附件 2-1

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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%；二期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限均为20年，发行利率为3.32%；本期计划发行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）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、1,104.48亿元和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	1,104.48	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267,500万元，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35,000万元，本次拟发行11,000万元，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	2024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	36,500.00
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	36,500.00

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	2024年
项目建设	40,545.00	74,455.00	66,000.00	50,000.00	36,500.00

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

时间	销售收入	出租收入	服务收入	当年总收入
2023 年	30,724.89	-	-	30,724.89
2024 年	30,724.89	-	3,611.53	34,336.42
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	385.63	776.65	1,625.04
2028 年	231.38	231.38	385.63	776.65	1,625.04
2029 年	231.38	231.38	385.63	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

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
2032 年	242.68	242.68	404.46	815.13	1,704.95
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 166,817.76 万元，其中专项债券融资本息为 78,452.76 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	32,452.76	78,452.76	45,000.00	43,365.00	88,365.00	166,817.76

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1.34。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
中国-东盟数字经济产业园项目	223,064.34	166,817.76	1.34
合计	**223,064.34**	**166,817.76**	**1.34**

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	1.25	1.34	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	1.34	1.34	1.33

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1.33，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国有资产监督管理委员会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 6 月 2 日

附件 2-2

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）南宁市产业园区项目实施方案

南宁市财政局

2022 年 6 月 6 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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5,000万元已于2022年5月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.32%。六期（本期）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**
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31,000万元，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
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145,174.1万元，其中专项债券融资本息为145,174.1万元，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	64,674.10	145,174.10	-	-	-	145,174.10

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1.52。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	145,174.10	1.52
合计	**221,055.24**	**145,174.10**	**1.52**

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	1.44	1.52	1.61
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.55	1.52	1.50

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1.44,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1.5，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。

主管部门负责按照地方政府专项债券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。

宾阳县财政局

2022年6月1日

广西宾阳县兴园投资发展有限公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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（后五年分期还本），发行利率3.32%；二期已于2022年5月发行5,000万元，期限20年（后五年分期还本），发行利率3.32%；三期（本期）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为104,352万元，其中专项债券融资本息为104,352万元，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.92。 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20,000万元，本次拟发行20,000万元。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

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
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
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104,352万元，其中专项债券融资本息为104,352万元，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	44,352.00	104,352.00	0.00	0.00	0.00	104,352.00

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1.92。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	104,352.00	1.92
合计	**200,779.95**	**104,352.00**	**1.92**

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	1.82	1.92	2.03
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.95	1.92	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1.82,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1.9，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（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四）产投经开海城产业园项目》之盖章页）

南宁市财政局

2022年6月1日

南宁市工业和信息化局

2022年6月1日

南宁产业投资集团有限责任公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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（后五年分期还本），发行利率3.32%；二期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），发行利率3.32%；三期（本期）计划于2022年6月发行12,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），测算利率按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34,980.08万元，其中专项债券融资本息为34,980.08万元，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.99。。 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8,300万元，本次拟发行12,000万元。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95%。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%、95%增涨。

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34,980.08万元，其中专项债券融资本息为34,980.08万元，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	14,680.08	34,980.08	0.00	0.00	0.00	34,980.08

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1.99。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	34,980.08	1.99
合计	**69,683.03**	**34,980.08**	**1.99**

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	1.88	1.99	2.10
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.02	1.99	1.96

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1.88,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1.96，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（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）产投五象振邦产业园项目》之盖章页）

南宁市财政局

2022年6月1日

南宁市工业和信息化局

2022年6月1日

南宁产业投资集团有限责任公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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（后五年分期还本），发行利率为3.32%。二期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%；三期（本期）计划于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20,000万元，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）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53,672万元，其中专项债券融资本息为53,672万元，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	21,672.00	53,672.00	-	-	-	53,672.00

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2.27。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
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	53,672.00	2.27

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	2.14	2.27	2.39
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.30	2.27	2.23

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2.14，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2.23，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6月1日

广西南宁晟宁投资集团有限责任公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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专项债券计划发行规模20,000万元，共发行3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%。二期已于2022年5月发行5,000万元,发行期限20年,发行利率为3.32%。三期（本期）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3.25千米），纬八路工程（景州大道至北经二路段，全长0.82千米），道路建设总长度4.06千米，占地面积263.22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64,595.22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）49,416 平方米，5-7 栋厂房（钢结构）17,671.5 平方米，配套倒班用房 9,861.8 平方米，配套业务用房 1,359.11 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13,000万元，本次拟发行7,000万元，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。

项目收支预测以2022年为起始年测算。项目主要收入来源于土地合作开发收入、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、等，具体测算依据如下:

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 28,826.81 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，则正常运营年物业收入为 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 11,638.8 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 3,937.2 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，则年出租收入为 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 3,957.6 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79,170.44万元。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

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
2041 年	-	1,942.64	-	954.00	231.60	232.80	-	994.87	4,355.91
合计	**6,350.00**	**28,826.81**	**2,531.44**	**11,638.80**	**3,937.20**	**3,957.60**	**3,921.44**	**18,007.15**	**79,170.44**

（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，推广费支出包括项目每年的招租宣传等费用，按销售收入的 1%计算。则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，按开发建造成本的 2%计算，则债券存续期内本项目所产生的日常管理费支出合计约为 2,258.6 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 7,538.46 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10,017.60万元。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	72.00	498.65	613.80
2026年	35.96	72.00	469.76	577.72
2027年	-	72.00	464.99	536.99
2028年	-	72.00	533.72	605.72
2029年	-	72.00	406.72	478.72
2030年	-	72.00	406.72	478.72
2031年	-	72.00	406.72	478.72
2032年	-	72.00	406.72	478.72
2033年	-	72.00	431.40	503.40
2034年	-	72.00	431.40	503.40
2035年	-	72.00	431.40	503.40
2035年	-	72.00	424.77	496.77
2037年	-	72.00	424.77	496.77
2038年	-	72.00	450.18	522.18
2039年	-	72.00	450.18	522.18
2040年	-	72.00	450.18	522.18
2041年	-	72.00	450.18	522.18
合计	**220.54**	**2,258.60**	**7,538.46**	**10,017.60**

（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79,170.44万元,预期总成本为10,017.6万元，项目总收益为69,152.84万元。

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33,438.8

万元，其中专项债券融资本息为 33,438.8 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	
20,000.00	13,438.80	33,438.80	0	0	0	33,438.80

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 2.07。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	69,152.84	33,438.80	2.07
合计	**69,152.84**	**33,438.80**	**2.07**

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	1.96	2.07	2.18
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.08	2.07	2.05

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 1.96,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 2.05，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人民政府国有资产监督管理委员会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6月1日

南宁交投六景园区开发有限责任公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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5,000万元已于2022年5月发行，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%；二期（本期）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45,998万元，其中专项债券融资本息为45,998万元。本项目的总债务融资本息覆盖倍数为2.17。 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120,525.47万元，预期总成本为25,232.37万元，项目总收益为99,786.97万元。
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：

（一）项目建成后，将形成新生态体系。

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。

（二）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%,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	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45,998万元，其中专项债券融资本息为45,998万元。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	19,998.00	45,998.00	0.00	0.00	0.00	45,998.00

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2.17。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	45,998.00	2.17
合计	**99,786.97**	**45,998.00**	**2.17**

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	2.06	2.17	2.28
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	2.17	2.15

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 2.06,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 2.15，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6月1日

广西南宁当代丰耘投资管理有限公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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（后五年分期还本），发行利率3.32%；二期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），发行利率3.32%；三期（本期）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

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		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为56,114.6万元，其中专项债券融资本息为56,114.6万元，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为2.45。 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8,500万元，本次拟发行发行10,000万元，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

类别	2021年	2022年	2023年
专项债券融资	0.00	18,500.00	13,500.00
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56,114.6万元，其中专项债券融资本息为56,114.6万元，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	**24,114.60**	**56,114.60**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**56,114.60**

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2.45。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**
南宁产投创新产业园三期项目	137,649.63	56,114.60	2.45
合计	**137,649.63**	**56,114.60**	**2.45**

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	2.32	2.45	2.58
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.48	2.45	2.42

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2.32,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2.42，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（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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6月1日

南宁市工业和信息化局

2022年6月1日

南宁产业投资集团有限责任公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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。首期已于2022年2月发行2,900万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%；二期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%；三期（本期）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：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为68,912.04万元，其中专项债券融资本息为

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		68,912.04万元，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.29。 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7,900万元，本次拟发行12,000万元。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

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
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68,912.04万元，其中专项债券融资本息为68,912.04万元，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	29,912.04	68,912.04	0.00	0.00	0.00	68,912.04

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1.29。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	68,912.04	1.29
合计	**88,716.06**	**68,912.04**	**1.29**

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	1.29	1.35
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	1.29	1.28

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1.28，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（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四）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6月1日

南宁市工业和信息化局

2022年6月1日

南宁产业投资集团有限责任公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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。一期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），发行利率3.32%；本期（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、385.4 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5,000万元，本次拟发行85,000万元。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 213,200.1 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
合计	**7,455.01**	**1,035.47**	**7,392.28**	**119,023.97**	**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 1,446,938 万元，其中专项债券融资本息为 1,446,938 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	646,938.00	1,446,938.00	-	-	-	1,446,938.00

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	1,446,938.00	1.36
合计	**1,962,867.50**	**1,446,938.00**	**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	1.38	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（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四）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6月1日

南宁市工业和信息化局

2022年6月1日

南宁纵横时代建设投资有限公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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。首期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%。二期（本期）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12,500万元，法人代表为张振恒，国有独资企业。企业经营范围为：道路货物运输（不含危险货物）；建设工程施工；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）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；机械设备租赁；机动车充电销售；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；劳务服务（不含劳务派遣）；土地整治服务；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；建筑材料销售（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）。

（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，项目业主为南宁市武鸣区富岭投资发展有限责任公司，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%，其中已发行5,000万元，本次拟发行1,000万元。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	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	-	-	-	-	-	-	-

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
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
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236,083.38万元。

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299,016.07万元。

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	13,209.12	17,465.72
2028年	240.00	2,675.99	848.47	13,209.12	17,465.72
2029年	240.00	2,675.99	848.47	13,209.12	17,465.72
2030年	240.00	2,675.99	848.47	13,209.12	17,465.72
2031年	240.00	2,675.99	848.47	13,209.12	17,465.72
2032年	240.00	2,675.99	932.24	14,524.24	18,909.20
2033年	240.00	2,675.99	932.24	14,524.24	18,909.20
2034年	240.00	2,675.99	932.24	14,524.24	18,909.20
2035年	240.00	2,675.99	932.24	14,524.24	18,909.20
2036年	240.00	2,675.99	932.24	14,524.24	18,909.20
2037年	240.00	2,675.99	1,024.37	15,970.88	20,497.02
2038年	240.00	2,675.99	1,024.37	15,970.88	20,497.02
2039年	240.00	2,675.99	1,024.37	15,970.88	20,497.02
2040年	240.00	2,675.99	1,024.37	15,970.88	20,497.02
2041年	240.00	2,675.99	1,024.37	15,970.88	20,497.02

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
2042年	240.00	2,675.99	2,251.45	17,562.18	23,369.34
合计	3,840.00	42,815.84	16,276.85	236,083.38	299,016.07

（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，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299,016.07万元，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1,216,097.28万元。

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433,338万元，其中专项债券融资本息为433,338万元，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	193,338.00	433,338.00	-	-	-	433,338.00

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2.81。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
南宁市伊岭工业信息综合产业园项目	1,216,097.28	433,338.00	2.81

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	2.66	2.81	2.95
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.84	2.81	2.77

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2.66，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2.77，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财政局以及南宁市武鸣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南宁市伊岭工业信息综合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。

南宁市武鸣区财政局

2022年6月1日

南宁市武鸣区富岭投资发展有限责任公司

2022年6月1日

附件 2-3

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）柳州市产业园区项目实施方案

柳州市财政局

2022 年 6 月 6 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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。首期于2022年5月发行5,000万元，债券发行期限20年，发行利率3.32%；本期计划发行5,000万元，债券发行期限20年，测算利率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。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%。

（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，手续齐全。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。
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

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		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%，其中已发行5,000万元，本次计划发行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/m²•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
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17,038万元，其中专项债券融资本息为17,038万元，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	7,038.00	17,038.00	-	-	-	17,038.00

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1.47。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	17,038.00	1.47
合计	**25,052.17**	**17,038.00**	**1.47**

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	1.35	1.47	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	1.49	1.47	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1.35，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6月2日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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%；二期已于2022年5月发行5,000万元，债券期限20年，发行利率为3.32%；本期计划发行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25,000万元，本次拟发行15,000万元，预计2023年发行6,000万元。

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6月2日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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，共发行五期。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%；三期已于2022年5月发行5,000万元，债券期限20年，发行利率为3.32%；本期计划发行15,000万元，五期计划于2022年下半年发行18,000万元，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27,000万元，本次拟发行15,000万元，未来预计发行18,000万元。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 171,726.4 万元，其中专项债券融资本息为 171,726.4 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	71,726.40	171,726.40	-	-	-	171,726.40

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 2.33。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
广西柳州市国轩 5GWH 新能源电池产业园及基础配套工程项目	400,691.77	171,726.40	2.33

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	171,726.40	2.33

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	2.2	2.33	2.46
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.34	2.33	2.33

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2.2,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2.33，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6月2日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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，共发行六期。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%；四期已于2022年5月发行5,000万元，债券期限20年，发行利率为3.32%；本期计划发行15,000万元，六期计划于2022年下半年发行30,000万元，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，而且增加了地方财政收入，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。

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。
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65,000万元，本次拟发行15,000万元。

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

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
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

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
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
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6月2日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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，共发行四期。首期于2022年5月发行5,000万元，债券发行期限为20年，发行利率为3.32%；本期计划发行20,000万元，三期计划于2022年下半年发行33,000万元，四期计划于2023年发行4,000万元，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。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		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。 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%,已发行5,000万元，本次拟发行20,000万元，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

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
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
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	134.65	32.17	40.82	10.92	1.79	1,553.59	2,026.53

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		
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
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	

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 6 月 2 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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%。二期已于2021年发行20,000万元，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%；四期已于2022年5月发行5,000万元，债券期限20年，发行利率为3.32%；本期计划发行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、停车位收人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53,500万元，本次拟发行1,000万元，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。债券存续期内本项目所产生的土地出让收入约为119,880万元。

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

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
2038 年	-	105.84	600.00	705.84
2039 年	-	105.84	600.00	705.84
2040 年	-	105.84	600.00	705.84
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

时间	招租费	管理费用	税金及附加	当年总成本
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
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 108,058.2 万元，其中专项债券融资本息为 108,058.2 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	53,558.20	108,058.20	-	-	-	108,058.20

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 1.25。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	108,058.20	1.25

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	1.18	1.25	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	1.25	1.25

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 6 月 2 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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，共发行六期。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%；四期已于2022年5月发行5,000万元，债券发行期限20年，发行利率为3.32%；本期计划发行20,000万元，六期计划于2022年下半年发行5,900万元，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。

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。

三、经济社会效益分析

（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65,000万元，其中本次拟发行20,000万元，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

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
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157,209万元，其中专项债券融资本息为157,209万元。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	66,309.00	157,209.00	-	-	-	157,209.00

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2.51。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
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	157,209.00	2.51
合计	**394,973.98**	**157,209.00**	**2.51**

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	2.35	2.51	2.67
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.52	2.51	2.5

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2.35,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2.67，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6月2日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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，共发行四期。首期已于2022年2月发行2,400万元，债券发行期限20年，发行利率为3.89%；二期已于2022年5月发行5,000万元，债券发行期限20年，发行利率为3.32%；本期计划发行5,000万元，四期计划于2022年下半年发行2,600万元，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

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		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年已发行7,400万元，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

时间	厂房出租收入	广告位出租收入	当年总收入
2037 年	2,913.98	86.40	3,000.38
2038 年	2,972.26	86.40	3,058.66
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

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
2037年	62.09	29.14	90.01	349.68	66.00	90.01	12.90	699.83
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25,578.24万元，其中专项债券融资本息为25,578.24万元，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	
15,000.00	10,578.24	25,578.24	-	-	-	25,578.24

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1.42。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	25,578.24	1.42

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	1.32	1.42	1.51
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.42	1.42	1.41

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1.32,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1.41，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6月2日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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，共发行三期。一期于2022年5月发行5,000万元，债券发行期限20年，发行利率3.32%；本期计划发行10,000万元，二期计划于2022年发行25,000万元，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。

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。
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%。已发行5,000万元，本次计划发行10,000万元。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	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	-	-
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

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
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

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
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
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71,338万元，其中专项债券融资本息为71,338万元，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	31,338.00	71,338.00	-	-	-	71,338.00

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1.34。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
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	71,338.00	1.34

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	1.26	1.34	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	1.35	1.34	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1.26,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6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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，共发行八期。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%；三期已于2022年5月发行5,000万元，债券发行期限20年，发行利率为3.32%；本期计划发行10,000万元，五期计划于2022年下半年发行62,000万元，六期计划于2023年发行27,000万元，七期计划于2024年发行27,000万元，八期计划于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；江滨区横七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。
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。

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%，已发行70,000万元，本次拟发行10,000万元。2023年、2024年预计分别发行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
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

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
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6月2日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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，共发行三期。首期于2022年5月发行5,000万元，债券发行期限20年，发行利率3.32%；本期计划发行5,000万元，三期计划于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

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		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%,已发行5,000万元，本次计划发行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	8.04	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

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
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
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

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
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
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
3036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18,848万元，其中专项债券融资本息为18,848万元，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	7,848.00	18,848.00	-	-	-	18,848.00

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1.31。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
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	18,848.00	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	1.22	1.31	1.39
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.31	1.31	1.3

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 6 月 6 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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，共发行三期。首期于2022年5月发行5,000万元，债券发行期限均20年，发行利率为3.32%；本期计划发行6,000万元，三期计划于2022年下半年发行44,000万元，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：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。

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。
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%,其中已发行5,000万元，本次拟发行6,000万元，2022年下半年计划发行44,000万元。

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
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 98,488 万元，其中专项债券融资本息为 98,488 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	
55,000.00	43,488.00	98,488.00	-	-	-	98,488.00

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
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	98,488.00	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6月2日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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，共发行三期。首期计划2022年5月发行5,000万元，债券发行期限均为20年，发行利率3.32%；本期计划发行3,000万元，三期计划于2022年下半年发9,000万元，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：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）。

（5）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。

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%,其中已发行5,000万元，本次拟发行3,000万元，2022年下半年计划发行9,000万元。

（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	25.00	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

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
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
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	**65,589.76**	**7,158.69**	**2,613.02**	**76,222.56**	**151,584.03**

（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73,938.8万元，其中专项债券融资本息为29,708万元，其他债务融资本息44,230.8万元。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	12,708.00	29,708.00	23,200.00	21,030.80	44,230.80	73,938.80

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1.69。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	73,938.80	1.69
合计	**125,320.98**	**73,938.80**	**1.69**

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	1.59	1.69	1.8
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.59	1.69	1.8

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1.59,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1.8，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6月2日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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，共发行四期。首期已于2022年3月发行8,100万元，债券发行期限20年，发行利率3.54%；二期于2022年5月发行5,000万元，发行期限20年，发行利率3.32%；本期计划发行2,000万元，四期计划于2022年下半年发行4,900万元，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%，其中已发行13,100万元，本期发行2,000万元，2022年下半年计划发行4,900万元。

（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

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
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 6 月 2 日

附件 2-4

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）桂林市产业园区项目实施方案

桂林市财政局

2022 年 6 月 2 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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，共发行四期。首期10,000万元已于2022年2月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.32%。二期5,000万元已于2022年5月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.32%。三期计划于2022年6月发行5,000万元，四期计划于2022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

项目	2019年	2020年	2021年
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	-
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在 1.2 以上，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%。

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

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
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
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51,114万元，其中专项债券融资本息为51,114万元，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	21,114.00	51,114.00	-	-	-	51,114.00

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
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	51,114.00	1.24
合计	**63,409.74**	**51,114.00**	**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%

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	1.24	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1.17,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1.24，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6月2日

桂林市高新技术产业发展集团有限公司

2022年6月2日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）桂林经开区数字能源产业园项目（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，共发行三期。首期5,000万元已于2022年5月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.32%。二期计划于2022年6月发行5,000万元，三期计划于2022年发行7,000万元，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	2,600.00	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

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
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
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

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
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
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 29,708 万元，其中专项债券融资本息为 29,708 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	12,708.00	29,708.00	-	-	-	29,708.00

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1.29。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	29,708.00	1.29
合计	**38,255.88**	**29,708.00**	**1.29**

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	1.21	1.29	1.36
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	1.29	1.28

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1.21，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1.28，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6月2日

桂林市临桂区名冠产业投资有限公司

2022年6月2日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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，共发行五期。首期5,000万元已于2022年3月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.37%。二期5,000万元已于2022年5月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.32%。三期计划于2022年6月发行5,000万元，四期计划于2022年发行3,000万元，五期计划于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
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

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		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	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，每个车位日收费平均按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

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
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
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

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
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48,601万元，其中专项债券融资本息为48,601万元，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	20,601.00	48,601.00	-	-	-	48,601.00

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1.29。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	48,601.00	1.29
合计	**62,652.41**	**48,601.00**	**1.29**

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	1.21	1.29	1.36
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.29	1.29	1.28

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1.21，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1.28，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6月2日

桂林市临桂区名冠产业投资有限公司

2022年6月2日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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，共发行四期。首期5,000万元已于2022年5月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.32%。二期计划于2022年6月发行5,000万元，三期计划于2022年发行10,000万元，四期计划于2023年发行18,000万元，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

项目	2019年	2020年	2021年
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

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		入是否能达到预期的收益。
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	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

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
2036 年	50.53	135.22	86.74	25.26	164.82	462.57
2037 年	52.48	136.57	86.74	26.24	171.21	473.24
2038 年	54.52	137.94	86.74	27.26	177.86	484.32
2039 年	56.64	139.32	86.74	28.32	184.77	495.79
2040 年	58.84	140.71	86.74	29.42	191.96	507.67
2041 年	61.14	142.12	86.74	30.57	199.43	520.00
2042 年	63.52	143.54	86.74	31.76	207.21	532.77
合计	**920.53**	**2,497.29**	**1,648.06**	**460.27**	**3,002.93**	**8,529.08**

（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）项目预期总收入为 92,053.87 万元，预期总成本为 8,529.08 万元，项目总收益为 83,524.79 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 67,718 万元，其中专项债券融资本息为 67,718 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	
38,000.00	29,718.00	67,718.00	-	-	-	67,718.00

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 1.23。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	83,524.79	67,718.00	1.23
合计	**83,524.79**	**67,718.00**	**1.23**

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	1.23	1.30
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	1.23	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 6 月 2 日

桂林市临桂区名冠产业投资有限公司

2022 年 6 月 2 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）兴安县工业集中区综合产业园标准厂房及基础设施建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

兴安县工业集中区综合产业园标准厂房及基础设施建设项目专项债券计划发行规模48,000万元，共发行三期。首期5,000万元已于2022年5月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.32%。二期计划于2022年6月发行13,000万元，三期计划于2022年发行30,000万元，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）桂林市兴安县简介。

兴安县位于桂东北，总面积为2,348平方公里。属亚热带湿润季风气候区，四季分明，年均气温17.5℃，平均年降水量1,802毫米，无霜期293天。“江到兴安水最清，青山簇簇水中生”多

彩的兴安风物俊美，水色山光映衬出一幅自然天成的秀丽画卷。波光荡漾、风景旖旎的千年灵渠；度假胜地、梦幻世界乐满地；童年记忆、如诗如画的桂北老家；一山分四季、十里不同天的猫儿山；集观光、绿化、交通及服务设施为一体的滨江公园。除以上以自然风光为主的旅游景点之外，兴安县红色旅游近年来也得到了大力的发展。兴安县红军长征突破湘江烈士纪念碑园是“全国中小学爱国主义教育基地”“全国百家爱国主义教育示范基地”之一，是重要的革命传统教育基地和旅游观光区。园区有80,000平方米的自然环境资源和丰富的红色文化遗产。兴安县有着丰富的旅游资源，并在2019年被评为“2019年中国县域旅游竞争力百强县”以及“广西2018-2019年度旅游综合竞争力十强县(市)”。

（二）兴安县财政收支情况。

2018年至2020年，兴安县实现一般公共预算收入分别为7.94亿元、8.10亿元和4.86亿元；一般公共预算支出分别为26.37亿元、28.88亿元和29.97亿元。政府性基金收入分别为0.73亿元、4.31亿元和5.42亿元；政府性基金支出分别为2.62亿元5.3亿元和12.49亿元。

兴安县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	7.94	8.10	4.86
一般公共预算支出	26.37	28.88	29.97
政府性基金收入	0.73	4.31	5.42
其中：国有土地使用权出让收入	0.62	4.23	5.08

项目	2018年	2019年	2020年
政府性基金支出	2.62	5.30	12.49
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.74	0.35	1.53

（三）项目情况。

1.项目名称：兴安县工业集中区综合产业园标准厂房及基础设施建设项目。

2.项目业主：桂林兴安县盛邑工业有限责任公司。

3.建设地点：兴安县工业集中区综合产业园内。

（四）项目业主介绍。

桂林兴安县盛邑工业有限责任公司位于兴安县桂兴村工业园区内，成立于2020年9月2日。公司为县人民政府出资并授权经营的国有独资企业，并由县人民政府委托县行政事业单位国有资产管理中心履行出资人职责，注册资本为3,000万元。公司具有企业法人资格，实行政企分开、政资分开、财务分设、独立核算、自主经营、自负盈亏；按现代企业制度管理运营，推动我县工业园区建设，有效的、合理的开发利用。主要采取投资的经营方式，负责兴安县工业园区内基础设施建设、园林绿化、工程管理服务、城市绿化管理、土地使用权租赁、各类工程建设活动、市政实施管理等依法须经批准的项目和经相关部门批准后方可开展经营活动，代表项目有兴安县城西科技产业园基础设施项目、兴安县309工业园区内部道路工程、兴安县桂兴村工业园区三支路工程、兴安县工业集中区挂子山道路工程、工业园区三通一平工程等。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设标准厂房 239,000 平方米；业务综合楼 3,200 平方米；配套设施用房 2,000 平方米；建设园区连接道路，线路全长 0.8 公里；建设园区连接桥梁，全桥 248.06 米以及配套建设园区内道路硬化、基础设施道路、给排水、电力工程、消防、生态停车场等工程。

（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	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。项目财务内部收益率大于 6%，净现值皆大于 0，同时偿债备付率和利息备付率均大于 1，具有较好的财务效益。
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，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	项目获得兴安县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 69,804.79 万元，其中申请债券 48,000 万元，业主自筹资金 21,804.79 万元。 **2. 可行性、投向合理性：**项目资金用于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、物业费收入、停车位收入等，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）项目的建设是兴安县贯彻“产业转移”相关政策，工业振兴的需要。

当前，国际国内产业分工深刻调整，我国东部沿海地区产业向中西部地区转移步伐加快。中西部地区发挥资源丰富、要素成本低、市场潜力大的优势，积极承接国内外产业转移，不仅有利于加速中西部地区新型工业化和城镇化进程，促进区域协调发展，而且有利于推动东部沿海地区经济转型升级，在全国范围内优化产业分工格局。

兴安县贯彻广西、桂林市各级政府关于“产业转移”相关政策，坚持以市场为导向，运用经济的原则、方法和手段，发挥市场机制在资源配置中的基础作用，充分利用良好的区位优势，加快工业园区建设，提升兴安县高端综合建材组装、销售、研发能力，形成上下游产业相互配套、专业化分工合作的产业链，培育产业集群，加快兴安县工业发展。

（二）项目的建设是完善园区基础设施，为厂家提供良好环境的需要。

园区做大做强的一个重要前提就是能够吸引众多产业内企业进驻，而园区功能完整是吸引企业入驻的必备因素。从产业园区发展所需要的功能来看，除了产业发展所需的工业厂房、研发和服务用房等设施的建设之外，还需进行相关的交易展示区、园区宿舍、文体设施、道路、给排水、电力等相关配套设施的建设。加快园区工程建设步伐，大力进行园区产业发展所需的相关基础

设施建设，使产业园区发展成为一个符合产业发展实际、体现集聚效应、布局合理、具有完整功能模块的产业园区。本项目建成后，园区完善基础设施为企业发展提供便利，有利于吸引更多企业入驻，促进园区更好更快的发展。

（三）项目的建设是兴安县加快经济社会发展的需要。

产业园区能够有效地创造聚集力，通过共享资源，带动上下联动产业的发展，从而有效地推动产业集群的形成。产业园区所具有的性质和特征决定了产业集群最终方向，形成产业园区和产业集群的良性互动，是区域经济增长的重要途径。兴安县城北工业集中区的建设能够很好带动兴安县工业发展再次起飞，直接或间接提供6～8千个就业岗位，培养出一批专业性较强的机械加工技术人才；能够为经济社会发展增强动力，经济社会增加值得到提升，还能为国家创造大量的税收收入。因此，本项目建设十分必要且紧迫。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据兴安县发展和改革局《关于兴安县工业集中区综合产业园标准厂房及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（兴发改行审字〔2022〕38号），本项目总投资为69,804.79万元。

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	45,523.28	65.22

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
2	工程建设及其他费用	14,522.69	20.80
3	预备费	4,803.68	6.88
4	建设期利息	4,955.14	7.10
项目总投资		**69,804.79**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

兴安县工业集中区综合产业园标准厂房及基础设施建设项目总投资69,804.79万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金21,804.79万元，资金来源为业主自筹，占比31.24%；

（2）专项债券资金48,000万元，占比68.76%，其中已发行5,000万元，本次拟发行13,000万元。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	2025年
不含专项债券的项目资本金	10,000.00	2,804.79	6,000.00	3,000.00
专项债券融资	48,000.00	-	-	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**58,000.00**	**2,804.79**	**6,000.00**	**3,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为37个月，已于2022年5月开工建设，

预计于2025年5月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	58,000.00	2,804.79	6,000.00	3,000.00

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2025年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房出租收入、停车位出租收入、物业管理费收入等。

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，本项目建成后厂房出租面积为239,000平方米，债券存续期内按平均出租率90%计算，第一至第四年每月出租价格按25元/平方米（参照兴安县同行业平均价计算），每四年价格递增5%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126,952.13万元。

2.停车位出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目出租车位750个，固定车位300个，第一至第四年固定车位每月出租价格按300元/个（停车位出租参照兴安县同行业平均价计算），每四年价格递增5%计算。临时车位450个，第一至第四年临时车位每日出租价格按出租2.5小时，每小时5元/个（停车位出租参照兴安县同行业平均价计算），每四年价格递增5%计算。债券续存期内本项目所产生的停车位出租收入合计约为5,575.41万元。

3.物业管理费收入

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面积239,000平方米，建成后第一年按标准厂房出租面积每月0.8元/平方米，每四年价格递增5%计算。债券续存期内本项目所产生的物业管理费收入合计约为4,119.85万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为136,647.39万元。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	停车位出租收入	物业管理费收入	当年总收入
2025年	2,509.50	155.25	114.72	2,779.47
2026年	6,453.00	310.50	229.44	6,992.94
2027年	7,170.00	310.50	229.44	7,709.94
2028年	7,170.00	310.50	229.44	7,709.94
2029年	7,528.50	326.03	240.91	8,095.44
2030年	7,528.50	326.03	240.91	8,095.44
2031年	7,528.50	326.03	240.91	8,095.44
2032年	7,528.50	326.03	240.91	8,095.44
2033年	7,904.93	342.33	252.96	8,500.22
2034年	7,904.93	342.33	252.96	8,500.22
2035年	7,904.93	342.33	252.96	8,500.22
2036年	7,904.93	342.33	252.96	8,500.22
2037年	8,300.18	359.45	265.61	8,925.24
2038年	8,300.18	359.45	265.61	8,925.24
2039年	8,300.18	359.45	265.61	8,925.24
2040年	8,300.18	359.45	265.61	8,925.24
2041年	8,715.19	377.42	278.89	9,371.50
合计	**126,952.13**	**5,575.41**	**4,119.85**	**136,647.39**

（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、税金及附加和其他费用等。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，项目运营燃料及动力费用日常园区管理用水电等费用，年均约为10万元。债券存续期内本项目所产生的燃料及动力费合计约为165万元。

2.职工薪酬

根据可行性研究报告内容进行测算，项目建成后共需要经营管理及运营维护人员18人，第一年人均每年6万元/人的工资福利及各项保险费用，职工薪酬每年增长1%。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为4,324.89万元。

3.修理费

根据可行性研究报告内容进行测算，按工程费用的0.8%计算，工程费用为45,523.28万元，年均修理费约为364.19万元。债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为6,191.23万元。

4.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，增值税按税负6%计，教育费附加按3%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6,832.36万元。

5.其他费用

根据可行性研究报告内容进行测算，其他费用包括办公费、维修费等，按项目年总收入的1.2%计算，债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为1,639.77万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为19,153.25万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	燃料及动力费	职工薪酬	修理费	税金及附加	其他费用	当年总成本
2025年	5.00	54.00	364.19	138.97	33.35	595.51
2026年	10.00	118.80	364.19	349.65	83.92	926.56
2027年	10.00	130.68	364.19	385.50	92.52	982.89
2028年	10.00	143.75	364.19	385.50	92.52	995.96
2029年	10.00	158.13	364.19	404.77	97.15	1,034.24
2030年	10.00	173.94	364.19	404.77	97.15	1,050.05
2031年	10.00	191.33	364.19	404.77	97.15	1,067.44
2032年	10.00	210.46	364.19	404.77	97.15	1,086.57
2033年	10.00	231.51	364.19	425.01	102.00	1,132.71
2034年	10.00	254.66	364.19	425.01	102.00	1,155.86
2035年	10.00	280.13	364.19	425.01	102.00	1,181.33
2036年	10.00	308.14	364.19	425.01	102.00	1,209.34
2037年	10.00	338.95	364.19	446.26	107.10	1,266.50
2038年	10.00	372.85	364.19	446.26	107.10	1,300.40
2039年	10.00	410.14	364.19	446.26	107.10	1,337.69
2040年	10.00	451.15	364.19	446.26	107.10	1,378.70
2041年	10.00	496.27	364.19	468.58	112.46	1,451.50
合计	**165.00**	**4,324.89**	**6,191.23**	**6,832.36**	**1,639.77**	**19,153.25**

（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，兴安县工业集中区综合产业园标准厂房及基础设施建设项目预期总收入为136,647.39万元，预期总成本为19,153.25万元，项目总收益为117,494.14万元。

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85,818万

元，其中专项债券融资本息为85,818万元，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	
48,000.00	37,818.00	85,818.00	-	-	-	85,818.00

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1.37。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
兴安县工业集中区综合产业园标准厂房及基础设施建设项目	117,494.14	85,818.00	1.37
合计	**117,494.14**	**85,818.00**	**1.37**

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	1.37	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	1.38	1.37	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

本项目主管部门是兴安县人民政府和兴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兴安县工业集中区综合产业园标准厂房及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。

兴安县财政局

2022 年 6 月 2 日

桂林兴安县盛邑工业有限责任公司

2022 年 6 月 2 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）永福县光电产业园基础设施项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

永福县光电产业园基础设施项目专项债券计划发行规模75,000万元，共发行五期。首期5,000万元已于2022年5月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.32%。二期（本期）计划于2022年6月发行5,000万元，三期计划于2022年发行20,000万元，四期计划于2023年发行30,000万元，五期计划于2024年发行15,000万元，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）永福县简介。

永福县位于广西东北部，县城距桂林市48公里，距桂林两江国际机场35公里，湘桂铁路和桂柳高速公路纵贯县境南北。全县土地面积2,806平方公里，人均占有量居桂林各县之首。辖

6镇3乡，人口28万，居住着壮、汉、瑶、苗、京、回等18个民族。

永福县山清水秀，人杰地灵，素有“福寿之乡”之美称，全县万人口中，百岁老人有36位。永福县具有良好的区位优势，北距中外著名的风景历史名城桂林市45公里，南离广西最大的工业城市柳州市108公里，距自治区首府南宁332公里，与桂林、柳州、南宁都有高速公路和铁路相通，还可直达北海、防城港、钦州、湛江等港口城市。

（二）永福县财政收支情况。

2019年至2021年，永福县实现一般公共预算收入分别为3.64亿元、2.95亿元和3.18亿元；一般公共预算支出分别为21.02亿元、23.7亿元和25.23亿元。政府性基金收入分别为2.47亿元、6.47亿元和10.12亿元；政府性基金支出分别为2.79亿元、7.87亿元和9.54亿元。

永福县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	3.64	2.95	3.18
一般公共预算支出	21.02	23.70	25.23
政府性基金收入	2.47	6.47	10.12
其中：国有土地使用权出让收入	2.42	6.35	9.50
政府性基金支出	2.79	7.87	9.54
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.20	3.82	4.58

（三）项目情况。

1.项目名称：永福县光电产业园基础设施项目。

2.项目业主：永福县经济建设投资有限公司。

3.建设地点：永福县福龙工业园C区。

（四）项目业主介绍。

永福县经济建设投资有限公司是永福县人民政府直接下辖的国有独资公司，注册资本2,500万元人民币,股东为永福县财政局。2004年11月30日永福县人民政府《关于同意成立永福县经济建设投资公司的批复》（永政函〔2004〕155号文件），批准成立永福县经济建设投资有限公司，并明确了永福县经济建设投资有限公司隶属苏桥新区管理委员会管理，其主要职能是：负责桂林苏桥新区福龙工业园的开发建设，开展对外招商引资；积极争取及承接国家开发银行贷款，搭建融资平台；完善福龙园的基础设施，进行土地开发和建设，为落户新区的企业服务；实行企业管理，合理利用土地，独立核算、自主经营、自负盈亏。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于规划占地面积508,692平方米，总建设面积425,000平方米，建设内容包括标准厂房、综合服务用房等，配套建设道路、给排水、电力、生态停车场、消防等工程。

（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	项目的建设，为永福县居民提供就业机会，减少本地劳动力向外流失，同时在一定程度上促进了务工人员的收入水平，改善农民工生活环境。项目的建设将促进区域企业发展，社会税收得到提升。企业的发展带动了居民、运输物流业、服务业等多行业的发展，在一定程度上促进了地区经

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		济社会的发展。
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。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得永福县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	资金来源结构:项目总投资估算102,090.97万元，资金筹措方式为申请专项债及业主多渠道自筹。 可行性、投向合理性：项目资金用于标准厂房、综合业务用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	项目主要收入来源于厂房出租收入、业务用房出租收入和物业收入等，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）项目建设是永福县挖掘新的经济增长点的需要。

新时期的经济增长点是指适应我国社会经济发展的客观需求和广大居民消费结构变化的新趋势，加快发展市场需求量大、产业关联度高、经济效益好、带动作用强的产业和产品。从我国现实情况看，新的经济增长点应具有以下特点：一要符合经济增长方式转变的要求，有利于经济增长的集约化；二要与市场需求结构及其变化趋势相一致，需求量大；三要有利于产业结构的优化升级，产业关联度高，可促进较多的相关产业发展；四要投资收效快，能形成经济的良性循环。

（二）项目建设是推动永福县新兴产业发展的需要。

加快推进全面创新改革是贯彻国家战略、落实自治区部署的重大举措。

党的十九大报告强调，创新是引领发展的第一动力，是建设现代化经济体系的战略支撑，要推动互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合，实现前瞻性基础研究、引领性原创成果重大突破，强化知识产权创造、保护、运用等等。科技创新日新月异，面对新形势、新变化，此次永福县建设光电信息产业园是积极响应十九大报告的新要求，着力推动新兴产业发展，同时也是有永福县自身工业发展的需要。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据永福县发展和改革局《关于永福县光电产业园基础设施项目可行性研究报告的批复》（永发改字〔2021〕121号），本项目总投资为102,090.97万元。

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	建筑工程费	73,616.92	72.10
2	工程建设其他费用	15,412.14	15.10
3	基本预备费	7,122.32	6.98
4	建设期利息	5,939.59	5.82
项目总投资		**102,090.97**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

永福县光电产业园基础设施项目总投资102,090.97万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金27,090.97万元，资金来源为业主自筹，占比26.54%;

（2）专项债券资金75,000万元，占比73.46%，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	2025年
不含专项债券的项目资本金	12,090.97	5,000.00	3,000.00	7,000.00
专项债券融资	30,000.00	30,000.00	15,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**42,090.97**	**35,000.00**	**18,000.00**	**7,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为37个月，已于2022年2月开工建设，预计于2025年2月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	42,090.97	35,000.00	18,000.00	7,000.00

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2025年为起始年测算。项目主要收入来源于加工厂房出租收入、业务用房出租收入、停车位收入和物业管理收入。

1.加工厂房出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,本项目加工厂房出租面积为398,400平方米，起始年出租价格每月按20元/平方米计算（参照永福县同行业平均价），每四年递增5%计算，按平均出租率90%计算，债券存续期内本项目所产生的加工厂房出租收入合计约为198,119.66万元。

2.业务用房出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目业务用房出租面积为22,610平方米，起始年出租价格每月按30 元/平方米计算（参照永福县同行业平均价），每四年递增5%，按平均出租率90%计算，债券存续期内本项目所产生的业务用房出租收入合计约为16,865.53万元。

3.停车位收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,本项目出租车位700个,固定车位400个,固定车位每月出租价格按300元/个(停车位出租参照永福县同行业平均价计算），每四年价格递增5%计算，按平均出租率90%计算。临时车位300个，临时车位每日按出租6小时计，每小时5元/个（停车位出租参照永福县同行业平均价计算），每四年价格递增5%，按平均出租率90%计算，

债券存续期内本项目产生的停车位收入合计约为9,697.14万元。

4.物业管理收入

根据可行性研究报告内容进行测算,本项目标准厂房、业务用房物业费按每月0.5 元/平方米计算（参照永福县同行业平均价），每四年递增5%。债券存续期内本项目产生的物业管理收入合计约为5,234.17万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为229,916.5万元。

项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	加工厂房出租收入	业务用房出租收入	停车位收入	物业管理收入	当年总收入
2025年	7,968.00	678.30	390.00	210.51	9,246.81
2026年	9,561.60	813.96	468.00	252.61	11,096.17
2027年	9,561.60	813.96	468.00	252.61	11,096.17
2028年	9,561.60	813.96	468.00	252.61	11,096.17
2029年	10,039.68	854.66	491.40	265.24	11,650.98
2030年	10,039.68	854.66	491.40	265.24	11,650.98
2031年	10,039.68	854.66	491.40	265.24	11,650.98
2032年	10,039.68	854.66	491.40	265.24	11,650.98
2033年	10,541.66	897.39	515.97	278.50	12,233.52
2034年	10,541.66	897.39	515.97	278.50	12,233.52
2035年	10,541.66	897.39	515.97	278.50	12,233.52
2036年	10,541.66	897.39	515.97	278.50	12,233.52
2037年	11,068.74	942.26	541.77	292.43	12,845.20
2038年	11,068.74	942.26	541.77	292.43	12,845.20
2039年	11,068.74	942.26	541.77	292.43	12,845.20
2040年	11,068.74	942.26	541.77	292.43	12,845.20
2041年	11,622.18	989.37	568.86	307.05	13,487.46
2042年	11,622.18	989.37	568.86	307.05	13,487.46
2043年	11,622.18	989.37	568.86	307.05	13,487.46
合计	**198,119.66**	**16,865.53**	**9,697.14**	**5,234.17**	**229,916.50**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资费用、维修费用、管理费用、外购燃料及动力费和税金及附加。具体测算依据如下:

1.工资费用

根据可行性研究报告内容进行测算，项目预计安排35人，每人每年5万元，每4年上涨7%，债券存续期内本项目所产生的工资费用合计约为3,796.2万元。

2.维修费用

根据可行性研究报告内容进行测算，维修费用按工程费用的1%计算。债券存续期内本项目所产生的维修费用合计约为13,864.53万元。

3.管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费用按出租收入的3%计算。债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为6,740.45万元。

4.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每年10万元计算，每4年上涨7%，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215.26万元。

5.税金及附加

根据国家现行税法规定，租赁增值税率按6%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）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14,575.86万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为39,192.3万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资费用	维修费用	管理费用	外购燃料及动力费	税金及附加	当年总成本
2025年	175.00	613.47	271.09	8.33	586.21	1,654.10
2026年	175.00	736.17	325.31	10.00	703.46	1,949.94
2027年	175.00	736.17	325.31	10.00	703.46	1,949.94
2028年	175.00	736.17	325.31	10.00	703.46	1,949.94
2029年	187.25	736.17	341.57	10.70	738.63	2,014.32
2030年	187.25	736.17	341.57	10.70	738.63	2,014.32
2031年	187.25	736.17	341.57	10.70	738.63	2,014.32
2032年	187.25	736.17	341.57	10.70	738.63	2,014.32
2033年	200.36	736.17	358.65	11.45	775.56	2,082.19
2034年	200.36	736.17	358.65	11.45	775.56	2,082.19
2035年	200.36	736.17	358.65	11.45	775.56	2,082.19
2036年	200.36	736.17	358.65	11.45	775.56	2,082.19
2037年	214.39	736.17	376.58	12.25	814.34	2,153.73
2038年	214.39	736.17	376.58	12.25	814.34	2,153.73
2039年	214.39	736.17	376.58	12.25	814.34	2,153.73
2040年	214.39	736.17	376.58	12.25	814.34	2,153.73
2041年	229.40	736.17	395.41	13.11	855.05	2,229.14
2042年	229.40	736.17	395.41	13.11	855.05	2,229.14
2043年	229.40	736.17	395.41	13.11	855.05	2,229.14
合计	**3,796.20**	**13,864.53**	**6,740.45**	**215.26**	**14,575.86**	**39,192.30**

（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，永福县光电产业园基础设施项目预期总收入为229,916.5万元，预期总成本为39,192.3万元，项目总

收益为190,724.2万元。

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134,688万元，其中专项债券融资本息为134,688万元，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	
75,000.00	59,688.00	134,688.00	-	-	-	134,688.00

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1.42。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
永福县光电产业园基础设施项目	190,724.20	134,688.00	1.42
合计	**190,724.20**	**134,688.00**	**1.42**

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	1.42	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	1.42	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

本项目主管部门是永福县人民政府以及永福县人民政府规定的主管部门。

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永福县光电产业园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。

永福县财政局

2022年6月2日

永福县经济建设投资有限公司

2022年6月2日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）—2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）荔浦市衣架家居特色产业园建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

荔浦市衣架家居特色产业园建设项目专项债券计划发行规模130,000万元，共发行六期。首期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%。二期5,000万元已于2022年5月发行,债券发行期限20年,发行利率为3.32%。三期计划于2022年6月发行5,000万元，四期计划于2022年发行14,000万元。五期计划于2023年发行50,000万元，六期计划于2024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）荔浦市简介。

荔浦市隶属于广西壮族自治区桂林市，位于广西东北部、桂

林市南部，居柳州、桂林、梧州、贺州、来宾五市之间。东连平乐县，西接金秀瑶族自治县、鹿寨县，南与蒙山县、昭平县交界，北与永福县、阳朔县毗邻。地势自西向东倾斜，周高中低，市西北接架桥岭山脉，东面连大瑶山余脉。总面积1,758.62平方千米。

（二）荔浦市财政收支情况。

2019年至2021年，荔浦市实现一般公共预算收入分别为5.95亿元、5.03亿元和5.74亿元；一般公共预算支出分别为26.74亿元、27.14亿元和26.16亿元。政府性基金收入分别为3.07亿元、11.58亿元和5.44亿元；政府性基金支出分别为2.07亿元、17.86亿元和5.29亿元。

荔浦市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	5.95	5.03	5.74
一般公共预算支出	26.74	27.14	26.16
政府性基金收入	3.07	11.58	5.44
其中：国有土地使用权出让收入	2.96	11.46	-
政府性基金支出	2.07	17.86	5.29
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.67	10.24	-

（三）项目情况。

1.项目名称：荔浦市衣架家居特色产业园建设项目。

2.项目业主：荔浦市工业集中区服务中心。

3.建设地点：荔浦市金牛、长水岭工业园区。

（四）项目业主介绍。

荔浦市工业集中区服务中心成立于2019年10月，是荔浦市工业和信息化局管理的正科级、公益一类财政全额拨款事业单位，主要职责是:贯彻落实国家、自治区、桂林市有关工业集中区建设管理的方针政策及荔浦市人民政府对工业集中区建设管理的工作部署。根据城市总体规划编制工业集中区总体规划，经市人民政府批准后实施。负责工业集中区招商引资工作和土地的统一开发。规划、建设、管理工业集中区内的基础设施和公共设施。协助做好园区产业发展规划，对工业集中区的企业进行协调和服务。完成主管部门交办的其他任务。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设20万平方米标准厂房，建设园区道路2千米。建设内容包括主体建筑安装、装饰及改造工程，配套建设供电、给排水、消防、土地平整、场地硬化等附属设施。

（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	1.**必要性**：项目的建设，必将加快荔浦市先进科技产业、信息产业、生物医药产业、商贸流通业和现代物流业、都市型服务业之间的相互融合渗透与发展，为更多的社会力量注入本行业起到很好的引导及带动作用。 2.**公益性**：项目建设将有效解决周边部分居民的就业问题，增加社会就业。同时，也大大地改善了周边的生态环境，提高周边的生活条件，促进地方社会经济的发展。 3.**收益性、资本性**：项目在具有良好经济效益的同时，还具有较大的社会效益。项目的建设有助于推进城乡建设一体化发展，提升荔浦市形象。通过本项目建设，使衣架家居、光电技术、生物医药产业

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		延伸发展，打造形成产业集聚和规模化效应。以此为契机，加快建设完善荔浦市，其社会效益显著。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.**可行性：**厂房出租等收入作为主要偿债资金，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	项目获得荔浦市发展和改革局审批文件：《荔浦市发展和改革局关于荔浦市衣架家居特色产业园建设项目可行性研究报告的批复》（荔发改行审字〔2020〕18号）、立项批复（荔发改行审字〔2020〕16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	1.**资金来源结构：**项目估算总投资为204,552.96万元，其中申请债券130,000万元，业主自筹及申请上级补助资金74,552.96万元。 2.**可行性、投向合理性：**项目资金用于衣架家居生产区、现代木材交易市场、产学研培训中心、幼儿园建设、小学建设、园区道路铺设、园区燃气管网敷设工程、污水处理厂等建设。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为衣架家居生产区厂房出租、现代木材交易市场出租等。 1.衣架家居生产区厂房出租根据荔浦市类似项目的出租价格，以及一定的价格增长计。 2.现代木材交易市场出租根据荔浦市类似项目的出租价格，以及一定的价格增长计。
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）经济效益分析。

项目的建设，促进了周边市政公用基础设施的完善，为地方招商引资创造良好的条件，同时提升创新创业活力，促进产业结构调整。项目的建设将发展壮大新兴产业，通过市场带动附近相关制造业与辅助行业的发展，包括物流、餐饮、娱乐等，必将有力地带动荔浦工业产业园区经济的快速发展。

（二）社会效益分析。

项目建设期间设计、监理、施工等会创造一定的就业机会。工程建设将需要数量较多的施工工人和后勤人员，为当地人员提供宽裕的就业机会。整个项目建设完成后，需增加管理、专业技术、后勤、清洁等服务人员，减轻了当地就业压力，缓解荔浦地区闲置农村劳动力外出务工压力，对发展当地的经济具有重要意义。项目的建设有助于推进城乡建设一体化发展，提升荔浦市形象。通过本项目建设，使衣架家居、光电技术、生物医药产业延伸发展，打造形成产业集聚和规模化效应。以此为契机，加快建设完善荔浦市，其社会效益显著。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《荔浦市发展和改革局关于荔浦市衣架家居特色产业园建设项目可行性研究报告的批复》（荔发改行审字〔2020〕18号），本项目总投资为204,552.96万元。

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	157,489.58	76.99
2	建设工程其他费用	28,467.66	13.92
3	预备费	18,595.72	9.09
项目总投资		204,552.96	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

荔浦市衣架家居特色产业园建设项目总投资204,552.96万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金74,552.96万元，资金来源为业主自筹，占比36.45%;

（2）专项债券资金130,000万元，占比63.55%,其中已发行11,000万元，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	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	10,000.00	22,000.00	16,000.00	17,552.96	9,000.00
专项债券融资	-	30,000.00	50,000.00	50,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	10,000.00	52,000.00	66,000.00	67,552.96	9,000.00

2.项目实施计划

项目计划建设周期为49个月，已于2021年12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	10,000.00	52,000.00	66,000.00	67,552.96	9,000.00

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。

项目建设2年后，已建成的厂房可对外出租，故2024年-2025

年进入边运营边建设阶段，收支预测以2024年为起始年测算。项目主要收入来源于衣架家居生产区厂房出租收入和现代木材交易市场出租收入。

1.衣架家居生产区厂房出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，每月出租价格为20元/平方米，项目可出租面积为500,000平方米，2024年-2025年边建设边运营，出租率均为50%，2026年全部运营后，债券存续期内按平均出租率90%计算，价格每年上涨2%。债券存续期内本项目所产生的衣架家居生产区厂房出租收入合计约为256,071.43万元。

2.现代木材交易市场出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，每月出租价格为35元/平方米，项目可出租面积为87,389 平方米，2024年-2025年边建设边运营，出租率均为50%，2026年全部运营后，债券存续期内按平均出租率90%计算，价格每年上涨2%。债券存续期内本项目所产生的现代木材交易市场出租收入合计约为78,322.37万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为334,393.8万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	衣架家居生产区厂房出租收入	现代木材交易市场出租收入	当年总收入
2024年	6,000.00	1,835.17	7,835.17
2025年	6,000.00	1,835.17	7,835.17
2026年	9,600.00	2,936.27	12,536.27

时间	衣架家居生产区厂房出租收入	现代木材交易市场出租收入	当年总收入
2027 年	10,800.00	3,303.30	14,103.30
2028 年	12,000.00	3,670.34	15,670.34
2029 年	12,240.00	3,743.74	15,983.74
2030 年	12,484.80	3,818.62	16,303.42
2031 年	12,734.50	3,894.99	16,629.49
2032 年	12,989.19	3,972.89	16,962.08
2033 年	13,248.97	4,052.35	17,301.32
2034 年	13,513.95	4,133.40	17,647.35
2035 年	13,784.23	4,216.06	18,000.29
2036 年	14,059.91	4,300.39	18,360.30
2037 年	14,341.11	4,386.39	18,727.50
2038 年	14,627.93	4,474.12	19,102.05
2039 年	14,920.49	4,563.60	19,484.09
2040 年	15,218.90	4,654.88	19,873.78
2041 年	15,523.28	4,747.97	20,271.25
2042 年	15,833.75	4,842.93	20,676.68
2043 年	16,150.42	4,939.79	21,090.21
合计	**256,071.43**	**78,322.37**	**334,393.80**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、维修费、管理费及其它成本、外购燃料及动力费和税金及附加。具体测算依据如下:

1.职工薪酬

根据可行性研究报告内容进行测算，项目共有经营管理及运营维护人员 120 人，按照每年 3.6 万元/人的工资福利，每年的人员经费约为 432 万元，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 9,309.85 万元。

2.维修费

根据可行性研究报告内容进行测算，按项目总工程费用的 1.5‰计，年均修理费约为 236.23 万元，债券存续期内本项目所

产生的修理费合计约为 4,724.6 万元。

3.管理费及其他成本

根据可行性研究报告内容进行测算,管理费和其它成本为年维修综合费的 10%，每年的费用约为 23.62 万元，债券存续期内本项目所产生的管理费及其他成本合计约为 472.4 万元。

4.外购燃料及动力费

根据可行性研究报告内容进行测算，外购燃料及动力费中主要包括用水和用电费用，用电按 1 元/度计，用水按 3 元/吨计，运营期第 1 年电费为 186.7 万元，水费为 3.3 万元。逐年按 2%的幅度增长。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 4,616.52 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 6%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 21,199.31 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 40,322.68 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	管理费及其他成本	外购燃料及动力费	税金及附加	当年总成本
2024 年	432.00	236.23	23.62	190.00	496.72	1,378.57
2025 年	432.00	236.23	23.62	193.80	496.72	1,382.37
2026 年	432.00	236.23	23.62	197.68	794.75	1,684.28
2027 年	432.00	236.23	23.62	201.63	894.10	1,787.58

时间	职工薪酬	维修费	管理费及其他成本	外购燃料及动力费	税金及附加	当年总成本
2028 年	432.00	236.23	23.62	205.66	993.44	1,890.95
2029 年	453.60	236.23	23.62	209.78	1,013.31	1,936.54
2030 年	453.60	236.23	23.62	213.97	1,033.58	1,961.00
2031 年	453.60	236.23	23.62	218.25	1,054.25	1,985.95
2032 年	453.60	236.23	23.62	222.62	1,075.33	2,011.40
2033 年	453.60	236.23	23.62	227.07	1,096.84	2,037.36
2034 年	476.28	236.23	23.62	231.61	1,118.78	2,086.52
2035 年	476.28	236.23	23.62	236.24	1,141.15	2,113.52
2036 年	476.28	236.23	23.62	240.97	1,163.97	2,141.07
2037 年	476.28	236.23	23.62	245.79	1,187.25	2,169.17
2038 年	476.28	236.23	23.62	250.70	1,211.00	2,197.83
2039 年	500.09	236.23	23.62	255.71	1,235.22	2,250.87
2040 年	500.09	236.23	23.62	260.83	1,259.92	2,280.69
2041 年	500.09	236.23	23.62	266.05	1,285.12	2,311.11
2042 年	500.09	236.23	23.62	271.37	1,310.82	2,342.13
2043 年	500.09	236.23	23.62	276.79	1,337.04	2,373.77
合计	9,309.85	4,724.60	472.40	4,616.52	21,199.31	40,322.68

（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，荔浦市衣架家居特色产业园建设项目预期总收入为 334,393.8 万元，预期总成本为 40,322.68 万元，项目总收益为 294,071.12 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 232,963.6 万元，其中专项债券融资本息为 232,963.6 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	
130,000.00	102,963.60	232,963.60	-	-	-	232,963.60

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
荔浦市衣架家居特色产业园建设项目	294,071.12	232,963.60	1.26
合计	294,071.12	232,963.60	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

本项目主管部门是荔浦市工业和信息化局以及荔浦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荔浦市衣架家居特色产业园建设项目建设任务、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。

荔浦市财政局

2022年6月2日

荔浦市工业集中区服务中心

2022年6月2日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）恭城瑶族自治县开花山创新科技产业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

恭城瑶族自治县开花山创新科技产业园项目专项债券计划发行规模67,000万元，共发行五期。首期5,000万元已于2022年5月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.32%。二期计划于2022年6月发行5,000万元，三期计划于2022年发行5,000万元，四期计划于2023年发行40,000万元，五期计划于2024年发行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）恭城瑶族自治县简介。

恭城瑶族自治县位于桂林市东南部，距市区108公里，辖6镇3乡117个行政村，总面积2,149平方公里，2020年末全县常住人口24.54万人，管辖面积：2,149平方公里，人口密度约为

112人/平方公里。贵广高铁在恭城过境设站，直达桂林仅需半小时，2~3小时可到达广州、贵阳、南宁3个省会城市和佛山、深圳等珠三角重要城市。

（二）恭城瑶族自治县财政收支情况。

2019年至2021年，恭城瑶族自治县实现一般公共预算收入分别为3.87亿元、2.58亿元和2.84亿元；一般公共预算支出分别为22.63亿元、24.1亿元和25.77亿元；政府性基金收入分别为1.97亿元、3.67亿元和8.67亿元；政府性基金支出分别为1.75亿元、5.89亿元和8.25亿元。

恭城瑶族自治县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	3.87	2.58	2.84
一般公共预算支出	22.63	24.10	25.77
政府性基金收入	1.97	3.67	8.67
其中：国有土地使用权出让收入	1.71	3.48	-
政府性基金支出	1.75	5.89	8.25
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.00	2.39	-

（三）项目情况。

1.项目名称：恭城瑶族自治县开花山创新科技产业园项目。

2.项目业主：恭城瑶族自治县工业园区投资开发有限公司。

3.建设地点：恭城瑶族自治县开花山工业园内。

（四）项目业主介绍。

恭城瑶族自治县工业园区投资开发有限公司成立于2012年，

是恭城瑶族自治县人民政府直属国有独资企业，由县财政局全资成立，注册资金300万元，办公地址位于恭城镇茶北路，是恭城工业园区开发建设的投融资平台，主要负责工业园区范围内基础设施开发建设和管理。公司由县国有资产管理部门负责监督管理，公司董事长、副董事长和董事会成员由县国有资产管理部门委派。公司立足园区，在县工业集中区管委会领导下开展工作，受财政、工信、审计等部门监管。

公司成立至今，相继开展了虎尾、开花山园区污水管网工程、虎尾园污水处理工程、莲花石材园道路及排水渠工程等财政类项目。公司的成立，对于引资融资和争取上级资金加快恭城工业园区基础设施开发建设具有积极的促进作用。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于7个地块，总用地面积443,252平方米，总建筑面积372,501平方米，建设标准厂房、综合楼及停车位、1条主线道路和11条支线道路等。其中新建厂房建筑面积222,756平方米；新建综合楼建筑面积149,745平方米;停车位面积177,500平方米。主要建设内容为标准厂房和综合楼的建筑装饰工程，消防、电气、弱电、室内给排水等安装工程，场地硬化、给排水、电力等基础设施配套工程，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。

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	项目建成后将有效地提升区域整体的产业实力，优化产业结构，改善区域内的投资硬环境，加速项目区人口和产业聚集，吸引农民工返乡就业置业，形成以城代乡，城乡互动的良好格局，从而推动项目区新型城镇化进程，加速城乡一体化发展。是增强企业自主创新能力和市场竞争力的需要。是促进实现产业集聚，人才汇集的需要。是改善投资环境的需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	根据产业园区内的标准厂房及综合楼的租金收入及其他收入按计划偿债，收入来源可以支付债券利息和本金,偿债风险主要为政策因素及自然因素，偿债风险较小。
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	根据桂财债〔2021〕90 号文件《广西壮族自治区财政厅广西壮族自治区发展和改革委员会关于申报 2022 年政府专项债券项目资金需求的通知》要求本项目建设属于“市政和产业园区基础设施”领域项目，项目已取得恭发改行审字〔2022〕8 号立项批复文件及〔2022〕9 号可研批复文件，项目建设投资是合规的。本项目现已完成了方案设计，已于 2022 年 3 月开工建设，项目成熟度良好。
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	项目估算总投资 137,914.78 万元,其中自筹 70,914.78 万元,申请专项债 67,000 万元。资金用于标准厂房及相关配套设施的建设，资金投向符合要求。
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、综合楼出租收入、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	项目绩效目标的合理性	项目绩效目标数值是基于项目建设基本情况及现有基础数据进行预估的，绩效目标合理。

三、经济社会效益分析

（一）项目的建设推动新型城镇化进程，加速城乡一体化发展的需要。

项目的建设能够对项目区集体土地范围内的农民进行征地拆迁和货币化安置，可将项目区内的农民转变为城市居民。同时项目建成后，将有效地提升区域整体的产业实力，优化产业结构，

改善区域内的投资硬环境。

（二）项目的建设是增强企业自主创新能力和市场竞争力的需要。

项目的建设将为生态产业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，对增强生态产业企业的自主创新能力和市场竞争力具有重要作用。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据恭城瑶族自治县发展和改革局《关于恭城瑶族自治县开花山创新科技产业园项目可行性研究报告的批复》（恭发改行审字〔2022〕9号），本项目总投资为137,914.78万元。

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（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	106,065.71	76.91
2	建设工程其他费用	12,168.43	8.82
3	预备费	9,458.73	6.86
4	建设期利息	10,221.91	7.41
项目总投资		**137,914.78**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

恭城瑶族自治县开花山创新科技产业园项目总投资137,914.78万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金70,914.78万元，资金来源

为业主自筹，占比51.42%；

（2）专项债券资金67,000万元，占比48.58%，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	2025年
不含专项债券的项目资本金	27,000.00	16,914.78	20,000.00	7,000.00
专项债券融资	15,000.00	40,000.00	12,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**42,000.00**	**56,914.78**	**32,000.00**	**7,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为37个月，已于2022年3月开工建设，预计于2025年3月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	42,000.00	56,914.78	32,000.00	7,000.00

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2025年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房出租收入、综合楼租金收入、广告位租金收入和物业管理收入。

1. 厂房出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为 18 元/平方米，第二年后每年上涨 2%，可出租面积为 222,756 平方米，债券存续期内按平均出租率 90%计算，债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为 103,448.42 万元。

2. 综合楼租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，综合楼每月初始出租价格为 21 元/平方米，第二年后每年上涨 2%，可出租面积为 149,745 平方米，债券存续期内按平均出租率 90%计算，债券存续期内本项目所产生的综合楼租金收入合计约为 81,132.45 万元。

3. 广告位租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为 40 元/平方米，第二年后每年上涨 2%，广告位可出租面积为 1,680 平方米，债券存续期内按平均出租率 90%计算，债券存续期内本项目所产生的广告位租金收入合计约为 1,733.99 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，项目每月初始价格为 0.75 元/平方米，第二年后每年上涨 2%，可收取物业管理费面积为 370,000 平方米，债券存续期内按平均出租率 90%计算，债券存续期内本项目所产生的物业管理费收入合计约为 8,115.64 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 194,430.5 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	综合楼租金收入	广告位租金收入	物业管理收入	当年总收入
2025 年	2,886.92	2,264.14	48.38	199.8	5,399.24
2026 年	3,849.22	3,018.86	64.51	266.4	7,198.99
2027 年	4,416.98	3,464.14	74.03	349.36	8,304.51
2028 年	4,505.32	3,533.42	75.51	356.35	8,470.60
2029 年	4,595.43	3,604.09	77.02	363.48	8,640.02
2030 年	5,208.15	4,084.64	87.29	411.94	9,792.02
2031 年	5,312.31	4,166.33	89.04	420.18	9,987.86
2032 年	5,418.56	4,249.66	90.82	428.58	10,187.62
2033 年	5,526.93	4,334.65	92.64	437.15	10,391.37
2034 年	5,637.47	4,421.34	94.49	445.89	10,599.19
2035 年	5,750.22	4,509.77	96.38	454.81	10,811.18
2036 年	5,865.22	4,599.97	98.31	463.91	11,027.41
2037 年	5,982.52	4,691.97	100.28	473.19	11,247.96
2038 年	6,102.17	4,785.81	102.29	482.65	11,472.92
2039 年	6,224.21	4,881.53	104.34	492.3	11,702.38
2040 年	6,348.69	4,979.16	106.43	502.15	11,936.43
2041 年	6,475.66	5,078.74	108.56	512.19	12,175.15
2042 年	6,605.17	5,180.31	110.73	522.43	12,418.64
2043 年	6,737.27	5,283.92	112.94	532.88	12,667.01
合计	**103,448.42**	**81,132.45**	**1,733.99**	**8,115.64**	**194,430.50**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、修理费用、招租费用、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1. 职工薪酬

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目初始经营管理及运营维护人员 30 人，每 5 年增加 5 名工作人员，第 21 年后增加至 50 名工作人员后保持不变，初始薪酬为每年 4 万元/人，第 6 年开始，每年工资增长 5%，债券存续期内本项目所产生的职工

薪酬合计约为 3,893.97 万元。

2. 修理费用

根据目前可行性研究报告内容进行测算，预计年均修理费约为 200 万元，债券存续期内本项目所产生的修理费用合计约为 3,750 万元。

3. 招租费用

根据目前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，年招租费约为 30 万元计，债券存续期内本项目所产生的招租费用合计约为 562.5 万元。

4. 管理费用

根据目前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，按营业收入的的 2%计取，债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为 3,888.6 万元。

5. 税金及附加

根据目前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 6%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 12,326.15 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 24,421.22 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	修理费用	招租费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2025 年	90.00	150.00	22.50	107.98	342.29	712.77
2026 年	120.00	200.00	30.00	143.98	456.39	950.37

时间	职工薪酬	修理费用	招租费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2027年	120.00	200.00	30.00	166.09	526.47	1,042.56
2028年	120.00	200.00	30.00	169.41	537.00	1,056.41
2029年	120.00	200.00	30.00	172.80	547.74	1,070.54
2030年	147.00	200.00	30.00	195.84	620.78	1,193.62
2031年	154.35	200.00	30.00	199.76	633.19	1,217.30
2032年	162.07	200.00	30.00	203.75	645.86	1,241.68
2033年	170.17	200.00	30.00	207.83	658.77	1,266.77
2034年	178.68	200.00	30.00	211.98	671.95	1,292.61
2035年	214.42	200.00	30.00	216.22	685.39	1,346.03
2036年	225.14	200.00	30.00	220.55	699.10	1,374.79
2037年	236.39	200.00	30.00	224.96	713.08	1,404.43
2038年	248.21	200.00	30.00	229.46	727.34	1,435.01
2039年	260.62	200.00	30.00	234.05	741.89	1,466.56
2040年	307.86	200.00	30.00	238.73	756.72	1,533.31
2041年	323.25	200.00	30.00	243.50	771.86	1,568.61
2042年	339.42	200.00	30.00	248.37	787.29	1,605.08
2043年	356.39	200.00	30.00	253.34	803.04	1,642.77
合计	**3,893.97**	**3,750.00**	**562.50**	**3,888.60**	**12,326.15**	**24,421.22**

（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，恭城瑶族自治县开花山创新科技产业园项目预期总收入为194,430.5万元，预期总成本为24,421.22万元，项目总收益为170,009.28万元。

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120,208万元，其中专项债券融资本息为120,208万元，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	
67,000.00	53,208.00	120,208.00	-	-	-	120,208.00

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
恭城瑶族自治县开花山创新科技产业园项目	170,009.28	120,208.00	1.41
合计	**170,009.28**	**120,208.00**	**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	1.50
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.42	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

本项目主管部门是恭城瑶族自治县工业园区投资开发有限公司以及恭城瑶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恭城瑶族自治县开花山创新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。

恭城瑶族自治县财政局

2022年6月2日

恭城瑶族自治县工业园区投资开发有限公司

2022年6月2日

附件 2-5

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）梧州市产业园区项目实施方案

梧州市财政局

2022 年 6 月 1 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）苍梧旺甫工业小镇标准厂房及配套设施项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

苍梧旺甫工业小镇标准厂房及配套设施项目专项债券计划发行规模40,000万元，共发行5期。首期已于2021年5月发行10,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.8%;二期已于2022年发行6,000万元,发行期限为20年(后五年分期还本),发行利率为3.32%;三期已于2022年发行5,000万元，发行期限为20年(后五年分期还本)，发行利率为3.32%;本期计划于发行5,000万元，五期计划于2023年发行14,000万元，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，到期一次性偿还本金，每年还本1,000万元，已偿还本金部分不再计息。

二、项目基本情况

（一）苍梧县简介。

苍梧县位于梧州市北部，东邻广东省肇庆市封开县，西与藤县毗连，南与梧州市交界，北与贺州市、昭平县相接，是中国名茶之乡，诗词之县。2009年至2012年连续四年荣获广西科学发展十佳县称号。

2013年2月，国务院批准梧州市部分行政区划调整，调整后的苍梧县辖石桥、岭脚、京南、狮寨、六堡、木双、梨埠、沙头、旺甫9个镇，134个村民委员会，总面积2,680平方公里，总人口41.07万人。耕地面积2.08万公顷，农田有效灌溉面积27.38万公顷，粮食播种面积(含复种)3.97万公顷，经济作物种植面积11.15万公顷。林地面积27.7万公顷。等级公路里程1,320.36公里，其中二级以上公路224公里。

近年来，苍梧县深入实施“工业苍梧、建设城市苍梧、塑造人文苍梧”打造发展战略，统筹推进工业化、城镇化、农业产业化，全县综合经济实力大幅增强。

（二）苍梧县市财政收支情况。

2019年至2021年，苍梧县实现一般公共预算收入分别为3.72亿元、4.15亿元和4.99亿元;一般公共预算支出分别为26.85亿元、28.53亿元和24.63亿元。政府性基金收入分别为3.61亿元、8.62亿元和3.14亿元;政府性基金支出分别为3.46亿元、8.38亿元和8.7亿元。

苍梧县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	3.72	4.15	4.99
一般公共预算支出	26.85	28.53	24.63
政府性基金收入	3.61	8.62	3.14
其中：国有土地使用权出让收入	3.46	1.93	2.65
政府性基金支出	3.46	8.38	8.70
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.82	1.38	1.99

（三）项目情况。

1.项目名称：苍梧旺甫工业小镇标准厂房及配套设施项目。

2.项目业主：苍梧旺甫工业小镇投资开发有限公司。

3.建设地点：苍梧县旺甫镇旺甫工业园区内。

（四）项目业主介绍。

苍梧旺甫工业小镇投资开发有限公司成立于2014年，是直属苍梧县人民政府领导，并由苍梧县人民政府授权苍梧县财政局履行出资人职责、依法设立的国有独资公司，注册资本人民币6,000万元。

苍梧旺甫工业小镇投资开发有限公司是集投资、融资、建设、开发、工业园区基础项目建设运营管理及综合性市场管理为一体的综合性投资开发公司，主要以政府引导、市场主导、社会参与的方式，通过充分利用国有优质资源进行市场投融资筹集资金，支持政府发展战略。经营范围包括：苍梧县工业园区、城镇基础设施的开发投资、经营及管理；旺甫工业小镇土地一级开发。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设9栋标准厂房共176,520.3平方米，其中1#厂房3层建筑面积57,091.94平方米，2#厂房3层建筑面积16,132.56平方米，3#厂房3层建筑面积16,132.56平方米，4#厂房3层建筑面积16,132.56平方米，5#厂房3层建筑面积16,132.56平方米，6#厂房4层建筑面积13,514.98平方米，7#厂房4层建筑面积13,514.98平方米，8#厂房4层建筑面积13,514.98平方米，9#厂房4层建筑面积13,514.98平方米。配套建设道路、给排水、挡土墙、消防安全、避雷、配电、绿化、照明等工程。

（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	项目建设有利于优化产业布局结构完善旺甫工业小镇基础设施，项目建设可促进产城融合，带动当地经济发展。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目的各项财务经济指标均达到或好于行业的基准指标。所得税前及所得税后全部投资财务内部收益率分别为8.72%和6.17%,均高于税前基准收益率6%；项目税前、税后财务净现值分别为1，522.59万元利26，566.61万元，均大于0,表明项目的获利能力超过了基准收益率的获利水平，项目在经济上是可行的。项目税前投资回收期（Pt）经计算为14.85年（含建设期3年），税后投资回收期（Pt）经计算为17.40年（含建设期3年），回收期时间合理。本项目以生产能力利用率表示盈亏平衡点为20.28%,说明生产能力达到20.28%,项目即可保本，项目盈亏平衡点合理，存在盈利空间。本息偿付保障倍数为2.56,从指标看项目能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	项目完成了立项、可研、用地、环评、林地报批、招投标等前期工作，具备开工条件

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	项目建设资金拟通过申请上级补助资金、申请银行贷款、发行地方专项债券及业主自筹等多渠道筹措解决。债券资金需求经项目可行性研究收益平衡分析，可以覆盖本息。项目债券资金投向为园区基础设施符合投向
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目本息偿付保障倍数达到要求，从指标看项目能实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。
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）项目建设有利于优化产业结构和完善工业小镇基础设施。

项目建设以“环境生态宜居、空间集约高效、城乡融合共进的新苍梧”为目标，通过加快推进区域性交通干线建设，加强与周边产业园区协作，择优承接区域产业转移。通过引导城乡产业协作，促进产城融合，优化苍梧县产业结构。通过整合各项建设用地，进一步优化工业小镇的用地功能布局，加强建设基础设施，改善投资环境，完善公共服务配套和交通设施建设，着力推进旺甫工业小镇的产业发展，以一园多区、产城融合的模式推进苍梧县工业发展，将旺甫镇建成以大力发展工业生产为主、积极发展商业贸易服务和特色农林业为辅的工贸型城镇。

（二）项目建设有利于加快城乡一体化进程，带动当地经济发展。

项目建设通过优化现有的产业结构，推动产业链发展，壮大主导工业产业，加快促进农村城市化、实现由简单的工业基地型

城镇向复合型的地域城镇转变。通过统筹城乡经济社会发展，优化旺甫镇发展格局，积极探索“以工业化致富农民、以城镇化发展农村、以产业化推动农业”的新路子，加快城乡一体化进程，促进城乡协调发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据苍梧县发展和改革局《关于苍梧旺甫工业小镇标准厂房及配套设施项目可行性研究报告的批复》（苍发改〔2020〕98号），本项目总投资为83,456.93万元。

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	59,988.66	71.88
2	建设工程其他费用	12,522.39	15.00
3	预备费	5,800.88	6.95
4	建设期利息	5,145.00	6.17
项目总投资		**83,456.93**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

苍梧旺甫工业小镇标准厂房及配套设施项目总投资83,456.93万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金43,456.93万元，资金来源为业主自筹，占比52.07%;

（2）专项债券资金40,000万元，占比47.93%,已发行21,000

万元，本次拟发行5,000万元，未来计划发行14,000万元，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元。

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	2023年
不含专项债券的项目资本金	8,000.00	20,000.00	3,000.00	10,000.00	2,456.93
专项债券融资	-	-	10,000.00	16,000.00	14,000.00
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	**8,000.00**	**20,000.00**	**13,000.00**	**26,000.00**	**16,456.93**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为54个月，已于2019年7月开工建设，预计于2023年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
项目建设	8,000.00	20,000.00	13,000.00	26,000.00	16,456.93

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租金收入、物业收入、广告收入和公共服务收入等。

1.租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,该项收入主要包括服务中心出租收入、孵化基地出租收入、职工宿舍楼出租收入和科技城标准厂房出租收入。服务中心3栋楼，高6层，总建筑面

积 25,360 平方米，全部用于出租给服务类型的企业使用，本项目建成后设施较新且齐全，参照梧州市服务中心评估价值为 45 至每月 60 元/平方米，故本项目租金拟为每月 55 元/平方米，每年租金上涨 5%。孵化基地建设 3 栋楼，高 3 层，总建筑面积 34,125 平方米，全部用于出租给孵化企业使用，参照梧州市孵化基地评估价值为每月 45 至 60 元/平方米，故本项目租金拟为每月 55 元/平方米，每年租金上涨 5%。职工宿舍共建设 8 栋，高 9 层，总建筑面积 104,895 平方米，本项目建成后设施较新且齐全，参照梧州市宿舍评估价值，本项目租金拟为每月 30 元/平方米·月，每年租金上涨 5%。科技城标准厂房共建设 5 栋，高 3 层，总建筑面积 83,771 平方米，本项目建成后设施较新且齐全，参照梧州市厂房评估价值，本项目租金拟为每月 22 元/平方米，每年租金上涨 5%。债券存续期内本项目所产生的租金收入合计约为 255,870.1 万元。

2. 物业收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，物业收入参照梧州市物业管理费计收标准，暂按 0.5 元/月计算，每年上调 5%，建筑面积为 69,280 平方米。债券存续期内本项目所产生的物业收入合计约为 3,951.54 万元。

3. 广告收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，园区内路灯等展示广告，每年预计收入200万元，每年上涨5%。债券存续期内本项目所产生的广告收入合计约为5,308万元。

4.公共服务收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，为入驻企业和员工提供产业信息收集和分析、政府资源整合服务、生活资源整合服务、企业品牌建设和宣传、金融资源整合服务、咨询协调服务和其他衍生增值服务等，例如为帮助企业招聘员工收取中介费用等，预计年均收入为150万元。债券存续期内本项目所产生的公共服务收入合计约为2,547.18万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为267,676.82万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	租金收入	物业收入	广告收入	公共服务收入	当年总收入
2024年	9,095.21	140.46	188.68	141.51	9,565.86
2025年	9,549.98	147.49	198.11	141.51	10,037.09
2026年	10,027.48	154.86	208.02	141.51	10,531.87
2027年	10,528.84	162.60	218.42	141.51	11,051.37
2028年	11,055.29	170.73	229.34	141.51	11,596.87
2029年	11,608.06	179.27	240.81	141.51	12,169.65
2030年	12,188.47	188.23	252.85	141.51	12,771.06
2031年	12,797.88	197.65	265.49	141.51	13,402.53
2032年	13,437.77	207.53	278.77	141.51	14,065.58
2033年	14,109.68	217.90	292.70	141.51	14,761.79
2034年	14,815.14	228.80	307.34	141.51	15,492.79
2035年	15,555.91	240.24	322.71	141.51	16,260.37
2036年	16,333.69	252.25	338.84	141.51	17,066.29
2037年	17,150.39	264.86	355.78	141.51	17,912.54
2038年	18,007.90	278.11	373.57	141.51	18,801.09
2039年	18,908.30	292.01	392.25	141.51	19,734.07

时间	租金收入	物业收入	广告收入	公共服务收入	当年总收入
2040年	19,853.71	306.61	411.86	141.51	20,713.69
2041年	20,846.40	321.94	432.46	141.51	21,742.31
合计	**255,870.10**	**3,951.54**	**5,308.00**	**2,547.18**	**267,676.82**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为燃料动力费、工资及福利、其他费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1.燃料动力费

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目采用租赁形式经营，因此在进行经济效益分析时，不考虑入驻企业及商家的水电及其他燃料、动力购置费等，只计物业管理人员和服务人员的水电、道路和绿化用水及其他燃料、动力购置费等。根据目前梧州市水价为1.36元/立方米，本项目用水量为5.91万立方米/年，即每年水费为8.04万元。本项目年耗电量为486.5万千瓦时，根据梧州市电价为0.6元/千瓦时，该部分费用为291.9万元，预估项目业主电费占整个项目用电量电费的20%，即58.38万元。根据目前水电费价格，水电及其他燃料、动力购置费按66.42万元/年计算。由于水电费为国家调控价，上涨幅度较小，故暂定每5年上涨3%。债券存续期内本项目所产生的燃料动力费合计约为1,244.19万元。

2.工资及福利

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目需增加管理人员和服务人员30人，人均工资3.6万元/年，福利费用按照工资的14%来计算，为0.5万元/年，工资及福利费总计123.12万元/年，

每年上涨 5%。债券存续期内本项目所产生的工资及福利合计约为 3,463.67 万元。

3. 其他费用

根据可行性研究报告内容进行测算，其他费用是在管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的费用。此项费用，包括增加的外购动力费用等，按项目年收入 2%估算。债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为 5,353.55 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 6%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 16,969.71 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 27,031.12 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	燃料动力费	工资及福利	其他费用	税金及附加	当年总成本
2024 年	66.42	123.12	191.32	606.44	987.30
2025 年	66.42	129.28	200.74	636.31	1,032.75
2026 年	66.42	135.74	210.64	667.68	1,080.48
2027 年	66.42	142.53	221.03	700.62	1,130.60
2028 年	66.42	149.65	231.94	735.20	1,183.21
2029 年	68.41	157.14	243.39	771.51	1,240.45
2030 年	68.41	164.99	255.42	809.64	1,298.46
2031 年	68.41	173.24	268.05	849.67	1,359.37
2032 年	68.41	181.90	281.31	891.70	1,423.32
2033 年	68.41	191.00	295.24	935.84	1,490.49
2034 年	70.46	200.55	309.86	982.18	1,563.05
2035 年	70.46	210.58	325.21	1,030.85	1,637.10

时间	燃料动力费	工资及福利	其他费用	税金及附加	当年总成本
2036 年	70.46	221.11	341.33	1,081.94	1,714.84
2037 年	70.46	232.16	358.25	1,135.59	1,796.46
2038 年	70.46	243.77	376.02	1,191.92	1,882.17
2039 年	72.58	255.96	394.68	1,251.07	1,974.29
2040 年	72.58	268.76	414.27	1,313.17	2,068.78
2041 年	72.58	282.19	434.85	1,378.38	2,168.00
合计	**1,244.19**	**3,463.67**	**5,353.55**	**16,969.71**	**27,031.12**

（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，苍梧旺甫工业小镇标准厂房及配套设施项目预期总收入为 267,676.82 万元，预期总成本为 27,031.12 万元，项目总收益为 240,645.7 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 69,754 万元，其中专项债券融资本息为 69,754 万元，其他债务融资本息金额为 0 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	
40,000.00	29,754.00	69,754.00	-	-	-	69,754.00

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 3.45。

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
苍梧旺甫工业小镇标准厂房及配套设施项目	240,645.70	69,754.00	3.45

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	3.26	3.45	3.64
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	3.47	3.45	3.43

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3.26,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3.43，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

本项目主管部门是苍梧县工业园区管理委员会以及苍梧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苍梧旺甫工业小镇标准厂房及配套设施项目建设任务、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。

苍梧县财政局

2022年6月1日

苍梧旺甫工业小镇投资开发有限公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）岑溪市产城融合及乡村振兴扶贫产业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

岑溪市产城融合及乡村振兴扶贫产业园项目专项债券计划发行规模30,000万元，共发行4期。一期已于2022年2月发行7,000万元，发行利率为3.32%，发行期限为20年（后五年分期还本）；二期已于2022年5月发行5,000万元，发行利率为3.32%，发行期限为20年（后五年分期还本）；本期计划于2022年发行3,000万元，四期计划于2023年发行15,000万元，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，第十六年至第二十年分期等额还本，每年还本600万元，已偿还本金部分不再计息。

二、项目基本情况

（一）岑溪市简介。

岑溪市隶属于广西壮族自治区梧州市，东邻广东罗定市，南

靠广东信宜市，西连广西玉林市，北接梧州市区，区域面积2,783平方公里，辖14个镇，282个村(社区)，人口97万。

岑溪市工业产业主要有石材加工、矿产品选炼、五金制品、林产林化、家具皮革和轻纺服装等六大优势产业，培植了家电电子、建筑陶瓷和稀土开发等新兴产业，全市交通运输、商贸物流、餐饮服务、金融保险、房地产和电子商务等现代服务业发展壮大。岑溪市是“中国花岗岩之都”、“中国玉桂之乡”、“中国古典三黄鸡之乡”、“中国观赏石之乡”和“中国绿色名市”。

（二）岑溪市财政收支情况。

2019年至2021年，岑溪市实现一般公共预算收入分别为7.85亿元、8.64亿元和8.54亿元；一般公共预算支出分别为42.66亿元、47.6亿元和41.19亿元。政府性基金收入分别为8.82亿元、7.74亿元和8.01亿元；政府性基金支出分别为6.35亿元、8.37亿元和5.63亿元。

岑溪市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	7.85	8.64	8.54
一般公共预算支出	42.66	47.60	41.19
政府性基金收入	8.82	7.74	8.01
其中：国有土地使用权出让收入	8.18	7.13	7.37
政府性基金支出	6.35	8.37	5.63
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.98	4.60	5.12

（三）项目情况。

1.项目名称：岑溪市产城融合及乡村振兴扶贫产业园项目。

2.项目业主：岑溪市创业建设投资有限公司。

3.建设地点：岑溪市大业镇西部岑溪创业园。

（四）项目业主介绍。

岑溪市创业建设投资有限公司成立于2014年3月10日，是园区投资发展集体有限公司有限公司的子公司，注册资金6,000万元，主要业务是对城镇、农村、工业园区的基础设施项目的投资。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设岑溪市创业创新中心、西创园创业孵化基地、东融科技城标准厂房及附属设施、西创园农村产业融合发展示范园-新农村示范区、西创园农村一二三产业融合发展基地基础设施等5个子工程。

（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	项目建设是积极融入粤港澳大湾区，承接东部产业转移的体现，也有助于全面消除贫困，建成小康社会，项目建成后可以容纳上百家中小企业，提供上万个就业岗位，并通过完善园区生活配套，激发各类主体投资建设，催生一批，扩大招商一批，加速经济膨胀，从而拉动全市经济增长。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目原融资计划按贷款期限15年，年利率5.4%计算，运营期内共计本金利息113150.6万元，另外税前、税后财务内部收益率分别是7.5%和6.75%，均高于基准6%，盈亏平衡点51.31%，说明盈亏合理。即说明如果按债券年利率4.5%估算，完全有能力偿还。
建设投资实	说明项目建设投资实施	项目建设符合《梧州市城市总体规划》(2013-2030)、

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
施方式	方式的合规性	《岑溪市城市总体规划》（2015-2030）以及发改的批复，并且建设地点周边交通网络、环境等符合要求，项目得到市委市政府的积极支持。
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	项目为国有企业项目，前期经费可通过政府前期经费支出，目前该项目已完成前期工作，获得施工许可，该项目列入自治区统筹推进项目范围，也可以申请上级补助获得一定的资本金作为开工条件，同时后续可以继续申请政府专项债支持。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据可研测算，项目收入主要来源厂房、宿舍、写字楼等出租、销售收入，可以平衡项目收支平衡。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	项目投入成本与产出基本匹配，资金来源符合相关规定，资金支出合理，风险可控。

三、经济社会效益分析

（一）带动当地经济建设的发展。

项目通过建设标准厂房，出租给需要厂房生产的企业，可以满足企业的需要，而通过引进生产前景良好的企业，完善产业链，形成集群效应，又可以推动经济建设不断深入，从而推动区域经济的发展。

（二）缓解就业压力，增加人民收入。

项目通过引进生产企业，企业用人又可以满足人们就业的需要，缓解就业压力，而且其带动相关产业的发展会间接为社会提供更多的工作岗位，对缓解就业压力，增加人们收入起到很大的作用。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据岑溪市发展和改革局《岑溪市发展和改革局关于岑溪市

产城融合及乡村振兴产业园项目可行性研究报告的批复》岑发改工农[2019]14号，本项目总投资为101,299.3万元。

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	58,137.87	57.39
2	建设工程其他费用	27,907.78	27.55
3	预备费	6,883.65	6.8
4	建设期利息	8,370.00	8.26
项目总投资		**101,299.30**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

岑溪市产城融合及乡村振兴扶贫产业园项目项目总投资101,299.3万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金71,299.3万元，资金来源为业主自筹，占比70.39%;

（2）专项债券资金30,000万元，占比29.62%,其中已发行12,000万元，本次拟发行3,000万元,未来计划发行15,000万元，本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0.0%;

（3）其他融资无。

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	2023
不含专项债券的项目资本金	25,000.00	21,000.00	10,000.30	10,000.00	5,299.00

类别	2019年	2020年	2021年	2022	2023
专项债券融资	-	-	-	15,000.00	15,000.00
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	**25,000.00**	**21,000.00**	**10,000.30**	**25,000.00**	**20,299.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为60个月，已于2019年06月开工建设，预计于2023年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
项目建设	25,000.00	21,000.00	10,000.30	25,000.00	20,299.00

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。

本项目收支预测以2024年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房出租收入、办公楼出租收入、停车场出租收入和宿舍出租收入等。

1.岑溪市创业创新中心

（1）双创中心

岑溪市创业创新中心内建设科创中心双创中心建筑面积19,215平方米，地上建筑14,500平方米，地下建筑4,715平方米。地上为写字楼，用于办公出租，租金为每月40元/平方米，租金每三年上涨3%。地下室作为停车场，有190个车位，按每个450元计算，临时停车5元一小时，按每个车位每天停车4小时计算，拟定一半用于出租一半用于临时停车收费，每三年租金上

涨 3%。债券存续期内本项目所产生的双创中心出租收入为16,822.4 万元。

（2）职工宿舍

职工宿舍地上建筑面积 23,225 平方米，地下建筑面积为5,825 平方米，地上用于职工宿舍出租，租金按每月 20 元/平方米，地下建筑为停车库用于出租，停车场一共有 230 个车位，暂定该项目每个车位每月 450 元,临时停车每小时 5 元,按每个车位每天停车 4 小时计算，拟定一半车位用于固定出租，一半车位用于临时停车收费，每 3 年租金上涨 3%。债券存续期内本项目所产生的职工宿舍出租收入为 14,490.56 万元。

（3）物业收入

物业收入按 0.5 元/平方米，总建筑面积 42,440 平方米，每 3 年上涨 3%。债券存续期内本项目所产生的物业收入为 524.54 万元。

债券存续期内岑溪市创业创新中心所产生的收入合计31,837.5 万元。

2.西创园创业孵化基地

（1）办公出租

创业孵化中心、创业服务中心、创业服务辅助用房、1 号实训研发楼、2 号实训研发楼、实训辅助用房面积共 71,794.04 平方米，用于办公出租，按每月 40 元/平方米，每 3 年上涨 3%。债券存续期内本项目所产生的办公出租收入为 70,987.47 万元。

（2）宿舍出租

1、2、3、4号员工宿舍，建筑面积为28,429.88平方米，参考梧州市新建电梯住房出租价格一般为每月20-40元/平方米，拟定本项目建成后，2024年按出租价格每月20元/平方米，每3年上涨3%。债券存续期内本项目所产生的宿舍出租收入为14,055.24万元。

（3）停车场

停车场一共有136个机动车位，暂定该项目每个机动车位每月450元，机动车临时停车每小时5元，按每个车位每天停车4小时计算，拟定一半车位用于固定出租，一半车位用于临时停车收费；非机动车位1,050个，每个租赁费为50元/月，每3年租金上涨3%。债券存续期内本项目所产生的停车场收入为3,076.71万元。

（4）物业收入

物业收入参照梧州市现行物业收费价格为0.5元/平方米·月收取，故该项目暂定物业收费价格为每月0.5元/平方米收取，西创园创业孵化基地总建筑面积为100,808.84平方米，每3年租金上涨3%。债券存续期内本项目所产生的物业收入为1,245.95万元。

债券存续期内西创园创业孵化基地所产生的收入合计为89,365.38万元。

3.西创园东融科技城规划标准厂房

（1）厂房出租

西创园东融科技城规划标准厂房主要为厂房出租，标准厂房面积为 95,096 平方米，本项目建成后，出租价格为每月 20 元/平方米，每 3 年租金上涨 3%，出租至计算期 12 年为止。债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入为 28,644.93 万元。

（2）厂房出售

厂房于项目计算期第 13-14 年进行全部出售，一共 95,096 平方米，出售价格按 4,000 元/平方米。债券存续期内本项目所产生的厂房出售收入为 38,038.4 万元。

（3）物业收入

物业收入参照梧州市现行物业收费价格为每月 0.5 元/平方米·月收取，故该项目暂定物业收费价格为每月 0.5 元/平方米收取，西创园东融科技城总建筑面积为 95,096 平方米，每 3 年租金上涨 3%。债券存续期内本项目所产生的物业收入为 716.12 万元。

债券存续期内西创园东融科技城所产生的收入合计为 67,399.43 万元。

4.西创园农村产业融合发展示范园-新农村示范区

西创园农村产业融合发展示范园-新农村示范区拥有场地 10,000 平方米，拟全部用于出租，建成后租金额为 60 元/平方米，每 3 年租金上涨 3%。债券存续期内西创园农村产业融合发展示范园-新农村示范区所产生的收入为 14,831.5 万元。

5.配套商业设施收入和广告收入

本项目建成后有200个广告牌位，每个广告牌位收取租金1万元/年。同时在一二三产业融合发展基地的两条道路的路灯处设置广告牌，每盏灯的广告牌租金为3,000元/年，一共有185盏路灯，每3年租金上涨3%，运营期第一年出租率为80%，第二年90%，后续逐年增加。债券存续期内配套商业设施收入和广告收入所产生的收入合计为5,193.37万元。

6.公共服务收入

为入驻企业和员工提供产业信息和分析、政府资源整合服务以及帮助企业招聘收取中介费等，预计年收入为200万元。债券存续期内公共服务收入所产生的收入为3,800万元。

7.运动康体设施服务收入

园区拟建设足球场、健身房等康体设施，通过自营或合作经营模式，预计年收入150万元。债券存续期内运动康体设施服务收入所产生的收入合计约2,850万元。

8.财政补贴收入

债券存续期内出让财政补贴收入所产生的收入合计为15,237.8万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为230,514.98万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	岑溪市创业创新中心	西创园创业孵化基地	西创园东融科技城标准厂房	西创园农村产业融合发展示范园	配套商业设施收入和广告收入	公共服务收入	运动康体设施服务收入	财政补贴收入	当年总收入
2024年	1,545.56	4,338.28	2,339.36	720.00	204.40	200.00	150.00	-	9,497.60
2025年	1,545.56	4,338.28	2,339.36	720.00	236.85	200.00	150.00	-	9,530.05
2026年	1,545.56	4,338.28	2,339.36	720.00	255.50	200.00	150.00	-	9,548.70
2027年	1,591.93	4,468.42	2,409.54	741.60	263.17	200.00	150.00	-	9,824.66
2028年	1,591.93	4,468.42	2,409.54	741.60	263.17	200.00	150.00	-	9,824.66
2029年	1,591.93	4,468.42	2,409.54	741.60	263.17	200.00	150.00	-	9,824.66
2030年	1,639.69	4,602.48	2,481.83	763.85	271.06	200.00	150.00	-	10,108.91
2031年	1,639.69	4,602.48	2,481.83	763.85	271.06	200.00	150.00	-	10,108.91
2032年	1,639.69	4,602.48	2,481.83	763.85	271.06	200.00	150.00	-	10,108.91
2033年	1,688.88	4,740.55	2,556.28	786.76	279.19	200.00	150.00	15,237.80	25,639.46
2034年	1,688.88	4,740.55	2,556.28	786.76	279.19	200.00	150.00	-	10,401.66
2035年	1,688.88	4,740.55	2,556.28	786.76	279.19	200.00	150.00	-	10,401.66
2036年	1,739.55	4,882.77	19,019.20	810.37	287.57	200.00	150.00	-	27,089.46
2037年	1,739.55	4,882.77	19,019.20	810.37	287.57	200.00	150.00	-	27,089.46
2038年	1,739.55	4,882.77	-	810.37	287.57	200.00	150.00	-	8,070.26
2039年	1,791.73	5,029.25	-	834.68	296.19	200.00	150.00	-	8,301.85
2040年	1,791.73	5,029.25	-	834.68	296.19	200.00	150.00	-	8,301.85
2041年	1,791.73	5,029.25	-	834.68	296.19	200.00	150.00	-	8,301.85
2042年	1,845.48	5,180.13	-	859.72	305.08	200.00	150.00	-	8,540.41
合计	**31,837.50**	**89,365.38**	**67,399.43**	**14,831.50**	**5,193.37**	**3,800.00**	**2,850.00**	**15,237.80**	**230,514.98**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为外购动力成本、工资及福利成本、维修处理费用、摊销费、税金及附加。具体测算依据如下：

1.外购动力成本

本项目采用租赁形式经营，因此在进行经济效益分析时，不考虑入驻企业的水电及其他燃料、动力购置费等，只计物业管理人员的水电及其他燃料、动力购置费等，根据目前水电费价格，

水电及其他燃料、动力购置费按 50 万元/年计算。债券存续期内本项目所产生的费用为 950 万元。

2. 工资及福利成本

本项目需增加管理人员 10 人。人均每年工资 3.6 万元；福利费用按照工资的 14%来计算，为每年 0.504 万元。工资及福利费正常年 41.04 万元，债券存续期内本项目所产生的费用合计为 779.76 万元。

3. 维修处理费

维修费用按固定资产折旧的 5%提取，约为每年 89.69 万元。债券存续期内本项目所产生的费用合计约为 1,704.11 万元。

4. 增值税、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，本项目出租及厂房出让增值税按 9%计算，土地出让增值税 6%计算，物业费、广告费属于现代服务业服务的征税范围，其增值税税率是 6%；城市维护建设税税率按 7%计算，教育费附加按 3%计算，地方教育费附加按 2%计算，债券存续期内本项目所产生的增值税、税金及附加合计为 22,242.45 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 25,676.32 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	外购动力成本	工资及福利成本	维修处理费	增值税、税金及附加	合计
2024 年	50.00	41.04	89.69	933.92	1,114.65
2025 年	50.00	41.04	89.69	936.11	1,116.84

时间	外购动力成本	工资及福利成本	维修处理费	增值税、税金及附加	合计
2026 年	50.00	41.04	89.69	937.36	1,118.09
2027 年	50.00	41.04	89.69	964.78	1,145.51
2028 年	50.00	41.04	89.69	964.78	1,145.51
2029 年	50.00	41.04	89.69	964.78	1,145.51
2030 年	50.00	41.04	89.69	993.01	1,173.74
2031 年	50.00	41.04	89.69	993.01	1,173.74
2032 年	50.00	41.04	89.69	993.01	1,173.74
2033 年	50.00	41.04	89.69	2,046.07	2,226.80
2034 年	50.00	41.04	89.69	1,022.10	1,202.83
2035 年	50.00	41.04	89.69	1,022.10	1,202.83
2035 年	50.00	41.04	89.69	2,705.94	2,886.67
2037 年	50.00	41.04	89.69	2,705.94	2,886.67
2038 年	50.00	41.04	89.69	788.81	969.54
2039 年	50.00	41.04	89.69	811.77	992.50
2040 年	50.00	41.04	89.69	811.77	992.50
2041 年	50.00	41.04	89.69	811.77	992.50
2042 年	50.00	41.04	89.69	835.42	1,016.15
合计	**950.00**	**779.76**	**1,704.11**	**22,242.45**	**25,676.32**

（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，岑溪市产城融合及乡村振兴扶贫产业园项目预期总收入为 230,514.98 万元，预期总成本为 25,676.32 万元，项目总收益为 204,838.66 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 51,751.2 万元，其中专项债券融资本息为 51,751.2 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	21,751.20	51,751.20	-	-	-	51,751.20

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3.96。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
岑溪市产城融合及乡村振兴扶贫产业园项目	204,838.66	51,751.20	3.96

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	3.74	3.96	4.18
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	3.98	3.96	3.93

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3.74，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3.93，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

本项目主管部门是岑溪市工业园区管理中心以及岑溪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岑溪市产城融合及乡村振兴扶贫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。

岑溪市财政局

2022年6月1日

岑溪市创业建设投资有限公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）藤县工业园区提质改造项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

藤县工业园区提质改造项目专项债券计划发行规模140,000万元，共发行七期。首期20,000万元已于2021年4月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.89%；二期已于2021年5月发行20,000万元，债券发行期限20年，发行利率为3.80%；三期于2022年2月发行10,000万元，债券发行期限20年，发行利率为3.32%；四期于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%；五期于2022年5月发行5,000万元，债券发行期限20年，发行利率为3.32%；本期计划于2022年6月发行20,000万元，七期计划于2023年发行55,000万元，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，第十六年至第二十年分期等额还本，每年还本4,000万元，已偿还本金部分不再计息。

二、项目基本情况

（一）藤县简介。

藤县隶属于广西壮族自治区梧州市，东接苍梧县、长洲区、龙圩区，南界岑溪市、玉林市容县，西邻贵港市平南县，北与蒙山县、昭平县毗邻；2008年被评为“广西科学发展十佳县”。藤县地势南北高，中部低，呈马鞍形。但西部高于东部，北部又高于南部。总的由西北向东南倾斜，地形以低山丘陵为主，平原和盆地所占比例较小。藤县属亚热带季风气候，夏长冬短，四季分明。

（二）藤县财政收支情况。

2019年至2021年，藤县实现一般公共预算收入分别为58.59亿元、61.07亿元和52.21亿元；一般公共预算支出分别为56.85亿元、59.1亿元和48.87亿元。政府性基金收入分别为23.76亿元、21.67亿元和20.04亿元；政府性基金支出分别为15.86亿元、16.48亿元和16.29亿元。

藤县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	58.59	61.07	52.21
一般公共预算支出	56.85	59.10	48.87
政府性基金收入	23.76	21.67	20.04
其中：国有土地使用权出让收入	19.00	15.29	8.24
政府性基金支出	15.86	16.48	16.29
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	11.41	10.30	6.76

（三）项目情况。

1. 项目名称：藤县工业园区提质改造项目。

2. 项目业主：藤县中和基础设施投资有限公司。

3. 建设地点：藤县中和陶瓷产业园和工业集中区。

（四）项目业主介绍。

藤县中和基础设施投资有限公司，属国有独资企业，公司成立于2012年，注册资金1亿元。注册地位于藤县藤州镇中和陶瓷产业园(办公楼)。经营范围包括对陶瓷园区基础设施的投资，城镇基础设施建设，物业资产管理，公路建设(凭有效资质经营)。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设:新建标准厂房12栋，建筑面积141,400平方米，完善地面生态停车场、给排水工程、电气工程等；新建藤县工业园区创投中心，总建筑面积66,240平方米；建设工业园区陆港物流设施；建设园区配套道路E路延长线，以及园区的污水处理设施、给排水工程、电气工程、弱电工程、交通工程、管网工程等配套基础设施建设。

（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	项目建设符合国家和地方相关政策，符合产业发展方向和要求，项目实施为藤县工业产业园引入众多工业项目打下坚实基础，是藤县后续工业发展的有效保障。项目建设完成后，园区的基础配套服务设施

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
		建设趋于完善，其经济效益与社会效益十分明显。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目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达到发行要求，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	项目符合《藤县总体规划（2017-2035 年）》（含土地利用、交通等规 划）；《广西藤县中和陶瓷产业园控制性详细规划调整（2017 年修改）》；《藤县工业集中区控制性详细规划修编（2017）》。
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 216,451.69 万元，其中申请专项债券 140,000 万元，其余资金由业主自筹等多方式解决。项目专项债券符合国家及地方债券发行的规定，是合理，可行的。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收入预测为对走访调查、网络查询、参考同类型项目等渠道数据综合分析进行预测，基本合理可行。
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）充分利用资源。

本项目通过招商引资入园，大力吸引制造企业投资运营，延

伸产品产业链，形成产业集聚效应，实现物质流和能量流的综合利用，有效减少产品成本、降低费用。项目的建设，能最大限度地降低水、电等成本，有利于“三废”的综合治理，带来大型化、集约化和资源共享，节约建设投资，减少建设投资。

（二）增加就业机会保持社会稳定。

项目建成后，可增加就业岗位2,000多个，给当地居民带来更多就业机会，增加居民收入，对提高当地居民生活水平、促进当地社会稳定起到积极的作用。在获得良好的经济效益和社会效益的同时，减轻了当地的就业压力。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据藤县发展和改革局《关于藤县工业园区提质改造项目可行性研究报告的批复》（藤发改投资〔2021〕17号），本项目总投资为216,451.69万元。

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	建筑用地费	28,531.45	13.18
2	建筑安装工程费用	95,946.80	44.33
3	工程建设其他费用	64,898.32	29.98
4	预备费	15,150.12	7.00
5	建设期利息	11,925.00	5.51
项目总投资		**216,451.69**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

藤县工业园提质改造项目总投资 216,451.69 万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金76,451.69万元，资金来源为业主自筹，占35.32%;

（2）专项债券资金140,000万元，占比64.68%,其中已发行55,000万元，本期计划发行20,000万元，后续计划于发行55,000万元。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	2021 年	2022 年	2023 年
不含专项债券的项目资本金	18,652.90	20,875.69	36,923.10
专项债券融资	40,000.00	45,000.00	55,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**58,652.90**	**65,875.69**	**91,923.10**

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
项目建设	58,652.90	65,875.69	91,923.10

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租金及物业管理收入、运营收入、停车场收入、广告展览收入和技术服务费收入等。

1. 租金及物业管理收入

（1）厂房出租

新建厂房和改造厂房共 422,870 平方米，其中 1,000 平方米为运营自用，其余可供出租。运营第一年出租率 60%，第二年出租率 80%，后续逐年增加计算。参考园区内已有厂房的租金，本项目运营初始年租金每月 20 元/平方米，参考 CPI，厂房租金每两年涨 6%。

（2）农贸市场

本项目农贸市场共 10,000 平方米，其中 1,000 平方米为运营自用，其余可供出租。运营第一年出租率 60%，第二年出租率 80%，后续逐年增加计算。农贸市场靠近居住区，人流大，可规划很多摊位，因此初始年租金每月 40 元/平方米，市场租金每两年涨 6%。

（3）创投中心

创投综合服务中心面积 27,600 平方米，其中 1,000 平方米为运营自用，其余可供出租。创投微创中心面积 38,640 平方米均可出租。运营第一年出租率 60%，第二年出租率 80%，后续逐年增加计算。参考藤县工业园区的办公租金，同时为了鼓励中小企业入驻，综合服务中心初始年租金每月 25 元/平方米，微创中

心初始年租金每月 20 元/平方米，每两年均涨 6%。

（4）物业管理费

以上可供出租的面积共 496,110 平方米，运营第一年出租率 60%，第二年出租率 80%，后续逐年增加计算。初始年物业管理费按每月 2 元/平方米收取，每两年涨 6%。

债券存续期内本项目产生的租金及物业管理收入合计约为 324,321.21 万元。

2.运营收入

（1）污水处理厂

本项目对工业集中区的污水处理厂的配套管网进行扩容建设，污水管网配套的污水处理厂建设规模为 2,000 立方米/天，污水处理费按 1.3 元/吨。负荷率按运营第一年为 60%，第二年为 80%，后续逐年增加计算。

（2）陆港收入

根据调查统计，工业园区内蒙娜丽莎、欧神诺以及其他厂家拟在陆港年发货量为 26.6 万吨。运营第一年负载率 60%，第二年负载率 80%，后续逐年增加计算。运营初始年装卸费按 30 元/车次；过磅费按 40 元/车次（一个车次按 20 吨计）。每两年涨 6%。另外陆港的堆场和仓库共 14,000 平方米，约可以存放 3.8 万吨的货物，运营初始年仓储费按每天 1 元/吨，每两年涨 6%。

（3）汽车修理美容

在农贸市场和陆港设置有汽车维修店，按照每天共 50 车次，

负荷率按运营第一年为60%，第二年为80%，后续逐年增加计算。运营初始年每车次毛利润100元，参考CPI每两年涨6%。债券存续期内本项目产生的运营收入合计约为76,525.65万元。

3.停车场收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目大车车位约400个，小汽车车位约3,000个，非机动车车位约5,000个，汽车充电桩50个。按照运营第一年使用率60%，第二年使用率80%，后续逐年增加计算。收入初始年大车车位按20元/天，小汽车车位按10元/天，非机动车车位约按1元/天，汽车充电桩按100元/天计算，每两年涨6%。债券存续期内本项目产生的停车场收入合计约为42,174.35万元。

4.广告展览收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目可以在道路两侧，建筑物外墙，电梯以及公共场所配置广告设备设施，参照广告买卖网，广告展览收入估算为391.92万元/年。按照运营第一年使用率60%，第二年使用率80%，后续逐年增加计算。参考CPI单价每两年涨6%。债券存续期内本项目产生的广告展览收入合计约为9,434.35万元。

5.技术服务费收入

据目前可行性研究报告内容进行测算，园区吸引中小企业入驻创业，为了扶持中小企业发展，项目公司对中小微企业开展测试、化验、创业培训、行政服务、投融资服务、对接资源服务等

多种服务。按照帮扶200家企业，每家企业每年收入2万元技术服务费。初始运营第一年使用率60%，第二年使用率80%，后续逐年增加计算。参考CPI单价每两年涨6%。根债券存续期内本项目产生的技术服务费收入合计约为9,628.85万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为462,084.41万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	租金及物业管理收入	运营收入	停车场收入	广告展览收入	技术服务费收入	当年总收入
2024年	8,083.74	2,825.64	1,051.20	235.15	240.00	12,435.73
2025年	10,778.32	2,511.92	1,401.60	313.54	320.00	15,325.38
2026年	14,281.28	3,328.29	1,857.12	415.44	424.00	20,306.13
2027年	14,281.28	3,328.29	1,857.12	415.44	424.00	20,306.13
2028年	15,138.15	3,527.99	1,968.55	440.36	449.44	21,524.49
2029年	15,138.15	3,527.99	1,968.55	440.36	449.44	21,524.49
2030年	16,046.44	3,739.67	2,086.66	466.78	476.41	22,815.96
2031年	16,046.44	3,739.67	2,086.66	466.78	476.41	22,815.96
2032年	17,009.23	3,964.05	2,211.86	494.79	504.99	24,184.92
2033年	17,009.23	3,964.05	2,211.86	494.79	504.99	24,184.92
2034年	18,029.78	4,201.89	2,344.57	524.48	535.29	25,636.01
2035年	18,029.78	4,201.89	2,344.57	524.48	535.29	25,636.01
2036年	19,111.57	4,454.00	2,485.25	555.95	567.41	27,174.18
2037年	19,111.57	4,454.00	2,485.25	555.95	567.41	27,174.18
2038年	20,258.27	4,721.24	2,634.36	589.30	601.45	28,804.62
2039年	20,258.27	4,721.24	2,634.36	589.30	601.45	28,804.62
2040年	21,473.76	5,004.52	2,792.42	624.66	637.54	30,532.90
2041年	21,473.76	5,004.52	2,792.42	624.66	637.54	30,532.90
2042年	22,762.19	5,304.79	2,959.97	662.14	675.79	32,364.88
合计	**324,321.21**	**76,525.65**	**42,174.35**	**9,434.35**	**9,628.85**	**462,084.41**

（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、道路养护费、建筑保

养维护费、绿地及停车场等养护费用、污水处理成本、设备修理费、人工费、管理费用和税金及附加。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,本项目的外购燃料及动力费主要指业主只用和自营部分的水费、电费和油费，只计算业主自用部分和公共部分的用水和用电。其中年用水量为 0.79 万立方米，年用电量为 349.87 万千瓦时。根据藤县的水价和电价，水费单价取 3.3 元/立方米，电价取 0.66 元/千瓦时。陆港一共配置了 12 辆物流车，按照每辆车每天油耗 10 升估算，运营期第一年负荷率 60%，第二年负荷率 80%，后续逐年增加计算。初始年柴油油价按 5.5 元/升估算，参考 CPI 油价每两年涨 6%。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 5,638.22 万元。

2.道路养护费

根据类似项目的收费标准，公路和园区道路养护费按照每年 4 元/平方米计算养路费，则本项目道路养护费为 151.71 万元/年。每两年涨 6%。债券存续期内本项目所产生的道路养护费合计约为 3,742.92 万元。

3.建筑保养维护费

按照常规物业维护成本，建筑保养维护大约为每年 4 元/平方米，年维护成本为 202.84 万元/年。每两年涨 6%。债券存续期内本项目所产生的建筑保养维护费合计约为 5,004.58 万元。

4.绿地及停车场等养护费

包括绿地、停车场、广场、厂内配套道路等，按照常规物业维护成本，绿地和停车场养护大约为每年 6 元/平方米，年维护成本为 171.59 万元/年。每两年涨 6%。债券存续期内本项目所产生的绿地及停车场等维护费合计约为 4,233.45 万元。

5.污水处理成本

污水管网配套的污水处理厂经营成本包括药剂费、自来水费、污泥运输费、在线监测及第三方检测费、电费、修理费、人工及福利费、管理及其他费。其中电费、修理费、人工及福利费、管理及其他费已经在其他分项统一计列，因此不在这个分项计列。根据供水厂的工艺，参考类似项目的成本分析，药剂费、自来水费、污泥运输费、在线监测及第三方检测费约 0.2 元/吨。每两年涨 6%。负荷率按运营第一年为 60%，第二年为 80%，后续逐年增加计算。债券存续期内本项目所产生的污水处理成本合计约为 351.45 万元。

6.人工费

项目公司配置 50 名管理人员，同时外聘 200 名保安、保洁人员、维修工、工人、店员等。根据项目的特点，以及参照藤县的薪酬水平，管理人员人工成本约 8 万元/年；外聘人员成本 4 万元/年。根据自治区人力资源社会保障厅发布的广西 2019 年企业工资指导线，以货币平均工资增长率 1%作为企业工资增长的下

线，因此本项目工资及福利费按照每两年增长6%计算。债券存续期内本项目所产生的人工费合计约为28,886.53万元。

7.管理费用及其他

主要为公司的办公费用、营销、交通差旅费等，按上述成本的8%估算。债券存续期内本项目所产生的管理费用及其他合计约为3,906.36万元。

8.设备修理费

参照设备维保费费率每年按照项目设备购置费的3%计列，为222.35万元/年。债券存续期内本项目所产生的设备修理费合计约为4,224.65万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为55,988.16万元。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	道路养护费	建筑保养维护费	绿地及停车场等护费	污水处理成本	人工费	管理费用及其他	设备修理费	当年总成本
2024年	140.53	151.71	202.84	171.59	8.76	720.00	126.94	222.35	1,829.19
2025年	187.37	151.71	202.84	171.59	11.68	960.00	146.76	222.35	2,158.40
2026年	248.27	160.81	215.01	181.88	15.48	1,272.00	175.05	222.35	2,628.78
2027年	248.27	160.81	215.01	181.88	15.48	1,272.00	175.05	222.35	2,628.78
2028年	263.17	170.46	227.92	192.80	16.40	1,348.32	184.03	222.35	2,771.65
2029年	263.17	170.46	227.92	192.80	16.40	1,348.32	184.03	222.35	2,771.65
2030年	278.96	180.68	241.59	204.36	17.39	1,429.22	193.55	222.35	2,923.08
2031年	278.96	180.68	241.59	204.36	17.39	1,429.22	193.55	222.35	2,923.08
2032年	295.70	191.52	256.09	216.63	18.43	1,514.97	203.64	222.35	3,083.60
2033年	295.70	191.52	256.09	216.63	18.43	1,514.97	203.64	222.35	3,083.60
2034年	313.44	203.02	271.45	229.62	19.54	1,605.87	214.33	222.35	3,253.75
2035年	313.44	203.02	271.45	229.62	19.54	1,605.87	214.33	222.35	3,253.75
2036年	332.25	215.20	287.74	243.40	20.71	1,702.22	225.67	222.35	3,434.12
2037年	332.25	215.20	287.74	243.40	20.71	1,702.22	225.67	222.35	3,434.12

时间	外购燃料及动力费	道路养护费	建筑保养维护费	绿地及停车场等护费	污水处理成本	人工费	管理费用及其他	设备修理费	当年总成本
2038 年	352.19	228.11	305.00	258.01	21.95	1,804.36	237.68	222.35	3,625.30
2039 年	352.19	228.11	305.00	258.01	21.95	1,804.36	237.68	222.35	3,625.30
2040 年	373.32	241.80	323.30	273.49	23.27	1,912.62	250.42	222.35	3,827.96
2041 年	373.32	241.80	323.30	273.49	23.27	1,912.62	250.42	222.35	3,827.96
2042 年	395.72	256.30	342.70	289.89	24.67	2,027.37	263.92	222.35	4,042.76
合计	**5,638.22**	**3,742.92**	**5,004.58**	**4,233.45**	**351.45**	**28,886.53**	**3,906.36**	**4,224.65**	**55,988.16**

（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，藤县工业园区提质改造项目预期总收入为 462,084.41 万元，预期总成本为 55,988.16 万元，项目总收益为 406,096.25 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 243,464 万元，其中专项债券融资本息为 243,464 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	
140,000.00	103,464.00	243,464.00	-	-	-	243,464.00

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 1.67。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
藤县工业园区提质改造项目	406,096.25	243,464.00	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	1.76
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

本项目主管部门是藤县中和陶瓷产业园管理中心以及藤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藤县工业园区提质改造项目建设任务、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。

藤县财政局

2022 年 6 月 1 日

藤县中和基础设施投资有限公司

2022 年 6 月 1 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）梧州循环经济产业园区产城一体化综合配套开发项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

梧州循环经济产业园区产城一体化综合配套开发项目专项债券计划发行规模47,500万元，共发行五期。首期2,500万元已于2020年发行，债券发行期限30年，发行利率为3.7%；二期已于2021年发行15,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.8%；三期已于2022年2月发行5,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%；四期已于2022年5月发行5,000万元发行期限为20年，发行利率为3.32%；本期计划于2022年发行20,000万元，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，第十六年至第二十年分期等额还本，每年还本4,000万元，已偿还本金部分不再计息。

二、项目基本情况

（一）梧州市简介。

梧州市位于广西壮族自治区东部，是广西壮族自治区的东大门。东邻广东省肇庆市封开县、云浮市郁南县，东南与广东省云浮市的罗定市接壤，南接玉林市容县，西连贵港市平南县，北通贺州市昭平县、桂林市荔浦县，东北与贺州市八步区接壤，西北与来宾市金秀瑶族自治县毗邻。全境东西距115公里，南北长196公里，总面积12,588平方公里。其中，市区面积1,097.17平方公里。

梧州是点燃广西红色革命火种的地方，位于梧州市民主二路维新里东一巷5号的广西特委旧址，是中国共产党早期在广西开展革命活动的重要遗址，也是梧州作为近代广西革命中心的重要历史见证。梧州由于靠近大革命时期的革命中心广州，素得革命风气之先，成为红色火种传入广西的第一站，中共广西第一个党支部，第一个市委、地委、临时省委先后在此成立。

改革开放以来，梧州工业农业获得较好发展，主要经济指标规模以上工业总产值和工业增加值总量分别在自治区排名第四；增幅排名分别在自治区的第四位和第三位。梧州培育并初步形成以轻工业、林业、食品、医药、机械船舶、六堡茶、工业园区等为主的一批优势产业，具备与国内外企业开展产业合作的良好基础。崇左市为广西壮族自治区所辖地级市，位于广西壮族自治区西南部，东及东南部接南宁市、钦州市，北邻百色市，西与越南接壤，是广西边境线陆路最长的地级市，总面积17,440平方公里。

（二）梧州市财政收支情况。

2019年至2021年，梧州市本级实现一般公共预算收入分别为47.63亿元、38.49亿元和35.38亿元；一般公共预算支出分别为113.23亿元、98.63亿元和88.72亿元。政府性基金收入分别为76.74亿元、73.3亿元和58.91亿元；政府性基金支出分别为50.85亿元、63.74亿元和65.97亿元。

梧州市本级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	47.63	38.49	35.38
一般公共预算支出	113.23	98.63	88.72
政府性基金收入	76.74	73.30	58.91
其中：国有土地使用权出让收入	74.88	71.25	55.74
政府性基金支出	50.85	63.74	65.97
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	19.06	32.15	36.56

（三）项目情况。

1.项目名称：梧州循环经济产业园区产城一体化综合配套开发项目。

2.项目业主：梧州东润实业发展有限公司。

3.建设地点：梧州市龙圩区梧州进口再生资源加工园区内。

（四）项目业主介绍。

梧州东润实业发展有限公司成立于2015年1月26日，注册资本15,000万元，注册地址为：梧州市龙圩区梧州进口再生资源加工园区广源大道6号。经营范围为：土地一级开发整理；对

工业项目的投资;房地产开发;保障性住房开发服务;城市基础设施建设工程、污水处理工程、河道湖泊治理工程、建筑工程设计和施工;园林绿化工程施工;工程造价咨询、工程监理、工程测绘;物业管理;黄金首饰、铂金首饰、白银首饰、建筑材料、再生材料销售;自营和代理各类商品的进出口;项目可行性研究咨询。现有职工 55 人，公司成立董事会和监事会，设有综合物业部、财务部、工程部等三个部门。

根据《梧州市人民政府办公室关于同意成立梧州进口再生资源加工园区扩园开发建设平台公司的批复》（梧政办函[2014]52号），由梧州市人民政府授权梧州进口再生资源加工园区管理委员会单独出资设立梧州东润实业发展有限公司（以下简称东润公司），公司由市人民政府授权土地一级开发职能，负责对再生园区内的征地拆迁、安置补偿及市政配套基础设施建设。

公司成立后，充分发挥作为园区融资、建设平台公司的职能。此外，公司受园区管委会委托负责园区内国有资产的管理、承建重点配套工程的建设，包括园区自建厂房、公租房管理、园区小学、幼儿园建设、园区人工湿地建设等。另外，东润公司现有党员 15 人，于 2017 年 4 月 8 日成立支部委员会。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设标准厂房，建设污水处理厂一座及配套道路、供水污水雨水管网、边坡处理等配套设施。

（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	本项目对促进梧州经济的发展和人民健康水平的提高、改善该地区的生产、居住及办公环境，改善该地区的环境状况，提升梧州循环园区建设从而改善地区的生态环境，同时也改善了循环产业园的商业布局，弥补了产业缺陷，使区域产业结构得到调整。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	通过建设内容、投资、财务分析，本项目贷款额度适中，在生产期内可满足还款需求，投资回收期大于社会平均水平，经济上是可行的；2、存在项目运营风险点，因发生政策调整或项目运营不善导致项目收益与预期产生偏差。
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《梧州市城市总体规划（2002-2020年）》的文件精神，规划建设梧州循环经济产业园项目，作为东部产业转移的集中区，承接广东的产业转移和升级，将依据可研报告及立项、可研批复落实项目建设规划。该项目为产业园区建设项目，资金将投入于标准产房建设及相关配套设施建设，属于国家重点支持领域，符合政策要求，建设单位性质为国有建设企业，具备政府专项债发行必备条件之一。
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	资金来源通过政府专项债券、单位自筹及上级财政补助等多渠道筹措。本项目收入应优先保证债券本息的返还，经测算，在偿债期内，本项目总收入完全能覆盖债券本息。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收益主要来源为标准厂房出租及工业污水处理收费收入，根据产业园区建设标准进行测算。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	项目投入成本与产出基本匹配，资金来源符合相关规定，资金支出合理，风险可控。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益分析。

本项目拟收购园区企业闲置资产进行改造，完善道路及其他公共基础设施，注重产业、科技、城市发展的互动融合，加快基础配套设施建设，努力构建回收、拆解、加工、深加工、交易一体化的循环经济产业体系，最终将循环园区建设成为生态经济工业新城，并起到产业补链、强链的成效；且通过本项目实施，可解决资产闲置、基础及配套设施陈旧、道路老化等问题，有效破

解园区土地瓶颈制约，实现转型升级“提速换挡”，为高端研发、先进制造业释放发展空间，打造经济发展新载体。

（二）社会效益分析。

本项目升级改造厂房及附属设施，将闲置土地集约化处理，有效破解园区土地瓶颈制约，从而起到提升产业发展水平、提升发展平台支撑、提升国际化发展水平、提升外部总体形象的作用，从而实现综合提升园区的硬件竞争力。

综上，梧州循环经济产业园区产城一体化综合配套开发项目对梧州未来经济社会发展具有重大意义，经济社会效益明显。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据梧州循环经济产业园区管理委员会《关于梧州循环经济产业园区产城一体化综合配套开发项目可行性研究报告的批复》（梧循环园区发〔2020〕3号），本项目总投资为70,001.32万元。

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	60,621.69	86.60
2	建设工程其他费用	1,602.89	2.29
3	预备费	2,386.74	3.41
4	建设期利息	5390.00	7.70
项目总投资		**70,001.32**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

梧州循环经济产业园区产城一体化综合配套开发项目总投资70,001.32万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金12,501.32万元，资金来源为业主自筹，占比17.86%;

（2）专项债券资金47,500万元，占比67.85%,其中已发行27,500万元，本次拟发行20,000万元。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10,000万元，占比14.29%，借款时间为2020年，资金来源于银行借款，借款利率5.3%，借款期限为10年。其中存量融资10,000万元,借款时间为2020年，资金来源于银行借款，借款利率5.3%，借款期限为10年。

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	-	5,000.00	2,500.00	5,001.32
专项债券融资	2,500.00	15,000.00	30,000.00	-
其他债务融资	10,000.00	-	-	-
合计	**12,500.00**	**20,000.00**	**32,500.00**	**5,001.32**

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	12,500.00	20,000.00	32,500.00	5,001.32

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2023年为起始年测算。项目主要收入来源于租金收入、物业管理费收入和污水处理厂收入等。

1.租金收入

(1)厂房改造租金收入

根据龙圩区附近零星的厂房出租价格为每月是30元/平方米，加上3年的建设期，综合考虑第4年以后的租金单价水平为25元。本项目共升级旧厂房115,151平方米，升级改建扩建造后达到220,151平方米全部用于出租，租金收入按每月25元/平方米估算，每2年增长5%。

(2)仓库租金收入

本项目通过收购土地进行三通一平增加各种配套改造，形成52,974平方米的仓库，作为园区企业的配套服务设施，根据附近零星仓库和园区目前的出租单价，按照每月10元/平方米估算，每2年增长5%。

根据可行性研究报告内容进行测算，债券存续期内本项目所产生的租金收入合计约为270,144.32万元。

2.物业管理费收入

根据可行性研究报告内容进行测算，参考行业的合理水平，

考虑厂房部分按照每月 1 元/平方米估算、商业部分 2.5 元/平方米估算，每 2 年增长 5%。债券存续期内本项目所产生的物业管理费收入合计约为 94,025.3 万元。

3.污水处理厂收入

根据可行性研究报告内容进行测算，参考园区目前的收费情况，按照普通污水处理单价 3.5 元/立方米估算，每 2 年增长 5%。债券存续期内本项目所产生的污水处理厂收入合计约为 18,096.12 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 382,265.74 万元。

项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	租金收入	物业管理费收入	污水处理厂收入	当年总收入
2023 年	7,240.22	2,520.00	485.00	10,245.22
2024 年	7,240.22	2,520.00	485.00	10,245.22
2025 年	7,602.23	2,646.00	509.25	10,757.48
2026 年	7,602.23	2,646.00	509.25	10,757.48
2027 年	7,982.34	2,778.30	534.71	11,295.35
2028 年	7,982.34	2,778.30	534.71	11,295.35
2029 年	8,381.46	2,917.22	561.45	11,860.13
2030 年	8,381.46	2,917.22	561.45	11,860.13
2031 年	8,800.54	3,063.08	589.52	12,453.14
2032 年	8,800.54	3,063.08	589.52	12,453.14
2033 年	9,240.56	3,216.23	619.00	13,075.79
2034 年	9,240.56	3,216.23	619.00	13,075.79
2035 年	9,702.59	3,377.04	649.95	13,729.58
2036 年	9,702.59	3,377.04	649.95	13,729.58
2037 年	10,187.72	3,545.89	682.44	14,416.05

时间	租金收入	物业管理费收入	污水处理厂收入	当年总收入
2038年	10,187.72	3,545.89	682.44	14,416.05
2039年	10,697.10	3,723.19	716.57	15,136.86
2040年	10,697.10	3,723.19	716.57	15,136.86
2041年	11,231.95	3,909.35	752.39	15,893.69
2042年	11,231.95	3,909.35	752.39	15,893.69
2043年	11,793.55	4,104.81	790.01	16,688.37
2044年	11,793.55	4,104.81	790.01	16,688.37
2045年	12,383.24	4,310.06	829.51	17,522.81
2046年	12,383.24	4,310.06	829.51	17,522.81
2047年	13,002.40	4,525.56	870.99	18,398.95
2048年	13,002.40	4,525.56	870.99	18,398.95
2049年	13,652.52	4,751.84	914.54	19,318.90
合计	**270,144.32**	**94,025.30**	**18,096.12**	**382,265.74**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、管理费、外购燃料动力费、污水处理成本、其他成本和税金及附加。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，本项目工作人员按行业平均水平配置，正常年工资及福利费按52.16万元/年估算，每年2%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1,843.41万元。

2.管理费

根据可行性研究报告内容进行测算，日常管理费用按营业收入0.11%估算。债券存续期内本项目所产生的管理费合计约为534.94万元。

3.外购燃料动力费

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目经营方式基本是租赁形式，因此在进行分析的时候，不考虑入驻企业的水电及经营成本费用，只计算物业管理人员的水电等费用，565.54 万元/年计算。每年 2%的幅度增长。债券存续期内本项目所产生的外购燃料动力费合计约为 15,269.58 万元。

4.污水处理成本

根据可行性研究报告内容进行测算，参照目前园区原有污水处理成本取值，大约占收入的 20%。债券存续期内本项目所产生的污水处理成本合计约为 18,805.07 万元。

5.其他费用

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目其他费用按照年收入的 0.5%计取。债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为 2,431.67 万元。

6.税金及附加

根据可行性研究报告内容及我国税法规定进行测算，本项目增值税税率按综合税率 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，房产税税率按综合税率 12%计算，则债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 51,261.15 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 90,145.82 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	管理费用	外购燃料动力费	污水处理成本	其他费用	税金及附加	当年总成本
2023年	52.16	14.34	565.54	504.00	65.17	1,373.87	2,575.08
2024年	53.20	14.34	565.54	504.00	65.17	1,373.87	2,576.12
2025年	54.26	15.05	565.54	529.20	68.43	1,442.56	2,675.04
2026年	55.35	15.05	565.54	529.20	68.43	1,442.56	2,676.13
2027年	56.46	15.81	565.54	555.66	71.85	1,514.69	2,780.01
2028年	57.59	15.81	565.54	555.66	71.85	1,514.69	2,781.14
2029年	58.74	16.60	565.54	583.44	75.44	1,590.42	2,890.18
2030年	59.91	16.60	565.54	583.44	75.44	1,590.42	2,891.35
2031年	61.11	17.43	565.54	612.62	79.22	1,669.94	3,005.86
2032年	62.33	17.43	565.54	612.62	79.22	1,669.94	3,007.08
2033年	63.58	18.30	565.54	643.25	83.18	1,753.44	3,127.29
2034年	64.85	18.30	565.54	643.25	83.18	1,753.44	3,128.56
2035年	66.15	19.21	565.54	675.41	87.34	1,841.11	3,254.76
2036年	67.47	19.21	565.54	675.41	87.34	1,841.11	3,256.08
2037年	68.82	20.17	565.54	709.18	91.70	1,933.17	3,388.58
2038年	70.20	20.17	565.54	709.18	91.70	1,933.17	3,389.96
2039年	71.60	21.18	565.54	744.64	96.29	2,029.82	3,529.07
2040年	73.03	21.18	565.54	744.64	96.29	2,029.82	3,530.50
2041年	74.49	22.24	565.54	781.87	101.10	2,131.31	3,676.55
2042年	75.98	22.24	565.54	781.87	101.10	2,131.31	3,678.04
2043年	77.50	23.35	565.54	820.96	106.16	2,237.88	3,831.39
2044年	79.05	23.35	565.54	820.96	106.16	2,237.88	3,832.94
2045年	80.63	24.52	565.54	862.01	111.47	2,349.78	3,993.95
2046年	82.24	24.52	565.54	862.01	111.47	2,349.78	3,995.56
2047年	83.88	25.75	565.54	905.11	117.04	2,467.27	4,164.59
2048年	85.56	25.75	565.54	905.11	117.04	2,467.27	4,166.27
2049年	87.27	27.04	565.54	950.37	122.89	2,590.63	4,343.74
合计	**1,843.41**	**534.94**	**15,269.58**	**18,805.07**	**2,431.67**	**51,261.15**	**90,145.82**

（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，梧州循环经济产业园区产城一体化综合

配套开发项目预期总收入为 382,265.74 万元，预期总成本为 90,145.82 万元，项目总收益为 292,119.92 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 98,011 万元，其中专项债券融资本息为 82,711 万元，其他债务融资本息金额为 15,300 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	
47,500.00	35,211.00	82,711.00	10,000.00	5,300.00	15,300.00	98,011.00

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 2.98。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
梧州循环经济产业园区产城一体化综合配套开发项目	292,119.92	98,011.00	2.98

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	2.81	2.98	3.15
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	3.03	2.98	2.93

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2.81，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2.93，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

本项目主管部门是广西梧州循环经济产业园区管理委员会以及梧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梧州循环经济产业园区产城一体化综合配套开发项目建设任务、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。

梧州市财政局

2022 年 6 月 1 日

梧州东润实业发展有限公司

2022 年 6 月 1 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）梧州循环经济产业园区富稀贵金属再生产业标准厂房及基础设施项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

梧州循环经济产业园区富稀贵金属再生产业标准厂房及基础设施项目专项债券计划发行规模65,000万元，共发行五期。首期已于2021年5月发行19,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.8%；二期于2022年2月发行5,600万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%；三期计划于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年，测算利率为3.32%；本期计划于2022年6月发行9,000万元，五期计划于2023年发行26,400万元，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，第十六年至第二十年分期等额还本，每年还本1,800万元，已偿还本金部分不再计息。

二、项目基本情况

（一）梧州市简介。

梧州市位于广西壮族自治区东部，是广西壮族自治区的东大门。东邻广东省肇庆市封开县、云浮市郁南县，东南与广东省云浮市的罗定市接壤，南接玉林市容县，西连贵港市平南县，北通贺州市昭平县、桂林市荔浦县，东北与贺州市八步区接壤，西北与来宾市金秀瑶族自治县毗邻。全境东西距115公里，南北长196公里，总面积12,588平方公里。其中，市区面积1,097.17平方公里。

梧州是点燃广西红色革命火种的地方，位于梧州市民主二路维新里东一巷5号的广西特委旧址，是中国共产党早期在广西开展革命活动的重要遗址，也是梧州作为近代广西革命中心的重要历史见证。梧州由于靠近大革命时期的革命中心广州，素得革命风气之先，成为红色火种传入广西的第一站，中共广西第一个党支部，第一个市委、地委、临时省委先后在此成立。

改革开放以来，梧州工业农业获得较好发展，主要经济指标规模以上工业总产值和工业增加值总量分别在自治区排名第四；增幅排名分别在自治区的第四位和第三位。梧州培育并初步形成以轻工业、林业、食品、医药、机械船舶、六堡茶、工业园区等为主的一批优势产业，具备与国内外企业开展产业合作的良好基础。

（二）梧州市财政收支情况。

2019年至2021年，梧州市本级实现一般公共预算收入分别为47.63亿元、38.49亿元和35.38亿元；一般公共预算支出分

别为 113.23 亿元、98.63 亿元和 88.72 亿元。政府性基金收入分别为 76.74 亿元、73.3 亿元和 58.91 亿元；政府性基金支出分别为 50.85 亿元、63.74 亿元和 65.97 亿元。

梧州市本级 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	47.63	38.49	35.38
一般公共预算支出	113.23	98.63	88.72
政府性基金收入	76.74	73.30	58.91
其中：国有土地使用权出让收入	74.88	71.25	55.74
政府性基金支出	50.85	63.74	65.97
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	19.06	32.15	36.56

（三）项目情况。

1.项目名称：梧州循环经济产业园区富稀贵金属再生产业标准厂房及基础设施项目。

2.项目业主：梧州东润实业发展有限公司。

3.建设地点：梧州循环经济产业园区内。

（四）项目业主介绍。

梧州东润实业发展有限公司成立于 2015 年 1 月 26 日，注册资本 15,000 万元，注册地址为：梧州市龙圩区梧州进口再生资源加工园区广源大道 6 号。经营范围为：土地一级开发整理；对工业项目的投资；房地产开发；保障性住房开发服务；城市基础设施建设工程、污水处理工程、河道湖泊治理工程、建筑工程设计和施工；园林绿化工程施工；工程造价咨询、工程监理、工程

测绘；物业管理;黄金首饰、铂金首饰、白银首饰、建筑材料、再生材料销售；自营和代理各类商品的进出口；项目可行性研究咨询。

梧州东润实业发展有限公司是由梧州市人民政府授权梧州进口再生资源加工园区管理委员会单独出资设立的国有独资企业。公司成立后，主要负责园区内国有资产的管理、承建重点配套工程的建设，包括园区自建厂房、公租房管理、园区小学、幼儿园建设、园区人工湿地建设等。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设标准厂房，建设污水处理厂一座及配套道路、供水污水雨水管网、边坡处理等配套设施。

（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	本项目对促进梧州经济的发展和人民健康水平的提高、改善该地区的生产、居住及办公环境，改善该地区的环境状况，提升梧州循环园区建设从而改善地区的生态环境，同时也改善了循环产业园的商业布局，弥补了产业缺陷，使区域产业结构得到调整。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	通过建设内容、投资、财务分析，本项目贷款额度适中，在生产期内可满足还款需求，投资回收期大于社会平均水平，经济上是可行的；2、存在项目运营风险点，因发生政策调整或项目运营不善导致项目收益与预期产生偏差。
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《梧州市城市总体规划（2002-2020年）》的文件精神，规划建设梧州循环经济产业园项目，作为东部产业转移的集中区，承接广东的产业转移和升级，将依据可研报告及立项、可研批复落实项目建设规划。该项目为产业园区建设项目，资金将投入于标准产房建设及相关配套设施建设，属于国家重点支持领域，符合政策要求，建设单位性质为国有建设企业，具备政府专项债发行必备条件之一。
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	资金来源通过政府专项债券、单位自筹及上级财政补助等多渠道筹措。本项目收入应优先保证债券本息的返还，经测算，在偿债期内，本项目总收入完全能覆盖债券本息。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
	的合理性	
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收益主要来源为标准厂房出租、研发综合楼出租及工业污水处理收费收入，根据产业园区建设标准进行测算。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	项目投入成本与产出基本匹配，资金来源符合相关规定，资金支出合理，风险可控。

三、经济社会效益分析

（一）项目的建设对优化产业结构有重要意义。

建立标准化厂房工业区，符合工业的布局规律，是实现资源配置的有效途径。园区厂房的建设能充分利用城镇的销售市场、促进企业的专业化分工和扩大企业的生产规模、充分利用城镇便利的交通运输条件、有利于相关辅助性工业的成长、有利于形成高素质的劳动力市场、有利于形成职业经理和各专业技术人员的市场、有利于获得金融机构在融资和管理方面的帮助、有利于企业经理阶层的相互交流和彼此沟通、有利于刺激企业之间的竞争和改革、可以为企业职工提供较好的休息娱乐条件。

因此，建立标准化厂房工业园，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、供热、供气、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。

（二）项目建设能提升投资环境，有利于招商引资。

本项目位于梧州循环经济产业园区内，园区厂房、园区二期道路及配套设施尚未建设，项目的建设将极大的完善园区及周边道路的连接，完善园区路网结构，全面提升改善投资环境，为入驻企业提供优质的服务体系，吸引着越来越多的投资者，加快促进梧州的经济发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据梧州循环经济产业园区管理委员会《关于梧州循环经济产业园区富稀贵金属再生产业标准厂房及基础设施项目可行性研究报告的批复》（梧循环园区发〔2021〕3号），本项目总投资为136,888.43万元。

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	建筑安装工程费用	104,089.25	76.04
2	工程建设其他费用	20,186.54	14.75
3	预备费	6,762.64	4.94
4	建设期利息	5,850.00	4.27
项目总投资		136,888.43	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

梧州循环经济产业园区富稀贵金属再生产业标准厂房及基

础设施项目总投资136,888.43万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金71,888.43万元，资金来源为业主自筹，占比52.52%；

（2）专项债券资金65,000万元，占比47.48%，其中已发行29,600万元，本次拟发行9,000万元，未来计划发行26,400万元。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	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	5,000.00	40,000.00	26,888.43
专项债券融资	19,000.00	19,600.00	26,400.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**24,000.00**	**59,600.00**	**53,288.43**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为37个月，已于2020年12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	2022年	2023年
项目建设	24,000.00	59,600.00	53,288.43

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标准厂房出租收入、研发综合楼出租收入和污水处理厂收入

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，项目每月初始出租价格为35元/平方米，此后每年上涨5%，可出租面积为274,000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351,442.88万元。

2.研发综合楼出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为50元/平方米，此后每年上涨5%，可出租面积为30,000平方米。

债券存续期内本项目所产生的研发综合楼出租收入合计约为54,970.2万元。

3.污水处理厂收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，污水处理厂总处理能力为1万吨/天，工业污水处理收费为3元/吨（按照工业废水收取），年满负荷运行天数为365天，经3年建设期后，进入运营期第一年达产率按照60%计算，第二年达产率为80%，后续逐年增加。每五年上涨10%。

债券存续期内本项目所产生的污水处理厂收入合计约为23,295.05万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为

429,708.13 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	研发综合楼出租收入	污水处理厂收入	当年总收入
2024 年	11,508.00	1,800.00	657.00	13,965.00
2025 年	12,083.40	1,890.00	876.00	14,849.40
2026 年	12,687.57	1,984.50	1,095.00	15,767.07
2027 年	13,321.95	2,083.73	1,095.00	16,500.68
2028 年	13,988.05	2,187.91	1,095.00	17,270.96
2029 年	14,687.45	2,297.31	1,204.50	18,189.26
2030 年	15,421.82	2,412.17	1,204.50	19,038.49
2031 年	16,192.91	2,532.78	1,204.50	19,930.19
2032 年	17,002.56	2,659.42	1,204.50	20,866.48
2033 年	17,852.69	2,792.39	1,204.50	21,849.58
2034 年	18,745.32	2,932.01	1,324.95	23,002.28
2035 年	19,682.59	3,078.61	1,324.95	24,086.15
2036 年	20,666.71	3,232.54	1,324.95	25,224.20
2037 年	21,700.05	3,394.17	1,324.95	26,419.17
2038 年	22,785.05	3,563.88	1,324.95	27,673.88
2039 年	23,924.31	3,742.07	1,457.45	29,123.83
2040 年	25,120.52	3,929.17	1,457.45	30,507.14
2041 年	26,376.55	4,125.63	1,457.45	31,959.63
2042 年	27,695.38	4,331.91	1,457.45	33,484.74
合计	**351,442.88**	**54,970.20**	**23,295.05**	**429,708.13**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资及福利、修理费、污水处理成本和税金及附加。具体测算依据如下：

1.工资及福利

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目共有经营管理及服务人员 30 人，按照每年 5.7 万元/人的起始工资福利，每年的人员经费约为 117.6 万元，此后每五年上涨 10%。

债券存续期内本项目所产生的工资及福利合计约为 2,665.93 万元。

2.修理费

根据可行性研究报告内容进行测算,本项目按照厂区每年租金收入的1%计算。

债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为 4,064.13 万元。

3.污水处理成本

根据可行性研究报告内容进行测算,本项目污水处理成本包括原材料、电费、污泥处置费、在线监测仪器维护费和管理费用等，原材料污泥处理药剂单价 0.04 元/吨，紫外线杀菌器清洗剂单价 0.0027 元/吨，工艺药剂单价 0.0575 元/吨。根据类似污水处理厂用电情况，电费按 0.2 元/吨计。项目污泥处理费按照处理污水量均摊为 0.05 元/吨。监测仪器为智能化设备，维护需委托第三方专业公司进行，按照 0.01 元/吨。管理费主要为污水处理厂办公、物业、卫生、职工培训、接待等的费用，综合为 0.05 元/吨。

债券存续期内本项目所产生的污水处理成本合计约为 6,035.06 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，本项目增值税综合税率按 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。

债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为

14,965.22 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27,730.33 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	修理费	污水处理成本	税金及附加	当年总成本
2024 年	117.60	133.08	149.83	164.86	565.37
2025 年	117.60	139.73	179.78	216.84	653.95
2026 年	117.60	146.72	287.07	270.73	822.12
2027 年	129.36	154.06	287.07	311.83	882.32
2028 年	129.36	161.76	287.07	355.04	933.23
2029 年	129.36	169.85	315.79	407.75	1,022.75
2030 年	129.36	178.34	315.79	455.24	1,078.73
2031 年	129.36	187.26	315.79	505.26	1,137.67
2032 年	142.30	196.62	315.79	557.66	1,212.37
2033 年	142.30	206.45	315.79	612.78	1,277.32
2034 年	142.30	216.77	347.37	678.78	1,385.22
2035 年	142.30	227.61	347.37	739.47	1,456.75
2036 年	142.30	238.99	347.37	803.14	1,531.80
2037 年	156.53	250.94	347.37	870.01	1,624.85
2038 年	156.53	263.49	347.37	940.26	1,707.65
2039 年	156.53	276.66	382.11	1,647.51	2,462.81
2040 年	156.53	290.50	382.11	1,725.02	2,554.16
2041 年	156.53	305.02	382.11	1,806.36	2,650.02
2042 年	172.18	320.27	382.11	1,896.68	2,771.24
合计	**2,665.93**	**4,064.13**	**6,035.06**	**14,965.22**	**27,730.33**

（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，梧州循环经济产业园区富稀贵金属再生产业标准厂房及基础设施项目预期总收入为 429,708.13 万元，预期总成本为 27,730.33 万元，项目总收益为 401,977.8 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113,004.56万元，其中专项债券融资本息为113,004.56万元，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	
65,000.00	48,004.56	113,004.56	-	-	-	113,004.56

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3.56。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
梧州循环经济产业园区富稀贵金属再生产业标准厂房及基础设施项目	401,977.80	113,004.56	3.56

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	3.37	3.56	3.75
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	3.57	3.56	3.54

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3.37，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3.54，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

本项目主管部门是梧州循环经济产业园区管理委员会以及梧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梧州循环经济产业园区富稀贵金属再生产业标准厂房及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。

梧州市财政局

2022 年 6 月 1 日

梧州东润实业发展有限公司

2022 年 6 月 1 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）梧州循环经济产业园区高端铜精深加工产业园基础设施建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

梧州循环经济产业园区高端铜精深加工产业园基础设施建设项目专项债券计划发行规模30,000万元，共发行3期。首期已于2022年5月发行5,000万元，发行利率为3.32%；本期计划于2022年6月发行20,000万元，三期计划于2023年发行5,000万元，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，第十六年至第二十年分期等额还本，每年还本4,000万元，已偿还本金部分不再计息。

二、项目基本情况

(一)梧州市简介。

梧州市位于广西壮族自治区东部，是广西壮族自治区的东大

门。东邻广东省肇庆市封开县、云浮市郁南县，东南与广东省云浮市的罗定市接壤，南接玉林市容县，西连贵港市平南县，北通贺州市昭平县、桂林市荔浦县，东北与贺州市八步区接壤，西北与来宾市金秀瑶族自治县毗邻。全境东西距115公里，南北长196公里，总面积12,588平方公里。其中，市区面积1,097.17平方公里。

梧州是点燃广西红色革命火种的地方，位于梧州市民主二路维新里东一巷5号的广西特委旧址，是中国共产党早期在广西开展革命活动的重要遗址，也是梧州作为近代广西革命中心的重要历史见证。梧州由于靠近大革命时期的革命中心广州，素得革命风气之先，成为红色火种传入广西的第一站，中共广西第一个党支部，第一个市委、地委、临时省委先后在此成立。

改革开放以来，梧州工业农业获得较好发展，主要经济指标规模以上工业总产值和工业增加值总量分别在自治区排名第四；增幅排名分别在自治区的第四位和第三位。梧州培育并初步形成以轻工业、林业、食品、医药、机械船舶、六堡茶、工业园区等为主的一批优势产业，具备与国内外企业开展产业合作的良好基础。

（二）梧州市财政收支情况。

2019年至2021年，梧州市本级实现一般公共预算收入分别为47.63亿元、38.49亿元和35.38亿元；一般公共预算支出分别为113.23亿元、98.63亿元和88.72亿元。政府性基金收入分

别为 76.74 亿元、73.3 亿元和 58.91 亿元；政府性基金支出分别为 50.85 亿元、63.74 亿元和 65.97 亿元。

梧州市本级 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	47.63	38.49	35.38
一般公共预算支出	113.23	98.63	88.72
政府性基金收入	76.74	73.30	58.91
其中：国有土地使用权出让收入	74.88	71.25	55.74
政府性基金支出	50.85	63.74	65.97
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	19.06	32.15	36.56

（三）项目情况。

1.项目名称：梧州循环经济产业园区高端铜精深加工产业园基础设施建设项目。

2.项目业主：梧州东融产业投资有限公司。

3.建设地点：梧州循环经济产业园区内。

（四）项目业主介绍。

梧州东融产业投资有限公司，2020 年 06 月 11 日成立，经营范围包括投资与资产管理（金融、期货、证券除外）；物业服务；物业管理；场地租赁；电子产品、电子元器件、五金产品销售及技术开发；建筑材料、金属制品销售；房屋建筑工程、市政工程、地基与基础工程、公路工程、环保工程、园林绿化工程、管道工程、钢结构工程设计、施工；污水处理及再生利用；工程监理服务；编制项目建议书、项目可行性报告、项目申请报告；仓储服

务（危险化学品除外）；矿产资源综合利用；技术咨询服务。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设标准厂房 85,108 平方米，其中研发综合大楼 10,862 平方米、厂房 71,486 平方米、辅助用房 2,760 平方米；新建路道路长度约 2,035 米，宽度约 15 米；提升管网改造 25,018 米，路面改造 497,296 平方米；污水处理厂扩建工程，其中：（1）西区污水处理厂在原有 1,000 立方米/天规模的基础上扩建，扩建规模提升为 3,000 立方米/天；（2）东区污水处理厂在原有 2,500 立方米/天规模的基础上扩建，扩建规模提升为 10,000 立方米/天。

（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	项目建设是循环经济产业园区向现代工业发展的趋势，对优化产业结构有重要意义，利于提升园区环境质量，改善人居环境，有利于招商引资。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	可用于融资平衡项目的项目收益符合专项债覆盖倍数要求，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	项目编制符合相关编制依据，并获得相关部门的立项批复。
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	项目建设资金拟通过业主自筹、申请地方政府专项债等方式筹措解决。其中，申请地方政府专项债部分资金占 34.92%，业主自筹等部分资金占 65.08%。本项目收入应优先保证债券

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		本息的返还，经测算，在偿债期内，本项目总收入完全能覆盖债券本息。
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测算，收入包括标准厂房出租收入、研发综合大楼租金收入、物业费用、清洁费、征收公共维修费收入和污水处理厂收入。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	项目通过实地勘察，实施前预算评审。

三、经济社会效益分析

（一）有利于安置剩余劳动力，解决就业问题。

项目建设有助于安置城镇下岗失业人员和农村剩余劳动力，推进劳动力结构调整，解决就业问题。项目建设有助于各种资源的整合，优化资源配置，完善产业布局体系。

（二）有利于促进地方经济发展。

项目建设有助于完善循环经济产业园区的基础设施，改善投资环境，为园区发展创造机会，拉动区域内投资和吸引区外投资，有利于吸引投资者进园设厂，有利于工业用地的出让和出租等，同时企业入驻园区，能增加园区的税收，进而增加地方税收，为园区提供很好的经济效益，加速园区和梧州市经济发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据梧州市园区管理委员会《关于梧州市循环经济产业园区

高端铜精深加工产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（梧循环园区发〔2021〕19号），本项目总投资为71,601万元。

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	54,753.00	76.47
2	建设工程其他费用	10,838.00	15.14
3	预备费	3,280.00	4.58
4	建设期利息	2,730.00	3.81
项目总投资		71,601.00	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

梧州循环经济产业园区高端铜精深加工产业园基础设施建设项目总投资71,601万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金46,601万元，资金来源为业主自筹，占比65.08%;

（2）专项债券资金30,000万元，占比34.92%,其中已发行5,000万元，本次拟发行20,000万元，未来计划发行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。

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	2025年
不含专项债券的项目资本金	15,533.67	10,533.67	10,533.67	5,000.00
专项债券融资	25,000.00	5,000.00	-	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**40,533.67**	**15,533.67**	**10,533.67**	**5,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2022年4月开工建设，预计于2025年3月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	40,533.67	15,533.67	10,533.67	5,000.00

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2025年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房、研发综合大楼出租收入、物业费用、清洁费、征收公共维修费收入和污水处理厂收入等。

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，标准厂房出租收入可出租面积为71,486平方米，出租价按每月35元/平方米计算，每年上涨5%。出租率按计算期第4年50%，第4年70%，第5年以后按90%计算，债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为67,993.85万元。

2.研发综合大楼租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,研发综合大楼可出租面积为10,862平方米，,出租价按每月50元/平方米计算，每年上涨5%。出租率按计算期第4年50%，第4年70%，第5年以后按90%计算，债券存续期内本项目所产生的孵化用房出租收入合计约为14,759.1万元。

3.物业费用、清洁费、征收公共维修费收入

按出租面积计收物业费用、清洁费、征收公共维修费，参照梧州市现行物业收费价格，项目物业费（厂房0.8元/平方米、研发大楼1元/平方米）、保洁费0.2元/平方米、公共维修费0.2元/平方米，债券存续期内本项目所产生的物业费用、清洁费、征收公共维修费收入合计约为1,781.47万元。

4.污水处理厂收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,污水处理厂总处理能力为0.7万吨/日（东区污水厂扩产5,000吨/日，西区污水厂扩产2,000吨/日），工业污水处理收费为1.47元/吨（梧价格[2016]44号），年满负荷运行天数为365天，经3年建设期后，进入运营期第一年达产率按照60%计算，第二年达产率为80%，后续逐年增加，债券存续期内本项目所产生的污水处理厂收入合计约为6,159.67万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为90,694.09万元。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	研发综合大楼租金收入	物业费用、清洁费、征收公共维修费收入	污水处理厂收入	当年总收入
2025 年	1,501.21	325.86	60.59	225.35	2,113.01
2026 年	2,206.77	479.01	84.83	300.47	3,071.08
2027 年	2,979.14	646.67	109.07	375.59	4,110.47
2028 年	3,128.10	679.00	109.07	375.59	4,291.76
2029 年	3,284.51	712.95	109.07	375.59	4,482.12
2030 年	3,448.74	748.60	109.07	375.59	4,682.00
2031 年	3,621.18	786.03	109.07	375.59	4,891.87
2032 年	3,802.24	825.33	109.07	375.59	5,112.23
2033 年	3,992.35	866.60	109.07	375.59	5,343.61
2034 年	4,191.97	909.93	109.07	375.59	5,586.56
2035 年	4,401.57	955.43	109.07	375.59	5,841.66
2036 年	4,621.65	1,003.20	109.07	375.59	6,109.51
2037 年	4,852.73	1,053.36	109.07	375.59	6,390.75
2038 年	5,095.37	1,106.03	109.07	375.59	6,686.06
2039 年	5,350.14	1,161.33	109.07	375.59	6,996.13
2040 年	5,617.65	1,219.40	109.07	375.59	7,321.71
2041 年	5,898.53	1,280.37	109.07	375.59	7,663.56
合计	**67,993.85**	**14,759.10**	**1,781.47**	**6,159.67**	**90,694.09**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为标准厂房区管理员工薪酬、维护维修费、污水处理成本、税金及附加。具体测算依据如下：

1.标准厂房区管理员工薪酬

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目需增加管理及服务人员共设 33 人，起始平均薪酬为每人 52,000 元/年，每 5 年调整 10%，债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约为 3,296.8 万元。

2.维护维修费

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目维护维修费用支出，按照厂区工程费用的0.02%/月计算，厂房工程费用27,599.79万元，债券存续期内本项目所产生的日常检修维护费合计约为1,126.08万元。

3.污水处理成本

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目污水处理成本主要包括：外购原材料费、电费、污泥处置费、在线监测仪器维护费和管理及其他费用，债券存续期内本项目所产生的污水处理成本合计约为2,249.27万元。

4.税金及附加

根据可行性研究报告内容及我国税法规定进行测算，本项目增值税税率按综合税率5%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，房产税税率按综合税率12%计算，则债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为12,607.74万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为19,279.89万元。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	燃料动力费	修理费	其他费用	当年总成本
2025年	171.60	66.24	94.08	284.26	616.18
2026年	171.60	66.24	115.04	415.99	768.87
2027年	171.60	66.24	136.01	559.70	933.55
2028年	171.60	66.24	136.01	586.39	960.24
2029年	171.60	66.24	136.01	614.42	988.27
2030年	188.76	66.24	136.01	643.85	1,034.86
2031年	188.76	66.24	136.01	674.75	1,065.76

时间	工资及福利费	燃料动力费	修理费	其他费用	当年总成本
2032年	188.76	66.24	136.01	707.19	1,098.20
2033年	188.76	66.24	136.01	741.26	1,132.27
2034年	188.76	66.24	136.01	777.03	1,168.04
2035年	207.64	66.24	136.01	814.59	1,224.48
2036年	207.64	66.24	136.01	854.03	1,263.92
2037年	207.64	66.24	136.01	895.44	1,305.33
2038年	207.64	66.24	136.01	938.92	1,348.81
2039年	207.64	66.24	136.01	984.57	1,394.46
2040年	228.40	66.24	136.01	1,032.51	1,463.16
2041年	228.40	66.24	136.01	1,082.84	1,513.49
合计	3,296.80	1,126.08	2,249.27	12,607.74	19,279.89

（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，梧州循环经济产业园区高端铜精深加工产业园基础设施建设项目预期总收入为90,694.09万元，预期总成本为19,279.89万元，项目总收益为71,414.2万元。

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53,238万元，其中专项债券融资本息为53,238万元，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	23,238.00	53,238.00	-	-	-	53,238.00

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1.34。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
梧州循环经济产业园区高端铜精深加工产业园基础设施建设项目	71,414.20	53,238.00	1.34

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	1.27	1.34	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	1.36	1.34	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1.27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1.32，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

本项目主管部门是梧州循环经济产业园区管理委员会以及梧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梧州循环经济产业园区高端铜精深加工产业园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。

梧州市财政局

2022 年 6 月 1 日

梧州东融产业投资有限公司

2022 年 6 月 1 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）梧州循环经济产业园区智能制造装备与电子信息产业园基础设施项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

梧州循环经济产业园区智能制造装备与电子信息产业园基础设施项目专项债券计划发行规模42,000万元，共发行5期。一期于2021年4月发行12,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.89%；二期于2022年2月发行7,500万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%；三期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%；本期计划于2022年6月发行17,000万元，五期计划于2023年发行500万元，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，第十六年至第二十年分期等额还本，每年还本3,400万元，已偿还本金部分不再计息。

二、项目基本情况

（一）梧州市简介。

梧州市位于广西壮族自治区东部，是广西壮族自治区的东大门。东邻广东省肇庆市封开县、云浮市郁南县，东南与广东省云浮市的罗定市接壤，南接玉林市容县，西连贵港市平南县，北通贺州市昭平县、桂林市荔浦县，东北与贺州市八步区接壤，西北与来宾市金秀瑶族自治县毗邻。全境东西距115公里，南北长196公里，总面积12,588平方公里。其中，市区面积1,097.17平方公里。

梧州是点燃广西红色革命火种的地方，位于梧州市民主二路维新里东一巷5号的广西特委旧址，是中国共产党早期在广西开展革命活动的重要遗址，也是梧州作为近代广西革命中心的重要历史见证。梧州由于靠近大革命时期的革命中心广州，素得革命风气之先，成为红色火种传入广西的第一站，中共广西第一个党支部，第一个市委、地委、临时省委先后在此成立。

改革开放以来，梧州工业农业获得较好发展，主要经济指标规模以上工业总产值和工业增加值总量分别在自治区排名第四；增幅排名分别在自治区的第四位和第三位。梧州培育并初步形成以轻工业、林业、食品、医药、机械船舶、六堡茶、工业园区等为主的一批优势产业，具备与国内外企业开展产业合作的良好基础。

（二）梧州市财政收支情况。

2019年至2021年，梧州市本级实现一般公共预算收入分别为47.63亿元、38.49亿元和35.38亿元；一般公共预算支出分

别为113.23亿元、98.63亿元和88.72亿元。政府性基金收入分别为76.74亿元、73.3亿元和58.91亿元；政府性基金支出分别为50.85亿元、63.74亿元和65.97亿元。

梧州市本级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	47.63	38.49	35.38
一般公共预算支出	113.23	98.63	88.72
政府性基金收入	76.74	73.30	58.91
其中：国有土地使用权出让收入	74.88	71.25	55.74
政府性基金支出	50.85	63.74	65.97
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	19.06	32.15	36.56

（三）项目情况。

1.项目名称：梧州循环经济产业园区智能制造装备与电子信息产业园基础设施项目。

2.项目业主：梧州东润实业发展有限公司。

3.建设地点：梧州循环经济产业园区内。

（四）项目业主介绍。

梧州东润实业发展有限公司成立于2015年1月26日，注册资本15,000万元，注册地址在梧州市龙圩区梧州进口再生资源加工园区广源大道6号。经营范围包括以下内容：土地一级开发整理；对工业项目的投资；房地产开发；保障性住房开发服务；城市基础设施建设工程、污水处理工程、河道湖泊治理工程、建筑工程设计和施工；园林绿化工程施工；工程造价咨询、工程监

理、工程测绘；物业管理；黄金首饰、铂金首饰、白银首饰、建筑材料、再生材料销售；自营和代理各类商品的进出口；项目可行性研究咨询。现有职工 55 人，公司成立董事会和监事会，设有综合物业部、财务部、工程部等三个部门。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设标准厂房及配套道路、供水污水雨水管网、边坡处理等配套设施。

（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	本项目对促进梧州经济的发展和人民健康水平的提高、改善该地区的生产、居住及办公环境，改善该地区的环境状况，提升梧州循环园区建设从而改善地区的生态环境，同时也改善了循环产业园的商业布局，弥补了产业缺陷，使区域产业结构得到调整。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1、通过建设内容、投资、财务分析，本项目贷款额度适中，在生产期内可满足还款需求，投资回收期大于社会平均水平，经济上是可行的；2、存在项目运营风险点，因发生政策调整或项目运营不善导致项目收益与预期产生偏差。
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《梧州市城市总体规划（2002-2020 年）》的文件精神，规划建设梧州循环经济产业园项目，作为东部产业转移的集中区，承接广东的产业转移和升级，将依据可研报告及立项、可研批复落实项目建设规划。该项目为产业园区建设项目，资金将投入于标准产房建设及相关配套设施建设，属于国家重点支持领域，符合政策要求，建设单位性质为国有建设企业，具备政府专项债发行必备条件之一。
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	资金来源通过政府专项债券、单位自筹及上级财政补助等多渠道筹措。本项目收入应优先保证债券本息的返还，经测算，在偿债期内，本项目总收入完全能覆盖债券本息。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收益主要来源为标准厂房出租及孵化基地、物业等收费收入，根据产业园区建设标准进行测算。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	项目投入成本与产出基本匹配，资金来源符合相关规定，资金支出合理，风险可控。

三、经济社会效益分析

（一）项目建设增加了当地居民的就业机会和就业人数。

企业进驻智能制造装备与电子信息产业园后，企业的生产经营需要招聘大量各行各业的人才，可以明显增加当地居民的就业机会和就业人数，提高社会就业率，减少社会矛盾和负担，对构建和谐社会有很大促进作用。

（二）项目建设有利于提高园区的生产技术水平。

由于基础设施发展滞后等诸多原因，梧州循环经济产业园区基础设施一期建设已无法满足现阶段的园区发展需要，急需开展二期工程来顺应时代的发展。本项目作为二期工程的重要部分，项目建成后，能吸引一批科技先进的企业进驻循环园区，有利于引进先进的企业管理方法和先进的生产技术，培养一批现代产业工人和各种管理人才，提高当地的生产技术水平，为梧州市工业发展打下良好基础。

（三）项目建设有利于推动梧州市社会经济可持续发展。

智能制造装备与电子信息产业园的产业优势明显，具有可持续发展优势。智能制造装备与电子信息产业园应立足自身优势，全方位的加强与梧州市及其他发达地区的产业园区进行产业对接，以优质产品供应及优化产业结构为突破口，加快推进新型工业化，加速园区发展，从而促进梧州市社会经济可持续发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据梧州循环经济产业园区管理委员会《关于梧州循环经济产业园区智能制造装备与电子信息产业园基础设施项目可行性研究报告的批复》（梧循环园区发〔2019〕30号），本项目总投资为89,039.1万元。

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	建设用地费	22,350.00	25.10
2	建筑安装工程费	54,076.64	60.73
3	工程建设其他费用	6,112.98	6.87
4	预备费	4,126.98	4.64
5	建设期利息	2,372.50	2.66
项目总投资		89,039.10	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

梧州循环经济产业园区智能制造装备与电子信息产业园基础设施项目总投资89,039.1万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金47,039.1万元，资金来源为园区财政投入、自主经营投入等，占比52.83%;

（2）专项债券资金42,000万元，占比47.17%，其中已发行24,500万元,本次拟发行17,000万元,未来计划于发行500万元。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	2023年
不含专项债券的项目资本金	2,000.00	8,000.00	10,000.00	27,039.10
专项债券融资	-	12,000.00	29,500.00	500.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	2,000.00	20,000.00	39,500.00	27,539.10

2.项目实施计划

项目计划建设周期为50个月，已于2019年11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	2022年	2022年	2023年
项目建设	2,000.00	20,000.00	39,500.00	27,539.10

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、企业孵化基地出租收入、物业管理费收入、广告收入、公共服务收入、机动车位出租收入和非机动车位出租收入等。

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,本项目建设标准厂房100,000平方米，全部用于出租。本项目建成后为3年后，设施较新且齐全，参照梧州市厂房评估价值，故本项目租金拟为每

月35元/平方米计算，每年租金上涨3%，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101,162.95万元。

2.企业孵化基地出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目建设孵化基地50,000平方米，全部用于办公用房出租。本项目建成后为3年后，设施较新且齐全，参照梧州市写字楼评估价值，故本项目租金拟为每月50元/平方米计算，每年租金上涨3%，债券存续期内本项目所产生的企业孵化基地出租收入合计约为72,259.24万元。

3.物业管理费收入

根据可行性研究报告内容进行测算,物业管理费收入包括标准厂房物业管理费收入和企业孵化基地管理费用收入。参照梧州市物业管理费计收标准，暂按每月1元/平方米计算，每年上调3%，按物业出租面积计算，债券存续期内本项目所产生的物业管理费收入合计约为4,335.56万元。

4.广告收入

根据可行性研究报告内容进行测算,本项目建设完成后，以园区内路灯等展示广告工具收取广告收入，预计每月1,000元/个，每年上涨3%，债券存续期内本项目所产生的广告收入合计约为2,160万元。

5.公共服务收入

根据可行性研究报告内容进行测算,本项目建设完成后为入驻企业和员工提供产业信息收集和分析、政府资源整合服务、生活资源整合服务、企业品牌建设和宣传、金融资源整合服务、咨询协调服务和其他衍生增值服务等。例如帮助企业招聘员工收取中介费用等作为公共服务收入，预计年均收入为 200 万元，每年上涨 3%，债券存续期内本项目所产生的公共服务收入合计约为 4,817.39 万元。

6.机动车位出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算,本项目建设完成后,地面停车场规划机动车泊位数 300 个，参考梧州市及周边园区车位出租价格，每个车位每月租金约为 200-550 元，本项目建成后为 3 年后，暂定该项目每个机动车位每月 260 元，机动车临时停车每小时 5 元，拟定一半车位用于固定出租，一半车位用于临时停车收费。经测算，机动车位满出租率年收入为 93.6 万元，债券存续期内本项目所产生的机动车位出租收入合计约为 1,684.8 万元。

7.非机动车位出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算,本项目建设完成后,地面停车场规划非机动车泊位数 3,000 个，参考梧州市及周边园区非机动车位出租价格，暂定该项目非机动车位平均每个车位月租赁费为 20 元。非机动车位满出租率年收入为 72 万元，债券存续期内本项目所产生的机动车位出租收入合计约为 1,296 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187,715.94万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收入	企业孵化基地收入	物业管理费收入	广告收入	公共服务收入	机动车出租收入	非机动车出租收入	当年总收入
2024年	2,520.00	1,800.00	108.00	72.00	120.00	56.16	43.20	4,719.36
2025年	3,028.20	2,163.00	129.78	84.00	144.20	65.52	50.40	5,665.10
2026年	3,564.62	2,546.16	152.77	96.00	169.74	74.88	57.60	6,661.77
2027年	4,130.51	2,950.36	177.02	108.00	196.70	84.24	64.80	7,711.63
2028年	4,727.14	3,376.53	202.59	120.00	225.11	93.60	72.00	8,816.97
2029年	4,868.95	3,477.82	208.67	120.00	231.86	93.60	72.00	9,072.90
2030年	5,015.02	3,582.16	214.93	120.00	238.82	93.60	72.00	9,336.53
2031年	5,165.47	3,689.62	221.38	120.00	245.98	93.60	72.00	9,608.05
2032年	5,320.43	3,800.31	228.02	120.00	253.36	93.60	72.00	9,887.72
2033年	5,480.05	3,914.32	234.86	120.00	260.96	93.60	72.00	10,175.79
2034年	5,644.45	4,031.75	241.90	120.00	268.79	93.60	72.00	10,472.49
2035年	5,813.78	4,152.70	249.16	120.00	276.85	93.60	72.00	10,778.09
2036年	5,988.20	4,277.28	256.64	120.00	285.16	93.60	72.00	11,092.88
2037年	6,167.84	4,405.60	264.34	120.00	293.71	93.60	72.00	11,417.09
2038年	6,352.88	4,537.77	272.27	120.00	302.52	93.60	72.00	11,751.04
2039年	6,543.46	4,673.90	280.43	120.00	311.60	93.60	72.00	12,094.99
2040年	6,739.77	4,814.12	288.85	120.00	320.95	93.60	72.00	12,449.29
2041年	6,941.96	4,958.54	297.51	120.00	330.58	93.60	72.00	12,814.19
2042年	7,150.22	5,107.30	306.44	120.00	340.50	93.60	72.00	13,190.06
合计	101,162.95	72,259.24	4,335.56	2,160.00	4,817.39	1,684.80	1,296.00	187,715.94

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为人工及福利费、外购燃料及动力费、修理费、其他费用、税金及附加。具体测算依据如下：

1.人工及福利费

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目需增加管理人员10人。人均每年工资3.6万元；福利费用按照工资的14%来计算，为人均每年0.504万元。工资及福利费正常年41.04万元，以货

币平均工资增长率 6%作为企业工资增长的基准线，以货币平均工资增长率 1%作为企业工资增长的下线。本项目测算时，人工及福利费暂按 5%年增长率考虑。债券存续期内本项目所产生的人工及福利费合计约为 1,253.32 万元。

2.外购燃料及动力费

根据可行性研究报告内容进行测算,本项目采用租赁形式经营，因此在进行经济效益分析时，不考虑入驻企业的水电及其他燃料、动力购置费等，只计物业管理人员的水电及其他燃料、动力购置费等，根据目前水电费价格，水电及其他燃料、动力购置费按 36 万元/年计算，每年上涨 3%，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 904.21 万元。

3.修理费

根据可行性研究报告内容进行测算,年修理费按固定资产折旧费的 3%计算，债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为 1,430.69 万元。

4.其他费用

根据可行性研究报告内容进行测算，其他费用是指销售费用、管理费用中扣除工资及福利费、修理费后的费用。此项费用按折旧费及摊销费的 2%计算，债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为 953.92 万元。

5.税金及附加

根据可行性研究报告内容及我国税法规定进行测算，本项目

增值税税率按综合税率 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，房产税税率按综合税率 12%计算，则债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 29,831.19 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 34,373.33 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	人工及福利费	外购燃料及动力费	修理费	其他费用	税金及附加	当年总成本
2024 年	41.04	36.00	107.06	71.38	745.41	1,000.89
2025 年	43.09	37.08	107.06	71.38	895.42	1,154.03
2026 年	45.25	38.19	107.06	71.38	1,053.67	1,315.55
2027 年	47.51	39.34	107.06	71.38	1,220.53	1,485.82
2028 年	49.88	40.52	107.06	71.38	1,396.37	1,665.21
2029 年	52.38	41.73	107.06	71.38	1,437.80	1,710.35
2030 年	55.00	42.99	107.06	71.38	1,480.48	1,756.91
2031 年	57.75	44.28	107.06	71.38	1,524.44	1,804.91
2032 年	60.63	45.60	107.06	71.38	1,569.72	1,854.39
2033 年	63.67	46.97	107.06	71.38	1,616.35	1,905.43
2034 年	66.85	48.38	40.01	26.68	1,664.38	1,846.30
2035 年	70.19	49.83	40.01	26.68	1,713.86	1,900.57
2036 年	73.70	51.33	40.01	26.68	1,764.82	1,956.54
2037 年	77.39	52.87	40.01	26.68	1,817.30	2,014.25
2038 年	81.26	54.45	40.01	26.68	1,871.37	2,073.77
2039 年	85.32	56.09	40.01	26.68	1,927.05	2,135.15
2040 年	89.59	57.77	40.01	26.68	1,984.41	2,198.46
2041 年	94.06	59.50	40.01	26.68	2,043.48	2,263.73
2042 年	98.76	61.29	40.01	26.68	2,104.33	2,331.07
合计	**1,253.32**	**904.21**	**1,430.69**	**953.92**	**29,831.19**	**34,373.33**

（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，梧州循环经济产业园区智能制造装备与

电子信息产业园基础设施项目预期总收入为 187,715.94 万元，预期总成本为 34,373.33 万元，项目总收益为 153,342.61 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 72,981 万元，其中专项债券融资本息为 72,981 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	
42,000.00	30,981.00	72,981.00	-	-	-	72,981.00

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 2.1。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
梧州循环经济产业园区智能制造装备与电子信息产业园基础设施项目	153,342.61	72,981.00	2.10

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	1.99	2.10	2.21
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.12	2.10	2.08

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1.99，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2.08，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

本项目主管部门是梧州循环经济产业园区管理委员会以及梧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梧州循环经济产业园区智能制造装备与电子信息产业园基础设

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。

梧州市财政局

2022 年 6 月 1 日

梧州东润实业发展有限公司

2022 年 6 月 1 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）梧州再生园区基础设施（扩园二期）建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

梧州再生园区基础设施（扩园二期）建设项目专项债券计划发行规模85,000万元，共发行5期。一期已于2021年发行15,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.89%；二期已于2021年发行20,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.8%；三期已于2022年2月发行15,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%；四期已于2022年5月发行5,000万元发行期限为20年，发行利率为3.32%；本期计划于2022年6月发行30,000万元，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，第十六年至第二十年分期等额还本，每年还本6,000万元，已偿还本金部分不再计息。

二、项目基本情况

（一）梧州市简介。

梧州市位于广西壮族自治区东部，是广西壮族自治区的东大门。东邻广东省肇庆市封开县、云浮市郁南县，东南与广东省云浮市的罗定市接壤，南接玉林市容县，西连贵港市平南县，北通贺州市昭平县、桂林市荔浦县，东北与贺州市八步区接壤，西北与来宾市金秀瑶族自治县毗邻。全境东西距115公里，南北长196公里，总面积12,588平方公里。其中，市区面积1,097.17平方公里。

梧州是点燃广西红色革命火种的地方，位于梧州市民主二路维新里东一巷5号的广西特委旧址，是中国共产党早期在广西开展革命活动的重要遗址，也是梧州作为近代广西革命中心的重要历史见证。梧州由于靠近大革命时期的革命中心广州，素得革命风气之先，成为红色火种传入广西的第一站，中共广西第一个党支部，第一个市委、地委、临时省委先后在此成立。

改革开放以来，梧州工业农业获得较好发展，主要经济指标规模以上工业总产值和工业增加值总量分别在自治区排名第四；增幅排名分别在自治区的第四位和第三位。梧州培育并初步形成以轻工业、林业、食品、医药、机械船舶、六堡茶、工业园区等为主的一批优势产业，具备与国内外企业开展产业合作的良好基础。

（二）梧州市财政收支情况。

2019年至2021年，梧州市本级实现一般公共预算收入分别为47.63亿元、38.49亿元和35.38亿元；一般公共预算支出分

别为113.23亿元、98.63亿元和88.72亿元。政府性基金收入分别为76.74亿元、73.3亿元和58.91亿元；政府性基金支出分别为50.85亿元、63.74亿元和65.97亿元。

梧州市本级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	47.63	38.49	35.38
一般公共预算支出	113.23	98.63	88.72
政府性基金收入	76.74	73.30	58.91
其中：国有土地使用权出让收入	74.88	71.25	55.74
政府性基金支出	50.85	63.74	65.97
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	19.06	32.15	36.56

（三）项目情况。

1.项目名称：梧州再生园区基础设施（扩园二期）建设项目。

2.项目业主：梧州东润实业发展有限公司。

3.建设地点：梧州进口再生资源加工园区。

（四）项目业主介绍。

梧州东润实业发展有限公司成立于2015年1月26日，注册资本15,000万元，注册地址为：梧州市龙圩区梧州进口再生资源加工园区广源大道6号。经营范围为：土地一级开发整理；对工业项目的投资；房地产开发；保障性住房开发服务；城市基础设施建设工程、污水处理工程、河道湖泊治理工程、建筑工程设计和施工；园林绿化工程施工；工程造价咨询、工程监理、工程测绘；物业管理；黄金首饰、铂金首饰、白银首饰、建筑材料、再生材

料销售;自营和代理各类商品的进出口;项目可行性研究咨询。现有职工 55 人，公司成立董事会和监事会，设有综合物业部、财务部、工程部等三个部门。

根据《梧州市人民政府办公室关于同意成立梧州进口再生资源加工园区扩园开发建设平台公司的批复》（梧政办函〔2014〕52 号），由梧州市人民政府授权梧州进口再生资源加工园区管理委员会单独出资设立梧州东润实业发展有限公司（以下简称东润公司），公司由市人民政府授权土地一级开发职能，负责对再生园区内的征地拆迁、安置补偿及市政配套基础设施建设。

公司成立后，充分发挥作为园区融资、建设平台公司的职能。此外，公司受园区管委会委托负责园区内国有资产的管理、承建重点配套工程的建设，包括园区自建厂房、公租房管理、园区小学、幼儿园建设、园区人工湿地建设等。另外，东润公司现有党员 15 人，于 2017 年 4 月 8 日成立支部委员会。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设标准厂房，建设污水处理厂一座及配套道路、供水污水雨水管网、边坡处理等配套设施。

（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	本项目对促进梧州经济的发展和人民健康水平的提高、改善该地区的生产、居住及办公环境，改善该地区的环境状况，提升梧州循环园区建设从而改善地区的生态环境，同时也改善了循环产业园的商业布局，弥补了产业缺陷，使区域产业结构得到调整。

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	1、通过建设内容、投资、财务分析，本项目贷款额度适中，在生产期内可满足还款需求，投资回收期大于社会平均水平，经济上是可行的；2、存在项目运营风险点，因发生政策调整或项目运营不善导致项目收益与预期产生偏差。
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《梧州市城市总体规划（2002-2020年）》的文件精神，规划建设梧州循环经济产业园项目，作为东部产业转移的集中区，承接广东的产业转移和升级，将依据可研报告及立项、可研批复落实项目建设规划。该项目为产业园区建设项目，资金将投入于标准产房建设及相关配套设施建设，属于国家重点支持领域，符合政策要求，建设单位性质为国有建设企业，具备政府专项债发行必备条件之一。
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	资金来源通过政府专项债券、单位自筹及上级财政补助等多渠道筹措。本项目收入应优先保证债券本息的返还，经测算，在偿债期内，本项目总收入完全能覆盖债券本息。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收益主要来源为标准厂房出租、孵化基地出租、工业污水处理费、物业收费等收入，根据产业园区建设标准进行测算。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	项目投入成本与产出基本匹配，资金来源符合相关规定，资金支出合理，风险可控。

三、经济社会效益分析

（一）项目建设是完善园区基础设施条件，加快园区招商引资工作开展的需要。

梧州进口再生资源加工园区二期规划总规划用地 1,341.42 公顷，本项目拟建设的土地整理工程、道路建设工程、给排水工程、电气工程、综合管线工程、绿化工程等设施为园区建设和发展的基础，实施后能够完善园区的基础设施条件，为落户企业提供交通以及生产、园区员工生活配套等设施，满足企业正常运转的需求。并且，随着越来越多的企业步入正轨，将增加园区的规模带动效益及投资吸引能力，促进园区招商引资。

（二）项目建设是加快当地优势产业集聚，带动当地经济发展的需要。

工业化是现代经济和社会发展的动力和支撑，是实现现代化不可逾越的发展阶段，是衡量一个国家和地区经济社会发展水平的重要指标。发展工业园是推进新型工业化、实现产业升级的重要载体和有效平台，是带动区域经济结构调整和经济增长方式转变的强大引擎。尤其对于梧州市当前经济发展水平严重滞后南宁、柳州、桂林的经济发展水平现状，建设梧州进口再生资源加工园区二期具有重要意义。

本项目通过建设园区的基础设施，可促进园区的开发与发展，促进园区加快产业链的构建与进一步延伸，进而远期可发挥集聚效益，带动当地经济发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据梧州循环经济产业园区管理委员会《关于梧州再生园区基础设施（扩园二期）建设项目可行性研究报告的批复》（梧循环园区发〔2020〕56号），本项目总投资为401,538.61万元。

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（万元）	占总投资比例（%）
1	建筑安装工程费用	265,006.58	66.00
2	工程建设其他费用	106,566.80	26.54
3	预备费	20,840.23	5.19
4	建设期利息	9,125.00	2.27

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
项目总投资		401,538.61	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

梧州再生园区基础设施（扩园二期）建设项目总投资401,538.61万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金316,538.61万元，资金来源为业主自筹，占比78.83%;

（2）专项债券资金85,000万元，占比21.17%，其中已发行55,000万元，本次拟发行30,000万元。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	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	10,000.00	50,000.00	50,000.00	100,000.00	60,000.00	46,538.61
专项债券融资	-	35,000.00	50,000.00	-	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-	-
合计	10,000.00	85,000.00	100,000.00	100,000.00	60,000.00	46,538.61

2.项目实施计划

项目计划建设周期为60个月，已于2020年12月底开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年	2022年	2022年	2023年	2024年	2025年

项目建设	10,000.00	85,000.00	100,000.00	100,000.00	60,000.00	46,538.61

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土地租金收入、标准厂房出租收入、企业孵化基地出租收入、物业管理费收入、广告收入、公共服务收入、停车位出租收入、工业供水厂收入和污水处理厂收入等。

1.土地租金收入

根据目前可行性研究报告进行测算，本项目平整后的土地用于出租，出租 7,000 亩，每年租金 32,000 元/亩。债券存续期内本项目所产生的土地租金合计约为 336,000 万元。

2.标准厂房出租收入

根据目前可行性研究报告进行测算，本项目建设标准厂房 400,000 平方米，全部用于出租。本项目建成后为 3 年后，而且设施较新且齐全，参照梧州市厂房评估价值，故本项目租金拟为每月 30 元/平方米计算，每年租金上涨 3%。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 275,420.58 万元。

3.企业孵化基地出租收入

根据目前可行性研究报告进行测算，本项目建设孵化基地 200,000 平方米，全部用于出租。本项目建成后为 3 年后，而且设施较新且齐全，参照梧州市的写字楼评估价值，故本项目租金拟为每月 50 元/平方米计算，每年租金上涨 3%。债券存续期内本

项目所产生的企业孵化基地出租收入合计约为229,517.16万元。

4.物业管理费收入

根据目前可行性研究报告进行测算，物业收入参照梧州市物业管理费计收标准，暂按1元/月计算，每年上调3%，按物业出租面积计算共600,000平方米。债券存续期内本项目所产生的物业管理费收入合计约为13,771.04万元。

5.广告收入

根据目前可行性研究报告进行测算,园区内路灯等展示广告，广告展示位共30个，每个广告展示位广告费10,000元/月，每年上涨 3%。债券存续期内本项目所产生的广告收入合计约为6,885.5万元。

6.公共服务收入

根据目前可行性研究报告进行测算,为入驻企业和员工提供产业信息收集和分析、政府资源整合服务、生活资源整合服务、企业品牌建设和宣传、金融资源整合服务、咨询协调服务和其他衍生增值服务等，例如帮助企业招聘员工收取中介费用等，预计年收入200万元，每年上涨3%。债券存续期内本项目所产生的公共服务收入合计约为3,825.26万元。

7.停车位出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算,机动车停车位722个，租金260元/月；非机动车停车位3,477个，租金40元/月。债券存续期内本项目所产生的停车位出租收入合计约为 5,882.41

万元。

8.工业供水厂收入

根据可行性研究报告内容进行测算,工业供水厂供水 5 万吨/天，水费收入按 2 元/吨。债券存续期内本项目所产生的工业供水厂收入合计约为 54,750 万元。

9.污水处理厂收入

根据可行性研究报告内容进行测算,污水处理厂处理污水 1 万吨/天，污水处理费按 6 元/吨。债券存续期内本项目所产生的污水处理厂收入合计约为 32,850 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 958,901.95 万元。

项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	土地租金收入	标准厂房出租收入	企业孵化基地出租收入	物业管理费收入	广告收入	公共服务收入	停车位出租收入	工业供水厂收入	污水处理厂收入	当年总收入
2026 年	13,440.00	8,640.00	7,200.00	432.00	216.00	120.00	235.30	2,190.00	1,314.00	33,787.30
2027 年	15,680.00	10,382.40	8,652.00	519.12	259.56	144.20	274.51	2,555.00	1,533.00	39,999.79
2028 年	17,920.00	12,221.57	10,184.64	611.08	305.54	169.74	313.73	2,920.00	1,752.00	46,398.30
2029 年	20,160.00	14,161.74	11,801.45	708.09	354.04	196.69	352.95	3,285.00	1,971.00	52,990.96
2030 年	22,400.00	16,207.33	13,506.11	810.37	405.18	225.10	392.16	3,650.00	2,190.00	59,786.25
2031 年	22,400.00	16,693.55	13,911.29	834.68	417.34	231.85	392.16	3,650.00	2,190.00	60,720.87
2032 年	22,400.00	17,194.35	14,328.63	859.72	429.86	238.81	392.16	3,650.00	2,190.00	61,683.53
2033 年	22,400.00	17,710.18	14,758.49	885.51	442.75	245.97	392.16	3,650.00	2,190.00	62,675.06
2034 年	22,400.00	18,241.49	15,201.24	912.07	456.04	253.35	392.16	3,650.00	2,190.00	63,696.35
2035 年	22,400.00	18,788.73	15,657.28	939.44	469.72	260.95	392.16	3,650.00	2,190.00	64,748.28
2036 年	22,400.00	19,352.40	16,127.00	967.62	483.81	268.78	392.16	3,650.00	2,190.00	65,831.77
2037 年	22,400.00	19,932.97	16,610.81	996.65	498.32	276.85	392.16	3,650.00	2,190.00	66,947.76
2038 年	22,400.00	20,530.96	17,109.13	1,026.55	513.27	285.15	392.16	3,650.00	2,190.00	68,097.22
2039 年	22,400.00	21,146.89	17,622.40	1,057.34	528.67	293.71	392.16	3,650.00	2,190.00	69,281.17
2040 年	22,400.00	21,781.29	18,151.08	1,089.06	544.53	302.52	392.16	3,650.00	2,190.00	70,500.64
2041 年	22,400.00	22,434.73	18,695.61	1,121.74	560.87	311.59	392.16	3,650.00	2,190.00	71,756.70
合计	336,000.00	275,420.58	229,517.16	13,771.04	6,885.50	3,825.26	5,882.41	54,750.00	32,850.00	958,901.95

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为人工及福利费、外购燃料及动力费、修理费、其他费用和税金及附加。具体测算依据如下:

1.人工及福利费

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目需增加管理人员和服务人员 50 人。人均每年工资 3.6 万元；福利费用按照工资的 14%来计算，为每年 0.504 万元。工资及福利费正常年 205.2 万元，每年上涨 5%。债券存续期内本项目所产生的人工及福利费合计约为 970.91 万元。

2.外购燃料及动力费

根据可行性研究报告内容进行测算,本项目采用租赁形式经营，因此在进行经济效益分析时，不考虑入驻企业的水电及其他燃料、动力购置费等，只计物业管理人员和服务人员的水电及其他燃料、动力购置费等，根据目前水电费价格，水电及其他燃料、动力购置费按 36 万元/年计算，每年上涨 3%，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 725.65 万元。

3.修理费

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目修理费按照固定资产折旧的 2%计算。债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为 6,935.94 万元。

4.其他费用

其他费用包括管理费等不可预计运营费用，按照营业收入的1%计算。债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为9,589.02万元。

5.税金及附加

根据可行性研究报告内容及我国税法规定进行测算，本项目增值税税率按综合税率 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，房产税税率按综合税率 12%计算，则债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为147,248.61万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为165,470.13万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	人工及福利费	外购燃料及动力费	修理费	其他费用	税金及附加	当年总成本
2026年	41.04	36.00	551.91	337.87	5,148.28	6,115.10
2027年	43.09	37.08	551.91	400.00	6,100.68	7,132.76
2028年	45.25	38.19	551.91	463.98	7,083.29	8,182.62
2029年	47.51	39.34	551.91	529.91	8,097.41	9,266.08
2030年	49.88	40.52	551.91	597.86	9,144.42	10,384.59
2031年	52.38	41.73	551.91	607.21	9,296.14	10,549.37
2032年	55.00	42.99	551.91	616.84	9,452.41	10,719.15
2033年	57.75	44.28	551.91	626.75	9,613.38	10,894.07
2034年	60.63	45.60	551.91	636.96	9,779.16	11,074.26
2035年	63.67	46.97	551.91	647.48	9,949.93	11,259.96
2036年	66.85	48.38	236.14	658.32	10,125.82	11,135.51
2037年	70.19	49.83	236.14	669.48	10,306.98	11,332.62
2038年	73.70	51.33	236.14	680.97	10,493.58	11,535.72
2039年	77.39	52.87	236.14	692.81	10,685.77	11,744.98
2040年	81.26	54.45	236.14	705.01	10,883.73	11,960.59
2041年	85.32	56.09	236.14	717.57	11,087.63	12,182.75

时间	人工及福利费	外购燃料及动力费	修理费	其他费用	税金及附加	当年总成本
合计	970.91	725.65	6,935.94	9,589.02	147,248.61	165,470.13

（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，梧州再生园区基础设施（扩园二期）建设项目预期总收入为 958,901.95 万元，预期总成本为 165,470.13 万元，项目总收益为 793,431.82 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 145,435 万元，其中专项债券融资本息为 145,435 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	
85,000.00	60,435.00	145,435.00	-	-	-	145,435.00

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 5.46。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
梧州再生园区基础设施（扩园二期）建设项目	793,431.82	145,435.00	5.46

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	5.18	5.46	5.73
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	5.51	5.46	5.40

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5.18，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5.4，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

本项目主管部门是梧州循环经济产业园管理委员会以及梧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梧州再生园区基础设施（扩园二期）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。

梧州市财政局

2022 年 6 月 1 日

梧州东润实业发展有限公司

2022 年 6 月 1 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）西创园大业核心区高标准定制厂房及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。

西创园大业核心区高标准定制厂房及配套基础设施建设项目专项债券计划发行规模20,000万元，共发行四期。一期已于2022年发行7,500万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%；二期已于2022年发行5,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%；本期计划于2022年发行7,000万元,四期计划于2023年发行500万元，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，第十六年至第二十年分期等额还本，每年还本1,400万元，已偿还本金部分不再计息。

二、项目基本情况

(一)岑溪市简介。

岑溪市隶属于广西壮族自治区梧州市，东邻广东罗定市，南靠广东信宜市，西连广西玉林市，北接梧州市区，区域面积2,783平方公里，辖14个镇，282个村(社区)，人口97万。

岑溪市工业产业主要有石材加工、矿产品选炼、五金制品、林产林化、家具皮革和轻纺服装等六大优势产业，培植了家电电子、建筑陶瓷和稀土开发等新兴产业，全市交通运输、商贸物流、餐饮服务、金融保险、房地产和电子商务等现代服务业发展壮大。岑溪市是“中国花岗岩之都”、“中国玉桂之乡”、“中国古典三黄鸡之乡”、“中国观赏石之乡”和“中国绿色名市”。

(二)岑溪市财政收支情况。

2019年至2021年，岑溪市实现一般公共预算收入分别为7.85亿元、8.64亿元和8.54亿元；一般公共预算支出分别为42.66亿元、47.6亿元和41.19亿元。政府性基金收入分别为8.82亿元、7.74亿元和8.01亿元;政府性基金支出分别为6.35亿元、8.37亿元和5.63亿元。

岑溪市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	7.85	8.64	8.54
一般公共预算支出	42.66	47.60	41.19
政府性基金收入	8.82	7.74	8.01
其中：国有土地使用权出让收入	8.18	7.13	7.37
政府性基金支出	6.35	8.37	5.63
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.98	4.60	5.12

（三）项目情况。

1.项目名称：西创园大业核心区高标准定制厂房及配套基础设施建设项目。

2.项目业主：岑溪市创业建设投资有限公司。

3.建设地点：岑溪市工业集中区——西部（岑溪）创业园。

（四）项目业主介绍。

岑溪市创业建设投资有限公司成立于2014年3月10日，是园区投资发展集体有限公司有限公司的子公司，注册资金6,000万元，主要业务市对城镇、农村、工业园区的基础设施项目的投资。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设企业高标准定制厂房48,000平方米，东融科技城高标准定制厂房50,000平方米，创业孵化用房35,000平方米、仓库10,000平方米、公租房2,000平方米，以及建设周边创业大道（长1,400米，宽30米），配套建设给排水工程、电气工程、消防系统、通风工程、避雷系统、道路及场地硬化工程、场地平整等工程。

（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	本项目的建设有利于拉动岑溪市特别是岑溪市工业集中区的经济增长，推进岑溪市工业集中区建设，提升工业产业结构层次，促进工业经济结构的

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		升级换代，促进农村富余劳动力就地转移，促进城镇化建设，推动区域经济社会协调发展。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目以生产能力利用率表示盈亏平衡点为26.96%，说明生产能力达到26.96%，项目即可保本，项目盈亏平衡点合理，存在盈利空间。因此有偿债能力。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目编制符合相关编制依据，并获得相关部门的立项批复。
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	项目建设资金拟通过业主自筹、申请地方政府专项债等方式筹措解决。其中，申请地方政府专项债部分资金占37.96%，业主自筹等部分资金占62.04%。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据目前可行性研究报告内容测算，收入包括高标准定制厂房出租收入、孵化用房出租收入、物业管理费收入和仓库出租收入。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	项目通过实地勘察，实施前预算评审。

三、经济社会效益分析

（一）有利于安置剩余劳动力，解决就业问题。

项目建设有助于安置城镇下岗失业人员和农村剩余劳动力，推进劳动力结构调整，解决就业问题。项目建设有助于各种资源的整合，优化资源配置，完善产业布局体系。

（二）有利于促进地方经济发展。

项目建设有助于完善西创园的基础设施，改善投资环境，为园区发展创造机会，拉动区域内投资和吸引区外投资，有利于吸引投资者进园设厂，有利于工业用地的出让和出租等，同时企业入驻园区，能增加园区的税收，进而增加地方税收，为园区提供很好的经济效益，加速园区和岑溪市经济发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据岑溪市发展和改革局《关于西创园大业核心区高标准定制厂房及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（岑发改投资〔2021〕62号），本项目总投资为52,685.67万元。

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	39,980.44	75.88
2	建设工程其他费用	6,080.37	11.54
3	预备费	3,684.86	6.99
4	建设期利息	2,940.00	5.59
项目总投资		**52,685.67**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

西创园大业核心区高标准定制厂房及配套基础设施建设项目总投资52,685.67万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金32,685.67万元，资金来源

为业主自筹，占比62.04%;

（2）专项债券资金20,000万元，占比37.96%,其中已发行12,500万元，本次拟发行7,000万元，未来计划发行500万元，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。

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	8,000.00	9,300.00	8,085.67	7,300.00
专项债券融资	-	19,500.00	500.00	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**8,000.00**	**28,800.00**	**8,585.67**	**7,300.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2021年11月开工建设，预计于2024年10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	8,000.00	28,800.00	8,585.67	7,300.00

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、孵化用房、仓库出租收入、物业管理服务收入等。

1.厂房出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，孵化用房可出租面积为98,000平方米，出租价按每月100元/平方米计算，每年上涨1%。出租率按计算期第3年80%，第4年90%，后续逐年增加计算，出租价格每年上涨1%，债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为60,299.08万元。

2.孵化用房出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，房孵化用房可出租面积为35,000平方米，，出租价按每月100元/平方米计算，每年上涨1%。出租率按计算期第3年80%，第4年90%，后续逐年增加计算，出租价格每年上涨1%，债券存续期内本项目所产生的孵化用房出租收入合计约为86,141.56万元。

3.物业管理费收入

按出租面积计收物业管理费，参照梧州市现行物业收费价格，按1.5元/平方米计算，每年上涨1%。出租率按计算期第3年80%，第4年90%，后续逐年增加计算，价格每年上涨1%，债券存续期内本项目所产生的物业管理费收入合计约为1,772.06万元。

4.仓库出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，仓库可出租面积为10,000平方米，，仓库出租价按每月15元/平方米计算，每年上涨1%。出租率按计算期第3年80%，第4年90%，后续逐年增加

计算，出租价格每年上涨1%，债券存续期内本项目所产生的仓库出租收入合计约为307.64万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为148,520.34万元。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	孵化用房出租收入	物业管理费收入	仓库出租收入	当年总收入
2024年	2,352.00	3,360.00	69.12	12.00	5,793.12
2025年	2,672.46	3,817.80	78.54	13.64	6,582.44
2026年	2,999.09	4,284.42	88.14	15.30	7,386.95
2027年	3,029.08	4,327.26	89.02	15.45	7,460.81
2028年	3,059.38	4,370.54	89.91	15.61	7,535.44
2029年	3,089.97	4,414.24	90.81	15.77	7,610.79
2030年	3,120.87	4,458.38	91.72	15.92	7,686.89
2031年	3,152.08	4,502.97	92.63	16.08	7,763.76
2032年	3,183.60	4,548.00	93.56	16.24	7,841.40
2033年	3,215.43	4,593.48	94.49	16.41	7,919.81
2034年	3,247.59	4,639.41	95.44	16.57	7,999.01
2035年	3,280.06	4,685.81	96.39	16.74	8,079.00
2036年	3,312.87	4,732.67	97.36	16.90	8,159.80
2037年	3,345.99	4,779.99	98.33	17.07	8,241.38
2038年	3,379.45	4,827.79	99.31	17.24	8,323.79
2039年	3,413.25	4,876.07	100.31	17.41	8,407.04
2040年	3,447.38	4,924.83	101.31	17.59	8,491.11
2041年	3,481.86	4,974.08	102.32	17.76	8,576.02
2042年	3,516.67	5,023.82	103.35	17.94	8,661.78
合计	**60,299.08**	**86,141.56**	**1,772.06**	**307.64**	**148,520.34**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为人员工资及福利费、燃料动力费、修理费、其他费用。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，本项目需增加管理人员20人，每人每年按照6万元计算工资及福利费，债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约为2,280万元。

2.燃料动力费

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目采用租赁形式经营，因此在进行经济效益分析时，不考虑入驻企业的水电及其他燃料、动力购置费等，只计物业管理人员的水电及其他燃料、动力购置费等，根据目前水电费价格，水电及其他燃料、动力购置费按8万元/年计算，债券存续期内本项目所产生的日常检修维护费合计约为152万元。

3.修理费

根据可行性研究报告内容进行测算，年修理费按固定资产折旧费的3%计算，债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为779万元。

4.其他费用

根据可行性研究报告内容进行测算，其他费用按折旧费及修理费的2%计算，债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为665万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为3,876万元。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	燃料动力费	修理费	其他费用	当年总成本
2024 年	120.00	8.00	41.00	35.00	204.00
2025 年	120.00	8.00	41.00	35.00	204.00
2026 年	120.00	8.00	41.00	35.00	204.00
2027 年	120.00	8.00	41.00	35.00	204.00
2028 年	120.00	8.00	41.00	35.00	204.00
2029 年	120.00	8.00	41.00	35.00	204.00
2030 年	120.00	8.00	41.00	35.00	204.00
2031 年	120.00	8.00	41.00	35.00	204.00
2032 年	120.00	8.00	41.00	35.00	204.00
2033 年	120.00	8.00	41.00	35.00	204.00
2034 年	120.00	8.00	41.00	35.00	204.00
2035 年	120.00	8.00	41.00	35.00	204.00
2036 年	120.00	8.00	41.00	35.00	204.00
2037 年	120.00	8.00	41.00	35.00	204.00
2038 年	120.00	8.00	41.00	35.00	204.00
2039 年	120.00	8.00	41.00	35.00	204.00
2040 年	120.00	8.00	41.00	35.00	204.00
2041 年	120.00	8.00	41.00	35.00	204.00
2042 年	120.00	8.00	41.00	35.00	204.00
合计	**2,280.00**	**152.00**	**779.00**	**665.00**	**3,876.00**

（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，西创园大业核心区高标准定制厂房及配套基础设施建设项目预期总收入为 148,520.34 万元，预期总成本为 3,876 万元，项目总收益为 144,644.34 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 33,545 万元，其中专项债券融资本息为 33,545 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	
20,000.00	13,545.00	33,545.00	-	-	-	33,545.00

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4.31。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
西创园大业核心区高标准定制厂房及配套基础设施建设项目	144,644.34	33,545.00	4.31

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	4.09	4.31	4.53
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	4.32	4.31	4.31

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4.09，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4.31，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

本项目主管部门是岑溪市工业园区管理中心以及岑溪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西创园大业核心区高标准定制厂房及配套基础设施建设项目项目建设任务、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。

岑溪市财政局

2022年6月1日

岑溪市创业建设投资有限公司

2022年6月1日

附件 2-6

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）北海市产业园区项目实施方案

北海市财政局

2022 年 6 月 6 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）铁山港（临海）工业区基础设施补短板工程项目（一期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

铁山港（临海）工业区基础设施补短板工程项目（一期）专项债券计划发行规模140,000万元，共发行四期。首期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率3.32%；二期（本期）计划于2022年6月发行55,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），三期计划于2023年发行50,000万元，四期计划于2024年发行30,000万元，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）北海市简介。

北海市为广西壮族自治区地级市，地处广西南部，西北距首

府南宁206公里，东距广东湛江198公里，东南距海南海口市147公里，下辖3区1县，共计23个乡镇、7个街道、341个村、86个社区。2020年10月末，北海市户籍总人口181.64万人，比2019年增加1.43万人，全市常住人口185.32万人。

（二）北海市财政收支情况。

2019年至2021年，北海市本级实现一般公共预算收入分别为48.58亿元、50.13亿元和40.69亿元；一般公共预算支出分别为106.17亿元、111.11亿元和81.77亿元。实现政府性基金收入分别为107.3亿元、72.8亿元和45.8亿元；实现政府性基金支出分别为67.38亿元、52.22亿元和40.38亿元。

北海市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	48.58	50.13	40.69
一般公共预算支出	106.17	111.11	81.77
政府性基金收入	107.30	72.80	45.80
其中：国有土地使用权出让收入	93.83	70.37	40.50
政府性基金支出	67.38	52.22	40.38
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	46.99	33.90	22.94

（三）项目情况。

1.项目名称：铁山港（临海）工业区基础设施补短板工程项目（一期）。

2.项目业主：北海市路港建设投资开发有限公司。

3.建设地点：北海市铁山港临海工业区内。

（四）项目业主介绍。

北海市路港建设投资开发有限公司成立于2007年2月，是北海市政府为加快铁山港临海工业区基础设施建设，深化城市建设投融资体制改革而批准设立的具有独立法人资格的国有独资企业，注册地位于北海市北海大道国际金融大厦C座4楼，法定代表人为罗远鹏。经营范围包括基础设施项目建设、投（融）资及经营管理（国家有专项规定除外），土地综合开发建设，铁山港工业区开发建设的资本经营；对所拥有国有资产的经营管理和维护；资产经营租赁，物业管理（凭物业管理资质证经营），房地产开发（凭房地产开发资质证经营），咨询服务、实业投资（国家有专项规定除外），汽车租赁服务（不含出租车服务）。

北海市路港建设投资开发有限公司作为北海市三大政府性投融资平台和建设主体之一，主要职能和任务为：一、倾力打造投融资平台，稳固和扩大开发性金融合作成果，依靠自治区和北海市政府信用，按市场化运作方式，努力创新融资模式，多方位筹措资金，满足北海市城市建设的资金需求；二、统一负责铁山港（临海）工业区基础设施建设和规划范围内围海造地等市政公共设施项目建设，具有北海市铁山港工业区城市供水、污水处理、垃圾处理的经营管理权、收费权，以及相应的城市地下管线和城市道路路灯广场等空间媒体资源的经营管理权或收益权，通过招标等方式授予其他经营者的经营管理权（特许经营权）收益注入转增资本金或作为项目补偿，对符合国家产业政策和北海市工业

发展方向的支柱产业和中小企业项目进行投资；三、盘活和运作北海市政府各类划拨资产，促进城市建设资金的良性循环，形成良好的企业资本形成机制。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于北海市铁山港（临海）工业区A5深海排放管工程、广西太阳纸业尾水深海排放管道工程、北海市铁山港区滨海大道（港口段）工程（一期工程：铁路跨线桥工程）、北海市铁山港区滨海大道（港口段）工程（二期工程）四个子项目的管道铺设、排水、桥涵及道路等附属配套工程等的建设，包括土石方开挖、回填、管道铺设、路基、路面、桩基、承台、墩台、桥梁、下构、上构等的建设，相关材料及工程设备的采购等相关配套工程建设。

（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	项目建设符合国家和地方政策，也符合《北海市城市总体规划（2013～2030）》的要求，建成后对支撑国家战略发展需求、促进当地经济发展、构建和谐社会都有着重要的意义。1.项目的建设是支撑国家“一带一路”战略发展的需求。广西是全国西部地区唯一一个拥有出海口的省区，地理位置极具优势，资源禀赋在全国也具有竞争力。随着东南沿海地区逐步进入后工业化时代，西部成为了国家对外开放的战略重点。习近平总书记明确赋予了广西发展“三大定位”，即构建面向东盟的国际大通道、打造西南地区开发发展新的战略支点和21世纪海上丝绸之路和丝绸之路经济带有机衔接的重要门户，要求建设好北部湾港口，打造好向海经济，谱写新世纪海上丝路新篇章。本项目的建设将为工业

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
		化过程中的化工产品提供市场空间，借助铁山港与东盟相连的优势，打造三地化工产业协同与互补发展格局，更好地推动我国化工产业融入 RCEP 经济体系，是支撑国家“一带一路”战略发展的需求。2.有利于落实对铁山港（临海）工业区的定位。《北海市城市总体规划（2013－2030 年）》对铁山港城区的发展定位是：现代化港口新城，区域性现代物流中心，清洁型临港产业和先进制造业基地，面向东盟、服务我国西南中南地区经贸产业合作重要平台。项目的建设有利于落实对铁山港（临海）工业区的定位，依托铁山港工业区交通物流体系健全和空间充裕比较优势，以建设一流临港石化基地为宗旨，按照“一体化、集约化、低成本理念”，科学确定产业发展定位和建设规模，合理配置公用辅助设施、物流传输、环境保护、安全消防及减灾防灾等设施，在铁山港工业区内打造一个产业规模化、原料多元化、资源集约化、运行智能化的新型工业园区，使铁山港成为全国石化工业版图上的新地标。3.有助于满足工业区基础设施补短板的需求。纵观发达国家建立化工园区几十年的历史，大多具有优越的地理位置、便利的交通运输设施、并且还有较强的环保意识以及科技研发等共同特点，除此之外，完善的基础设施等硬件设施也是成功园区的重要组成部分。项目的建设有助于满足工业区基础设施补短板的需求，对加强园区的统一管理、实现重大龙头项目招商及落地提供完善的基础设施及配套服务具有重要意义。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.项目总收益：专项债券存续期内，铁山港（临海）工业区基础设施补短板工程项目（一期）预期总收入为 670,656.84 万元，预期总成本为 155,378.29 万元，项目总收益为 515,278.55 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 252,338 万元（本金 140,000 万元+112,338 万元利息）。3.融资平衡情况：针对专项债券的还本付息情况，可用于覆盖本项目的总债务融资本息的收益为 515,278.55 万元，项目总债务融资本息金额为 252,338 万元，因此，项目总债务融资本息覆盖倍数为 2.04。总体看，项目收益

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		与融资能实现自求平衡，偿债能力较好。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目的建筑工程、安装工程、设计、勘察、监理等单位的确定方式均符合相关规定。本项目申请的专项债券资金和财政专项资金等均全部直接支付用于项目建设投资，确保建设投资方式、资金流向的合法合规。
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	项目资金来源为多方筹措，其中申请专项债券14亿元，剩余部分由业主自筹和财政资金解决。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	营业收入项目包括深海管线排海收入，根据目前可行性研究报告内容和项目实际情况进行测算，专项债券存续期内预期收入合计约为670,656.84万元。
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

项目建设符合国家和地方政策，也符合《北海市城市总体规划（2013～2030）》的要求，建成后对支撑国家战略发展需求、促进当地经济发展、构建和谐社会都有着重要的意义。项目的社会效益主要有以下几个方面：

（一）项目的建设是支撑国家“一带一路”战略发展的需求。

广西是全国西部地区唯一一个拥有出海口的省区，地理位置极具优势，资源禀赋在全国也具有竞争力。随着东南沿海地区逐步进入后工业化时代，西部成为了国家对外开放的战略重点。习近平总书记明确赋予了广西发展“三大定位”，即构建面向东盟的国际大通道、打造西南地区开发发展新的战略支点和21世纪

海上丝绸之路和丝绸之路经济带有机衔接的重要门户，要求建设好北部湾港口，打造好向海经济，谱写新世纪海上丝路新篇章。

本项目的建设将为工业化过程中的化工产品提供市场空间，借助铁山港与东盟相连的优势，打造三地化工产业协同与互补发展格局，更好地推动我国化工产业融入RCEP经济体系，是支撑国家“一带一路”战略发展的需求。

（二）有利于落实对铁山港（临海）工业区的定位。

《北海市城市总体规划（2013－2030 年）》对铁山港城区的发展定位是：现代化港口新城，区域性现代物流中心，清洁型临港产业和先进制造业基地，面向东盟、服务我国西南中南地区经贸产业合作重要平台。

项目的建设有利于落实对铁山港（临海）工业区的定位，依托铁山港工业区交通物流体系健全和空间充裕比较优势，以建设一流临港石化基地为宗旨，按照“一体化、集约化、低成本理念”，科学确定产业发展定位和建设规模，合理配置公用辅助设施、物流传输、环境保护、安全消防及减灾防灾等设施，在铁山港工业区内打造一个产业规模化、原料多元化、资源集约化、运行智能化的新型工业园区，使铁山港成为全国石化工业版图上的新地标。

（三）有助于满足工业区基础设施补短板的需求。

纵观发达国家建立化工园区几十年的历史，大多具有优越的地理位置、便利的交通运输设施、并且还有较强的环保意识以及

科技研发等共同特点，除此之外，完善的基础设施等硬件设施也是成功园区的重要组成部分。项目的建设有助于满足工业区基础设施补短板的需求，对加强园区的统一管理、实现重大龙头项目招商及落地提供完善的基础设施及配套服务具有重要意义。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据北海市发展和改革委员会《关于铁山港（临海）工业区基础设施补短板工程项目（一期）可行性研究报告的批复》（北发改工服〔2022〕46号），批复本项目总投资为350,570.79万元。

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	253,852.53	72.41
2	工程建设其他费用	61,539.70	17.55
3	预备费	28,806.10	8.22
4	建设期利息	6,372.46	1.82
项目总投资		**350,570.79**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

铁山港（临海）工业区基础设施补短板工程项目（一期）总投资350,570.79万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金210,570.79万元，资金来源为业主自筹，占比60.07%;

（2）专项债券资金140,000万元，占比39.93%，其中已发行5,000万元，本次拟发行55,000万元，本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元；

（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年及以前	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	-	90,000.00	75,000.00	45,570.79
专项债券融资	-	60,000.00	50,000.00	30,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**-**	**150,000.00**	**125,000.00**	**75,570.79**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为24个月，计划于2022年7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年及以前	2022年	2023年	2024年
项目建设	-	150,000.00	125,000.00	75,570.79

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。

本项目从2022年开始发行政府专项债券融资，政府专项债券存续期为2022年至2043年。项目于2024年6月底建成，项目收支预测以2024年7月为起始年测算。项目主要收入来源于深海管线排海收入等。

1.深海管线排海收入

根据目前可行性研究报告内容和项目实际情况进行测算，深海管线排海尾水每吨收费1.4元，每日满负荷排海量为60万吨，预计前三年深海管线排海量为80%，从第4年起正常满载运行，每吨深海管线排海尾水收费每五年上涨10%。则债券存续期内本项目所产生的深海管线排海收入合计约为670,656.84万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为670,656.84万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	深海管线排海收入	当年总收入
2022年	-	-
2023年	-	-
2024年	12,264.00	12,264.00
2025年	24,528.00	24,528.00
2026年	24,528.00	24,528.00
2027年	30,660.00	30,660.00
2028年	30,660.00	30,660.00
2029年	30,660.00	30,660.00
2030年	33,726.00	33,726.00
2031年	33,726.00	33,726.00
2032年	33,726.00	33,726.00
2033年	33,726.00	33,726.00
2034年	33,726.00	33,726.00
2035年	37,098.60	37,098.60
2036年	37,098.60	37,098.60
2037年	37,098.60	37,098.60
2038年	37,098.60	37,098.60
2039年	37,098.60	37,098.60
2040年	40,808.46	40,808.46

时间	深海管线排海收入	当年总收入
2041 年	40,808.46	40,808.46
2042 年	40,808.46	40,808.46
2043 年	40,808.46	40,808.46
合计	**670,656.84**	**670,656.84**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为燃料及动力费用、工资及福利费、修理费和税金及附加等。具体测算依据如下:

1.燃料及动力费用

根据目前可行性研究报告内容和项目实际情况进行测算，燃料及动力费用每年约为 9 万元，考虑每五年按 10%增长。则债券存续期内本项目所产生的燃料及动力费用合计约为 204.35 万元。

2.工资及福利费

根据目前可行性研究报告内容和项目实际情况进行测算，本项目预计新增定员 10 人,定员工资及福利费按每年 10 万元计算，考虑每年按 5%增长。则债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约为 3,256.59 万元。

3.修理费

根据目前可行性研究报告内容和项目实际情况进行测算，修理费用每年约为 1,720 万元，考虑每年按 5%增长。则债券存续期内本项目所产生的维修费合计约为 56,013.42 万元。

4.税金及附加

根据目前可行性研究报告内容和项目实际情况进行测算，增值税金及附加按国家规定计算。增值税税率为 13%，城市维护建

设税和教育费附加均按增值税额的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95,903.93万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为155,378.29万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	燃料及动力费用	工资及福利费	修理费	税金及附加	当年总成本
2022年	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-
2024年	4.50	50.00	860.00	1,753.75	2,668.25
2025年	9.00	105.00	1,806.00	3,507.50	5,427.50
2026年	9.00	110.25	1,896.30	3,507.50	5,523.05
2027年	9.00	115.76	1,991.12	4,384.38	6,500.26
2028年	9.00	121.55	2,090.67	4,384.38	6,605.60
2029年	9.90	127.63	2,195.20	4,384.38	6,717.11
2030年	9.90	134.01	2,304.96	4,822.82	7,271.69
2031年	9.90	140.71	2,420.21	4,822.82	7,393.64
2032年	9.90	147.75	2,541.22	4,822.82	7,521.69
2033年	9.90	155.13	2,668.28	4,822.82	7,656.13
2034年	10.89	162.89	2,801.70	4,822.82	7,798.30
2035年	10.89	171.03	2,941.78	5,305.10	8,428.80
2036年	10.89	179.59	3,088.87	5,305.10	8,584.45
2037年	10.89	188.56	3,243.32	5,305.10	8,747.87
2038年	10.89	197.99	3,405.48	5,305.10	8,919.46
2039年	11.98	207.89	3,575.76	5,305.10	9,100.73
2040年	11.98	218.29	3,754.54	5,835.61	9,820.42
2041年	11.98	229.20	3,942.27	5,835.61	10,019.06
2042年	11.98	240.66	4,139.39	5,835.61	10,227.64

时间	燃料及动力费用	工资及福利费	修理费	税金及附加	当年总成本
2043 年	11.98	252.70	4,346.35	5,835.61	10,446.64
合计	**204.35**	**3,256.59**	**56,013.42**	**95,903.93**	**155,378.29**

（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，铁山港（临海）工业区基础设施补短板工程项目（一期）预期总收入为 670,656.84 万元，预期总成本为 155,378.29 万元，项目总收益为 515,278.55 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 252,338 万元，其中专项债券融资本息为 252,338 万元，其他债务融资本息 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	
140,000.00	112,338.00	252,338.00	-	-	-	252,338.00

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 2.04。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
铁山港（临海）工业区基础设施补短板工程项目（一期）	515,278.55	252,338.00	2.04

合计	515,278.55	252,338.00	2.04

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	1.91	2.04	2.17
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.05	2.04	2.03

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1.91，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2.03，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

本项目主管部门是北海市人民政府国有资产监督管理委员会以及北海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铁山港（临海）工业区基础设施补短板工程项目（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。

北海市财政局

2022年6月6日

北海市路港建设投资开发有限公司

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）铁山港区绿色能源产业园综合配套工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

铁山港区绿色能源产业园综合配套工程项目专项债券计划发行规模34,890万元，共发行四期。首期已于2022年发行5,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率3.37%，二期已于2022年发行5,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%，三期（本期）计划于2022年发行23,000万元，四期计划于2023年发行1,890万元，发行期限为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，后五年分期等额偿还本金。

二、项目基本情况

（一）北海市简介。

北海市为广西壮族自治区地级市，地处广西南部，西北距首府南宁206公里，东距广东湛江198公里，东南距海南海口市147

公里，下辖3区1县，共计23个乡镇、7个街道、341个村、86个社区。2020年10月末，北海市户籍总人口181.64万人，比2019年增加1.43万人，全市常住人口185.32万人。

（二）北海市财政收支情况。

2019年至2021年，北海市本级实现一般公共预算收入分别为48.58亿元、50.13亿元和40.69亿元；一般公共预算支出分别为106.17亿元、111.11亿元和81.77亿元。实现政府性基金收入分别为107.3亿元、72.8亿元和45.8亿元；实现政府性基金支出分别为67.38亿元、52.22亿元和40.38亿元。

北海市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	48.58	50.13	40.69
一般公共预算支出	106.17	111.11	81.77
政府性基金收入	107.30	72.80	45.80
其中：国有土地使用权出让收入	93.83	70.37	40.50
政府性基金支出	67.38	52.22	40.38
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	46.99	33.90	22.94

（三）项目情况。

1.项目名称：铁山港区绿色能源产业园综合配套工程项目。

2.项目业主：北海市铁山港区大和田城市建设开发有限责任公司。

3.建设地点：北海市铁山港（临海）工业区。

（四）项目业主介绍。

北海市铁山港区大和田城市建设开发有限责任公司经铁山港区人民政府批准同意于2005年9月成立，当时注册资本为105万元，2013年8月，经铁山港区人民政府批准同意北海市铁山港区大和田城市建设开发有限责任公司进行股权变更及增加注册资本，并依法进行工商登记，性质为国有股份制企业，增资后的注册资本为2,100万元。2016年8月增资注册资本为3,000万元，其中铁山港(临海)工业区管理委员会综合服务中心占股96.67%；铁山港区机关后勤服务中心占股3.33%。2021年6月增资注册资本为5,000万元，其中铁山港（临海）工业区管理委员会综合服务中心占股98%；铁山港区机关后勤服务中心占股2%。公司主要由铁山港（临海）工业区管理委员会领导，并履行出资人的职责。铁山港（临海）工业区管理委员会成立于2007年9月，是管理铁山港（临海）工业区各项事务的北海市人民政府派出机构，内设办公室、招商促进局、规划建设局等部门，负责工业园区发展、建设规划、管理等工作。

公司主要负责铁山港区行政区划内（包括铁山港（临海）工业区）市政基础设施项目、房建公共设施及配套公用工程等的建设，承担区域开发、投资融资管理、国有资产经营管理，并进行对外工业项目投资。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于：1.完成铁山港区绿色能源产业园土方平整工程；2.铁山港区绿色能源产业园标准厂房工程；3.

铁山港区绿色能源产业园路网工程；4.铁山港区绿色能源产业园-铁山港火车站货物配套设施项目；5.铁山港区绿色能源产业园供电线路；6.铁山港区绿色能源产业园排污设施。

（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	1.落实“十四五”碳达峰、碳中和工作的需要； 2.落实铁山港区规划的需要； 3.支持企业绿色发展的需要； 4.北海实施《广西北部湾经济区发展规划》的需要； 5.落实国家能源局的84号通知的要求。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.项目预期总收入144,227.5万元，预期总成本为26,167.21万元，项目总收益为118,060.29万元； 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60,981.9万元（本金34,890万元,利息26,091.9万元）； 3.融资平衡情况：针对专项债券的还本付息情况，可用于覆盖本项目的总债务融资本息的收益为118,060.29万元,项目总债务融资本息金额为60,981.9万元,因此，项目总债务融资本息覆盖倍数为1.94。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，偿债能力较好。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	资金来源拟申请地方政府专项债券、财政拨款以

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		及 业主自筹等多渠道解决。除申请地方政府专项债券外，其余资金申请上级财政拨款补助及业主自有资金投入。
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	来源专项债券资金，建设园区基础配套设施，吸引更多企业进驻园区，从而增加园区税收收入。
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标准厂房出租收入、物业管理及停车费收入、广告费收入、税收收入、屋顶出租收入和水电费收入等，预计专项债券存续期内预期总收入合计为1,44,227.5万元。
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）经济效益。

铁山港区绿色能源产业园综合配套工程项目的建成将改善沿线区域交通条件，使得区域内外物流运输通道沟通顺畅，对铁山港区经济有极大的拉动作用。

（二）社会效益。

1.项目建设有利于改善居民出行条件，缓解交通压力

本项目的建设，改善了沿线地区企业生产及人民群众的居住环境和生活质量，缓解交通压力。本项目作为产业园区重要的交

通保障，有利于改善项目周边区域对外交通环境，为建立良好的区域发展环境提供载体。

2.项目建设有利于促进地区经济发展

本项目建设有利于区域范围内形成发展新格局，助推城镇化建设大发展，推动全区经济加快发展。

3.项目建设是扩大就业的有效途径

本项目能够直接和间接的为当地提供一定的就业机会，能够促进地区各项事业的发展。项目在建设过程中将会给设计院、施工单位、监理单位等提供许多机会。同时项目建设需要大量用工，这样可以激活建材业等相关企业。另外，伴随着建成后的城市基础设施功能的不断完善和充分发挥(如社区服务设施和其它公共设施)，可以促进二、三产业的发展，安置大量人员就业，有助于当地社会的稳定与经济的健康可持续发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据北海市铁山港区发展和改革发展委员会《关于调整铁山港区绿色能源产业园综合配套工程项目可行性研究报告的批复》（北铁发改〔2022〕16号），故批复本项目总投资为118,251.03万元。

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	建设安装工程费用	95,637.95	80.88

2	工程建设其他费用	12,103.13	10.24
3	预备费	8,588.92	7.26
4	建设期利息	1,921.03	1.62
项目总投资		**118,251.03**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

铁山港区绿色能源产业园综合配套工程项目项目总投资118,251.03万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金83,361.03万元，资金来源为地方财政配套和业主自筹解决，占比70.49%;

（2）专项债券资金34,890万元，占比29.51%，其中已发行5,000万元，本期拟发行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;

（3）其他融资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	2024年
不含专项债券的项目资本金	26,680.51	26,680.52	30,000.00
专项债券融资	33,000.00	1,890.00	-
其他债务融资	-	-	-
合计	**59,680.51**	**28,570.52**	**30,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2022年2月开工建设，预计于2025年2月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年
项目建设	59,680.51	28,570.52	30,000.00

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。

本项目从2022年开始发行政府专项债券融资，政府专项债券存续期为2022年至2042年。项目于2025年建成，收支预测以2025年为起始年进行测算。根据可行性研究报告内容进行测算，项目收入以2025年为起始年测算，按第一年达产率60%，从2026年开始出租率按照市场行情预测计算。本项目收入主要来源于标准厂房出租收入、物业管理及停车费收入、广告费收入、税收收入、水电费收入和屋顶出租收入等。具体测算情况如下:

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，总建筑面积14.77万平方米，按每月25元/平方米，每5年增长率为5%计，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79.520.94万元。

2.物业管理及停车费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，总建筑面积14.77万平方米，物业管理费按每月2元/平方米计算，项目设路边停车位1,500个，每天收费按10元计算，每年按300天计算，债券存续期内本项目所产生的物业管理及停车费收入合计约为12,110.4万元。

3.广告费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目投入运营后园区路灯广告牌、建筑物广告等收入，2027年按300万元计，每5年增长率为5%计，债券存续期内本项目所产生的广告费收入合计约为5,590.62万元。

4.水电费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目项目投入运营后园区水电费收益正常年2027年按500万元，每5年增长率为5%计算，债券存续期内本项目所产生的水电费收入合计约为9,317.68万元。

5.税收收益

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目投入运营后园区税收收益正常年2027年按1,870万元计，每5年增长率为5%计算，债券存续期内本项目所产生的税收收益合计约为34,848.18万元。

6.屋顶出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建成后，建筑物屋顶可出租供光伏发电使用，按每平方米2元/月计，每年24元/平方米，共有6.8万平方米，债券存续期内本项目所产生的屋顶出租收益合计约为2,839.68万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为144,227.5万元。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	物业管理及停车费收入	广告费收入	水电费收入	税收收益	屋顶出租收益	当年总收入
2022年	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-	-
2025年	2,525.67	417.60	180.00	300.00	1,122.00	97.92	4,643.19
2026年	3,367.56	556.80	240.00	400.00	1,496.00	130.56	6,190.92
2027年	4,209.45	696.00	300.00	500.00	1,870.00	163.20	7,738.65
2028年	4,209.45	696.00	300.00	500.00	1,870.00	163.20	7,738.65
2029年	4,209.45	696.00	300.00	500.00	1,870.00	163.20	7,738.65
2030年	4,462.02	696.00	315.00	525.00	1,963.50	163.20	8,124.72
2031年	4,462.02	696.00	315.00	525.00	1,963.50	163.20	8,124.72
2032年	4,462.02	696.00	315.00	525.00	1,963.50	163.20	8,124.72
2033年	4,462.02	696.00	315.00	525.00	1,963.50	163.20	8,124.72
2034年	4,462.02	696.00	315.00	525.00	1,963.50	163.20	8,124.72
2035年	4,729.74	696.00	330.75	551.25	2,061.68	163.20	8,532.62
2036年	4,729.74	696.00	330.75	551.25	2,061.68	163.20	8,532.62
2037年	4,729.74	696.00	330.75	551.25	2,061.68	163.20	8,532.62
2038年	4,729.74	696.00	330.75	551.25	2,061.68	163.20	8,532.62
2039年	4,729.74	696.00	330.75	551.25	2,061.68	163.20	8,532.62
2040年	5,013.52	696.00	347.29	578.81	2,164.76	163.20	8,963.58
2041年	5,013.52	696.00	347.29	578.81	2,164.76	163.20	8,963.58
2042年	5,013.52	696.00	347.29	578.81	2,164.76	163.20	8,963.58
合计	**79,520.94**	**12,110.40**	**5,590.62**	**9,317.68**	**34,848.18**	**2,839.68**	**144,227.50**

（二）项目预期成本测算。

项目经营成本费用包括人工费用、修理费用、营业费用、管理费用、税金及附加等。

1.人工费用

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目投入运营后项目园区管理及服务人员人工费用为192万元，每5年增长率为5%。债券存续期内本项目所产生的人工费用约为3,693.18万元。

2.修理费用

根据目前可行性研究报告内容进行测算，年均修理费用约为686.7万元。债券存续期内本项目所产生的修理费用合计约为12,360.6万元。

3. 营业费用

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目营业费用按营业收入1%计算，债券存续期内本项目所产生的营业费用合计约为1,442.33万元。

4.管理费用

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目营业费用按照人工费用的20%计算，债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为738.65万元。

5.税金及附加

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目征营业税，营业税按营改增后的税率6%计，城市建设维护税按营业税额的7%

计，教育费附加按营业税额的 3%计。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 7,932.45 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 26,167.21 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	人工费用	修理费用	营业费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2022 年	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	192.00	686.70	46.43	38.40	255.38	1,218.91
2026 年	192.00	686.70	61.91	38.40	340.50	1,319.51
2027 年	192.00	686.70	77.39	38.40	425.63	1,420.12
2028 年	192.00	686.70	77.39	38.40	425.63	1,420.12
2029 年	192.00	686.70	77.39	38.40	425.63	1,420.12
2030 年	201.60	686.70	81.25	40.32	446.79	1,456.66
2031 年	201.60	686.70	81.25	40.32	446.86	1,456.73
2032 年	201.60	686.70	81.25	40.32	446.86	1,456.73
2033 年	201.60	686.70	81.25	40.32	446.86	1,456.73
2034 年	201.60	686.70	81.25	40.32	446.86	1,456.73
2035 年	211.68	686.70	85.33	42.34	469.29	1,495.34
2036 年	211.68	686.70	85.33	42.34	469.29	1,495.34
2037 年	211.68	686.70	85.33	42.34	469.29	1,495.34
2038 年	211.68	686.70	85.33	42.34	469.29	1,495.34
2039 年	211.68	686.70	85.33	42.34	469.29	1,495.34
2040 年	222.26	686.70	89.64	44.45	493.00	1,536.05
2041 年	222.26	686.70	89.64	44.45	493.00	1,536.05

时间	人工费用	修理费用	营业费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2042 年	222.26	686.70	89.64	44.45	493.00	1,536.05
合计	**3,693.18**	**12,360.60**	**1,442.33**	**738.65**	**7,932.45**	**26,167.21**

（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，铁山港区绿色能源产业园综合配套工程项目预期总收入为 144,227.5 万元，预期总成本为 26,167.21 万元，项目总收益为 118,060.29 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 60,981.9 万元，其中专项债券融资本息为 60,981.9 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	
34,890.00	26,091.90	60,981.90	-	-	-	60,981.90

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 1.94。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
铁山港区绿色能源产业园综合配套工程项目	118,060.29	60,981.90	1.94
合计	**118,060.29**	**60,981.90**	**1.94**

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	1.82	1.94	2.05
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.95	1.94	1.92

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1.82,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1.92，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

本项目主管部门是北海市铁山港（临海）工业区管理委员会以及北海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铁山港区绿色能源产业园综合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。

北海市财政局

2022年6月6日

北海市铁山港区大和田城市建设开发有限责任公司

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）铁山港林纸产业园综合配套工程项目（一期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

铁山港林纸产业园综合配套工程项目（一期）专项债券计划发行规模49,000万元，共发行四期。首期23,600万元已于2021年发行，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.8%。二期已于2022年发行5,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%。三期（本期）计划于2022年发行7,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），四期计划于2023年发行13,400万元，发行期限为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）北海市简介。

北海市为广西壮族自治区地级市，地处广西南部，西北距首

府南宁206公里，东距广东湛江198公里，东南距海南海口市147公里，下辖3区1县，共计23个乡镇、7个街道、341个村、86个社区。2020年10月末，北海市户籍总人口181.64万人，比2019年增加1.43万人，全市常住人口185.32万人。

（二）北海市财政收支情况。

2019年至2021年，北海市本级实现一般公共预算收入分别为48.58亿元、50.13亿元和40.69亿元；一般公共预算支出分别为106.17亿元、111.11亿元和81.77亿元。实现政府性基金收入分别为107.3亿元、72.8亿元和45.8亿元；实现政府性基金支出分别为67.38亿元、52.22亿元和40.38亿元。

北海市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	48.58	50.13	40.69
一般公共预算支出	106.17	111.11	81.77
政府性基金收入	107.30	72.80	45.80
其中：国有土地使用权出让收入	93.83	70.37	40.50
政府性基金支出	67.38	52.22	40.38
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	46.99	33.90	22.94

（三）项目情况。

1.项目名称：铁山港林纸产业园综合配套工程项目（一期）。

2.项目业主：北海市铁山港区大和田城市建设开发有限责任公司。

3.建设地点：北海市铁山港（临海）工业区林纸产业园。

（四）项目业主介绍。

北海市铁山港区大和田城市建设开发有限责任公司于2005年9月成立，初始注册资本105万元。2013年8月，经铁山港区人民政府批准，北海市铁山港区大和田城市建设开发有限责任公司进行股权变更及增加注册资本，并依法进行工商登记，性质为国有股份制企业，增资后注册资本为2,100万元。2016年8月增资注册资本为3,000万元，其中铁山港（临海）工业区管理委员会综合服务中心占股96.67%，铁山港区机关后勤服务中心占股3.33%。2021年6月增资注册资本为5,000万元，其中铁山港（临海）工业区管理委员会综合服务中心占股98%；铁山港区机关后勤服务中心占股2%。公司主要由铁山港（临海）工业区管理委员会领导，并履行出资人的职责，铁山港（临海）工业区管理委员会成立于2007年9月，是管理铁山港（临海）工业区各项事务的北海市人民政府派出机构，内设办公室、招商促进局、规划建设局等部门，负责工业园区发展、建设规划、管理等工作。

公司主要业务为铁山港区行政区划内（包括铁山港工业区）市政基础设施项目、房建公共设施及配套公用工程等的建设，承担区域开发、投资融资管理、国有资产经营管理，并进行对外工业项目投资。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设以下工程建设：

1.铁山港林纸产业园标准厂房工程：建设标准厂房10万平

方米，以及公共配套服务设施等基础设施工程。2.铁山港林纸产业园配套路网工程:（1）七号路（四号路至兴港路段）改造工程;（2）九号路（一期）工程;（3）铁山港工业区新二路与八号路平交路口改造工程;（4）营闸路（三号路至七号路支线）工程。3.铁山港林纸产业园配套供水工程。4.铁山港林纸产业园配套排水工程。（1）广西太阳纸业尾水排放管道工程;（2）玖龙纸业尾水排放管道工程。5.林纸产业园配套220kV供电线路工程（盐田变电站至太阳纸业）。6.铁山港林纸产业园土方平整工程项目:（1）北海市铁山港太阳纸业项目（三期）场地平整土方回填工程;（2）北海市铁山港太阳纸业项目（二期）场地平整土方回填工程;（3）北海市铁山港太阳纸业项目（一期）场地平整土方回填工程;（4）玖龙纸业项目场地平整土方回填工程（一期）地块一;（5）玖龙纸业项目场地平整土方回填工程（一期）地块二。

（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.落实“十四五”碳达峰、碳中和工作的需要; 2.落实铁山港区规划的需要; 3.支持企业绿色发展的需要; 4.北海实施《广西北部湾经济区发展规划》的需要; 5.落实国家能源局的84号通知的要求。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目计划申请政府专项债券49,000万元，期限20年，每半年还息一次，按照项目进度安排使用。项目运营效益良好，收益具有可持续性，对拟申请的专项债券还本付息能力强。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	资金来源拟申请地方政府专项债券、财政拨款以及业主自筹等多渠道解决。除申请地方政府

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		专项债券外，其余资金申请上级财政拨款补助及业主自有资金投入。
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	来源专项债券资金，建设园区基础配套设施，吸引更多企业进驻园区，从而增加园区税收收入。
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标准厂房收入、广告费收入、供水收入、污水处理收入及税收分成收入。
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）经济效益。

铁山港林纸产业园综合配套工程项目（一期）的实施将达到项目的持续发展和充分发挥投资效益，提高项目成功率，增进国民经济整体效益和社会发展目标与社会政策的顺利实现。

（二）社会效益。

1.项目建设有利于改善居民出行条件，缓解交通压力

本项目的建设，改善了沿线地区企业生产及人民群众的居住环境和生活质量，缓解交通压力。本项目作为林纸产业园区重要的交通保障，有利于改善项目周边区域对外交通环境，为建立良好的区域发展环境提供载体。

2.项目建设有利于促进地区经济发展

本项目的建设，有利于区域范围内形成发展新格局，助推城镇化建设大发展，推动全县经济加快发展。

3.项目建设是扩大就业的有效途径

本项目能够直接和间接的为当地提供一定的就业机会，能够促进地区各项事业的发展。项目在建设过程中将会给设计院、施工单位、监理单位等提供许多机会。同时项目建设需要大量用工，这样可以激活建材业等相关企业。另外，伴随着建成后的城市基础设施功能的不断完善和充分发挥(如社区服务设施和其它公共设施)，可以促进第二、三产业的发展，安置大量人员就业，有助于当地社会的稳定与经济的健康可持续发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据北海市铁山港区发展和改革局《关于调整铁山港林纸产业园综合配套工程项目（一期）可行性研究报告的批复》（北铁发改〔2021〕80号），批复本项目总投资为131,341.37万元。

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（万元）	占总投资比例（%）
1	建筑安装工程费用	112,321.65	85.52
2	工程建设其他费用	9,664.55	7.36
3	预备费	7,396.71	5.63
4	建设期利息	1,958.46	1.49
项目总投资		**131,341.37**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

铁山港林纸产业园综合配套工程项目（一期）总投资131,341.37万元。

（1）不含专项债券的项目资本金82,341.37万元，资金来源为资本金通过上级补助、地方配套和自筹资金解决，占比62.69%;

（2）专项债券资金49,000万元，占比37.31%，其中2021年已发行23,600万元，2022年已发行5,000万元，本次拟发行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;

（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	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	2,043.19	64,000.00	16,298.18
专项债券融资	23,600.00	12,000.00	13,400.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**25,643.19**	**76,000.00**	**29,698.18**

2.项目实施计划

项目建设总工期预计28个月，已于2021年1月开工建设，预计于2023年4月竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	25,643.19	76,000.00	29,698.18

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。

本项目从2021年开始发行政府专项债券融资，政府专项债券存续期为2021年至2042年。项目于2023年建成，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赁收入、供水收入、污水处理收入、广告牌出租收入以及税收分成收入等。

1.标准厂房租赁收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目可租赁仓房建筑面积为10万平方米，租赁价格为15元/平方米。假设债券存续期内租赁价格每五年增幅为5%，标准厂房年平均使用率85%，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31,201.33万元。

2.供水收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，供水收入来源于入园企业缴纳的供水使用费，该费用正常年份按500万元计。假设债券存续期内该收入保持不变，债券存续期内本项目所产生的供水收入合计约为9,500万元。

3.污水处理收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，污水处理收入来源于入园企业缴纳的污水处理费，该费用正常年份按500万元计。假设债券存续期内该收入保持不变，债券存续期内本项目所产生的污水处理收入合计约为9,500万元。

4.广告牌出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，广告牌出租收入来源于园区广告牌的租赁方。该费用正常年份按350万元计。假设债券存续期内该收入保持不变，债券存续期内本项目所产生的广告牌出租收入合计约为6,650万元。

5.税收分成收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，税收分成收入来源于九龙纸业的税收分成。九龙纸业税收25%计入本项目收入，正常年份按6,500万元计。假设债券存续期内该收入保持不变，债券存续期内本项目所产生的税收分成收入合计约为123,500万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计180,351.33万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房租赁收入	供水收入	污水处理收入	广告牌出租收入	税收分成收入	当年总收入
2021年	-	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-
2024年	1,530.00	500.00	500.00	350.00	6,500.00	9,380.00
2025年	1,530.00	500.00	500.00	350.00	6,500.00	9,380.00
2026年	1,530.00	500.00	500.00	350.00	6,500.00	9,380.00
2027年	1,530.00	500.00	500.00	350.00	6,500.00	9,380.00
2028年	1,530.00	500.00	500.00	350.00	6,500.00	9,380.00
2029年	1,606.50	500.00	500.00	350.00	6,500.00	9,456.50
2030年	1,606.50	500.00	500.00	350.00	6,500.00	9,456.50

时间	标准厂房租赁收入	供水收入	污水处理收入	广告牌出租收入	税收分成收入	当年总收入
2031年	1,606.50	500.00	500.00	350.00	6,500.00	9,456.50
2032年	1,606.50	500.00	500.00	350.00	6,500.00	9,456.50
2033年	1,606.50	500.00	500.00	350.00	6,500.00	9,456.50
2034年	1,686.83	500.00	500.00	350.00	6,500.00	9,536.83
2035年	1,686.83	500.00	500.00	350.00	6,500.00	9,536.83
2036年	1,686.83	500.00	500.00	350.00	6,500.00	9,536.83
2037年	1,686.83	500.00	500.00	350.00	6,500.00	9,536.83
2038年	1,686.83	500.00	500.00	350.00	6,500.00	9,536.83
2039年	1,771.17	500.00	500.00	350.00	6,500.00	9,621.17
2040年	1,771.17	500.00	500.00	350.00	6,500.00	9,621.17
2041年	1,771.17	500.00	500.00	350.00	6,500.00	9,621.17
2042年	1,771.17	500.00	500.00	350.00	6,500.00	9,621.17
合计	**31,201.33**	**9,500.00**	**9,500.00**	**6,650.00**	**123,500.00**	**180,351.33**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为营业费用、人工费用、维修费用、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1.营业费用

根据目前可行性研究报告内容进行测算，营业费用按当年项目总收入的1%进行计算。债券存续期内本项目所产生的营业费用合计约为1,803.54万元。

2.人工费用

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目园区管理及服务人员的人工费用每年为180万元，假设债券存续期内人工费用每五年递增5%。债券存续期内本项目所产生的人工费用合计约为

3,670.73 万元。

3.维修费用

根据目前可行性研究报告内容进行测算，固定资产维修费用按固定资产价值 0.4%计，每年费用 580.84 万元，暂不考虑上涨。债券存续期内本项目所产生的维修费用合计约为 11,035.96 万元。

4.管理费用

根据目前可行性研究报告内容进行测算，管理费用包括办公费、水电费、招待费、培训费、交通、通讯、工资、福利、差旅、劳务支出等，按每年 30 万元暂估，暂不考虑上涨。债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为 570 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，税金及附加包含增值税及附加税，本项目税金及附加按当年收入的 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 9,017.59 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 26,097.82 万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	营业费用	人工费用	维修费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2021 年	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-
2024 年	93.80	180.00	580.84	30.00	469.00	1,353.64

时间	营业费用	人工费用	维修费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2025 年	93.80	180.00	580.84	30.00	469.00	1,353.64
2026 年	93.80	180.00	580.84	30.00	469.00	1,353.64
2027 年	93.80	180.00	580.84	30.00	469.00	1,353.64
2028 年	93.80	180.00	580.84	30.00	469.00	1,353.64
2029 年	94.57	189.00	580.84	30.00	472.83	1,367.24
2030 年	94.57	189.00	580.84	30.00	472.83	1,367.24
2031 年	94.57	189.00	580.84	30.00	472.83	1,367.24
2032 年	94.57	189.00	580.84	30.00	472.83	1,367.24
2033 年	94.57	189.00	580.84	30.00	472.83	1,367.24
2034 年	95.37	198.45	580.84	30.00	476.84	1,381.50
2035 年	95.37	198.45	580.84	30.00	476.84	1,381.50
2036 年	95.37	198.45	580.84	30.00	476.84	1,381.50
2037 年	95.37	198.45	580.84	30.00	476.84	1,381.50
2038 年	95.37	198.45	580.84	30.00	476.84	1,381.50
2039 年	96.21	208.37	580.84	30.00	481.06	1,396.48
2040 年	96.21	208.37	580.84	30.00	481.06	1,396.48
2041 年	96.21	208.37	580.84	30.00	481.06	1,396.48
2042 年	96.21	208.37	580.84	30.00	481.06	1,396.48
合计	**1,803.54**	**3,670.73**	**11,035.96**	**570.00**	**9,017.59**	**26,097.82**

（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，铁山港林纸产业园综合配套工程项目（一期）预期总收入为 180,351.33 万元，预期总成本为 26,097.82 万元，项目总收益为 154,253.51 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82,785.7万元，其中专项债券融资本息为82,785.7万元，其他债务融资本息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	
49,000.00	33,785.70	82,785.70	-	-	-	82,785.70

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
铁山港林纸产业园综合配套工程项目（一期）	154,253.51	82,785.70	1.86
合计	**154,253.51**	**82,785.70**	**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

本项目主管部门是北海市铁山港（临海）工业区管理委员会以及北海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铁山港林纸产业园综合配套工程项目（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。

北海市财政局

2022年6月6日

北海市铁山港区大和田城市建设开发有限责任公司

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）铁山港高端金属新材料产业园综合配套工程项目（一期）实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

铁山港高端金属新材料产业园综合配套工程项目（一期）专项债券计划发行规模49,000万元，共发行三期。首期于2021年发行29,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.8%，二期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%，三期（本期）计划于2022年发行15,000万元,发行期限为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，后五年分期等额偿还本金。

二、项目基本情况

（一）北海市简介。

北海市为广西壮族自治区地级市，地处广西南部，西北距首府南宁206公里，东距广东湛江198公里，东南距海南海口市147

公里，下辖3区1县，共计23个乡镇、7个街道、341个村、86个社区。2020年10月末，北海市户籍总人口181.64万人，比2019年增加1.43万人，全市常住人口185.32万人。

（二）北海市财政收支情况。

2019年至2021年，北海市本级实现一般公共预算收入分别为48.58亿元、50.13亿元和40.69亿元；一般公共预算支出分别为106.17亿元、111.11亿元和81.77亿元。实现政府性基金收入分别为107.3亿元、72.8亿元和45.8亿元；实现政府性基金支出分别为67.38亿元、52.22亿元和40.38亿元。

北海市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	48.58	50.13	40.69
一般公共预算支出	106.17	111.11	81.77
政府性基金收入	107.30	72.80	45.80
其中：国有土地使用权出让收入	93.83	70.37	40.50
政府性基金支出	67.38	52.22	40.38
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	46.99	33.90	22.94

（三）项目情况。

1.项目名称：铁山港高端金属新材料产业园综合配套工程项目（一期）。

2.项目业主：北海市铁山港区大和田城市建设开发有限责任公司。

3.建设地点：北海市铁山港(临海)工业区内。

（四）项目业主介绍。

北海市铁山港区大和田城市建设开发有限责任公司经铁山港区人民政府批准同意于2005年9月成立，当时注册资本为105万元，2013年8月，经铁山港区人民政府批准同意北海市铁山港区大和田城市建设开发有限责任公司进行股权变更及增加注册资本，并依法进行工商登记，性质为国有股份制企业，增资后的注册资本为2,100万元。2016年8月增资注册资本为3,000万元，其中铁山港（临海）工业区管理委员会综合服务中心占股96.67%；铁山港区机关后勤服务中心占股3.33%。2021年6月增资注册资本为5,000万元，其中铁山港（临海）工业区管理委员会综合服务中心占股98%；铁山港区机关后勤服务中心占股2%。公司主要由铁山港（临海）工业区管理委员会领导，并履行出资人的职责，铁山港（临海）工业区管理委员会成立于2007年9月，是管理铁山港（临海）工业区各项事务的北海市人民政府派出机构，内设办公室、招商促进局、规划建设局等部门，负责工业园区发展、建设规划、管理等工作。

公司主要负责铁山港区行政区划内（包括铁山港（临海）工业区）市政基础设施项目、房建公共设施及配套公用工程等的建设，承担区域开发、投资融资管理、国有资产经营管理，并进行对外工业项目投资。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于：1.铁山港高端金属新材料产业

园标准厂房项目：建设15万平方米标准厂房。主要建设：标准厂房、厂房公共配套服务设施等基础设施工程。2.铁山港高端金属新材料产业园配套道路工程:（1）铁山港工业区纬七路（经四路至经六路）工程；（2）铁山港新材料产业园（启动区）配套道路—经八路（纬五路至纬四路）工程；（3）铁山港工业区纬四路（经八路至四号路段）工程；（4）铁山港高端金属新材料产业园配套道路—兴港路改造工程；（5）北海市铁山港区内涝整治工程（纬七路至七号路路段）；（6）铁山港区高端金属新材料产业园-配套道路整治工程。3.川江变电站高压架空线路工程。4.铁山港高端金属新材料产业园土方工程：（1）铁山港工业区七号路与经六路交汇处西北角地块土方回填工程（二期）；（2）铁山港工业区七号路以南与北部湾新材料以西地块场地平整工程——亚王；（3）新材料产业园—铁山港（临海）工业区经八路与纬四路交汇处东北角地块场地平整工程；（4）新材料产业园——铁山港工业区七号路与经四路交汇处东南角地块场地平整工程；（5）铁山港（临海）工业区经四路与纬四路交汇处东北侧（规划排水明渠以北）场地平整工程；（6）铁山港经四路交纬七路东北地块场地土方工程。

（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.落实“十四五”碳达峰、碳中和工作的需要； 2.落实铁山港区规划的需要； 3.支持企业绿色发展的需要；

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
		4.北海实施《广西北部湾经济区发展规划》的需要； 5.落实国家能源局的84号通知的要求。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.项目预期总收入119,665.13万元，预期总成本为11,447.5万元，项目总收益为108,217.63万元； 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84,859万元（本金49,000万元,利息35,859万元）； 3.融资平衡情况:针对专项债券的还本付息情况,可用于覆盖本项目的总债务融资本息的收益为108,217.63万元，项目总债务融资本息金额为35,859万元,因此,项目总债务融资本息覆盖倍数为1.28。 总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，偿债能力较好。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	资金来源拟申请地方政府专项债券、财政拨款以及 业主自筹等多渠道解决。除申请地方政府专项债券外,其余资金申请上级财政拨款补助及业主自有资金投入。
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	来源专项债券资金，建设园区基础配套设施。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目主要收入来源于标准厂房出租收入、路灯广告牌收入等,预计专项债券存续期内预期总收入合计为119,665.13万元。
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）经济效益。

铁山港高端金属新材料产业园综合配套工程项目（一期）的实施将产生直接经济效益和间接经济效益。在本项目范围内，路网比较复杂，新项目的实施，带来的是整个工业园区道路状况的改善，从而使得整个工业园区的道路使用者的运输成本降低。同时改善了工业园区的投资环境，为企业入园创造有利条件，促进工业园区的经济发展。

1.直接经济效益:项目实施后，可以改善道路的交通状况，合理分配交通量，减少了交通拥堵，提高车辆行驶速度，降低运输成本。

2.间接经济效益:改善工业园区的道路出行条件和投资环境，带动土地增值。

（二）社会效益。

本项目建成后，可实现项目片区的雨污水规划，配套的市政基础设施得以完善。这将增强工业园区对投资企业的吸引力和整体竞争力，从而更有利于促进北海市和铁山港区的招商引资，吸引更多的投资，对增加当地财政收入、促进当地经济发展有着举足轻重的影响。

1.项目建设促进区域国民经济和社会的发展

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，推动建立方便快捷的城市交通体系，为投资者兴办各类企业提供良好的场所，促进北海市和铁山港区各个行业的发展，从而提高北海市的总体经济水平。

2.项目建设将增加就业岗位，缓解就业压力，改善人民生活

项目的建设将加快经济的发展速度，提供更多的就业机会，有利于吸收当地农业剩余劳动力，降低就业压力，减轻政府负担，不仅满足交通需要，还可通过商业网点开发租赁，收回投资，为生活在沿线的人们安居乐业、和睦相处、共同发展、共同富裕发挥重要作用。另一方面，也是最主要的方面，基础设施的建设改善了投资环境，为了商业的发展提供了新的机遇，给企业创造了一个优良的生产经营环境，从而提供了更多的就业机会。

3.完善基础设施，改善投资环境，增强招商引资力度

本项目完善了片区商业等公共服务设施的布局，有助于建立建立完善的交通、供排水等基础设施系统的基础上。其建设将大大改善该片区的投资硬环境，增强招商引资力度，对北海市引进资金、项目、人才，拉动社会经济增长，具有积极的意义。

4.增加财政收入，加快各项社会事业的发展

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。

根据北海市铁山港区发展和改革局《关于调整铁山港高端金属新材料产业园综合配套工程项目（一期）可行性研究报告的批

复》（北铁发改〔2021〕79号），批复本项目总投资为133,755.2万元。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	建筑工程费	110,973.21	82.97
2	工程建设其他费用	10,840.68	8.10
3	基本预备费	9,745.12	7.29
4	建设期利息	2,196.19	1.64
项目总投资		**133,755.20**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

铁山港高端金属新材料产业园综合配套工程项目（一期）总投资133,755.2万元。

（1）不含专项债券的项目资本金84,755.2万元，资金来源为资本金通过上级补助资金及业主多方式筹措解决，占比63.37%；

（2）专项债券资金49,000万元，占比36.63%，其中2021年发行29,000万元，2022年发行20,000万元。

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
不含专项债券的项目资本金	32,388.57	32,388.57	17,678.06	2,300.00
专项债券融资	29,000.00	20,000.00	-	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**61,388.57**	**52,388.57**	**17,678.06**	**2,300.00**

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为35个月，于2021年5月开工，预计2024年4月竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年	2024年
项目建设	61,388.57	52,388.57	17,678.06	2,300.00

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。

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目收入以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和路灯广告牌收入等。具体测算依据如下：

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，本项目建设标准厂房15万平方米，租赁按月出租价格30元/平方米，2024年出租率为70%，从2025年开始出租率按照市场行情预测，每5年增长率为15%。则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114,237.69万元。

2. 路灯广告牌收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，路灯广告牌收入按350元/个广告牌测算（每公里66个广告牌即66根灯杆，每30米两根），本项目建设道路总长11.4公里，则年广告牌收入为315.84万元。2024年出租率为70%，从2025年开始出租率按照

市场行情预测，则债券存续期内本项目所产生的路灯广告牌收入合计约为 5,427.44 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 119,665.13 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	路灯广告牌收入	当年总收入
2021 年	-	-	-
2022 年	-	-	-
2023 年	-	-	-
2024 年	3,591.00	209.46	3,800.46
2025 年	4,104.00	239.40	4,343.40
2026 年	4,617.00	269.33	4,886.33
2027 年	5,130.00	299.25	5,429.25
2028 年	5,400.00	315.00	5,715.00
2029 年	6,210.00	315.00	6,525.00
2030 年	6,210.00	315.00	6,525.00
2031 年	6,210.00	315.00	6,525.00
2032 年	6,210.00	315.00	6,525.00
2033 年	6,210.00	315.00	6,525.00
2034 年	7,141.50	315.00	7,456.50
2035 年	7,141.50	315.00	7,456.50
2036 年	7,141.50	315.00	7,456.50
2037 年	7,141.50	315.00	7,456.50
2038 年	7,141.50	315.00	7,456.50
2039 年	8,212.73	315.00	8,527.73
2040 年	8,212.73	315.00	8,527.73
2041 年	8,212.73	315.00	8,527.73
合计	**114,237.69**	**5,427.44**	**119,665.13**

（二）项目预期成本测算。

本项目预期成本主要为推广费、管理费、其他费用和税金及附加等。具体测算依据如下:

1.推广费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，推广费主要为租赁厂房产生的费用，初步按项目年营业收入额的1%计算，债券存续期内本项目所产生的推广费合计约为1,142.41万元。

2.其他费用

根据目前可行性研究报告内容进行测算，其他费用主要包含道路维护费、维修费及垃圾清理费用，按年100万元测算，债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为1,800万元。

3.管理费用

根据目前可行性研究报告内容进行测算，管理费用主要为项目运营人员的工资等，按100万元每年进行计算，每5年增长率为5%进行测算，债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为1,923.53万元。

4.税金及附加

根据目前可行性研究报告内容进行测算，增值税金及附加按国家规定计算。增值税税率为5%，城市维护建设税和教育费附加分别按增值税额的7%和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6,581.56万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为

11,447.5 万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	推广费	其他费用	管理费用	税金及附加	合计
2021 年	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-
2024 年	35.91	100.00	100.00	209.04	444.95
2025 年	41.04	100.00	100.00	238.82	479.86
2026 年	46.17	100.00	100.00	268.75	514.92
2027 年	51.30	100.00	100.00	298.61	549.91
2028 年	54.00	100.00	100.00	314.33	568.33
2029 年	62.10	100.00	105.00	358.88	625.98
2030 年	62.10	100.00	105.00	358.88	625.98
2031 年	62.10	100.00	105.00	358.88	625.98
2032 年	62.10	100.00	105.00	358.88	625.98
2033 年	62.10	100.00	105.00	358.88	625.98
2034 年	71.42	100.00	110.25	410.11	691.78
2035 年	71.42	100.00	110.25	410.11	691.78
2036 年	71.42	100.00	110.25	410.11	691.78
2037 年	71.42	100.00	110.25	410.11	691.78
2038 年	71.42	100.00	110.25	410.11	691.78
2039 年	82.13	100.00	115.76	469.02	766.91
2040 年	82.13	100.00	115.76	469.02	766.91
2041 年	82.13	100.00	115.76	469.02	766.91
合计	**1,142.41**	**1,800.00**	**1,923.53**	**6,581.56**	**11,447.50**

（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，铁山港高端金属新材料产业园综合配套

工程项目（一期）预期总收入为119,665.13万元，预期总成本为11,447.5万元，项目总收益为108,217.63万元。

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84,859万元，其中专项债券融资本息为84,859万元，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	
49,000.00	35,859.00	84,859.00	-	-	-	84,859.00

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1.28。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
铁山港高端金属新材料产业园综合配套工程项目（一期）	108,217.63	84,859.00	1.28

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	1.28	1.35
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	1.28	1.27

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1.27，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

本项目主管部门是北海市铁山港（临海）工业区管理委员会以及北海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铁山港高端金属新材料产业园综合配套工程项目（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。

北海市财政局

2022年6月6日

北海市铁山港区大和田城市建设开发有限责任公司

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）北海综合保税区新型保税物流、加工贸易综合服务中心项目（B区A-05地块标准厂房）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

北海综合保税区新型保税物流、加工贸易综合服务中心项目（B区A-05地块标准厂房）项目专项债券计划发行规模28,000万元，共发行五期。首期已于2022年2月发行3,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%；二期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%；三期（本期）计划于2022年6月发行5,000万元，，发行期限为20年（后五年分期还本），四期计划于2023年发行10,000万元，五期计划于2024年发行5,000万元，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）北海市简介。

北海市为广西壮族自治区地级市，地处广西南部，西北距首府南宁206公里，东距广东湛江198公里，东南距海南海口市147公里，下辖3区1县，共计23个乡镇、7个街道、341个村、86个社区。2020年10月末，北海市户籍总人口181.64万人，比2019年增加1.43万人，全市常住人口185.32万人。

（二）北海市财政收支情况。

2019年至2021年，北海市本级实现一般公共预算收入分别为48.58亿元、50.13亿元和40.69亿元；一般公共预算支出分别为106.17亿元、111.11亿元和81.77亿元。实现政府性基金收入分别为107.3亿元、72.8亿元和45.8亿元；实现政府性基金支出分别为67.38亿元、52.22亿元和40.38亿元。

北海市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	48.58	50.13	40.69
一般公共预算支出	106.17	111.11	81.77
政府性基金收入	107.30	72.80	45.80
其中：国有土地使用权出让收入	93.83	70.37	40.50
政府性基金支出	67.38	52.22	40.38
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	46.99	33.90	22.94

（三）项目情况。

1.项目名称：北海综合保税区新型保税物流、加工贸易综合服务中心项目（B区A-05地块标准厂房）。

2.项目业主：北海综合保税区建设发展有限公司。

3.建设地点：北海综合保税区B区A-05地块内。

（四）项目业主介绍。

北海综合保税区建设发展有限公司为国有独资企业，成立于2012年9月18日，注册地位于北海市北海大道西北海综合保税区办公楼6楼，法定代表人为陆武伟。经营范围包括受政府委托进行北海综合保税区B区及功能配套区土地的开发、建设、储备、租赁、转让；开展外商投资服务以及物业管理服务；开展自营和代理各类商品和技术的进出口业务；开展保税物流园区的建设、管理及经营。根据市场和城市建设需要进行项目投资及咨询；开展标准厂房、标准仓库、商用楼房的开发建设、租赁及经营（以上项目法律、法规禁止的除外），建材批发、零售。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于1#-9#厂房主体建设和部分装修施工以及部分配套设施等工程建设。

（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	项目建设符合国家和地方政策，也符合《北海市城市总体规划（2013～2030）》的要求，建成后对促进当地经济发展，增加税收，提高劳动就业率，帮助群众脱贫致富、构建和谐社会都有着重要的意义。项目的社会效益主要有以下几个方面：1.增加就业岗位，带来税收收益。本项目的建设能集聚各类人才和产业，能够提供更多的就业岗位，为社会创造较多的就业机会，缓解当地的就业压力，并能通过带动和聚集效应有效拉动其他相关附属产业，促进当地经济发展，并带来可观的税收收益，具有明显的经济效益和社会效益。2.有助于加速经济发

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		展，促进产业结构调整。随着大量技术资金密集型产业和高新技术产业的落户，将加快北海综合保税区产业结构调整进程和工业化进程，实现综合保税区经济的跨越式发展的目标。3.有利于完善北海市的城市功能结构，加快城市化进程。项目的建设，对改善北海市城市的结构和功能，优化产业布局，实现工业经济、农业经济、旅游经济、高新技术产业的联动，形成城市经济形态，都有重要战略意义。同时，随着园区开发建设进程的推进，将部分解决当地农民的工作和户籍，并使园区成为城市建成区很重要的一部分。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.项目总收益：专项债券存续期内，北海综合保税区新型保税物流、加工贸易综合服务中心项目（B区A-05地块标准厂房）项目预期总收入为85,592.74万元，预期总成本为16,670.7万元，项目总收益为68,922.04万元。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48,980.8万元（本金28,000万元+20,980.8万元利息）。3.融资平衡情况：针对专项债券的还本付息情况，可用于覆盖本项目的总债务融资本息的收益为68,922.04万元，项目总债务融资本息金额为48,980.8万元，因此，项目总债务融资本息覆盖倍数为1.41。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，偿债能力较好。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目的建筑工程、安装工程、设计、勘察、监理等单位的确定方式均符合相关规定。本项目申请的专项债券资金和财政专项资金等均全部直接支付用于项目建设投资，确保建设投资方式、资金流向的合法合规。
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	项目资金来源为多方筹措，其中申请专项债券2.8亿元，剩余部分由业主自筹和财政资金解决。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	营业收入项目包括厂房出租收入，根据目前可行性研究报告内容和项目实际情况进行测算，专项债券存续期内预期收入合计约为85,592.74万元。
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

项目建设符合国家和地方政策，也符合《北海市城市总体规划（2013～2030）》的要求，建成后对促进当地经济发展，增加税收，提高劳动就业率，帮助群众脱贫致富、构建和谐社会都有着重要的意义。项目的社会效益主要有以下几个方面：

（一）增加就业岗位，带来税收收益。

本项目的建设能集聚各类人才和产业，能够提供更多的就业岗位，为社会创造较多的就业机会，缓解当地的就业压力，并能通过带动和聚集效应有效拉动其他相关附属产业，促进当地经济发展，并带来可观的税收收益，具有明显的经济效益和社会效益。

（二）有助于加速经济发展，促进产业结构调整。

随着大量技术资金密集型产业和高新技术产业的落户，将加快北海综合保税区产业结构调整进程和工业化进程，实现综合保税区经济的跨越式发展的目标。

（三）有利于完善北海市的城市功能结构，加快城市化进程。

项目的建设，对改善北海市城市的结构和功能，优化产业布局，实现工业经济、农业经济、旅游经济、高新技术产业的联动，形成城市经济形态，都有重要战略意义。同时，随着园区开发建设进程的推进，将部分解决当地农民的工作和户籍，并使园区成为城市建成区很重要的一部分。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据北海综合保税区管理委员会《关于北海综合保税区新型保税物流、加工贸易综合服务中心项目（B区A-05地块标准厂房）可行性研究报告的批复》（北综管函〔2020〕85号），批复本项目总投资为35,545.56万元。

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	27,379.61	77.03
2	工程建设其他费用	2,702.74	7.60
3	预备费	3,008.24	8.46
4	建设期利息	2,454.97	6.91
项目总投资		35,545.56	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

北海综合保税区新型保税物流、加工贸易综合服务中心项目（B区A-05地块标准厂房）项目总投资35,545.56万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金7,545.56万元，资金来源为业主自筹，占比21.23%;

（2）专项债券资金28,000万元，占比78.77%，其中已发行8,000万元，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;

（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年及以前	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	3,500.00	2,000.00	1,500.00	545.56
专项债券融资	-	13,000.00	10,000.00	5,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	3,500.00	15,000.00	11,500.00	5,545.56

2.项目实施计划

项目计划建设周期为39个月，已于2021年4月开工建设，预计于2024年7月竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年及以前	2022年	2023年	2024年
项目建设	3,500.00	15,000.00	11,500.00	5,545.56

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。

本项目从2022年开始发行政府专项债券融资，政府专项债券存续期为2022年至2043年。项目于2024年7月建成，项目收支预测以2024年8月为起始年测算。项目主要收入来源于厂房出租收入等。

1.厂房出租收入

根据目前可行性研究报告内容和项目实际情况进行测算，考虑出租标准厂房每月初始出租价格为25元/平方米，此后每五年上涨10%，厂房面积为127,721.73平方米，预计前2年的出租率为80%，从第3年起厂房出租逐渐饱和。则债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为85,592.74万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为85,592.74万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	当年总收入
2022年	-	-
2023年	-	-
2024年	1,277.22	1,277.22
2025年	3,065.32	3,065.32
2026年	3,831.65	3,831.65
2027年	3,831.65	3,831.65
2028年	3,831.65	3,831.65
2029年	4,214.82	4,214.82
2030年	4,214.82	4,214.82
2031年	4,214.82	4,214.82
2032年	4,214.82	4,214.82
2033年	4,214.82	4,214.82
2034年	4,636.30	4,636.30
2035年	4,636.30	4,636.30
2036年	4,636.30	4,636.30
2037年	4,636.30	4,636.30
2038年	4,636.30	4,636.30
2039年	5,099.93	5,099.93
2040年	5,099.93	5,099.93
2041年	5,099.93	5,099.93
2042年	5,099.93	5,099.93
2043年	5,099.93	5,099.93
合计	**85,592.74**	**85,592.74**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为维修费用、职工薪酬和税金及附加等。具体测算依据如下:

1.维修费用

根据目前可行性研究报告内容和项目实际情况进行测算，维修费用按固定资产折旧的20%计算，每年维修费用约为262.77万元。则债券存续期内本项目所产生的维修费用合计约为5,102.78万元。

2.职工薪酬

根据目前可行性研究报告内容和项目实际情况进行测算，项目按照职工44人、工资及福利按平均每人月薪4,000元并逐年增长5%估算。则债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为6,860.31万元。

3.税金及附加

根据目前可行性研究报告内容和项目实际情况进行测算，增值税金及附加按国家规定计算。增值税税率为5%，城市维护建设税和教育费附加分别按增值税额的7%和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4,707.61万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为16,670.7万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	维修费用	职工薪酬	税金及附加	当年总成本
2022年	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-

时间	维修费用	职工薪酬	税金及附加	当年总成本
2024年	110.15	88.00	70.25	268.40
2025年	262.77	221.76	168.59	653.12
2026年	262.77	232.85	210.74	706.36
2027年	262.77	244.49	210.74	718.00
2028年	262.77	256.71	210.74	730.22
2029年	262.77	269.55	231.81	764.13
2030年	262.77	283.03	231.81	777.61
2031年	262.77	297.18	231.81	791.76
2032年	262.77	312.04	231.81	806.62
2033年	262.77	327.64	231.81	822.22
2034年	262.77	344.02	255.00	861.79
2035年	262.77	361.22	255.00	878.99
2036年	262.77	379.28	255.00	897.05
2037年	262.77	398.25	255.00	916.02
2038年	262.77	418.16	255.00	935.93
2039年	262.77	439.07	280.50	982.34
2040年	262.77	461.02	280.50	1,004.29
2041年	262.77	484.07	280.50	1,027.34
2042年	262.77	508.28	280.50	1,051.55
2043年	262.77	533.69	280.50	1,076.96
合计	5,102.78	6,860.31	4,707.61	16,670.70

（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，北海综合保税区新型保税物流、加工贸易综合服务中心项目（B区A-05地块标准厂房）项目预期总收入为85,592.74万元，预期总成本为16,670.7万元，项目总收益为68,922.04万元。

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48,980.8万元，其中专项债券融资本息为48,980.8万元，其他债务融资本息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	20,980.80	48,980.80	-	-	-	48,980.80

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1.41。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
北海综合保税区新型保税物流、加工贸易综合服务中心项目（B区A-05地块标准厂房）	68,922.04	48,980.80	1.41
合计	**68,922.04**	**48,980.80**	**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	1.32	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	1.42	1.41	1.39

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1.32，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1.39，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

本项目主管部门是北海综合保税区管理委员会以及北海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北海综合保税区新型保税物流、加工贸易综合服务中心项目（B

区 A-05 地块标准厂房）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。

北海市财政局

2022年6月6日

北海综合保税区建设发展有限公司

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）北海市银海区福成产业园基础设施（一期）建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

北海市银海区福成产业园基础设施（一期）建设项目专项债券计划发行规模60,000万元，共发行六期。首期已于2020年发行20,000万元，发行期限为15年，发行利率为3.46%。二期于2021年发行10,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.8%。三期已于2022年2月发行10,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.37%。四期已于2022年3月发行7,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%。五期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%，六期（本期）计划于2022年6月发行8,000万元，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，后五年分期等额偿还本金。

二、项目基本情况

（一）北海市简介。

北海市为广西壮族自治区地级市，地处广西南部，西北距首府南宁206公里，东距广东湛江198公里，东南距海南海口市147公里，下辖3区1县，共计23个乡镇、7个街道、341个村、86个社区。2020年10月末，北海市户籍总人口181.64万人，比2019年增加1.43万人，全市常住人口185.32万人。

（二）北海市财政收支情况。

2019年至2021年，北海市本级实现一般公共预算收入分别为48.58亿元、50.13亿元和40.69亿元；一般公共预算支出分别为106.17亿元、111.11亿元和81.77亿元。实现政府性基金收入分别为107.3亿元、72.8亿元和45.8亿元；实现政府性基金支出分别为67.38亿元、52.22亿元和40.38亿元。

北海市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	48.58	50.13	40.69
一般公共预算支出	106.17	111.11	81.77
政府性基金收入	107.30	72.80	45.80
其中：国有土地使用权出让收入	93.83	70.37	40.50
政府性基金支出	67.38	52.22	40.38
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	46.99	33.90	22.94

（三）项目情况。

1.项目名称：北海市银海区福成产业园基础设施（一期）建设项目。

2.项目业主：北海银海区投资管理有限公司。

3.建设地点：北海市银海区福成镇福成产业园。

（四）项目业主介绍。

北海银海区投资管理有限公司是经广西壮族自治区人民政府授权，北海市人民政府和北海市银海区政府批准设立的国有独资有限责任公司，代表北海银海区政府对授权范围内的国有资产行使出资者权利，对国有资产负保值增值责任，为北海市银海区的融资平台和投资主体、项目业主等方式进行资产营运；经济技术合作及咨询服务；建筑材料、陶瓷制品、电器机械产品、电子产品销售，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北海市银海区福成产业园批发市场、工业厂房、仓储物流主体工程，以及道路工程、绿化工程、排水工程、电力工程、燃气工程、环卫工程等配套基础设施。项目总用地面积528,804平方米（折合792.8亩），项目总建筑为483,678.5平方米，其中，新建批发市场，用地面积为73,192平方米，建筑面积为109,788平方米；新建工业厂房，用地面积为230,345平方米，建筑面积为345,517平方米；新建仓储物流，用地面积为23,090平方米，建筑面积为11,545平方米；新建一座污水处理厂，处理规模2万立方米/日，用地面积为

22,402 平方米，建筑面积为 11,201 平方米；新建一座垃圾处理站，用地面积为 1,088 平方米，建筑面积为 544 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	福成产业园配套基础设施的完善，是强化福成镇经济发展的社会基础，促进当地社会环境的进一步稳定，带动片区的建设和发展，使城乡面貌迅速改观，积累基础设施建设资金，加快经济发展速度，推动片区进程、土地开发、餐饮业、服务业及加工业等各行各业的发展，使国民经济、城市建设和社会各项事业得到持续发展。道路建设、供排水是城乡的命脉，对一个城乡的经济发展起到至关重要的作用，与广大人民群众的切身利益息息相关，由于它的不可替代性，不可选择性，决定了城乡配套设施的建设在一个城市发展过程中的重要作用。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.根据可行性研究报告内容进行测算，项目收入以2023 年为起始年测算，按第一年达产率 75%，第二年达产率上涨 15 个百分点，第三年起上涨 10 个百分点，第四年起至整个债券存续期达产率均按照第三年预测。本项目的运营收入主要是批发市场、仓储物流、工业厂房出租等为收益来源。专债存续期内，项目预期总收入 258,215.34 万元，预期总成本为 58,585.67 万元，

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
		项目总收益为199,629.67万元。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92,556.2万元（本金60,000万元,利息32,556.2万元）。3.融资平衡情况：针对专项债券的还本付息情况，可用于覆盖本项目的总债务融资本息的收益为199,629.67万元，项目总债务融资本息金额为92,556.2万元，因此，项目总债务融资本息覆盖倍数为2.16。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，偿债能力较好。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目的建筑工程、安装工程、设备、设计、勘察、监理、工程造价咨询均采取委托招标的组织形式，采用公开招标方式。前期费用、施工建安均由项目承建单位垫资完成建设，申请专债资金、业主自筹及财政专项资金等均专向且直接支付用于于项目建设投资，确保建设投资方式、资金流向的合法合规。
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.项目资金来源上要包括申请政府专项债券、上级资金及业主自筹等方式多渠道解决构成，根据项目收益测算项目拟申请60,000万元专项债券，项目收益覆盖倍数符合相关要求。 2.项目的投向符合《广西壮族自治区发展和改革委员会关于开展2021年政府专项债券项目申报的通知》（桂发改投资〔2020〕

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		1222号）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	1.批发市场收入2.仓储物流收入3.工业厂房收入4.污水处理费收入5.停车费收入，根据项目可行性研究报告，参考广西及北海市同类型，预计专项债券存续期内预期总收入合计为258,215.34万元。
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）本项目将为地区带来良好的经济效益。

福成产业园配套基础设施的完善，是强化福成镇经济发展的社会基础，促进当地社会环境的进一步稳定，带动片区的建设和发展，使城乡面貌迅速改观，积累基础设施建设资金，加快经济发展速度，推动片区进程、土地开发、餐饮业、服务业及加工业等各行各业的发展，使国民经济、城市建设和社会各项事业得到持续发展。道路建设、供排水是城乡的命脉，对一个城乡的经济发展起到至关重要的作用，与广大人民群众的切身利益息息相关，由于它的不可替代性，不可选择性，决定了城乡配套设施的建设在一个城市发展过程中的重要作用，在城市建设、发展、改造的过程中，需要优先加以考虑。

项目的实施促进了福成镇经济建设的繁荣与发展，提供了更多的就业机会，创造了有利的生产经营环境，为人民安居乐业、和睦相处、共同发展、共同富裕发挥了重要作用。

（二）本项目将为地区带来良好的社会效益。

项目的实施，解决了产业园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，改善该地区的面貌，促进福成镇的经济和社会发展，使环境得到进一步提高，促进各行各业的发展，带动周边地区的经济发展。

本项目基础设施的建设，是福成镇基础设施建设的重要组成部分，加速福成镇道路网形成，发展地区优势产业，保护生态环境，缓解交通紧张局面，促进福成镇经济快速发展。基础设施的建设和环境的改善，提高了当地整体竞争力，对促进整个福成镇的稳步发展必将起到积极的作用。实施该项目，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。

本项目是当地建设的重点工程，实施经济开发的重点项目，不仅拓展了福成镇新的发展空间，改善福成镇交通状况，而且对拓展城市交通，促进城市及地区经济快速发展具有重要意义。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据北海市银海区发展和改革发展委员会《关于北海市银海区福成产业园基础设施(一期)建设可行性研究报告的批复》（北银发改〔2020〕19号），故批复本项目总投资为162,000万元。

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	126,135.39	77.86
2	建设工程其他费用	23,394.68	14.44
3	预备费	7,597.93	4.69
4	建设期利息	4,872.00	3.01
项目总投资		**162,000.00**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

北海市银海区福成产业园基础设施（一期）建设项目总投资162,000万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金102,000万元，资金来源为地方财政配套和业主自筹解决，占比62.96%;

（2）专项债券资金60,000万元，占比37.04%，其中已发行52,000万元，本期拟发行8,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元;

（3）其他融资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
不含专项债券的项目资本金	40,000.00	50,000.00	12,000.00
专项债券融资	20,000.00	10,000.00	30,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**60,000.00**	**60,000.00**	**42,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2020年4月开工建设，预计于2023年4月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年
项目建设	60,000.00	60,000.00	42,000.00

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。

本项目从2020年开始发行政府专项债券融资，政府专项债券存续期为2020年至2041年。项目于2023年年中建成，收支预测以2023年为起始年进行测算。根据可行性研究报告内容进行测算，项目收入以2023年为起始年测算，按第一年达产率75%，第二年达产率上涨15个百分点，第三年起上涨10个百分点，第四年起至整个债券存续期达产率均按照第三年计算。本项目收入主要来源于批发市场收入、仓储物流收入、工业厂房收入、污水处理费收入和停车费收入等。具体测算情况如下：

1.批发市场收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，总建筑面积109,788平方米，按每月28元/平方米，出租率85%,每5年增长率为5%计,债券存续期内本项目所产生的批发市场收入合计约为62,845.75万元。

2.仓储物流收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,总建筑面积11,545平方米，按每月25元/平方米计算，每5年增长率为5%，出租率依据市场行情预估。债券存续期内本项目所产生的仓储物流收入合计约为6,941.89万元。

3.工业厂房收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，总建筑面积345,517平方米，按每月25元/平方米，每5年增长率为5%计，出租率80%，债券存续期内本项目所产生的工业厂房收入合计约为176,592.41万元。

4.污水处理费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目污水处理厂处理能力为：近期每日1万立方米，远期每日2万立方米。按近期1万立方米/日，处理费1.5元/立方米计，债券存续期内本项目所产生的污水处理收入合计约为10,201.55万元。

5.停车费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目停车位共300个，按每天10元/个计停车率，出租率80%计，债券存续期内本项目所产生的停车费收入合计约为1,633.74万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为258,215.34万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	批发市场收入	仓储物流收入	工业厂房收入	污水处理费收入	停车费收入	当年总收入
2020年	-	-	-	-	-	-
2021年	-	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-	-
2023年	2,351.66	259.76	6,608.01	410.25	65.70	9,695.38
2024年	2,821.98	311.72	7,929.62	492.30	78.84	11,634.46
2025年	3,135.55	346.35	8,810.68	547.00	87.60	12,927.18
2026年	3,135.55	346.35	8,810.68	547.00	87.60	12,927.18
2027年	3,135.55	346.35	8,810.68	547.00	87.60	12,927.18
2028年	3,292.32	363.67	9,251.21	547.00	87.60	13,541.80
2029年	3,292.32	363.67	9,251.21	547.00	87.60	13,541.80
2030年	3,292.32	363.67	9,251.21	547.00	87.60	13,541.80
2031年	3,292.32	363.67	9,251.21	547.00	87.60	13,541.80
2032年	3,292.32	363.67	9,251.21	547.00	87.60	13,541.80
2033年	3,456.94	381.85	9,713.77	547.00	87.60	14,187.16
2034年	3,456.94	381.85	9,713.77	547.00	87.60	14,187.16
2035年	3,456.94	381.85	9,713.77	547.00	87.60	14,187.16
2036年	3,456.94	381.85	9,713.77	547.00	87.60	14,187.16
2037年	3,456.94	381.85	9,713.77	547.00	87.60	14,187.16
2038年	3,629.79	400.94	10,199.46	547.00	87.60	14,864.79

时间	批发市场收入	仓储物流收入	工业厂房收入	污水处理费收入	停车费收入	当年总收入
2039 年	3,629.79	400.94	10,199.46	547.00	87.60	14,864.79
2040 年	3,629.79	400.94	10,199.46	547.00	87.60	14,864.79
2041 年	3,629.79	400.94	10,199.46	547.00	87.60	14,864.79
合计	**62,845.75**	**6,941.89**	**176,592.41**	**10,201.55**	**1,633.74**	**258,215.34**

（二）项目预期成本测算。

项目经营成本费用包括外购原材料费、外购燃料动力费用、工资及福利费用、维修费用、管理费用、其他费用和税金及附加等。

1. 外购原材料费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，外购原材料费主要是污水处理厂药剂费，按 0.14 元/立方米污水量计，年药剂费为 49.28 万元，每 5 年增长率为 5%。债券存续期内本项目所产生的外购原材料费合计约为 1,004.95 万元。

2. 外购燃料动力费用

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目外购燃料动力费用主要为用水、用电消耗产生的费用。本项目年耗电量为 4,276 万千瓦时、年耗水量 187 万/立方米，由于批发市场、仓储物流、工业厂房耗水、耗电费用均由企业自行承担，因此本项仅计列道路与交通设施、公共设施、绿地与广场的耗水、耗电费用。其中：耗电量约占项目总用电量的 5%，电费暂按 1 元/千瓦时计，则年电费为 214 万元；耗水量约占项目总用水量的 15%，水费暂按 2.5 元/计，则年水费为 70 万元，每 5 年增长率为 5%。债券存

续期内本项目所产生的外购燃料动力费用合计约为5,791.63万元。

3. 工资及福利费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目总设计定员1,280人，考虑到大部分职工均为企业招聘人员，该部分员工的工资及福利费由企业承担，故暂不计入本项目运营成本中。本项工资及福利费暂按100人计算。其中：管理人员20人，平均基本工资按每年55,000元/人，奖金及补贴等按每年8,000元/人计；基层人员80人，平均基本工资按每年45,000元/人计，奖金及补贴等按每年5,000元/人·年计，每5年增长率为5%，债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约为10,726.78万元。

4. 维修费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目维修费按照固定资产原值的0.5%估算，每5年增长率为5%。则债券存续期内本项目所产生的维修费合计约为16,273.66万元。

5. 管理费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目管理费按年运营收入的2%计算，债券存续期内本项目所产生的管理费合计约为5,164.29万元。

6. 其他费用

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目其他费用主要包含项目运营期间产生的办公费、差旅费、交际应酬费、会议费、工会经费以及污水处理厂的污泥处理费和栅渣、沉砂外运费等，按年运营收入的1%计算，债券存续期内本项目所产生的其它费用合计约为2,582.15万元。

7.税金及附加

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目征营业税，营业税按营改增后的税率6%计，城市建设维护税按营业税额的7%计，教育费附加按营业税额的3%计。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为17,042.21万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为58,585.67万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	外购原材料费	外购燃料动力费用	工资及福利费	维修费	管理费	其他费用	税金及附加	当年总成本
2020年	-	-	-	-	-	-	-	-
2021年	-	-	-	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-	-	-	-
2023年	49.28	284.00	526.00	798.00	193.91	96.95	639.90	2,588.04
2024年	49.28	284.00	526.00	798.00	232.66	116.34	767.87	2,774.15
2025年	49.28	284.00	526.00	798.00	258.54	129.27	853.19	2,898.28
2026年	49.28	284.00	526.00	798.00	258.54	129.27	853.19	2,898.28
2027年	49.28	284.00	526.00	798.00	258.54	129.27	853.19	2,898.28
2028年	51.74	298.20	552.30	837.90	270.84	135.42	893.76	3,040.16
2029年	51.74	298.20	552.30	837.90	270.84	135.42	893.76	3,040.16

时间	外购原材料费	外购燃料动力费用	工资及福利费	维修费	管理费	其他费用	税金及附加	当年总成本
2030 年	51.74	298.20	552.30	837.90	270.84	135.42	893.76	3,040.16
2031 年	51.74	298.20	552.30	837.90	270.84	135.42	893.76	3,040.16
2032 年	51.74	298.20	552.30	837.90	270.84	135.42	893.76	3,040.16
2033 年	54.33	313.11	579.92	879.80	283.74	141.87	936.35	3,189.12
2034 年	54.33	313.11	579.92	879.80	283.74	141.87	936.35	3,189.12
2035 年	54.33	313.11	579.92	879.80	283.74	141.87	936.35	3,189.12
2036 年	54.33	313.11	579.92	879.80	283.74	141.87	936.35	3,189.12
2037 年	54.33	313.11	579.92	879.80	283.74	141.87	936.35	3,189.12
2038 年	57.05	328.77	608.92	923.79	297.30	148.65	981.08	3,345.56
2039 年	57.05	328.77	608.92	923.79	297.30	148.65	981.08	3,345.56
2040 年	57.05	328.77	608.92	923.79	297.30	148.65	981.08	3,345.56
2041 年	57.05	328.77	608.92	923.79	297.30	148.65	981.08	3,345.56
合计	**1,004.95**	**5,791.63**	**10,726.78**	**16,273.66**	**5,164.29**	**2,582.15**	**17,042.21**	**58,585.67**

（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，北海市银海区福成产业园基础设施（一期）建设项目预期总收入为 258,215.34 万元，预期总成本为 58,585.67 万元，项目总收益为 199,629.67 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 92,556.2 万元，其中专项债券融资本息为 92,556.2 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	
60,000.00	32,556.20	92,556.20	-	-	-	92,556.20

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2.16。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
北海市银海区福成产业园基础设施（一期）建设项目	199,629.67	92,556.20	2.16
合计	**199,629.67**	**92,556.20**	**2.16**

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	2.02	2.16	2.30
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.18	2.16	2.14

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2.02,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2.14，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

本项目主管部门是北海市银海区住房和城乡建设局以及北海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北海市银海区福成产业园基础设施（一期）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。

北海市财政局

2022年6月6日

北海银海区投资管理有限公司

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）合浦工业园综合园区（AB区）产业配套设施二期项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

合浦工业园综合园区（AB区）产业配套设施二期项目专项债券计划发行规模54,000万元，共发行5期。首期已于2022年发行6,400万元，发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%。二期已于2022年发行5,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%。三期（本期）计划于2022年发行5,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），四期计划于2023年发行20,000万元，五期计划于2024年发行17,600万元，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）合浦县简介。

合浦县隶属于北海市，位于广西南部，北部湾畔，南流江入海口，是古代“海上丝绸之路”始发港、中国南珠之乡、中国大月饼美食之乡、中国沿海开放县，拥有“千年汉郡、海丝起点、廉吏名城、南珠之乡、开放前沿、生态福地”六张特色名片。合浦县行政区域面积2,762平方千米。2019年年末户籍总人口110.24万人，其中乡村户籍人口90.4万人。

（二）合浦县财政收支情况。

2019年至2021年，合浦县实现一般公共预算收入分别为9.63亿元、11.97亿元和13.95亿元；一般公共预算支出分别为53.82亿元、58.2亿元和55.14亿元。政府性基金收入分别为9.87亿元、9.03亿元和3.91亿元；政府性基金支出分别为6亿元、15.11亿元和14.15亿元。

合浦县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	9.63	11.97	13.95
一般公共预算支出	53.82	58.20	55.14
政府性基金收入	9.87	9.03	3.91
其中：国有土地使用权出让收入	9.21	8.57	3.14
政府性基金支出	6.00	15.11	14.15
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.49	4.40	3.72

（三）项目情况。

1.项目名称：合浦工业园综合园区（AB区）产业配套设施二期项目。

2.项目业主：广西合浦兴园投资有限公司。

3.建设地点：合浦工业园综合园区（AB区）内。

（四）项目业主介绍。

1.企业性质及注册资本

广西合浦兴园投资有限公司经合浦县人民政府批复成立，成立于2017年3月10日，注册资本3,000万元，企业类型为有限责任公司。

2.股东构成

2018年2月5日经合浦县人民政府批复同意变更广西合浦兴园投资有限公司主管部门，由广西合浦工业园区管理委员为调整为合浦县工业和信息化局，2020年6月根据《关于原则同意<合浦县国有集团组建方案与国有资产整合方案>的批复》（合政函〔2020〕300号）要求，为了进一步优化我县国有资本布局结构，做大做强国有企业，整合全县优质国有资产和企业，由县财政局出资组建合浦浦郡投资集团有限公司（以下简称“浦郡集团”），将广西合浦兴园投资有限公司列入第一批整合到浦郡集团的企业，并于2021年11月18日完成工商股权变更登记。

3.主要经营业务

广西合浦兴园投资有限公司主要负责合浦工业园区综合园区（B区）基础设施项目投资，以及相关仓储、物流服务等工作。公司经营范围：许可项目：自来水生产与供应（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）；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；工程管理服务；园区管理服务；市政设施管理；物业管理；土地使用权租赁；土地整治服务；土石方工程施工；停车场服务；非居住房地产租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；污水处理及其再生利用（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。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设以下工程建设：

1.建设合浦工业区园（A 区）标准厂房三期工程，建筑面积15,802 平方米以及配套工程；

2.建设合浦工业区园（B 区）标准厂房四、五期工程，建筑面积 102,000 平方米及配套工程；

3.建设医疗服务用房及配套建设给排水工程、电气工程（强电、弱电、智能化）、暖通工程等，总建筑面积 18,000 平方米；

4.建设 1 所 12 班幼儿园，配套建设室外道路、绿化、给排水、电气等，建筑面积 4,550 平方米；

5.建设挡土墙约 107.36 米；

6.排水排污管网改造提升 2,840 米；

7.建设路网长度 10 千米，红线宽度 20 米至 50 米不等。

（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

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	项目建设有着较好的社会经济效益。本项目的建设，改善了合浦工业园综合园区（AB区）的基础设施条件，带动沿线的土地升值和经济发展。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.项目预期总收入242,122.13万元，预期总成本为82,042.19万元，项目总收益为160,079.94万元； 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87,218.64万元（本金54,000万元,利息33,218.64万元）； 3.融资平衡情况：针对专项债券的还本付息情况，可用于覆盖本项目的总债务融资本息的收益为160,079.94万元，项目总债务融资本息金额为87,218.64万元,因此，项目总债务融资本息覆盖倍数为1.84。 总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，偿债能力较好。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	资金来源于申请政府专项债券、申请上级补助资金及业主自筹等方式多渠道解决，资金来源有保障，业主单位成立运营多年，有一定的项目管理及债券资金管理经验。
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	资金来源为申请政府专项债券54,000万元，其余不足部分通过申请上级补助资金及业主自筹等多方式筹措解决。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目主要收入来源于标准厂房租赁收入、园区公共服务配套设施收入、供水厂收入、再生水厂收入、市政管廊有偿使用收入、小车停车收入和广告牌收入等，预计专项债券存续期内预期总收入合计为242,122.13万元。
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

工程项目建成后，社会效益及其显著，有利于繁荣地方经济，有利于扩大就业，促进社会综合事业的发展，有利于提高沿线人民收入，改善人民的生活环境和人文环境，促进文化教育水平、卫生健康水平的提高，使沿线广大人民直接受益。项目的社会效益主要有以下几个方面：

（一）本项目的建设可加快“城市化”进程。

本项目的建设将加快沿线的土地开发，提高沿线土地价值，促进合浦工业园综合园区（AB区）的发展，加快实现城市总体规划以及“城市化”进程。

（二）项目的建设有利于创造经济效益。

项目的实施将改善道路交通条件，提高车辆运行速度，节省旅客和货物在途时间，间接的创造经济效益。

（三）项目的建设有利于增加社会就业。

本项目工程投资巨大，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，项目对增加社会就业会作出一定贡献。

（四）项目建设有利于改善居民居住环境和提高生活质量。

本项目所经地区处于待开发地段，建设成本相对较低，本项目建设将促进该地区房地产开发，为市场提供大量居住条件较好、价钱便宜的商品住房，为居民购房置业提供新的选择和机遇，从而为提高沿线居民居住环境和生活质量创造了条件。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据合浦县发展和改革局《关于调整合浦工业园综合园区（A、B区）产业配套设施二期项目可行性研究报告的批复》（合发改字〔2021〕411号），本项目总投资为157,350.77万元。

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	118,223.09	75.13
2	建设工程其他费用	24,697.07	15.70
3	预备费	11,433.61	7.27
4	建设期利息	2,997.00	1.90
项目总投资		**157,350.77**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

合浦工业园综合园区（AB区）产业配套设施二期项目总投资157,350.77万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金103,350.77万元，资金来源为业主自筹，占比65.68%;

（2）专项债券资金54,000万元，占比34.32%,其中已发行11,400万元，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;

（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年及以前	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	4,000.00	35,000.00	42,470.00	21,880.77
专项债券融资	-	16,400.00	20,000.00	17,600.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**4,000.00**	**51,400.00**	**62,470.00**	**39,480.77**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2021年10月开工建设，预计于2024年10月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年及以前	2022年	2023年	2024年
项目建设	4,000.00	51,400.00	62,470.00	39,480.77

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。

本项目从2022年开始发行政府专项债券融资，政府专项债券存续期为2022年至2043年。项目于2024年建成，收支预测以2025年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房租赁收入、园区公共服务配套设施收入、供水收入、再生水厂收入、市政管廊有偿使用收入、小车停车收入和路灯广告牌收入、高炮广告牌收入等。

1.厂房租赁收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目可租赁标准厂房建筑面积为117,802平方米，租赁价格为20元/平方米·月，价格按照每4年增长10%计。标准厂房使用率运营期第1年为70%，运营期第2年为80%，运营期第3年为90%，运营期第4年及以后均按95%，债券存续期内本项目所产生的厂房租赁收入合计约为54,827.89万元。

2.园区公共服务配套设施收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，债券存续期内本项目所产生的园区公共服务配套设施收入合计约为157,645.58万元。

（1）配套公租房租赁收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目可公租房租赁建筑面积为14,200平方米，租赁价格为5元/平方米·月，则债券存续期内本项目所产生的公租房租赁收入合计约为1,618.8万元。

（2）配套医疗服务用房收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目新建医疗服务用房总建筑面积18,000平方米，设置床位200张。根据可行性研究报告预测，建成后第一年年就诊人数可达90,000人次，运营期2-4年按20%进行增长，此后就诊人数趋于稳定，就诊人数最高可达155,520人次，债券存续期内本项目所产生的医疗服务用房收入合计约为90,261.02万元。

①门诊医疗收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，同时根据北海市卫生健康委关于2021年1-8月份部分类别医疗机构平均医药费用情况的通报，本项目参考合浦县廉州镇中心卫生院的门诊病人次均医疗费用89.75元，债券存续期内本项目所产生的门诊医疗收入合计约为25,272.85万元。

②住院医疗收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，同时根据北海市卫生健康委关于2021年1-8月份部分类别医疗机构平均医药费用情况的通报进行测算，病床使用率69.07%，出院者平均住院8日，则年住院人数为6,303人，出院病人人均医药费用2,253.58元，债券存续期内本项目所产生的住院医疗收入合计约为26,988.17万元。

③其他收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，包含食堂、停车、上级及本级补助资金等。参考合浦县廉州镇中心卫生院，年其他收入约为2,000万元，债券存续期内本项目所产生的其他收入合计约为38,000万元。

（3）配套幼儿园收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目幼儿园设置12个班，年招收生源360人，学费按1,700元/学期。则幼儿园年收入为122.4万元，债券存续期内本项目所产生的幼儿园收入合计约为2,325.6万元。

（4）配套海产品市场收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目租赁市场建筑面积为35,000平方米，租赁价格为60元/平方米·月，价格按照每4年增长10%计。市场使用率运营期第1年为70%，运营期第2年为80%，运营期第3年为90%，运营期第4年及以后均

按95%，债券存续期内本项目所产生的海产品市场收入合计约为48,869.52万元。

（5）配套粮食仓储基地收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目租赁粮食仓储基地建筑面积为30,000平方米，租赁价格为20元/平方米·月，价格按照每4年增长10%计。市场使用率运营期第1年为70%，运营期第2年为80%，运营期第3年为90%，运营期第4年及以后均按95%，债券存续期内本项目所产生的收入粮食仓储基地收入合计约为14,570.64万元。

3.供水收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建成投产达产后，供水能力为0.7万立方米/天，收费标准为1.85元/立方米（不含污水处理费用）。市场使用率运营期第1年为70%，运营期第2年开始每年上浮10个百分点，从运营期第4年及以后保持同等比例，债券存续期内本项目所产生的供水收入合计约为8,697.3万元。

4.再生水收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建成投产达产后，再生水能力为1.0万立方米/天，收费标准为1.4元/立方米。市场使用率运营期第1年为70%，运营期第2年开始每年上浮10个百分点，从运营期第4年及以后保持同等比例，债券存续期内本项目所产生的再生水收入合计约为9,402.4万元。

5.市政管廊有偿使用收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目建设市政道路4.582千米，按道路电力电信、给排水管道、市政管廊有偿使用收入暂按5,000元/千米/月，债券存续期内本项目所产生的市政管廊有偿使用收入合计约为522.31万元。

6.小车停车收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目在项目建设的市政道路两旁共设1,530个停车位，按照车位收入均价10元/个/天，使用率按70%计算，债券存续期内本项目所产生的小车停车收入合计约为7,427.48万元。

7.路灯广告牌收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目建设道路4.582千米，项目道路路灯设置广告牌，路灯广告牌收入按4.5万元/公里/年计算，使用率按70%计算，债券存续期内本项目所产生的路灯广告牌收入合计约为274.17万元。

8.高炮广告牌收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目合盛路（二期）设置2个高炮广告牌，乌家至西场公路工程（乌家产业园至西场产业园基础设施配套工程）一期设置3个高炮广告牌，租金按35万元/个计算，价格按照每4年增长10%计算，债券存续期内本项目所产生的高炮广告牌收入合计约为3,325万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为242,122.13万元。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	园区公共服务设施收入	供水收入	再生水收入	市政管廊有偿使用收入	小车停车收入	路灯广告牌收入	高炮广告牌收入	当年总收入
2022年	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025年	1,979.07	6,703.78	330.87	357.70	27.49	390.92	14.43	175.00	9,979.26
2026年	2,261.80	7,189.33	378.14	408.80	27.49	390.92	14.43	175.00	10,845.91
2027年	2,544.52	7,707.19	425.41	459.90	27.49	390.92	14.43	175.00	11,744.86
2028年	2,685.89	8,101.82	472.68	511.00	27.49	390.92	14.43	175.00	12,379.23
2029年	2,820.18	8,293.52	472.68	511.00	27.49	390.92	14.43	175.00	12,705.22
2030年	2,820.18	8,293.52	472.68	511.00	27.49	390.92	14.43	175.00	12,705.22
2031年	2,820.18	8,293.52	472.68	511.00	27.49	390.92	14.43	175.00	12,705.22
2032年	2,820.18	8,293.52	472.68	511.00	27.49	390.92	14.43	175.00	12,705.22
2033年	2,961.19	8,457.01	472.68	511.00	27.49	390.92	14.43	175.00	13,009.72
2034年	2,961.19	8,457.01	472.68	511.00	27.49	390.92	14.43	175.00	13,009.72
2035年	2,961.19	8,457.01	472.68	511.00	27.49	390.92	14.43	175.00	13,009.72
2035年	2,961.19	8,457.01	472.68	511.00	27.49	390.92	14.43	175.00	13,009.72
2037年	3,109.25	8,628.66	472.68	511.00	27.49	390.92	14.43	175.00	13,329.43
2038年	3,109.25	8,628.66	472.68	511.00	27.49	390.92	14.43	175.00	13,329.43
2039年	3,109.25	8,628.66	472.68	511.00	27.49	390.92	14.43	175.00	13,329.43
2040年	3,109.25	8,628.66	472.68	511.00	27.49	390.92	14.43	175.00	13,329.43
2041年	3,264.71	8,808.90	472.68	511.00	27.49	390.92	14.43	175.00	13,665.13
2042年	3,264.71	8,808.90	472.68	511.00	27.49	390.92	14.43	175.00	13,665.13
2043年	3,264.71	8,808.90	472.68	511.00	27.49	390.92	14.43	175.00	13,665.13
合计	**54,827.89**	**157,645.58**	**8,697.30**	**9,402.40**	**522.31**	**7,427.48**	**274.17**	**3,325.00**	**242,122.13**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为外购原材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费及其他费用等。具体测算依据如下:

1.外购原材料费

根据可行性研究报告内容进行测算:

(1)园区公共服务设施

医疗服务用房:外购原材料按900万元/年计。

(2)合浦工业园综合园区(B区)东区给水厂:外购原材料费按0.2元/立方米,计为51.1万元。

(3)东区排水及再生水系统工程:外购原材料费按0.1元/立方米,计为36.5万元。

债券存续期内本项目所产生的外购原材料费合计约为18,764.4万元。

2.外购燃料及动力费

根据可行性研究报告内容进行测算:

(1)园区公共服务设施

医疗服务用房:用水量为3.94万立方米,水价按3.45元/立方米计算;用电量为118.26万千瓦时,电价0.65元/千瓦时。费用小计90.2万元。

幼儿园:用水量为0.41万立方米,水价按3.45元/立方米计算;用电量为18.24万千瓦时,电价0.6478元/千瓦时。费用小计13.23万元。

（2）合浦工业园区综合园区（B区）东区给水厂：用电小时数8,760小时，有功负荷系数0.7，则年用电量122.64万千瓦时，电价0.6478元/千瓦时。费用79.45万元。

（3）东区排水及再生水系统工程：用电计算按0.28千瓦时/立方米，则年用电量102.2万千瓦时，电价0.65元/千瓦时。费用66.20万元。

（4）高炮广告牌：月用电量约1.08万千瓦时/个，则年用电量为64.8万千瓦时，电价0.65元/千瓦时，用电费用41.97万元。

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5,529.95万元。

3.工资及福利费

根据可行性研究报告内容进行测算：

（1）园区公共服务设施

医疗服务用房：职工按320人计，工资及福利按7万元/人.年计，年工资福利费为2,240万元。

幼儿园：职工按40人计，工资及福利按4.5万元/人.年计，年工资福利费为180万元。

海产品市场：管理人员为5人计，工资及福利按4.5万元/人.年计，年工资福利费为22.5万元。

粮食仓储基地：管理人员为5人计，工资及福利按4.5万元/人·年计，年工资福利费为22.5万元。

（2）合浦工业园综合园区（B区）东区给水厂：职工按10人计，工资及福利按4.5万元/人·年计，年工资福利费为45万元。

（3）东区排水及再生水系统工程：职工按7人计，工资及福利按4.5万元/人·年计，年工资福利费为31.5万元。

（4）停车管理人员：按职工按4人计，工资及福利按4.5万元/人·年计，年工资福利费为18万元。

债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约为48,630.5万元。

4.修理费

根据可行性研究报告内容进行测算：

（1）园区公共服务设施

医疗服务用房：设备投资额的3%计取，为59.7万元计。

（2）合浦工业园区综合园区（B区）东区给水厂：设备投资额的5%计取，为11.85万元。

（3）东区排水及再生水系统工程：设备投资额的3%计取，为15.76万元。

债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为1,658.89万元。

5.其他费用

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费按外购原材料费、外购燃料及动力费用、工资及福利费、修理费的10%计为

392.55 万元，债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为 7,458.45 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 82,042.19 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	外购原材料费	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	当年总成本
2022 年	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	987.60	291.05	2,559.50	87.31	392.55	4,318.01
2026 年	987.60	291.05	2,559.50	87.31	392.55	4,318.01
2027 年	987.60	291.05	2,559.50	87.31	392.55	4,318.01
2028 年	987.60	291.05	2,559.50	87.31	392.55	4,318.01
2029 年	987.60	291.05	2,559.50	87.31	392.55	4,318.01
2030 年	987.60	291.05	2,559.50	87.31	392.55	4,318.01
2031 年	987.60	291.05	2,559.50	87.31	392.55	4,318.01
2032 年	987.60	291.05	2,559.50	87.31	392.55	4,318.01
2033 年	987.60	291.05	2,559.50	87.31	392.55	4,318.01
2034 年	987.60	291.05	2,559.50	87.31	392.55	4,318.01
2035 年	987.60	291.05	2,559.50	87.31	392.55	4,318.01
2035 年	987.60	291.05	2,559.50	87.31	392.55	4,318.01
2037 年	987.60	291.05	2,559.50	87.31	392.55	4,318.01
2038 年	987.60	291.05	2,559.50	87.31	392.55	4,318.01
2039 年	987.60	291.05	2,559.50	87.31	392.55	4,318.01
2040 年	987.60	291.05	2,559.50	87.31	392.55	4,318.01
2041 年	987.60	291.05	2,559.50	87.31	392.55	4,318.01
2042 年	987.60	291.05	2,559.50	87.31	392.55	4,318.01
2043 年	987.60	291.05	2,559.50	87.31	392.55	4,318.01
合计	**18,764.40**	**5,529.95**	**48,630.50**	**1,658.89**	**7,458.45**	**82,042.19**

（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，合浦工业园综合园区（AB区）产业配套设施二期项目预期总收入为242,122.13万元，预期总成本为82,042.19万元，项目总收益为160,079.94万元。

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87,218.64万元，其中专项债券融资本息为87,218.64万元，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	
54,000.00	33,218.64	87,218.64	-	-	-	87,218.64

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1.84。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
合浦工业园综合园区（AB区）产业配套设施二期项目	160,079.94	87,218.64	1.84
合计	**160,079.94**	**87,218.64**	**1.84**

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	1.70	1.84	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	1.88	1.84	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1.7,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

本项目主管部门是广西合浦工业园区管理委员会以及合浦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合浦工业园综合园区（AB区）产业配套设施二期项目建设任务、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。

合浦县财政局

2022年6月6日

广西合浦兴园投资有限公司

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）龙港新区北海铁山东港产业园先进新材料产业基础配套工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

龙港新区北海铁山东港产业园先进新材料产业基础配套工程项目专项债券计划发行规模88,000万元，共发行五期。首期已于2022年3月发行10,000万元，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.37%，二期已于2022年发行5,000万元，债券发行期限20年(后五年分期还本)，发行利率为3.32%。三期（本期）计划于2022年发行15,000万元，四期计划于2023年发行30,000万元，五期计划于2024年发行28,000万元，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）合浦县简介。

合浦县隶属于北海市，位于广西南部，北部湾畔，南流江入海口，是古代“海上丝绸之路”始发港、中国南珠之乡、中国大月饼美食之乡、中国沿海开放县，拥有“千年汉郡、海丝起点、廉吏名城、南珠之乡、开放前沿、生态福地”六张特色名片。合浦县行政区域面积2,762平方千米。2019年年末户籍总人口110.24万人，其中乡村户籍人口90.4万人。

（二）合浦县财政收支情况。

2019年至2021年，合浦县实现一般公共预算收入分别为9.63亿元、11.97亿元和13.95亿元；一般公共预算支出分别为53.82亿元、58.2亿元和55.14亿元。政府性基金收入分别为9.87亿元、9.03亿元和3.91亿元；政府性基金支出分别为6亿元、15.11亿元和14.15亿元。

合浦县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	9.63	11.97	13.95
一般公共预算支出	53.82	58.20	55.14
政府性基金收入	9.87	9.03	3.91
其中：国有土地使用权出让收入	9.21	8.57	3.14
政府性基金支出	6.00	15.11	14.15
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.49	4.40	3.72

（三）项目情况。

1.项目名称：龙港新区北海铁山东港产业园先进新材料产业基础配套工程项目。

2.项目业主：北海龙港新区投资开发有限公司。

3.建设地点：合浦县白沙镇（龙港新区北海铁山东港产业园内）。

（四）项目业主介绍。

项目业主为北海龙港新区投资开发有限公司。北海龙港新区投资开发有限公司成立于2016年9月2日，注册资金3,000万元，是一家国有独资有限公司，注册地址位于龙港新区北海铁山东港产业园（广西北海市合浦县白沙镇榄根村）。公司主要经营范围为对建筑业、农业、林业、供水、污水处理、城市基础建设工程项目的投资，市政公共设施管理服务，城市园林绿化工程，房地产开发经营，仓储服务，物业服务，普通货物道路运输，建筑材料、金属材料、机电设备、办公设备的销售、矿产品加工销售。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设以下工程建设：

1.建设标准厂房一期工程项目，建筑面积约10,000平方米，建设包括标准厂房、仓库、变电站、办公楼、宿舍以及配套道路、给排水、电力、绿化、亮化等，并配套相关设施设备；

2.建设一体化污水处理厂项目，建设日处理污水1,000吨的一体化污水处理厂一座，配套尾水收集设施等；

3.建设户外广告工程，并配套相关设施设备；

4.建设配套路网工程，包括那潭路一期、东海路二期、榄根路三期及相关附属设施工程；

5.建设榄根、沙尾作业区码头及航道疏浚堆场工程Ⅰ标项目；

6.建设市政管廊工程项目，新建水电气通讯等管廊，含供水、电力、供气、通讯等设施，并建设还珠-新福兴、客家-新福兴、东岸变电站至园区各企业110kV电力线路工程，同步配套基建变及输送电设施设备等。

（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	项目建设是完善龙港新区北海铁山东港产业园配套设施的需要，实施是必要的，且是涉及到广大群众生产生活的重要基础工程，具有公益性，项目建成后可创造较稳定的现金流收入，具有收益性，具有较强抗风险能力。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目综合偿债备付率为1.45，各年偿债备付率均大于1.1，符合《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）财务分析相关要求。风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、市场风险等情况。采取各种风险管理措施适当规避、减少、转嫁各类不同风险，可将工程的风险等级降至最低等级。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目建设由北海龙港新区投资开发有限公司全面负责工程建设的工程质量管理、工程进度、工程投资和资金管理等。通过建立完善的管理规章制度，做好组织协调，加强对项目实施情况进行跟踪监督，可确保项目实施的合规。
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	项目计划申请专项债券88,000万元，剩余资金计划通过申请上级补助、地方配套和自筹等方式解决，符合国家资本金制度的规定。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据可行性研究报告测算，项目主要收入来源于海沙销售收入、综合营业收入、污水处理厂收入、配套用房收入、停车费、广告费、管廊租金、厂房租金收入等。

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

工程项目建成后，社会效益及其显著，有利于繁荣地方经济，取得较大的社会经济效益，有利于扩大就业，促进社会综合事业的发展，有利于提高沿线人民收入，改善人民的生活环境和人文环境，促进文化教育水平、卫生健康水平的提高，使沿线广大人民直接受益，项目社会效益良好。项目的社会效益主要有以下几个方面:

（一）项目建设有利于充分利用土地资源。

项目的建设，将加快沿线的土地开发，提高沿线土地价值，促进龙港新区北海铁山东港产业园的发展，加快实现城市总体规划以及“城市化”进程。

（二）项目建设可间接创造经济效益。

项目的建设，改善了道路交通条件，大大提高车辆运行速度，节省了旅客和货物在途时间，间接的创造了经济效益。

（三）项目建设有利于增加社会就业。

项目工程投资巨大，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，项目对增加社会就业会作出一定贡献。

（四）项目建设有利于改善居民居住环境和提高生活质量。

由于本项目所经地区尚处于待开发地段，建设成本相对较低，本项目建设将促进该地区房地产开发，为市场提供大量居住条件较好、价钱便宜的商品住房，为居民购房置业提供新的选择和机遇，从而为提高沿线居民居住环境和生活质量创造了条件。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据龙港新区北海铁山东港产业园管理委员会《关于龙港新区北海铁山东港产业园先进新材料产业基础配套工程项目可行性研究报告的批复》（北东港管资〔2021〕10号），本项目总投资为109,952.36万元。

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	77,321.46	70.32
2	建设工程其他费用	22,441.63	20.41
3	预备费	4,988.15	4.54
4	建设期利息	5,201.12	4.73
项目总投资		**109,952.36**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

龙港新区北海铁山东港产业园先进新材料产业基础配套工程项目总投资109,952.36万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金21,952.36万元，资金来源为业主自筹，占比19.97%;

（2）专项债券资金88,000万元，占比80.03%,其中已发行15,000万元，本次拟发行15,000万元，本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元;

（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 年	2022 年	2023 年	2024 年
不含专项债券的项目资本金	920.00	8,000.00	8,000.00	5,032.36
专项债券融资	-	30,000.00	30,000.00	28,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**920.00**	**38,000.00**	**38,000.00**	**33,032.36**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为 46 个月，已于 2021 年 1 月开工建设，预计于 2024 年 10 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	920.00	38,000.00	38,000.00	33,032.36

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。

本项目从2022年开始发行政府专项债券融资，政府专项债券存续期为2022年至2043年。项目于2024年年底建成，根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目收入以2025年为起始年测算。项目主要收入来源于小车停车收入、广告牌收入、海沙销售收入、综合营业费、污水处理收入、管廊租金收入、厂房租金收入、配

套用房收入等。

1.小车停车收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,在项目建设的道路两旁共110个停车位，按照车位收入均价10元/个/天，第一年使用率按70%计，第二年使用率按80%计，第三年使用率按90%计,第四年开始每年使用率按95%计,债券存续期内本项目所产生的停车收入合计约为706.64万元。

2.广告牌收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目的景观广告牌年收入约为40万元,债券存续期内本项目所产生的广告牌收入合计约为760万元。

3.海沙销售收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，每年码头堆场可销售海沙量为100万吨，海沙销售价格为107元/吨，项目年收入为10,700万元。债券存续期内本项目所产生的海沙销售收入合计约为203,300万元。

4.综合营业费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，榄根、沙尾作业区码头及航道疏浚堆场年综合营业费按海沙销售收入1%计,年收入107万元，债券存续期内本项目所产生的综合营业费收入合计约为2,033万元。

5.污水处理收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，污水处理日处理污水1,000吨，按1.53元/吨计算，污水处理厂年收入55.85万元，债券存续期内本项目所产生的污水处理收入合计约为1,061.15万元。

6.管廊租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目管廊建设总长度1,150米，按3.5万元/月计，年收入为42万元。债券存续期内本项目所产生的管廊有偿使用收入合计约为798万元。

7.厂房租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，厂房租金按20元/月/平方米，总建筑面积为100,000平方米，第一年使用率按70%计，第二年使用率按80%计，第三年使用率按90%计，第四年开始每年使用率按95%计，债券存续期内本项目所产生的厂房租金收入合计约为42,240万元。

8.配套用房收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目配套用房面积暂按13,000平方米，租金按20元/月/平方米，第一年使用率按70%计，第二年使用率按80%计，第三年使用率按90%计，第四年开始每年使用率按95%计，债券存续期内本项目所产生的配套用房收入合计约为5,491.2万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为256,389.99万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	小车停车收入	广告牌收入	海沙销售收入	综合营业费	污水处理收入	管廊租金收入	厂房租金收入	配套用房收入	当年总收入
2022 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025 年	28.11	40.00	10700.00	107.00	55.85	42.00	1680.00	218.40	12,871.36
2026 年	32.12	40.00	10700.00	107.00	55.85	42.00	1920.00	249.60	13,146.57
2027 年	36.14	40.00	10700.00	107.00	55.85	42.00	2160.00	280.80	13,421.79
2028 年	38.14	40.00	10700.00	107.00	55.85	42.00	2280.00	296.40	13,559.39
2029 年	38.14	40.00	10700.00	107.00	55.85	42.00	2280.00	296.40	13,559.39
2030 年	38.14	40.00	10700.00	107.00	55.85	42.00	2280.00	296.40	13,559.39
2031 年	38.14	40.00	10700.00	107.00	55.85	42.00	2280.00	296.40	13,559.39
2032 年	38.14	40.00	10700.00	107.00	55.85	42.00	2280.00	296.40	13,559.39
2033 年	38.14	40.00	10700.00	107.00	55.85	42.00	2280.00	296.40	13,559.39
2034 年	38.14	40.00	10700.00	107.00	55.85	42.00	2280.00	296.40	13,559.39
2035 年	38.14	40.00	10700.00	107.00	55.85	42.00	2280.00	296.40	13,559.39
2036 年	38.14	40.00	10700.00	107.00	55.85	42.00	2280.00	296.40	13,559.39
2037 年	38.14	40.00	10700.00	107.00	55.85	42.00	2280.00	296.40	13,559.39
2038 年	38.14	40.00	10700.00	107.00	55.85	42.00	2280.00	296.40	13,559.39
2039 年	38.14	40.00	10700.00	107.00	55.85	42.00	2280.00	296.40	13,559.39
2040 年	38.14	40.00	10700.00	107.00	55.85	42.00	2280.00	296.40	13,559.39
2041 年	38.14	40.00	10700.00	107.00	55.85	42.00	2280.00	296.40	13,559.39
2042 年	38.14	40.00	10700.00	107.00	55.85	42.00	2280.00	296.40	13,559.39
2043 年	38.17	40.00	10700.00	107.00	55.85	42.00	2280.00	296.40	13,559.42
合计	**706.64**	**760.00**	**203,300.00**	**2,033.00**	**1,061.15**	**798.00**	**42,240.00**	**5,491.20**	**256,389.99**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为外购原材料费用、外购燃料及动力费用、工资及福利费、修理费、增值税、税金及附加等。具体测算依据如下:

1.外购原材料费用

根据可行性研究报告内容进行测算,外购原材料费按收入1%计,债券存续期内本项目所产生的外购原材料费用合计约为2,564万元。

2.外购燃料及动力费用

根据可行性研究报告内容进行测算,外购燃料及动力费用按收入2%计,债券存续期内本项目所产生的外购燃料及动力费用合计约为5,127.84万元。

3.工资及福利费

根据可行性研究报告内容进行测算,工资及福利费按收入1.5%计,债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约为3,845.84万元。

4.修理费

根据可行性研究报告内容进行测算,修理费按收入0.5%计,债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为1,282万元。

5.增值税、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6%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3%计算,债券存续期内本项

目所产生的增值税、税金及附加合计约为16,630.09万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为29,449.77万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	外购原材料费用	外购燃料及动力费用	职工薪酬	修理费	增值税、税金及附加	当年总成本
2022年	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-
2025年	128.71	257.43	193.07	64.36	834.06	1,477.63
2026年	131.47	262.93	197.20	65.73	851.90	1,509.23
2027年	134.22	268.44	201.33	67.11	869.73	1,540.83
2028年	135.60	271.19	203.39	67.80	879.65	1,557.63
2029年	135.60	271.19	203.39	67.80	879.65	1,557.63
2030年	135.60	271.19	203.39	67.80	879.65	1,557.63
2031年	135.60	271.19	203.39	67.80	879.65	1,557.63
2032年	135.60	271.19	203.39	67.80	879.65	1,557.63
2033年	135.60	271.19	203.39	67.80	879.65	1,557.63
2034年	135.60	271.19	203.39	67.80	879.65	1,557.63
2035年	135.60	271.19	203.39	67.80	879.65	1,557.63
2036年	135.60	271.19	203.39	67.80	879.65	1,557.63
2037年	135.60	271.19	203.39	67.80	879.65	1,557.63
2038年	135.60	271.19	203.39	67.80	879.65	1,557.63
2039年	135.60	271.19	203.39	67.80	879.65	1,557.63
2040年	135.60	271.19	203.39	67.80	879.65	1,557.63
2041年	135.60	271.19	203.39	67.80	879.65	1,557.63
2042年	135.60	271.19	203.39	67.80	879.65	1,557.63
2043年	135.60	271.19	203.39	67.80	879.65	1,557.63
合计	**2,564.00**	**5,127.84**	**3,845.84**	**1,282.00**	**16,630.09**	**29,449.77**

（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，龙港新区北海铁山东港产业园先进新材料产业基础配套工程项目预期总收入为256,389.99万元，预期总成本为29,449.77万元，项目总收益为226,940.22万元。

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156,184万元，其中专项债券融资本息为156,184万元，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	
88,000.00	68,184.00	156,184.00	-	-	-	156,184.00

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1.45。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
北海市龙港新区北海铁山东港产业园先进新材料产业基础配套工程项目	226,940.22	156,184.00	1.45
合计	**226,940.22**	**156,184.00**	**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	1.37	1.45	1.54
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	1.44

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1.37，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1.44，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

本项目主管部门是龙港新区北海铁山东港产业区管理委员会以及合浦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北海市龙港新区北海铁山东港产业园先进新材料产业基础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。

合浦县财政局

2022年6月6日

北海龙港新区投资开发有限公司

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）龙港新区北海铁山东港产业园产城融合基础配套工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

龙港新区北海铁山东港产业园产城融合基础配套工程项目专项债券计划发行规模90,000万元，共发行五期。首期5,000万元已于2022年发行，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.37%。二期5,000万元已于2022年发行，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%。三期（本期）计划于2022年发行20,000万元，发行期限20年（后五年分期还本）。四期计划于2023年发行30,000万元，五期计划于2024年发行30,000万元，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）合浦县简介。

合浦县隶属于北海市，位于广西南部，北部湾畔，南流江入海口，是古代“海上丝绸之路”始发港、中国南珠之乡、

中国大月饼美食之乡、中国沿海开放县，拥有“千年汉郡、海丝起点、廉吏名城、南珠之乡、开放前沿、生态福地”六张特色名片。合浦县行政区域面积2,762平方千米。2019年年末户籍总人口110.24万人,其中乡村户籍人口90.4万人。

（二）合浦县财政收支情况。

2019年至2021年，合浦县实现一般公共预算收入分别为9.63亿元、11.97亿元和13.95亿元；一般公共预算支出分别为53.82亿元、58.2亿元和55.14亿元。政府性基金收入分别为9.87亿元、9.03亿元和3.91亿元；政府性基金支出分别为6亿元、15.11亿元和14.15亿元。

合浦县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	9.63	11.97	13.95
一般公共预算支出	53.82	58.20	55.14
政府性基金收入	9.87	9.03	3.91
其中：国有土地使用权出让收入	9.21	8.57	3.14
政府性基金支出	6.00	15.11	14.15
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.49	4.40	3.72

（三）项目情况。

1.项目名称：龙港新区北海铁山东港产业园产城融合基础配套工程项目。

2.项目业主：北海龙港新区投资开发有限公司。

3.建设地点：合浦县白沙镇（龙港新区北海铁山东港产业园内）。

（四）项目业主介绍。

项目建设单位为北海龙港新区投资开发有限公司。北海龙港新区投资开发有限公司成立于2016年9月2日，注册资金3,000万元，是一家国有独资有限公司，注册地址位于龙港新区北海铁山东港产业园（广西北海市合浦县白沙镇榄根村）。公司主要经营范围为对建筑业、农业、林业、供水、污水处理、城市基础建设工程项目的投资，市政公共设施管理服务，城市园林绿化工程，房地产开发经营，仓储服务，物业服务，普通货物道路运输，建筑材料、金属材料、机电设备、办公设备的销售、矿产品加工销售。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设以下工程建设：

1.建设龙港新区停车泊位工程项目，新建布划公共停车泊位2,300个；

2.建设龙港新区北海铁山东港产业园海港路一期工程、龙港新区东港路一期工程；

3.建设“百亿元”产业综合服务配套设施项目，新建配套楼三栋，总建筑面积约22,950平方米；托老所一座，总建筑面积约800平方米；社区卫生服务中心一座，总建筑面积约1,530平方米；社区服务站一座，总建筑面积约1,100平方米；文化活动站一座，总建筑面积约900平方米；以及室外有关供电、给排水、铺装、景观绿化等配套设施；

4.龙港新区北海铁山东港产业园户外广告工程项目，新建户外大型广告展牌，其中双面广告展牌30座，3面广告展牌12座，每面规格为长度1,800厘米×宽600厘米，展牌

高度为 20 米；

5. 建设龙港新区第一教育学校项目，包括教学楼、附属楼以及田径场等基础配套，总建筑面积约 28,000 平方米；

6. 建设榄根、沙尾作业区码头及航道疏浚堆场工程III标项目，用地面积约 500 亩，对场地进行高挖低填平整。

（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	项目建设是完善龙港新区北海铁山东港产业园配套设施的需要，实施是必要的，且是涉及到广大群众生产生活的重要基础工程，具有公益性，项目建成后可创造较稳定的现金流收入，具有收益性，具有较强抗风险能力。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目综合偿债备付率为 1.5，各年偿债备付率均大于 1.1，符合《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）财务分析相关要求。风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、市场风险等情况。采取各种风险管理措施适当规避、减少、转嫁各类不同风险，可将工程的风险等级降至最低等级。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目建设由北海龙港新区投资开发有限公司全面负责工程建设的工程质量管理、工程进度、工程投资和资金管理等。通过建立完善的管理规章制度，做好组织协调，加强对项目实施情况进行跟踪监督，可确保项目实施的合规。
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	项目计划申请专项债券 90,000 万元，剩余资金计划通过申请上级补助、地方配套和自筹等方式解决，符合国家资本金制度的规定。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据可行性研究报告测算，项目主要收入来源于海沙销售、停车位、广告和学校学杂费、培训费收入等。
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

项目有较好的社会经济效益。本项目改善了龙港新区北

海铁山东港产业园的基础设施条件，带动沿线的土地升值和经济发展。项目的社会效益主要有以下几个方面:

（一）项目建设是改善龙港新区北海铁山东港产业园交通压力和外在形象的需要。

随着产业园区的快速发展，入驻企业与人口已初具规模、交通需求日益增长，因此现有道路已经不能满足产业园发展的需要。龙港新区北海铁山东港产业园现状道路系统尚不完善，严重影响周边企业及居民的交通出行和生产生活质量。

通过本项目的路网建设，可以改善路网条件，可以大大的缓解目前园区交通压力，提升园区交通服务水平，能够改善园区人民生活环境，提升生活条件，改善园区的外在形象。

（二）项目建设可延长加工贸易的国内增值链。

在港口或陆路口岸地区建立物流仓储中心，这将延长物流的国内增值链和商品的国产化率，从而提高加工贸易的国内增值链。按照全球仓储行业发展的要求，现代港口日益成为全球综合物流网络的神经节点，其功能正朝着全方位的增值服务的方向发展，成为商品流、资金流、技术流、信息流与人才流汇聚的中心。而在龙港新区北海铁山东港产业园设立物流仓储中心，可将广西其他口岸业务进行合理分流，在有效缓解日益增长的贸易需求与口岸的超负荷运作之间矛盾的同时，提高了产业的配套能力和商品的国产化率，延长了产业链，丰富了增值含量，以便克服加工贸易“无根工业”、“飞地工业”的特点，赋予了加工贸易更强的生命力。

（三）项目建设是产业园现代化建设发展的需要。

龙港新区北海铁山东港产业园现代化不仅体现在经济水平、社会发展、人口素质、科技文化等方面，而且体现在产业园基础设施建设和环境保护方面，没有完善的产业园基础设施和环境保护，就谈不上产业园建设的现代化，更谈不上人与自然的协调和谐与城镇社会经济的可持续发展。而建设产业园供水工程、路网工程及物流仓储是产业园现代化的基础设施，是推动园区现代化进程的不可缺少的具体措施。

本项目的建设将为北海铁山东港产业园进一步扩大对外交流贸易奠定基础，将会加强口岸对应的沿线经济发展，提升我国成为贸易大国的贸易形象和经济实力，为我国致力发展的“一带一路”战略增光添彩。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据龙港新区北海铁山东港产业园管理委员会《关于龙港新区北海铁山东港产业园产城融合基础配套工程项目可行性研究报告的批复》（北东港管资〔2021〕12号），批复本项目总投资为117,272.06万元。

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	84,090.72	71.71
2	工程建设其他费用	22,442.39	19.14
3	预备费	5,326.66	4.54
4	建设期利息	5,412.29	4.61
项目总投资		**117,272.06**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

龙港新区北海铁山东港产业园产城融合基础配套工程项目总投资117,272.06万元。

（1）不含专项债券的项目资本金27,272.06万元，资金来源为资本金通过上级补助、地方配套和自筹资金解决，占比23.26%;

（2）专项债券资金90,000万元，占比76.74%，其中已发行10,000万元，本次拟发行20,000万元，本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元;

（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	2024年
不含专项债券的项目资本金	4,272.06	10,000.00	13,000.00
专项债券融资	30,000.00	30,000.00	30,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**34,272.06**	**40,000.00**	**43,000.00**

2.项目实施计划

项目建设总工期预计33个月，计划于2022年4月开工建设，预计于2024年12月竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年
项目建设	34,272.06	40,000.00	43,000.00

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。

本项目从2022年开始发行政府专项债券融资，政府专

项债券存续期为2022年至2043年。项目于2024年建成，收支预测以2025年为起始年测算。项目主要收入来源于海沙销售收入、广告牌收入、学校办学收入、停车位收入等。

1.海沙销售收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目建成后，每年码头堆场可销售的海沙量为100万吨，海沙销售价格为107万元/吨，债券存续期内本项目所产生的海沙销售收入合计约为203,300万元。

2.广告牌收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目建成后，产业园户外广告收入按每年300万元进行测算。债券存续期内本项目所产生的广告牌收入合计约为5,700万元。

3.学校办学收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目学校办学收入包括:

（1）根据学校1,500人的规模，中职生每年学杂费按平均12,000元/人进行测算;

（2）根据目前广西壮族自治区人社厅、财政厅印发的关于《广西壮族自治区就业补助资金管理办法》的通知（桂人社规〔2018〕5号）关于“企业新型学徒制培训每人每年的补贴标准原则上控制在4,000-6,000元的合理区间”的文件精神。学校建成后每年为区内企业开设新型学徒制培养高级工以上1,500人左右，每人每年的补贴标准按5,000元的标准进行测算;

（3）根据学校的办学规模，每年学校职业培训量约5,000人，培训费按600元/人进行测算。

债券存续期内本项目所产生的学校办学收入合计约为54,150万元。

4.停车位收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，在项目建设的道路两旁共设2,300个停车位，按照车位收入均价10元/个/天，使用率按70%进行计算。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为11,165.35万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计274,315.35万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	海沙销售收入	广告牌收入	学校办学收入	停车位收入	当年总收入
2022年	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-
2025年	10,700.00	300.00	2,850.00	587.65	14,437.65
2026年	10,700.00	300.00	2,850.00	587.65	14,437.65
2027年	10,700.00	300.00	2,850.00	587.65	14,437.65
2028年	10,700.00	300.00	2,850.00	587.65	14,437.65
2029年	10,700.00	300.00	2,850.00	587.65	14,437.65
2030年	10,700.00	300.00	2,850.00	587.65	14,437.65
2031年	10,700.00	300.00	2,850.00	587.65	14,437.65
2032年	10,700.00	300.00	2,850.00	587.65	14,437.65
2033年	10,700.00	300.00	2,850.00	587.65	14,437.65
2034年	10,700.00	300.00	2,850.00	587.65	14,437.65
2035年	10,700.00	300.00	2,850.00	587.65	14,437.65

时间	海沙销售收入	广告牌收入	学校办学收入	停车位收入	当年 总收入
2036 年	10,700.00	300.00	2,850.00	587.65	14,437.65
2037 年	10,700.00	300.00	2,850.00	587.65	14,437.65
2038 年	10,700.00	300.00	2,850.00	587.65	14,437.65
2039 年	10,700.00	300.00	2,850.00	587.65	14,437.65
2040 年	10,700.00	300.00	2,850.00	587.65	14,437.65
2041 年	10,700.00	300.00	2,850.00	587.65	14,437.65
2042 年	10,700.00	300.00	2,850.00	587.65	14,437.65
2043 年	10,700.00	300.00	2,850.00	587.65	14,437.65
合计	**203,300.00**	**5,700.00**	**54,150.00**	**11,165.35**	**274,315.35**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为外购原材料费、外购燃料及动力费用、工资及福利费、修理费和税金及附加。具体测算依据如下:

1.外购原材料费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，外购原材料费按当年总收入 1%计。债券存续期内本项目所产生的外购原材料费合计约为 2,743.22 万元。

2.外购燃料及动力费用

根据目前可行性研究报告内容进行测算，外购燃料及动力费用按当年总收入 2%计。债券存续期内本项目所产生的外购燃料及动力费用合计约为 8,229.47 万元。

3.工资及福利费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目完成建设后，园区内榄根、沙尾作业区码头、产业综合服务配套项目、学校等项目需招聘 100 人左右，工资及福利按 7 万元/人•年计，债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约

为 13,300 万元。

4.修理费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，修理费按当年总收入的 0.5%计。债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为 1,371.61 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，税金及附加包含增值税及附加税，本项目税金及附加按当年总收入的 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 13,715.72 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 39,360.02 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	外购原材料费	外购燃料及动力费用	工资及福利费	修理费	税金及附加	当年总成本
2022 年	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	144.38	433.13	700.00	72.19	721.88	2,071.58
2026 年	144.38	433.13	700.00	72.19	721.88	2,071.58
2027 年	144.38	433.13	700.00	72.19	721.88	2,071.58
2028 年	144.38	433.13	700.00	72.19	721.88	2,071.58
2029 年	144.38	433.13	700.00	72.19	721.88	2,071.58
2030 年	144.38	433.13	700.00	72.19	721.88	2,071.58
2031 年	144.38	433.13	700.00	72.19	721.88	2,071.58
2032 年	144.38	433.13	700.00	72.19	721.88	2,071.58
2033 年	144.38	433.13	700.00	72.19	721.88	2,071.58
2034 年	144.38	433.13	700.00	72.19	721.88	2,071.58
2035 年	144.38	433.13	700.00	72.19	721.88	2,071.58

时间	外购原材料费	外购燃料及动力费用	工资及福利费	修理费	税金及附加	当年总成本
2036 年	144.38	433.13	700.00	72.19	721.88	2,071.58
2037 年	144.38	433.13	700.00	72.19	721.88	2,071.58
2038 年	144.38	433.13	700.00	72.19	721.88	2,071.58
2039 年	144.38	433.13	700.00	72.19	721.88	2,071.58
2040 年	144.38	433.13	700.00	72.19	721.88	2,071.58
2041 年	144.38	433.13	700.00	72.19	721.88	2,071.58
2042 年	144.38	433.13	700.00	72.19	721.88	2,071.58
2043 年	144.38	433.13	700.00	72.19	721.88	2,071.58
合计	**2,743.22**	**8,229.47**	**13,300.00**	**1,371.61**	**13,715.72**	**39,360.02**

（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，龙港新区北海铁山东港产业园产城融合基础配套工程项目预期总收入为 274,315.35 万元，预期总成本为 39,360.02 万元，项目总收益为 234,955.33 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 156,944.25 万元，其中专项债券融资本息为 156,944.25 万元，其他债务融资本息 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	
90,000.00	66,944.25	156,944.25	-	-	-	156,944.25

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1.5。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
龙港新区北海铁山东港产业园产城融合基础配套工程项目	234,955.33	156,944.25	1.50
合计	**234,955.33**	**156,944.25**	**1.50**

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	1.41	1.50	1.58
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.51	1.50	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1.41，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。

《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

本项目主管部门是龙港新区北海铁山东港产业区管理委员会以及合浦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龙港新区北海铁山东港产业园产城融合基础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。

合浦县财政局

2022年6月6日

北海龙港新区投资开发有限公司

2022年6月6日

附件 2-7

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）防城港市产业园区项目实施方案

防城港市财政局

2022 年 6 月 6 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）防城港经开区翠竹产业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

防城港经开区翠竹产业园项目专项债券计划发行规模44,000万元，共发行五期。首期已于2020年发行16,000万元，发行期限为10年，发行利率为3.08%。二期已于2021年发行10,000万元，发行利率3.89%，发行期限为20年。三期已于2021年发行11,000万元，发行利率3.80%，发行期限为20年。2022年计划发行7,000万元，其中已发行5,000万元，利率为3.32%，时间为20年，本期计划发行2,000万元，发行期限均为20年，测算利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

本批次债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，后五年等额偿还本金。

二、项目基本情况

（一）防城港市简介。

防城港市是北部湾畔一座年轻而美丽的港口工业城市、边关口岸城市、生态海湾城市，依港而建、因港得名，1968年建港，

1993年建市。全市总面积6,222平方公里，下辖港口区、防城区、上思县和东兴市，总人口约100万人，有汉、壮、瑶、京等21个民族，海岸线580公里，陆地边界230公里。

防城港市是中国两个既沿海又沿边的边关城市之一，西部第一大港，5个国家一类口岸（企沙、防城港、江山、东兴、峒中），5个国家级开发开放平台（东兴试验区、跨境经济合作区、沿边金融综合改革试验区、构建开放型经济新体制综合试点试验城市、国家边境旅游试验区），5个边民互市贸易区（点）（杨屋、东兴、滩散、里火、峒中），泛北部湾区域拥有口岸最多的地级市。

（二）防城港市财政收支情况。

2018年至2020年，防城港市本级一般公共预算收入分别为23.72亿元、27.5亿元和27.51亿元；一般公共预算支出分别为51.13亿元、61.8亿元和68.36亿元。政府性基金收入分别为30.5亿元、23.14亿元和34.38亿元；政府性基金支出分别为17.57亿元、16.12亿元和33.74亿元。

防城港市本级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	23.72	27.50	27.51
一般公共预算支出	51.13	61.80	68.36
政府性基金收入	30.50	23.14	34.38
其中：国有土地出让收入	27.80	20.21	30.65
政府性基金支出	17.57	16.12	33.74
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	17.16	8.54	9.52

（三）项目情况。

1.项目名称：防城港经开区翠竹产业园项目。

2.项目业主：防城港市港发控股集团有限公司。

3.建设地点：本项目场址位于防城港市港口区经济技术开发区，项目总用地面积208,086平方米（约312.13亩）。

（四）项目业主介绍。

防城港市港发控股集团有限公司原为防城港市港工基础设施建设开发投资有限责任公司，成立于2007年4月，2019年2月，根据市委、市人民政府关于推进国有企业整合重组的重大决策部署，在原港工公司的基础上整合重组，成立了港发控股集团。集团注册资金60,000万元。

港发集团主要从事港口码头、航道以及园区铁路专用线的建设和运营，产业投资（股权投资）、产业基金、港口物流、地产开发等投融资业务，同时围绕市委、市政府的中心任务，承担城市服务、产业园区等基础设施项目建设任务。集团公司旗下共有子公司20家，其中，全资子公司9家、控股子公司5家、参股子公司6家。集团公司经营板块包括：基础设施建设、投资运营、资产管理、工贸物流和金融业务等五大板块。目前，公司总资产185亿元，净资产87亿元，土地及海域资产总面积约1.6万亩。

（五）项目建设内容。

本项目建设内容为厂房建筑面积223,500平方米，研发厂房建筑面积24,000平方米，食堂6,000平方米，宿舍建筑面积

35,000平方米，地下室建筑面积为2,000平方米。主要建设内容为厂房、食堂、宿舍及配套设施建设等。

其中，本批次2,000万元专项债券主要用于支付标准厂房、宿舍、研发厂房、成品库房、配电室、地下工程、室外附属配套工程等建设工程款及项目可研批复的其他资本性支出等。

（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	防城港市云朗科技园一期工程（厂房及综合业务楼）将建立中小企业科技孵化器，为国内外、区内外高新技术成果到防城港落户和产业化提供转化平台，驱动高新技术产业的发展，促进产业结构优化升级，增强招商引资竞争力，保障经济和社会的可持续发展。在社会效益方面，项目的实施能增加就业，带动当地经济和其他产业的发展。项目建成后将产生足够租金收入，用以偿还债务本息。
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，将产生足够的租金收入，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，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，资本金占比超过50%。
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）经济效益。

本项目建设将进一步提升和完善经开区载体作用，推进主导产业加速发展，使经开区成为承接产业转移的主阵地，引领科技

创新的核心前沿，以及推进全市新型工业化的强大引擎，从而牵引当地经济的迅猛发展，加快推进全面建设小康社会的进程。

（二）社会效益。

1.增加就业

项目建成后，将促进建筑产业转型升级，对推动建筑工业化生产起到示范、带动、辐射作用。同时直接为当地提供约1,000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，有效吸纳防城港市及周边地区劳动力就业。

2.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。

根据防城港市发展和改革委员会工业科《广西壮族自治区投资项目备案证明》（2018-450602-47-03-037625），本项目备案总投资为100,000万元。项目可行性研究报告测算总投资额度为96,781.13万元，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	62,646.60	64.73
2	设备购置费	2,106.00	2.18
3	安装工程费	15,256.89	15.76
4	其他费用	16,771.64	17.33
项目总投资		**96,781.13**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

防城港经开区翠竹产业园项目工程总投资96,781.13万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金52,781.13万元，资金来源为业主自筹或财政出资，占比54.54%;

（2）专项债券资金44,000万元，占比45.46%,其中已发行42,000万元，本次拟发行2,000万元。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	-	45,781.13		7,000.00
专项债券融资	16,000.00	21,000.00	7,000.00	
合计	**16,000.00**	**66,781.13**	**7,000.00**	**7,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为45个月，已于2020年3月开工建设，预计于2023年12月底前竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年	2023年
项目建设	16,000.00	66,781.13	7,000.00	7,000.00

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生产厂房、办公楼、科研楼的租赁收入。

基于测算的谨慎性原则，出租率按 80%。考虑到项目所处区域及同类项目，出租价格如下:

1. 生产厂房租金收入

根据可研报告生产厂房面积 173,376 平方米，债券存续期内用于出租，根据周边同类型厂房租金价格，预估租金单价为 656.6 元/平方米/年，年租金收入预计为 9,107.09 万元。债券存续期内本项目所产生的生产厂房租金收入合计约为 163,927.62 万元。

2. 办公楼租金收入

根据可研报告办公楼面积 26,494.8 平方米，根据周边同类型物业市场价格，预估租金单价为 981.82 元/平方米/年，且保持不变，年租金收入预计为 2,081.05 万元。债券存续期内本项目所产生的办公楼租金收入合计约为 37,458.9 万元。

3. 科研楼租金收入

根据可研报告，科研楼面积为 26,494.6 平方米，根据周边同类型物业市场价格，预估租金单价为 452.83 元/平方米/年，且保持不变，年租金收入预计为 959.8 万元。债券存续期内本项目所产生的科研楼租金收入合计约为 17,276.4 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 218,662.92 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	办公楼租金	科研楼租金	当年总收入
2024 年	9,107.09	2,081.05	959.80	12,147.94
2025 年	9,107.09	2,081.05	959.80	12,147.94
2026 年	9,107.09	2,081.05	959.80	12,147.94

时间	厂房租金	办公楼租金	科研楼租金	当年总收入
2027 年	9,107.09	2,081.05	959.80	12,147.94
2028 年	9,107.09	2,081.05	959.80	12,147.94
2029 年	9,107.09	2,081.05	959.80	12,147.94
2030 年	9,107.09	2,081.05	959.80	12,147.94
2031 年	9,107.09	2,081.05	959.80	12,147.94
2032 年	9,107.09	2,081.05	959.80	12,147.94
2033 年	9,107.09	2,081.05	959.80	12,147.94
2034 年	9,107.09	2,081.05	959.80	12,147.94
2035 年	9,107.09	2,081.05	959.80	12,147.94
2036 年	9,107.09	2,081.05	959.80	12,147.94
2037 年	9,107.09	2,081.05	959.80	12,147.94
2038 年	9,107.09	2,081.05	959.80	12,147.94
2039 年	9,107.09	2,081.05	959.80	12,147.94
2040 年	9,107.09	2,081.05	959.80	12,147.94
2041 年	9,107.09	2,081.05	959.80	12,147.94
合计	**163,927.62**	**37,458.90**	**17,276.40**	**218,662.92**

（二）项目预期成本测算。

项目成本主要包括项目的动力成本、工资及福利费、其他费用、税金及附加等。

1.动力成本

根据《防城港经开区翠竹产业园项目可行性研究报告》，动力价格采用目前市场的价格。每年支出为 6.76 万元。债券存续期内本项目所产生的动力成本合计约为 121.68 万元。

2.工资及福利费

根据《防城港经开区翠竹产业园项目可行性研究报告》，项目定员总计 20 人，人均月工资 5,000 元，福利费按工资的 14%计。债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约为 2,462.4 万元。

3. 其他费用

根据《防城港经开区翠竹产业园项目可行性研究报告》，债券存续期内其他费用为每年 115.08 万元。债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为 2,071.44 万元。

4. 税金及附加

增值税按照简易征收率 5%计算，附加税费按增值税的 12%（其中城建税 7%，教育费附加 3%，地方教育附加 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 11,662.02 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 16,317.54 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	动力成本	工资及福利费	其他费用	税金及附加	当年总成本
2024 年	6.76	136.8	115.08	647.89	906.53
2025 年	6.76	136.8	115.08	647.89	906.53
2026 年	6.76	136.8	115.08	647.89	906.53
2027 年	6.76	136.8	115.08	647.89	906.53
2028 年	6.76	136.8	115.08	647.89	906.53
2029 年	6.76	136.8	115.08	647.89	906.53
2030 年	6.76	136.8	115.08	647.89	906.53
2031 年	6.76	136.8	115.08	647.89	906.53
2032 年	6.76	136.8	115.08	647.89	906.53
2033 年	6.76	136.8	115.08	647.89	906.53
2034 年	6.76	136.8	115.08	647.89	906.53
2035 年	6.76	136.8	115.08	647.89	906.53
2036 年	6.76	136.8	115.08	647.89	906.53
2037 年	6.76	136.8	115.08	647.89	906.53
2038 年	6.76	136.8	115.08	647.89	906.53
2039 年	6.76	136.8	115.08	647.89	906.53
2040 年	6.76	136.8	115.08	647.89	906.53
2041 年	6.76	136.8	115.08	647.89	906.53
合计	**121.68**	**2,462.40**	**2,071.44**	**11,662.02**	**16,317.54**

（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，防城港经开区翠竹产业园项目预期总收入为 218,662.92 万元，预期总成本为 16,317.54 万元，项目总收益为 202,345.38 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 69,902 万元，全部为专项债券融资本息。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	
44,000.00	25,902.00	69,902.00	-	-	-	69,902.00

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 2.89。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
防城港经开区翠竹产业园项目	202,345.38	69,902.00	2.89
合计	**202,345.38**	**69,902.00**	**2.89**

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	2.74	2.89	3.05
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.91	2.89	2.88

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2.74,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2.88，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。

《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

本项目主管部门是防城港市人民政府国有资产监督管理委员会以及防城港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防城港经开区翠竹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。

防城港市财政局

2022年6月6日

防城港市港发控股集团有限公司

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）防城港市云朗科技园二期工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

防城港市云朗科技园二期工程项目专项债券计划发行规模136,000万元，共发行五期。首期15,000万元已于2021年发行，债券发行期限20年，发行利率为3.8%，二期10,000万元已于2022年发行，债券发行期限20年，发行利率为3.32%。2022年计划继续发行50,000万元，其中已发行5,000万元，利率为3.32%，时间为20年，本期计划发行45,000万元，五期计划于2023年发行61,000万元，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）防城港市简介。

防城港市是北部湾畔一座年轻而美丽的港口工业城市、边关口岸城市、生态海湾城市，依港而建、因港得名，1968年建港，

1993年建市。全市总面积6,222平方公里，下辖港口区、防城区、上思县和东兴市，总人口约100万人，有汉、壮、瑶、京等21个民族，海岸线580公里，陆地边界230公里。

防城港市是中国两个既沿海又沿边的边关城市之一，西部第一大港，5个国家一类口岸（企沙、防城港、江山、东兴、峒中），5个国家级开发开放平台（东兴试验区、跨境经济合作区、沿边金融综合改革试验区、构建开放型经济新体制综合试点试验城市、国家边境旅游试验区），5个边民互市贸易区（点）（杨屋、东兴、滩散、里火、峒中），泛北部湾区域拥有口岸最多的地级市。

（二）防城港市财政收支情况。

2018年至2020年，防城港市本级一般公共预算收入分别为23.72亿元、27.5亿元和27.51亿元；一般公共预算支出分别为51.13亿元、61.8亿元和68.36亿元。政府性基金收入分别为30.5亿元、23.14亿元和34.38亿元；政府性基金支出分别为17.57亿元、16.12亿元和33.74亿元。

防城港市本级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	23.72	27.50	27.51
一般公共预算支出	51.13	61.80	68.36
政府性基金收入	30.50	23.14	34.38
其中：国有土地出让收入	27.80	20.21	30.65
政府性基金支出	17.57	16.12	33.74
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	17.16	8.54	9.52

（三）项目情况。

1.项目名称：防城港市云朗科技园二期工程项目。

2.项目业主：防城港市港发控股集团有限公司。

3.建设地点：文昌大道北侧，北部湾大道东侧。

（四）项目业主介绍。

防城港市港发控股集团有限公司原为防城港市港工基础设施建设开发投资有限责任公司，成立于2007年4月，2019年2月，根据市委、市人民政府关于推进国有企业整合重组的重大决策部署，在原港工公司的基础上整合重组，成立了港发控股集团。集团注册资金60,000万元。

港发集团主要从事港口码头、航道以及园区铁路专用线的建设和运营，产业投资（股权投资）、产业基金、港口物流、地产开发等投融资业务，同时围绕市委、市政府的中心任务，承担城市服务、产业园区等基础设施项目建设任务。集团公司旗下共有子公司20家，其中，全资子公司9家、控股子公司5家、参股子公司6家。集团公司经营板块包括：基础设施建设、投资运营、资产管理、工贸物流和金融业务等五大板块。目前，公司总资产186亿元，净资产87亿元，土地及海域资产总面积约1.6万亩。

（五）项目建设内容。

项目总用地面积约723.06亩，总建筑面积666,802.64平方米，主要建设标准厂房等建筑，包括61栋6层的标准厂房，4

栋1层的变电站。

本批次45,000万元主要建设内容包括：建设标准厂房、公共配套设施、路网等基础设施工程及项目可研批复的其他资本性支出等。

（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	产业集群不仅能聚集产生规模经济，也能产生明显的扩散效应，产业集群的形成将会使民间经济发展活力经过集聚后加倍放大，从而为地方形成日益完整的产业链条和合理的资源配置格局奠定基础。产业集群除了对国民经济尤其是地方经济有显著推动的作用以外，还将激发集群区域企业之间的学习，激发各企业为应付更为迫切的竞争而进行技术创新，从而推进技术进步，提升集群的竞争力。先进的经验、技术更为迅速地在区域内传递，产生技术溢出效果，从而使单个企业的技术创新升级，推动区域内整体产业技术进步。本项目的建设正是通过构建有机集聚的产业园区，促使入驻企业相互竞争，加速人才向区域汇集，最终推动防城港市工业产业整体发展壮大。项目建成后将产生足够可租赁厂房，每年产生足够的租金，用以偿还债务本息。
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，将产生足够的租金收入，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，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，资本金超过50%。
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）经济效益。

本项目建设将进一步提升和完善经开区载体作用，推进主导产业加速发展，使经开区成为承接产业转移的主阵地，引领科技创新的核心前沿，以及推进全市新型工业化的强大引擎，从而牵引当地经济的迅猛发展，加快推进全面建设小康社会的进程。

（二）社会效益。

项目建成后，将促进建筑产业转型升级，对推动建筑工业化生产起到示范、带动、辐射作用。同时直接为当地提供约1,000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，有效吸纳防城港市及周边地区劳动力就业。项目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。

根据防城港市发展和改革委员会《关于防城港市云朗科技园二期工程项目可行性研究报告的批复》（防发改投资〔2021〕55号），本项目总投资为272,139万元。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	221,775.00	81.49
2	建设工程其他费用	21,207.00	7.79
3	预备费	29,157.00	10.71
项目总投资		**272,139.00**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

防城港市云朗科技园二期工程项目总投资272,139万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金136,139万元，资金来源为业主自筹或财政出资，占比50.03%;

（2）专项债券资金136,000万元，占比49.97%,其中已发行30,000万元，本次拟发行45,000万元。

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
不含专项债券的项目资本金	81,634.00		54,505.00
专项债券融资	15,000.00	60,000.00	61,000.00
合计	**96,634.00**	**60,000.00**	**115,505.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月,计划于2021年1月开工建设,预计于2023年12月底前竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	96,634.00	60,000.00	115,505.00

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生产厂房、停车位的租赁收入等。

1.生产厂房租金收入

根据可研报告生产厂房面积666,802.64平方米，债券存续期内用于出租，根据周边同类型厂房租金价格，预估租金单价为

50 元/平方米/月，假设每年通货膨胀租金上涨 3%，出租率 80%。债券存续期内本项目所产生的生产厂房租金收入合计约为 860,027.37 万元。

2.停车位租金收入

根据可研报告停车位 1,506 个，根据周边同类型物业市场价格，白天为 5 元/辆次，过夜停车为 10 元/辆晚；白天出租率为 80%，每个车位利用 2 次，夜晚过夜停车出租率为 60%。债券存续期内本项目所产生的停车位租金收入合计约为 15,391.2 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 875,418.57 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	停车位租金	当年总收入
2023 年	32,006.53	769.56	32,776.09
2024 年	32,966.72	769.56	33,736.28
2025 年	33,955.72	769.56	34,725.28
2026 年	34,974.40	769.56	35,743.96
2027 年	36,023.63	769.56	36,793.19
2028 年	37,104.34	769.56	37,873.90
2029 年	38,217.47	769.56	38,987.03
2030 年	39,363.99	769.56	40,133.55
2031 年	40,544.91	769.56	41,314.47
2032 年	41,761.26	769.56	42,530.82
2033 年	43,014.10	769.56	43,783.66
2034 年	44,304.52	769.56	45,074.08
2035 年	45,633.65	769.56	46,403.21
2036 年	47,002.66	769.56	47,772.22
2037 年	48,412.74	769.56	49,182.30

时间	厂房租金	停车位租金	当年总收入
2038 年	49,865.13	769.56	50,634.69
2039 年	51,361.08	769.56	52,130.64
2040 年	52,901.91	769.56	53,671.47
2041 年	54,488.97	769.56	55,258.53
2042 年	56,123.64	769.56	56,893.20
合计	**860,027.37**	**15,391.20**	**875,418.57**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为项目的动力成本、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.工资及福利费

预计 15 人参与管理，每人每年 6 万元工资为标准，每年薪酬水平上涨 3%。

2.维修费用

债券存续期内每年维修费以工程费用约 0.3%取。

3.管理及其他费

办公费、培训费、开办费摊销、差旅费、车辆使用费等，按营业收入的 0.1%计取。

4.营业费用

市场营销费按每年约 20 万元。

5.税金及附加

按房产税 12%、收入增值税 9%、附加税为增值税的 12%计税，同时抵扣进项税 6%。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为97,988.66万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	人工薪酬	维修费用	管理及其他费	营业费	税金及附加	当年总成本
2023年	90.00	666.95	32.78	20.00	3,031.03	3,840.76
2024年	92.70	666.95	33.74	20.00	3,119.83	3,933.22
2025年	95.48	666.95	34.73	20.00	3,211.29	4,028.45
2026年	98.34	666.95	35.74	20.00	3,305.50	4,126.53
2027年	101.29	666.95	36.79	20.00	3,402.53	4,227.56
2028年	104.33	666.95	37.87	20.00	3,502.46	4,331.61
2029年	107.46	666.95	38.99	20.00	3,605.40	4,438.80
2030年	110.68	666.95	40.13	20.00	3,711.43	4,549.19
2031年	114.00	666.95	41.31	20.00	3,820.64	4,662.90
2032年	117.42	666.95	42.53	20.00	3,933.13	4,780.03
2033年	120.94	666.95	43.78	20.00	4,048.98	4,900.65
2034年	124.57	666.95	45.07	20.00	4,168.32	5,024.91
2035年	128.31	666.95	46.40	20.00	4,291.24	5,152.90
2036年	132.16	666.95	47.77	20.00	4,417.84	5,284.72
2037年	136.12	666.95	49.18	20.00	4,548.23	5,420.48
2038年	140.20	666.95	50.63	20.00	4,682.55	5,560.33
2039年	144.41	666.95	52.13	20.00	4,820.88	5,704.37
2040年	148.74	666.95	53.67	20.00	4,963.38	5,852.74
2041年	153.20	666.95	55.26	20.00	5,110.15	6,005.56
2042年	157.80	666.95	56.89	20.00	5,261.31	6,162.95
合计	**2,418.15**	**13,339.00**	**875.39**	**400.00**	**80,956.12**	**97,988.66**

（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，防城港市云朗科技园二期工程项目预期总收入为 875,418.57 元，预期总成本为 97,988.66 元，项目总收益为 777,429.91 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 242,146 万元，全部为专项债券融资本息。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	
136,000.00	106,146.00	242,146.00	-	-	-	242,146.00

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 3.21。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
防城港市云郎科技园二期工程项目	777,429.91	242,146.00	3.21
合计	**777,429.91**	**242,146.00**	**3.21**

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	3.03	3.21	3.39
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	3.23	3.21	3.19

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3.03,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3.19，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

本项目主管部门是防城港市人民政府国有资产监督管理委员会以及防城港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防城港市云朗科技园二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。

防城港市财政局

2022年6月6日

防城港市港发控股集团有限公司

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）中国（防城港）国际医学开放试验区医学创新赋能产业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

中国（防城港）国际医学开放试验区医学创新赋能产业园项目专项债券计划发行规模 110,000 万元，共发行六期。首期20,000万元已于2021年发行，债券发行期限为20年，发行利率为3.89%。二期已于2021年发行2,000万元，发行期限为20年，利率为3.80%。三期已于2022年发行8,000万元，发行期限为20年，利率为3.32%。2022年计划继续发行12,000万元，其中已发行5,000万元，利率为3.32%，时间为20年，本期计划发行7,000万元，2023年计划发行68,000万元，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）防城港市简介。

防城港市是北部湾畔一座年轻而美丽的港口工业城市、边关口岸城市、生态海湾城市，依港而建、因港得名，1968年建港，1993年建市。全市总面积6,222平方公里，下辖港口区、防城区、上思县和东兴市，总人口约100万人，有汉、壮、瑶、京等21个民族，海岸线580公里，陆地边界230公里。防城港市是中国两个既沿海又沿边的边关城市之一，西部第一大港，5个国家一类口岸（企沙、防城港、江山、东兴、峒中），5个国家级开发开放平台（东兴试验区、跨境经济合作区、沿边金融综合改革试验区、构建开放型经济新体制综合试点试验城市、国家边境旅游试验区），5个边民互市贸易区（点）（杨屋、东兴、滩散、里火、峒中），泛北部湾区域拥有口岸最多的地级市。

（二）防城港市财政收支情况。

2018年至2020年，防城港市本级一般公共预算收入分别为23.72亿元、27.5亿元和27.51亿元；一般公共预算支出分别为51.13亿元、61.8亿元和68.36亿元。政府性基金收入分别为30.5亿元、23.14亿元和34.38亿元；政府性基金支出分别为17.57亿元、16.12亿元和33.74亿元。

防城港市本级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	23.72	27.50	27.51
一般公共预算支出	51.13	61.80	68.36
政府性基金收入	30.50	23.14	34.38

项目	2018年	2019年	2020年
其中：国有土地出让收入	27.80	20.21	30.65
政府性基金支出	17.57	16.12	33.74
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	17.16	8.54	9.52

（三）项目情况。

1.项目名称：中国（防城港）国际医学开放试验区医学创新赋能产业园项目。

2.项目业主：防城港高新区投资发展有限公司。

3.建设地点：防城港市北部湾大道与文昌大道交汇处东南侧。

（四）项目业主介绍。

防城港高新区投资发展有限公司成立于2017年6月，出资人为防城港市城市投资发展集团有限公司。注册资本1亿元，实缴资本1亿元。

经营范围：房地产开发经营；各类工程建设活动（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）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；非居住房地产租赁；住房租赁；机械设备销售；机械设备租赁；租赁服务（不含出版物出租）；科技中介服务；土地整治服务；创业空间服务；水泥制品销售；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售。

（五）项目建设内容。

项目规划用地面积68,530.98平方米，总建筑面积307,058.46平方米，项目包含两个子项目，其一是防城港国际生

物安全评价中心，其二是防城港国际医学开放试验区国际中小企业医学孵化中心（一期）。

本期专项债券资金7,000万元主要用于如下建设支出：

中小企业孵化中心：工程勘察费、设计费、基坑土石方、基坑围护工程、地下停车场、9栋孵化中心主体工程、共享服务中心主体工程、工程安装费等相关费用。生物安全评价中心：工程勘察费、设计费、基坑土石方、基坑围护工程、桩基工程、地下室工程、主体工程等相关费用。

（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	产业集群不仅能聚集产生规模经济，也能产生明显的扩散效应，产业集群的形成将会使民间经济发展活力经过集聚后加倍放大，从而为地方形成日益完整的产业链条和合理的资源配置格局奠定基础。产业集群除了对国民经济尤其是地方经济有显著推动的作用以外，还将激发集群区域企业之间的学习，激发各企业为应付更为迫切的竞争而进行技术创新，从而推进技术进步，提升集群的竞争力。先进的经验、技术更为迅速地在区域内传递，产生技术溢出效果，从而使单个企业的技术创新升级，推动区域内整体产业技术进步。本项目的建设正是通过构建有机集聚的产业园区，促使入驻企业相互竞争，加速人才向区域汇集，最终推动防城港生物医药产业整体发展壮大。项目建成后将产生足够可租赁厂房，每年产生足够的租金，用以偿还债务本息。
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，将产生足够的租金收入，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，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，资本金超过20%。

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	根据可研报告，项目每年产生足够的租金等收入，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的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

中国（防城港）国际医学开放试验区医学创新赋能产业园项目建设是防城港市经济发展的增长点，目前园区已进入基础设施建设与产业发展同步快速发展的新阶段，符合防城港总体规划及产业发展规划，是贯彻落实国家、自治区深化供给侧结构性改革，推进医药产业、信息化、现代化的重大举措。项目的实施有利于医药产业转型升级，对推动医药生产起到示范、带动、辐射作用。

（二）社会效益。

项目建成后，将促进医药产业转型升级，对推动医药生产起到示范、带动、辐射作用。同时直接为当地提供大量就业机会，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，有效吸纳防城港市及周边地区劳动力就业。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据防城港市发展和改革委员会《防城港国际生物安全评价中心项目可行性研究报告的批复》（防发改投资〔2020〕354号）《防城港国际医学开放试验区国际中小企业医学孵化中心（一

期）可行性研究报告的批复》（防发改投资〔2020〕368号），本项目总投资为144,997.74万元。项目可行性研究报告测算总投资额度为144,997.74万元，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	110,278.30	76.06
2	建设工程其他费用	16,270.53	11.22
3	预备费	10,123.91	6.98
4	建设期利息	8,325.00	5.74
项目总投资		**144,997.74**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

中国（防城港）国际医学开放试验区医学创新赋能产业园项目总投资144,997.74万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金34,997.74万元，资金来源为业主自筹或财政出资，占比24.14%;

（2）专项债券资金110,000万元，占比75.86%,其中已发行35,000万元，本次拟发行7,000万元，后续计划发行68,000万元。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2021年及以前	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	8230.98	13000	13,766.76
专项债券融资	22,000.00	20,000.00	68,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**30,230.98**	**33,000.00**	**81,766.76**

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 年及以前	2022 年	2023 年
项目建设	30,230.98	33,000.00	81,766.76

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. 医学共享服务平台

总面积 11,916 平方米，初始出租单价 90 元/平方米/月，每 5 年上浮 5 元/平方米/月；

2. 医学医药孵化中心（中小企业医学孵化厂房）

总面积 104,880 平方米，初始出租单价 60 元/平方米/月，每 5 年上浮 5 元/平方米/月；

3. 生物安全评价中心、研发试验室和研发中试车间

总面积 51,400 平方米，初始出租单价 90 元/平方米/月，每 5 年上浮 5 元/平方米/月；

4. 孵化中心、科研中心、国家医药制造城展示中心、学术交流中心

总面积 50,100 平方米，初始出租单价 60 元/平方米/月，每 5 年上浮 5 元/平方米/月；

5. 综合服务收入

综合服务收入主要为活动举办、园区物流服务等收入综合收入按租金收入的20%计。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为472,593.63万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	医学共享服务平台	医学医药孵化中心	生物安全评价中心等	孵化中心、科研中心等	综合服务收入	当年总收入
2024年	1,029.54	6,041.09	4,440.96	2,885.76	2,879.47	17,276.82
2025年	1,158.24	6,796.22	4,996.08	3,246.48	3,239.40	19,436.42
2026年	1,286.93	7,551.36	5,551.20	3,607.20	3,599.34	21,596.03
2027年	1,286.93	7,551.36	5,551.20	3,607.20	3,599.34	21,596.03
2028年	1,286.93	7,551.36	5,551.20	3,607.20	3,599.34	21,596.03
2029年	1,358.42	8,180.64	5,859.60	3,907.80	3,861.29	23,167.75
2030年	1,358.42	8,180.64	5,859.60	3,907.80	3,861.29	23,167.75
2031年	1,358.42	8,180.64	5,859.60	3,907.80	3,861.29	23,167.75
2032年	1,358.42	8,180.64	5,859.60	3,907.80	3,861.29	23,167.75
2033年	1,358.42	8,180.64	5,859.60	3,907.80	3,861.29	23,167.75
2034年	1,429.92	8,809.92	6,168.00	4,208.40	4,123.25	24,739.49
2035年	1,429.92	8,809.92	6,168.00	4,208.40	4,123.25	24,739.49
2036年	1,429.92	8,809.92	6,168.00	4,208.40	4,123.25	24,739.49
2037年	1,429.92	8,809.92	6,168.00	4,208.40	4,123.25	24,739.49
2038年	1,429.92	8,809.92	6,168.00	4,208.40	4,123.25	24,739.49
2039年	1,501.42	9,439.20	6,476.40	4,509.00	4,385.20	26,311.22
2040年	1,501.42	9,439.20	6,476.40	4,509.00	4,385.20	26,311.22
2041年	1,501.42	9,439.20	6,476.40	4,509.00	4,385.20	26,311.22
2042年	1,501.42	9,439.20	6,476.40	4,509.00	4,385.20	26,311.22
2043年	1,501.42	9,439.20	6,476.40	4,509.00	4,385.20	26,311.22
合计	**27,497.37**	**167,640.19**	**118,610.64**	**80,079.84**	**78,765.59**	**472,593.63**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、固定资产维护费、营业费用、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1.职工薪酬

本项目预计职工 50 人，预计工资 3,500 元/人/月，福利按工资 28%计算；

2. 固定资产维护费

按当年固定资产折旧每年 3%的折旧费；

3. 营业费用

营业费用按营业收入的 3%计提；

4. 管理费用

管理费用按营业收入的 2%计提；

5. 税金及附加

增值税按不动产租赁税率 9%、服务类税率 6%计提；增值税附加税按总和 10%计提。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 60,633.08 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	固定资产维护费	营业费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2024 年	268.80	194.64	518.30	345.54	-	1,327.28
2025 年	268.80	194.64	583.09	388.73	-	1,435.26
2026 年	268.80	194.64	647.88	431.92	-	1,543.24
2027 年	268.80	194.64	647.88	431.92	-	1,543.24
2028 年	268.80	194.64	647.88	431.92	-	1,543.24
2029 年	268.80	194.64	695.03	463.36	-	1,621.83
2030 年	268.80	194.64	695.03	463.36	234.81	1,856.64
2031 年	268.80	194.64	695.03	463.36	1,993.94	3,615.77
2032 年	268.80	194.64	695.03	463.36	1,993.94	3,615.77
2033 年	268.80	194.64	695.03	463.36	1,993.94	3,615.77
2034 年	268.80	166.21	742.18	494.79	2,129.22	3,801.20
2035 年	268.80	166.21	742.18	494.79	2,129.22	3,801.20
2036 年	268.80	166.21	742.18	494.79	2,129.22	3,801.20
2037 年	268.80	166.21	742.18	494.79	2,129.22	3,801.20

时间	职工薪酬	固定资产维护费	营业费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2038 年	268.80	166.21	742.18	494.79	2,129.22	3,801.20
2039 年	268.80	166.21	789.34	526.22	2,264.48	4,015.05
2040 年	268.80	166.21	789.34	526.22	2,264.48	4,015.05
2041 年	268.80	166.21	789.34	526.22	2,264.48	4,015.05
2042 年	268.80	166.21	789.34	526.22	2,264.48	4,015.05
2043 年	268.80	-	789.34	526.22	2,264.48	3,848.84
合计	**5,376.00**	**3,442.29**	**14,177.78**	**9,451.88**	**28,185.13**	**60,633.08**

（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，中国（防城港）国际医学开放试验区医学创新赋能产业园项目预期总收入为 472,593.63 万元，预期总成本为 60,633.08 万元，项目总收益为 411,960.55 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 196,508.8 万元，全部为专项债券融资本息。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	
110,000.00	86,508.80	196,508.80	-	-	-	196,508.80

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 2.1。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（防城港）国际医学开放试验区医学创新赋能产业园	411,960.55	196,508.80	2.10
合计	**411,960.55**	**196,508.80**	**2.10**

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	1.98	2.10	2.22
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.11	2.10	2.08

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2.08，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

本项目主管部门是防城港高新技术产业开发区管理委员会以及防城港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中国（防城港）国际医学开放试验区医学创新赋能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。

防城港市财政局

2022年6月6日

防城港高新区投资发展有限公司

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）防城港市云朗科技园一期工程（厂房及综合业务楼）实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

防城港市云朗科技园一期工程（厂房及综合业务楼）专项债券计划发行规模15,000万元，共发行两期。2022年计划发行15,000万元，其中已发行5,000万元，利率为3.32%，时间为20年，本期发行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。

二、项目基本情况

（一）防城港市简介。

防城港市是北部湾畔一座年轻而美丽的港口工业城市、边关口岸城市、生态海湾城市，依港而建、因港得名，1968年建港，1993年建市。全市总面积6,222平方公里，下辖港口区、防城区、上思县和东兴市，总人口约100万人，有汉、壮、瑶、京等21个民族，海岸线580公里，陆地边界230公里。

防城港市是中国两个既沿海又沿边的边关城市之一，西部第一大港，5个国家一类口岸（企沙、防城港、江山、东兴、峒中），5个国家级开发开放平台（东兴试验区、跨境经济合作区、沿边金融综合改革试验区、构建开放型经济新体制综合试点试验城市、国家边境旅游试验区），5个边民互市贸易区（点）（杨屋、东兴、滩散、里火、峒中），泛北部湾区域拥有口岸最多的地级市。

（二）防城港市财政收支情况。

2018年至2020年，防城港市本级一般公共预算收入分别为23.72亿元、27.5亿元和27.51亿元；一般公共预算支出分别为51.13亿元、61.8亿元和68.36亿元。政府性基金收入分别为30.5亿元、23.14亿元和34.38亿元；政府性基金支出分别为17.57亿元、16.12亿元和33.74亿元。

防城港市本级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	23.72	27.50	27.51
一般公共预算支出	51.13	61.80	68.36
政府性基金收入	30.50	23.14	34.38
其中：国有土地出让收入	27.80	20.21	30.65
政府性基金支出	17.57	16.12	33.74
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	17.16	8.54	9.52

（三）项目情况。

1.项目名称：防城港市云朗科技园一期工程（厂房及综合业务楼）。

2. 项目业主：防城港市港发控股集团有限公司。

3. 建设地点：防城港市高速公路出入口附近。

（四）项目业主介绍。

防城港市港发控股集团有限公司原为防城港市港工基础设施建设开发投资有限责任公司，成立于2007年4月，2019年2月，根据市委、市人民政府关于推进国有企业整合重组的重大决策部署，在原港工公司的基础上整合重组，成立了港发控股集团。集团注册资金60,000万元。

港发集团主要从事港口码头、航道以及园区铁路专用线的建设和运营，产业投资（股权投资）、产业基金、港口物流、地产开发等投融资业务，同时围绕市委、市政府的中心任务，承担城市服务、产业园区等基础设施项目建设任务。集团公司旗下共有子公司20家，其中，全资子公司9家、控股子公司5家、参股子公司6家。集团公司经营板块包括：基础设施建设、投资运营、资产管理、工贸物流和金融业务等五大板块。目前，公司总资产186亿元，净资产87亿元，土地及海域资产总面积约1.6万亩。

（五）项目建设内容。

项目建筑面积234,418平方米（不包括地下室），其中11栋工业厂房建筑面积112,843平方米，4栋综合业务楼A建筑面积86,287平方米，1栋综合业务楼B建筑面积5,260平方米,11层综合业务楼C建筑面积30,028 平方米。地下室建筑面积25,500平方米。主要建设内容包括上述主体建筑、外接水电工程、场地

土方工程及地下室。

本批次10,000万元主要建设内容包括：建设标准厂房、综合业务楼、地下室、公共配套设施工程及项目可研批复的其他资本性支出等。

（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	项目建设是实施创新驱动发展战略的重要载体，有利于加快防城港市工业协同发展步伐，对促进防城港市融入“西部陆海新通道”、带动发展和培育园区经济增长点具有重要作用。项目建设是必要的。 项目建设按照“有利于工业集中、有利于农村劳动力转移、有利于加快城市建设”的原则，高起点规划，高强度投入，高标准建设，高效能管理，完善“筑巢引凤”工程基础设施，倾力推进沙埔工业区开发，推动工业区跨越发展,公益性明显。项目建设可进一步规范工业区的建设，提高新区土地使用效率，确保入园进区的企业安全、方便、有序的发展生产。 项目建成后将产生足够可租赁厂房和配套用房，运营停车场和广告牌，每年产生足够的租金和停车费收入，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，将产生足够的租金收入，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，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，资本金占比超过50%。
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）经济效益。

防城港市云朗科技园一期工程（厂房及综合业务楼）建设是防城港市经济发展的增长点，目前园区已进入基础设施建设与产业发展同步快速发展的新阶段，符合防城港经开区总体规划及产业发展规划，是贯彻落实国家、自治区深化供给侧结构性改革，推进建筑产业工业化、信息化、现代化的重大举措。本项目建设将进一步提升和完善经开区载体作用，推进主导产业加速发展，使经开区成为承接产业转移的主阵地，引领科技创新的核心前沿，以及推进全市新型工业化的强大引擎，从而牵引当地经济的迅猛发展，加快推进全面建设小康社会的进程。

（二）社会效益。

项目建成后，将满足防城港高新技术产业的发展需求，提高城市知名度，更好的招商引资，直接为当地提供约几千个就业机会。项目同时带动周边产业的发展，间接带动上万个就业岗位，有效吸纳防城港市及周边地区劳动力就业。项目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。

根据防城港市发展和改革委员会《关于防城港市云朗科技园一期工程（厂房及综合业务楼）可行性研究报告的批复》（防发改〔2015〕30号），本项目总投资为94,568万元。

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	72,894.00	77.08
2	建设工程其他费用	11,251.00	11.9
3	预备费	6,732.00	7.12
4	建设期贷款利息	3,691.00	3.9
项目总投资		**94,568.00**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

防城港市云朗科技园一期工程（厂房及综合业务楼）总投资94,568万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金49,568万元，资金来源为业主自筹或财政出资，占比52.42%;

（2）专项债券资金15,000万元，占比15.86%,其中已发行5,000万元，本次拟发行10,000万元。

（3）其他融资30,000万元，占比31.72%。

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	37,568.00	10,000.00	-	2,000.00
专项债券融资	-	-	15,000.00	-
其他债务融资	30,000.00	-	-	-
合计	**67,568.00**	**10,000.00**	**15,000.00**	**2,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为98个月，已于2015年11月开工建设，预计于2023年12月底前竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年及以前	2021年	2022年	2023年
项目建设	67,568.00	10,000.00	15,000.00	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。

因该项目分期建设，部分厂房及配套设施建成后投入运营，项目收支预测以2022年为起始年测算。项目主要收入来源于工业用房厂房、配套综合业务楼、停车位的租赁收入和物业管理服务收入。

1.工业用房出租收入

根据本项目可研报告，建成后将工业用房进行出租，项目工业用房建筑面积为112,842平方米。本项目工业用房定位的目标客户为高新技术产业类企业，其使用功能类似于电子科技及研发，参考南宁、北海科技园区项目及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，出租工业用房价格拟按20元/平方米/月，出租率在正常年份达到75%，则项目运营期初始年的工业用房出租收入为2,031.16万元。

债券存续期内本项目所产生的工业用房出租收入合计约为40,623.2万元。

2.配套综合业务楼A出租收入

项目建成后，拟对部分综合业务楼A进行出租，建筑面积为85,287平方米，余下1,999平方米为园区管理方日常经营管理使用。与工业用房类似，综合业务楼A的目标客户为高新技术企业，

其使用功能类似于研发、写字楼。参考本项目所在地周边写字楼及南宁、钦州、北海工业园区内的研发用房出租单价，并结合未来的发展趋势，出租综合业务楼A价格拟按32元/平方米/月计，出租率在正常年份达到80%,则项目正常运营期初始年的综合业务楼A出租收入为2,558.61万元。

债券存续期内本项目所产生的配套综合业务楼A出租收入合计约为51,172.2元。

3.配套综合业务楼B租金收入

综合业务楼B拟发包给具有相应经营资质的餐饮企业经营，运营期初始年租金收入暂按360万元计。

债券存续期内本项目所产生的配套综合业务楼B租金收入合计约为7,200元。

4.配套综合业务楼C出租收入

将全部综合业务楼C出租给入园企业员工使用，建筑面积为30,028平方米，共320户，最多容纳2,000人。参考项目所在地周边商品房的出租价格，并考虑项目定位为高新技术科技园，给予一定福利，租金价格拟按625元/人/月计，出租率在正常年份达到80%,则项目运营期初始年的综合业务楼C出租收入为1,200万元。

债券存续期内本项目所产生的配套综合业务楼C出租收入合计约为24,000元。

5.停车场租金收入

结合项目的特点，及所处的地理位置等多方面的因素，对本项目停车场及地下停车场未来的整体经营状况和收费标准作如下预测：

①可供出租车位数量：1,173 个

②白天出租率为 50%,每个车位利用 2 次。

③夜晚过夜停车出租率为 20%。

④出租车位收费标准：白天为 5 元/辆次，过夜停车为 10 元/辆晚。

则运营初始年停车场的租金收入为 299.70 万元。

债券存续期内本项目所产生的停车场租金收入合计约为 5,994 万元。

6.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/平方米/月计算，运营初始年物业管理服务收入为 274.99 万元。

债券存续期内本项目所产生的物业管理服务收入合计约为 5,499.8 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 134,489.2 元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工业用房租金	配套综合业务楼 A	配套综合业务楼 B	配套综合业务楼 C	停车场租金	物业管理服务收入	当年总收入
2022 年	2,031.16	2,558.61	360.00	1,200.00	299.70	274.99	6,724.46
2023 年	2,031.16	2,558.61	360.00	1,200.00	299.70	274.99	6,724.46
2024 年	2,031.16	2,558.61	360.00	1,200.00	299.70	274.99	6,724.46

时间	工业用房租金	配套综合业务楼A	配套综合业务楼B	配套综合业务楼C	停车场租金	物业管理服务收入	当年总收入
2025年	2,031.16	2,558.61	360.00	1,200.00	299.70	274.99	6,724.46
2026年	2,031.16	2,558.61	360.00	1,200.00	299.70	274.99	6,724.46
2027年	2,031.16	2,558.61	360.00	1,200.00	299.70	274.99	6,724.46
2028年	2,031.16	2,558.61	360.00	1,200.00	299.70	274.99	6,724.46
2029年	2,031.16	2,558.61	360.00	1,200.00	299.70	274.99	6,724.46
2030年	2,031.16	2,558.61	360.00	1,200.00	299.70	274.99	6,724.46
2031年	2,031.16	2,558.61	360.00	1,200.00	299.70	274.99	6,724.46
2032年	2,031.16	2,558.61	360.00	1,200.00	299.70	274.99	6,724.46
2033年	2,031.16	2,558.61	360.00	1,200.00	299.70	274.99	6,724.46
2034年	2,031.16	2,558.61	360.00	1,200.00	299.70	274.99	6,724.46
2035年	2,031.16	2,558.61	360.00	1,200.00	299.70	274.99	6,724.46
2036年	2,031.16	2,558.61	360.00	1,200.00	299.70	274.99	6,724.46
2037年	2,031.16	2,558.61	360.00	1,200.00	299.70	274.99	6,724.46
2038年	2,031.16	2,558.61	360.00	1,200.00	299.70	274.99	6,724.46
2039年	2,031.16	2,558.61	360.00	1,200.00	299.70	274.99	6,724.46
2040年	2,031.16	2,558.61	360.00	1,200.00	299.70	274.99	6,724.46
2041年	2,031.16	2,558.61	360.00	1,200.00	299.70	274.99	6,724.46
合计	**40,623.20**	**51,172.20**	**7,200.00**	**24,000.00**	**5,994.00**	**5,499.80**	**134,489.20**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为包括日常人员经费支出、设施的维护修理费、水电费、其他费用和税金及附加。根据同类项目来各项费用的支出情况，测算如下:

1.人员经费支出

主要是指的管理及维护人员的工资及福利开支。项目建成后，预计维护管理人员有10名，保洁保安人员20名，则该部分运营初始年费用约为150万元。

债券存续期内本项目所产生的人员经费支出成本合计约为3,000元。

2.修理费

包括设施维护修理费等，该部分支出运营初始年约 30 万元左右。

债券存续期内本项目所产生的修理费成本合计约为 600 万元。

3. 水电费支出

项目建成后，出租部分的用水用电费用由使用单位支出，只有自营部分(地下车库、室外绿化浇灌及综合业务楼 A 中留作管理用房的 1000 平方米部分)在日常运营及管理时需要消耗少量的水电。按照 10 名管理人员及 20 名保洁人员测算，建成后自营部分年用水量为 8.11 万立方米,年用电量为 183.86 万 kWh。防城港市的工商业用水、用电价格分别按 1.78 元/立方米、0.64 元/kWh 计，则运营初始年需水电费用约为 127 万元。

债券存续期内本项目所产生的水电费支出成本合计约为 2,540 万元。

4. 其他费用

用于每年的办公及宣传等费用，运营初始年约 30 万元。债券存续期内本项目所产生的其他费用成本合计约为 600 元。

5. 税金及附加

增值税按收入的 5%计算;城建税及教育附加费分别按营业税的 5%和 3%计算; 房产税按房屋出租收入的 12%计征。年税金及附加约为 1,020.33 万元。

债券存续期内本项目所产生的税金及附加成本合计约为

20,406.6 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 27,146.6 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	修理费	水电费	其他费用	税金及附加	当年总成本
2022 年	150.00	30.00	127.00	30.00	1,020.33	1,357.33
2023 年	150.00	30.00	127.00	30.00	1,020.33	1,357.33
2024 年	150.00	30.00	127.00	30.00	1,020.33	1,357.33
2025 年	150.00	30.00	127.00	30.00	1,020.33	1,357.33
2026 年	150.00	30.00	127.00	30.00	1,020.33	1,357.33
2027 年	150.00	30.00	127.00	30.00	1,020.33	1,357.33
2028 年	150.00	30.00	127.00	30.00	1,020.33	1,357.33
2029 年	150.00	30.00	127.00	30.00	1,020.33	1,357.33
2030 年	150.00	30.00	127.00	30.00	1,020.33	1,357.33
2031 年	150.00	30.00	127.00	30.00	1,020.33	1,357.33
2032 年	150.00	30.00	127.00	30.00	1,020.33	1,357.33
2033 年	150.00	30.00	127.00	30.00	1,020.33	1,357.33
2034 年	150.00	30.00	127.00	30.00	1,020.33	1,357.33
2035 年	150.00	30.00	127.00	30.00	1,020.33	1,357.33
2036 年	150.00	30.00	127.00	30.00	1,020.33	1,357.33
2037 年	150.00	30.00	127.00	30.00	1,020.33	1,357.33
2038 年	150.00	30.00	127.00	30.00	1,020.33	1,357.33
2039 年	150.00	30.00	127.00	30.00	1,020.33	1,357.33
2040 年	150.00	30.00	127.00	30.00	1,020.33	1,357.33
2041 年	150.00	30.00	127.00	30.00	1,020.33	1,357.33
合计	**3,000.00**	**600.00**	**2,540.00**	**600.00**	**20,406.60**	**27,146.60**

（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，防城港市云朗科技园一期工程（厂房及综合业务楼）预期总收入为 134489.2 元，预期总成本为 27,146.60 万元，项目总收益为 107,342.60 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86,550.00万元，全部为专项债券融资本息。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	
15,000.00	12,150.00	27,150.00	30,000.00	29,400.00	59,400.00	86,550.00

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1.24。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
防城港市云朗科技园一期工程（厂房及综合业务楼）	107,342.60	86,550.00	1.24
合计	**107,342.60**	**86,550.00**	**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	1.16	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	1.26	1.24	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1.16，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。

《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

本项目主管部门是防城港市人民政府国有资产监督管理委员会以及防城港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防城港市云朗科技园一期工程（厂房及综合业务楼）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。

防城港市财政局

2022年6月6日

防城港市港发控股集团有限公司

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）防城港市沙潭江生态科技产业园启动区（一期）工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

防城港市沙潭江生态科技产业园启动区（一期）工程专项债券计划发行规模36,000万元，共发行四期。首期已于2019年发行18,000万元，发行期限为7年，发行利率为3.37%。二期已于2020年发行3,000万元，发行利率3.79%，发行期限为20年。2022年计划发行15,000万元，其中已发行5,000万元，利率为3.32%，时间为20年，本期计划发行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。

二、项目基本情况

（一）防城港市简介。

防城港市是北部湾畔一座年轻而美丽的港口工业城市、边关口岸城市、生态海湾城市，依港而建、因港得名，1968年建港，

1993年建市。全市总面积6,222平方公里，下辖港口区、防城区、上思县和东兴市，总人口约100万人，有汉、壮、瑶、京等21个民族，海岸线580公里，陆地边界230公里。

防城港市是中国两个既沿海又沿边的边关城市之一，西部第一大港，5个国家一类口岸（企沙、防城港、江山、东兴、峒中），5个国家级开发开放平台（东兴试验区、跨境经济合作区、沿边金融综合改革试验区、构建开放型经济新体制综合试点试验城市、国家边境旅游试验区），5个边民互市贸易区（点）（杨屋、东兴、滩散、里火、峒中），泛北部湾区域拥有口岸最多的地级市。

（二）防城港市财政收支情况。

2018年至2020年，防城港市本级一般公共预算收入分别为23.72亿元、27.5亿元和27.51亿元；一般公共预算支出分别为51.13亿元、61.8亿元和68.36亿元。政府性基金收入分别为30.5亿元、23.14亿元和34.38亿元；政府性基金支出分别为17.57亿元、16.12亿元和33.74亿元。

防城港市本级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	23.72	27.50	27.51
一般公共预算支出	51.13	61.80	68.36
政府性基金收入	30.50	23.14	34.38
其中：国有土地出让收入	27.80	20.21	30.65
政府性基金支出	17.57	16.12	33.74
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	17.16	8.54	9.52

（三）项目情况。

1.项目名称：防城港市沙潭江生态科技产业园启动区（一期）工程。

2.项目业主：防城港高新区投资发展有限公司。

3.建设地点：防城港市高速公路出入口附近。

（四）项目业主介绍。

防城港高新区投资发展有限公司成立于2017年6月，出资人为防城港市城市投资发展集团有限公司。注册资本1亿元，实缴资本1亿元。

经营范围：房地产开发经营；各类工程建设活动（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）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；非居住房地产租赁；住房租赁；机械设备销售；机械设备租赁；租赁服务（不含出版物出租）；科技中介服务；土地整治服务；创业空间服务；水泥制品销售；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售。

（五）项目建设内容。

项目用地面积为42,707.56平方米，折合64.06亩；路网工程用地383.6亩，本项目总建筑面积为52,214.01平方米。项目主要包含一期建筑工程及路网工程两部分：研发中心、服务中心、停车位；园区配套路网7条路。

本批次10,000万元主要建设内容包括：建设研发中心、服

务中心、停车位、园区配套路网等可研批复的其他资本性支出等。

（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	本项目的建设有利于推动沙潭江产业园的快速建设，有利于加快防城港的科技发展，调整防城港的产业结构，促进防城港的产业升级以及人才的引进和培育，同时促进防城港与周边地区的经济合作关系。项目的建设意义重大。项目建设将为产业园的建设开创良好的开端，为产业园后期建设打下坚实的基础，是提高园区科技整体创新能力，增强园区活力和发展后劲，推进高新技术产业化的重要手段，为产业园的经济发展提供强劲的后续动力。项目建成后将产生足够租金，用以偿还债务本息。
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，将产生足够的租金收入，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，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，资本金占比超过50%。
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）经济效益。

本项目建设将进一步提升和完善经开区载体作用，推进主导产业加速发展，使经开区成为承接产业转移的主阵地，引领科技创新的核心前沿，以及推进全市新型工业化的强大引擎，从而牵引当地经济的迅猛发展，加快推进全面建设小康社会的进程。

（二）社会效益。

项目建成后，将满足防城港高新技术产业的发展需求，提高城市知名度，更好的招商引资，直接为当地提供约几千个就业机会。项目同时带动周边产业的发展，间接带动上万个就业岗位，有效吸纳防城港市及周边地区劳动力就业。项目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。

根据防城港市发展和改革委员会《关于防城港市沙潭江生态科技产业园启动区（一期）工程可行性研究报告的批复》（防发改〔2016〕381号），本项目总投资为86,800.00万元。

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	66,847.25	77.01
2	建设工程其他费用	10,879.16	12.53
3	预备费	4,663.59	5.37
4	建设期贷款利息	4,410.00	5.08
项目总投资		**86,800.00**	**100**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

防城港市沙潭江生态科技产业园启动区（一期）工程总投资86,800万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金50,800万元，资金来源为业主自筹或财政出资，占比58.53%;

（2）专项债券资金36,000万元，占比41.47%,其中26,000万元，本次拟发行10,000万元。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2019年及以前	2020年	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	5,556.00	21,581.00	13,000.00	5,000.00	5,663.00
专项债券融资	18,000.00	3,000.00	-	15,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	**23,556.00**	**24,581.00**	**13,000.00**	**20,000.00**	**5,663.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为75个月，已于2017年10月开工建设，预计2023年12月底前竣工。

单位：人民币万元

类别	2019年及以前	2020年	2021年	2022年	2023年
项目建设	23,556.00	24,581.00	13,000.00	20,000.00	5,663.00

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。

因该项目分期建设，部分厂房及配套设施建成后投入运营，项目收支预测以2022年为起始年测算。项目主要收入来源于有科研办公出租、招商配套出租、餐饮及其他配套服务等收入。

可用于出租的类型，出租率按80%。考虑到项目所处区域及同类项目，出租价格如下:

1.科研办公租金收入

科研办公租金按 70 元/平方米/月估算，可出租面积为 38,310 平方米，租金每 5 年提高 17.5 元/平方米/月。债券存续期内科研办公租金收入合计为 74,216.05 万元。

2. 商业配套金收入

商业配套用房出租价格按 150 元/平方米/月估算，可出租面积为 511 平方米，租金每 5 年增长 25%/平方米/月。债券存续期内商业配套金收入为 2,121.3 万元。

3. 餐饮租金收入

中小企业总部出租价格按 150 元/平方米/月估算，可出租面积为 565 平方米，租金每 5 年增长 25%/平方米/月。债券存续期内餐饮租金收入为 2,345.5 万元。

4. 其他配套服务租金收入

其他配套服务出租价格按 50 元/平方米/月估算，可出租面积为 2,288 平方米，租金每 5 年增长 25%/平方米/月。债券存续期内其他配套服务租金收入为 3,166 万元。

5. 停车场租金收入

对项目停车场未来的整体经营状况和收费标准作如下预测：

(1) 可供出租机动车车位数量：434 个；

白天每个车位利用 3 次；夜晚过夜停车出租率为 40%；

(2) 收费标准：白天 5 元/次，过夜 10 元/次。

债券存续期内本项目所产生的停车场租金收入为 6,019.6 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87,868.45万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	科研办公租金收入	商业配套金收入	餐饮租金收入	其他配套服务租金收入	停车场租金收入	当年总收入
2022年	2,574.43	73.58	81.36	109.82	300.98	3,140.17
2023年	2,574.43	73.58	81.36	109.82	300.98	3,140.17
2024年	2,574.43	73.58	81.36	109.82	300.98	3,140.17
2025年	2,574.43	73.58	81.36	109.82	300.98	3,140.17
2026年	2,574.43	73.58	81.36	109.82	300.98	3,140.17
2027年	3,218.04	91.98	101.70	137.28	300.98	3,849.98
2028年	3,218.04	91.98	101.70	137.28	300.98	3,849.98
2029年	3,218.04	91.98	101.70	137.28	300.98	3,849.98
2030年	3,218.04	91.98	101.70	137.28	300.98	3,849.98
2031年	3,218.04	91.98	101.70	137.28	300.98	3,849.98
2032年	4,022.55	114.98	127.13	171.60	300.98	4,737.24
2033年	4,022.55	114.98	127.13	171.60	300.98	4,737.24
2034年	4,022.55	114.98	127.13	171.60	300.98	4,737.24
2035年	4,022.55	114.98	127.13	171.60	300.98	4,737.24
2036年	4,022.55	114.98	127.13	171.60	300.98	4,737.24
2037年	5,028.19	143.72	158.91	214.50	300.98	5,846.30
2038年	5,028.19	143.72	158.91	214.50	300.98	5,846.30
2039年	5,028.19	143.72	158.91	214.50	300.98	5,846.30
2040年	5,028.19	143.72	158.91	214.50	300.98	5,846.30
2041年	5,028.19	143.72	158.91	214.50	300.98	5,846.30
合计	**74,216.05**	**2,121.30**	**2,345.50**	**3,166.00**	**6,019.60**	**87,868.45**

（二）项目预期成本测算。

本项目运营成本主要包括人员经费、日常公用、运营费用、维修维护费和其他费用和税费等。具体测算依据如下：

1.人员经费。本项目共有经营管理及护理人员21人，按照5,000元/人/月的工资福利估算，每年的人员经费为126万元。债券存续期内本项目所产生的人员经费合计约为2,520元。

2.管理费用。包括办公费、交通差旅费、培训费等，年管理费用费约为 25 万元。债券存续期内项目所产生的管理费用合计约为 500 元。

3.运营费用。用于项目每年的招租宣传等费用，每年约 100 万元。债券存续期内项目所产生的运营费用合计约为 2,000 万元。

4.维修维护费。按折旧费的 5%估算，每年费用约为 86 万元。债券存续期内项目所产生的维修维护费合计约为 1,720 元。

5.其他费用。用于项目每年不可预见的其他费用，约为前四项费用的 5%。债券存续期内项目所产生的其他费用合计约为 337 元。

6.税金及附加。增值税按收入的 9%计算；城建税、教育附加及地方教育附加分别按增值税的 7%、3%和 2%计算；房产税按租金收入的 12%计算。债券存续期内项目所产生的税金及附加合计约为 8,125.85 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 15,202.85 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	管理费用	运营费用	维修维护费	其他费用	税金及附加	当年总成本
2022 年	126	25	100	86	16.85	290.39	644.24
2023 年	126	25	100	86	16.85	290.39	644.24
2024 年	126	25	100	86	16.85	290.39	644.24
2025 年	126	25	100	86	16.85	290.39	644.24
2026 年	126	25	100	86	16.85	290.39	644.24
2027 年	126	25	100	86	16.85	356.04	709.89
2028 年	126	25	100	86	16.85	356.04	709.89
2029 年	126	25	100	86	16.85	356.04	709.89
2030 年	126	25	100	86	16.85	356.04	709.89

时间	职工薪酬	管理费用	运营费用	维修维护费	其他费用	税金及附加	当年总成本
2031 年	126	25	100	86	16.85	356.04	709.89
2032 年	126	25	100	86	16.85	438.09	791.94
2033 年	126	25	100	86	16.85	438.09	791.94
2034 年	126	25	100	86	16.85	438.09	791.94
2035 年	126	25	100	86	16.85	438.09	791.94
2036 年	126	25	100	86	16.85	438.09	791.94
2037 年	126	25	100	86	16.85	540.65	894.50
2038 年	126	25	100	86	16.85	540.65	894.50
2039 年	126	25	100	86	16.85	540.65	894.50
2040 年	126	25	100	86	16.85	540.65	894.50
2041 年	126	25	100	86	16.85	540.65	894.50
合计	**2,520.00**	**500.00**	**2,000.00**	**1,720.00**	**337.00**	**8,125.85**	**15,202.85**

（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，防城港市沙潭江生态科技产业园启动区（一期）工程预期总收入为 87,868.45 万元，预期总成本为 15,202.85 元，项目总收益为 72,665.6 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 54,442.8 万元，全部为专项债券融资本息。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	
36,000.00	18,442.80	54,442.80	-	-	-	54,442.80

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 1.33。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
防城港市沙潭江生态科技产业园启动区（一期）工程	72,665.60	54,442.80	1.33
合计	**72,665.60**	**54,442.80**	**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	1.42
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	1.33	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

本项目主管部门是防城港高新技术产业开发区管理委员会以及防城港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防城港市沙潭江生态科技产业园启动区（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。

防城港市财政局

2022 年 6 月 6 日

防城港高新区投资发展有限公司

2022 年 6 月 6 日

附件 2-8

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）钦州市产业园区专项债券项目实施方案

钦州市财政局

2022 年 6 月 6 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区石化园区配套设施建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区石化园区配套设施建设项目专项债券计划发行规模30,000万元，共发行两期。一期已于2022年5月发行5,000万元，发行利率为3.32%，发行期限为20年，二期（本期）计划发行25,000万元，债券发行期限均为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，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）钦州市简介。

钦州市，隶属于广西壮族自治区，地处广西南部沿海，北部湾北岸，东与北海市和玉林市相连，南临钦州湾，西与防城港市毗邻，北与南宁市接壤。是广西北部湾经济区的海陆交通枢纽、

西南地区便捷的出海通道，是中国—东盟自由贸易区的前沿城市。全市陆地总面积10,897平方公里，大陆海岸线562.64公里。

钦州市是中国通往东盟最便捷的西部陆海新通道，西部陆海新通道被列入国家“十四五”六大重大工程、排名第二，平陆运河项目进入国家层面研究推动。启动建设我国首个海铁联运自动化码头，加快改造大榄坪7#－8#集装箱码头，建成运营东航道扩建二期工程，钦州港迈入1万标准集装箱的大船时代。

钦州港入选港口型国家物流枢纽建设名单，新开通3条外贸集装箱航线，航线数量达到了52条，港口货物吞吐量、集装箱吞吐量分别接近1.4亿吨和400万标箱，带领北部湾港首次进入全国集装箱港前10强，增速保持全国领先。开行海铁联运3,571班列，同比增长69%。钦州铁路集装箱中心站年办理量超过28万标箱，总量排名全国第五。

（二）钦州市财政收支情况。

2019年至2021年，钦州市本级实现一般公共预算收入分别为32.77亿元、37.12亿元和41.81亿元；一般公共预算支出分别为65.73亿元、59.26亿元和90.23亿元。政府性基金收入分别为45.49亿元、43.72亿元和69.81亿元；政府性基金支出分别为48.12亿元、60.5亿元和80.99亿元。

钦州市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	32.77	37.12	41.81
一般公共预算支出	65.73	59.26	90.23
政府性基金收入	45.49	43.72	69.81
其中：国有土地使用权出让收入	37.22	41.48	66.53
政府性基金支出	48.12	60.50	80.99
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	28.16	31.45	62.82

（三）项目情况。

1.项目名称：中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区石化园区配套设施建设项目。

2.项目业主：广西钦州临海工业投资集团有限公司。

3.建设地点：钦州港石化产业园。

（四）项目业主介绍。

广西钦州临海工业投资集团有限公司成立于2001年9月，位于广西钦州市钦州港招商大厦，是隶属于钦州港经济技术开发区管理委员会的国有企业。作为钦州港经济技术开发区基础设施、重大项目建设的主要实施主体，公司肩负着钦州港区重要基础设施投融资建设重任。作为钦州市主要投融资平台之一，公司负责通过多种途径筹集开发区基础设施和重大项目建设资金，投资建设开发区内的石化产业园区、大榄坪综合物流加工区、钦州港新城区的基础设施项目。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金计划用于建设以下项目：1.石化工园区封闭化管理（一期）：主要设置5个卡口。2.进港公路危化品停车场建设工程：项目总用地33,010平方米。3.石化产业园公共管廊工程:项目公共管廊全长5,160米,分两段：公共管廊(广西石化-南港大道),长度1,340米,宽度6米,层数2层；南港大道东侧(滨海公路至还珠东大街段)公共管廊：长度3,820米,宽度12米,层数4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	钦州石化产业园建成投产中石油千万吨炼油标志性工程以及天恒石化、泰兴石化、新天德生物化工等一批下游企业，已成为西南地区最大的能源化工基地。项目为钦州创造更阔发展空间，有利于钦州加快发展绿色石化产业，有利于缓解区域就业压力，有利于推动钦州石化产业的集约化发展。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	可行性:融资到位后4年，项目已经建成且形成较稳定收益，通过该项目收益偿还有保障。 风险点：政策风险，国家产业政策调整，会直接影响生产商、供应商的需求，从而影响经营；利率波动风险：在债券存续期内，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。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	2020年钦州政府报告提出：做大做强临港绿色大工业。突出发展绿色化工新材料产业，围绕石化产业发展“455”工程、打造绿色高端化工新材料产业基地的目标，全面完成石化产业园总体发展规划修编、控制性详细规划编制，启动石化产业园封闭式运营管理，与园区龙头企业联合组建园区综合发展平台公司，建设北部湾石化应急救援基地、石化园区应急指挥中心。
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	资金来源结构：项目总投84,652.84万元，来源于自有资金、专项债、财政补贴； 债券资金需求的可行性:该项目自身有收益，且收益能覆盖贷款本息，有较强的可行性；

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
	合理性	债券资金投向的合理性：该项目的建设是解决自贸区钦州港片区内的土地使用效率及村民居民的住房问题，满足自贸区钦州港片区社会发展的需要，对构建和谐社会具有极其重要的意义。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目经营收入为危化品停车位租金、危化品仓库租金、清洗、维修车间租金、维修站场地租金、加气加油站租金、综合服务楼租金、食堂租金及管廊管道输送管理费 商业租金水平拟参考中马钦州产业园区“四个一”综合商业广场，“四个一”商业广场租金价格；停车位租金参照钦州港片区现有停车位收费标准；管道输送管理费参照近年国内市场同类项目的市场情况并结合本项目的实际情况确定。
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）项目的建设可缓解企业原料和产品运输问题。

钦州石化产业园区企业的原料和产品的运输主要依托钦州港码头的吞吐能力。目前，码头作业区与各企业间的物料转运主要是通过汽车运输，转运时间长，成本高，严重制约了各个企业的发展。公共管廊二期工程解决了部分企业原料和产品的运输问题，但随着企业规模的扩大以及新企业不断落户石化园区，二期公共管廊已不能满足企业对管廊的需求，亟需进行三期公共管廊建设，以解决相关企业的原料和产品的运输问题。

（二）项目的建设有利于改善投资环境、节能减排。

中国石油化工（钦州）产业园快速发展，大型项目落地的节奏加快，规模越来越大，造成园区交通运输、土地面积、公用工程的需求等也产生了变化。针对目前的变化及需求，钦州石化产业园需要重新梳理园区的配套设施、公共设施等来满足未来发展

和园区管理的需要。为切实落实国家和部委“分类控制、分级管理、分步实施”的要求实行化工园区封闭化管理，实施园区封闭化管理，建立园区信息化管理平台，开发门禁系统和视频监控系统功能，实现对易燃易爆、有毒有害化学品和危险废物等物料、人员、车辆进出实施全过程监管。同时为便于化工园区封闭化管理，在进入化工园区入口（进港大道东侧，中石油北侧地块）建设钦州石化产业园区危化品车辆停车场及相关配套设施，配套设施含危化品罐装车和坦克箱的清洗车间和检测维修车间、车辆维修监测站、加油加气站和危险品甲乙丙类仓库及相应的公用工程设施。同时，管廊集中布置，有利于园区产业规划模块化，便于后期的企业灵活布置，促进相关企业健康发展，便于钦州石化产业园区招商引资，形成良好的社会效益和经济效益。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据钦州港经济技术开发区行政审批局关于《关于中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区石化园区配套设施建设项目可行性研究报告变更的批复》（自贸钦港审批投〔2021〕11号），本项目总投资为84,652.84万元。

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	58,623.74	69.25
2	建设工程其他费用	15,406.34	18.20

序号	项目类型	金额	占总投资比例（%）
3	预备费	7,403.01	8.75
4	建设期利息	3219.75	3.80
项目总投资		84,652.84	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区石化园区配套设施建设项目项目总投资84,652.84万元。

项目资金来源如下:

（1）不含专项债的项目资金54,652.84万元，资金来源为业主自筹，占比64.56%;

（2）专项债资金30,000万元，占比35.44%，其中已经发行5,000万元，本次拟发行25,000万元。

（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	20224年
不含专项债券的项目资本金	395.85	22,395.84	31,861.15
专项债券融资	30,000.00	-	-
其他债务融资	-	-	-
合计	30,395.85	22,395.84	31,861.15

2.项目实施计划

项目计划建设周期为27个月，已于2021 年6月开工建设，预计于2023年9月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022 年	2023 年	20224 年
项目建设	30,395.85	22,395.84	31,861.15

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危化品仓库出租收入、危化品停车场收入、车间收入、乙类和丙类仓库收入、加油站收入、车辆维修站收入、综合服务楼租金、食堂租金、管道管理费收入等。

1.危化品仓库收入

本项目危化品仓库出租价格为 25 元/平方米/月，租金每两年增长 5%。运营期第一年出租率为 70%，第二年为 80%，第三年以后为 95%。债券存续期内，危化品仓库租金收入 223.27 万元。

2.停车场收入

危化品停车场车位 236 个，危化品货车停放 30 分钟内免费，30 分钟至 1 小时（含）10 元，1 小时后按 5 元/小时加收，一个计费周期最高收费 55 元。停车收费每两年上调 5%。运营期第一年出租率为 70%，第二年为 80%，第三年以后为 95%。债券存续期内，停车场收入为 1,754.38 万元。

3.危化品车间收入

危化品清洗车间和检测维修车间出租价格为20元/平方米/月，租金每两年增长3%。债券存续期内，危化品车间收入为2,329.05万元。

4.仓库租金收入

本项目乙类和丙类仓库出租面积4,800平方米，价格为20元/平方米/月，租金每两年增长3%。运营期第一年出租率为70%，第二年为80%，第三年以后为95%。债券存续期内，仓库租金收入为2,378.74万元。

5.加油站租金收入

本项目建成后，加气加油站将由相关专业资质公司承包运营，整体出租价格为800万元/年，租金每两年增长2%。债券存续期内，加油站租金收入为17,129.96万元。

6.车辆维修站收入

车辆维修站出租面积1,500平方米，价格为20元/平方米/月，租金每两年增长3%。债券存续期内，车辆维修站租金收入为743.58万元。

7.综合服务楼收入

本项目综合服务楼出租面积3,000平方米，平均出租价格为35元/平方米/天，租金每两年增长3%。运营期第一年出租率为70%，第二年为80%，第三年以后为95%。债券存续期内，综合服务楼租金收入2,601.78万元。

8.食堂收入

本项目建成后，食堂将由相关专业资质公司承包运营，整体出租价格为200万元/年，租金每两年增长2%。债券存续期内，食堂租金收入为4,282.32万元。

9.管廊收入

本项目管道输送管理费参照近年国内市场同类项目的市场情况并结合本项目的实际情况确定，管廊总面积为53,880㎡，按350元/㎡/年计，每年收入固定。运营期内管道输送管理费收入为 31,492.86万元。

10. 财政补助收入

本项目预计每年获得财政补助收入为900万元，债券存续期内，财政补助总收入为16,200万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为79,135.94万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	危化品仓库收入	停车场收入	危化品车间收入	仓库租金收入	加油站租金收入	车辆维修站收入	综合服务楼收入	食堂收入	管廊收入	财政补助收入	当年总收入
2024年	7.56	59.47	78.96	80.64	800.00	25.20	88.20	200.00	1,320.06	900.00	**3,560.09**
2025年	8.64	67.97	90.24	92.16	816.00	28.80	100.80	204.00	1,508.64	900.00	**3,817.25**
2026年	10.26	80.71	107.16	109.44	832.32	34.20	119.70	208.08	1,791.51	900.00	**4,193.38**
2027年	10.57	83.13	110.37	112.72	848.97	35.23	123.29	212.24	1,791.51	900.00	**4,228.03**
2028年	10.89	85.62	113.68	116.10	865.95	36.29	126.99	216.48	1,791.51	900.00	**4,263.51**
2029年	11.22	88.19	117.09	119.58	883.27	37.38	130.80	220.81	1,791.51	900.00	**4,299.85**

时间	危化品仓库收入	停车场收入	危化品车间收入	仓库租金收入	加油站租金收入	车辆维修站收入	综合服务楼收入	食堂收入	管廊收入	财政补助收入	当年总收入
2030年	11.56	90.84	120.60	123.17	900.94	38.50	134.72	225.23	1,791.51	900.00	**4,337.07**
2031年	11.91	93.57	124.22	126.87	918.96	39.66	138.76	229.73	1,791.51	900.00	**4,375.19**
2032年	12.27	96.38	127.95	130.68	937.34	40.85	142.92	234.32	1,791.51	900.00	**4,414.22**
2033年	12.64	99.27	131.79	134.60	956.09	42.08	147.21	239.01	1,791.51	900.00	**4,454.20**
2034年	13.02	102.25	135.74	138.64	975.21	43.34	151.63	243.79	1,791.51	900.00	**4,495.13**
2035年	13.41	105.32	139.81	142.80	994.71	44.64	156.18	248.67	1,791.51	900.00	**4,537.05**
2036年	13.81	108.48	144.00	147.08	1,014.60	45.98	160.87	253.64	1,791.51	900.00	**4,579.97**
2037年	14.22	111.73	148.32	151.49	1,034.89	47.36	165.70	258.71	1,791.51	900.00	**4,623.93**
2038年	14.65	115.08	152.77	156.03	1,055.59	48.78	170.67	263.88	1,791.51	900.00	**4,668.96**
2039年	15.09	118.53	157.35	160.71	1,076.70	50.24	175.79	269.16	1,791.51	900.00	**4,715.08**
2040年	15.54	122.09	162.07	165.53	1,098.23	51.75	181.06	274.54	1,791.51	900.00	**4,762.32**
2041年	16.01	125.75	166.93	170.50	1,120.19	53.30	186.49	280.03	1,791.51	900.00	**4,810.71**
合计	**223.27**	**1,754.38**	**2,329.05**	**2,378.74**	**17,129.96**	**743.58**	**2,601.78**	**4,282.32**	**31,492.86**	**16,200.00**	**79,135.94**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、维修费、能耗费、管理费用、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，项目共有主管领导5人，运营管理人员15人，按钦州市及周边地区工资水平，项目开始

运营后，人均职工薪酬为 8 万/人/年，每四年增长 2%。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 3,425.87 万元。

2.维修费

维修费按总收入 5%测算，债券存续期内本项目所产生的维修费合计约为 3,956.8 万元。

3.其他费用

其他费用按总收入 2%测算，债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为 1,582.71 万元。

4.管理费用

管理费用按总收入 3%测算，债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为 2,374.09 万元。

5.销售费用

销售费用按总收入 1%测算，债券存续期内本项目所产生的销售费用合计约为 791.35 万元。

6.税金及附加

根据国家现行税法，本项目房产税按 12%，土地使用税每年 77.26 万元，税金及附加按 12%，债券存续期内本项目所产生的税费合计约为 2,739.98 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 14,870.8 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	维修费	其他费用	管理费用	销售费用	税金及附加	当年总成本
2024年	160.00	178.00	71.20	106.80	35.60	126.95	678.55
2025年	163.20	190.86	76.35	114.52	38.17	132.92	716.02
2026年	166.46	209.67	83.87	125.80	41.93	141.82	769.55
2027年	169.79	211.40	84.56	126.84	42.28	143.35	778.22
2028年	173.19	213.18	85.27	127.91	42.64	144.92	787.11
2029年	176.65	214.99	86.00	129.00	43.00	146.54	796.18
2030年	180.18	216.85	86.74	130.11	43.37	148.21	805.46
2031年	183.78	218.76	87.50	131.26	43.75	149.92	814.97
2032年	187.46	220.71	88.28	132.43	44.14	151.68	824.70
2033年	191.21	222.71	89.08	133.63	44.54	153.50	834.67
2034年	195.03	224.76	89.90	134.85	44.95	155.37	844.86
2035年	198.93	226.85	90.74	136.11	45.37	157.30	855.30
2036年	202.91	229.00	91.60	137.40	45.80	159.28	865.99
2037年	206.97	231.20	92.48	138.72	46.24	161.32	876.93
2038年	211.11	233.45	93.38	140.07	46.69	163.42	888.12
2039年	215.33	235.75	94.30	141.45	47.15	165.58	899.56
2040年	219.64	238.12	95.25	142.87	47.62	167.80	911.30
2041年	224.03	240.54	96.21	144.32	48.11	170.10	923.31
合计	**3,425.87**	**3,956.80**	**1,582.71**	**2,374.09**	**791.35**	**2,739.98**	**14,870.80**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

债券存续期内，中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区石化园区配套设施建设项目项目预计总收入为79,135.94万元，总成本费用为14,870.8万元，项目预期收益为64,265.14万元。

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53,238万元，其中专项债券融资本息为53,238万元，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	23,238.00	53,238.00	-	-	-	53,238.00

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1.21。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（广西）自由贸易试验区钦州港片区石化园区配套设施建设项目	64,265.14	53,238.00	1.21
合计	**64,265.14**	**53,238.00**	**1.21**

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	1.13	1.21	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	1.21	1.20

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1.13,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1.2，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

本项目主管部门是中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区工业与高新技术产业局以及钦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中国-东盟医药创新园与产业化基地（二期）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。

钦州市财政局

2022年6月6日

广西钦州临海工业投资集团有限公司

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）钦州石化产业园公共管廊（二期）工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

钦州石化产业园公共管廊（二期）工程专项债券计划发行规模22,500万元，共发行四期。首期6,000万元已于2020年发行，债券发行期限20年，发行利率为3.79%。二期于2021年发行10,000万元，债券发行期限20年，利率为3.89%，三期于2022年5月发行5,000万元，债券发行期限20年，利率为3.32%，四期（本期）计划发行1,500万元，债券发行期限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，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）钦州市简介。

钦州市，隶属于广西壮族自治区，地处广西南部沿海，北部湾北岸，东与北海市和玉林市相连，南临钦州湾，西与防城港市

毗邻，北与南宁市接壤。是广西北部湾经济区的海陆交通枢纽、西南地区便捷的出海通道，是中国—东盟自由贸易区的前沿城市。全市陆地总面积10,897平方公里，大陆海岸线562.64公里。

钦州市是中国通往东盟最便捷的西部陆海新通道，西部陆海新通道被列入国家“十四五”六大重大工程、排名第二，平陆运河项目进入国家层面研究推动。启动建设我国首个海铁联运自动化码头，加快改造大榄坪7#－8#集装箱码头，建成运营东航道扩建二期工程，钦州港迈入1万标准集装箱的大船时代。

钦州港入选港口型国家物流枢纽建设名单，新开通3条外贸集装箱航线，航线数量达到了52条，港口货物吞吐量、集装箱吞吐量分别接近1.4亿吨和400万标箱，带领北部湾港首次进入全国集装箱港前10强，增速保持全国领先。开行海铁联运3,571班列，同比增长69%。钦州铁路集装箱中心站年办理量超过28万标箱，总量排名全国第五。

（二）钦州市财政收支情况。

2019年至2021年，钦州市本级实现一般公共预算收入分别为32.77亿元、37.12亿元和41.81亿元；一般公共预算支出分别为65.73亿元、59.26亿元和90.23亿元。政府性基金收入分别为45.49亿元、43.72亿元和69.81亿元；政府性基金支出分别为48.12亿元、60.5亿元和80.99亿元。

钦州市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	32.77	37.12	41.81
一般公共预算支出	65.73	59.26	90.23
政府性基金收入	45.49	43.72	69.81
其中：国有土地使用权出让收入	37.22	41.48	66.53
政府性基金支出	48.12	60.50	80.99
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	28.16	31.45	62.82

（三）项目情况。

1.项目名称：钦州石化产业园公共管廊（二期）工程

2.项目业主：广西钦州临港石化产业园开发投资股份有限公司。

3.建设地点：钦州港石化产业园。

（四）项目业主介绍。

广西钦州临港石化产业园开发投资有限公司是在借鉴国内外化工园区成功发展模式的基础上，由广西钦州临海工业投资有限责任公司（出资2,100万元，占70%）和钦州港经济技术开发区国有资产经营管理中心（出资900万元，占30%）共同出资组建。公司作为石化产业园开发主体，对石化产业园的土地征用、农民回建、土地三通一平，形成建设用地，同时进行公用管廊、供热、供气、污水处理、公用仓储、去离子水、公用化工码头等相关配套设施进行综合开发，使园区基础设施及公用工程配套达到“十一通一平”标准，拓宽融资渠道，吸引产业项目入驻，实现产业园科学发展的目的。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金计划用于建设：中亚科技配套路公共管廊、海豚路公共管廊、南港大道公共管廊等。包括土建、电气、自控、公共管道等配套设施建设。

（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.项目的建设可缓解企业原料和产品运输问题。 钦州石化产业园区企业的原料和产品的运输主要依托钦州港码头的吞吐能力。目前，码头作业区与各企业间的物料转运主要是通过汽车运输，转运时间长，成本高，严重制约了各个企业的发展，以解决相关企业的原料和产品的运输问题。 2.项目的建设有利于改善投资环境、节能减徘。 园区企业的产品、原料、公用工程等物料采用集中输送方式，对管道进行集中布置、管理、排放、监控，有利于园区产业规划模块化，可更好地利用土地、环境、公用工程等资源，便于后期的企业灵活布置，促进相关企业健康发展，便于钦州石化产业园区招商引资，形成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	可行性:融资到位后4年，项目已经建成且形成较稳定收益，通过该项目收益偿还有保障。 风险点：政策风险，国家产业政策调整，会直接影响生产商、供应商的需求，从而影响经营；利率波动风险：在债券存续期内，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；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。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目建设具有良好的工程建设条件及投资环境。项目生产技术先进、成熟。同时充分采取安全防护措施，确保项目生产安全运行。

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	资金来源结构：项目总投 29,037.57 万元，其中自有资金 6,537.57 万元、专项债 22,500 万元； 债券资金需求的可行性：该项目自身有收益，且收益能覆盖贷款本息，有较强的可行性； 债券资金投向的合理性：该项目的建设是解决自贸区钦州港片区内的土地使用效率及村民居民的住房问题，满足自贸区钦州港片区社会发展的需要，对构建和谐社会具有极其重要的意义。
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管道管理费收入。本项目园区的管道输送管理费参照近年国内市场同类项目的市场情况并结合本项目的实际情况确定，预计项目建成后收入较稳定
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）项目的建设可缓解企业原料和产品运输问题。

钦州石化产业园区企业的原料和产品的运输主要依托钦州港码头的吞吐能力。目前，码头作业区与各企业间的物料转运主要是通过汽车运输，转运时间长，成本高，严重制约了各个企业的发展。公共管廊一期工程解决了部分企业原料和产品的运输问题，但随着企业规模的扩大以及新企业不断落户石化园区，一期公共管廊已不能满足企业对管廊的需求，亟需进行二期公共管廊建设，以解决相关企业的原料和产品的运输问题。

（二）项目的建设有利于改善投资环境、节能减排。

园区企业的产品、原料、公用工程等物料采用集中输送方式，对管道进行集中布置、管理、排放、监控，有利于园区产业规划

模块化，可更好地利用土地、环境、公用工程等资源，便于后期的企业灵活布置，促进相关企业健康发展，便于钦州石化产业园区招商引资，形成良好的社会效益和经济效益。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据钦州港经济技术开发区行政审批局关于《关于钦州石化产业园公共管廊（二期）工程初步设计的批复》（钦港审批规字〔2019〕12号），本项目总投资为29,037.57万元。

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	占总投资比例（%）
1	工程费用	22,618.95	77.90
2	建设工程其他费用	3,670.64	12.64
3	预备费	1,654.98	5.70
4	建设期利息	1,093.00	3.76
项目总投资		**29,037.57**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

钦州石化产业园公共管廊(二期)工程项目总投资29,037.57万元。

项目资金来源如下:

（1）不含专项债的项目资金6,537.57万元，资金来源为业主自筹，占比22.51%;

（2）专项债资金22,500万元，占比77.49%，其中已经发行21,000万元，本次拟发行1,500万元。

（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	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
不含专项债券的项目资本金	1,143.82	1,300.00	2,000.00	2,093.75
专项债券融资	-	6,000.00	10,000.00	6,500.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**1,143.82**	**7,300.00**	**12,000.00**	**8,593.75**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为46个月，已于2019 年1月开工建设，预计于2022年10月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
项目建设	1,143.82	7,300.00	12,000.00	8,593.75

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管道管理费收入等。

1.管道管理费收入

根据可行性研究报告内容进行测算，管廊总面积为179,866.2平方米，按450元/平方米/年计，首年管理费收入预计为1,456.92万元。之后每年增加18%管道占用量，第六年达到管架占满的状态。债券存续期内本项目所产生的管道管理费收入合计约123,837.86万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为123,837.86万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	管道管理费收入	当年总收入
2023年	1,456.92	1,456.92
2024年	2,913.83	2,913.83
2025年	4,370.75	4,370.75
2026年	5,827.66	5,827.66
2027年	7,284.58	7,284.58
2028年	7,284.58	7,284.58
2029年	7,284.58	7,284.58
2030年	7,284.58	7,284.58
2031年	7,284.58	7,284.58
2032年	7,284.58	7,284.58
2033年	7,284.58	7,284.58
2034年	7,284.58	7,284.58
2035年	7,284.58	7,284.58
2036年	7,284.58	7,284.58
2037年	7,284.58	7,284.58
2038年	7,284.58	7,284.58

时间	管道管理费收入	当年总收入
2039 年	7,284.58	7,284.58
2040 年	7,284.58	7,284.58
2041 年	7,284.58	7,284.58
合计	**123,837.86**	**123,837.86**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、维修费、营业费用、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 18 人，按照每年 8 万元/人的工资福利估算，每年增长 2%,债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 3,289.15 万元。

2.维修费

根据可行性研究报告内容进行测算,维修费按年均 630.5 万元进行计算，保守估算维修费保持不变，债券存续期内本项目所产生的维修费合计约为 11,979.5 万元。

3.营业费用

营业费用按收入的 3%进行计算,债券存续期内本项目所产生的营业费用合计约为 3,715.17 万元。

4.管理费用

管理费用按收入的 5%进行计算,债券存续期内本项目所产生的营业费用合计约为 6,191.91 万元。

5.税金及附加

根据国家现行税法，本项目增值税税率按3.5%计算，税金及附加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520.20万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为25,695.93万元。

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	营业费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2023年	144.00	630.50	43.71	72.85	6.12	897.18
2024年	146.88	630.50	87.41	145.69	12.24	1,022.72
2025年	149.82	630.50	131.12	218.54	18.36	1,148.34
2026年	152.82	630.50	174.83	291.38	24.48	1,274.01
2027年	155.88	630.50	218.54	364.23	30.60	1,399.75
2028年	159.00	630.50	218.54	364.23	30.60	1,402.87
2029年	162.18	630.50	218.54	364.23	30.60	1,406.05
2030年	165.42	630.50	218.54	364.23	30.60	1,409.29
2031年	168.73	630.50	218.54	364.23	30.60	1,412.60
2032年	172.10	630.50	218.54	364.23	30.60	1,415.97
2033年	175.54	630.50	218.54	364.23	30.60	1,419.41
2034年	179.05	630.50	218.54	364.23	30.60	1,422.92
2035年	182.63	630.50	218.54	364.23	30.60	1,426.50

时间	职工薪酬	维修费	营业费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2036 年	186.28	630.50	218.54	364.23	30.60	1,430.15
2037 年	190.01	630.50	218.54	364.23	30.60	1,433.88
2038 年	193.81	630.50	218.54	364.23	30.60	1,437.68
2039 年	197.69	630.50	218.54	364.23	30.60	1,441.56
2040 年	201.64	630.50	218.54	364.23	30.60	1,445.51
2041 年	205.67	630.50	218.54	364.23	30.60	1,449.54
合计	**3,289.15**	**11,979.50**	**3,715.17**	**6,191.91**	**520.20**	**25,695.93**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

债券存续期内，钦州石化产业园公共管廊（二期）工程项目预计总收入为 123,837.86 万元，总成本费用为 25,695.93 万元，项目预期收益为 98,141.93 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 41,299.2 万元，其中专项债券融资本息为 41,299.2 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	
22,500.00	18,799.20	41,299.20	-	-	-	41,299.20

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2.38。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
钦州石化产业园公共管廊（二期）工程	98,141.93	41,299.20	2.38
合计	**98,141.93**	**41,299.20**	**2.38**

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	2.23	2.38	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	2.40	2.38	2.35

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为2.23,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2.35，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

本项目主管部门是钦州港经济技术开发区管理委员会以及钦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钦州石化产业园公共管廊（二期）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。

钦州市财政局

2022年6月6日

广西钦州临港石化产业园
开发投资股份有限公司

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）马来西亚中小企业集聚区标准厂房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。

马来西亚中小企业集聚区标准厂房及配套设施建设项目专项债券计划发行规模60,000万元，共发行四期。一期已于2021年8月发行20,000万元，发行期限20年，发行利率为3.8%。二期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限20年，发行利率为3.32%，三期（本期）计划发行9,000万元，四期计划于2023年发行26,000万元，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，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）钦州市简介。

钦州市，隶属于广西壮族自治区，地处广西南部沿海。东与北海市和玉林市相连，南临钦州湾，西与防城港市毗邻，北与南

宁市接壤。是广西北部湾经济区的海陆交通枢纽、西南地区便捷的出海通道，是中国—东盟自由贸易区的前沿城市。全市陆地总面积10,897平方公里，大陆海岸线562.64公里。

钦州市是岭南广府文化重要的兴盛地、传承地之一，广府民系下分支的钦廉民系正是世居于此。汉族与壮族是钦州的世居民族。钦州市是“一带一路”南向通道陆海节点城市，北部湾城市群的重要城市，拥有深水海港亦是国家保税港的钦州港。南钦高速铁路作为广西北部湾地区的主要铁路运输通道构成了中国西南地区连接东南亚地区最便捷的出海通道。

（二）钦州市财政收支情况。

2019年至2021年，钦州市本级实现一般公共预算收入分别为32.77亿元、37.12亿元和41.81亿元；一般公共预算支出分别为65.73亿元、59.26亿元和90.23亿元。政府性基金收入分别为45.49亿元、43.72亿元和69.81亿元；政府性基金支出分别为48.12亿元、60.5亿元和80.99亿元。

钦州市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	32.77	37.12	41.81
一般公共预算支出	65.73	59.26	90.23
政府性基金收入	45.49	43.72	69.81
其中：国有土地使用权出让收入	37.22	41.48	66.53
政府性基金支出	48.12	60.50	80.99
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	28.16	31.45	62.82

（三）项目情况。

1.项目名称：马来西亚中小企业集聚区标准厂房及配套设施建设项目。

2.项目业主：广西自由贸易试验区钦州港片区华互东恒投资咨询有限公司。

3.建设地点：中国-马来西亚钦州产业园锦绣大道东面、马淑路南面。

（四）项目业主介绍。

广西自由贸易试验区钦州港片区华互东恒投资咨询有限公司于2019年12月26日经中马钦州产业园区行政审批服务局核准成立，取得统一社会信用代码为91450706MA5P8NKF53的《企业法人营业执照》，公司注册资本为5,000万元，其中广西中马园区华互世镇投资有限公司认缴5,000万元，认缴出资比例100%。公司法定代表人为何文颢，营业期限为2019年12月26日至无固定期限。企业经营范围包含以下两种：一般项目：社会经济咨询服务；咨询策划服务；企业形象策划；市场营销策划（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。

（五）项目建设内容。

本项目总建筑面积365,000平方米（其中：标准厂房214,400平方米、研发中心22,400平方米、总部综合楼25,320平方米、孵化中心33,720平方米、生活配套19,160平方米、地下建筑面

积 50,000 平方米），建筑总占地面积 55,300.28 平方米，建筑密度 35%，综合容积率 1.99，绿地率 10%。建设内容包括土建工程、装饰工程、给排水工程、电气工程、消防工程、暖通工程、绿化工程及其附属工程等。

（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	项目建设有利于城市化发展建设及缓解区域就业压力、是实现中马产业园区产业聚集区和跨越式发展的支撑点和切入点
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	经分析，本项目投资财务内部收益率为 10.59%（所得税前）、项目投资财务净现值（ic＝8%）为 23,017.97 万元（所得税前）、项目投资回收期为 8.03 年（所得税前不含建设期）。分析上述财务指标，本项目的主要盈利指标财务内部收益率高于设定的基准收益率 8%，财务净现值大于零，可见本项目偿债能力强。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	建设标准化厂房，走的是集中开发的规模经营之路，从供水、供电、供热、供气、提供社会大生产的服务
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	资金来源业主多渠道自筹解决。建设费用来源主要为发行地方债和银行融资，其余由业主自己筹措
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目建成后，标准厂房、研发中心、孵化中心、总部综合楼、生活配套、物业费、机动车停车位以及各功能区以租赁方式经营，租金按照每年递增 3%提高租金
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）经济效益。

本项目的开展实施以中马园现实需求与项目所在地得天独厚的地理位置为依托，以日趋开放的全球商贸、交流环境，中马园发展规划、城乡统筹发展以及钦州市“十四五”规划和相关推

进产业结构调整优化升级政策的实施为契机，积极建设成为高品质的技术创新型产业承接园区，促进地区工业经济崛起、产业聚集发展。

（二）社会效益。

社会居民就业是国家的头等大事，在我国已作为维护国家和社会稳定的大事来抓。我国人口众多，随着城市化水平的提高，大量农民转变为城市市民，同时随着高校的扩招，每年有数百万的大学毕业生面临找工作，我国就业形式严峻。如何提高地区的就业率，直接关系到人们的生活改善，社会的稳定与和谐。本项目的建设有利于带动项目周边商品流、信息流、人才流、资金流，以及现代化配套行业的发展。这是产业结构的市场化调整，调整的结果是产业结构的升级，同时可提供大量服务就业岗位。本项目的建设运营，大大缓解了地区就业压力，增加了地区居民社会保险普及率，有利于构建地区和谐社会。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据中国—马来西亚钦州产业园区管理委员会行政审批服务局关于马来西亚中小企业集聚区标准厂房及配套设施建设项目可行性研究报告的批复（中马园审批局批〔2019〕35号），本项目总投资为130,115.37万元。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（万元）	占总投资比例（%）
1	建筑安装工程费用	100,129.90	76.95

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
2	建设工程其他费用	12,588.62	9.68
3	预备费	11,271.85	8.66
4	建设期利息	6,125.00	4.71
项目总投资		130,115.37	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

钦州市马来西亚中小企业集聚区标准厂房及配套设施建设项目总投资130,115.37万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金70,115.37万元，资金来源为业主自筹，占比53.89%;

（2）专项债券资金60,000万元，占比46.11%，其中已发行25,000万元，本次拟发行9,000万元;

（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	2020年	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	2,409.37	3,700.00	19,000.00	45,006.00
专项债券融资	-	20,000.00	14,000.00	26,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**2,409.37**	**23,700.00**	**33,000.00**	**71,006.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2020年4月开工建设，预计于2023年4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	2,409.37	23,700.00	33,000.00	71,006.00

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厂房租金收入、综合楼租金收入、物业费收入和停车费收入等。

1.厂房租金收入

根据可行性研究报告以及同类型项目进行测算，项目可出租厂房面积为214,400平方米，厂房租金单价为20元/平方米/月。预计项目运营第一年出租率为70%，第二年出租率为80%，第三年出租率达90%，自第四年起每年租金递增2%。债券存续期内，本项目所产生的厂房租金收入合计约为106,879.6万元。

2.综合楼租金收入

根据可行性研究报告以及同类型项目进行测算，项目可出租综合楼面积为100,600平方米，综合楼租金单价为25元/平方米/月。预计项目运营第一年出租率为70%，第二年出租率为80%，第三年起出租率达90%，自第四年起每年租金递增2%。债券存续期内，本项目所产生的综合楼租金收入合计约为60,299.5万元。

3.物业费收入

根据可行性研究报告以及同类型项目进行测算，项目物业费收入面积315,000平方米，为物业费单价为1.8元/平方米/

月。债券存续期内，本项目所产生的物业费收入合计约为13,608万元。

4.停车费收入

根据可行性研究报告以及同类型项目进行测算，项目停车位个数为1,580个，为停车位出租单价为220元/个/月。预计项目运营第一年出租率为70%，第二年出租率为80%，第三年起出租率达90%，自第四年起每年租金递增2%。债券存续期内，本项目所产生的停车费收入合计约为8,664.2万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为189,451.3万元。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	综合楼租金收入	物业费收入	停车位收入	当年总收入
2023年	3,601.92	2032.13	680.40	291.98	6,606.43
2024年	4,116.48	2322.43	680.40	333.70	7,453.01
2025年	4,631.04	2612.74	680.40	375.41	8,299.59
2026年	4,723.66	2665.00	680.40	382.92	8,451.98
2027年	4,818.13	2718.30	680.40	390.58	8,607.41
2028年	4,914.49	2772.66	680.40	398.39	8,765.94
2029年	5,012.78	2828.11	680.40	406.36	8,927.65
2030年	5,113.04	2884.67	680.40	414.49	9,092.60
2031年	5,215.30	2942.37	680.40	422.78	9,260.85
2032年	5,319.61	3001.22	680.40	431.24	9,432.47
2033年	5,426.00	3061.25	680.40	439.86	9,607.51

时间	厂房租金收入	综合楼租金收入	物业费收入	停车位收入	当年总收入
2034 年	5,534.52	3122.47	680.40	448.66	9,786.05
2035 年	5,645.21	3184.92	680.40	457.63	9,968.16
2036 年	5,758.11	3248.63	680.40	466.78	10,153.92
2037 年	5,873.27	3313.60	680.40	476.12	10,343.39
2038 年	5,990.74	3379.87	680.40	485.64	10,536.65
2039 年	6,110.55	3447.47	680.40	495.35	10,733.77
2040 年	6,232.76	3516.42	680.40	505.26	10,934.84
2041 年	6,357.42	3586.75	680.40	515.37	11,139.94
2042 年	6,484.57	3658.49	680.40	525.68	11,349.14
合计	**106,879.60**	**60,299.50**	**13,608.00**	**8,664.20**	**189,451.30**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利、水电费、管理费用、招租费和房产税、土地使用税及税金及附加。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，项目共有主管领导 10 人，运营管理人员 30 人，每人每年 8 万，每年递增 2%，债券存续期内本项目所产生的工资福利合计约为 7,775.38 万元。

2.水电费

根据可行性研究报告内容进行测算，水电费按项目年收入的 3%测算，债券存续期内本项目所产生的水电费合计约为 5,683.54 万元。

3.管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费用包括办公费、交通差旅费、培训费等，按项目年收入的5%测算，债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为9,472.57万元。

4.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，按项目年收入的3%测算，债券存续期内本项目所产生的招租费合计约为5,683.54万元。

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，房产税从租计征的税率为12%，债券存续期内本项目所产生的房产税合计约为22,734.16万元。

6.土地使用税

根据可行性研究报告内容进行测算，土地面积158,479平方米，按每平米5元测算，债券存续期内本项目所产生的土地使用税合计约为1,584.8万元。

7.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%，印花税按万分之三计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为852.53万元。

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53,786.52万元。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	水电费	管理费用	招租费	房产税	土地使用税	税金及附加	当年总成本
2023年	320.00	198.19	330.32	198.19	792.77	79.24	29.73	1,948.44
2024年	326.40	223.59	372.65	223.59	894.36	79.24	33.54	2,153.37
2025年	332.93	248.99	414.98	248.99	995.95	79.24	37.35	2,358.43
2026年	339.59	253.56	422.60	253.56	1,014.24	79.24	38.03	2,400.82
2027年	346.38	258.22	430.37	258.22	1,032.89	79.24	38.73	2,444.05
2028年	353.31	262.98	438.30	262.98	1,051.91	79.24	39.45	2,488.17
2029年	360.38	267.83	446.38	267.83	1,071.32	79.24	40.17	2,533.15
2030年	367.59	272.78	454.63	272.78	1,091.11	79.24	40.92	2,579.05
2031年	374.94	277.83	463.04	277.83	1,111.30	79.24	41.67	2,625.85
2032年	382.44	282.97	471.62	282.97	1,131.90	79.24	42.45	2,673.59
2033年	390.09	288.23	480.38	288.23	1,152.90	79.24	43.23	2,722.30
2034年	397.89	293.58	489.30	293.58	1,174.33	79.24	44.04	2,771.96
2035年	405.85	299.04	498.41	299.04	1,196.18	79.24	44.86	2,822.62
2036年	413.97	304.62	507.70	304.62	1,218.47	79.24	45.69	2,874.31
2037年	422.25	310.30	517.17	310.30	1,241.21	79.24	46.55	2,927.02
2038年	430.70	316.10	526.83	316.10	1,264.40	79.24	47.41	2,980.78
2039年	439.31	322.01	536.69	322.01	1,288.05	79.24	48.30	3,035.61
2040年	448.10	328.05	546.74	328.05	1,312.18	79.24	49.21	3,091.57
2041年	457.06	334.20	557.00	334.20	1,336.79	79.24	50.13	3,148.62
2042年	466.20	340.47	567.46	340.47	1,361.90	79.24	51.07	3,206.81
合计	7,775.38	5,683.54	9,472.57	5,683.54	22,734.16	1,584.80	852.53	53,786.52

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

债券存续期内，钦州市马来西亚中小企业集聚区标准厂房及配套设施建设项目预计营运总收入为189,451.3万元，营运总成本费用为53,786.52万元，项目预期收益为135,664.78万元。

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105,018万元，其中专项债券融资本息为105,018万元，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	
60,000.00	45,018.00	105,018.00	-	-	-	105,018.00

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1.29。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
钦州市马来西亚中小企业集聚区标准厂房及配套设施建设项目	135,664.78	105,018.00	1.29
合计	**135,664.78**	**105,018.00**	**1.29**

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	1.29	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	1.29	1.29

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1.29，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

本项目主管部门是中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区管理委员会以及钦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钦州市马来西亚中小企业集聚区标准厂房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。

钦州市财政局

2022年6月6日

广西自由贸易试验区钦州港片区

华互东恒投资咨询有限公司

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）中国-东盟医药创新与产业化基地（二期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

中国-东盟医药创新与产业化基地(二期）项目专项债券计划发行规模24,800万元,共发行四期。首期已于2021年发行10,000万元，发行期限20年,发行利率为3.8%；二期已于2022年2月发行3,800万元，发行利率为3.32%；三期已于2022年5月发行5,000万元，发行利率为3.32%，四期（本期）计划发行6,000万元，发行期限为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）钦州市简介。

钦州市，隶属于广西壮族自治区，地处广西南部沿海，北部湾北岸，东与北海市和玉林市相连，南临钦州湾，西与防城港市毗邻，北与南宁市接壤。是广西北部湾经济区的海陆交通枢纽、

西南地区便捷的出海通道，是中国—东盟自由贸易区的前沿城市。全市陆地总面积10,897平方公里，大陆海岸线562.64公里。

钦州市是中国通往东盟最便捷的西部陆海新通道，西部陆海新通道被列入国家“十四五”六大重大工程、排名第二，平陆运河项目进入国家层面研究推动。启动建设我国首个海铁联运自动化码头，加快改造大榄坪7#－8#集装箱码头，建成运营东航道扩建二期工程，钦州港迈入1万标准集装箱的大船时代。

钦州港入选港口型国家物流枢纽建设名单，新开通3条外贸集装箱航线，航线数量达到了52条，港口货物吞吐量、集装箱吞吐量分别接近1.4亿吨和400万标箱，带领北部湾港首次进入全国集装箱港前10强，增速保持全国领先。开行海铁联运3,571班列，同比增长69%。钦州铁路集装箱中心站年办理量超过28万标箱，总量排名全国第五。

（二）钦州市财政收支情况。

2019年至2021年，钦州市本级实现一般公共预算收入分别为32.77亿元、37.12亿元和41.81亿元；一般公共预算支出分别为65.73亿元、59.26亿元和90.23亿元。政府性基金收入分别为45.49亿元、43.72亿元和69.81亿元；政府性基金支出分别为48.12亿元、60.5亿元和80.99亿元。

钦州市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	32.77	37.12	41.81

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	32.77	37.12	41.81
一般公共预算支出	65.73	59.26	90.23
政府性基金收入	45.49	43.72	69.81
其中：国有土地使用权出让收入	37.22	41.48	66.53
政府性基金支出	48.12	60.50	80.99
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	28.16	31.45	62.82

（三）项目情况。

1.项目名称：中国-东盟医药创新与产业化基地(二期）

2.项目业主：广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司。

3.建设地点：中马大街南一街交汇处东面、慧宝源项目南面、六钦高速公路连接线西面D-08-06地块。

（四）项目业主介绍。

广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司主要负责承担中国-马来西亚钦州产业园区的城市功能性项目的具体建设实施，全面服务产业园区的发展战略。

公司作为产业园区项目建设主力军，始终以“园区主人翁”的责任感和使命感、以极强的执行力和理解力推进园区项目建设工作。公司对各类建设项目实施科学管理，2016-2018年实现3年零事故；自2016年至今在建项目共获得自治区级奖项6次，钦州市级奖项12次；连续两年获得“广西建设工程施工安全文明标准化示范工地”，其中2016年农民安置房项目是钦州市第一个获得“广西建设工程施工安全文明标准化示范工地”的项目，

第一中学项目被评为钦州、北海、防城港三市中唯一一个“2017年下半年广西建设工程施工安全文明标准化示范工地”。

公司在产业园区管委会的领导下，将进一步发挥国资国企在园区新一轮跨越发展中的骨干支撑和示范引领作用，积极抢抓加速发展战略机遇，锐意进取，推进企业科学发展、可持续发展、和谐发展。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设中国-东盟医药创新与产业化基地(二期)，项目规划用地面积约为65,029.77平方米，项目总建筑面积约为116,979平方米，主要建设单层丙2类冷库2座，分拣车间（厂房）1座，综合服务楼及研发楼各1座，以及配套市政设施。

（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	本项目建设有利于推动产业集聚发展。通过制定和完善产业发展规划，推动园区产业链发展，加快打造一批创新能力强、行业领先的龙头企业，带动形成一批集约水平高、关联度大的主导产业。推动园区依托龙头项目延伸产业链条，吸引配套企业，打造空间布局合理、产业集群化发展的专业园区，提升园区产业竞争力，强化园区经济辐射功能。另外，本项目还将承担提升地区商贸经济综合竞争力、促进多方合作交流、引入外资为重要使命，项目的开发同时有利于提高完善区域当前配套基础设施，对中国-马来西亚钦州产业园发展具有重要的战略意义，因此本项目的开发建设很有必要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目投资所得税后财务内部收益率为8.1%，大于基准收益率8%，项目所得税后投资财务净现值为29,566万元，大于0，投资回收期为9.0年（不含建设期），投资收益覆盖率为1.34倍。因此，从财务角度分析，项目具有一定的抗风险能力。

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	本项目所选用的装饰装修材料和建筑材料符合国家相关标准的规定，不采用国家或广西省明令禁止和限制使用的建筑材料及制品，要求选用经过认证的绿色建材。采用高强度钢筋（新III级钢技术）、高强度钢材，提高材料的利用率，实现建筑、结构一体的设计，减少装饰，能有效减少材料用量，降低成本，在应用上做到安全、合理、节省。现浇混凝土采用商品预拌混凝土。可进行循环利用的建材进行加工再利用。
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：申请专项债券、银行贷款以及业主自筹。本项目营业收入主要收入来源为：租金收入。本项目预计净收益超过5亿元，收支测算来源于可研及市场数据，测算较为合理。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据对项目投资现金流量的测算，项目投资所得税后财务内部收益率为8.1%，大于基准收益率8%，项目所得税后投资财务净现值大于0，投资回收期为9.0年（不含建设期），投资收益覆盖率为超过1.2倍。因此，从财务角度分析，项目具有一定的抗风险能力。
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）项目建设有利于“两国双园”快速发展。

在中马两国政府大力支持下，中马钦州产业园区与马中关于产业园区共同开创“两国双园”合作新模式，成为服务“一带一路”倡议的先行探索和积极实践。中国政府高度重视园区开发建设，习近平总书记提出要把“两国双园”建设成为“中马两国投资合作旗舰项目和中国东盟合作示范区”，在中国-东盟的合作中发挥示范引领作用。

“两国双园”的主要使命在于推进中马经济贸易合作。一方面，推动中国技术、资本和优势产业“走出去”，利用马来西亚独特的区位和制度优势，优先在马来西亚布局或发展；另一方面，

积极引导马来西亚的技术、资本和优势产业“走进来”，利用中马产业园区这一特殊的平台优势，进一步拓展中国市场，造福两国人民，共同为中马两国经济贸易合作做出贡献。经过六年多的开发建设，中马钦州产业园区开发范围达18平方公里，园区基础设施框架已经形成，具备产业项目“即到即入园”的便利条件。由于看好马来西亚和东盟的巨大商机，大量中国科技型企业入驻中马产业园区，初步形成了产业集聚的良好态势。但是总体而言，马来西亚和东盟国家的优势产业入驻园区的速度还不快、领域还不宽、质量还不高，一定程度上影响到“两国双园”的质量和水平。

中马园区不仅服务中马两国企业，同时面向全球招商，着力建设“先进制造基地、信息智慧走廊、文化生态新城、合作交流窗口”，努力成为“丝绸之路经济带”和“21世纪海上丝绸之路”、中国-东盟自贸区升级版、广西建设西南中南新战略支点和北部湾开放开发的新平台、新动力、新亮点。

（二）项目建设有利于快速中马钦州产业园的建设。

1.本项目建设有利于推动产业集聚发展。通过制定和完善产业发展规划，推动园区产业链发展，加快打造一批创新能力强、行业领先的龙头企业，带动形成一批集约水平高、关联度大的主导产业。推动园区依托龙头项目延伸产业链条，吸引配套企业，打造空间布局合理、产业集群化发展的专业园区，提升园区产业竞争力，强化园区经济辐射功能。

2.本项目建设是中马产业园区经济发展的增长点。目前园区已进入基础设施建设与产业发展同步快速发展的新阶段，继续推进产业结构调整优化升级、促进产业聚集发展、建设高品质创新型产业园区已成为园区产业发展和工业经济崛起的迫切需要。从长远看，建设好马来西亚中小企业集聚区是园区基础设施完善、产业发展及培育新的经济增长点的需要。

3.本项目建设是提升中马产业园区发展后劲的重要手段。能进一步加速中马产业园的快步推进，是提高完善区域配套基础设施、加快产业聚集发展、推进产能产业化、增强园区活力和发展后劲的重要手段，为中马产业园的经济发展提供强劲的后续动力，对中马产业园区的整体发展具有重要的战略意义。

（三）项目建设有利于提高企业技术水平和创新能力、促进产业聚集，有利于资源节约利用。

1.医药产业涉及产业属于知识密集型、技术密集型与劳动力密集型产业。项目的建设对于区域内传统工业相关产业和战略性新兴产业都具有重要的带动和引领作用，特别是电子电工、生物医药以及紧密机械产业等战略新兴产业。可以促进地区工业产业的规模化、集约化发展，而且还能促进相关产业通过自主创新、掌握核心技术、降低产品成本、提高区域高附加值现代产业比重，大力发展优势企业和品牌产品，促进产业结构优化升级，显著地提高中马园工业经济竞争力，进而提高区域经济实力。

2.本项目的建设将有利于进一步提高园区乃至区域医药企业技术引进、消化、吸收能力和自主创新能力。本项目的建设可以在优化区域产业结构的同时，极大地推动中马园“两型”社会的建设。

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证明》（项目代码：2016-450702-47-03-010614），本项目总投资为32,662.15万元。

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	25,100.60	76.85%
2	建设工程其他费用	3,823.43	11.71%
3	预备费	2,313.92	7.08%
4	建设期利息	1,424.20	4.36%
项目总投资		**32,662.15**	**100.00%**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

中国-东盟医药创新与产业化基地（二期）项目总投资32,662.15万元。

项目资金来源如下：

（1）不含专项债的项目资金7,862.15万元，资金来源为业主自筹，占比24.07%；

（2）专项债资金24,800万元，占比75.93%，其中已经发行18,800万元，本次拟发行6,000万元。

（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年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	935.00	1,662.15	5,265.00
专项债券融资	10,000.00	14,800.00	-
其他债务融资	-	-	-
合计	**10,935.00**	**16,462.15**	**5,265.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为24个月，已于2021年9月开工建设，预计于2023年5月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	10,935.00	16,462.15	5,265.00

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冷库租赁收入等。

1.冷库租赁收入

根据可行性研究报告及同类型项目进行测算，项目每月出租价格为100元/平方米，1、2号冷库建筑面积46,271.2平方米，

保持估算冷库租金单价在运营期保持不变。预计运营期第一年出租率为50%，第二年出租率达到70%，第三年出租率80%，第四年出租率90%并保持不变，此债券存续期内本项目所产生的冷库租赁收入合计约为96,866.15万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为96,866.15万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	冷库收入	当年总收入
2023年	1,619.49	1,619.49
2024年	3,886.78	3,886.78
2025年	4,442.04	4,442.04
2026年	4,997.29	4,997.29
2027年	4,997.29	4,997.29
2028年	5,247.15	5,247.15
2029年	5,247.15	5,247.15
2030年	5,247.15	5,247.15
2031年	5,247.15	5,247.15
2032年	5,247.15	5,247.15
2033年	5,509.51	5,509.51
2034年	5,509.51	5,509.51
2035年	5,509.51	5,509.51
2036年	5,509.51	5,509.51
2037年	5,509.51	5,509.51
2038年	5,784.99	5,784.99
2039年	5,784.99	5,784.99
2040年	5,784.99	5,784.99
2041年	5,784.99	5,784.99
合计	**96,866.15**	**96,866.15**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为管理费用、其他费用、水电费和税金及附加。具体测算依据如下:

1.管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费用包括职工薪酬、日常维护等，按营业收入5%计，保守估计债券存续期内，每年管理保持不变。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为4,843.33万元。

2.其他费用

根据可行性研究报告内容进行测算,其他费用包括招租、宣传、预期外支出等费用，按营业收入的3%测算，债券存续期内本项目所产生的其他费用合计2,905.98万元。

3.水电费

根据可行性研究报告内容进行测算,水电费为冷库出租收入的30%，债券存续期内本项目所产生的其他费用合计29,059.87万元

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3%计算，印花税按收入的0.3%，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为4,087.76万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为40,896.94万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	管理费用	其他费用	水电费	税金及附加	当年总成本
2023年	80.97	48.58	485.85	68.34	683.74
2024年	194.34	116.60	1,166.03	164.02	1,640.99
2025年	222.10	133.26	1,332.61	187.45	1,875.42
2026年	249.86	149.92	1,499.19	210.89	2,109.86
2027年	249.86	149.92	1,499.19	210.89	2,109.86
2028年	262.36	157.41	1,574.15	221.43	2,215.35
2029年	262.36	157.41	1,574.15	221.43	2,215.35
2030年	262.36	157.41	1,574.15	221.43	2,215.35
2031年	262.36	157.41	1,574.15	221.43	2,215.35
2032年	262.36	157.41	1,574.15	221.43	2,215.35
2033年	275.48	165.29	1,652.85	232.50	2,326.12
2034年	275.48	165.29	1,652.85	232.50	2,326.12
2035年	275.48	165.29	1,652.85	232.50	2,326.12
2036年	275.48	165.29	1,652.85	232.50	2,326.12
2037年	275.48	165.29	1,652.85	232.50	2,326.12
2038年	289.25	173.55	1,735.50	244.13	2,442.43
2039年	289.25	173.55	1,735.50	244.13	2,442.43
2040年	289.25	173.55	1,735.50	244.13	2,442.43
2041年	289.25	173.55	1,735.50	244.13	2,442.43
合计	**4,843.33**	**2,905.98**	**29,059.87**	**4,087.76**	**40,896.94**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

债券存续期内，中国-东盟医药创新与产业化基地(二期）项目预计总收入为96,866.15万元，总成本费用为40,896.94万元，项目预期收益为55,969.21万元。

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41,758.88万元，其中专项债券融资本息为41,758.88万元，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	
24,800.00	16,958.88	41,758.88	-	-	-	41,758.88

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1.34。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
中国-东盟医药创新与产业基地（二期）	55,969.21	41,758.88	1.34
合计	**55,969.21**	**41,758.88**	**1.34**

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	1.22	1.34	1.46
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.38	1.34	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

本项目主管部门是中国(广西)自由贸易试验区钦州港片区管理委员会及钦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中国-东盟医药创新园与产业化基地（二期）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。

钦州市财政局

2022年6月6日

广西中马钦州产业园区
方圆实业有限公司

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）钦州高新区返乡创业园智能制造产业园及基础配套设施项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

钦州高新区返乡创业园智能制造产业园及基础配套设施项目专项债券计划发行规模50,000万元，共发行三期。首期15,000万元已于2021年发行，债券发行期限20年，发行利率为3.8%。二期已于2022年5月发行5,000万元，债券发行期限20年，发行利率为3.32%，三期（本期）计划发行20,000万元，四期计划于2022年后续发行10,000万元，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，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）钦州市简介。

钦州市，隶属于广西壮族自治区，地处广西南部沿海，北部

湾北岸，东与北海市和玉林市相连，南临钦州湾，西与防城港市毗邻，北与南宁市接壤。是广西北部湾经济区的海陆交通枢纽、西南地区便捷的出海通道，是中国—东盟自由贸易区的前沿城市。全市陆地总面积10,897平方公里，大陆海岸线562.64公里。

钦州市是中国通往东盟最便捷的西部陆海新通道，西部陆海新通道被列入国家“十四五”六大重大工程、排名第二，平陆运河项目进入国家层面研究推动。启动建设我国首个海铁联运自动化码头，加快改造大榄坪7#－8#集装箱码头，建成运营东航道扩建二期工程，钦州港迈入1万标准集装箱的大船时代。

钦州港入选港口型国家物流枢纽建设名单，新开通3条外贸集装箱航线，航线数量达到了52条，港口货物吞吐量、集装箱吞吐量分别接近1.4亿吨和400万标箱，带领北部湾港首次进入全国集装箱港前10强，增速保持全国领先。开行海铁联运3571班列，同比增长69%。钦州铁路集装箱中心站年办理量超过28万标箱，总量排名全国第五。

（二）钦州市财政收支情况。

2019年至2021年，钦州市本级实现一般公共预算收入分别为32.77亿元、37.12亿元和41.81亿元，一般公共预算支出分别为65.73亿元、59.26亿元和90.23亿元；政府性基金收入分别为45.49亿元、43.72亿元和69.81亿元，政府性基金支出分别为48.12亿元、60.50亿元和80.99亿元。

钦州市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	32.77	37.12	41.81
一般公共预算支出	65.73	59.26	90.23
政府性基金收入	45.49	43.72	69.81
其中：国有土地使用权出让收入	37.22	41.48	66.53
政府性基金支出	48.12	60.50	80.99
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	28.16	31.45	62.82

（三）项目情况。

1.项目名称：钦州高新区返乡创业园智能制造产业园及基础配套设施项目。

2.项目业主：广西钦州高新技术产业开发区投资有限公司。

3.建设地点：钦州高新区金石湖片区B03地块。

（四）项目业主介绍。

广西钦州高新技术产业开发区投资有限公司是钦州市人民政府于2014年批准成立的国有独资有限责任公司。经过6年发展，现已形成建设开发、科技金融、产业投资、资产运营、园区发展五大业务板块，拥有云上钦州大数据有限公司、钦州市高新园区实业投资有限公司、广西钦州市科园劳务有限公司、钦州市新园职业介绍服务有限公司4家子公司。

公司主要职能：对高新区实施整体开发；通过资本运作和利用多种金融工具进行项目融资和管理；对持有物业资产进行统筹管理及专业化运营，提升资产价值，为高新区重大项目落地提供载体支撑；以市场为导向，以风险资金为纽带，通过投资、联营、

贴息、信用贷款等多种方式，支持高新区高新科技成果转化及产业化项目。

高投公司将秉承“实干、高效、创新、发展”的宗旨，以创建国家级高新技术产业开发区为契机，按照市委、市政府加快推进钦州西部陆海通道枢纽城市建设，构建大开放、大通道、大产业、大港口和大物流的发展格局，紧抓广西自贸区钦州港片区的发展机遇，以“园区资产运营”为主体，以“开发建设”和“投资经营”两翼双轮驱动，聚焦产业载体抓好园区运营，聚焦产业集聚抓好开发建设，聚焦产业体系抓好金融投资，全力打造高新区投资集团，努力实现现代企业高投、产业助推高投、创新驱动高投、开放合作高投、廉洁活力高投“五个高投”愿景。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设场地地勘及平整、建筑工程、给排水工程、配电工程、电梯设备安装工程、市政道路配套工程、检测工程等配套设施，建筑面积317,060平米，其中标准厂房17栋，建筑面积298,230平米；职工宿舍2栋，建筑面积18,056平米；垃圾站及公厕一栋，建筑面积362平米；高压配电房1栋，建筑面积411.25平米。

（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	该项目建成后主要重点引进5G物联网终端设备、智能制造、智能穿戴设备等制造产业，园区产业结构不够合理，第三产业发展相对滞后，工业化进程缓慢，传统产业占比重较大，新兴产业（即智能制造产业）比重较小。标准厂房的建设将为企业搭起一个发展的平台，创造一个宽松

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
	性、资本性	的投资环境，提供诸多良好的生产经营条件，并且在现有钦州高新区业务基础上，拓展高新区服务功能，延伸服务链条，实现高新区经营模式转变的需要，也是满足高新区及周边地区不断增长的工业厂房需求的需要，同时发挥高新区在区域经济发展重要作用，项目实施后高新区企业规上工业总产值可超10亿元，财税贡献预计可达1亿元，带动就业超3000人，将激活高新区金石湖片区的生命力，使其成为我市经济发展新引擎。本项目的建设得到市政府的认可，于2021年获得专债资金支持1.5亿元，目前项目已有序开工建设。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	可行性：项目建成后预计每年租金收入3022万元（以最低单价8元/平方米来测算）、物业停及车费等项目收益预计182万元，预计总收入约3204万元。根据债券使用期限20年来测算，预计项目20年的收入超6亿元，完全可以覆盖所申请的专债资金。风险：租赁情况未达预期，所建设的标准厂房未能充分使用，可能出现收入不达预期的情况
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	建设投资方式：该项目采用EPC模式，即设计+采购+施工总承包模式的投资合作方案。合规性分析：（一）EPC项目的成本控制是贯穿始终的，而该阶段是决定项目成本控制的先期关键所在，承包方对项目进行统筹规划，充分发挥主观能动性，将设计、采购、施工融为一体，以期提高工程质量。有利于整合资源，整个项目是由设计单位主导，可以整合勘察、设计、施工、设备采购等各方资源，设计与施工之间可以更加有效衔接、融合，在地方政策允许的前提下可以实现设计、施工、采购的搭接，缩短施工工期和设备采购周期，降低市场价格变化和工期索赔对成本管控带来的风险；（二）具备设计优势，由于设计单位介入项目早，对项目内容了解更深刻和具体，可以制定更切实可行的实施方案，选择经济、合理的材料及设备，同时，具有降低项目投资的积极性和主动性；（三）加强对工程质量的控制，设计质量决定工程质量，工程质量的提高将降低工程的返工成本和维护成本，提高项目的整体效益。（四）开展EPC工程总承包项目审计，对工程关键控制环节加强过程监控，及时揭示问题，帮促业主及时改进项目管理，保障建设资金合理使用，有效控制工程成本，降低投资管理风险，提高建设项目投资效益，既要对业主管理工作是否到位进行的监督，也对总承包商履约情况进行监督。
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8.7亿元，其中建安工程费为7.58亿元，工程建设其他费用0.84亿元，基本预备费0.17亿元，建设期利息0.11亿元。资金筹措计划申请专项债资金5亿元，其余3.7亿元由高投公司筹资解决。债券资金需求的可行性、投向的合理性：本项目仅用于建设项目，重点用于标准厂房及基础配套建设。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数	项目建成后的收入主要为出租收入。 1、厂房出租收入 项目建成后，拟对厂房进行出租，厂房建筑面积为317874.92㎡，其中大型厂房85053.64㎡，标准厂房232821.28㎡。参考南宁、北海科技园

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
	据来源	区项目及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，大型厂房和标准厂房出租价格拟按 25 元/㎡·月，租金每年提高 3%。 2、其他用房出租收入 仓储用房出租价格拟按 22 元/㎡·月，配套服务及管理用房出租价格拟按 25 元/㎡·月，职工宿舍出租价格拟按 23 元/㎡·月。 3、停车位收入 本项目机动停车位有 951 个，从运营期第一年算起，每个车位停车费 160 元/月，项目计算期物业停车位年收入为 182 万元。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	项目建成后，高新区金石湖片区区位优势尽显，投资吸引力大幅提升，土地价格相应上浮，预计居住用地价格由 110 万/亩增加至 150 万/亩，商业用地价格由 88 万/亩增加至 110 万/亩，科研用地由 45 万元/亩增加至 70 万元/亩。预计可带动项目南边地块土地增值。经测算，南环路东段与德才大道南段区域尚有未出让居住用地 1475 亩，商业 93 亩，生产研发 100 亩。项目建成后，进驻企业越来越多，二期工人数量增加，预计该部分土地出让将为市财政增加收入约 24.22 亿元，年均收入达 1.43 亿元。

三、经济社会效益分析

(一)本项目是推进钦州高新区健康发展的有效途径。

从多数高新区发展的经验来看，有限的发展空间往往会遏制园区的纵深发展，使园区的政策优势、体制优势、对外开放优势无从施展。本项目建成后，将极大拓展了园区的发展空间，进一步强化工业园的功能和作用，强力推进园区的发展。将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动钦州经济的增长。同时，在园区内降低门槛，放宽限制，完善政策，强化服务，激发各类主体投资建厂的积极性，通过优化环境催生一批、扩大招商引资引进一批，加速膨胀经济总量，从而拉动全市经济快速增长，达到富民强市的发展目的。

（二）建设本项目符合工业布局规律，是实现资源配置的有效途径。

建设本项目是规模经济的一种体现，从供水、供电、供热、供气、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。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据钦州市发展和改革委《关于钦州高新区返乡创业园智能制造产业园及基础配套设施项目初步设计的批复》（钦市发改工业〔2021〕14号，本项目总投资为86,997.08万元。

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	75,546.27	86.84
2	建设工程其他费用	7,291.55	8.38
3	预备费	1,656.76	1.90
4	建设期利息	2,502.50	2.88
项目总投资		**86,997.08**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

钦州高新区返乡创业园智能制造产业园及基础配套设施项目总投资86,997.08万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金36,997.08万元，资金来源为业主自筹，占比42.53%;

（2）专项债券资金50,000万元，占比57.47%,其中已发行20,000万元，本次拟发行20,000万元。

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
不含专项债券的项目资本金	3,520.00	14,238.50	19,238.58
专项债券融资	15,000.00	35,000.00	-
其他债务融资	-	-	-
合计	**18,520.00**	**49,238.50**	**19,238.58**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为24个月，已于2021年9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	18,520.00	49,238.50	19,238.58

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房出租收入、办公用房及宿舍楼收入、物业费收入和广告收入等。

1.厂房出租收入

根据目前项目可行性研究报告说明内容进行测算,项目厂房每月初始出租价格为29元/平方米，项目可出租面积为298,230平方米，预计第1年的出租率为75%,从第2年出租率达到85%，从第3年及以后年度按出租率95%计算收入，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174,357.12万元。

2.其他业务用房收入

根据目前项目可行性研究报告说明内容进行测算,项目其他业务用房每月初始出租价格为22元/平方米，项目可出租面积为18,829.25平方米，预计第1年的出租率为75%,从第2年出租率达到85%，从第3年及以后年度按出租率95%计算收入，债券存续期内本项目所产生的其他业务用房出租收入合计约为8,351.19万元。

3.停车位收入

根据目前项目可行性研究报告说明内容进行测算,本项目车位共550个，按每月160元/个，预计第1年的出租率为75%,从第2年出租率达到85%，从第3年及以后年度按出租率95%计算收入，债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为1,774.08万元。

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184,482.39万元。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	其他业务用房收入	停车位收入	当年总收入
2024年	7,783.80	372.82	79.20	8,235.82
2025年	8,821.64	422.53	89.76	9,333.93
2026年	9,859.48	472.24	100.32	10,432.04
2027年	9,859.48	472.24	100.32	10,432.04
2028年	9,859.48	472.24	100.32	10,432.04
2029年	9,859.48	472.24	100.32	10,432.04
2030年	9,859.48	472.24	100.32	10,432.04
2031年	9,859.48	472.24	100.32	10,432.04
2032年	9,859.48	472.24	100.32	10,432.04
2033年	9,859.48	472.24	100.32	10,432.04
2034年	9,859.48	472.24	100.32	10,432.04
2035年	9,859.48	472.24	100.32	10,432.04
2036年	9,859.48	472.24	100.32	10,432.04
2037年	9,859.48	472.24	100.32	10,432.04
2038年	9,859.48	472.24	100.32	10,432.04
2039年	9,859.48	472.24	100.32	10,432.04
2040年	9,859.48	472.24	100.32	10,432.04
2041年	9,859.48	472.24	100.32	10,432.04
合计	**174,357.12**	**8,351.19**	**1,774.08**	**184,482.39**

（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。测算依据如下：

1.职工薪酬

根据项目可行性研究报告内容进行测算，项目共有经营管理

及护理人员 10 人，按照每年 60,000 元/人的工资福利估算，此后每年上涨 1%。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 1,176.91 万元。

2.其他费用

根据项目可行性研究报告内容进行测算，其他费用每年约为收入的 0.5%，债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为 922.41 万元。

3.管理费用

根据项目可行性研究报告内容进行测算，管理费用每年约为收入的 1%，债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为 1,844.82 万元。

4.税金及附加

根据国家现行税法，本项目增值税税率按 3.5%计算，附加税按 12%，房产税按 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 29,341.11 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 33,285.25 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	其他费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2024 年	60.00	41.18	82.36	1,309.87	1,493.41
2025 年	60.60	46.67	93.34	1,484.52	1,685.13
2026 年	61.21	52.16	104.32	1,659.17	1,876.86

2027年	61.82	52.16	104.32	1,659.17	1,877.47
2028年	62.44	52.16	104.32	1,659.17	1,878.09
2029年	63.06	52.16	104.32	1,659.17	1,878.71
2030年	63.69	52.16	104.32	1,659.17	1,879.34
2031年	64.33	52.16	104.32	1,659.17	1,879.98
2032年	64.97	52.16	104.32	1,659.17	1,880.62
2033年	65.62	52.16	104.32	1,659.17	1,881.27
2034年	66.28	52.16	104.32	1,659.17	1,881.93
2035年	66.94	52.16	104.32	1,659.17	1,882.59
2036年	67.61	52.16	104.32	1,659.17	1,883.26
2037年	68.29	52.16	104.32	1,659.17	1,883.94
2038年	68.97	52.16	104.32	1,659.17	1,884.62
2039年	69.66	52.16	104.32	1,659.17	1,885.31
2040年	70.36	52.16	104.32	1,659.17	1,886.01
2041年	71.06	52.16	104.32	1,659.17	1,886.71
合计	**1,176.91**	**922.41**	**1,844.82**	**29,341.11**	**33,285.25**

（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，钦州高新区返乡创业园智能制造产业园及基础配套设施项目预期总收入为184,482.39万元，预期总成本为33,285.25万元，项目总收益为151,197.14万元。

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87,548万元，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	
50,000.00	37,548.00	87,548.00	-	-	-	87,548.00

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1.73。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
钦州高新区返乡创业园智能制造产业园及基础配套设施项目	151,197.14	87,548.00	1.73
合计	**151,197.14**	**87,548.00**	**1.73**

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	1.62	1.73	1.83
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.73	1.73	1.73

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1.62，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1.73，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

主管部门责任是广西钦州高新技术产业开发区管理委员会以及钦州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照钦州高新区返乡创业园智能制造产业园及基础配套设施项目工作要求并根据钦州高新区返乡创业园智

能制造产业园及基础配套设施项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行产业园区领域专项债券项目库，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。

钦州市财政局

2022年6月6日

广西钦州高新技术产业开发区投资有限公司

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）钦州市钦北区经济技术开发区基础设施及标准厂房建设项目（一期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

钦州市钦北区经济技术开发区基础设施及标准厂房建设项目（一期）专项债券计划发行规模35,000万元，计划发行四期，首期已于2022年2月发行4,500万元，发行期限为20年期（后五年分期还本），发行利率为3.32%，二期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年期（后五年分期还本），发行利率为3.32%，三期（本期）计划发行13,000万元，四期计划于2022年后续发行12,500万元，发行期限均为20年期（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）钦州市简介。

钦州市，隶属于广西壮族自治区，地处广西南部沿海。东与北海市和玉林市相连，南临钦州湾，西与防城港市毗邻，北与南宁市接壤。是广西北部湾经济区的海陆交通枢纽、西南地区便捷的出海通道，是中国—东盟自由贸易区的前沿城市。全市陆地总面积10,897平方公里，大陆海岸线562.64公里。

钦州市是岭南广府文化重要的兴盛地、传承地之一，广府民系下分支的钦廉民系正是世居于此。汉族与壮族是钦州的世居民族。钦州市是“一带一路”南向通道陆海节点城市，北部湾城市群的重要城市，拥有深水海港亦是国家保税港的钦州港。南钦高速铁路作为广西北部湾地区的主要铁路运输通道构成了中国西南地区连接东南亚地区最便捷的出海通道。

（二）钦州市财政收支情况。

2019年至2021年，钦州市本级实现一般公共预算收入分别为32.77亿元、37.12亿元和41.81亿元；一般公共预算支出分别为65.73亿元、59.26亿元和90.23亿元。政府性基金收入分别为45.49亿元、43.72亿元和69.81亿元；政府性基金支出分别为48.12亿元、60.5亿元和80.99亿元。

钦州市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	32.77	37.12	41.81
一般公共预算支出	65.73	59.26	90.23

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	32.77	37.12	41.81
政府性基金收入	45.49	43.72	69.81
其中：国有土地使用权出让收入	37.22	41.48	66.53
政府性基金支出	48.12	60.50	80.99
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	28.16	31.45	62.82

（三）项目情况。

1.项目名称：钦州市钦北区经济技术开发区基础设施及标准厂房建设项目（一期）。

2.项目业主：钦州皇马资产经营集团有限公司。

3.建设地点：位于钦州市钦北区经济技术开发区。

（四）项目业主介绍。

钦州皇马资产经营集团有限公司是由钦州市钦北区人民政府出资设立，具有法人资格的国有独资公司。公司成立于2015年9月，注册资本金3亿元。主要职能是经区政府授权，在授权范围内行使国有资产所有者权能，以使国有资产保值升值和投资融资为根本任务，以国有存量资产和国有土地使用权为主要运作对象，通过发挥投融资平台功能，加大对钦北城乡基础设施、国计民生建设等各个领域的发展力度，推动全区经济和社会各项事业不断向前发展。

经营管理钦北区部分国有资产划转，建设钦北新城、皇马工业园区基础设施和钦北区乡镇基础设施大会战项目；经营钦北区租车服务中心等。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设以下工程：

1. 生产工程：占地 472.13 亩，总建筑面积 190,512 平方米，主要建设内容包括建安工程，以及水电、道路、绿化、照明、停车场等相关附属工程。

2. 园区道路工程：占地 159.17 亩，新建道路总长 3,235.35 米，道路宽度 18 至 40 米。建设内容包括道路、给排水、交通、绿化、照明等工程。

（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	本工程是市政基础设施建设项目，项目的建设不但有利于加快钦州市的基础建设，从而加快钦州市招商引资的步伐，而且还有利于提升城市形象，扩大内需，促进经济的可持续发展，能改善区域环境，活跃当地经济，改善和提高当地人民生活状况和水平，丰富人民生活需求，为广大的人民群众带来经济与实惠。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目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超过 1.2 倍，项目预计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	项目建设符合《钦州市城市总体规划修改(2012-2030)》、《钦州市土地利用总体规划(2006-2020 年)》。
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	项目估算总投资 67,199.64 万元，拟通过申请政府专项债券 35,000 万元，其余通过上级财政补助及本级财政配套解决。项目专项债券符合国家及地方债券发行的规定，是合理可行的。

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	项目收入预测为依据当地政府收费文件进行预测，基本可行。
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）项目建设提升了城市地位与城市形象。

在全球经济一体化和中国加入WTO的大背景下，随着“泛珠三角”区域合作发展的正式启动，广西壮族自治区正面临历史性的发展机遇，由此提出了大力发展西南出海大通道、建立南北钦防经济区等战略构想。钦州市钦北区区位优势得天独厚，不仅处于环北部湾经济圈“金三角”的顶端，还处于东南亚与中国大西南两个辐射扇面的中心，是华南与西南经济圈、中国经济圈与东南亚经济圈的结合部，是中国走向东南亚的桥头堡和东南亚进入中国的门户。钦北区在广西的区域经济发展战略中，属南北钦防沿海经济区范围，是广西未来经济发展的重点区域，也将是西部地区对外经济交流和进入西部市场最重要的工业和外贸基地，项目建成后，提升城市地位与城市形象。

（二）项目建设有助于城市拓展新的发展空间。

面对新世纪的机遇与挑战，为顺应经济体制的转变，钦州市急需改善区域交通条件、调整用地结构、提升城市品位，城镇的人口与经济增长也对城市用地提出了新的要求，城市急需拓展新的发展空间。项目的实施将带动皇马工业园及大垌镇25,000多亩土地的开发，为

钦北区提供了城市拓展新的发展空间，其经济效益及社会效益是十分显著的。

（三）项目建设有助于落实当地发展规划

根据《钦州市钦北区大垌镇城镇总体规划（2009—2030）》确定大垌镇的城镇性质为：钦州中心城区的北部门户，对城市现状形态结构和功能分区、发展用地条件、发展方向选择评价以及对城区空间结构形态与生长的分析，钦北区的产业中心，发展以化工机械制造、资源产品加工、物流等产业交通型城镇。规划确定镇区未来发展将以现状镇区为中心，南面为主要发展方向，形成“一轴、两心、三组团”的组团集合式结构形式。“一轴”即沿南北二级公路发展主轴，“两心”指两个镇区级公园绿心，“三组团”是指沿着南北二级公路分布的旧镇区组团、皇马工业组团和大垌新城组团。因此，推进大垌镇基本设施的配套服务功能，对大垌镇新城基础综合设施项目进行建设是十分必要的。该项目已经列入钦州市钦北区“园区基础设施建设大会战”实施方案。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据钦州市钦北区发展和改革局《关于调整钦北经济技术开发区基础设施（一期）项目建设内容及规模立项的批复》（钦北发改投〔2021〕14号），本项目总投资为67,199.64万元。

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	52,354.00	77.91%
2	建设工程其他费用	7,201.21	10.72%
3	预备费	4,764.43	7.09%
4	建设期利息	2,880.00	4.28%
项目总投资		67,199.64	100.00%

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

项目总投资67,199.64万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金32,199.64万元，资金来源为业主多渠道自筹，占比47.92%；

（2）专项债券资金35,000万元，占比52.08%，其中已发行9,500万元，本次拟发行13,000万元；

（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年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	4,000.00	4,750.00	23,449.64
专项债券融资	-	35,000.00	-
其他债务融资	-	-	-
合计	4,000.00	39,750.00	23,449.64

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为 29 个月，已于 2021 年 7 月开工建设，预计于 2023 年 11 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021 年	2022 年	2023 年
项目建设	4,000.00	39,750.00	23,449.64

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经营场地的租赁费收入及其他收入。

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，项目每月初始出租价格为 26 元/平方米，可出租面积为 164,920 平方米，预计第 1 年的出租率为 80%从第 2 年起按达产出租率测算，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 87,010.49 万元。

2. 仓库租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为 26 元/平方米，仓库可出租面积为 16,492 平方米，预计第 1 年的出租率为 80%从第 2 年起按达产出租率测算，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 8,701 万元。

3. 综合楼租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为26元/平方米，可出租面积为9,000平方米，预计第1年的出租率为80%从第2年起按达产出租率测算，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4,748.33万元。

4.广告收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为100元/平方米，可出租面积为2,000平方米，预计第1年的出租率为80%从第2年起按达产出租率测算，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3,844.8万元。

5.停车场收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为120元/个，可出租面积为2,000个，预计第1年的出租率为80%从第2年起按达产出租率测算，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4,613.76万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为108,918.38万元。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	仓库租金收入	综合楼租金收入	广告收入	停车场收入	当年总收入
2024年	3,910.58	391.06	213.41	172.80	207.36	4,895.21
2025年	4,888.23	488.82	266.76	216.00	259.20	6,119.01
2026年	4,888.23	488.82	266.76	216.00	259.20	6,119.01
2027年	4,888.23	488.82	266.76	216.00	259.20	6,119.01
2028年	4,888.23	488.82	266.76	216.00	259.20	6,119.01

时间	标准厂房 租金收入	仓库 租金收入	综合楼 租金收入	广告收入	停车场 收入	当年总收入
2029 年	4,888.23	488.82	266.76	216.00	259.20	6,119.01
2030 年	4,888.23	488.82	266.76	216.00	259.20	6,119.01
2031 年	4,888.23	488.82	266.76	216.00	259.20	6,119.01
2032 年	4,888.23	488.82	266.76	216.00	259.20	6,119.01
2033 年	4,888.23	488.82	266.76	216.00	259.20	6,119.01
2034 年	4,888.23	488.82	266.76	216.00	259.20	6,119.01
2035 年	4,888.23	488.82	266.76	216.00	259.20	6,119.01
2035 年	4,888.23	488.82	266.76	216.00	259.20	6,119.01
2037 年	4,888.23	488.82	266.76	216.00	259.20	6,119.01
2038 年	4,888.23	488.82	266.76	216.00	259.20	6,119.01
2039 年	4,888.23	488.82	266.76	216.00	259.20	6,119.01
2040 年	4,888.23	488.82	266.76	216.00	259.20	6,119.01
2041 年	4,888.23	488.82	266.76	216.00	259.20	6,119.01
合计	87,010.49	8,701.00	4,748.33	3,844.80	4,613.76	108,918.38

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为水电费、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.水电费

根据可行性研究报告内容进行测算，项目年运行需要电 81.47 万度，按照 0.5 元/度，合计年度水费为 40.74 万元，项目运行需要水 5.49 万吨，按照 2 元/吨，合计年度电费为 10.98 万元，预计第 1 年的按能耗 80%计算，从第 2 年起按能耗 100%计算，债券存续期内本项目预计产生的水电费合计约为 920.62 万元。

2.职工薪酬

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20人，按照每年5万元/人的工资福利，每年的人员经费约为100万元，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为1,800万元。

3.维修费

根据可行性研究报告内容进行测算，年均维修费约为282.3万元，第一年按80%比例测算维修费，债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为5,024.94万元。

4.管理费

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费为项目年收入的0.5%，债券存续期内本项目所产生的管理费合计约为544.68万元。

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6%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）费率按按增值税额的2%计算，房产税按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16,324.74万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为24,614.98万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	水电费	职工薪酬	维修费	管理费	税金及附加	当年总成本
2024年	41.38	100.00	225.84	24.48	733.70	1125.40
2025年	51.72	100.00	282.30	30.60	917.12	1,381.74
2026年	51.72	100.00	282.30	30.60	917.12	1,381.74

时间	水电费	职工薪酬	维修费	管理费	税金及附加	当年总成本
2027年	51.72	100.00	282.30	30.60	917.12	1,381.74
2028年	51.72	100.00	282.30	30.60	917.12	1,381.74
2029年	51.72	100.00	282.30	30.60	917.12	1,381.74
2030年	51.72	100.00	282.30	30.60	917.12	1,381.74
2031年	51.72	100.00	282.30	30.60	917.12	1,381.74
2032年	51.72	100.00	282.30	30.60	917.12	1,381.74
2033年	51.72	100.00	282.30	30.60	917.12	1,381.74
2034年	51.72	100.00	282.30	30.60	917.12	1,381.74
2035年	51.72	100.00	282.30	30.60	917.12	1,381.74
2035年	51.72	100.00	282.30	30.60	917.12	1,381.74
2037年	51.72	100.00	282.30	30.60	917.12	1,381.74
2038年	51.72	100.00	282.30	30.60	917.12	1,381.74
2039年	51.72	100.00	282.30	30.60	917.12	1,381.74
2040年	51.72	100.00	282.30	30.60	917.12	1,381.74
2041年	51.72	100.00	282.30	30.60	917.12	1,381.74
合计	920.62	1,800.00	5,024.94	544.68	16,324.74	24,614.98

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专债券存续期内，钦州市钦北区经济技术开发区基础设施及标准厂房建设项目（一期）项目预计总收入为108,918.38万元，预期总成本费用为24,614.98万元，项目总收益为84,303.4万元。

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61,332.2万元，其中专项债券融资本息为61,332.2万元，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	
35,000.00	26,332.20	61,332.20	-	-	-	61,332.20

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1.37。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
钦州市钦北区经济技术开发区基础设施及标准厂房建设项目（一期）	84,303.40	61,332.20	1.37
合计	84,303.40	61,332.20	1.37

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	1.37	1.46
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.38	1.37	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1.29，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1.37，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

本项目主管部门是钦州市钦北区工业和信息化局以及钦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钦州市钦北区经济技术开发区基础设施及标准厂房建设项目（一

期）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。

钦州市财政局

2022年6月6日

钦州皇马资产经营集团有限公司

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）钦州市那丽产业园木材深加工基地三期项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

钦州市那丽产业园木材深加工基地三期项目专项债券计划发行规模25,000万元，共发行两期。首期已于2022年5月发行5,000万元，发行利率为3.32%，发行期限为20年（后五年分期还本），二期（本期）计划发行20,000万元，发行期限为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，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）钦州市简介。

钦州市，隶属于广西壮族自治区，地处广西南部沿海。东与北海市和玉林市相连，南临钦州湾，西与防城港市毗邻，北与南宁市接壤。钦州市是广西北部湾经济区的海陆交通枢纽、西南地

区便捷的出海通道，是中国—东盟自由贸易区的前沿城市。全市陆地总面积10,897平方公里，大陆海岸线562.64公里。

钦州市是岭南广府文化重要的兴盛地、传承地之一，广府民系下分支的钦廉民系正是世居于此。汉族与壮族是钦州的世居民族。钦州市是“一带一路”南向通道陆海节点城市，北部湾城市群的重要城市，拥有深水海港亦是国家保税港的钦州港。南钦高速铁路作为广西北部湾地区的主要铁路运输通道构成了中国西南地区连接东南亚地区最便捷的出海通道。

（二）钦州市财政收支情况。

2019年至2021年，钦州市本级实现一般公共预算收入分别为32.77亿元、37.12亿元和41.81亿元；一般公共预算支出分别为65.73亿元、59.26亿元和90.23亿元。政府性基金收入分别为45.49亿元、43.72亿元和69.81亿元；政府性基金支出分别为48.12亿元、60.5亿元和80.99亿元。

钦州市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	32.77	37.12	41.81
一般公共预算支出	65.73	59.26	90.23
政府性基金收入	45.49	43.72	69.81
其中：国有土地使用权出让收入	37.22	41.48	66.53
政府性基金支出	48.12	60.50	80.99
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	28.16	31.45	62.82

（三）项目情况。

1.项目名称：钦州市那丽产业园木材深加工基地三期。

2.项目业主：钦州市钦南区林业投资有限公司。

3.建设地点：钦州市钦南区那丽产业园。

（四）项目业主介绍。

钦南区林业投资有限公司成立于 2016 年 9 月，公司住所位于钦州市钦南区建业街林业局大楼三楼，公司类型为其他有限公司（国有独资），法人代表人为林枫，公司注册资本壹亿圆整。公司的经营范围为木材加工经营，交易销售；绿化工程施工、苗木购销；单一的林木产品经营生产；树木附属品生产；林下种植业；树木的培育和种植；育种和育苗、造林、树木的抚育和管理；木材和竹材的采运；林产品的采集；林业服务业；森林公园保护、投资、经营；生态旅游的经营管理；政府授权的基础设施公共服务领域建设投资；政府授权的资产管理、运营；房地产投资。

（五）项目建设内容。

本项目建设内容有：标准厂房 18 栋，总建筑面积 91,485.18 平方米，以及给排水、停车位、地面硬化等；建设 2.4 千米路网工程，配套建设给排水管网，道路横断面采用单幅路型式，双向六车道，混凝土路面。

（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	该项目为钦南区那丽产业园主要建设项目之一，目前钦南区那丽产业园已经列入自治区第三批“双百双新”百亿园区。该项目的实施，是落实自治区人民政府关于广西现代林业产业高质量发展三年行动计划（2019-2021）（桂政办发〔2019〕47号）和关于提升广西关键产业链供应链稳定性和竞争力的若干措施（桂政办发〔2020〕43号）的具体行动。通过该项目建设，可以发挥我区及周边市县木材资源优势和濒临钦州港、面向东盟各国的区位优势，利用国内、国外两种资源和两个市场，通过对木材进行精深加工和综合利用，逐步形成木材生产交易基地与木材加工工业体系，促进我区工业经济高质量发展，因此，项目建设十分必要。 该项目主要建设标准厂房及道路、给排水等，进一步完善配套设施，服务和满足企业生产需求。 该项目具有一定的收益性，主要是标准厂房出租收入。 该项目通过投资建设标准厂房等，形成固定资产，增加企业生产性资产，促进企业持续稳定发展。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目计划通过标准厂房出租收入来偿还专项债本息。随着小康社会全面建成和决胜脱贫攻坚，人们生活水平不断提高，对木材制品的需求日益增长，促进了以高端绿色家居为方向的现代木材加工产业高速发展，木材加工标准厂房的市场需求旺盛。参考钦州市及周边城市的市场行情，结合钦南区的市场需求和工业园区标准厂房及综合楼出租率等因素进行综合预测，本项目预计收益目标是可以实现的，偿债计划具有可行性。偿债风险点包括政策风险、技术风险、资金链风险、环境污染风险等，经综合评估，偿债风险程度低。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目已经取得立项、可研、环评、水土保持批复，用地已经取得选址意见、用地预审及地质灾害评估，项目已经列入2020年第二批自治区层面统筹推进重大项目。
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92,118.69万元，其中，财政预算资金28,000万元，债券资金需求25,000万元，业主自筹资金39,118万元。债券资金占项目投资总额的27%。资金来源结构及债券资金需求合理、可行。债券资金用于建设标准厂房、道路、给排水等，不用于经常性支出和楼堂馆所等中央明确禁止的项目，符合《自治区新增政府专项债券项目和资金管理办法》（桂财债〔2020〕13号）的规定，资金投向合理。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	参考钦州市及周边城市的市场行情，结合钦南区的市场需求和工业园区出租率等因素进行综合预测本项目预计收益，收入预测合理。
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）项目的建设可加快当地工业化进程。

钦州市那丽产业园木材深加工基地三期项目的建设，可充分利用国外以及钦州市和周边市县的木材资源，通过对木材进行精深加工和综合利用，逐步形成木材生产交易基地与木材加工工业体系，促进钦南区木材加工产业向集团化、专业化方向发展，有利于形成木材加工产业链和产业聚集，提升工业高质量发展水平。

（二）项目的建设有利于促进当地经济社会发展。

钦州市那丽产业园木材深加工基地三期项目的建设和营运，能增加当地财政税收收入，提供多种工作岗位，缓解地区就业压力，据测算，项目建成后将可提供各种就业岗位上千个，并带动林木种植、木材采伐运输以及项目周边区域餐饮、 服务等相关产业成长。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据钦州市钦南区发展和改革局《关于钦州市那丽产业园木材深加工基地三期项目可行性研究报告的批复》（钦南发改产业〔2021〕42号），本项目总投资为92,118.69万元。

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	65,655.75	71.28
2	建设工程其他费用	15,485.64	16.81
3	预备费	7,602.30	8.25
4	建设期利息	3,375.00	3.66
项目总投资		**92,118.69**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

钦州市那丽产业园木材深加工基地三期项目总投资92,118.69万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金67,118.69万元，资金来源为业主自筹，占比72.86%;

（2）专项债券资金25,000万元，占比27.14%,其中已发行5,000万元，本次拟发行20,000万元。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年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	2,000.00	16,000.00	20,000.00	20,000.00	9,118.69
专项债券融资	-	25,000.00	-	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	**2,000.00**	**41,000.00**	**20,000.00**	**20,000.00**	**9,118.69**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为60个月，已于2020年4月开工建设，预计于2025年3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	2,000.00	41,000.00	20,000.00	20,000.00	9,118.69

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、物业费入、停车位收入等。

1.标准厂房出租收入

参考钦州市及周边城市的市场行情，结合钦南区的市场需求和工业园区出租率等因素进行综合测算,项目每月初始出租价格为15元/平方米，可出租面积为328,055.14平方米，预计第一年的出租率为60%,从第二年出租率达到70%，从第3年起出租率均达到80%，第四年及以后年度出租率为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81,488.85万元。

2.物业费收入。参考钦州市及周边城市的市场行情，按1元/平方米/月的价格计取，债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为5,432.6万元。

3.车位收入。参考钦州市及周边城市的市场行情，本项目一共600个车位，其中小车位300个，大车位300个。小车位按600元/个/年，大车位按1,200元/个/年的价格计取，债券存续期内本项目所产生的车位收入合计约为745.2万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为87,666.65万元。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	物业收入	停车位收入	当年总收入
2026年	3,543.00	236.20	32.40	3,811.60
2027年	4,133.49	275.57	37.80	4,446.86
2028年	4,723.99	314.93	43.20	5,082.12
2029年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2030年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2031年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2032年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2033年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2034年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2035年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2036年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2037年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2038年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2039年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2040年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2041年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
合计	**81,488.85**	**5,432.60**	**745.20**	**87,666.65**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、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，项目共有经营管理及运营维护人员10人，按照每年6万元/人的工资福利估算，每年的人员经费约为60万元，此后每五年上涨10%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为1,209.46万元。

2.管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费用包括办公费、交通差旅费、培训费等，按当年运营收入的3%算，债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为2,629.98万元。

3.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，行业综合负税率为3.5%，教育费附加（含地方教育费附加）费率按12%计算，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13,302.89万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为17,142.33万元。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	管理费用	税金及附加	当年总成本
2026年	60.00	114.35	578.39	752.74
2027年	61.80	133.41	674.78	869.99
2028年	63.65	152.46	771.18	987.29
2029年	65.56	171.52	867.58	1,104.66

时间	职工薪酬	管理费用	税金及附加	当年总成本
2030年	67.53	171.52	867.58	1,106.63
2031年	69.56	171.52	867.58	1,108.66
2032年	71.65	171.52	867.58	1,110.75
2033年	73.80	171.52	867.58	1,112.90
2034年	76.01	171.52	867.58	1,115.11
2035年	78.29	171.52	867.58	1,117.39
2036年	80.64	171.52	867.58	1,119.74
2037年	83.06	171.52	867.58	1,122.16
2038年	85.55	171.52	867.58	1,124.65
2039年	88.12	171.52	867.58	1,127.22
2040年	90.76	171.52	867.58	1,129.86
2041年	93.48	171.52	867.58	1,132.58
合计	**1,209.46**	**2,629.98**	**13,302.89**	**17,142.33**

（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，钦州市那丽产业园木材深加工基地三期项目预期总收入为87,666.65万元，预期总成本为17,142.33万元，项目总收益为70,524.32万元。

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44,188万元，其中专项债券融资本息为44,188万元，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	
25，000.00	19,188.00	44,188.00	-	-	-	44,188.00

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1.6。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
钦州市那丽产业园木材深加工基地三期项目	70,524.32	44,188.00	1.60
合计	**70,524.32**	**44,188.00**	**1.60**

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	1.50	1.60	1.70
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.60	1.60	1.59

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1.5，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1.59，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

本项目主管部门是钦州市工业和信息化局以及钦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钦州市那丽产业园木材深加工基地三期项目建设任务、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。

钦州市财政局

2022年6月6日

钦州市钦南区林业投资有限公司

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）灵山县十里工业园电子信息产业标准厂房及配套设施项目（一期）实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

灵山县十里工业园电子信息产业标准厂房及配套设施项目（一期）专项债券计划发行规模30,000万元，共发行四期。首期已于2022年5月发行5,000万元，发行利率为3.32%，发行期限为20年（后五年分期还本），二期（本期）计划发行5,000万元，三期计划于2023年发行18,500万元，四期计划于2024年发行1,500万元，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，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）灵山县简介。

灵山县位于广西南部，钦州市东北部。县城距南宁市154公

里，距贵港市150公里，距北海市150公里，距钦州市100公里，距玉林市100公里，距广州市500公里。全县辖17个镇两个街道，行政区域面积3,550平方公里，总人口160万人，为广西第三人口大县。2015年，灵山县城镇化水平41.6%，县城建成区面积达到24平方公里，县城人口25万人，城市规模迈入中等城市行列。县内交通十分便利，钦州至陆屋一级公路，209国道、308和310省道、邕浦二级公路、武利至合浦二级公路、黎钦铁路和六景至钦州港高速公路等贯穿县境;具有“背靠大西南，面向东南亚”地缘优势，是著名的“中国奶水牛之乡”“中国荔枝之乡”“中国养蛇之乡”“中国名茶之乡”。此外，灵山县也是久负盛名的水果之乡、水产之乡和鱼米之乡。

（二）灵山县财政收支情况。

2018年至2020年，灵山县实现一般公共预算收入分别为6.93亿元、8.24亿元和9.01亿元；一般公共预算支出分别为56.16亿元、59.25亿元和69.57亿元。政府性基金收入分别为6.29亿元、11.5亿元和11.73亿元;政府性基金支出分别为6.89亿元、10.59亿元和13.19亿元。

灵山县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	6.93	8.24	9.01
一般公共预算支出	56.16	59.25	69.57
政府性基金收入	6.29	11.50	11.73

项目	2018年	2019年	2020年
一般公共预算收入	6.93	8.24	9.01
其中：国有土地使用权出让收入	5.62	10.25	10.87
政府性基金支出	6.89	10.59	13.19
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	6.10	7.64	5.27

（三）项目情况。

1.项目名称：灵山县十里工业园电子信息产业标准厂房及配套设施项目（一期）。

2.项目业主：灵山县工业区投资开发有限公司。

3.建设地点：灵山县十里工业园。

（四）项目业主介绍。

灵山县工业区投资开发有限公司成立于2008年6月，注册资本3,000万元人民币，公司是灵山县城市建设集团有限公司的全资子公司，属钦州市灵山人民政府授权投资的国有独资公司。公司经营范围主要为土地收储、开发与转让；房地产开发与经营；投资标准厂房建设及转让、租赁；投资基础设施建设与经营。

（五）项目建设内容。

本项目分为两个子项目实施：

1.新建园区标准厂房（含政策性租赁住房），建设内容为：1-8#厂房、保障性租赁住房、高层厂房、展示厅、门卫室及室外道路、硬化、绿化。总用地面积66,667平方米，总建筑面积为150,281平方米；

2.园区路网工程：实施范围包括规划一路（831米）、规划二路（768米）、规划五路（459米）共3条新建市政道路，道路总长2,058米。主要建设内容包括：道路工程、给排水工程、电器工程、交通及绿化工程。

（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是助推乡村振兴战略，加速城乡一体化发展的需要；2是巩固拓展脱贫攻坚成果，全面建成小康社会的需要；3是进行水煤浆集中供热“绿色GDP”发展新路子，改善环境质量和大气污染的需要；4是消除园区产业疲态、加快园区产业良性发展的迫切需求；5是提高园区生产效率、促进格局完整、缓解交通压力的基本保障；6项目的建设是外来投资的承接平台，利于招商引资。通过厂房、宿舍、办公区租金收入、物业收入及供气等取得合理收益。本项目建设投资62,000.77万元，投资合理。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目建成后将通过厂房、宿舍、办公区租金收入、物业收入及租赁住房租金进行偿还本金和利息，经测算，收益覆盖债券本息倍数为1.25，项目偿还能力有保证。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目建设投资符合政策及规范要求。1.立项批复文件灵发改投〔2021〕96号，2、根据《钦州市发展和改革委员会关于报送2022年地方政府专项债券储备项目的通知》（钦市发改投【2021】35号），项目属于申报项目市政和产业园区基础设施领域（产业园区基础设施）类别，符合申报条件。
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	项目估算建设投资62,000.77万元，资金来源为自有资金32,000.77万元，占比51.61%；专项债券30,000万元，占比48.39%。本项目为基础设施建设项目，具有一定的收益，符合专项债券发行的要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收入包括厂房、宿舍、办公区租金收入、物业收入及租赁住房租金，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）项目建设将进一步促进周边经济环境的发展。

本项目的建设可进一步推动灵山县工业发展，提升灵山县工业产业集聚，有利于灵山县社会事业建设及社会事业发展，特别是建立以天山天子为核心的电子产业集群。

（二）项目建成将增加就业岗位，带来税收收益。

项目建成后将能提供就业岗位上百个，对缓解项目区的社会就业具有积极的作用。另外，项目建成后能带来一定的税收收益，为地方经济发展做出贡献。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据灵山县发展和改革局《关于灵山县十里工业园电子信息产业标准厂房及配套实施项目（一期）初步设计的批复》（灵发改投〔2022〕15号），本项目总投资为62,000.77万元。

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	52,142.12	84.10
2	建设工程其他费用	3,757.61	6.06
3	预备费	3,353.98	5.41
4	建设期利息	2,736.82	4.41
5	铺底流动资金	10.24	0.02
项目总投资		**62,000.77**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

灵山县十里工业园电子信息产业标准厂房及配套设施项目（一期）总投资62,000.77万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金32,000.77万元，资金来源为业主自筹，占比51.61%;

（2）专项债券资金30,000万元，占比48.39%,其中已发行5,000万元，本次拟发行5,000万元;

（3）其他融资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	2024年
不含专项债券的项目资本金	6,300.00	6,200.00	19,500.77
专项债券融资	10,000.00	18,500.00	1,500.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**16,300.00**	**24,700.00**	**21,000.77**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为35个月，已于2021年8月开始，预计于2024年6月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年
项目建设	16,300.00	24,700.00	21,000.77

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2025年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房租金收入、租赁住房租金收入、物业管理费收入、展示厅收入、地下停车位收入、地面停车位收入、非机动车停车位收入、围墙广告收入。

1.厂房租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目可出租面积115,865平方米，初始出租价格为20元/㎡·月，出租率前四年分别为75%、85%、90%、95%，未来年限保持95%的出租率，租金每年上涨4%，债券存续期内本项目所产生的厂房租金收入合计约为64,606.15万元。

2.租赁住房租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目可出租租赁住房面积21,253平方米，初始出租价格为10元/㎡·月，出租率前四年分别为75%、85%、90%、95%，未来年限保持95%的出租率，租金每年上涨4%，债券存续期内本项目所产生的租赁住房租金收入合计约为5,925.12万元。

3.物业管理费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目初始出租价格为1元/㎡·月，此后每三年上涨7%，债券存续期内本项目所产生的物业管理费收入合计约为3,822.58万元。

4.展示厅收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,项目展示厅可出租面积3,168平方米，初始出租价格为45元/㎡·月，出租率前四年分别为75%、85%、90%、95%，未来年限保持95%的出租率，租金每年上涨4%,债券存续期内本项目所产生的展示厅收入合计约为3,974.48万元。

5.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,地下停车位282个,每个出租价格为300元/月，地上停车位194个，每个出租价格为250元/月，出租率前四年分别为75%、85%、90%、95%，未来年限保持95%的出租率，租金每年上涨4%，债券存续期内本项目所产生的机动车停车位收入合计约为3,710.69万元。

6.非机动停车位收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,项目非机动停车位604个，每个出租价格为20元/月，出租率前四年分别为75%、85%、90%、95%，未来年限保持95%的出租率，租金每年上涨4%，债券存续期内本项目所产生的非机动停车位收入合计约为336.64万元。

7.围墙广告位收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,项目围墙广告位356块,每块年租金800元,出租率前四年分别为75%、85%、90%、95%，未来年限保持95%的出租率，租金每年上涨4%，债券存续

期内本项目所产生的围墙广告位收入合计约为 661.83 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 83,037.49 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	租赁住房租金收入	物业管理费收入	展示厅收入	机动车停车位收入	非机动停车位收入	围墙广告位收入	当年总收入
2025 年	2,085.57	191.28	123.41	128.30	119.79	10.87	21.36	2,680.58
2026 年	2,363.65	216.78	139.86	145.41	135.76	12.32	24.21	3,037.99
2027 年	2,502.68	229.53	148.09	153.96	143.75	13.05	25.63	3,216.69
2028 年	2,641.72	242.28	156.31	162.52	151.73	13.77	27.06	3,395.39
2029 年	2,747.39	251.97	162.56	169.02	157.80	14.32	28.14	3,531.20
2030 年	2,857.29	262.05	169.06	175.78	164.11	14.89	29.27	3,672.45
2031 年	2,971.58	272.53	175.82	182.81	170.67	15.49	30.44	3,819.34
2032 年	3,090.44	283.43	182.85	190.12	177.50	16.11	31.66	3,972.11
2033 年	3,214.06	294.77	190.16	197.72	184.60	16.75	32.93	4,130.99
2034 年	3,342.62	306.56	197.77	205.63	191.98	17.42	34.25	4,296.23
2035 年	3,476.32	318.82	205.68	213.86	199.66	18.12	35.62	4,468.08
2036 年	3,615.37	331.57	213.91	222.41	207.65	18.84	37.04	4,646.79
2037 年	3,759.98	344.83	222.47	231.31	215.96	19.59	38.52	4,832.66
2038 年	3,910.38	358.62	231.37	240.56	224.60	20.37	40.06	5,025.96
2039 年	4,066.80	372.96	240.62	250.18	233.58	21.18	41.66	5,226.98
2040 年	4,229.47	387.88	250.24	260.19	242.92	22.03	43.33	5,436.06
2041 年	4,398.65	403.40	260.25	270.60	252.64	22.91	45.06	5,653.51
2042 年	4,574.60	419.54	270.66	281.42	262.74	23.83	46.86	5,879.65
2043 年	4,757.58	436.32	281.49	292.68	273.25	24.78	48.73	6,114.83
合计	**64,606.15**	**5,925.12**	**3,822.58**	**3,974.48**	**3,710.69**	**336.64**	**661.83**	**83,037.49**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为电费与燃料费、工资及福利费、修理费、管理费用、销售费用和税金及附加。具体测算依据如下:

1.电费与燃料费

根据可行性研究报告内容进行测算,项目初始外购动力费为11.73万元，第五年起以每年上涨3%预计，债券存续期内本项目所产生的电费与燃料费合计约为271.54万元。

2.工资及福利费

根据可行性研究报告内容进行测算，项目共有经营管理及运营维护人员5人，项目初始按照70,000元/人/年的工资，第五年起以每年上涨3%预计,债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约为810.4万元。

3.修理费

根据可行性研究报告内容进行测算,每年按固定资产0.2%估算，每年49.4万元，第五年起以每年上涨3%预计，债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为1,143.95万元。

4.管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，每年按总收入的2%估算，债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为1,660.74万元。

5.销售费用

根据可行性研究报告内容进行测算，每年按出租收入的1%估算，债券存续期内本项目所产生的销售费用合计约为705.3万元。

6.税金及附加

根据国家现行税法规定，本项目行业综合负税率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3%计算，房产税12%，印花税0.05%，，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为12,112.81万元

综上所述，该项目政府专项债券存续期内本项目的成本合计约为16,704.74万元。

单位：人民币万元

时间	电费与燃料费	工资及福利费	维修费	管理费用）	销售费用	税金及附加	当年总成本
2025年	11.73	35.00	49.40	53.61	22.77	391.02	563.53
2026年	11.73	35.00	49.40	60.76	25.80	443.16	625.85
2027年	11.73	35.00	49.40	64.33	27.32	469.22	657.00
2028年	11.73	35.00	49.40	67.91	28.84	495.29	688.17
2029年	12.08	36.05	50.88	70.62	29.99	515.10	714.72
2030年	12.44	37.13	52.41	73.45	31.19	535.71	742.33
2031年	12.81	38.24	53.98	76.39	32.44	557.13	770.99
2032年	13.19	39.39	55.60	79.44	33.74	579.42	800.78
2033年	13.59	40.57	57.27	82.62	35.09	602.59	831.73
2034年	14.00	41.79	58.99	85.92	36.49	626.70	863.89
2035年	14.42	43.04	60.76	89.36	37.95	651.77	897.30
2036年	14.85	44.33	62.58	92.94	39.47	677.83	932.00
2037年	15.30	45.66	64.46	96.65	41.05	704.95	968.07

时间	电费与燃料费	工资及福利费	维修费	管理费用）	销售费用	税金及附加	当年总成本
2038年	15.76	47.03	66.39	100.52	42.69	733.14	1,005.53
2039年	16.23	48.44	68.38	104.54	44.40	762.47	1,044.46
2040年	16.72	49.89	70.43	108.72	46.17	792.97	1,084.90
2041年	17.22	51.39	72.54	113.07	48.02	824.69	1,126.93
2042年	17.74	52.93	74.72	117.59	49.94	857.67	1,170.59
2043年	18.27	54.52	76.96	122.30	51.94	891.98	1,215.97
合计	**271.54**	**810.40**	**1,143.95**	**1,660.74**	**705.30**	**12,112.81**	**16,704.74**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目预期收益

债券存续期内，灵山县十里工业园电子信息产业标准厂房及配套设施项目（一期）预计总收入为83,037.49万元，总经营成本费用为16,704.74万元，项目预期收益为66,332.75万元。

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53,238万元，其中专项债券融资本息为53,238万元，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	23,238.00	53,238.00	-	-	-	53,238.00

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1.25。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
灵山县十里工业园电子信息产业标准厂房及配套设施项目（一期）	66,332.75	53,238.00	1.25
合计	**66,332.75**	**53,238.00**	**1.25**

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	1.25	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	1.25	1.25	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1.17,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1.24，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

本项目主管部门是灵山县工业和信息化局以及灵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灵山十里电子信息产业标准厂房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。

灵山县财政局　　灵山县工业区投资开发有限公司

2022年6月6日　　2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）浦北泉水工业园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。

浦北泉水工业园区基础设施建设项目专项债券计划发行规模15,000万元，共发行三期。首期已于2022年2月发行2,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%，二期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%，三期（本期）计划发行8,000万元，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，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）浦北县简介。

浦北县位于广西壮族自治区南部，隶属钦州市，全县行政区域总面积2,526.4平方公里，2018年的耕地面积4.22万公顷，

林地面积17.25万公顷，森林覆盖率73.7%，辖15个镇、2个街道，273个村委(社区)，总人口95.16万。南北走向的贵(贵港)合(合浦)高速公路贯穿全境，东西走向的南宁大塘一北流清湾的高速公路已经动工建设，交通十分便利。县城距离首府南宁约210公里，距离沿海开放城市北海市约为120公里，东靠玉林市的博白县，南邻北海市的合浦县，北与南宁市的横县、贵港市、玉林市的兴业县接壤。2017年4月，荣获“世界长寿之乡”称号；被誉为“中国香蕉之乡”“中国红椎菌之乡”“中华蜜蜂之乡”等。

（二）浦北县财政收支情况。

2019年至2021年，浦北县实现一般公共预算收入分别为6.01亿元、6.6亿元和7.54亿元；一般公共预算支出分别为43.7亿元和44.42亿元和39.46亿元。政府性基金收入分别为5.93亿元和3.19亿元和3.54亿元；政府性基金支出分别为5.37亿元、5.37亿元和3.58亿元。

浦北县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	6.01	6.60	7.54
一般公共预算支出	43.70	44.42	39.46
政府性基金收入	5.93	3.19	3.54
其中：国有土地使用权出让收入	5.11	2.85	3.35
政府性基金支出	5.37	5.37	3.58

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	6.01	6.60	7.54
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.72	0.64	1.25

（三）项目情况。

1.项目名称：浦北泉水工业园区基础设施建设项目。

2.项目业主：浦北县开发投资集团有限公司。

3.建设地点：浦北县泉水镇。

（四）项目业主介绍。

浦北县开发投资集团有限公司成立于2009年3月，注册资本22,910万元人民币，属钦州市浦北人民政府授权投资的国有独资公司，公司经营范围主要为城市基础设施建设、重点项目投资经营、产业园区基础设施建设及工业集中区项目的对外招商和开发经营、国有资产经营管理、土地一级开发、土地整理及其他业务、房地产开发及其他经县国资办批准的自主经营业务；浦北县人民政府授权的其他业务。公司内设人力资源部、财务部、项目部、工程部、审计监察部、集团办公室等7个部门，并下设有13个全资子公司。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设：支路6条，分别为纵十路、横二十三路、横十四路、纵八路、纵十二路、纵十三路等道路及配套基础设施；建设一座110千伏配变电站及相关通信和输配电电网；建设一座30,000吨/天的工业污水处理厂；建设一座

40,000吨/天供水厂及配套供水管网设施；消防站一座；建设一条泉水工业园区至炮滩坡4.61公里防洪堤坝及相关管线铺设；配套建设给排水、消防、道路及绿化等工程。

（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.项目建成，是提供良好的区域市政设施基础条件的需要； 2.是交通发展的需要； 3.是符合区域发展规划及总体规划需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	根据项目收入测算，收益覆盖率达2.04倍以上。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	通过公开招标方式建设。
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	项目资本金22,361万元，资金19,861万元为业主自筹，占比88.82%，专项债券资金15,000万元，占比11.18%，本次拟发行8,000万元。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收入按地方同行业收入预测。
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）项目建设将进一步促进周边经济环境的发展。

本项目的建设对周边区域发展具有很强的带动作用，可满足60家左右的生产企业生产及周边居民生活用水需求。首先，由于工业基础配套设施的建成，前来考察投资环境的人员将大幅增加，必然带动周边的各种相关服务，增加这一区域的人流量及交通流量；其次，在建设本项目的同时，对其周边配套设施、环境建设也将会起到积极的推动作用。此外，项目建成所带来的旺盛

人气无疑对于周边区域内第三产业发展有很强的带动力，也能在一定程度上提升项目周边区域土地的价值，带动区域经济与社会的全面发展。

（二）项目建成将增加就业岗位，带来税收收益。

项目建成后将能提供就业岗位上百个，对缓解项目区的社会就业具有积极的作用。另外，项目建成后能带来一定的税收收益，为地方经济发展做出贡献。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据浦北县发展和改革局《关于浦北泉水工业园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（浦发改字〔2019〕66号）及《关于同意变更浦北泉水工业园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（浦发改工业〔2021〕1号），本项目总投资为22,360.63万元。

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	18,870.49	84.39
2	建设工程其他费用	2,181.26	9.75
3	预备费	1,052.59	4.71
4	建设期利息	256.29	1.15
项目总投资		22,360.63	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

浦北泉水工业园区基础设施建设项目总投资22,360.63万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金7,360.63万元，资金来源为业主自筹，占比32.92%;

（2）专项债券资金15,000万元，占比67.08%,其中已发行7,000万元，本次拟发行8,000万元;

（3）其他融资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	2019年	2020年	2021年	2022年
不含专项债券的项目资本金	1,499.59	2,000.00	3,861.04	-
专项债券融资	-	-	-	15,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**1,499.59**	**2,000.00**	**3,861.04**	**15,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为18个月，已于2019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	2019年	2020年	2021年	2022年
项目建设	1,499.59	2,000.00	3,861.04	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。

项目收支预测以2023年为起始年测算。项目主要收入来源于污水处理收入、售水收入。

1.污水处理收入

根据目前可行性研究报告/说明内容进行测算，日处理污水量2万吨，年处理污水量730万吨，单价1.3元/吨，每5年递增0.2元/吨计。债券存续期内本项目所产生的污水处理收入合计约为22,411万元。

2.售水收入

根据目前可行性研究报告说明内容进行测算，日供水量3万吨，年供水量1,095万吨计，按需求每年递增2.5%计；供水售价2元/吨，每5年递增0.5元/吨；债券存续期内本项目所产生的售水收入合计约为58,035万元。

综上所述，本债券在存续期内预计总收入合计80,446万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	污水处理收入	售水收入	当年总收入
2023年	949.00	2,190.00	3,139.00
2024年	949.00	2,190.00	3,139.00
2025年	949.00	2,190.00	3,139.00
2026年	949.00	2,190.00	3,139.00
2027年	1,095.00	2,737.50	3,832.50
2028年	1,095.00	2,737.50	3,832.50
2029年	1,095.00	2,737.50	3,832.50
2030年	1,095.00	2,737.50	3,832.50
2031年	1,095.00	2,737.50	3,832.50
2032年	1,241.00	3,285.00	4,526.00
2033年	1,241.00	3,285.00	4,526.00
2034年	1,241.00	3,285.00	4,526.00

时间	污水处理收入	售水收入	当年总收入
2035 年	1,241.00	3,285.00	4,526.00
2036 年	1,241.00	3,285.00	4,526.00
2037 年	1,387.00	3,832.50	5,219.50
2038 年	1,387.00	3,832.50	5,219.50
2039 年	1,387.00	3,832.50	5,219.50
2040 年	1,387.00	3,832.50	5,219.50
2041 年	1,387.00	3,832.50	5,219.50
合计	**22,411.00**	**58,035.00**	**80,446.00**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为水厂运营成本、污水厂运营成本、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1.水厂运营成本

项目水厂运营成本包含燃料动力、净水剂、人工工资。根据可行性研究报告内容进行测算，职工人数供水厂配置人员为 7 人，平均人工成本每 3 年一提升，人均每次提 0.5 万/年；燃料动力 2022 年按平均单价 0.35 元/吨计算，第二年电价固定按平均单价 1.05 元/吨及当年供水数量综合考虑；净水剂：2022 年按当年供水数量及单价 0.1 元/吨计算，以后逐按上年净水剂需求的 10%递增，债券存续期内本项目所产生的水厂运营成本合计约为 12,554.25 万元。

2.污水厂运营成本

项目污水厂运营成本包含燃料动力、净水剂及制造费用。根据可行性研究报告内容进行测算，污水实际处理量按供水数量 80%计收集处理；燃料动力按污水处理量 0.8 元/吨；净水剂按

0.03元/吨；制造费用主要是机器维护及在线监测等，2022年按20万元计，每3年递增5%。债券存续期内本项目所产生的污水厂运营成本合计约为2,810.1万元。

3.管理费用

项目运营期间，管理费用按照项目收入的2%计算，债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约2,982.05万元。

4.税金及附加

根据国家现行税法规定，本项目供水厂按企业增值税率按3%计算，污水处理厂按企业增值税率按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2,777.99万元。

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28,059.39万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	水厂运营成本	污水厂运营成本	管理费用	税金及附加	当年总成本
2023年	660.75	147.90	156.95	108.81	1,439.41
2024年	660.75	147.90	156.95	108.81	1,439.41
2025年	660.75	147.90	156.95	108.81	1,439.41
2026年	660.75	147.90	156.95	108.81	1,439.41
2027年	660.75	147.90	156.95	132.50	1,463.10
2028年	660.75	147.90	156.95	132.50	1,463.10

时间	水厂运营成本	污水厂运营成本	管理费用	税金及附加	当年总成本
2029年	660.75	147.90	156.95	132.50	1,463.10
2030年	660.75	147.90	156.95	132.50	1,463.10
2031年	660.75	147.90	156.95	132.50	1,463.10
2032年	660.75	147.90	156.95	156.18	1,486.78
2033年	660.75	147.90	156.95	156.18	1,486.78
2034年	660.75	147.90	156.95	156.18	1,486.78
2035年	660.75	147.90	156.95	156.18	1,486.78
2036年	660.75	147.90	156.95	156.18	1,486.78
2037年	660.75	147.90	156.95	179.87	1,510.47
2038年	660.75	147.90	156.95	179.87	1,510.47
2039年	660.75	147.90	156.95	179.87	1,510.47
2040年	660.75	147.90	156.95	179.87	1,510.47
2041年	660.75	147.90	156.95	179.87	1,510.47
合计	12,554.25	2,810.10	2,982.05	2,777.99	28,059.39

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目预期收益

债券存续期内，浦北泉水工业园区基础设施建设项目预计总收入为80,446万元，总成本费用为28,059.39万元，项目预期收益为52,386.61万元。

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25,663.2万元，其中专项债券融资本息为25,663.2万元，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	10,663.20	25,663.20	-	-	-	25,663.20

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2.04。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
浦北泉水工业园区基础设施建设项目	52,386.61	25,663.20	2.04

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	1.88	2.04	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	2.08	2.04	2.00

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1.88,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，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

本项目主管部门是浦北县工业和信息化局以及浦北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浦北泉水工业园区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。

浦北县财政局

2022年6月6日

浦北县开发投资集团有限公司

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十六期）港南绿色家居产业园（东津片区）建设项目（一期）实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

港南绿色家居产业园（东津片区）建设项目（一期）专项债券计划发行规模95,000万元，共发行四期。首期5,000万元已于2021年发行，债券发行期限20年，发行利率为3.8%；二期15,000万元计划于2022年6月发行，三期30,000万元计划于2022年发行，四期45,000万元计划于2023年发行，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）贵港市简介。

贵港市位于广西东南部、珠江流域干线西江中游，下辖桂平市、平南县、港北区、港南区、覃塘区，总面积10,602平方公里，其中市中心城区建成区面积73.1平方公里；全市总人口555.71

万，人口密度约为每平方公里413人。贵港自古以来遍种荷花，花香四溢，此有“荷城”之美称。

贵港区位优势得天独厚。贵港面向粤港澳、靠大西南、南出北部湾，地处华南、西南及珠三角、北部湾经济圈的结合部，是“海上丝绸之路”起点城市和珠江-西江经济带战略重要节点城市之一。贵港交通便捷，贵港公路、铁路、水路纵横交错，实现县县通高速公路、高速铁路、等级航道。贵港，贵在有港，福在西江。贵港因江而名、因江而兴。西江黄金水道贯穿全境，辖区内航道一年四季可通行2,000吨级船舶。贵港是全国内河主要港口之一，是广西内河港口机械化程度最高的港口，也是大西南地区东向出海最便捷的通道。贵港是新兴的工业城市，2017年，全市工业总产值突破千亿元，达1,182.25亿元，增长19.5%；工业增加值同比增长12.2%，排名全区第二。

贵港是资源丰富的大市。境内河流密布，水能总蕴藏量达210万千瓦以上，投资达330亿元的珠江流域防洪控制性枢纽工程、珠江-西江经济带标志性工程——大藤峡水利枢纽工程已全面开工建设。具有开发价值的矿产资源有40多种，中三水铝储量达2.2亿吨以上，居全国前列。市森林覆盖率达46.3%。

（二）贵港市财政收支情况。

2019年至2021年，贵港市实现一般公共预算收入分别为62.69亿元、75.27亿元和85.65亿元；一般公共预算支出分别为293.09亿元、306.9亿元和292.81亿元。政府性基金收入分

别为 99.16 亿元、83.15 亿元和 51.8 亿元；政府性基金支出分别为 82.8 亿元、99.34 亿元和 49.44 亿元。

贵港市 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	62.69	75.27	85.65
一般公共预算支出	293.09	306.90	292.81
政府性基金收入	99.16	83.15	51.80
其中：国有土地使用权出让收入	96.12	79.82	47.52
政府性基金支出	82.80	99.34	49.44
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	49.20	46.42	13.61

（三）项目情况。

1. 项目名称：港南绿色家居产业园（东津片区）建设项目（一期）。

2. 项目业主：贵港市港南区利恒农业发展有限责任公司。

3. 建设地点：贵港市港南绿色家居产业园区。

贵港市港南区利恒农业发展有限责任公司成立于 2020 年 10 月 16 日，注册资本 30,000 万元。主要经营范围为一般项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；消防设施工程施工；建筑劳务分包；河道采砂（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）一般项目：与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；农业专业及辅助性活动；竹种植；畜牧机械销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；农村

集体经济组织管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；文化场馆管理服务；游览景区管理；园区管理服务；休闲观光活动；租赁服务（不含出版物出租）；园林绿化工程施工；建筑材料销售；工程管理服务；土地整治服务；水资源管理；物业管理（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）。

（五）项目建设内容。

本期专项债主要用于建设（1）标准厂房。(2)产业和其他配套:主要包含三条园区道路，新建1座污水处理厂及配套管网，建设停车位等。

（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) 本项目的建设有利于港南绿色家居产业园环境的保护和改善，符合国家优化能源结构和节能减排的政策。 (2) 它的实施是改善环境、实现环保目标的有效手段和途径，同时也是落实国家政策及当地规划，实现社会经济可持续发展的需要 (3) 本项目建设使港南绿色家居产业园交通布局合理、达到科学化、现代化，并充分利用道路交通设施的潜力，保证港南绿色家居产业园交通安全有序、畅通、快速、高效、低公害的运行。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	资金来源为申请地方政府专项债券及财政资金解决，项目资金风险小；项目的实施符合国家政策、符合贵港市园区总体规划以及行业政策，基本不存在政策风险：项目运营期间有丰富的资源能为该项目的建设以及运营期间提供强有力的技术支持，不存在技术风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目资金来源为申请专项债及财政资金,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	本项目资金来源为申请专项债及财政资金，债券资金需求的可行性、投向的合理。

收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目主要收入来源于厂房出租、物业收入等。
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）有助于巩固脱贫攻坚成果，增强脱贫群众增收内生动力。

产业发展既是实现高质量脱贫的基础，也是巩固脱贫成果的重要支撑。保持经济持续健康发展，才能为巩固脱贫攻坚成果有足够的动力源，项目建成后将为贵港市提供大量就业岗位，为其提供长期有利的经济来源，为防止预防脱贫后返贫提供强有力的支撑，增强贫困群众自身的"造血功能"，为提高贫困群众的自我发展。通过本项目的实施，可以加快贵港的产业转型升级，增强贵港的产业能力，辐射和带动广西内以贵港为中心的城镇群的产业发展和就业需求，进而优化广西的经济增长结构，提升广西的工业实力，助力广西更深入融进区域发展，从而为广西巩固脱贫攻坚成果提供充足的后勤保障。

（二）有利于推进城乡一体化进程，加快实现乡村振兴战略。

项目目前还处于发展阶段，区域内配套设施还存较多短板问题。本项目的实施，将有效的提高港南绿色家居产业园设施配套服务水平，有助于提升贵港市整体的产业实力，优化其产业结构，改善其区域内的投资硬环境和就业环境，增强其吸引城乡人口就业的综合优势，为周边乡镇的农村人口带来更多的增收机会，缩

小城乡发展差距。因此，本项目的建设，是贵港市加快城乡一体化进程，推进城乡融合发展，助力乡村振兴战略的重大举措。

（三）有利于提升贵港市产业承载能力，深化贵港与大湾区的协调发展。

产业转移是推进粤港澳大湾区建设的重要前提。其中，贵港市产业发展前景广阔，具有物流交通便利、土地平坦、劳动力资源充沛、市委、市政府服务优质等四大优势，是承接粤港澳大湾区产业转移的优势区域。本项目的实施，将大幅度提升贵港市的产业承载能力，使企业进得来、留得住，为贵港深入融入粤港澳大湾区发展添加新动力。

（四）有利于实现工业振兴战略，推动贵港市工业高质量发展。

本项目的实施，一方面通过建设标准厂房，为工业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。另一方面通过配套用房及宿舍楼等配套设施，可优化区域布局，改善园区投资硬环境，增强园区的吸引力、竞争力，引进更多投资者、优秀科技成果和企业入驻。本项目建成后，将增强贵港市整体吸引力和产业承载能力为布局完善全产业链和培育壮大已有产业提供坚实硬件基础，使贵港市获得更多的发展优势，推动贵港市工业高质量发展，加快实现广西工业振兴。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《贵港市发展和改革委员会关于港南绿色家居产业园（东津片区）建设项目（一期）可行性研究报告的批复》（港南发改规字〔2021〕22号），本项目总投资为123,729.79万元。

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	92,474.41	74.74
2	建设工程其他费用	15,756.88	12.73
3	预备费	8,658.50	7.00
4	建设利息	6,840.00	5.53
项目总投资		**123,729.79**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

港南绿色家居产业园（东津片区）建设项目（一期）总投资123,729.79万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金28,729.79万元,资金来源为业主自筹，占比23.22%;

（2）专项债券资金95,000万元，占比76.78%，本项目不存在专项债资金用作资本金的情况;

（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	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	11,491.92	8,618.94	8,618.94

专项债券融资	5,000.00	45,000.00	45,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**16,491.92**	**53,618.94**	**53,618.94**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2021年2月开工建设，预计于2024年1月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	16,491.92	53,618.94	53,618.94

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租金收入、物业费收入、停车位收入、污垃处理收入等。

1.租金收入

根据可研报告数据，项目厂房面积259,840平方米，按每月18元/平方米，每年递增5%，出租率为80%计算，债券存续期内，本项目所产生的租金收入约为204,129.71万元。

2. 物业费收入

根据可研报告数据，2024年项目物业费收入为568.82万元，按每年递增5%计算，债券存续期内，本项目所产生的物业费收入约为17,076.34万元。

3. 停车位收入

根据可研报告数据，2024 年项目停车位收入为 1,825 万元，按每年递增 5%计算,债券存续期内，本项目所产生的停车位收入约为 17,371.11 万元。

4.污拉处理收入

根据可研报告数据，2024 年项目污拉处理收入为 9,637.2 万元，按每年递增 5%计算,债券存续期内，本项目所产生的污拉处理收入约为 55,733.96 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 294,311.12 万元。

项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	租金收入	物业费收入	停车位收入	污拉处理收入	当年总收入
2024 年	6,684.22	559.16	568.82	1,825.00	9,637.20
2025 年	7,018.42	587.12	597.26	1,916.25	10,119.05
2026 年	7,369.34	616.48	627.12	2,012.06	10,625.00
2027 年	7,737.82	647.30	658.48	2,112.67	11,156.27
2028 年	8,124.72	679.67	691.40	2,218.31	11,714.10
2029 年	8,530.95	713.65	725.97	2,329.23	12,299.80
2030 年	8,957.50	749.33	762.27	2,445.70	12,914.80
2031 年	9,405.37	786.80	800.38	2,567.98	13,560.53
2032 年	9,875.65	826.14	840.40	2,696.38	14,238.57
2033 年	10,369.44	867.45	882.42	2,831.19	14,950.50
2034 年	10,887.91	910.82	926.54	2,972.75	15,698.02
2035 年	11,432.31	956.36	972.87	3,121.39	16,482.93
2036 年	12,003.93	1,004.18	1,021.51	3,277.46	17,307.08
2037 年	12,604.13	1,054.39	1,072.59	3,441.33	18,172.44
2038 年	13,234.33	1,107.11	1,126.22	3,613.39	19,081.05
2039 年	13,896.05	1,162.47	1,182.53	3,794.06	20,035.11
2040 年	14,590.84	1,220.59	1,241.66	3,983.76	21,036.85
2041 年	15,320.38	1,281.62	1,303.74	4,182.95	22,088.69
2042 年	16,086.40	1,345.70	1,368.93	4,392.10	23,193.13

时间	租金收入	物业费收入	停车位收入	污拉处理收入	当年总收入
合计	204,129.71	17,076.34	17,371.11	55,733.96	294,311.12

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为经营成本和其他成本。具体测算依据如下：

1.经营成本

根据可行性研究报告数据，项目2024年经营成本为249.96万元，每年递增5%。债券存续期内，本项目所产生的经营成本合计约为6,528.44万元。

2.其他成本

根据可行性研究报告数据，项目2024年其他成本为636.06万元，每年递增5%。债券存续期内，本项目所产生的经营成本合计约为19,424.54万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为25,952.98万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	人工工资支出	运营管理费支出	当年总成本
2024年	249.96	636.06	886.02
2025年	257.67	667.86	925.53
2026年	265.77	701.25	967.02
2027年	274.26	736.31	1010.57
2028年	283.18	773.13	1056.31
2029年	292.56	811.79	1104.35
2030年	302.39	852.38	1154.77
2031年	312.73	894.99	1207.72
2032年	323.58	939.75	1263.33
2033年	334.97	986.73	1321.7
2034年	346.93	1036.07	1383
2035年	359.48	1087.87	1447.35
2036年	372.68	1142.27	1514.95
2037年	386.51	1199.38	1585.89

时间	人工工资支出	运营管理费支出	当年总成本
2038 年	401.06	1259.35	1660.41
2039 年	416.33	1322.32	1738.65
2040 年	432.35	1388.43	1820.78
2041 年	449.18	1457.85	1907.03
2042 年	466.85	1530.75	1997.6
合计	**6,528.44**	**19,424.54**	**25,952.98**

（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，港南绿色家居产业园（东津片区）建设项目（一期）预期总收入为 294,311.12 万元，预期总成本为 25,952.98 万元，项目总收益为 268,358.14 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 171,068 万元，其中专项债券融资本息为 171,068 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	
95,000.00	76,068.00	171,068.00	-	-	-	171,068.00

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 1.57。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
港南绿色家居产业园（东津片区）建设项目（一期）	268,358.14	171,068.00	1.57

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	1.48	1.57	1.65
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.57	1.57	1.57

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1.48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1.57，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

本项目主管部门是贵港市产业园区管理委员会以及贵港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港南绿色家居产业园（东津片区）建设项目（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。

贵港市港南区财政局　　贵港市港南区利恒农业发展有限责任公司

2022年5月31日　　2022年5月31日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）贵港市产业园区综合开发项目（江南园）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

贵港市产业园区综合开发项目（江南园）专项债券计划发行规模89,400万元，共发行六期。首期12,600万元已于2020年4月发行，债券发行期限30年，发行利率为3.7%。二期已于2020年发行10,000万元，债券发行期限30年，发行利率为3.76%；三期已于2022年3月发行5,000万元，债券发行期限20年，发行利率为3.37%；四期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%；五期计划于2022年6月发行5,000万元，六期计划于2023年发行51,800万元，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）贵港市简介。

贵港市位于广西东南部、珠江流域干线西江中游，下辖桂平市、平南县、港北区、港南区、覃塘区，总面积10,602平方公里，其中市中心城区建成区面积73.1平方公里；全市总人口555.71万，人口密度约为每平方公里413人。贵港自古以来遍种荷花，花香四溢，此有“荷城”之美称。

贵港区位优势得天独厚。贵港面向粤港澳、靠大西南、南出北部湾，地处华南、西南及珠三角、北部湾经济圈的结合部，是“海上丝绸之路”起点城市和珠江-西江经济带战略重要节点城市之一。贵港交通便捷，贵港公路、铁路、水路纵横交错，实现县县通高速公路、高速铁路、等级航道。贵港，贵在有港，福在西江。贵港因江而名、因江而兴。西江黄金水道贯穿全境，辖区内航道一年四季可通行2,000吨级船舶。贵港是全国内河主要港口之一，是广西内河港口机械化程度最高的港口，也是大西南地区东向出海最便捷的通道。贵港是新兴的工业城市，2017年，全市工业总产值突破千亿元，达1,182.25亿元，增长19.5%；工业增加值同比增长12.2%，排名全区第二。

贵港是资源丰富的大市。境内河流密布，水能总蕴藏量达210万千瓦以上，投资达330亿元的珠江流域防洪控制性枢纽工程、珠江-西江经济带标志性工程——大藤峡水利枢纽工程已全面开工建设。具有开发价值的矿产资源有40多种，其中三水铝储量达2.2亿吨以上，居全国前列。市森林覆盖率达46.3%。

（二）贵港市财政收支情况。

2019年至2021年，贵港市实现一般公共预算收入分别为62.69亿元、75.27亿元和85.65亿元；一般公共预算支出分别为293.09亿元、306.9亿元和292.57亿元。政府性基金收入分别为99.16亿元、83.15亿元和51.8亿元；政府性基金支出分别为82.8亿元、99.34亿元和49.6亿元。

贵港市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	62.69	75.27	85.65
一般公共预算支出	293.09	306.90	292.57
政府性基金收入	99.16	83.15	51.80
其中：国有土地使用权出让收入	96.12	79.82	47.52
政府性基金支出	82.80	99.34	49.6
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	49.20	46.42	13.86

（三）项目情况。

1.项目名称：贵港市产业园区综合开发项目（江南园）。

2.项目业主：广西贵港市工业投资发展集团有限公司。

3.建设地点：贵港市产业园（江南园）。

广西贵港市工业投资发展集团有限公司成立于2003年11月28日，注册资本250,000万元，发行代表人：徐作荣。主要经营范围为一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；工程管理服务；物业管理；土地整治服务；污水处理及其再生利用；市政设施管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）（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；工程造价咨询业务；道路货物运输（不含危险货物）（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。

本期专项债主要用于续建园区周边道路长7380米，宽分别为18、20、30米。配套建设路面结构层施工、雨污水管、沥青路面施工、污水排放管施工等内容。具体包含西北三路完成长400米路面结构层施工、宽20米；中区二路完成长300米路面结构层施工、宽20米；中区六路完成长1,000米路床施工、宽30米；西北一路完成长800米沥青施工、宽18米；南六路完成700米雨污水管道施工；西区五路完成1,100米水稳层施工、宽30米；西区一路完成长680米沥青施工、宽20米；西区二路完成300米沥青路面施工，30米宽；江二路完成800米雨污水管道施工、宽30米；制造三路完成300米雨污水管道施工、宽30米；北区四路完成200米雨污水管道施工、宽20米；北区五路完成200米雨污水管道施工、宽20米；城南大道完成200米雨污水管道施工、宽30米；江三路完成200米雨污水管道施工、宽20米；北区二路完成200米雨污水管道施工、宽20米；尾水排放管及提升泵站工程完成800米污水排放管施工；污水处理厂临时污水进水管工程完成680米排放管施工；贵港市江南园污水处理厂技改工程配套进水管网疏通工程完成管道清淤4,000米等内容。

（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.项目的建设是贯彻落实国家及地方大力发展工业政策的需要； 2.项目的建设是集约化使用土地，开展招商引资的需要； 3.项目的建设是构建和谐社会、解决就业需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	根据项目收益覆盖债券本息倍数公式，得出项目本息覆盖倍数为大于 1.2，说明本项目具有较强的偿付专项债本息能力。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	经国务院批准广西壮族自治区可发行地方政府债券，本项目依法申请地方政府债券。
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	申请地方政府债券与业主自筹是工业建设项目最常规的项目资金方式，在对同类型项目情况进行调查后可知这是较为稳妥且常见的资金来源结构。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	公租房出租收入、医疗收入和其他收入
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）项目建设是解决园区入驻企业后顾之忧的需要。

贵港市江南园是以服装羽绒、皮革加工、林板加工及家具制造、食品加工等传统优势产业为主导，节能与新材料、现代港口物流等新兴产业为提升的制造业集聚区。

目前，已有部分国内外企业陆续入驻江南园，随着贵港市经济社会的发展，江南园入园人口将快速聚集。但是，园区内没有建设相应的配套设施、公租房（人才公寓）以及职工房等，使园区企业员工有较大的住房压力。

为留住人才、稳定职工，达到企业平稳发展，企业必须提供合理的后勤保障以吸引职工，如果园区无法提供便捷可靠的基础设施配套，企业有可能走入“办社会”的历史老路、背上较重的包袱。因此，建设职工之家、医院和产业园区道路将从根本上解决入驻企业后顾之忧，不仅促进企业健康良好的发展，更是促进贵港市经济社会平稳较快发展的重要手段之一。

（二）增加就业机会，保持社会稳定。

就业问题是关系到社会稳定和发展。项目区域的开发建设可为具有较高素质的人才和劳动力，增加大量的就业机会。对保持社会稳定，营造良好社会环境，促进社会经济发展有着重要意义。

（三）项目建设将促进贵港市经济和社会的发展。

随着国家西部大开发战略的实施和中国-东盟自由贸易区的构建，广西已由西南出海大通道的地位提升为中国-东盟国际大通道，必将成为中国华南、西南、港澳及东盟大市场的枢纽。贵港市具有独特的区位优势，利用贵港市丰富的自然资源和人文资源，通过城区基础设施的建设，促进贵港市的经济和社会的和谐发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《贵港市发展和改革委员会关于贵港市产业园区综合开发项目（江南园）建议书的批复》（贵发改投资〔2019〕827号），本项目总投资为251,646.45万元。

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	166,850.37	66.31
2	建设工程其他费用	61,935.91	24.61
3	预备费	22,860.17	9.08
项目总投资		**251,646.45**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

贵港市产业园区综合开发项目（江南园）总投资251,646.45万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金162,246.45万元，占比64.47%。其中50,329.29万元资金来源为市财政资金，占比20%;111,917.16万元资金来源为业主自筹，占比44.47%;

（2）专项债券资金89,400万元，占比35.53%,本项目不存在专项债资金用作资本金的情况;

（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	2023年
不含专项债券的项目资本金	-	46,964.00	58,860.00	56,422.45	-
专项债券融资	-	22,600.00	-	15,000.00	51,800.00
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	-	**69,564.00**	**58,860.00**	**71,422.45**	**51,800.00**

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为 57 个月，已于 2019 年 4 月开工建设，预计于 2023 年 12 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
项目建设	-	69,564.00	58,860.00	71,422.45	51,800.00

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公租房出租收入、医疗收入和其他收入等。

1. 公租房出租收入

根据项目建设进度，预计 2023 年出租面积为 25,000 平方米，2024 年出租面积为 35,000 平方米，2025 年开始出租面积达到 50,000 平方米。出租单价为每年 49.7 元/平方米，根据政府政策，出租单价不设增长率。公租房出租收入按照“公租房出租收入=出租面积×出租单价”计算。债券存续期内，本项目所产生的公租房出租收入合计约为 6,510.7 万元。

2. 医疗收入

项目的医疗收入来自于修建的江南园医院。根据现有同规模的医院数据，年门诊就诊人次按 120,000 人次计算，单位门诊人次收入按 500 元/人次计算；年住院人次按 60,000 人次计算，单位住院人次收入按 1,240 元/人次计算，不设增长。医疗收入按照“医疗收入=年就诊人次×单位门诊人次收入+年住院人次×单

位住院人次收入”计算。债券存续期内，本项目所产生的医疗收入合计约为 362,880 万元。

3.其他收入

项目的主要为大型广告牌出租收入。根据项目进度，广告牌数量按 10 个计算。2023-2024 年租金为 15.72 万元/个，2025 年租金为 18 万元/个，2026 年及以后租金为 25 万元/个。其他收入按照“其他收入=广告牌数量×年租金”进行计算。债券存续期内，本项目所产生的其他收入合计约为 6,494.4 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 375,885.1 万元。

项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	公租房出租收入	医疗收入	其他收入	当年总收入
2020 年	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	124.25	13,440.00	157.20	13,721.48
2024 年	173.95	13,440.00	157.20	13,771.18
2025 年	248.50	13,440.00	180.00	13,868.50
2026 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
2027 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
2028 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
2029 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
2030 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
2031 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
2032 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
2033 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
2034 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
2035 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
2036 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
2037 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50

时间	公租房出租收入	医疗收入	其他收入	当年总收入
2038 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
2039 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
2040 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
2041 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
2042 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
2043 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
2044 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
2045 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
2046 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
2047 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
2048 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
2049 年	248.50	13,440.00	250.00	13,938.50
合计	6,510.70	362,880.00	6,594.40	375,885.10

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为人工工资支出、管理费支出、维修维护费支出、水电费支出。具体测算依据如下:

1.人工工资支出

项目建成后，集团拟组织 80 人的团队对项目进行管理。贵港市最低人均工资为 1,580 元/月，本园区人均工资福利按 3,420 元/人计算，则月人员工资支出约为 27.36 万元，2023 年至 2049 年支出按每 5 年增长 2%来计算。债券存续期内，本项目所产生的人工工资支出合计约为 9,267.94 万元。

2.管理费支出

管理费支出主要来源于项目日常管理中，产生的办公费用等支出。2023 年管理费支出估计约为 140.6 万元，2023-2032 年管理费支出按 10%的年增长率计算，2033 年起管理费支出年增长率

按15%计算。债券存续期内，本项目所产生的管理费支出合计约为27,051.11万元。

3.维修维护费支出

维修维护费支出主要来源于项目日常管理中，产生的设备维修维护等支出。2023年维修维护费支出估计约为40.9万元，2023-2032年维修维护费支出按10%的年增长率计算，2033年起维修维护费支出年增长率按15%计算。债券存续期内，本项目所产生的维修维护费支出合计约为7,869.06万元。

4.水电费支出

水电费支出主要来源于项目日常管理中，产生的水费电费消耗支出。2023年水电费支出估计约为165.5万元，2023-2032年水电费支出按10%的年增长率计算，2033年起水电费支出年增长率按15%计算。债券存续期内，本项目所产生的水电费支出合计约为31,841.81万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为76,029.92万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	人工工资支出	管理费支出	维修维护费支出	水电费支出	当年总成本
2020年	-	-	-	-	-
2021年	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-
2023年	328.32	140.60	40.90	165.50	675.32
2024年	328.32	154.66	44.99	182.05	710.02
2025年	328.32	170.13	49.49	200.26	748.19
2026年	328.32	187.14	54.44	220.28	790.18
2027年	328.32	205.85	59.88	242.31	836.36
2028年	334.89	226.44	65.87	266.54	893.73

时间	人工工资支出	管理费支出	维修维护费支出	水电费支出	当年总成本
2029 年	334.89	249.08	72.46	293.19	949.62
2030 年	334.89	273.99	79.70	322.51	1011.09
2031 年	334.89	301.39	87.67	354.76	1078.71
2032 年	334.89	331.53	96.44	390.24	1153.09
2033 年	341.58	381.26	110.91	448.78	1282.52
2034 年	341.58	438.45	127.54	516.09	1423.66
2035 年	341.58	504.21	146.67	593.51	1585.98
2036 年	341.58	579.84	168.67	682.53	1772.63
2037 年	341.58	666.82	193.98	784.91	1987.29
2038 年	348.42	766.84	223.07	902.65	2240.98
2039 年	348.42	881.87	256.53	1038.05	2524.86
2040 年	348.42	1014.15	295.01	1193.75	2851.33
2041 年	348.42	1166.27	339.26	1372.82	3226.77
2042 年	348.42	1341.21	390.15	1578.74	3658.52
2043 年	355.38	1542.40	448.68	1815.55	4162.01
2044 年	355.38	1773.75	515.98	2087.88	4733.00
2045 年	355.38	2039.82	593.38	2401.07	5389.64
2046 年	355.38	2345.79	682.38	2761.23	6144.78
2047 年	355.38	2697.66	784.74	3175.41	7013.19
2048 年	362.49	3102.31	902.45	3651.72	8018.97
2049 年	362.49	3567.65	1037.82	4199.48	9167.44
合计	**9,267.94**	**27,051.11**	**7,869.06**	**31,841.81**	**76,029.92**

（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，贵港市产业园区综合开发项目（江南园）预期总收入为 375,885.1 万元，预期总成本为 76,029.92 万元，项目总收益为 299,855.18 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 164,469 万元，其中专项债券融资本息为 164,469 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	
89,400.00	75,069.00	164,469.00	-	-	-	164,469.00

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1.82。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
贵港市产业园区综合开发项目（江南园）	299,855.18	164,469.00	1.82

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	1.82	1.94
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.85	1.82	1.80

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1.8，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

本项目主管部门是贵港市港南区产业园区管理委员会以及贵港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贵港市产业园区综合开发项目（江南园）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。

贵港市财政局

2022年5月31日

广西贵港市工业投资发展集团有限公司

2022年5月31日

附件 2-9

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）贵港市产业园区实施方案

贵港市财政局

2022 年 5 月 31 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）贵港市产业园区综合开发项目（粤桂园）实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

贵港市产业园区综合开发项目（粤桂园）专项债券计划发行规模74,400万元，共发行六期。首期9,000万元已于2020年2月发行，债券发行期限30年，发行利率为3.7%；二期5,000万元已于2020年5月发行，债券发行期限30年，发行利率3.76%；三期已于2021年发行10,000万元，债券发行期限20年，发行利率3.89%；四期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%；五期计划于2022年6月发行6,000万元，六期计划于2023年发行39,400万元，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）贵港市简介。

贵港市位于广西东南部、珠江流域干线西江中游，下辖桂平市、平南县、港北区、港南区、覃塘区，总面积10,602平方公里，其中市中心城区建成区面积73.1平方公里；全市总人口555.71万，人口密度约为每平方公里413人。贵港自古以来遍种荷花，花香四溢，此有“荷城”之美称。

贵港区位优势得天独厚。贵港面向粤港澳、靠大西南、南出北部湾，地处华南、西南及珠三角、北部湾经济圈的结合部，是“海上丝绸之路”起点城市和珠江-西江经济带战略重要节点城市之一。贵港交通便捷，贵港公路、铁路、水路纵横交错，实现县县通高速公路、高速铁路、等级航道。贵港，贵在有港，福在西江。贵港因江而名、因江而兴。西江黄金水道贯穿全境，辖区内航道一年四季可通行2,000吨级船舶。贵港是全国内河主要港口之一，是广西内河港口机械化程度最高的港口，也是大西南地区东向出海最便捷的通道。

贵港是资源丰富的大市。境内河流密布，水能总蕴藏量达210万千瓦以上，投资达330亿元的珠江流域防洪控制性枢纽工程、珠江-西江经济带标志性工程——大藤峡水利枢纽工程已全面开工建设。具有开发价值的矿产资源有40多种，其中三水铝储量达2.2亿吨以上，居全国前列。市森林覆盖率达46.3%。

（二）贵港市财政收支情况。

2019年至2021年，贵港市实现一般公共预算收入分别为62.69亿元、75.27亿元和85.65亿元；一般公共预算支出分别

为293.09亿元、306.9亿元和292.57亿元。政府性基金收入分别为99.16亿元、83.15亿元和51.8亿元；政府性基金支出分别为82.8亿元、99.34亿元和49.6亿元。

贵港市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	62.69	75.27	85.65
一般公共预算支出	293.09	306.90	292.57
政府性基金收入	99.16	83.15	51.80
其中：国有土地使用权出让收入	96.12	79.82	47.52
政府性基金支出	82.80	99.34	49.6
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	49.20	46.42	13.86

（三）项目情况。

1.项目名称：贵港市产业园区综合开发项目（粤桂园）。

2.项目业主：广西贵港市工业投资发展集团有限公司。

3.建设地点：贵港市产业园（粤桂园）。

广西贵港市工业投资发展集团有限公司成立于2003年11月28日，注册资本250,000万元，发行代表人：徐作荣。主要经营范围为一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；工程管理服务；物业管理；土地整治服务；污水处理及其再生利用；市政设施管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）（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；工程造价咨询业务；道路货物运输（不含危险货物）（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门批准文件或许可证件为准）。

（五）项目建设内容。

本期专项债主要用于新建续建园区周边道路长 7,773.7 米，宽分别为 30 米、50 米、60 米。配套建设沥青施工、 雨污水管施工等内容。具体包含港城三路完成长 1998.7 米最后一层沥青层施工以及配套附属工程；港城一路完成竣工结算工作；广业大道北段完成长 1,475 米沥青层施工以及配套附属工程；华电四路完成 1,100 米道路工程施工；华粤四路完成长 800 米道路工程施工；港区大道完成长 1,000 米雨污水管施工、500 米道路工程施工；华电路至华电门口路完成长 300 米给排水工程、道路工程施工；华粤一路完成 300 米道路工程、给排水工程施工；港城二路完成 300 米雨污水管施工；华粤支路、粤港二路、热电二路完成场地平整、路面开挖等工作。

（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) 本项目的建设有利于粤桂产业园区环境的保护和改善，符合国家优化能源结构和节能减排的政策。 (2) 它的实施是改善环境、实现环保目标的有效手段和途径，同时也是落实国家政策及当地规划，实现社会经济可持续发展的需要 (3) 本项目建设使粤桂园区交通布局合理、达到科学化、现代化，并充分利用道路交通设施的潜力，保证粤桂园区交通安全有序、畅通、快速、高效、低公害的运行。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	资金来源为申请地方政府专项债券及财政资金解决，项目资金风险小；项目的实施符合国家政策、符合贵港市园区总体规划以及行业政策，基本不存在政策风险：项目运营期间有丰富的资源能为该项目的建设以及运营期间提供强有力的技术支持，不存在技术风险。

建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目总投资为 120,061.16 万元，其中工程费用 77,460.94 万元，工程建设其他费用 28,650.40 万元，工程预备费为 13,614.62 万元，建设期利息 335.20 万元。本项目资金来源为申请专项债及财政资金,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	本项目总投资为 120,061.16 万元，其中工程费用 77,460.94 万元，工程建设其他费用 28,650.40 万元，工程预备费为 13,614.62 万元，建设期利息 335.20 万元。本项目资金来源为申请专项债及财政资金，债券资金需求的可行性、投向的合理。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据可行性研究报告，项目收支预测以 2020 年为起始年测算。项目主要收入来源于政府补助收入、蒸汽管道收入、供水管道收入和道路广告牌出租收入等。
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）有助于巩固脱贫攻坚成果，增强脱贫群众增收内生动力。

产业发展既是实现高质量脱贫的基础，也是巩固脱贫成果的重要支撑。保持经济持续健康发展，才能为巩固脱贫攻坚成果有足够的动力源，项目建成后将为贵港市提供大量就业岗位，为其提供长期有利的经济来源，为防止预防脱贫后返贫提供强有力的支撑，增强贫困群众自身的"造血功能"，为提高贫困群众的自我发展。通过本项目的实施，可以加快贵港的产业转型升级，增强贵港的产业能力，辐射和带动广西内以贵港为中心的城镇群的产业发展和就业需求，进而优化广西的经济增长结构，提升广西的工业实力，助力广西更深入融进区域发展，从而为广西巩固脱贫攻坚成果提供充足的后勤保障。

（二）有利于推进城乡一体化进程，加快实现乡村振兴战略。

粤桂园目前还处于发展阶段，区域内配套设施还存较多短板问题。本项目的实施，将有效的提高粤桂园设施配套服务水平，有助于提升贵港市整体的产业实力，优化其产业结构，改善其区域内的投资硬环境和就业环境，增强其吸引城乡人口就业的综合优势，为周边乡镇的农村人口带来更多的增收机会，缩小城乡发展差距。因此，本项目的建设，是贵港市加快城乡一体化进程，推进城乡融合发展，助力乡村振兴战略的重大举措。

（三）有利于提升贵港市产业承载能力，深化贵港与大湾区的协调发展。

产业转移是推进粤港澳大湾区建设的重要前提。其中，贵港市产业发展前景广阔，具有物流交通便利、土地平坦、劳动力资源充沛、市委、市政府服务优质等四大优势，是承接粤港澳大湾区产业转移的优势区域。本项目的实施，将大幅度提升贵港市的产业承载能力，使企业进得来、留得住，为贵港深入融入粤港澳大湾区发展添加新动力。

（四）有利于实现工业振兴战略，推动贵港市工业高质量发展。

本项目的实施，一方面通过建设标准厂房，为工业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。另一方面通过配套用房及宿舍楼等配套设施，可优化区域布局，改善园区投资硬环境，增强园区的吸引力、竞争力，引进更多投资者、优秀科技成果和企业入驻。本项目建成后，将增强贵港市整体吸

引力和产业承载能力为布局完善全产业链和培育壮大已有产业提供坚实硬件基础，使贵港市获得更多的发展优势，推动贵港市工业高质量发展，加快实现广西工业振兴。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《贵港市发展和改革委员会关于贵港市产业园区综合开发项目（粤桂园）建议书的批复》（贵发改投资〔2019〕820号），本项目总投资为120,061.16万元。

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（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	77,460.94	64.52
2	建设工程其他费用	28,650.40	23.86
3	预备费	13,614.62	11.34
4	建设利息	335.20	0.28
项目总投资		**120,061.16**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

贵港市产业园区综合开发项目（粤桂园）总投资120,061.16万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金45,661.16万元,资金来源为业主自筹，占比38.03%;

（2）专项债券资金74,400万元，占比61.97%，本项目不存在专项债资金用作资本金的情况;

（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	2023年
不含专项债券的项目资本金	-	14,458.00	10,000.00	10,401.00	10,802.16
专项债券融资	-	14,000.00	10,000.00	11,000.00	39,400.00
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	-	**28,458.00**	**20,000.00**	**21,401.00**	**50,202.16**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为57个月，已于2019年4月开工建设，预计于2023年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
项目建设	-	28,458.00	20,000.00	21,401.00	50,202.16

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2020年为起始年测算。项目主要收入来源于政府补助收入、蒸汽管道收入、供水管道收入和道路广告牌出租收入等。

1.政府补助收入

本项目的政府补助来自贵港市财政局。2020-2024年，每年补助8,889.56万元，2025-2029年每年补助4,571万元。债券存续期内本项目所产生的政府补助收入约为158,722.8万元。

2. 蒸汽管道收入

根据《贵港市产业园（粤桂园）新农村建设项目华电至华南纸业供热供水管道项目可行性研究报告》，2020年蒸汽管道蒸汽用量为40万吨，2021年为50万吨，2022年为60万吨，此后不再增加;2020年蒸汽管道用气单价按14元/吨计算，此后每2年增长5%。债券存续期内本项目所产生的蒸汽管道收入合计约为35,008.84万元。

3. 供水管道收入

根据《贵港市产业园（粤桂园）新农村建设项目华电至华南纸业供热供水管道项目可行性研究报告》，供水管道输送面积为1,674平方米，2020年供水管道管理费按照每年400元/平方米计算，此后每2年增长5%。债券存续期内本项目所产生的供水管道收入合计约为3,694.02万元。

4. 道路广告牌出租收入

本项目包含13条道路，道路广告牌租赁包含了路灯广告位出租和公交站广告位出租，路灯设置按30米一盏对称布置计算，项目道路沿线路灯共设置1,384盏，路灯广告位共1,384处。路灯广告位按年均600元/处收取租金，每年增长3%。项目道路沿线公交站共设置60个，因此公交站广告位共60处。公交站广告位按年均6万元/处收取租金，每年增长3%。债券存续期内本项目所产生的道路广告牌出租收入合计约为18,034.36万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为215,460.07万元。

项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	政府补助收入	蒸汽管道收入	供水管道收入	道路广告牌出租收入	当年总收入
2020 年	8,889.56	560.00	83.70	-	9,533.26
2021 年	8,889.56	700.00	83.70	-	9,673.26
2022 年	8,889.56	840.00	87.89	-	9,817.45
2023 年	8,889.56	882.00	87.89	443.00	10,302.45
2024 年	8,889.56	882.00	92.28	456.29	10,320.13
2025 年	4,571.00	926.10	96.89	469.98	6,063.97
2026 年	4,571.00	926.10	96.89	484.08	6,078.07
2027 年	4,571.00	972.41	101.74	498.60	6,143.75
2028 年	4,571.00	972.41	101.74	513.56	6,158.71
2029 年	4,571.00	1,021.03	106.83	528.97	6,227.83
2030 年	4,571.00	1,021.03	106.83	544.83	6,243.69
2031 年	4,571.00	1,072.08	112.17	561.18	6,316.43
2032 年	4,571.00	1,072.08	112.17	578.01	6,333.26
2033 年	4,571.00	1,125.68	117.78	595.35	6,409.81
2034 年	4,571.00	1,125.68	117.78	613.22	6,427.68
2035 年	4,571.00	1,181.96	123.66	631.61	6,508.23
2036 年	4,571.00	1,181.96	123.66	650.56	6,527.18
2037 年	4,571.00	1,241.06	129.85	670.08	6,611.99
2038 年	4,571.00	1,241.06	129.85	690.18	6,632.09
2039 年	4,571.00	1,303.12	136.34	710.88	6,721.34
2040 年	4,571.00	1,303.12	136.34	732.21	6,742.67
2041 年	4,571.00	1,368.27	143.16	754.18	6,836.61
2042 年	4,571.00	1,368.27	143.16	776.80	6,859.23
2043 年	4,571.00	1,436.69	150.31	800.11	6,958.11
2044 年	4,571.00	1,436.69	150.31	824.11	6,982.11
2045 年	4,571.00	1,508.52	157.83	848.83	7,086.18
2046 年	4,571.00	1,508.52	157.83	874.30	7,111.65
2047 年	4,571.00	1,583.95	165.72	900.53	7,221.20
2048 年	4,571.00	1,583.95	165.72	927.54	7,248.21
2049 年	4,571.00	1,663.14	174.01	955.37	7,363.52
合计	**158,722.80**	**35,008.88**	**3,694.03**	**18,034.36**	**215,460.07**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为人员工资支出、运营管理支出和税金及附加。具体测算依据如下:

1.人员工资支出

根据可行性研究报告内容进行测算，2020-2023年为项目建设期，拟投入12人的团队对项目进行管理，每月工资福利按3,000元/人计，年支出43.2万元。项目建成后，拟投入60人对项目进行管理，每月工资福利按3,000元/人计。按216万元/年支出计取。此后每5年增长2%。债券存续期内本项目所产生的人员工资支出合计约为6,226.93万元。

2.运营管理支出

根据可行性研究报告内容进行测算，运营管理支出主要是工作人员交通费、办公费等项目运营日常办公消耗所产生的费用。根据往年数据，2020-2022年为项目初期，年支出按28.81万元计算，项目2022年竣工后运营团队人数增加，管理费用相应增长，2023年运营管理支出按230.44万元计算，此后每5年增长2%。债券存续期内本项目所产生的运营管理支出合计约为6,591.37万元。

3.税金及附加

按收入综合税率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11,491.22万元

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为24,309.55万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	人工工资支出	运营管理费支出	税金及附加	当年总成本
2020 年	43.20	28.81	508.44	580.45
2021 年	43.20	28.81	515.91	587.92
2022 年	43.20	28.81	523.60	595.61
2023 年	216.00	230.44	549.46	995.90
2024 年	216.00	230.44	550.41	996.85
2025 年	216.00	230.44	323.41	769.85
2026 年	216.00	230.44	324.16	770.60
2027 年	216.00	230.44	327.67	774.11
2028 年	220.32	235.05	328.46	783.83
2029 年	220.32	235.05	332.15	787.52
2030 年	220.32	235.05	333.00	788.37
2031 年	220.32	235.05	336.88	792.25
2032 年	220.32	235.05	337.77	793.14
2033 年	224.73	239.75	341.86	806.34
2034 年	224.73	239.75	342.81	807.29
2035 年	224.73	239.75	347.11	811.59
2036 年	224.73	239.75	348.12	812.60
2037 年	224.73	239.75	352.64	817.12
2038 年	229.22	244.54	353.71	827.48
2039 年	229.22	244.54	358.47	832.24
2040 年	229.22	244.54	359.61	833.38
2041 年	229.22	244.54	364.62	838.39
2042 年	229.22	244.54	365.83	839.60
2043 年	233.81	249.44	371.10	854.34
2044 年	233.81	249.44	372.38	855.62
2045 年	233.81	249.44	377.93	861.17
2046 年	233.81	249.44	379.29	862.53
2047 年	233.81	249.44	385.13	868.37
2048 年	238.48	254.42	386.57	879.48
2049 年	238.48	254.42	392.72	885.63
合计	6,226.93	6,591.37	11,491.22	24,309.52

（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，贵港市产业园区综合开发项目（粤桂园）预期总收入为215,460.07万元，预期总成本为24,309.55万元，项目总收益为191,150.52万元。

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137,954万元，其中专项债券融资本息为137,954万元，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	
74,400.00	63,554.00	137,954.00	-	-	-	137,954.00

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
贵港市产业园区综合开发项目（粤桂园）	191,150.52	137,954.00	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	1.31	1.39	1.46
成本变动敏感性分析			

项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.39	1.39	1.38

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1.31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1.38，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

本项目主管部门是贵港市产业园区管理委员会以及贵港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贵港市产业园区综合开发项目（粤桂园）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。

贵港市财政局

2022 年 5 月 31 日

广西贵港市工业投资发展集团有限公司

2022 年 5 月 31 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）贵港市港北区贵港国家生态工业（制糖）示范园区管理委员会产业园区项目建设实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

贵港市港北区贵港国家生态工业（制糖）示范园区管理委员会产业园区项目建设专项债券计划发行规模96,000万元，共发行七期。首期28,000万元已于2019年发行，债券发行期限7年，发行利率为3.37%。二期已于2020年发行10,000万元，期限30年，利率3.76%；三期已于2020年发行10,000万元，期限20年，利率3.79%；四期已于2022年2月发行9,000万元，期限20年，利率3.32%；五期已于2022年3月发行21,000万元，期限20年，利率3.37%；六期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%；七期计划于2022年发行13,000万元，债券发行期限均为20年，测算利率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）贵港市简介。

贵港市位于广西东南部、珠江流域干线西江中游，下辖桂平市、平南县、港北区、港南区、覃塘区，总面积10,602平方公里，其中市中心城区建成区面积73.1平方公里；全市总人口555.71万，人口密度约为每平方公里413人。贵港自古以来遍种荷花，花香四溢，此有“荷城”之美称。

贵港区位优势得天独厚。贵港面向粤港澳、靠大西南、南出北部湾，地处华南、西南及珠三角、北部湾经济圈的结合部，是“海上丝绸之路”起点城市和珠江-西江经济带战略重要节点城市之一。贵港交通便捷，贵港公路、铁路、水路纵横交错，实现县县通高速公路、高速铁路、等级航道。贵港，贵在有港，福在西江。贵港因江而名、因江而兴。西江黄金水道贯穿全境，辖区内航道一年四季可通行2,000吨级船舶。贵港是全国内河主要港口之一，是广西内河港口机械化程度最高的港口，也是大西南地区东向出海最便捷的通道。贵港是新兴的工业城市，2017年，全市工业总产值突破千亿元，达1,182.25亿元，增长19.5%；工业增加值同比增长12.2%，排名全区第二。

贵港是资源丰富的大市。境内河流密布，水能总蕴藏量达210万千瓦以上，投资达330亿元的珠江流域防洪控制性枢纽工程、珠江-西江经济带标志性工程——大藤峡水利枢纽工程已全面开工建设。具有开发价值的矿产资源有40多种，中三水铝储量达2.2亿吨以上，居全国前列。市森林覆盖率达46.3%。

（二）贵港市财政收支情况。

2019年至2021年，贵港市实现一般公共预算收入分别为62.69亿元、75.27亿元和85.65亿元；一般公共预算支出分别为293.09亿元、306.9亿元和292.81亿元。政府性基金收入分别为99.16亿元、83.15亿元和51.8亿元；政府性基金支出分别为82.8亿元、99.34亿元和49.44亿元。

贵港市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	62.69	75.27	85.65
一般公共预算支出	293.09	306.90	292.81
政府性基金收入	99.16	83.15	51.80
其中：国有土地使用权出让收入	96.12	79.82	47.52
政府性基金支出	82.80	99.34	49.44
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	49.20	46.42	13.61

（三）项目情况。

1.项目名称：贵港市港北区贵港国家生态工业（制糖）示范园区管理委员会产业园区项目建设。

2.项目业主：贵港国家生态工业示范园区管理委员会。

3.建设地点：贵港市港北区。

（四）项目业主介绍。

贵港国家生态工业示范园区管理委员会（以下简称“生态工业园”）是全国第一个批准设立的循环经济试点园区，2001年8月经国家环保总局正式批准并对示范园区进行授牌，2012年、

2014年分别被确认为自治区A类产业园区和自治区重点园区。2011年5月，经贵港市委、市政府批准成立贵港国家生态工业（制糖）示范园区管理委员会。2015年5月，经过园区体制改革，粤桂（贵港）热电循环经济产业园划入市产业园管理。

规划用地面积约18.09平方公里（27,135亩，1,809公顷），一期控规面积为599.14公顷（8,987.1亩），建成面积466.67公顷（7,000亩）。

入驻企业有赛尔康（贵港）工业园、石药集团广西泰诺制药有限公司、新能源电动车生产基地、茂荣针织、黄浦江制衣等企业超160家，员工约2.1万人，其中规上企业29家。

建成投产企业有赛尔康（贵港）工业园、群星电缆等90多家，投产电动车企业40多家；在建项目有和乐门项目、西江配套公寓、中国-东盟新能源电动车生产基地等16家。

2019年，园区完成全年工业总产值169.7亿元，同比增长21.89%；完成工业增加值33.76亿元，同比增长39.30%；完成税收4.06亿元，同比增长13.79%。其中受新国标影响，新能源电动车整车产量约59万辆，产值约11.7亿元，电动车配套产量约31.5万套，产值约6.3亿元。

园区重点发展的主导产业为以电子信息、生物制药、新能源为主导产业，配套发展物流业。

（五）项目建设内容。

项目拟用建用地约1,160亩，总建筑面积733,505平方米，其中：厂房467,479平方米，仓库230,853平方米，孵化基地31,433平方米，其他生活辅助用房3,740平方米，含中国-东盟新能源电动车基地、广西新能源电动车产品质量检验中心、贵港市西江电子信息产业基地标准厂房（一期）项目、贵港国家生态工业（制糖）示范园区-西江产业园城镇化配套设施建设项目、车厢车架项目等建设内容以及给排水工程、电力工程、电信工程、燃气管道工程等配套设施。

（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	1.项目的建设是贯彻落实国家及地方大力发展工业政策的需要； 2.项目的建设是集约化使用土地，开展招商引资的需要； 3.项目的建设是构建和谐社会、解决就业需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	收益覆盖债券本息倍数是在利息赚取倍数计算与分析的基础上，进一步考虑债务本金和可用于偿还本金的固定资产折旧而计算的反映偿债能力的指标，至少应该大于1才表明有偿付本息的能力。 根据项目收益覆盖债券本息倍数公式，得出项目本息覆盖倍数大于1.2，说明本项目具有较强的偿付专项债本息能力。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	经国务院批准广西壮族自治区可发行地方政府债券，本项目依法申请地方政府债券。
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	申请地方政府债券与业主自筹是工业建设项目最常规的项目资金方式，在对同类型项目情况进行调查后可知这是较为稳妥且常见的资金来源结构。
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标准厂房出租收入。
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）经济效益。

项目的建设有利于产业园招商引资，将增加港北区财政收入。项目建成后，将极大拓展贵港市产业经济的发展空间，进一步强化园区的功能和作用，强力推进贵港市经济的发展，将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、土地的增值等，有效拉动贵港市经济的增长。

（二）社会效益。

1.缓解就业压力，促进社会稳定项目建成后可直接增加就业机会，将间接带动项目周边附加产业，以增加更多的潜在劳动就业机会，为当地村民或居民进一步创收致富做出重要贡献。

2.整合土地和环境资源，优化产业布局项目建成后可以有效整合土地和环境资源，有助于降低企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高资源的产出效率。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《港北区发展和改革局关于审批贵港市港北区贵港国家生态工业示范园区基础设施建设项目建议书的批复》（港北发改投资〔2020〕11号），本项目总投资为252,209.25万元。

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	建设用地费	16,773.45	6.65
2	工程费用	183,948.78	72.93
3	建设工程其他费用	26,938.04	10.69
4	预备费	16,800.11	6.66
5	建设期利息	7,748.87	3.07
项目总投资		**252,209.25**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

贵港市港北区贵港国家生态工业示范园区基础设施建设项目总投资252,209.25万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金88,249.46万元，资金来源为业主自筹，占比34.99%；

（2）专项债券资金96,000万元，占比38.06%，本项目专项债券不作为项目资本金。

（3）其他融资67,959.79万元，占比26.95%。

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	36,016.48	13,058.25	13,058.25	13,058.25	13,058.23
专项债券融资	-	28,000.00	20,000.00	-	48,000.00
其他债务融资	-	34,422.00	16,567.79	15,170.00	1,800.00
合计	**36,016.48**	**75,480.25**	**49,626.04**	**28,228.25**	**62,858.23**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为62个月，已于2017年11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	36,016.48	75,480.25	49,626.04	28,228.25	62,858.23

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租金收入等。

1.租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目2023年租金收入为25,630.59万元，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1,024,422.23万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为1,024,422.23万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	租金收入	当年总收入
2023年	25,630.59	25,630.59
2024年	26,091.91	26,091.91
2025年	26,572.89	26,572.89
2026年	28,187.80	28,187.80
2027年	28,710.83	28,710.83
2028年	29,256.34	29,256.34
2029年	29,825.36	29,825.36
2030年	30,418.98	30,418.98
2031年	32,373.45	32,373.45
2032年	33,163.71	33,163.71
2033年	33,195.77	33,195.77

2034 年	34,542.03	34,542.03
2035 年	35,276.75	35,276.75
2035 年	37,390.94	37,390.94
2037 年	38,191.69	38,191.69
2038 年	39,027.78	39,027.78
2039 年	39,893.05	39,893.05
2040 年	40,795.91	40,795.91
2041 年	43,341.46	43,341.46
2042 年	44,324.84	44,324.84
2043 年	45,351.35	45,351.35
2044 年	46,423.03	46,423.03
2045 年	47,542.02	47,542.02
2046 年	50,337.81	50,337.81
2047 年	51,558.22	51,558.22
2048 年	52,833.00	52,833.00
2049 年	54,164.72	54,164.72
合计	**1,024,422.23**	**1,024,422.23**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为人员工资及管理费。具体测算依据如下：

1.人员工资及管理费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目2023年人员工资及管理费支出为4,113.74万元，债券存续期内，本项目所产生的人员工资及管理费合计约为117,029.97万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为117,029.97万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	人员工资及管理费	当年总支出
2023 年	4,113.74	4,113.74
2024 年	4,230.32	4,230.32
2025 年	4,432.61	4,432.61
2026 年	4,078.02	4,078.02

2027 年	4,081.03	4,081.03
2028 年	4,084.12	4,084.12
2029 年	4,087.28	4,087.28
2030 年	4,134.52	4,134.52
2031 年	4,211.57	4,211.57
2032 年	4,214.97	4,214.97
2033 年	4,218.46	4,218.46
2034 年	4,222.04	4,222.04
2035 年	4,271.91	4,271.91
2035 年	4,323.33	4,323.33
2037 年	4,327.18	4,327.18
2038 年	4,331.13	4,331.13
2039 年	4,340.98	4,340.98
2040 年	4,407.62	4,407.62
2041 年	4,459.12	4,459.12
2042 年	4,469.37	4,469.37
2043 年	4,474.60	4,474.60
2044 年	4,479.88	4,479.88
2045 年	4,553.39	4,553.39
2046 年	4,609.61	4,609.61
2047 年	4,615.11	4,615.11
2048 年	4,626.20	4,626.20
2049 年	4,631.86	4,631.86
合计	**117,029.97**	**117,029.97**

（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，本项目预期总收入为 1,024,422.23 万元，预期总成本为 117,029.97 万元，项目总收益为 907,392.26 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 267,510.3 万元，其中专项债券融资本息为 153,100.2 万元，其他债务融资本息金额为 114,410.1 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	
96,000.00	57,100.20	153,100.20	67,959.79	46,450.31	114,410.10	267,510.30

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 3.39。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
贵港市港北区贵港国家生态工业示范园区基础设施建设项目	907,392.26	267,510.30	3.39

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	3.20	3.39	3.58
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	3.41	3.39	3.37

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 3.2,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 3.37，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

本项目主管部门是贵港国家生态工业示范园区管理委员会以及贵港市港北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贵港市港北区贵港国家生态工业（制糖）示范园区管理委员会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。

贵港市港北区财政局　　贵港国家生态工业示范园区管理委员会

2022年5月31日　　2022年5月31日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）贵港市港北区新能源特种专用车基地项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

贵港市港北区新能源特种专用车基地项目专项债券计划发行规模25,000万元，共发行四期。首期5,000万元已于2022年2月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.32%。二期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%。三期计划于2022年6月发行5,000万元，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）贵港市简介。

贵港市位于广西东南部、珠江流域干线西江中游，下辖桂平市、平南县、港北区、港南区、覃塘区，总面积10,602平方公里，其中市中心城区建成区面积73.1平方公里；全市总人口555.71

万，人口密度约为每平方公里413人。贵港自古以来遍种荷花，花香四溢，此有“荷城”之美称。

贵港区位优势得天独厚。贵港面向粤港澳、靠大西南、南出北部湾，地处华南、西南及珠三角、北部湾经济圈的结合部，是“海上丝绸之路”起点城市和珠江-西江经济带战略重要节点城市之一。贵港交通便捷，贵港公路、铁路、水路纵横交错，实现县县通高速公路、高速铁路、等级航道。贵港，贵在有港，福在西江。贵港因江而名、因江而兴。西江黄金水道贯穿全境，辖区内航道一年四季可通行2,000吨级船舶。贵港是全国内河主要港口之一，是广西内河港口机械化程度最高的港口，也是大西南地区东向出海最便捷的通道。贵港是新兴的工业城市，2017年，全市工业总产值突破千亿元，达1,182.25亿元，增长19.5%；工业增加值同比增长12.2%，排名全区第二。

贵港是资源丰富的大市。境内河流密布，水能总蕴藏量达210万千瓦以上，投资达330亿元的珠江流域防洪控制性枢纽工程、珠江-西江经济带标志性工程——大藤峡水利枢纽工程已全面开工建设。具有开发价值的矿产资源有40多种，中三水铝储量达2.2亿吨以上，居全国前列。市森林覆盖率达46.3%。

（二）贵港市财政收支情况。

2019年至2021年，贵港市实现一般公共预算收入分别为62.69亿元、75.27亿元和85.65亿元；一般公共预算支出分别为293.09亿元、306.9亿元和292.81亿元。政府性基金收入分

别为99.16亿元、83.15亿元和51.8亿元；政府性基金支出分别为82.8亿元、99.34亿元和49.44亿元。

贵港市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	62.69	75.27	85.65
一般公共预算支出	293.09	306.90	292.81
政府性基金收入	99.16	83.15	51.80
其中：国有土地使用权出让收入	96.12	79.82	47.52
政府性基金支出	82.80	99.34	49.44
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	49.20	46.42	13.61

（三）项目情况。

1.项目名称：贵港市港北区新能源特种专用车基地项目。

2.项目业主：贵港市福创投资有限责任公司。

3.建设地点：贵港市港北区贵港国家生态工业示范园区内。

（四）项目业主介绍。

贵港市福创投资有限责任公司于2020年5月15日注册成立，公司性质为有限责任公司，注册资金5000万元。公司法人兼总经理黄正良。公司地址在广西壮族自治区贵港市港北区西江产业园区西六路与西七路交汇处西北角（华源置业投资办公楼）。公司经营范围主要是对城乡基础设施建设项目工程、交通运输业、水利水电工程、旅游业、文化传媒业、园林绿化工程、市政工程、房地产业、园区基础设施建设项目的投资开发；房地产开发与经营；工程管理服务。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设生产厂房总建筑面积88,413.62平方米、宿舍2,674.84平方米、配电房104平方米、门卫室37.8平方米，以及相应的道路、给排水等配套设施。

（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	1.项目的建设是贯彻落实国家及地方大力发展工业政策的需要； 2.项目的建设是集约化使用土地，开展招商引资的需要； 3.项目的建设是构建和谐社会、解决就业需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	收益覆盖债券本息倍数是在利息赚取倍数计算与分析的基础上，进一步考虑债务本金和可用于偿还本金的固定资产折旧而计算的反映偿债能力的指标，至少应该大于1才表明有偿付本息的能力。 根据项目收益覆盖债券本息倍数公式，得出项目本息覆盖倍数大于1.2，说明本项目具有较强的偿付专项债本息能力。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	经国务院批准广西壮族自治区可发行地方政府债券，本项目依法申请地方政府债券。
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	申请地方政府债券与业主自筹是工业建设项目最常规的项目资金方式，在对同类型项目情况进行调查后可知这是较为稳妥且常见的资金来源结构。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	标准厂房出租收入、宿舍楼出租收入、停车位出租收入等
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）项目的建设符合工业的布局规律，是实现资源配置的有效途径。

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、供热、供气、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。

（二）项目的建设将强化贵港市西江产业园的功能和作用，加快城镇化建设步伐，拉动区域的经济增长。

项目建成后，将极大拓展了工业园的发展空间，进一步强化工业园的功能和作用，强力推进西江产业园的发展。将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动西江产业园经济的增长。同时，在园区内降低门槛，放宽限制，完善政策，强化服务，激发各类主体投资建厂的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批，加速膨胀经济总量，从而拉动全市经济快速增长，达到工业强市的发展目的。

（三）项目的建设是贵港国家生态工业示范园区产业结构调整升级和提高产业园土地利用率的需要。

项目集中建立标准化厂房，将为社会资本搭起一个发展的平台，创造一个宽松的投资环境，提供诸多良好的生产经营条件，

有利于吸引省内外、国内外市场主体来产业园投资创办高新企业，使贵港市加快新型工业化进程，实现产业结构调整、优化、升级的有效途径。

本项目建成布局合理，功能完善，以厂房为主，集行政办公、生活服务为一体的标准化厂房，厂房面积达15 万多平米，有利于提高土地利用率。

综上，建设贵港市港北区新能源特种专用车基地项目具有重要意义，经济社会效益明显。项目建设完成后，有利于促进贵港市经济、社会的发展，有利于保持国民经济的平稳较快增长，有利于实现全面建设小康社会的目标。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据贵港市港北区发展和改革局《港北区发展和改革局关于审批贵港市新能源特种专用车生产项目初步设计及概算的批复》（港北发改投资〔2021〕125 号），本项目总投资为 31,634.51 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（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	25,782.86	81.50%
2	建设工程其他费用	4,345.24	13.74%
3	预备费	1,506.41	4.76%
项目总投资		**31,634.51**	**100.00%**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

贵港市港北区新能源特种专用车基地项目总投资31,634.51万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金6,634.51万元，资金来源为业主自筹，占比20.97%;

（2）专项债券资金25,000万元，占比79.03%,其中已发行专项债券10,000万元，本次拟发行5,000万元，本项目不存在专项债资金用作资本金的情况;

（3）无其他存量融资。

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	100.00	3,000.00	3,534.51
专项债券融资	-	15,000.00	10,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**100.00**	**18,000.00**	**13,534.51**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为27个月，已于2021年10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	100.00	18,000.00	13,534.51

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、宿舍楼出租收入、停车位出租收入等。

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，项目可出租面积为88,413.62平方米，预计2023年可产生厂房收入2,121.93万元，此后每年上涨3%。本期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57,016.94万元。

2.宿舍楼出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，宿舍楼总面积2,674.84平方米，预计年均出租收入为192.59万元。本期债券存续期内本项目所产生的宿舍楼出租收入合计约为3,851.8万元。

3.停车位收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，停车位共计280个，预计年均出租单价为300元/个/月。本期债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为2,016万元。

综上所述，本项目在本期政府专项债券存续期内预期总收入合计为62,884.74万元。

单位：人民币万元

时间	厂房收入	宿舍楼收入	停车位收入	当年总收入
2023年	2,121.93	192.59	100.80	2,415.32
2024年	2,185.58	192.59	100.80	2,478.97
2025年	2,251.15	192.59	100.80	2,544.54
2026年	2,318.69	192.59	100.80	2,612.08
2027年	2,388.25	192.59	100.80	2,681.64
2028年	2,459.89	192.59	100.80	2,753.28
2029年	2,533.69	192.59	100.80	2,827.08

2030年	2,609.70	192.59	100.80	2,903.09
2031年	2,687.99	192.59	100.80	2,981.38
2032年	2,768.63	192.59	100.80	3,062.02
2033年	2,851.69	192.59	100.80	3,145.08
2034年	2,937.24	192.59	100.80	3,230.63
2035年	3,025.36	192.59	100.80	3,318.75
2036年	3,116.12	192.59	100.80	3,409.51
2037年	3,209.60	192.59	100.80	3,502.99
2038年	3,305.89	192.59	100.80	3,599.28
2039年	3,405.07	192.59	100.80	3,698.46
2040年	3,507.22	192.59	100.80	3,800.61
2041年	3,612.44	192.59	100.80	3,905.83
2042年	3,720.81	192.59	100.80	4,014.20
合计	**57,016.94**	**3,851.80**	**2,016.00**	**62,884.74**

（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进行测算，项目共有经营管理及运营维护人员15人，按照每年4.8万元/人的工资福利，此后每五年上涨10%。本期债券存续期内本项目所产生的职工薪酬支出合计约为1,670.75万元。

2.管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算,管理费用包括办公费、交通差旅费、培训费等，按当年出租收入的2%算。本期债券存续期内本项目所产生的管理费用支出合计约为1,257.69万元。

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2,928.44万元。

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	管理费用	当年总成本
2023年	72.00	48.31	120.31
2024年	72.00	49.58	121.58
2025年	72.00	50.89	122.89
2026年	72.00	52.24	124.24
2027年	72.00	53.63	125.63
2028年	79.20	55.07	134.27
2029年	79.20	56.54	135.74
2030年	79.20	58.06	137.26
2031年	79.20	59.63	138.83
2032年	79.20	61.24	140.44
2033年	87.12	62.90	150.02
2034年	87.12	64.61	151.73
2035年	87.12	66.37	153.49
2036年	87.12	68.19	155.31
2037年	87.12	70.06	157.18
2038年	95.83	71.99	167.82
2039年	95.83	73.97	169.80
2040年	95.83	76.01	171.84
2041年	95.83	78.12	173.95
2042年	95.83	80.28	176.12
合计	**1,670.75**	**1,257.69**	**2,928.44**

（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，贵港市港北区新能源特种专用车基地项目预期总收入为62,884.74万元，预期总成本为2,928.44万元，项目总收益为59,956.28万元。

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43,126万元，其中专项债券融资本息为43,126万元，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	
25,000.00	18,126.00	43,126.00	-	-	-	43,126.00

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
贵港市港北区新能源特种专用车基地项目	59,956.28	43,126.00	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	1.32	1.39	1.46
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.39	1.39	1.39

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1.32，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1.39，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

本项目主管部门是贵港国家生态工业示范园区管理委员会以及贵港市港北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贵港市港北区新能源特种专用车基地项目建设任务、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。

贵港市港北区财政局

2022 年 5 月 31 日

贵港市福创投资有限责任公司

2022 年 5 月 31 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）贵港市覃塘区产业园基础设施建设开发项目（二期）实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

贵港市覃塘区产业园基础设施建设开发项目（二期）专项债券计划发行规模60,000万元，共发行六期。首期10,000万元已于2020年发行，发行期限为20年，发行利率为3.79%；二期已于2021年发行20,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.89%；三期已于2022年3月发行7,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%；四期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%；五期计划于2022年6月发行5,000万元，六期计划于2023年发行13,000万元，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）贵港市简介。

贵港市位于广西东南部、珠江流域干线西江中游，下辖桂平市、平南县港北区、港南区、覃塘区，总面积10,602平方公里，其中市中心城区建成区面积73.1平方公里；全市总人口555.71万，人口密度约为每平方公里413人。贵港自古以来遍种荷花，花香四溢，此有“荷城”之美称。

贵港区位优势得天独厚。贵港面向粤港澳、靠大西南、南出北部湾，地处华南、西南及珠三角、北部湾经济圈的结合部，是“海上丝绸之路”起点城市和珠江-西江经济带战略重要节点城市之一。贵港交通便捷，贵港公路、铁路、水路纵横交错，实现县县通高速公路、高速铁路、等级航道。贵港，贵在有港，福在西江。贵港因江而名、因江而兴。西江黄金水道贯穿全境，辖区内航道一年四季可通行2,000吨级船舶。贵港是全国内河主要港口之一，是广西内河港口机械化程度最高的港口，也是大西南地区东向出海最便捷的通道。贵港是新兴的工业城市，2017年，全市工业总产值突破千亿元，达1,182.25亿元，增长19.5%；工业增加值同比增长12.2%，排名全区第二。

贵港是资源丰富的大市。境内河流密布，水能总蕴藏量达210万千瓦以上，投资达330亿元的珠江流域防洪控制性枢纽工程、珠江-西江经济带标志性工程——大藤峡水利枢纽工程已全面开工建设。具有开发价值的矿产资源有40多种，中三水铝储量达2.2亿吨以上，居全国前列。市森林覆盖率达46.3%。

（二）贵港市财政收支情况。

2019年至2021年，贵港市实现一般公共预算收入分别为62.69亿元、75.27亿元和85.65亿元；一般公共预算支出分别为293.09亿元、306.9亿元和292.81亿元。政府性基金收入分别为99.16亿元、83.15亿元和51.8亿元；政府性基金支出分别为82.8亿元、99.34亿元和49.44亿元。

贵港市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	62.69	75.27	85.65
一般公共预算支出	293.09	306.90	292.81
政府性基金收入	99.16	83.15	51.80
其中：国有土地使用权出让收入	96.12	79.82	47.52
政府性基金支出	82.80	99.34	49.44
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	49.20	46.42	13.61

（三）项目情况。

1.项目名称：贵港市覃塘区产业园基础设施建设开发项目（二期）。

2.项目业主：贵港覃塘产业园管理委员会。

3.建设地点：贵港市覃塘区产业园区内。

（四）项目业主介绍。

贵港覃塘产业园前身为贵港（台湾）产业园，成立于2009年，2015年园区体制改制，更名为贵港市覃塘区产业园管理委员会，为覃塘区人民政府直属财政全额拨款事业单位，相当正科级，属于公益一类事业单位。内设5个职能股室（办公室、规划建设

管理股、招商服务股、征地拆迁股、安全生产股），核定事业编制23名，其中主任1名，副主任3名。现有全体干部职工40人，编内23人，在编在岗23人，编外人员17人。贵港覃塘产业园管理委员会的主要职能：代表贵港市覃塘区人民政府对产业园全面管理。受区人民政府委托，负责制定覃塘产业园管理委员会的发展规划及各项优惠政策，并报区人民政府后组织实施；负责组织辖区产业园区内基础设施建设和项目建设相关报批手续负责辖区内产业园区内的招商引资项目的组织协调、服务及管理工作。2020年1月8日，根据《区委四届84次常委会会议》文件要求，设立覃塘区招商引资项目帮办中心，在贵港覃塘产业园管理委员会挂牌。

2020年9月3日，覃塘区委编办同意将贵港市覃塘区产业园管理委员会更名为贵港覃塘产业园管理委员会。

贵港覃塘产业园管理委员会坚持打造专业园区队伍，提升园区人综合服务能力，坚持以问题为导向，以好的结果为目标，实施精准化服务，精细化管理，努力推动园区经济高质量发展，先后荣获“2018年贵港市项目建设先进集体”“2018-2020年工业高质量发展上规入统先进单位”等多项荣誉。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于东龙木材加工区污水处理厂项目；林循区排水工程；甘化园区供热管网工程项目（二期）；甘化园区工业水厂项目；甘化园区公共管廊，包括甘化园区公共管

廊、污水处理厂整改提升及路网优化；甘化园区停车场项目；贵港市东龙消防站项目；甘化园区标准厂房建设项目；林循区标准厂房建设项目；甘化园区应急响应中心及医疗救护站；贵港市覃塘区林产品展示中心项目（二期）；智慧园区，包括甘化园区智慧园区应用软件开发及设备购置；甘化园区道路工程；林循区道路工程；东龙园道路工程等；以及园区基础设施及其配套设施建设，包括给排水工程、绿化工程、电力工程、交通工程（标线、信号）、沿线管线等。

（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.项目的建设是贯彻落实国家及地方大力发展工业政策的需要； 2.项目的建设是集约化使用土地，开展招商引资的需要； 3.项目的建设是构建和谐社会、解决就业需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	收益覆盖债券本息倍数是在利息赚取倍数计算与分析的基础上，进一步考虑债务本金和可用于偿还本金的固定资产折旧而计算的反映偿债能力的指标，至少应该大于 1 才表明有偿付本息的能力。 根据项目收益覆盖债券本息倍数公式，得出项目本息覆盖倍数大于 1.2，说明本项目具有较强的偿付专项债本息能力。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	经国务院批准广西壮族自治区可发行地方政府债券，本项目依法申请地方政府债券。
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	申请地方政府债券与业主自筹是工业建设项目最常规的项目资金方式，在对同类型项目情况进行调查后可知这是较为稳妥且常见的资金来源结构。
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标准厂房出租收入、污水处理费收入、甘化园区工业水厂收入、新建林产品交易中心大楼（二期）租金收入、停车场收入等。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。
评估要求		

三、经济社会效益分析

随着国家西部大开发战略的实施和中国-东盟自由贸易区的构建，广西已由西南出海大通道的地位提升为中国-东盟国际大通道，必将成为中国华南、西南、港澳及东盟大市场的枢纽。贵港市具有独特的区位优势，利用贵港市丰富的自然资源和人文资源，通过城区基础设施的建设，促进贵港市的经济和社会的和谐发展。本项目的建设将带来良好的经济社会效益，具体包括以下几个方面：

（一）促进贵港市经济和社会的发展。

贵港是新兴的工业城市。全市共有工业企业4,000余家，其中规模以上工业企业530余家。全市林产品加工企业2,800多家，产值310亿元，是全国重要的胶合板、单板生产加工基地和林产品集散中心。近年来，贵港市着力推动工业高质量发展，瞄准战略性新兴产业，持续开展“大招商、招大商”活动，强力引进新兴产业大项目，推动工业经济实现了从制糖、造纸、钢材、水泥、电力“老五样”传统产业向新能源汽车及电动车、电子信息、生物医药“新三篇”新兴产业的大飞跃，初步构建了广西第二汽车生产基地、中国—东盟新能源电动车生产基地、电子信息制造基地和生物医药生产基地的框架。本项目担负着覃塘区工业园区基础设施服务的功能。项目建成后，将加快覃塘区基础设施建设，不断拓展特色城市空间。

（二）增加就业机会保持社会稳定。

就业问题关系到社会稳定和发展。项目区域的开发建设可为具有较高素质的人才和劳动力，增加大量的就业机会。对保持社会稳定，营造良好社会环境，促进社会经济发展有着重要意义。本工程将会增加大量的就业机会和就业岗位，实现基础设施建设和中心城市建设全推进，实现地区生产总值、财政收入、项目工作、利用招商引资等重大突破，促进贸易、劳务经济、扶贫开发快速发展。项目前期工作和建设期也在短时间内带来大量就业机会。

（三）充分利用土地资源。

贵港地处通往东盟各国的大陆桥上，具有沿边、沿高速、沿铁路、邻首府的优势。随着中国—东盟自由贸易区的建立和中国-东盟贸易博览会每年在南宁的举办，贵港市必将以其丰富而独特的地缘和资源优势，成为国内外旅游、投资的一方“热土”。贵港市作为我国通往东南亚最便捷陆路通道的优势将进一步显现出来。在上述背景下，本项目的建设既是出于城市空间拓展，也是出于整合城区的职能，优化城市土地资源配置，提高城市土地效益，改善城市空间环境品质的需要。而该项目的建设使贵港市覃塘区的土地资源得到有效的开发。

综上，建设贵港市覃塘区产业园基础设施建设开发项目（二期）具有重要意义，经济社会效益明显。项目建设完成后，有利于促进贵港市经济、社会的发展，有利于保持国民经济的平稳较快增长，有利于实现全面建设小康社会的目标。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据贵港市覃塘区发展和改革局《关于贵港市覃塘区产业园基础设施建设开发项目（二期）可行性研究报告的批复》（覃发改投资〔2019〕97号），本项目总投资为267,848.8万元。

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	226,156.93	84.43
2	建设工程其他费用	17,994.74	6.72
3	预备费	19532.13	7.29
4	建设期利息	4,165.00	1.55
项目总投资		**267,848.80**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

贵港市覃塘区产业园基础设施建设开发项目（二期）总投资267,848.8万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金207,848.8万元，资金来源为业主自筹，占比77.6%;

（2）专项债券资金60,000万元，占比22.4%，本项目不存在专项债资金用作资本金的情况;

（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	2023年
不含专项债券的项目资本金	5,000.00	40,000.00	95,000.00	67,848.80	-
专项债券融资	-	10,000.00	20,000.00	17,000.00	13,000.00
其他债务融资	-	-	-	-	
合计	**5,000.00**	**50,000.00**	**115,000.00**	**84,848.80**	**13,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为56个月，已于2019年4月开工建设，预计于2023年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
项目建设	11,000.00	1,500.00	19,130	11,000.00	1,500.00

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出租收入、污水处理费收入、甘化园区工业水厂收入、新建林产品交易中心大楼（二期）租金收入、停车场收入和土地出让收入等。

1.标准厂房出租收入

根据可行性研究报告进行测算：甘化园区标房26.7万平方米，林循区标房24.53万平方米，两个园区标房共51.23万平方米可出租，参照目前现行标房出租协议，覃塘区现签订的出租协议为8元/平方米/月，一般三年为一个租期签约，每三年单价上涨3至5元，2023年出租标房面积50%；2024年出租标房面积80%，后续保持稳定增长。2023-2025年单价为10元/平方米/月；

2026-2028年单价为13元/平方米/月；2029-2031年单价为16元/平方米/月;2032-2034年单价为20元/平方米/月;2035-2037年单价为25元/平方米/月；2038-2040年单价为30元/平方米/月；2041-2043年单价为35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合计约为248,977.80万元。

2.污水处理收入

根据《贵港市物价局财政局市政管理局关于调整贵港市城区污水处理费收费标准的通知》(贵价格〔2016〕38号〕)进行测算。污水处理厂处理规模1.5万立方米/天，每年按365天计，每方处理按1.4元计，每年收入为766.5万元。每五年单价上涨幅度按15%计算,债券存续期内,本项目所产生的污水处理费收入合计约为19,137.15万元。

3.甘化园区工业水厂收入

水价参照《覃塘区临时降低工业、经营服务用水价格实施方案》中价格2.06元/立方米计。水厂日均售水1.5万吨（漏失率10%），每五年水价上涨幅度按15%计，债券存续期内,本项目所产生的甘化园区工业水厂收入合计约为25,343.10万元。

4.新建林产品交易中心大楼（二期）租金收入

新建林产品交易中心大楼总建筑面积约8,064平方米，按协议定价，年租金600元/平米，年租金收入483.84万元，每5年上涨10%。债券存续期内,本项目所产生的新建林产品交易中心大楼（二期）租金收入合计约为11,283.40万元。

5.停车场收入

根据可行性研究报告内容进行测算,停车项目规划共166个车位，平均出租率75%，每个车位周转2.5次/天，15元/次收费计，年租金收入约为170.41万元，每5年上涨15%。债券存续期内,本项目所产生的停车场收入合计约为4,254.60万元。

6.土地出让收入

根据贵港市现在阶段工业用地9.6万元/亩计进行测算，园区可供土地约10,000亩，地价涨幅按每五年上涨10%计，出让比例按10年均摊。债券存续期内,本项目所产生的土地出让收入合计约为100,800万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为409,796.05万元。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	污水处理费收入	甘化园区工业水厂收入	新建林产品交易中心大楼（二期）租金收入	停车场收入	土地出让收入	当年总收入
2023年	3,073.80	766.50	1,015.07	483.84	170.41	9,600.00	15,109.62
2024年	4,918.08	766.50	1,015.07	483.84	170.41	9,600.00	16,953.90
2025年	6,147.60	766.50	1,015.07	483.84	170.41	9,600.00	18,183.42
2026年	7,991.88	766.50	1,015.07	483.84	170.41	9,600.00	20,027.70
2027年	7,991.88	766.50	1,015.07	483.84	170.41	9,600.00	20,027.70
2028年	7,991.88	881.48	1,167.33	532.22	195.97	10,560.00	21,328.88
2029年	9,836.16	881.48	1,167.33	532.22	195.97	10,560.00	23,173.16
2030年	9,836.16	881.48	1,167.33	532.22	195.97	10,560.00	23,173.16
2031年	9,836.16	881.48	1,167.33	532.22	195.97	10,560.00	23,173.16
2032年	12,295.20	881.48	1,167.33	532.22	195.97	10,560.00	25,632.20
2033年	12,295.20	1,013.70	1,342.43	590.77	225.37	-	15,467.47
2034年	12,295.20	1,013.70	1,342.43	590.77	225.37	-	15,467.47
2035年	15,369.00	1,013.70	1,342.43	590.77	225.37	-	18,541.27

时间	标准厂房出租收入	污水处理费收入	甘化园区工业水厂收入	新建林产品交易中心大楼（二期）租金收入	停车场收入	土地出让收入	当年总收入
2036 年	15,369.00	1,013.70	1,342.43	590.77	225.37	-	18,541.27
2037 年	15,369.00	1,013.70	1,342.43	590.77	225.37	-	18,541.27
2038 年	18,442.80	1,165.75	1,543.79	649.85	259.17	-	22,061.36
2039 年	18,442.80	1,165.75	1,543.79	649.85	259.17	-	22,061.36
2040 年	18,442.80	1,165.75	1,543.79	649.85	259.17	-	22,061.36
2041 年	21,516.60	1,165.75	1,543.79	649.85	259.17	-	25,135.16
2042 年	21,516.60	1,165.75	1,543.79	649.85	259.17	-	25,135.16
合计	248,977.80	19,137.15	25,343.10	11,283.40	4,254.60	100,800.00	409,796.05

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为标房出租运营成本、污水厂运营成本、水厂运营成本、林产品展示中心（二期）运营成本、甘化园停车场运营成本、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下:

1. 标房出租运营成本

根据可行性研究报告内容进行测算，主要为人员工资福利费、办公费用及设备维护费，标房管理按 20 人计算，人均年收入 4 万元，每 5 年增长 3%；福利费按工资收入的 12%计，办公费用按工资收入的 15%计，设备维护费按工资收入的 4%计。债券存续期内，本项目所产生的标房出租运营成本合计约为 2,192.20 万元。

2. 污水厂运营成本

根据可行性研究报告内容进行测算，污水处理厂运营支出按收入 70%计。债券存续期内，本项目所产生的污水厂运营成本合计约为 13,396.05 万元。

3. 水厂运营成本

根据可行性研究报告内容进行测算，水厂运营成本按供水收入70%计。债券存续期内，本项目所产生的水厂运营成本合计约为17,740.15万元。

4.林产品展示中心（二期）运营成本

根据可行性研究报告内容进行测算，主要为人员工资福利费、办公费用及设备维护费，林产品展示中心管理按20人计算，人均年收入4万元，每5年增长3%；福利费按工资收入的12%计，办公费用按工资收入的15%计，设备维护费按工资收入的4%计。债券存续期内，本项目所产生的林产品展示中心（二期）运营成本合计约为2,192.20万元。

5.甘化园停车场运营成本

根据可行性研究报告内容进行测算，主要为人员工资福利费、办公费用及设备维护费，甘化园停车场管理按10人计算，人均年收入4万元，每5年增长3%；福利费按工资收入的12%计，办公费用按工资收入的15%计，设备维护费按工资收入的4%计。债券存续期内，本项目所产生的甘化园停车场运营成本合计约为1,096.10万元。

6.管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，第一年的管理费用按当年土地出让收入的2%计，之后每5年上涨10%。债券存续期内，本项目所产生的管理费用合计约为4,455.35万元。

7.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6%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19,589.22万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为60,661.27万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标房出租运营成本	污水厂运营成本	水厂运营成本	林产品展示中心（二期）运营成本	甘化园停车场运营成本	管理费用	税金及附加	当年总成本
2023年	104.80	536.55	710.55	104.80	52.40	192.00	349.29	2050.39
2024年	104.80	536.55	710.55	104.80	52.40	192.00	466.21	2167.31
2025年	104.80	536.55	710.55	104.80	52.40	192.00	544.16	2245.26
2026年	104.80	536.55	710.55	104.80	52.40	192.00	661.08	2362.18
2027年	104.80	536.55	710.55	104.80	52.40	192.00	661.08	2362.18
2028年	107.94	617.04	817.13	107.94	53.97	211.20	682.71	2597.93
2029年	107.94	617.04	817.13	107.94	53.97	211.20	799.63	2714.85
2030年	107.94	617.04	817.13	107.94	53.97	211.20	799.63	2714.85
2031年	107.94	617.04	817.13	107.94	53.97	211.20	799.63	2714.85
2032年	107.94	617.04	817.13	107.94	53.97	211.20	955.52	2870.74
2033年	111.18	709.59	939.70	111.18	55.59	232.32	980.58	3140.14
2034年	111.18	709.59	939.70	111.18	55.59	232.32	980.58	3140.14
2035年	111.18	709.59	939.70	111.18	55.59	232.32	1,175.45	3335.01
2036年	111.18	709.59	939.70	111.18	55.59	232.32	1,175.45	3335.01
2037年	111.18	709.59	939.70	111.18	55.59	232.32	1,175.45	3335.01
2038年	114.52	816.03	1,080.65	114.52	57.26	255.55	1,398.61	3837.14
2039年	114.52	816.03	1,080.65	114.52	57.26	255.55	1,398.61	3837.14
2040年	114.52	816.03	1,080.65	114.52	57.26	255.55	1,398.61	3837.14
2041年	114.52	816.03	1,080.65	114.52	57.26	255.55	1,593.47	4032.00
2042年	114.52	816.03	1,080.65	114.52	57.26	255.55	1,593.47	4032
合计	2,192.20	13,396.05	17,740.15	2,192.20	1,096.10	4,455.35	19,589.22	60,661.27

（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，贵港市覃塘区产业园基础设施建设开发项目（二期）预期总收入为409,796.05万元，预期总成本为60,661.27万元，项目总收益为349,134.78万元。

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104,927.2万元，其中专项债券融资本息为104,927.2万元，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	
60,000.00	44,927.20	104,927.20	-	-	-	104,927.20

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3.33。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
贵港市覃塘区产业园基础设施建设开发项目(二期)	349,134.78	104,927.20	3.33

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	3.13	3.33	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	3.36	3.33	3.30

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3.13,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3.3，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

本项目主管部门是贵港覃塘产业园管理委员会以及贵港市覃塘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

贵港市覃塘区产业园基础设施建设开发项目（二期）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。

贵港市覃塘区财政局

2022年5月31日

贵港覃塘产业园管理委员会

2022年5月31日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）贵港市西江产业园科创产业基地项目（一期）-A区项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

贵港市西江产业园科创产业基地项目（一期）-A区专项债券计划发行规模20,000万元，共发行四期。首期10,000万元已于2022年2月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.32%；二期已于2022年5月发行5,000万元，债券发行期限为20年，发行利率为3.32%；三期计划于2022年6月发行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）贵港市简介。

贵港市位于广西东南部、珠江流域干线西江中游，下辖桂平市、平南县、港北区、港南区、覃塘区，总面积10,602平方公里，其中市中心城区建成区面积73.1平方公里；全市总人口555.71

万，人口密度约为每平方公里413人。贵港自古以来遍种荷花，花香四溢，此有“荷城”之美称。

贵港区位优势得天独厚。贵港面向粤港澳、靠大西南、南出北部湾，地处华南、西南及珠三角、北部湾经济圈的结合部，是“海上丝绸之路”起点城市和珠江-西江经济带战略重要节点城市之一。贵港交通便捷，贵港公路、铁路、水路纵横交错，实现县县通高速公路、高速铁路、等级航道。贵港，贵在有港，福在西江。贵港因江而名、因江而兴。西江黄金水道贯穿全境，辖区内航道一年四季可通行2,000吨级船舶。贵港是全国内河主要港口之一，是广西内河港口机械化程度最高的港口，也是大西南地区东向出海最便捷的通道。贵港是新兴的工业城市，2017年，全市工业总产值突破千亿元，达1,182.25亿元，增长19.5%；工业增加值同比增长12.2%，排名全区第二。

贵港是资源丰富的大市。境内河流密布，水能总蕴藏量达210万千瓦以上，投资达330亿元的珠江流域防洪控制性枢纽工程、珠江-西江经济带标志性工程——大藤峡水利枢纽工程已全面开工建设。具有开发价值的矿产资源有40多种，中三水铝储量达2.2亿吨以上，居全国前列。市森林覆盖率达46.3%。

（二）贵港市财政收支情况。

2019年至2021年，贵港市实现一般公共预算收入分别为62.69亿元、75.27亿元和85.65亿元；一般公共预算支出分别为293.09亿元、306.9亿元和292.81亿元。政府性基金收入分

别为 99.16 亿元、83.15 亿元和 51.8 亿元；政府性基金支出分别为 82.8 亿元、99.34 亿元和 49.44 亿元。

贵港市 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	62.69	75.27	85.65
一般公共预算支出	293.09	306.90	292.81
政府性基金收入	99.16	83.15	51.80
其中：国有土地使用权出让收入	96.12	79.82	47.52
政府性基金支出	82.80	99.34	49.44
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	49.20	46.42	13.61

（三）项目情况。

1.项目名称：贵港市西江产业园科创产业基地项目（一期）-A 区。

2.项目业主：贵港市福创投资有限责任公司。

3.建设地点：贵港国家生态工业示范区-西江科技创新产业城西七路南侧。

（四）项目业主介绍。

贵港市福创投资有限责任公司于 2020 年 5 月 5 日注册成立，公司性质为有限责任公司，注册资金 5,000 万元。公司法人兼总经理黄正良。公司地址在广西壮族自治区贵港市港北区西江产业园区西六路与西七路交汇处西北角（华源置业投资办公楼）。公司经营范围主要是对城乡基础设施建设项目工程、交通运输业、水利水电工程、旅游业、文化传媒业、园林绿化工程、市政工程、

房地产业、园区基础设施建设项目的投资开发；房地产开发与经营；工程管理服务。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设包括建设标准厂房27栋，总建筑面积146,326.06平方米；能源中心1栋，总建筑面积689.24平方米、相关配套用房210平方米及相关附属工程。

（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	1.项目的建设是贯彻落实国家及地方大力发展工业政策的需要； 2.项目的建设是集约化使用土地，开展招商引资的需要； 3.项目的建设是构建和谐社会、解决就业需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	收益覆盖债券本息倍数是在利息赚取倍数计算与分析的基础上，进一步考虑债务本金和可用于偿还本金的固定资产折旧而计算的反映偿债能力的指标，至少应该大于1才表明有偿付本息的能力。 根据项目收益覆盖债券本息倍数公式，得出项目本息覆盖倍数大于1.2，说明本项目具有较强的偿付专项债本息能力。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	经国务院批准广西壮族自治区可发行地方政府债券，本项目依法申请地方政府债券。
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	申请地方政府债券与业主自筹是工业建设项目最常规的项目资金方式，在对同类型项目情况进行调查后可知这是较为稳妥且常见的资金来源结构。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	厂房出租收入、政府补贴收入、能源中心出租收入
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）项目的建设符合工业的布局规律，是实现资源配置的

有效途径。

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、供热、供气、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。

（二）项目的建设将强化贵港市西江产业园的功能和作用，加快城镇化建设步伐，拉动区域的经济增长。

项目建成后，将极大拓展了工业园的发展空间，进一步强化工业园的功能和作用，强力推进西江产业园的发展。将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动西江产业园经济的增长。同时，在园区内降低门槛，放宽限制，完善政策，强化服务，激发各类主体投资建厂的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批，加速膨胀经济总量，从而拉动全市经济快速增长，达到工业强市的发展目的。

（三）项目的建设是西江产业园科创产业基地产业结构调整升级和提高产业园土地利用率的需要。

项目集中建立标准化厂房，将为社会资本搭起一个发展的平台，创造一个宽松的投资环境，提供诸多良好的生产经营条件，有利于吸引省内外、国内外市场主体来产业园投资创办高新企业，使贵港市加快新型工业化进程，实现产业结构调整、优化、升级的有效途径。

本项目一期工程建成布局合理，功能完善，以厂房为主，集行政办公、生活服务为一体的标准化厂房，厂房面积达13万多平米，有利于提高土地利用率。

综上，建设贵港市西江产业园科创产业基地项目（一期）-A区具有重要意义，经济社会效益明显。项目建设完成后，有利于促进贵港市经济、社会的发展，有利于保持国民经济的平稳较快增长，有利于实现全面建设小康社会的目标。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据贵港市港北区发展和改革局《港北区发展和改革局关于审批贵港市西江产业园科创产业基地项目（一期）可行性研究报告的批复》（港北发改投资〔2020〕72号），本项目总投资为39,416.59万元。

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	31,340.63	79.51
2	建设工程其他费用	4,492.63	11.40

3	预备费	3,583.33	9.09
4	建设期利息	-	-
项目总投资		**39,416.59**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

贵港市西江产业园科创产业基地项目（一期）-A区总投资39,416.59万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金10,096.59万元，资金来源为业主自筹，占比25.62%;

（2）专项债券资金20,000万元，占比50.74%,本项目不存在专项债资金用作资本金的情况;

（3）其他融资9,320万元，占比23.64%，全部为银行融资。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年
不含专项债券的项目资本金	3,000.00	1,700.00	5,396.59
专项债券融资	-	-	20,000.00
其他债务融资	-	-	9,320.00
合计	**3,000.00**	**1,700.00**	**34,716.59**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为19个月，已于2021年6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	3,000.00	1,700.00	34,716.59

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。

项目收支预测以 2023 年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房出租收入、政府补贴收入、能源中心出租收入等。

1. 厂房出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为 15 元/平方米，此后每两年上涨 10%，预计年均出租面积为 146,279.16 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 77,718.71 万元。

2. 能源中心出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，能源中心约 689.24 平方米，预计 2023 年开始出租，年租金月 24.81 亿元，租金每两年年租金上涨 10%。债券存续期内，本项目所产生的能源中心出租收入合计约为 732.39 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 78,451.1 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	能源中心收入	当年总收入
2023 年	2,633.02	24.81	2,657.83
2024 年	2,633.02	24.81	2,657.83
2025 年	2,896.33	27.29	2,923.62
2026 年	2,896.33	27.29	2,923.62
2027 年	3,185.96	30.02	3,215.98
2028 年	3,185.96	30.02	3,215.98

2029 年	3,504.56	33.03	3,537.59
2030 年	3,504.56	33.03	3,537.59
2031 年	3,855.01	36.33	3,891.34
2032 年	3,855.01	36.33	3,891.34
2033 年	4,240.51	39.96	4,280.47
2034 年	4,240.51	39.96	4,280.47
2035 年	4,664.56	43.96	4,708.52
2036 年	4,664.56	43.96	4,708.52
2037 年	5,131.02	48.35	5,179.37
2038 年	5,131.02	48.35	5,179.37
2039 年	5,644.12	53.19	5,697.31
2040 年	5,644.12	53.19	5,697.31
2041 年	6,208.53	58.51	6,267.04
合计	**77,718.71**	**732.39**	**78,451.10**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、管理费用。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，项目共有经营管理及运营维护人员 15 人，按照每年 4.8/万元/人的工资福利，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬支出合计约为 1,574.92 万元。

2. 管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费用包括办公费、交通差旅费、培训费等，按当年出租收入的 2%算，债券存续期内本项目所产生的日常管理费支出合计约为 1,569.04 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 3,143.96 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	管理费用	当年总成本
2023 年	72.00	53.16	125.16
2024 年	72.00	53.16	125.16
2025 年	72.00	58.47	130.47
2026 年	72.00	58.47	130.47
2027 年	72.00	64.32	136.32
2028 年	79.20	64.32	143.52
2029 年	79.20	70.75	149.95
2030 年	79.20	70.75	149.95
2031 年	79.20	77.83	157.03
2032 年	79.20	77.83	157.03
2033 年	87.12	85.61	172.73
2034 年	87.12	85.61	172.73
2035 年	87.12	94.17	181.29
2036 年	87.12	94.17	181.29
2037 年	87.12	103.59	190.71
2038 年	95.83	103.59	199.42
2039 年	95.83	113.95	209.78
2040 年	95.83	113.95	209.78
2041 年	95.83	125.34	221.17
合计	**1,574.92**	**1,569.04**	**3,143.96**

（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，贵港市西江产业园科创产业基地项目（一期）-A 区预期总收入为 78,451.1 万元，预期总成本为 3,143.96 万元，项目总收益为 75,307.14 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 49,360 万元，其中专项债券融资本息为 33,050 万元，其他债务融资本息为 16,310 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	13,050.00	33,050.00	9,320.00	6,990.00	16,310.00	49,360.00

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 1.53。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
贵港市西江产业园科创产业基地项目（一期）-A 区	75,307.14	49,360.00	1.53

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	1.45	1.53	1.61
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.53	1.53	1.52

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 1.45，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 1.52，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

本项目主管部门是贵港国家生态工业示范园区管理委员会以及贵港市港北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贵港市西江产业园科创产业基地项目（一期）-A区建设任务、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。

贵港市港北区财政局

2022年5月31日

贵港市福创投资有限责任公司

2022年5月31日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）桂平市龙门工业区综合配套设施建设（一期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

桂平市龙门工业区综合配套设施建设（一期）项目专项债券计划发行规模50,000万元，共发行五期。首期于2021年发行10,000万元，发行期限20年，利率3.89%；二期已于2022年发行3,000万元，发行期限20年，利率3.32%；三期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%；四期计划于2022年6月发行5,000万元，五期计划于2023年发行27,000万元，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等额分期还本。

二、项目基本情况

（一）桂平市简介。

桂平市位于中国广西壮族自治区东南部，地处广西最大的浔郁平原核心地带，黔江、郁江、浔江在城区交汇，北回归线横贯

市境中部，市境地势为南北两端高，向中部平原倾斜。气候温和，雨量充沛，属南亚热带季风气候，年平均气温22.4摄氏度。全市辖21个镇5个乡437个村（社区），总面积4,074平方公里，聚居着汉、壮、瑶等12个民族，2019年末人口204.4万，是广西第一人口大县。市政府驻地为西山镇。

桂平处于泛珠三角和泛北部湾两个经济圈的交集中心，是广西打造“亿吨西江黄金水道”的重要节点城市，也是大西南出海的重要水陆通道，区位优势明显。西江黄金水道过境168公里，溯黔、郁两江而上，直达南宁、柳州；顺江而下，可泊梧州、广州、香港、澳门及珠江三角洲各埠而通海外；千吨的轮船能从南宁、柳州经桂平直抵广州，素称“黄金水道”。并与铁路交通大动脉--南昆、湘桂、黎湛线连结，形成水陆交通大循环。昆明至广州高速铁路途经桂平并在桂平设站；梧州至贵港、桂平至来宾、贵港至隆安和荔浦至玉林等4条高速公路，以及南宁至梧州、武宣至平南、玉林至桂平等二级公路纵横交错，极大地提升了桂平的交通优势，桂平融入了珠三角两小时经济圈和南宁一小时经济圈内。辖区内的大藤峡水利枢纽工程是国家重大水利工程、珠江流域关键控制性工程、广西最大的在建水利工程，目前已实现截流、发电，建成运营后，将极大提高黔江的通航能力，促进桂平加快形成四通八达的水陆交通网络。

2019年，桂平市地区生产总值342.91亿元，增长4.5%；财政收入19.12亿元，增长6.2%；固定资产投资增长8.4%；农林

牧渔业总产值124.32亿元，增长4.9%；社会消费品零售总额150.33亿元，增长10.2%；城镇居民人均可支配收入32,396元，增长7.4%；农村居民人均可支配收入15,592元，增长11.2%。

（二）桂平市财政收支情况。

2019年至2021年，桂平市实现一般公共预算收入分别为11.05亿元、12.28亿元和12.99亿元；一般公共预算支出分别为81.84亿元、87.04亿元和75.13亿元。政府性基金收入分别为7.01亿元、6.13亿元和7.14亿元；政府性基金支出分别为2.42亿元、9.58亿元和5.77亿元。

桂平市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	11.05	12.28	12.99
一般公共预算支出	81.84	87.04	75.13
政府性基金收入	7.01	6.13	7.14
其中：国有土地使用权出让收入	6.01	5.53	6.67
政府性基金支出	2.42	9.58	5.77
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.02	4.33	2.94

（三）项目情况。

1.项目名称：桂平市龙门工业区综合配套设施建设（一期）项目。

2.项目业主：桂平市产业园投资有限责任公司。

3.建设地点：桂平市龙门工业园区内。

（四）项目业主介绍。

2016年7月14日桂平市长安经委会（现在的桂平市产业园管理委员会）成立桂平市产业园投资有限责任公司，注册资金1亿元，经营范围：桂平市产业园基础设施建设和投资；产业园公共（公益）建设投资；产业园房地产开发与经营；对产业园的地下管线的特许经营、建设、运营、管理；物业投资及经营管理；投资资金融资服务等。

目前桂平市产业园投资有限责任公司已经作为业主开展了龙门工业区路网工程等一批项目，总投资建设资金超过22,700万元。

（五）项目建设内容。

建设标准厂房约55,000平方米，综合市场约5,000平方米，建设龙门工业区纵一路、纵二路、横六路、迎宾路及配套设施建设等。

（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.项目的建设是贯彻落实国家及地方大力发展工业政策的需要； 2.项目的建设是集约化使用土地，开展招商引资的需要； 3.项目的建设是构建和谐社会、解决就业需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	收益覆盖债券本息倍数是在利息赚取倍数计算与分析的基础上，进一步考虑债务本金和可用于偿还本金的固定资产折旧而计算的反映偿债能力的指标，至少应该大于1才表明有偿付本息的能力。 根据项目收益覆盖债券本息倍数公式，得出项目本息覆盖倍数为1.99＞1.2，说明本项目具有较强的偿付专项债本息能力。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	经国务院批准广西壮族自治区可发行地方政府债券，本项目依法申请地方政府债券。

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	申请地方政府债券与业主自筹是工业建设项目最常规的项目资金方式，在对同类型项目情况进行调查后可知这是较为稳妥且常见的资金来源结构。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	标准厂房综合出租收入、综合市场出租收入、停车场收入和沿路广告牌收入等
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）项目建设对周边区域发展具有很强带动作用。

本项目的建设对周边区域发展具有很强的带动作用。首先，龙门工业园区路网工程建设，将龙门工业园区与桂平城区紧密联系起来，对促进城区向西开发和龙门工业园区（二期）建设具有十分重要的意义。其次，优越的投资环境是扩大对外招商引资的决定性因素，是吸引外资的重要法宝。投资商选择的点的首要考虑因素是投资环境与交通基础设施是否合理，所以要吸引投资商的入驻投资与开发，就必须有良好的基础设施硬环境。本项目包括路网、综合市场、标准厂房及相关配套设施的建设，给入园企业带来了方便，对深入开发龙门工业园区具有重要的意义，也必将改善和增强桂平市的经济布局和投资环境，充分带动经济和社会的发展，从而促进桂平市社会政治、经济和交通发展。此外，本项目的建设，对其周边配套设施、环境建设也将会起到积极的推动作用，必然增加这一区域的人流量及交通流量，对周边区域内第三产业发展有很强的带动力，也能在一定程度上提升项目周边区域土地的价值，带动区域经济与社会的全面发展。

（二）项目建设将进一步促进桂平市对外开放的步伐。

对外开放是一个国家乃至一个国家实现现代化的必要条件。实行对外开放地区解决现代化建设中资金严重短缺和资源相对不足的困难提供了必要条件；为引进先进技术和先进设备提供了条件；为借鉴和吸收先进的管理经验和管理方法提供了条件；实行对外开放是了解市场信息及行情，掌握市场跳动脉搏的重要条件；同时实行对外开放也是进行社会主义市场经济体制建设的必要条件；将地区的经济文化各项事业发展的必然条件。因此要促进桂平市的经济、文化快速的发展，就应该完善全方位、多层次、宽领域的对外开放格局。

（三）项目建成将增加就业岗位，带来税收收益。

项目建成后将能提供就业岗位上万个，对缓解项目区的社会就业具有积极的作用。另外，项目建成后能带来一定的税收收益，为地方经济发展做出贡献。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据桂平市发展和改革局《关于桂平市龙门工业区综合配套设施建设(一期)项目可行性研究报告的批复》(浔发改计〔2020〕74号)，本项目总投资为92,435.98万元。

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	77,505.91	83.85

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
2	工程建设其他费用	5,317.96	5.75
3	预备费	6,625.90	7.17
4	建设期利息	2,986.21	3.23
项目总投资		**92,435.98**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

桂平市龙门工业区综合配套设施建设（一期）项目总投资92,435.98万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金42,435.98万元，资金来源为建设单位自筹，占比45.91%;

（2）专项债券资金50,000万元，占比54.09%，本次拟发行5,000万元。

（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	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	5,435.98	5,000.00	8,000.00	8,000.00	16,000.00
专项债券	-	-	10,000.00	13,000.00	27,000.00
其他融资	-	-	-	-	-
合计	**5,435.98**	**5,000.00**	**18,000.00**	**21,000.00**	**43,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2020年9月开工建设，预计于2023年8月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
项目建设	5,435.98	5,000.00	18,000.00	21,000.00	43,000.00

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土地出让金收入、标准厂房综合出租收入、综合市场出租收入、停车场收入和沿路广告牌收入等。

1.土地出让金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目完成后，将有约3,000亩工业用地可以出让，分10年出让，根据桂平市现行土地出让标准及市场行情，按10万/亩考虑，出让价格每年考虑5%增长。运营期第一年土地出让金收入3,000万元。债券存续期内本项目所产生的土地出让金收入合计约为37,733.68万元。

2.标准厂房综合出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，标准厂房总建筑面积共180,000平方米，租金按22元/平方米·月综合考虑，厂房物业出租面积按运营期第一年达60%、第二年达80%，后续保持稳定增长。第一年标准厂房综合出租收入2,851.2万。债券存续期内本项目所产生的标准厂房综合出租收入合计约为142,222.61万元。

3.综合市场出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目将建成1栋2层的综合市场楼，每层5,000平方米，按50元/平方米·月的租金考虑，市场出租面积按运营期第一年达60%、第二年达80%，后续保持稳定增长。第一年综合市场出租收入360万元。债券存续期内本项目所产生的综合市场出租收入合计约为17,957.4万元。

4.停车场收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本工程将建成地面停车位600个，标准厂房工程将建成地面停车位750个，地下停车位(管理用房及宿舍楼负一层)250个。本项目可出租车位1,600个，租金按150元/个·月综合考虑，按运营期第一年达60%、第二年达80%，后续保持稳定增长。第一年停车场出租收入172.8万。债券存续期内本项目所产生的停车场收入合计约为8,619.57万元。

5.沿路广告牌收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目有沿路广告牌50个，租金按2,000元/个·月综合考虑。第一年收入120万。债券存续期内本项目所产生的沿路广告牌收入合计约为3,664.66万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为210,197.92万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	土地出让金收入	标准厂房综合出租收入	综合市场出租收入	停车场收入	沿路广告牌收入	当年总收入
2024 年	3,000.00	2,851.20	360.00	172.80	120.00	6,504.00
2025 年	3,150.00	3,991.68	504.00	241.92	126.00	8,013.60
2026 年	3,307.50	5,239.08	661.50	317.52	132.30	9,657.90
2027 年	3,472.88	5,501.03	694.58	333.40	138.92	10,140.81
2028 年	3,646.52	5,776.09	729.30	350.07	145.86	10,647.84
2029 年	3,828.84	6,064.89	765.77	367.57	153.15	11,180.22
2030 年	4,020.29	6,368.13	804.06	385.95	160.81	11,739.24
2031 年	4,221.30	6,686.54	844.26	405.24	168.85	12,326.19
2032 年	4,432.37	7,020.87	886.47	425.51	177.29	12,942.51
2033 年	4,653.98	7,371.91	930.80	446.78	186.16	13,589.63
2034 年	-	7,740.51	977.34	469.12	195.47	9,382.44
2035 年	-	8,127.53	1,026.20	492.58	205.24	9,851.55
2036 年	-	8,533.91	1,077.51	517.21	215.50	10,344.13
2037 年	-	8,960.60	1,131.39	543.07	226.28	10,861.34
2038 年	-	9,408.63	1,187.96	570.22	237.59	11,404.40
2039 年	-	9,879.07	1,247.36	598.73	249.47	11,974.63
2040 年	-	10,373.02	1,309.72	628.67	261.94	12,573.35
2041 年	-	10,891.67	1,375.21	660.10	275.04	13,202.02
2042 年	-	11,436.25	1,443.97	693.11	288.79	13,862.12
合计	**37,733.68**	**142,222.61**	**17,957.40**	**8,619.57**	**3,664.66**	**210,197.92**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为园区管理人员经费、维护修理费用、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下:

1. 园区管理人员经费

根据可行性研究报告内容进行测算，参考同类工业区，本项目经营管理人员约 15 人，按照 4,000 元/人·月的工资福利综合估算，每年的人员经费为 72 万元。债券存续期内本项目所产生的园区管理人员经费合计约为 2,198.83 万元。

2. 维护修理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，参考同类项目，厂房和综合市场每年养护维修绿化费用按这两项资产投资的0.5%，考虑约190万。债券存续期内本项目所产生的维护修理费用合计约为3,610万元。

3.管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，园区运营的管理费用暂按园区管理人员经费的30%考虑，即每年其他费用为21.6万元。债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为659.62万元。

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，参考同类项目，本项目增值税税率综合考虑固定资产的进项税和运营期的进项税抵扣，暂按5%测算。城市维护建设税按增值税的5%，教育费附加按增值税的3%，地方教育费附加按增值税的2%。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为28,870.97万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为35,339.42万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	园区管理人员经费	维护修理费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2024年	72.00	190.00	21.60	581.40	865.00
2025年	75.60	190.00	22.68	811.60	1099.88
2026年	79.38	190.00	23.81	1,063.37	1356.56
2027年	83.35	190.00	25.00	1,116.54	1414.89
2028年	87.52	190.00	26.25	1,172.37	1476.14
2029年	91.89	190.00	27.57	1,230.99	1540.45
2030年	96.49	190.00	28.95	1,292.54	1607.98

时间	园区管理人员经费	维护修理费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2031 年	101.31	190.00	30.39	1,357.17	1678.87
2032 年	106.38	190.00	31.91	1,425.02	1753.31
2033 年	111.70	190.00	33.51	1,496.27	1831.48
2034 年	117.28	190.00	35.18	1,571.09	1913.55
2035 年	123.14	190.00	36.94	1,649.64	1999.72
2036 年	129.30	190.00	38.79	1,732.12	2090.21
2037 年	135.77	190.00	40.73	1,818.73	2185.23
2038 年	142.56	190.00	42.77	1,909.67	2285.00
2039 年	149.68	190.00	44.90	2,005.15	2389.73
2040 年	157.17	190.00	47.15	2,105.41	2499.73
2041 年	165.03	190.00	49.51	2,210.68	2615.22
2042 年	173.28	190.00	51.98	2,321.21	2736.47
合计	**2,198.83**	**3,610.00**	**659.62**	**28,870.97**	**35,339.42**

（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，桂平市龙门工业区综合配套设施建设（一期）项目预期总收入为 210,197.92 万元，预期总成本为 35,339.42 万元，项目总收益为 174,858.5 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 87,702.8 万元，其中专项债券融资本息为 87,702.8 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	
50,000.00	37,702.80	87,702.80	-	-	-	87,702.80

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1.99。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
桂平市龙门工业区综合配套设施建设（一期）项目	174,858.50	87,702.80	1.99

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	1.87	1.99	2.11
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.01	1.99	1.97

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1.87，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1.97，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

本项目主管部门是广西桂平市产业投资发展有限公司以及桂平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平市龙门工业区综合配套设施建设（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。

桂平市财政局

2022 年 5 月 31 日

桂平市产业园投资有限责任公司

2022 年 5 月 31 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）平南县工业园区建设项目（三期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

平南县工业园区建设项目（三期）专项债券计划发行规模35,000万元，共发行四期。首期5,000万元已于2021年发行，债券发行期限20年，发行利率为3.8%。二期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%。三期计划于2022年6月发行10,000万元，四期计划于2023年发行15,000万元，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）平南县区域简介。

平南县位于广西东南部，西江上游，面积2,988平方公里，辖21个乡镇。平南古称龚州，置县已有1,700多年历史，为东部沿海发达地区和资源丰富的西部结合部，是大西南东向出海的最便捷通道，地理位置优越。

自然资源丰富。有野生动物200多种，植物资源1,000多种，其中药用植物500多种。已发现的矿藏资源有石灰石、花岗石、红砂石、重晶石、金矿、高岭土等10多种。其中石灰石储量40亿吨；红砂石储量20多亿吨，花岗岩储量30多亿吨。境内有浔江、大同江、白沙江等十几条河流，水能蕴藏量9.49万千瓦，可开发装机总容量7.53万千瓦。

全县山清水秀，四季如春，已建成的旅游景点有大王宫、白马双英等10多个。平南县地处低纬，北回归线横贯县境中部，南近海洋，属南亚热带季风气候。全县气候温和，年平均气温21.5℃，年降雨量1,630毫米，年平均日照1,712小时，年无霜期为340天。

改革开放以来，平南县经济获得了快速的发展。工业方面：拥有水泥、水暖器材、制糖、化工、机械、制药、造纸等十几个工业门类，600多家工业企业。农业方面：是国家粮食、石硖龙眼、农业综合开发基地县，广西肉桂、蔬菜、畜牧水产基地县，盛产优质米、蔬菜、甘蔗、茶叶、烤烟、桑蚕茧、石硖龙眼、荔枝、柑橙、芒果、玉桂、八角、瘦肉型猪、名特新水产品等优质农副产品。对外贸易方面：全县有各类外贸、工贸专业企业20多家，综合性贸易公司、自营出口生产企业10多家。全县累计批准利用外资项目72个，投资总额11,000万美元，其中合同外资额4,380万美元，实际利用外资额1,660万美元。社会事业方

面：科技、教育、文化、卫生、体育、法律服务等各项社会事业全面发展，人民物质文化生活水平不断提高。

（二）平南县财政收支情况。

2019年至2021年，平南县实现一般公共预算收入分别为11.18亿元、13.07亿元和15.12亿元；一般公共预算支出分别为70.51亿元、73.24亿元和68.28亿元。政府性基金收入分别为7.67亿元、14.68亿元和13.84亿元；政府性基金支出分别为3.86亿元、7.83亿元和14.36亿元。

平南县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	11.18	13.07	15.12
一般公共预算支出	70.51	73.24	68.28
政府性基金收入	7.67	14.68	13.84
其中：国有土地使用权出让收入	7.26	14.43	13.31
政府性基金支出	3.86	7.83	14.36
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.18	0.38	5.68

（三）项目情况。

1.项目名称：平南县工业园区建设项目（三期）。

2.项目业主：平南县工业园区管理委员会。

3.建设地点：平南县工业园区。

（四）项目业主介绍。

平南县工业园区管理委员会为平南县人民政府直属事业单位，主要职责是：负责制定平南县工业园区管理委员会的发展规

划及各项优惠政策，并报县人民政府批准后组织实施；负责组织辖区工业园区内基础设施建设和项目建设相关报批手续；负责辖区内工业园区的招商引资项目的组织协调、服务及管理工作；代表平南县人民政府在工业园区内的全面管理；承办平南县人民政府交办的其它事项。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设园区道路长约5,100米，宽24-36.5米；建设占地面积约100亩的建筑厂房，厂房面积10万平方米及建设园区配套工程。建设内容：道路工程、给排水工程、照明工程、涵洞工程、场平工程、弱电工程、电气工程等。

（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.项目的建设是贯彻落实国家及地方大力发展工业政策的需要； 2.项目的建设是集约化使用土地，开展招商引资的需要； 3.项目的建设是构建和谐社会、解决就业需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	收益覆盖债券本息倍数是在利息赚取倍数计算与分析的基础上，进一步考虑债务本金和可用于偿还本金的固定资产折旧而计算的反映偿债能力的指标，至少应该大于1才表明有偿付本息的能力。 根据项目收益覆盖债券本息倍数公式，得出项目本息覆盖倍数大于1.2，说明本项目具有较强的偿付专项债本息能力。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	经国务院批准广西壮族自治区可发行地方政府债券，本项目依法申请地方政府债券。
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	申请地方政府债券与业主自筹是工业建设项目最常规的项目资金方式，在对同类型项目情况进行调查后可知这是较为稳妥且常见的资金来源结构。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	出租收入、停车场收入和沿路广告牌收入等

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）项目建设是促进失地农民就业、增加农民收入的需要。

项目建成后，不但可以增加农民就业和创业机会、增加农民收入，而且可以促进征地、拆迁、安置、就业进入良性循环系统，有利于加快平南县的城市化进程。

（二）项目建设能为城市带来一定的经济创收。

项目建成后，本身就能产生很好的经济效益，它不仅能给城市带来场租费、搭建费、广告费、运输费等直接的经济收入，还给酒店、旅游、金融、交通运输诸多行业带来巨大的商机。从而带动人们在交通、餐饮、住宿、购物、旅游为一体的第三产业上的消费。

（三）项目建设可以提高城市竞争力。

项目建成后，通过大型国际会议、展览活动的举办能够迅速提升城市经济实力，增强经贸合作与交流，促进城市经济、科技、文化的发展，改善城市形象、提高城市知名度，拉动城市建设，改善投资环境，推动城市经济发展与国际接轨、进而带动城市经济的协调发展,提高中心城市的国际地位，从而提高会展举办中心城市的综合竞争力。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据平南县发展和改革局《平南县发展和改革局关于平南县工业园区建设项目（三期）可行性研究报告的批复》（平发改投资（2020）1245号），本项目总投资为97,377万元。

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	80,341.87	82.51
2	建设工程其他费用	4,647.21	4.77
3	预备费	6,799.13	6.98
4	建设期利息	5,588.79	5.74
项目总投资		**97,377.00**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

平南县工业园区建设项目（三期）项目总投资97,377万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金62,377万元，资金来源为业主自筹，占比64.06%；

（2）专项债券资金35,000万元，占比35.94%，其中已发行10,000万元，本次拟发行10,000万元，本项目不存在专项债资金用作资本金的情况；

（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	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	5,000.00	20,000.00	37,377.00
专项债券融资	5,000.00	15,000.00	15,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**10,000.00**	**35,000.00**	**52,377.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为34个月，已于2021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	10,000.00	35,000.00	52,377.00

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租金收入、物业收入、广告牌收入、充电桩收入、充电桩收入和企业税收分成收入等。

1.租金收入

根据可行性研究报告内容进行测算，临江工业园租金收入包括标准厂房出租收入和厂房食堂出租收入。标准厂房总建筑面积为10万平方米，出租面积9.6万平方米，预计标准厂房运营起始年出租收入为4,032万元，租金按每三年上涨15%计。厂房食堂面积从厂房总面积中扣除，为4,000平方米，按每月50元/平方米收取，则厂房食堂出租运营起始年均出租收入为240万元，

租金按每两年上涨6%计。债券存续期内本项目所产生的租金收入合计约为121,132.79万元。

2.物业收入

根据可行性研究报告内容进行测算，临江工业园建筑面积共10万平方米，预计运营起始年物业收入为120万元，物业费按每10年上涨15%计。债券存续期内本项目所产生的物业收入合计约为2,442万元。

3．广告牌收入

根据可行性研究报告内容进行测算，临江工业园广告牌收入包括大型广告牌出租收入、中型广告牌出租收入和路灯灯杆广告牌出租收入。临江工业园每500米设置一块大型广告牌，共设置25块，年均按15万元/块计收，运营起始年大型广告牌出租收入为375万元，租金按每三年上涨6%计。临江工业园每260米设置一处中型广告牌，双侧布置，共设置25块，年均按6万元/块计收，运营起始年中型广告牌出租收入为150万元，租金按每三年上涨6%计。临江工业园共设置340块路灯灯杆广告牌，年均按0.36万元/块计收，运营起始年路灯灯杆广告牌出租收入为122.4万元，租金按每五年上涨3%。债券存续期内本项目所产生的广告牌收入合计约为14,157.48万元。

4．充电桩收入

根据可行性研究报告内容进行测算，临江工业园充电桩包括非机动车充电桩和机动车充电桩。项目所在临江工业园人口按

20,000人计算，非机动车新能源车按8,000辆计算，平均每人每月使用10次，每次服务费3元，运营起始年非机动车充电桩收入为288万元，价格每五年递增6%。项目所在临江工业园按20,000人计算，机动新能源车按2,000辆计算，平均每人每月使用10次，每次服务费5元，运营起始年机动车充电桩收入为408万元，价格每五年递增6%。债券存续期内本项目所产生的充电桩收入合计约为8438.28万元。

5.停车位收入

根据可行性研究报告内容进行测算，临江工业园共设置500个停车位，预计运营起始年停车位收入为30万元，价格每五年递增15%。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为703.42万元。

6.4500亩工业用地企业税收分成收入

根据可行性研究报告内容进行测算，工业园新增4,500亩工业用地，且根据投资强度，4,500亩工业用地可产生税收约10,000万/年。根据县人民政府批复，园区税收的15%返还给园区，每三年上涨3%。债券存续期内本项目所产生的工业用地企业税收分成收入合计约为30,898.92万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为177,772.85万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	租金收入	物业收入	广告牌收入	充电桩收入	停车位收入	工业用地税收分成收入	当年总收入
2023 年	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	4,272.00	120.00	647.40	408.00	30.00	1,500.00	6,977.40
2025 年	4,272.00	120.00	647.40	408.00	30.00	1,500.00	6,977.40
2026 年	4,286.40	120.00	647.40	408.00	30.00	1,500.00	6,991.80
2027 年	4,891.20	120.00	678.90	408.00	30.00	1,545.00	7,673.10
2028 年	4,906.46	120.00	678.90	408.00	30.00	1,545.00	7,688.36
2029 年	4,906.46	120.00	682.57	432.48	34.50	1,545.00	7,721.02
2030 年	5,618.16	120.00	715.96	432.48	34.50	1,591.35	8,512.46
2031 年	5,618.16	120.00	715.96	432.48	34.50	1,591.35	8,512.46
2032 年	5,635.31	120.00	715.96	432.48	34.50	1,591.35	8,529.61
2033 年	6,435.16	120.00	751.36	432.48	34.50	1,639.09	9,412.59
2034 年	6,453.34	138.00	755.14	458.43	39.68	1,639.09	9,483.67
2035 年	6,453.34	138.00	755.14	458.43	39.68	1,639.09	9,483.67
2035 年	7,392.44	138.00	792.65	458.43	39.68	1,688.26	10,509.46
2037 年	7,392.44	138.00	792.65	458.43	39.68	1,688.26	10,509.46
2038 年	7,412.86	138.00	792.65	458.43	39.68	1,688.26	10,529.89
2039 年	8,470.66	138.00	836.32	485.93	45.63	1,738.91	11,715.45
2040 年	8,492.32	138.00	836.32	485.93	45.63	1,738.91	11,737.11
2041 年	8,492.32	138.00	836.32	485.93	45.63	1,738.91	11,737.11
2042 年	9,731.74	138.00	878.47	485.93	45.63	1,791.08	13,070.85
合计	**121,132.79**	**2,442.00**	**14,157.48**	**8,438.28**	**703.42**	**30,898.92**	**177,772.85**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、运营维护支出、管理支出、其他支出、税金及附加和房产税。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，本项目定员 90 人，人均工资按 4,000 元 / 月计算，运营起始年职工薪酬为 432 万元，工资每 5 年增长 3%。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 8,564.58 万元。

2. 运营维护支出

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目运营维护支出每年按100万元计算，每五年上涨3%。债券存续期内本项目所产生的运营维护支出合计约为1,982.54万元。

3.管理支出

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目道路、广告牌后期基本管理支出（清洁、紧急处理等）按每年20万元计。债券存续期内本项目所产生的管理支出合计约为380万元。

4.其他支出

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目其他支出为不可预见支出，按每年100万元计算。债券存续期内本项目所产生的其他支出合计约为1,900万元。

5.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，出租收入按照9%增值税税率测算，物业服务收入按照6%增值税税率测算，充电桩收入按照13%税率测算，附加税费按照12%税率测算。债券存续期内本项目所产生的税金及附加支出合计约为13,818.38万元。

6.房产税

根据可行性研究报告内容进行测算，房屋出租收入以房产租金收入为房产税的计税依据，按照12%税率测算。债券存续期内本项目所产生的房产税支出合计约为14,620.34万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为41,265.83万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	运营维护支出	管理支出	其他支出	税金及附加	房产税	当年总成本
2023年	-	-	-	-	-	-	-
2024年	432.00	100.00	20.00	100.00	517.88	516.24	1,686.12
2025年	432.00	100.00	20.00	100.00	517.88	516.24	1,686.12
2026年	432.00	100.00	20.00	100.00	519.22	517.97	1,689.18
2027年	432.00	100.00	20.00	100.00	578.06	590.54	1,820.60
2028年	432.00	100.00	20.00	100.00	579.47	592.38	1,823.85
2029年	444.96	103.00	20.00	100.00	583.38	592.92	1,844.26
2030年	444.96	103.00	20.00	100.00	652.28	678.32	1,998.56
2031年	444.96	103.00	20.00	100.00	652.28	678.32	1,998.56
2032年	444.96	103.00	20.00	100.00	653.87	680.38	2,002.21
2033年	444.96	103.00	20.00	100.00	731.11	776.36	2,175.43
2034年	458.31	106.09	20.00	100.00	738.11	779.16	2,201.67
2035年	458.31	106.09	20.00	100.00	738.11	779.16	2,201.67
2035年	458.31	106.09	20.00	100.00	828.42	891.85	2,404.67
2037年	458.31	106.09	20.00	100.00	828.42	891.85	2,404.67
2038年	458.31	106.09	20.00	100.00	830.31	894.30	2,409.01
2039年	472.06	109.27	20.00	100.00	936.26	1,021.95	2,659.55
2040年	472.06	109.27	20.00	100.00	938.27	1,024.55	2,664.15
2041年	472.06	109.27	20.00	100.00	938.27	1,024.55	2,664.15
2042年	472.06	109.27	20.00	100.00	1,056.78	1,173.28	2,931.40
合计	**8,564.58**	**1,982.54**	**380.00**	**1,900.00**	**13,818.38**	**14,620.34**	**41,265.83**

（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，平南县工业园区建设项目（三期）预期总收入为177,772.85万元，预期总成本为41,265.83万元，项目总收益为136,507.02万元。

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61,658万元，其中专项债券融资本息为61,658万元，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	
35,000.00	26,658.00	61,658.00	-	-	-	61,658.00

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2.21。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
平南县工业园区建设项目（三期）	136,507.02	61,658.00	2.21
合计	**136,507.02**	**61,658.00**	**2.21**

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	2.07	2.21	2.36
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.25	2.21	2.18

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2.07,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2.18，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

本项目主管部门是平南县工业园区管理委员会以及平南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平南县工业园区建设项目（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。

平南县财政局

2022年5月31日

平南县工业园区管理委员会

2022年5月31日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）贵港市覃塘区产业园区基础设施建设开发项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

贵港市覃塘区产业园区基础设施建设开发项目专项债券计划发行规模97,000万元，共发行八期。首期10,000万元已于2019年发行，债券发行期限30年，发行利率为4.11%。二期已于2020年发行15,000万元，债券发行期限30年，发行利率为3.76%。三期已于2021年发行22,000万元，发行期限20年，测算利率3.47%。四期已于2022年2月发行7,000万元，债券发行期限20年，发行利率为3.32%。五期已于2022年3月发行13,000万元，债券发行期限20年，发行利率为3.37%。六期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%；七期计划于2022年6月发行5,000万元，八期计划于2023年发行20,000万元，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）贵港市简介。

贵港市位于广西东南部、珠江流域干线西江中游，下辖桂平市、平南县港北区、港南区、覃塘区，总面积10,602平方公里，其中市中心城区建成区面积73.1平方公里；全市总人口555.71万，人口密度约为每平方公里413人。贵港自古以来遍种荷花，花香四溢，此有“荷城”之美称。

贵港区位优势得天独厚。贵港面向粤港澳、靠大西南、南出北部湾，地处华南、西南及珠三角、北部湾经济圈的结合部，是“海上丝绸之路”起点城市和珠江-西江经济带战略重要节点城市之一。贵港交通便捷，贵港公路、铁路、水路纵横交错，实现县县通高速公路、高速铁路、等级航道。贵港，贵在有港，福在西江。贵港因江而名、因江而兴。西江黄金水道贯穿全境，辖区内航道一年四季可通行2,000吨级船舶。贵港是全国内河主要港口之一，是广西内河港口机械化程度最高的港口，也是大西南地区东向出海最便捷的通道。贵港是新兴的工业城市，2017年，全市工业总产值突破千亿元，达1,182.25亿元，增长19.5%；工业增加值同比增长12.2%，排名全区第二。

贵港是资源丰富的大市。境内河流密布，水能总蕴藏量达210万千瓦以上，投资达330亿元的珠江流域防洪控制性枢纽工程、珠江-西江经济带标志性工程——大藤峡水利枢纽工程已全面开

工建设。具有开发价值的矿产资源有40多种，中三水铝储量达2.2亿吨以上,居全国前列。市森林覆盖率达46.3%。

（二）贵港市财政收支情况。

2019年至2021年，贵港市实现一般公共预算收入分别为62.69亿元、75.27亿元和85.65亿元；一般公共预算支出分别为293.09亿元、306.9亿元和292.81亿元。政府性基金收入分别为99.16亿元、83.15亿元和51.8亿元；政府性基金支出分别为82.8亿元、99.34亿元和49.44亿元。

贵港市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	62.69	75.27	85.65
一般公共预算支出	293.09	306.90	292.81
政府性基金收入	99.16	83.15	51.80
其中：国有土地使用权出让收入	96.12	79.82	47.52
政府性基金支出	82.80	99.34	49.44
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	49.20	46.42	13.61

（三）项目情况。

1.项目名称：贵港市覃塘区产业园区基础设施建设开发项目。

2.项目业主：贵港覃塘产业园管理委员会。

3.建设地点：贵港市覃塘区产业园区内：林业生态循环经济（核心）示范区（现改为广西贵港（覃塘）国家绿色家居产业园）、甘化园区（现改为贵港市覃塘区新材料科技产业园）、东龙木业加工园区。

（四）项目业主介绍。

贵港覃塘产业园前身为贵港（台湾）产业园，成立于2009年，2015年园区体制改制，更名为贵港市覃塘区产业园管理委员会，为覃塘区人民政府直属财政全额拨款事业单位，相当正科级，属于公益一类事业单位，内设5个职能股室（办公室、规划建设管理股、招商服务股、征地拆迁股、安全生产股），核定事业编制23名，其中主任1名，副主任3名。现有全体干部职工40人，编内23人，在编在岗23人，编外人员17人。贵港覃塘产业园管理委员会的主要职能：代表贵港市覃塘区人民政府对产业园全面管理。受区人民政府委托，负责制定覃塘产业园管理委员会的发展规划及各项优惠政策，并报区人民政府后组织实施；负责组织辖区产业园区内基础设施建设和项目建设相关报批手续负责辖区内产业园区内的招商引资项目的组织协调、服务及管理工作。

2020年9月3日，覃塘区委编办同意将贵港市覃塘区产业园管理委员会更名为贵港覃塘产业园管理委员会。

贵港覃塘产业园管理委员会坚持打造专业园区队伍，提升园区人综合服务能力，坚持以问题为导向，以好的结果为目标，实施精准化服务，精细化管理，努力推动园区经济高质量发展，先后荣获“2018年贵港市项目建设先进集体”“2018-2020年工业高质量发展上规入统先进单位”等多项荣誉。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设污水处理厂工程；林产品交易中心大楼工程，包括林产品展示中心、质量检验检测中心、配套辅助设施及配套用房等；甘化园区标准厂房建设项目和林循区标准厂房建设项目；甘化园区消防站项目，配套辅助设施、配套用房等；园区道路工程等。以及园区基础设施及其配套设施建设，包括给水工程、排水工程、供热工程、照明工程、电力工程、交通工程及绿化工程等。

（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.项目的建设是贯彻落实国家及地方大力发展工业政策的需要； 2.项目的建设是集约化使用土地，开展招商引资的需要； 3.项目的建设是构建和谐社会、解决就业需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	收益覆盖债券本息倍数是在利息赚取倍数计算与分析的基础上，进一步考虑债务本金和可用于偿还本金的固定资产折旧而计算的反映偿债能力的指标，至少应该大于 1 才表明有偿付本息的能力。 根据项目收益覆盖债券本息倍数公式，得出项目本息覆盖倍数大于 1.2，说明本项目具有较强的偿付专项债本息能力。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	经国务院批准广西壮族自治区可发行地方政府债券，本项目依法申请地方政府债券。
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	申请地方政府债券与业主自筹是工业建设项目最常规的项目资金方式，在对同类型项目情况进行调查后可知这是较为稳妥且常见的资金来源结构。
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标准厂房出租收入、其他出租收入、污水处理收入、供热收入。
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

随着国家西部大开发战略的实施和中国-东盟自由贸易区的构建，广西已由西南出海大通道的地位提升为中国-东盟国际大通道，必将成为中国华南、西南、港澳及东盟大市场的枢纽。贵港市具有独特的区位优势，利用贵港市丰富的自然资源和人文资源，通过城区基础设施的建设，促进贵港市的经济和社会的和谐发展。本项目的建设将带来良好的经济社会效益，具体包括以下几个方面：

（一）促进贵港市经济和社会的发展。

贵港是新兴的工业城市。全市共有工业企业4,000余家，其中规模以上工业企业530余家。全市林产品加工企业2,800多家，产值310亿元，是全国重要的胶合板、单板生产加工基地和林产品集散中心。近年来，贵港市着力推动工业高质量发展，瞄准战略性新兴产业，持续开展“大招商、招大商”活动，强力引进新兴产业大项目，推动工业经济实现了从制糖、造纸、钢材、水泥、电力“老五样”传统产业向新能源汽车及电动车、电子信息、生物医药“新三篇”新兴产业的大飞跃，初步构建了广西第二汽车生产基地、中国¬—东盟新能源电动车生产基地、电子信息制造基地和生物医药生产基地的框架。本项目担负着覃塘区工业园区基础设施服务的功能。项目建成后，将加快覃塘区基础设施建设，不断拓展特色城市空间。

（二）增加就业机会保持社会稳定。

项目区域的开发建设可为具有较高素质的人才和劳动力，增加大量的就业机会。对保持社会稳定，营造良好社会环境，促进社会经济发展有着重要意义。本工程将会增加大量的就业机会和就业岗位。实现基础设施建设和中心城市建设全面推进，实现地区生产总值、财政收入、项目工作、利用招商引资等重大突破，促进贸易、劳务经济、扶贫开发快速发展。项目前期工作和建设期也在短时间内带来大量就业机会。

（三）充分利用土地资源。

贵港地处通往东盟各国的大陆桥上，具有沿边、沿高速、沿铁路、邻首府的优势。随着中国—东盟自由贸易区的建立和中国-东盟贸易博览会每年在南宁的举办，贵港市必将以其丰富而独特的地缘和资源优势，成为国内外旅游、投资的一方“热土”。贵港市作为我国通往东南亚最便捷陆路通道的优势将进一步显现出来。在上述背景下，本项目的建设既是出于城市空间拓展，也是出于整合城区的职能，优化城市土地资源配置，提高城市土地效益，改善城市空间环境品质的需要。而该项目的建设使贵港市覃塘区的土地资源得到有效的开发。综上，建设贵港市覃塘区产业园区基础设施建设开发项目具有重要意义，经济社会效益明显。项目建设完成后，有利于促进贵港市经济、社会的发展，有利于保持国民经济的平稳较快增长。有利于实现全面建设小康社会的目标。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《关于贵港市覃塘区产业园区基础设施建设开发项目可行性研究报告的批复》（覃发改投资〔2019〕48号），本项目总投资为210,926.72万元。

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	162,661.92	77.12
2	建设工程其他费用	32,640.60	15.47
3	预备费	15,624.20	7.41
项目总投资		**210,926.72**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

贵港市覃塘区产业园区基础设施建设开发项目总投资210,926.72万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金113,926.72万元，资金来源为业主自筹，占比54.01%;

（2）专项债券资金97,000万元，占比45.99%,本次拟发行5,000万元，本项目不存在专项债资金用作资本金的情况;

（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	2023年
不含专项债券的项目资本金	10,000.00	41,000.00	37,897.00	25,029.72	-

专项债券融资	10,000.00	15,000.00	22,000.00	30,000.00	20,000.00
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	**20,000.00**	**56,000.00**	**59,897.00**	**55,029.72**	**20,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为56个月，已于2019年04月开工建设，预计于2023年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
项目建设	20,000.00	56,000.00	59,897.00	55,029.72	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标准厂房出租收入、其他出租收入、污水处理收入、供热收入等。

1.标准厂房出租收入

根据可行性研究报告进行测算：甘化园区标房、林循区标房出租收入：甘化园区标房9.4万平方米，林循区标房9.4万平方米，两个园区标房共18.8万平方米可出租，参照目前现行标房出租协议，覃塘区现签订的出租协议为10元/平方米/月，一般三年为一个租期签约，每三年单价上涨3至5元，2023年出租标房面积80%，保持逐年上涨。2023-2025年单价为每月10元/平方米；2026-2028年单价为每月13元/平方米；2029-2031年单价为每月16元/平方米；2032-2034年单价为每月20元/平方米；

2035-2037 年单价为每月 25 元/平方米；2038-2040 年单价为每月 30 元/平方米；2041-2042 年单价为每月 35 元/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 153,633.6 万元。

2. 其他出租收入

其他出租收入包括公租房出租收入、停车位出租收入和林产品交易中心租金收入。

（1）甘化园区公租房总户数约为 1,604 户；林循区公租房总户数约为 1,631 户，目前覃塘区公租房租金为 8 元/平方/月。根据标房出租协议，公租房也三年一签，2023 年出租公租房面积 80%，出租面积保持稳定增长，租金每 3 年单价上涨 3 元-5 元。

（2）甘化园区公租房停车位约 1,550 个，林循区公租房停车位约 1,600 个，每个车位每月租金 300 元，上涨幅度每 3 年上涨 10%。2023 年出租车位 80%，出租率保持稳定增长。

（3）新建林产品交易中心大楼总建筑面积约 8,000 平方米，每年服务费按 600 元/平方米（含年租金 480 元/平方米，年各类检测服务费 120 元/平方米），则年收入 480 万元。考虑物价上涨幅度每五年上涨 10%。

债券存续期内本项目所产生的其他出租收入合计约为 179,692.11 万元。

3. 污水处理收入

污水处理厂处理规模1.5万立方米/天，每年按365天计，每方处理按1.4元计，每年收入为767万元。《贵港市物价局财政局市政管理局关于调整贵港市城区污水处理费收费标准的通知》（贵价格〔2016〕38号），上涨幅度每五年上涨10%。债券存续期内本项目所产生的污水处理收入合计约为25,883.64万元。

4.供热收入

供热管道设计供热能力20吨/小时，一期按10吨/小时计算：供热费按现行协议价：蒸汽160元/吨，供水蒸气10吨/小时，供热按20小时/天计算，每年除去节假日及维护时间每年按330天计算：则年供热费1,056万元。前五年不考虑上涨因素，从第六年起按每五年涨15%计算。债券存续期内本项目所产生的供热收入合计约为39,847.73万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为399,057.08万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收入	其他出租收入	污水处理收入	供热收入	当年总收入
2023年	1,804.80	2,587.93	767.00	1,056.00	6,215.73
2024年	2,030.40	2,963.02	767.00	1,056.00	6,816.42
2025年	2,256.00	3,003.31	767.00	1,056.00	7,082.31
2026年	2,932.80	3,673.34	767.00	1,056.00	8,429.14
2027年	2,932.80	3,673.34	767.00	1,056.00	8,429.14
2028年	2,932.80	3,721.34	843.70	1,214.40	8,712.24
2029年	3,609.60	4,401.42	843.70	1,214.40	10,069.12
2030年	3,609.60	4,401.42	843.70	1,214.40	10,069.12
2031年	3,609.60	4,401.42	843.70	1,214.40	10,069.12
2032年	4,512.00	5,282.40	843.70	1,214.40	11,852.50
2033年	4,512.00	5,335.20	928.07	1,396.56	12,171.83
2034年	4,512.00	5,335.20	928.07	1,396.56	12,171.83

时间	标准厂房出租收入	其他出租收入	污水处理收入	供热收入	当年总收入
2035年	5,640.00	6,418.21	928.07	1,396.56	14,382.84
2036年	5,640.00	6,418.21	928.07	1,396.56	14,382.84
2037年	5,640.00	6,418.21	928.07	1,396.56	14,382.84
2038年	6,768.00	7,572.66	1,020.88	1,606.04	16,967.58
2039年	6,768.00	7,572.66	1,020.88	1,606.04	16,967.58
2040年	6,768.00	7,572.66	1,020.88	1,606.04	16,967.58
2041年	7,896.00	8,683.74	1,020.88	1,606.04	19,206.66
2042年	7,896.00	8,683.74	1,020.88	1,606.04	19,206.66
2043年	7,896.00	8,747.63	1,122.97	1,846.95	19,613.55
2044年	8,572.80	9,874.89	1,122.97	1,846.95	21,417.61
2045年	8,572.80	9,874.89	1,122.97	1,846.95	21,417.61
2046年	8,572.80	9,874.89	1,122.97	1,846.95	21,417.61
2047年	9,249.60	11,019.94	1,122.97	1,846.95	23,239.46
2048年	9,249.60	11,090.22	1,235.27	2,123.99	23,699.08
2049年	9,249.60	11,090.22	1,235.27	2,123.99	23,699.08
合计	**153,633.60**	**179,692.11**	**25,883.64**	**39,847.73**	**399,057.08**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为污水处理运营成本、林产业展示中心运营成本、供热运营成本、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1.污水处理运营成本

根据可行性研究报告内容进行测算，污水处理厂运营支出按收入50%计。债券存续期内本项目所产生的污水处理运营成本合计约为10,354.5万元。

2.林产品展示中心运营成本

根据可行性研究报告内容进行测算，工资及福利费2017年贵港市职工人均年收入36,000元，取14%职工福利费共计41,040元/人·年。林产品展示中心人工成本按20人计，每年82.08万

元。上涨幅度按每五年上涨10%计。债券存续期内本项目所产生的林产品展示中心运营成本合计约为2,769.76万元。

3.供热运营支出

根据可行性研究报告内容进行测算,按收入50%计。债券存续期内本项目所产生的供热运营支出成本合计约为6,993万元。

4.管理费用

按土地出让收入8%计算。债券存续期内本项目所产生的管理费用成本合计约为8,639.13万元。

5.税金及附加

按收入综合税率4%计算。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为20,419.10万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为49,175.49万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	污水处理营运成本	林产业展示中心租金运营成本	供热运营成本	管理费用	税金及附加	当年总成本
2023年	383.50	82.08	259.00	256.00	305.91	1,286.49
2024年	383.50	82.08	259.00	256.00	337.94	1,318.52
2025年	383.50	82.08	259.00	256.00	352.12	1,332.70
2026年	383.50	82.08	259.00	256.00	423.95	1,404.53
2027年	383.50	82.08	259.00	256.00	423.95	1,404.53
2028年	383.50	90.28	259.00	281.60	436.49	1,450.87
2029年	383.50	90.28	259.00	281.60	508.86	1,523.24
2030年	383.50	90.28	259.00	281.60	508.86	1,523.24
2031年	383.50	90.28	259.00	281.60	508.86	1,523.24
2032年	383.50	90.28	259.00	281.60	603.97	1,618.35
2033年	383.50	99.32	259.00	309.76	618.19	1,669.77
2034年	383.50	99.32	259.00	309.76	618.19	1,669.77
2035年	383.50	99.32	259.00	309.76	736.11	1,787.69

时间	污水处理营运成本	林产业展示中心租金运营成本	供热运营成本	管理费用	税金及附加	当年总成本
2036 年	383.50	99.32	259.00	309.76	736.11	1,787.69
2037 年	383.50	99.32	259.00	309.76	736.11	1,787.69
2038 年	383.50	109.24	259.00	340.74	870.86	1,963.34
2039 年	383.50	109.24	259.00	340.74	870.86	1,963.34
2040 年	383.50	109.24	259.00	340.74	870.86	1,963.34
2041 年	383.50	109.24	259.00	340.74	990.28	2,082.76
2042 年	383.50	109.24	259.00	340.74	990.28	2,082.76
2043 年	383.50	120.16	259.00	374.81	1,008.57	2,146.04
2044 年	383.50	120.16	259.00	374.81	1,104.79	2,242.26
2045 年	383.50	120.16	259.00	374.81	1,104.79	2,242.26
2046 年	383.50	120.16	259.00	374.81	1,104.79	2,242.26
2047 年	383.50	120.16	259.00	374.81	1,201.96	2,339.43
2048 年	383.50	132.18	259.00	412.29	1,222.72	2,409.69
2049 年	383.50	132.18	259.00	412.29	1,222.72	2,409.69
合计	**10,354.50**	**2,769.76**	**6,993.00**	**8,639.13**	**20,419.10**	**49,175.49**

（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，贵港市覃塘区产业园区基础设施建设开发项目预期总收入为 399,057.08 万元，预期总成本为 49,175.49 万元，项目总收益为 349,881.59 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 176,785 万元，其中专项债券融资本息为 176,785 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	
97,000.00	79,785.00	176,785.00	-	-	-	176,785.00

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1.98。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
贵港市覃塘区产业园区基础设施建设开发项目	349,881.59	176,785.00	1.98

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	1.87	1.98	2.09
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.99	1.98	1.97

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1.87,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1.97，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

本项目主管部门是贵港覃塘产业园管理委员会以及贵港市覃塘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贵港市覃塘区产业园区基础设施建设开发项目建设任务、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。

贵港市覃塘区财政局

2022 年 5 月 31 日

贵港覃塘产业园管理委员会

2022 年 5 月 31 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）中国（贵港）平南大成工业园纺织服装新区配套建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

中国（贵港）平南大成工业园纺织服装新区配套建设项目专项债券计划发行规模28,000万元，共发行3期。首期15,000万元已于2021年发行，债券发行期限20年，发行利率为3.8%。二期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%。三期计划于2022年6月发行8,000万元，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）平南县区域简介。

平南县位于广西东南部，西江上游，面积2,988平方公里，辖21个乡镇。平南古称龚州，置县已有1,700多年历史，为东

部沿海发达地区和资源丰富的西部结合部，是大西南东向出海的最便捷通道，地理位置优越。

自然资源丰富。有野生动物200多种，植物资源1,000多种，其中药用植物500多种。已发现的矿藏资源有石灰石、花岗石、红砂石、重晶石、金矿、高岭土等10多种。其中石灰石储量40亿吨；红砂石储量20多亿吨，花岗岩储量30多亿吨。境内有浔江、大同江、白沙江等十几条河流，水能蕴藏量9.49万千瓦，可开发装机总容量7.53万千瓦。

全县山清水秀，四季如春，已建成的旅游景点有大王官、白马双英等10多个。平南县地处低纬，北回归线横贯县境中部，南近海洋，属南亚热带季风气候。全县气候温和，年平均气温21.5℃，年降雨量1,630毫米，年平均日照1,712小时，年无霜期为340天。

改革开放以来，平南县经济获得了快速的发展。工业方面：拥有水泥、水暖器材、制糖、化工、机械、制药、造纸等十几个工业门类，600多家工业企业。农业方面：是国家粮食、石硖龙眼、农业综合开发基地县，广西肉桂、蔬菜、畜牧水产基地县，盛产优质米、蔬菜、甘蔗、茶叶、烤烟、桑蚕茧、石硖龙眼、荔枝、柑橙、芒果、玉桂、八角、瘦肉型猪、名特新水产品等优质农副产品。对外贸易方面：全县有各类外贸、工贸专业企业20多家，综合性贸易公司、自营出口生产企业10多家。全县累计批准利用外资项目72个，投资总额11,000万美元，其中合同外

资额4,380万美元，实际利用外资额1,660万美元。社会事业方面：科技、教育、文化、卫生、体育、法律服务等各项社会事业全面发展，人民物质文化生活水平不断提高。

（二）平南县财政收支情况。

2019年至2021年，平南县实现一般公共预算收入分别为11.18亿元、13.07亿元和15.12亿元；一般公共预算支出分别为70.51亿元、73.24亿元和68.28亿元。政府性基金收入分别为7.67亿元、14.68亿元和13.84亿元；政府性基金支出分别为3.86亿元、7.83亿元和14.36亿元。

平南县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	11.18	13.07	15.12
一般公共预算支出	70.51	73.24	68.28
政府性基金收入	7.67	14.68	13.84
其中：国有土地使用权出让收入	7.26	14.43	13.31
政府性基金支出	3.86	7.83	14.36
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.18	0.38	5.68

（三）项目情况。

1.项目名称：中国(贵港)平南大成工业园纺织服装新区配套建设项目。

2.项目业主：平南县城市建设投资有限公司。

3.建设地点：广西贵港市平南县。

（四）项目业主介绍。

平南县城市建设投资有限公司是经平南县人民政府批准，由平南县财政局作为出资人，于2010年5月成立的具有独立法人资格的国有独资企业，拥有房地产开发暂定资质证、建筑工程施工总承包叁级资质、市政公用工程总承包叁级资质等资质等级，业务领域涵盖平南县域内的基础设施建设和公共事业设施建设以及土地储备和开发，参与商业投资、重大交通项目和港口、物流投资经营；从事授权范围内国有资产经营和资本运作融资和筹集资金，实施项目投资和管理、产权监督、资产重组和经营；进行城市地下管线、城市广告、城市空间、园林绿化养护等经营；物业服务、房地产中介服务等；矿产资源经营；以及县人民政府授权开发与经营的其它事项等。基本形成了以城建项目为基础，投资开发、施工建设、资本运营三足鼎立的产业格局。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设多功能展厅、中庭展厅、管理办公、铺面、停车位等，规划用地100亩，总建筑面积100,000平方米；配套建设室外电气工程，室外给排水及消防工程等。新建大门一座，包含土建工程等。

（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.项目的建设是贯彻落实国家及地方大力发展工业政策的需要； 2.项目的建设是集约化使用土地，开展招商引资的需要； 3.项目的建设是构建和谐社会、解决就业需要。

偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	收益覆盖债券本息倍数是在利息赚取倍数计算与分析的基础上，进一步考虑债务本金和可用于偿还本金的固定资产折旧而计算的反映偿债能力的指标，至少应该大于1才表明有偿付本息的能力。 根据项目收益覆盖债券本息倍数公式，得出项目本息覆盖倍数大于1.2，说明本项目具有较强的偿付专项债本息能力。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	经国务院批准广西壮族自治区可发行地方政府债券，本项目依法申请地方政府债券。
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	申请地方政府债券与业主自筹是工业建设项目最常规的项目资金方式，在对同类型项目情况进行调查后可知这是较为稳妥且常见的资金来源结构。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	租金收入、交易服务费收入、停车场收入等
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）项目建设是促进失地农民就业、增加农民收入的需要。

项目建成后，不但可以增加农民就业和创业机会、增加农民收入，而且可以促进征地、拆迁、安置、就业进入良性循环系统，有利于加快平南县的城市化进程。

（二）项目建设能为城市带来一定的经济创收。

项目建成后，本身就能产生很好的经济效益，它不仅能给城市带来场租费、搭建费、广告费、运输费等直接的经济收入，还给酒店、旅游、金融、交通运输诸多行业带来巨大的商机。从而带动人们在交通、餐饮、住宿、购物、旅游为一体的第三产业上的消费。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据平南县发展和改革局《平南县发展和改革局关于中国（贵港）平南大成工业园纺织服装新区配套建设项目可行性研究报告的批复》（平发改投资〔2021〕136号），本项目总投资为35,484万元。

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	建安工程费用	26,839.89	75.64
2	建设工程其他费用	3,827.72	10.79
3	预备费	2,453.41	6.91
4	建设期利息	1,995.00	5.62
5	铺底流动资金	367.98	1.04
项目总投资		**35,484.00**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

中国(贵港)平南大成工业园纺织服装新区配套建设项目总投资35,484.00万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金7,484万元，资金来源为业主自筹，占比21.09%;

（2）专项债券资金28,000万元，占比78.91%,其中已发行20,000万元，本次拟发行8,000万元，本项目不存在专项债资金用作资本金的情况;

（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	2021 年	2022 年	2023 年
不含专项债券的项目资本金	-	-	7,484.00
专项债券融资	15,000.00	13,000.00	-
其他债务融资	-	-	-
合计	**15,000.00**	**13,000.00**	**7,484.00**

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为 29 个月，已于 2021 年 8 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	15,000.00	13,000.00	7,484.00

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租金收入、交易服务费收入、停车费收入其他收入等。

1. 租金收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目建成后，以 2024 年为起始测算，第一年达产 50%，第二年达产 80%，第三年满负荷运营。正常每年租金收入为 2,600 万元，每五年上浮 2%，债券存续期内本项目所产生的租金收入合计约为 46,242.62 万元。

2. 交易服务费收入

据可行性研究报告内容进行测算，项目建成后，以2024年为起始测算，第一年达产50%，第二年达产80%，第三年满负荷运营。正常每年交易服务费收入为3,850万元，每五年上浮2%，债券存续期内本项目所产生的展出场地出租收入合计约为68,474.65万元。

3. 停车费收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目建成后，债券存续期内本项目所产生的配套公寓出租收入合计约为9,480万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为124,197.27万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	租金收入	交易服务费收入	停车费收入	当年总收入
2024年	1,300.00	1,925.00	274.00	3,499.00
2025年	2,080.00	3,080.00	438.00	5,598.00
2026年	2,600.00	3,850.00	548.00	6,998.00
2027年	2,600.00	3,850.00	548.00	6,998.00
2028年	2,600.00	3,850.00	548.00	6,998.00
2029年	2,652.00	3,927.00	548.00	7,127.00
2030年	2,652.00	3,927.00	548.00	7,127.00
2031年	2,652.00	3,927.00	548.00	7,127.00
2032年	2,652.00	3,927.00	548.00	7,127.00
2033年	2,652.00	3,927.00	548.00	7,127.00
2034年	2,705.04	4,005.54	548.00	7,258.58
2035年	2,705.04	4,005.54	548.00	7,258.58
2035年	2,705.04	4,005.54	548.00	7,258.58
2037年	2,705.04	4,005.54	548.00	7,258.58
2038年	2,705.04	4,005.54	548.00	7,258.58
2039年	2,759.14	4,085.65	548.00	7,392.79
2040年	2,759.14	4,085.65	548.00	7,392.79
2041年	2,759.14	4,085.65	548.00	7,392.79

合计	46,242.62	68,474.65	9,480.00	124,197.27

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为燃料及动力、工资及福利劳动和税金及附加等。具体测算依据如下:

1. 燃料及动力

根据可行性研究报告内容进行测算，项目燃料原材料及经营费用预计 273 万元/年，债券存续期内本项目所产生的燃料及动力支出为 4,722.9 万元。

2. 工资及福利劳动费

根据可行性研究报告内容进行测算,项目人员 50 人，预计 4,000 元/月，且每 5 年上浮 2%，债券存续期内本项目所产生的工资及福利劳动费会支出为 4,832.62 万元。

3. 修理费

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目修理费按折旧费 15%计提，债券存续期内本项目所产生的修理费支出为 2,166.84 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 1%计算，债券存续期内本项目所产生的其他费用支出为 3,206.64 万元。

5. 增值税

根据可行性研究报告内容进行测算，债券存续期内本项目所产生的增值税支出为13,744.81万元。

6. 税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加支出为1,374.51万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为29,868.32万元。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	其他费用	增值税	税金及附加	当年总成本
2024年	136.50	136.80	120.38	87.48	386.81	38.68	906.65
2025年	218.40	218.88	120.38	139.96	618.89	61.89	1,378.40
2026年	273.00	273.60	120.38	174.95	773.67	77.37	1,692.97
2027年	273.00	273.60	120.38	174.95	773.67	77.37	1,692.97
2028年	273.00	273.60	120.38	174.95	773.67	77.37	1,692.97
2029年	273.00	273.60	120.38	174.95	788.51	78.85	1,709.29
2030年	273.00	273.60	120.38	174.95	788.51	78.85	1,709.29
2031年	273.00	279.07	120.38	174.95	788.51	78.85	1,714.76
2032年	273.00	279.07	120.38	174.95	788.51	78.85	1,714.76
2033年	273.00	279.07	120.38	174.95	788.51	78.85	1,714.76
2034年	273.00	279.07	120.38	174.95	803.65	80.37	1,731.42
2035年	273.00	279.07	120.38	174.95	803.65	80.37	1,731.42
2035年	273.00	284.65	120.38	174.95	803.65	80.37	1,737.00
2037年	273.00	284.65	120.38	174.95	803.65	80.37	1,737.00
2038年	273.00	284.65	120.38	174.95	803.65	80.37	1,737.00
2039年	273.00	284.65	120.38	174.95	819.10	81.91	1,753.99
2040年	273.00	284.65	120.38	174.95	819.10	81.91	1,753.99
2041年	273.00	290.34	120.38	174.95	819.10	81.91	1,759.68
合计	**4,722.90**	**4,832.62**	**2,166.84**	**3,026.64**	**13,744.81**	**1,374.51**	**29,868.32**

（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，中国(贵港)平南大成工业园纺织服装新区配套建设项目预期总收入为124,197.27万元，预期总成本为29,868.32万元，项目总收益为94,328.95万元。

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47,728万元，其中专项债券融资本息为47,728万元，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	
28,000.00	19,728.00	47,728.00	-	-	-	47,728.00

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1.98。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(贵港)平南大成工业园纺织服装新区配套建设项目	94,328.95	47,728.00	1.98

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	1.85	1.98	2.11

成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.01	1.98	1.95

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1.85,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1.95，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

本项目主管部门是平南县城市建设投资有限公司以及平南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

中国(贵港)平南大成工业园纺织服装新区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。

平南县财政局

2022年5月31日

平南县城市建设投资有限公司

2022年5月31日

附件 2-10

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）玉林市产业园区项目实施方案

玉林市财政局

2022 年 6 月 1 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）广西龙港新区（白平产业园）基础设施项目（二期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西龙港新区（白平产业园）基础设施项目（二期）计划发行规模50,000万元，共发行5期。首期10,000万元已于2022年2月份发行，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%；二期已于2022年3月份发行15,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.37%；三期已于2022年5月份发行5,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%。四期（本期）计划于2022年6月份发行10,000万元，五期计划于2023年发行10,000万元，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，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）玉林市简介。

玉林市有“千年古州，岭南都会”的美誉，下辖玉州区、福绵区、北流市、容县、陆川县、博白县、兴业县和玉东新区，总面积1.28万平方公里。玉林市是全国改革发展试点城市，全国九个海峡两岸农业合作试验区之一，是广西北部湾经济区、珠江—西江经济带成员城市。

玉林市东连广东省茂名市，西接广西壮族自治区钦州市，南邻广西壮族自治区北海市，北邻广西壮族自治区贵港市，东北与广西壮族自治区梧州市接壤。玉林市辖区全在北回归线以南，属典型的亚热带季风气候，气候适宜，雨量和光热充沛，年平均气温21℃，一年“三熟”，特别适宜农作物生长，是我国重要的粮食生产基础和广西粮食主产区，也是全国和广西的荔枝、龙眼、沙田柚、香蕉、芒果等热带水果生产基地，是中国有名的“荔枝之乡”、“龙眼之乡”和“沙田柚之乡”。

（二）玉林市财政收支情况。

2019年至2021年，玉林市本级实现一般公共预算收入分别为24.05亿元、19.68亿元和16.67亿元；一般公共预算支出分别为68.93亿元、61.02亿元和70.54亿元。政府性基金收入分别为28.86亿元、45.67亿元和18.07亿元；政府性基金支出分别为23.02亿元、58.95亿元和24.84亿元。

玉林市本级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	24.05	19.68	16.67

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算支出	68.93	61.02	70.54
政府性基金收入	28.86	45.67	18.07
其中：国有土地使用权出让收入	27.09	43.26	14.89
政府性基金支出	23.02	58.95	24.84
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	7.76	22.70	4.11

（三）项目情况。

1.项目名称：广西龙港新区（白平产业园）基础设施项目（二期）。

2.项目业主：玉林龙腾投资有限公司。

3.建设地点：广西玉林市博白县龙潭镇白平产业园。

（四）项目业主介绍。

玉林龙腾投资有限公司是2008年11月3日经玉林市人民政府批准由玉林市国有资产监督管理委员会出资成立并由龙港新区玉林龙潭产业园区管理委员会代管的一家国有独资投资公司。公司位于博白县龙潭镇（玉林市博白县龙潭镇玉林龙潭产业园区内），注册资本人民币8,000万元，法人代表吴鹏，现有员工共65人。公司生产经营范围是对建筑业、房地产业、水利、环境和公共设施管理业、土地、教育行业、物流业、公共基础设施建设开发投资；房地产开发经营及物业管理；建筑材料销售，车辆及机械设备租赁，房租租赁。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设科技大道和纵四路两条城市主干路等基础配套设施，建设内容包含道路工程、市政管网工程、

绿化工程、交通工程、交通标识标牌等。本项目占地约4,200亩，3,200亩为工业用地，1,000亩为配套用地。科技大道道路红线宽度40米，长度为4,648.71米；纵四路道路规划红线宽度为22米，道路全长4,932.7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	一、必要性、公益性： 1.项目建设有利于改善投资环境，适应经济发展的需要。 项目区位优势明显，处于大西南出海通道和西南、华中各省与华南沿海的连接带上。凭借其优越的地理位置，经济建设取得了一定成绩，但总体来说与发达地区仍有较大差距，最主要的是原因是周边基础配套措施滞后，导致投资成本高、项目引进困难。项目建成后，将不断完善城市道路路网等配套基础设施建设、优化片区用地布局、改善道路交通环境，为龙潭产业园及龙港新区的的产业发展提供重要保障，从而进一步改善龙潭产业园及龙港新区的经济布局和投资环境，充分带动当地经济和社会的发展。 2.项目建设有利于实施城乡发展战略、加快新型城镇化。近年来，随着经济的发展、招商引资力度的加大，玉林龙潭产业园已进入和即将进入的企业项目和人员逐渐增加，目前该区域的交通条件已无法满足发展的需要。本项目建成后，将形成较为完善的道路网络，可大大改善区域的投资环境和区域基础设施状况，同时可带动城镇建设的实施和运行，对实施城乡发展战略和加快新型城镇化进程起到重要作用。 3.增加工作岗位，促进就业。 综合上面所述，本项目建成后既有利于当地经济的发展，又有利于城乡的建设，具有良好的经济社会效益。 二、收益性：促进园区招商引资，促进企业项目落地投产，从而增加财政税收收入，促进当地经济发展。 三、资本性：项目未来收益可观，可形成固定资产投资。

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	1.可行性：项目建成投产后，预计总收入为521,250万元，总成本预计需要93,303.75万元，本项目总债务融资本息覆盖倍数为1.85倍，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。 2.偿债风险点： （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。
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.《广西壮族自治区投资项目备案证明》（项目代码:2020-450900-48-03-035313）； 2.根据《广西壮族自治区发展和改革委员会转发国家发展改革委投资司关于做好2022年政府专项债券项目前期工作的通知》（桂发改投资函〔2016〕1949号），项目属于申报项目领域中；“7.市政和产业园区基础设施(5)产业园区基础设施”类别，符合申报条件。
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.资金来源方式：拟通过申请专项债、银行融资及业主多种渠道筹措。 2.债券资金需求的可行性：本项目专项债券需求额度不超过项目总投资的80%，符合申报要求。 投向的合理性：用于本项目的建设和工程建设其他费用。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据广西龙港新区（白平产业园）基础设施项目(二期)可研报告提供的数据。

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	暂无。

三、经济社会效益分析

（一）项目建设有利于改善龙潭产业园区交通条件，实施城乡发展战略、加快新型城镇化。

近年来，随着经济的发展，招商引资力度的加大，玉林龙潭产业园已进入和即将进入的企业项目和人员的逐渐增加，目前该区域的交通条件已无法满足发展的需要。本项目建成后，将形成较为完善的道路网络，可大大改善区域的投资环境和区域基础设施状况，同时可带动城镇建设的实施和运行，对实施城乡发展战略和加快新型城镇化进程起到重要作用。同时，项目的建设会美化城市，改善城市面貌，提升城市的形象，吸引更多的外来投资者，带动区域经济的发展。

（二）项目建设有利于解决贫困人口就业难题，增加地方政府收入。

项目道路设施等配套建设服务于龙潭产业园70万吨锂电新能源材料一体化基地。新能源作为劳动密集型产业，在带动地方就业方面可以发挥巨大的作用。项目的建设将带动新能源产业的发展，新能源的开发将提供大量就业岗位，当地人民可以充分利用新型产业发展带来的缺口大力发展。项目的建设让周边贫困人群

增加了就业机会，解决了周边贫困人群的就业难题，当地贫困人群拥有了稳定的收入的同时，地方政府也增加了税收，一举两得。

综合上面所述，本项目建成后既有利于改善龙潭产业园区交通条件，实施城乡发展战略、加快新型城镇化，又有利于相关产业和当地社会经济的发展，具有良好的经济社会效益。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据玉林市发展和改革委员会《广西壮族自治区投资项目备案证明》（项目代码：2020-450900-48-03-035313），本项目总投资为187,571.74万元。

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	47,835.83	25.50
2	建设工程其他费用	113,093.92	60.29
3	预备费	8,046.49	4.29
4	建设期利息	18,595.50	9.92
项目总投资		187,571.74	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西龙港新区（白平产业园）基础设施项目（二期）总投资187,571.74万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金37,571.74万元，资金来源为业主自筹，占比20.03%;

（2）专项债券资金50,000万元，占比26.66%,其中已发行30,000万元，本次拟发行10,000万元。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100,000万元，占比53.31%，预计借款时间为2022年和2023年，资金来源于银行借款，借款利率4.65%，预借款期限为10年。其中存量融资0万元,借款时间为0年，借款利率0%，预借款期限为0年。

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	18,785.87	11,271.52	7,514.35
专项债券融资	-	40,000.00	10,000.00
其他债务融资	-	40,000.00	60,000.00
合计	**18,785.87**	**91,271.52**	**77,514.35**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2021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	2021年	2022年	2023年
项目建设	18,785.87	91,271.52	77,514.35

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2024年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房用地出租收入以及配套综合服务设施用地出租收入。

1.厂房用地出租收入

根据目前该项目的土地租赁协议内容进行测算，项目可出租厂房用地面积为3,200亩，出租单价为4万元/亩，每年厂房用地租金共计12,800万元。债券存续期内本项目所产生的厂房用地出租收入合计约为240,000万元。

2.配套综合服务设施用地出租收入

根据目前该项目的土地租赁协议内容进行测算，本项目配套综合服务设施用地面积为1,000亩，出租单价为15万元/亩，每年配套综合服务设施用地土地租金共计15,000万元。债券存续期内本项目所产生的配套综合服务设施用地出租收入合计约为281,250万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为521,250万元。项目每年预期收入情况如下：

单位：人民币万元

时间	厂房用地出租收入	配套综合服务设施用地出租收入	当年总收入
2022年	-	-	-
2023年	-	-	-
2024年	9,600.00	11,250.00	20,850.00
2025年	12,800.00	15,000.00	27,800.00
2026年	12,800.00	15,000.00	27,800.00
2027年	12,800.00	15,000.00	27,800.00
2028年	12,800.00	15,000.00	27,800.00
2029年	12,800.00	15,000.00	27,800.00
2030年	12,800.00	15,000.00	27,800.00
2031年	12,800.00	15,000.00	27,800.00
2032年	12,800.00	15,000.00	27,800.00
2033年	12,800.00	15,000.00	27,800.00

2034年	12,800.00	15,000.00	27,800.00
2035年	12,800.00	15,000.00	27,800.00
2036年	12,800.00	15,000.00	27,800.00
2037年	12,800.00	15,000.00	27,800.00
2038年	12,800.00	15,000.00	27,800.00
2039年	12,800.00	15,000.00	27,800.00
2040年	12,800.00	15,000.00	27,800.00
2041年	12,800.00	15,000.00	27,800.00
2042年	12,800.00	15,000.00	27,800.00
合计	240,000.00	281,250.00	521,250.00

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、运营维护与税金及附加。具体测算依据如下:

1.职工薪酬

根据项目可行性研究报告，本项目职工薪酬包括人员基本工资、津贴、奖金、社会保障费及福利费等，每年职工薪酬成本按照当年收入的3%估算。债券存续期内本项目所产生的人员工资合计为15,637.5万元。

2.运营维护

根据项目可行性研究报告中提供的成本费用，本项目运营维护费包括办公、水电、交通、通讯、差旅、培训、维修、劳务及其他费用等，每年运营维护成本按照当年收入的5%估算。债券存续期内本项目所产生的运营维护成本合计约为26,062.5万元。

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51,603.75万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为93,303.75万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬成本	运营维护成本	税金及附加	当年总成本
2022年	—	—	—	—
2023年	—	—	—	—
2024年	625.50	1,042.50	2,064.15	3,732.15
2025年	834.00	1,390.00	2,752.20	4,976.20
2026年	834.00	1,390.00	2,752.20	4,976.20
2027年	834.00	1,390.00	2,752.20	4,976.20
2028年	834.00	1,390.00	2,752.20	4,976.20
2029年	834.00	1,390.00	2,752.20	4,976.20
2030年	834.00	1,390.00	2,752.20	4,976.20
2031年	834.00	1,390.00	2,752.20	4,976.20
2032年	834.00	1,390.00	2,752.20	4,976.20
2033年	834.00	1,390.00	2,752.20	4,976.20
2034年	834.00	1,390.00	2,752.20	4,976.20
2035年	834.00	1,390.00	2,752.20	4,976.20
2036年	834.00	1,390.00	2,752.20	4,976.20
2037年	834.00	1,390.00	2,752.20	4,976.20
2038年	834.00	1,390.00	2,752.20	4,976.20
2039年	834.00	1,390.00	2,752.20	4,976.20
2040年	834.00	1,390.00	2,752.20	4,976.20
2041年	834.00	1,390.00	2,752.20	4,976.20

时间	职工薪酬成本	运营维护成本	税金及附加	当年总成本
2042年	834.00	1,390.00	2,752.20	4,976.20
合计	15,637.50	26,062.50	51,603.75	93,303.75

（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，广西龙港新区（白平产业园）基础设施项目(二期)预期总收入为521,250万元，预期总成本为93,303.75万元，项目总收益为427,946.25万元。

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230,763万元，其中专项债券融资本息为84,263万元，其他债务融资本息金额为146,500万元。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	
50,000.00	34,263.00	84,263.00	100,000.00	46,500.00	146,500.00	230,763.00

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1.85。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
广西龙港新区（白平产业园）基础设施项目(二期)	427,946.25	230,763.00	1.85
合计	427,946.25	230,763.00	1.85

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	1.74	1.85	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	1.85	1.83

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1.74,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1.83，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

本项目主管部门是龙港新区玉林龙潭产业园区管理委员会以及玉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广西龙港新区（白平产业园）基础设施项目（二期）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。

玉林市财政局

2022年6月1日

玉林龙腾投资有限公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）龙港新区玉林龙潭产业园高端铜制品产业基地（启动区）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

龙港新区玉林龙潭产业园高端铜制品产业基地（启动区）项目专项债券计划发行规模130,000万元，共发行7期。首期13,000万元已于2020年5月份发行，债券发行期限为15年（到期一次性还本），发行利率为3.46%；二期已于2020年8月份发行20,000万元，发行期限为20年（到期一次性还本），发行利率为3.79%；三期已于2022年3月份发行10,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.37%；四期已于2022年5月份发行5,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%。五期（本期）计划于2022年6月份发行20,000万元，六期计划于2022年发行55,000万元，七期计划于2023年发行7,000万元，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）玉林市简介。

玉林市有“千年古州，岭南都会”的美誉，下辖玉州区、福绵区、北流市、容县、陆川县、博白县、兴业县和玉东新区，总面积1.28万平方公里。玉林市是全国改革发展试点城市，全国九个海峡两岸农业合作试验区之一，是广西北部湾经济区、珠江—西江经济带成员城市。

玉林市东连广东省茂名市，西接广西壮族自治区钦州市，南邻广西壮族自治区北海市，北邻广西壮族自治区贵港市，东北与广西壮族自治区梧州市接壤。玉林市辖区全在北回归线以南，属典型的亚热带季风气候，气候适宜，雨量和光热充沛，年平均气温21℃，一年“三熟”，特别适宜农作物生长，是我国重要的粮食生产基础和广西粮食主产区，也是全国和广西的荔枝、龙眼、沙田柚、香蕉、芒果等热带水果生产基地，是中国有名的“荔枝之乡”、“龙眼之乡”和“沙田柚之乡”。

（二）玉林市财政收支情况。

2019年至2021年，玉林市本级实现一般公共预算收入分别为24.05亿元、19.68亿元和16.67亿元；一般公共预算支出分别为68.93亿元、61.02亿元和70.54亿元。政府性基金收入分

别为 28.86 亿元、45.67 亿元和 18.07 亿元；政府性基金支出分别为 23.02 亿元、58.95 亿元和 24.84 亿元。

玉林市本级 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	24.05	19.68	16.67
一般公共预算支出	68.93	61.02	70.54
政府性基金收入	28.86	45.67	18.07
其中：国有土地使用权出让收入	27.09	43.26	14.89
政府性基金支出	23.02	58.95	24.84
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	7.76	22.70	4.11

（三）项目情况。

1.项目名称：龙港新区玉林龙潭产业园高端铜制品产业基地（启动区）项目。

2.项目业主：玉林龙腾投资有限公司。

3.建设地点：广西玉林市博白县龙潭镇龙潭产业园。

（四）项目业主介绍。

玉林龙腾投资有限公司是 2008 年 11 月 3 日经玉林市人民政府批准由玉林市国有资产监督管理委员会出资成立并由龙港新区玉林龙潭产业园区管理委员会代管的一家国有独资投资公司。公司位于博白县龙潭镇（玉林市博白县龙潭镇玉林龙潭产业园区内），注册资本人民币 8,000 万元，法人代表吴鹏，现有员工共 65 人。公司生产经营范围是对建筑业、房地产业、水利、环境和公共设施管理业、土地、教育行业、物流业、公共基础设施建设

开发投资；房地产开发经营及物业管理；建筑材料销售，车辆及机械设备租赁，房租租赁。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设标准厂房、生活及办公配套用房与厂区内配套路网等附属设施。项目总用地约1,000亩，其中一期用地268.7亩，总建筑面积188,000平方米；二期用地252.5亩，总建筑面积176,000平方米；三期用地173.5亩，总建筑面积,116,000平方米；四期用地188.3亩，总建筑面积132,000平方米。道路建设用地约117亩，包含纬十五路西段1,418米和南北四号路北段860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	一、必要性、公益性： 1.项目建设有利于改善投资环境，适应经济发展的需要。 项目区位优势明显，处于大西南出海通道和西南、华中各省与华南沿海的连接带上。凭借其优越的地理位置，经济建设取得了一定成绩，但总体来说与发达地区仍有较大差距，最主要的是原因是周边基础配套措施滞后，导致投资成本高、项目引进困难。项目建成后，将不断完善城市道路路网等配套基础设施建设、优化片区用地布局、改善道路交通环境，为龙潭产业园及龙港新区的产业发展提供重要保障，从而进一步改善龙潭产业园及龙港新区的经济布局和投资环境，充分带动当地经济和社会的发展。 2.项目建设有利于实施城乡发展战略、加快新型城镇化。近年来，随着经济的发展、招商引资力度的加大，

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		玉林龙潭产业园已进入和即将进入的企业项目和人员逐渐增加，目前该区域的交通条件已无法满足发展的需要。本项目建成后，将形成较为完善的道路网络，可大大改善区域的投资环境和区域基础设施状况，同时可带动城镇建设的实施和运行，对实施城乡发展战略和加快新型城镇化进程起到重要作用。 3.增加工作岗位，促进就业。 综合上面所述，本项目建成后既有利于当地经济的发展，又有利于城乡的建设，具有良好的经济社会效益。 二、收益性：促进园区招商引资，促进企业项目落地投产，从而增加财政税收收入，促进当地经济发展。 三、资本性：项目未来收益可观，可形成固定资产投资。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.可行性：项目建成投产后，预计总收入为394,075.9万元，总成本预计需要67,308.24万元，本项目专项债券覆盖倍数为1.44倍，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。 2.偿债风险点： （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。

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	1.《广西壮族自治区投资项目备案证明》（玉发改龙潭备字〔2020〕10号）； 2.根据《广西壮族自治区发展和改革委员会转发国家发展改革委投资司关于做好2022年政府专项债券项目前期工作的通知》（桂发改投资函〔2016〕1949号），项目属于申报项目领域中；“7.市政和产业园区基础设施(5)产业园区基础设施”类别，符合申报条件。
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.资金来源方式：拟通过申请专项债、银行融资及业主多种渠道筹措。 2.债券资金需求的可行性：本项目专项债券需求额度不超过项目总投资的80%，符合申报要求。 投向的合理性：用于本项目的建设和工程建设其他费用。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据龙港新区玉林龙潭产业园高端铜制品产业基地（启动区）项目可研报告提供的数据。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	暂无。

三、经济社会效益分析

（一）项目建设有利于促进相关行业发展，是现代工业发展的客观需求。

建立高端铜制品的工业区及相关辅助设施，符合工业的布局规律，是实现资源配置的有效途径。项目的建设有利于充分利用城镇的销售市场、促进企业的专业化分工和扩大企业的生产规模、充分利用城镇便利的交通运输条件、有利于相关辅助性工业的成长、有利于形成高素质的劳动力市场。本项目将有效调整玉林龙

潭产业园的生产力布局，发展开放型城市经济，有助于促进城市化水平提高，优化地区产业结构。

（二）项目建设有利于促进地方商贸流通与经济发展。

未来玉林市将充分利用粤港澳大湾区、中国-东盟商务与投资峰会等重要合作平台，不断扩大面向东盟地区的国际开放，积极融入经济全球化，提高城市国际化和现代化水平，完善对外贸易政策，优化出口商品结构，积极开拓出口市场，扩大出口规模，形成外贸多元化格局，鼓励出口企业横向联合，提高产品的市场竞争力。

本项目规划建设服务外贸商品运输的国际集装箱运输中转站或配置相应的国际集装箱中转运输服务功能，将进一步加快通关速度，开展外贸进出口货物“门到门”集装箱运输服务，减少货物拆装箱环节，降低货物运输成本，提高外贸产品的市场竞争力，从而促进龙港新区对外贸易发展。

综合上面所述，本项目建成后既有利于相关产业的发展，又有利于当地社会经济的发展，具有良好的经济社会效益。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据玉林市发展和改革委员会《广西壮族自治区投资项目备案证明》（玉发改龙潭备字〔2020〕10号），本项目总投资为205,051.66万元。

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	142,262.00	69.38
2	建设工程其他费用	39,971.57	19.49
3	预备费	11,480.71	5.60
4	建设期利息	11,337.38	5.53
项目总投资		**205,051.66**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

龙港新区玉林龙潭产业园高端铜制品产业基地（启动区）项目总投资205,051.66万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金75,051.66万元，资金来源为业主自筹，占比约36.6%;

（2）拟发行专项债券资金130,000万元，占比63.4%,其中已发行48,000万元，本次拟发行20,000万元。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	2020年	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	20,000.00	5,051.66	15,000.00	35,000.00
专项债券融资	33,000.00	-	90,000.00	7,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**53,000.00**	**5,051.66**	**105,000.00**	**42,000.00**

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为 36 个月，已于 2020 年 5 月开工建设，预计于 2023 年 5 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	53,000.00	5,051.66	105,000.00	42,000.00

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 年为起始年进行测算。项目主要收入来源于标准厂房出租收入、食堂出租收入、宿舍出租收入、车位出租收入、广告位租赁收入以及物业费收入。

1. 标准厂房出租收入

根据目前可行性研究报告内容及同类型项目进行测算，项目标准厂房可出租面积为 524,800 平方米，每月初始出租价格为 23 元/平方米，此后每 3 年每平方米单价上涨 5%，预计第一年出租率达到 60%，第 2 年出租率达到 70%，第 3 年出租率达到 80%，第 4 年出租率达到 95%，从第 5 年起出租率均达到 98%。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 316,970.11 万元。

2. 食堂出租收入

根据目前可行性研究报告内容及同类型项目进行测算，本项目建设食堂面积总计 9,600 平方米，每月初始出租价格为 20 元/平方米，此后每 3 年每平方米单价上涨 5%，预计第一年出租率达

到 60%，第 2 年出租率达到 70%，第 3 年出租率达到 80%，第 4 年出租率达到 95%，从第 5 年起出租率均达到 100%。债券存续期内本项目所产生的食堂出租收入合计约为 5,041.97 万元。

3.宿舍出租收入

根据目前可行性研究报告内容及同类型项目进行测算，本项目宿舍楼建设面积为 72,000 平方米，每月初始出租价格为 18 元/平方米，此后每 3 年每平方米单价上涨 5%，预计第一年出租率达到 60%，第 2 年出租率达到 70%，第 3 年出租率达到 80%，第 4 年出租率达到 95%，从第 5 年起出租率均达到 98%。债券存续期内本项目所产生的宿舍出租收入合计约为 34,033.13 万元。

4.车位出租收入

根据目前可行性研究报告内容及同类型项目进行测算，项目建成后拟规划非机动车位 12,240 个，每个非机动车位出租价格为 20 元/月；机动车车位 2,012 个，每个机动车车位出租价格为 260 元/月。预计第一年出租率达到 60%，第 2 年出租率达到 70%，第 3 年出租率达到 80%，第 4 年出租率达到 95%，从第 5 年起出租率均达到 98%。债券存续期内本项目所产生的车位出租收入合计约为 17,232.06 万元。

5.广告位租赁收入

根据目前可行性研究报告内容，项目建成后拟规划外墙广告位 5 个，按照 0.8 万元/年价格对外租赁，此后每 3 年上涨 5%，预计第一年出租率达到 60%，第 2 年出租率达到 80%，从第 3 年

至债券存续期最后一年期间，预计广告位平均出租率达到98%。债券存续期内本项目所产生的广告位租赁收入合计约为88.55万元。

6.物业费收入

根据目前可行性研究报告内容，项目建成后物业费为1.5元/平方米，预计612,000平方米。预计第一年出租率达到60%，第2年出租率达到70%，第3年出租率达到80%，第4年出租率达到95%，从第5年起出租率均达到98%。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为20,710.08万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为394,075.9万元。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	食堂出租收入	宿舍出租收入	车位出租收入	广告位租赁收入	物业费收入	当年总收入
2022年	-	-	-	-	-	-	-
2023年	5,069.57	80.64	544.32	230.38	1.00	385.56	6,311.47
2024年	10,139.14	161.28	1,088.64	645.05	3.20	771.12	12,808.43
2025年	11,587.58	184.32	1,244.16	737.20	4.00	881.28	14,638.54
2026年	14,448.27	229.82	1,551.31	875.43	4.20	1,046.52	18,155.55
2027年	15,208.70	241.92	1,632.96	921.50	4.20	1,101.60	19,110.88
2028年	15,208.70	241.92	1,632.96	921.50	4.20	1,101.60	19,110.88
2029年	15,969.14	254.02	1,714.61	921.50	4.41	1,101.60	19,965.28
2030年	15,969.14	254.02	1,714.61	921.50	4.41	1,101.60	19,965.28
2031年	15,969.14	254.02	1,714.61	921.50	4.41	1,101.60	19,965.28
2032年	16,767.60	266.72	1,800.34	921.50	4.63	1,101.60	20,862.39
2033年	16,767.60	266.72	1,800.34	921.50	4.63	1,101.60	20,862.39
2034年	16,767.60	266.72	1,800.34	921.50	4.63	1,101.60	20,862.39

时间	标准厂房出租收入	食堂出租收入	宿舍出租收入	车位出租收入	广告位租赁收入	物业费收入	当年总收入
2035 年	17,605.98	280.05	1,890.36	921.50	4.86	1,101.60	21,804.35
2036 年	17,605.98	280.05	1,890.36	921.50	4.86	1,101.60	21,804.35
2037 年	17,605.98	280.05	1,890.36	921.50	4.86	1,101.60	21,804.35
2038 年	18,486.27	294.06	1,984.87	921.50	5.11	1,101.60	22,793.41
2039 年	18,486.27	294.06	1,984.87	921.50	5.11	1,101.60	22,793.41
2040 年	18,486.27	294.06	1,984.87	921.50	5.11	1,101.60	22,793.41
2041 年	19,410.59	308.76	2,084.12	921.50	5.36	1,101.60	23,831.93
2042 年	19,410.59	308.76	2,084.12	921.50	5.36	1,101.60	23,831.93
合计	316,970.11	5,041.97	34,033.13	17,232.06	88.55	20,710.08	394,075.90

（二）项目预期成本测算

本项目成本主要为职工薪酬、运营管理与税金及附加。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周边同类型项目进行测算，本项目职工薪酬包括人员基本工资、津贴、奖金、社会保障费及福利费等。每年人员工资成本按照当年收入的 2%估算，债券存续期内本项目所产生的人员工资合计为 7,881.56 万元。

2.运营管理

根据可行性研究报告内容及周边同类型项目进行测算，本项目运营管理费用包括办公、水电、交通、通讯、差旅、培训、维修、劳务及其他费用等。每年运营管理成本按照当年厂房出租收入的 5%估算，债券存续期内本项目所产生的运营管理成本合计为 19,703.79 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9%计算，附加税按增值税的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39,722.89万元。

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67,308.24万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬成本	运营管理成本	税金及附加	当年总成本
2022年	-	-	-	-
2023年	126.23	315.57	636.20	1,078.00
2024年	256.17	640.42	1,291.09	2,187.68
2025年	292.77	731.93	1,475.57	2,500.27
2026年	363.11	907.78	1,830.08	3,100.97
2027年	382.22	955.54	1,926.38	3,264.14
2028年	382.22	955.54	1,926.38	3,264.14
2029年	399.31	998.26	2,012.50	3,410.07
2030年	399.31	998.26	2,012.50	3,410.07
2031年	399.31	998.26	2,012.50	3,410.07
2032年	417.25	1,043.12	2,102.93	3,563.30
2033年	417.25	1,043.12	2,102.93	3,563.30
2034年	417.25	1,043.12	2,102.93	3,563.30
2035年	436.09	1,090.22	2,197.88	3,724.19
2036年	436.09	1,090.22	2,197.88	3,724.19
2037年	436.09	1,090.22	2,197.88	3,724.19
2038年	455.87	1,139.67	2,297.58	3,893.12
2039年	455.87	1,139.67	2,297.58	3,893.12
2040年	455.87	1,139.67	2,297.58	3,893.12
2041年	476.64	1,191.60	2,402.26	4,070.50
2042年	476.64	1,191.60	2,402.26	4,070.50
合计	**7,881.56**	**19,703.79**	**39,722.89**	**67,308.24**

（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，龙港新区玉林龙潭产业园高端铜制品产业基地（启动区）项目预期总收入为394,075.9万元，预期总成本为67,308.24万元，项目总收益为326,767.66万元。

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227,381万元，其中专项债券融资本息为227,381万元，其他债务融资本息为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	
130,000.00	97,381.00	227,381.00	-	-	-	227,381.00

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1.44。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
龙港新区玉林龙潭产业园高端铜制品产业基地（启动区）项目	326,767.66	227,381.00	1.44
合计	**326,767.66**	**227,381.00**	**1.44**

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	1.35	1.44	1.52
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.45	1.44	1.42

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1.35,能通过压力测试。当整个项目的成本上5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.42，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

本项目主管部门是龙港新区玉林龙潭产业园区管理委员会以及玉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龙港新区玉林龙潭产业园高端铜制品产业基地（启动区）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。

玉林市财政局

2022年6月1日

玉林龙腾投资有限公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）龙潭产业园污水处理厂尾水集中深海排放管道工程（白平至龙潭段）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

龙潭产业园污水处理厂尾水集中深海排放管道工程（白平至龙潭段）专项债券计划发行规模20,000万元，共发行3期。首期已于2022年2月份发行7,000万元，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%；二期已于2022年5月份发行5,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%。三期（本期）计划于2022年6月份发行8,000万元，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。

二、项目基本情况

（一）玉林市简介。

玉林市有“千年古州，岭南都会”的美誉，下辖玉州区、福

绵区、北流市、容县、陆川县、博白县、兴业县和玉东新区，总面积1.28万平方公里。玉林市是全国改革发展试点城市，全国九个海峡两岸农业合作试验区之一，是广西北部湾经济区、珠江—西江经济带成员城市。

玉林市东连广东省茂名市，西接广西壮族自治区钦州市，南邻广西壮族自治区北海市，北邻广西壮族自治区贵港市，东北与广西壮族自治区梧州市接壤。玉林市辖区全在北回归线以南，属典型的亚热带季风气候，气候适宜，雨量和光热充沛，年平均气温21℃，一年“三熟”，特别适宜农作物生长，是我国重要的粮食生产基础和广西粮食主产区，也是全国和广西的荔枝、龙眼、沙田柚、香蕉、芒果等热带水果生产基地，是中国有名的“荔枝之乡”、“龙眼之乡”和“沙田柚之乡”。

（二）玉林市财政收支情况。

2019年至2021年，玉林市本级实现一般公共预算收入分别为24.05亿元、19.68亿元和16.67亿元；一般公共预算支出分别为68.93亿元、61.02亿元和70.54亿元。政府性基金收入分别为28.86亿元、45.67亿元和18.07亿元；政府性基金支出分别为23.02亿元、58.95亿元和24.84亿元。

玉林市本级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	24.05	19.68	16.67
一般公共预算支出	68.93	61.02	70.54

项目	2019年	2020年	2021年
政府性基金收入	28.86	45.67	18.07
其中：国有土地使用权出让收入	27.09	43.26	14.89
政府性基金支出	23.02	58.95	24.84
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	7.76	22.70	4.11

（三）项目情况。

1.项目名称：龙潭产业园污水处理厂尾水集中深海排放管道工程（白平至龙潭段）。

2.项目业主：玉林龙港产业投资有限公司。

3.建设地点：玉林市博白县龙潭镇、松旺镇和双旺镇。

（四）项目业主介绍。

玉林龙港产业投资有限公司成立于2020年12月07日，是一家国有独资有限公司，登记机关为玉林市市场监督管理局，注册资本为人民币20,000万元，法定代表人为陈俊霖，现有员工共22人。公司现有全资子公司1个，合资控股公司1个。公司生产经营范围包括与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务、市政设施管理、污水处理及其再生利用、物业管理、建筑材料销售、租赁服务、机械设备租赁、汽车租赁、教育咨询服务、新兴能源技术研发等。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设2座污水提升泵站及其配套尾水输水管道22.58公里。其中重力管管道内径为1.2米、1.35米和1.5米，1.2米内径的管道长度为226米，1.35米内径的管

道长度为1,494米、1.5米内径的管道长度为9,142米；压力管公称直径为1.2米，长约23,358米；1号泵站和2号泵站的设计流量均为20万立方米/天。

（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	本项目建设是为了有效满足玉林龙潭产业园白平片区企业和污水处理厂尾水集中深海排放管道工程是改善生态环境，保障人民身体健康，造福社会的环境保护工程，提高白平产业园的基础设施水平，对改善和提高环境质量水平，美化城市起到重要作用，将改善投资环境，吸引外资，对发展经济具有积极作用，将改善和提高水体水质。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.可行性：项目建成投产后，预计总收入为131,400万元，总成本预计需要19,407.54万元，本项目专项债券覆盖倍数为3.33倍，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。 2.偿债风险点： 项目符合绝大多数人民群众根本利益，建设有其充分必要性和重要的现实意义，是一项合情合理的民生工程，项目合理性遭质疑的风险很小。在严格执行征地政策、落实补偿方案后，本项目对居民生活的影响是正面的，基本不会引发较大的影响社会稳定的事件，本项目建设可控性风险较小。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	执行国家关于环境保护的政策，符合国家的有关法规、规范及标准。贯彻实施“循环经济、以人为本、节约资源、节能减排”设计理念。遵守《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国节约能源法》等相关法律和法规。
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.资金来源方式：拟通过申请自治区湾办重大产业发展资金、专项债以及业主自筹等多渠道筹措。 2.债券资金需求的可行性：本项目专项债券需求额度不超过项目总投资的80%，符合申报要求。 3.投向的合理性：用于本项目的建设和工程建设其他费用。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		该项目是为保护白平产业园区生态环境，解决污水厂尾水排放问题的项目，是一项利国利民、造福社会、造福人类的伟大绿色环保工程。项目的实施关系到白平产业园区及周边群众的生命质量与健康安全，具有良好的社会效益和环境效益。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据龙潭产业园污水处理厂尾水集中深海排放管道工程（白平至龙潭段）初步设计提供的数据。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	暂无。

三、经济社会效益分析

（一）项目建设有利于改善玉林龙潭产业园白平片区环境，符合经济发展规划要求。

由于龙潭河水体自净能力有限，为保护红树林及周边海域水环境免受污染，新建尾水收集深海排放系统，不然现有污水处理厂的尾水排入龙潭河水系会对红树林及周边海域水环境造成影响。龙潭产业园污水处理厂尾水集中深海排放管道工程(白平至龙潭段)项目，改善了园区的生活生产环境。促使玉林龙潭产业园白平片区迅速发展，加大对企业投资入驻吸引力度，从而促进招商引资效应。

（二）项目建设有利于推动区域国民经济的发展，满足群众的迫切需求。

项目的建设，将解决污水厂的尾水排放问题，改善经济区的生活条件，促进经济区的基础设施建设发展。同时将有力地推动白平产业园资源开发与利用，对玉林龙潭产业园白平片区经济

发展起到极大推动作用。同时，玉林龙潭产业园白平片区广大投资企业和当地群众对于改善污水厂尾水问题以及改善当地环境状况的迫切要求也是使项目顺利实施的有力保障。

综合上面所述，本项目建成后既有利于区域相关产业的发展，又有利于当地社会的发展，具有良好的经济社会效益。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据玉林市发展和改革委员会《关于龙潭产业园污水处理厂尾水集中深海排放管道工程（白平至龙潭段）初步设计的批复》（玉发改龙潭许可〔2021〕18号），本项目总投资为29,418.57万元。

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	22,777.08	77.42
2	建设工程其他费用	4,462.34	15.17
3	预备费	2,179.15	7.41
4	建设期利息	-	-
项目总投资		**29,418.57**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

龙潭产业园污水处理厂尾水集中深海排放管道工程（白平至龙潭段）总投资29,418.57万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金9,418.57万元，资金来源

为业主自筹，占比32.02%;

（2）专项债券资金20,000万元，占比67.98%,其中已发行12,000万元，本次拟发行8,000万元。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年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	1,290.00	6,000.00	2,128.57
专项债券融资	-	20,000.00	-
其他债务融资	-	-	-
合计	**1,290.00**	**26,000.00**	**2,128.57**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为18个月，已于2021年12月开工建设，预计于2023年5月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	1,290.00	26,000.00	2,128.57

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深海污水排放收费收入等。

1.深海污水排放收费收入

根据目前项目初步设计内容进行测算，流量参照远期规划尾水排放流量，水量为20万立方米/天，单价为2元/立方米，每年深海污水排放收入为14,600万元。该收费含龙潭至铁山港段深海排放项目收入，因此该项目每年深海污水排放收入应取半值，为7,300万元。债券存续期内本项目所产生的深海污水排放收费收入合计约为131,400万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为131,400万元。项目每年预期收入情况如下：

单位：人民币万元

时间	深海污水排放收费收入	当年总收入
2022年	-	-
2023年	-	-
2024年	7,300.00	7,300.00
2025年	7,300.00	7,300.00
2026年	7,300.00	7,300.00
2027年	7,300.00	7,300.00
2028年	7,300.00	7,300.00
2029年	7,300.00	7,300.00
2030年	7,300.00	7,300.00
2031年	7,300.00	7,300.00
2032年	7,300.00	7,300.00
2033年	7,300.00	7,300.00
2034年	7,300.00	7,300.00
2035年	7,300.00	7,300.00
2036年	7,300.00	7,300.00
2037年	7,300.00	7,300.00
2038年	7,300.00	7,300.00
2039年	7,300.00	7,300.00
2040年	7,300.00	7,300.00
2041年	7,300.00	7,300.00
合计	**131,400.00**	**131,400.00**

（二）项目预期成本测算

本项目成本主要为职工薪酬、运营管理、电费与税金及附加。具体测算依据如下:

1.职工薪酬

根据目前项目初步设计内容进行测算，项目共有经营管理及运营维护人员6人，按照每年3万元/人的职工薪酬，此后每3年上涨3%。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为349.32万元。

2.运营管理

根据目前项目初步设计内容进行测算，本项目运营管理费包括办公、水电、交通、通讯、差旅、培训、维修、劳务及其他费用等，每年运营管理成本按照当年收入的5%估算。债券存续期内本项目所产生的运营管理成本合计约为6,570万元。

3.电费

根据目前项目初步设计内容进行测算，水厂电费为工业用电，根据《广西壮族自治区物价局关于降低我区工商业用电价格的通知》桂价格〔2016〕55号，电费为0.5元/度，该项目每年总耗电量为1387.58度电。债券存续期内本项目所产生的电费合计约为12,488.22万元。

4.税金及附加

根据《国务院关于加强城市供水节水和水污染防治工作的通知》（国发〔2000〕36号）的规定，对各级政府及主管部门委托

自来水厂（公司）随水费收取的污水处理费，免征增值税。

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19,407.54万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	职工薪酬成本	运营管理成本	电费成本	税金及附加	当年总成本
2022年	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-
2024年	18.00	365.00	693.79	-	1,076.79
2025年	18.00	365.00	693.79	-	1,076.79
2026年	18.00	365.00	693.79	-	1,076.79
2027年	18.54	365.00	693.79	-	1,077.33
2028年	18.54	365.00	693.79	-	1,077.33
2029年	18.54	365.00	693.79	-	1,077.33
2030年	19.10	365.00	693.79	-	1,077.89
2031年	19.10	365.00	693.79	-	1,077.89
2032年	19.10	365.00	693.79	-	1,077.89
2033年	19.67	365.00	693.79	-	1,078.46
2034年	19.67	365.00	693.79	-	1,078.46
2035年	19.67	365.00	693.79	-	1,078.46
2036年	20.26	365.00	693.79	-	1,079.05
2037年	20.26	365.00	693.79	-	1,079.05
2038年	20.26	365.00	693.79	-	1,079.05
2039年	20.87	365.00	693.79	-	1,079.66
2040年	20.87	365.00	693.79	-	1,079.66
2041年	20.87	365.00	693.79	-	1,079.66
合计	**349.32**	**6,570.00**	**12,488.22**	**-**	**19,407.54**

（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，龙潭产业园污水处理厂尾水集中深海排放管道工程（白平至龙潭段）预期总收入为131,400万元，预期总成本为19,407.54万元，项目总收益为111,992.46万元。

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33,651.2万元，其中专项债券融资本息为33,651.2万元，其他债务融资本息为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	
20,000.00	13,651.20	33,651.20	-	-	-	33,651.20

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3.33。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
龙潭产业园污水处理厂尾水集中深海排放管道工程（白平至龙潭段）	111,992.46	33,651.20	3.33
合计	**111,992.46**	**33,651.20**	**3.33**

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	3.13	3.33	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	3.36	3.33	3.30

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 3.13,能通过压力测试。当整个项目的成本上 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 3.3，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

本项目主管部门是龙港新区玉林龙潭产业园区管理委员会以及玉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龙潭产业园污水处理厂尾水集中深海排放管道工程（白平至龙潭段）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。

玉林市财政局

2022年6月1日

玉林龙港产业投资有限公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）玉林中医药健康产业园标准厂房项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

玉林中医药健康产业园标准厂房项目专项债券计划发行规模49,000万元，共发行6期。首期已于2019年3月份发行4,000万元，债券发行期限为7年（到期一次性还本），发行利率为3.37%；二期已于2020年5月份发行10,000万元，发行期限为30年（到期一次性还本），发行利率为3.76%；三期已于2021年5月份发行15,000万元，发行期限为20年(后五年分期还本)，发行利率为3.8%；四期已于2022年5月份发行5,000万元，发行期限为20年(后五年分期还本)，发行利率为3.32%。五期（本期）计划于2022年6月份发行5,000万元，六期计划于2022年发行10,000万元，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）玉林市简介。

玉林市有“千年古州，岭南都会”的美誉，下辖玉州区、福绵区、北流市、容县、陆川县、博白县、兴业县和玉东新区，总面积1.28万平方公里。玉林市是全国改革发展试点城市，全国九个海峡两岸农业合作试验区之一，是广西北部湾经济区、珠江—西江经济带成员城市。

玉林市东连广东省茂名市，西接广西壮族自治区钦州市，南邻广西壮族自治区北海市，北邻广西壮族自治区贵港市，东北与广西壮族自治区梧州市接壤。玉林市辖区全在北回归线以南，属典型的亚热带季风气候，气候适宜，雨量和光热充沛，年平均气温21℃，一年“三熟”，特别适宜农作物生长，是我国重要的粮食生产基础和广西粮食主产区，也是全国和广西的荔枝、龙眼、沙田柚、香蕉、芒果等热带水果生产基地，是中国有名的“荔枝之乡”、“龙眼之乡”和“沙田柚之乡”。

（二）玉林市财政收支情况。

2019年至2021年，玉林市本级实现一般公共预算收入分别为24.05亿元、19.68亿元和16.67亿元；一般公共预算支出分别为68.93亿元、61.02亿元和70.54亿元。政府性基金收入分别为28.86亿元、45.67亿元和18.07亿元；政府性基金支出分别为23.02亿元、58.95亿元和24.84亿元。

玉林市本级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	24.05	19.68	16.67
一般公共预算支出	68.93	61.02	70.54
政府性基金收入	28.86	45.67	18.07
其中：国有土地使用权出让收入	27.09	43.26	14.89
政府性基金支出	23.02	58.95	24.84
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	7.76	22.70	4.11

（三）项目情况。

1.项目名称：玉林中医药健康产业园标准厂房项目

2.项目业主：广西玉林健康产业发展投资有限公司。

3.建设地点：玉林中医药健康产业园内。

（四）项目业主介绍。

广西玉林健康产业发展投资有限公司于2014年9月18日成立，公司注册资本3亿元。公司经营范围包括玉林中医药健康产业园园区基础设施投资建设，工业地产、商业地产、房地产、仓储物流、市场的开发经营、地产出租出让，土地一级开发、土地整理及土地收益，中医药药品生产和研发、项目投资，健康产业、医疗卫生项目，园区供水、污水处理设施建设和运营等。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设玉林中医药健康产业园一期、二期、三期标准厂房以及排水、电气、围墙、消防等相关配套工程。项目规划总用地面积为127,513.04平方米，合191.27

亩，一期标准厂房总建筑面积为24,753.72平方米,二期标准厂房总建筑面积为58,288.06平方米,三期标准厂房总建筑面积为121,705.04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	项目建成后将带动该地区中草药种植产业，增加农民收入，带动就业，具有良好的社会效益。项目不仅完善了玉林中医药产业链，还可以有力拉动玉林经济的发展，刺激当地的经济增长，增加财政收入。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目建成投产后，预计总收入为209,802.83万元，总成本预计需要35,834.41万元,本项目专项债券覆盖倍数为2.01倍，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。
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.《关于玉林中医药健康产业园标准厂房项目可行性研究报告的批复》（编号：（玉发改中健园批〔2021〕7号）； 2.根据《广西壮族自治区发展和改革委员会转发国家发展改革委投资司关于做好2022年政府专项债券项目前期工作的通知》（桂发改投资函〔2016〕1949号），项目属于申报项目领域中；“7.市政和产业园区基础设施(5)产业园区基础设施”类别，符合申报条件。
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.资金来源方式：拟通过申请专项债以及业主多种渠道筹措。 2.债券资金需求的可行性：本项目专项债券需求额度不超过项目总投资的80%，符合申报要求。 投向的合理性：用于本项目的建设和工程建设其他费用。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据玉林中医药健康产业园标准厂房项目项目可行性研究报告提供的数据。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	暂无。

三、经济社会效益分析

（一）项目建设有利于促进玉林市地方经济发展。

产业园的建设将能完善玉林中医药产业链，促进相关产业发展。在疫情的背景下，医药行业属于政府重点支持的领域，内容主要包括化学药、中药、生物技术药物、医疗器械、药用辅料和包装材料、制药设备等。中医药产业园将促进中草药种植、药材、医疗器械、包装材料、物流业、建筑业以及相关的配套行业发展，提高玉林市固定资产等投资规模，可以有力拉动玉林经济的发展，刺激当地的经济增长，增加财政收入。

（二）项目建设有利于增加就业量，提高农民收入。

产业园区的建设与经营过程中，将有各多行业获得经济效益，包括电子商务、仓储服务、物流服务、餐饮服务、相关康复、理疗等行业，这些企业将会吸纳大量的社会劳动力、解决政府关心的就业问题，维护社会稳定，增加农民收入，进一步刺激社会消费等社会效益。

（三）项目建设有利于拉动玉林市中医药行业发展。

目前，玉林中医药行业已经拥有一定发展基础，已经形成部分中医药生产平台和产业集群，例如玉林制药集团、银丰国际中药港。中医药产业园区的建设，有利于整合相关医药资源，促进中医药行业的发展。未来可由市场主导，政府搭桥，农民参与的模式，促进制药企业和种植企业合作，推动建设40万亩中药材规范化种植基地建设。项目建成后可为医药企业提供良好的生产环境，完善玉林医药生产服务体系。

综合上面所述，本项目建成后既有利于区域相关产业的发展，又有利于当地社会的发展，具有良好的经济社会效益。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据玉林市发展和改革委员会《关于调整玉林中医药健康产业园标准厂房项目可行性研究报告的批复》（玉发改中健园批〔2021〕7号），本项目总投资为71,934.16万元。

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（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	52,068.78	72.38
2	建设工程其他费用	10,535.73	14.65
3	预备费	7,093.84	9.86
4	建设期利息	2,235.81	3.11
项目总投资		71,934.16	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

玉林中医药健康产业园标准厂房项目总投资71,934.16万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金22,934.16万元，资金来源为业主自筹，占比31.88%;

（2）专项债券资金49,000万元，占比68.12%,其中已发行34,000万元，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	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	3,434.16	3,500.00	4,000.00	4,000.00	4,500.00	3,500.00
专项债券融资	-	4,000.00	10,000.00	15,000.00	20,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-	-	-
合计	**3,434.16**	**7,500.00**	**14,000.00**	**19,000.00**	**24,500.00**	**3,500.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为66个月，已于2018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	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
项目建设	3,434.16	7,500.00	14,000.00	19,000.00	24,500.00	3,500.00

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2024年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房出租收入、车位出租收入以及物业费收入。

1.厂房出租收入

根据目前可行性研究报告提供的参数，项目建设厂房出租面积为204,746.82平方米，单价按每月25元/平方米计算，此后每3年每平方米单价上涨5%，预计第一年出租率达到70%，第2年出租率达到80%，第3年出租率达到95%，从第4年起出租率均

达到 98%。债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为 188,585.54 万元。

2. 车位出租收入

根据目前可行性研究报告提供的参数，项目建成后拟规划非机动车位 2,435 个，每个非机动车位出租价格为 40 元/月；机动车车位 366 个，每个机动车车位出租价格为 260 元/月。预计第一年出租率达到 70%，第 2 年出租率达到 80%，第 3 年出租率达到 95%，从第 4 年起出租率均达到 98%。债券存续期内本项目所产生的车位出租收入合计约为 5,799.87 万元。

3. 物业费收入

根据目前可行性研究报告提供的参数，项目建成后物业费为 2.5 元/平方米，厂房面积为 204,746.82 平方米。预计第一年出租率达到 70%，第 2 年出租率达到 80%，第 3 年出租率达到 95%，从第 4 年起出租率均达到 98%。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为 15,417.42 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 209,802.83 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	车位出租收入	物业费收入	当年总收入
2024 年	2,149.84	80.88	214.98	2,445.70
2025 年	4,913.92	184.86	491.39	5,590.17
2026 年	5,835.28	219.52	583.53	6,638.33
2027 年	6,449.52	231.07	614.24	7,294.83
2028 年	6,449.52	231.07	614.24	7,294.83
2029 年	6,449.52	231.07	614.24	7,294.83

时间	厂房出租收入	车位出租收入	物业费收入	当年总收入
2030 年	6,772.00	231.07	614.24	7,617.31
2031 年	6,772.00	231.07	614.24	7,617.31
2032 年	6,772.00	231.07	614.24	7,617.31
2033 年	7,110.60	231.07	614.24	7,955.91
2034 年	7,110.60	231.07	614.24	7,955.91
2035 年	7,110.60	231.07	614.24	7,955.91
2036 年	7,466.13	231.07	614.24	8,311.44
2037 年	7,466.13	231.07	614.24	8,311.44
2038 年	7,466.13	231.07	614.24	8,311.44
2039 年	7,839.44	231.07	614.24	8,684.75
2040 年	7,839.44	231.07	614.24	8,684.75
2041 年	7,839.44	231.07	614.24	8,684.75
2042 年	8,231.41	231.07	614.24	9,076.72
2043 年	8,231.41	231.07	614.24	9,076.72
2044 年	8,231.41	231.07	614.24	9,076.72
2045 年	8,642.98	231.07	614.24	9,488.29
2046 年	8,642.98	231.07	614.24	9,488.29
2047 年	8,642.98	231.07	614.24	9,488.29
2048 年	9,075.13	231.07	614.24	9,920.44
2049 年	9,075.13	231.07	614.24	9,920.44
合计	**188,585.54**	**5,799.87**	**15,417.42**	**209,802.83**

（二）项目预期成本测算

本项目成本主要为职工薪酬、运营管理成本与税金及附加。具体测算依据如下：

1.职工薪酬

根据可行性研究报告，本项目职工薪酬包括人员基本工资、津贴、奖金、社会保障费及福利费等。每年职工薪酬成本按照当年总收入的 2%估算，债券存续期内本项目所产生的人员工资合计为 4,196.1 万元。

2.运营管理成本

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目运营管理成本包括办公、水电、交通、通讯、差旅、培训、维修、劳务及其他费用等。每年运营管理成本按照当年总收入的5%估算，债券存续期内本项目所产生的运营管理成本合计为10,490.17万元。

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21,148.14万元。

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35,834.41万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬成本	运营管理成本	税金及附加	当年总成本
2024年	48.91	122.29	246.53	417.73
2025年	111.80	279.51	563.50	954.81
2026年	132.77	331.92	669.14	1,133.83
2027年	145.90	364.74	735.32	1,245.96
2028年	145.90	364.74	735.32	1,245.96
2029年	145.90	364.74	735.32	1,245.96
2030年	152.35	380.87	767.83	1,301.05
2031年	152.35	380.87	767.83	1,301.05
2032年	152.35	380.87	767.83	1,301.05
2033年	159.12	397.80	801.95	1,358.87
2034年	159.12	397.80	801.95	1,358.87
2035年	159.12	397.80	801.95	1,358.87
2036年	166.23	415.57	837.79	1,419.59
2037年	166.23	415.57	837.79	1,419.59
2038年	166.23	415.57	837.79	1,419.59
2039年	173.70	434.24	875.42	1,483.36
2040年	173.70	434.24	875.42	1,483.36
2041年	173.70	434.24	875.42	1,483.36

时间	职工薪酬成本	运营管理成本	税金及附加	当年总成本
2042年	181.53	453.84	914.93	1,550.30
2043年	181.53	453.84	914.93	1,550.30
2044年	181.53	453.84	914.93	1,550.30
2045年	189.77	474.41	956.43	1,620.61
2046年	189.77	474.41	956.43	1,620.61
2047年	189.77	474.41	956.43	1,620.61
2048年	198.41	496.02	999.98	1,694.41
2049年	198.41	496.02	999.98	1,694.41
合计	4,196.10	10,490.17	21,148.14	35,834.41

（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，玉林中医药健康产业园标准厂房项目预期总收入为209,802.83万元，预期总成本为35,834.41万元，项目总收益为173,968.42万元。

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86,622万元，其中专项债券融资本息为86,622万元，其他债务融资本息为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	
49,000.00	37,622.00	86,622.00	-	-	-	86,622.00

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2.01。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
玉林中医药健康产业园标准厂房项目	173,968.42	86,622.00	2.01
合计	**173,968.42**	**86,622.00**	**2.01**

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	1.89	2.01	2.13
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.03	2.01	1.99

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1.89,能通过压力测试。当整个项目的成本上5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.99，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

本项目主管部门是玉林中医药健康产业园管理委员会以及玉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玉林中医药健康产业园标准厂房项目建设任务、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。

玉林市财政局　　广西玉林健康产业发展投资有限公司

2022 年 6 月 1 日　　2022 年 6 月 1 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）玉林（福绵）生态产业园项目（一期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

玉林（福绵）生态产业园项目（一期）专项债券计划发行规模103,000万元，共发行6期。首期15,000万元已于2020年5月份发行，债券发行期限为30年（到期一次性还本），发行利率为3.76%；二期已于2021年4月发行15,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.89%；三期已于2021年5月发行13,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.8%；四期已于2022年5月份发行5,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%。五期（本期）计划于2022年6月份发行10,000万元，六期计划于2022年发行45,000万元，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）玉林市福绵区简介。

玉林市位于广西东南部，是南宁、柳州、梧州、湛江、北海5市的几何中心，是桂东南的经济、政治、文化、交通中心，亦是两广最重要的交通要道，有“岭南都会”之称。东部与岑溪市相邻，南部与广东省廉江、茂名、广西合浦等县（市）交界，西部与浦北县接壤，北部与贵港市毗连。玉林有“千年古州，岭南都会”的美誉，下辖玉州区、福绵区、北流市、容县、陆川县、博白县、兴业县和玉东新区，总面积1.28万平方公里。玉林是全国改革发展试点城市，全国九个海峡两岸农业合作试验区之一，是广西北部湾经济区、珠江—西江经济带成员城市。

福绵区，总人口47万人，位于广西南部，玉林城区西南部，距玉林中心城区8公里。东与玉州区相邻，南与陆川县接壤，南至西面与博白县、浦北县交界，北面与兴业县相连，辖福绵、成均、樟木、新桥、沙田、石和等6个镇，总面积829平方公里。

（二）玉林市福绵区财政收支情况。

2019年至2021年，福绵区本级实现一般公共预算收入分别为3.48亿元、3.06亿元和3.38亿元；一般公共预算支出分别为21.77亿元、22.43亿元和16.51亿元。政府性基金收入分别为10.64亿元、11.55亿元和5.6亿元；政府性基金支出分别为10.7亿元、13.37亿元和9.65亿元。

福绵区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	3.48	3.06	3.38
一般公共预算支出	21.77	22.43	16.51
政府性基金收入	10.64	11.55	5.60
其中：国有土地使用权出让收入	10.37	11.07	4.25
政府性基金支出	10.70	13.37	9.65
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	6.79	6.14	4.11

（三）项目情况。

1.项目名称：玉林（福绵）生态产业园项目（一期）。

2.项目业主：玉林市福泰建设投资发展有限责任公司。

3.建设地点：玉林市福绵区福绵镇、樟木镇、新桥镇、石和镇及沙田镇。

（四）项目业主介绍。

玉林市福泰建设投资发展有限责任公司成立于2007年06月06日，法定代表人为周强。企业的经营范围包括对市政基础设施及配套设施投资开发经营管理；对土地的开发投资经营；房地产开发经营；旅馆业与餐饮服务；商场项目投资；娱乐业、物业管理项目投资；停车场服务；装配式建筑材料制造及销售；发电、输电、供电业务；电力设施承装、承修、承试；电力工程设计、咨询、施工；节能技术推广服务；可再生能源领域技术咨询、技术服务；配电开关控制设备、电力设备、电线电缆、变压器安装及销售等。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设园区标准厂房、南片区工业供水及玉福人工湿地、南片区污水处理及中水回用、表面处理污水处理、企业服务与孵化平台、产业园仓储物流服务中心及其他基础配套设施。项目规划用地面积2,164,210平方米，总建筑面积约为89万平方米,其中园区标准厂房建筑面积约716,479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. 必要性及公益性： 项目建设是强化产业基地示范园区的功能和作用，拉动玉林市经济增长的需要。以规划为龙头，优化土地配置，确保产业基地发展用地；加快基础设施建设，提升产业基地配套功能；大力推进制造业建设。搞好项目策划，强化项目建设；提高开放水平，创新产业基地招商引资合作机制；建立玉林示范区技术创新服务体系，切实增强企业核心竞争力。 2. 收益性： 根据盈利能力分析数据，项目投资财务内部收益率大于基本收益率8%，盈利满足项目财务要求；财务净现值大于零，各项资金运营情况良好，项目有足够的经营活动净现金流量来维持正常的经营活动，项目财务状况良好。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.可行性：项目建成投产后，预计总收入为755,274.95万元,总成本预计需要125,285.1万元，本项目专项债券覆盖倍数为2.06倍，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。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
		2.偿债风险点： （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。
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《广西壮族自治区发展和改革委员会转发国家发展改革委投资司关于做好2022年政府专项债券项目前期工作的通知》（桂发改投资函〔2016〕1949号），项目属于申报项目领域中；“7.市政和产业园区基础设施(5)产业园区基础设施”类别，符合申报条件。
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.资金来源方式：拟通过申请专项债、银行贷款、政府资金及业主多种渠道筹措。 2.债券资金需求的可行性：本项目专项债券需求额度不超过项目总投资的80%，符合申报要求。 投向的合理性：用于本项目的建设和工程建设其他费用。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	收支测算数据来源：玉林（福绵）生态产业园项目（一期）可研报告所提供的数据以及近期周边的同类型项目租金价格。

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	暂无。

三、经济社会效益分析

（一）项目的建设有利于实现玉林市加快新兴产业化进程，实现经济结构优化升级。

本项目是福绵区为主动践行环境供给侧改革引进建设的广西第一个专业环保示范园区，力争建成桂东环境综合处置中心，为服装产业、节能环保行业、装配式建筑与现代绿色建材产业等提供环境综合处置配套。产业园采用水电气热统一供给、治污设施先于工厂建设、第三方高标准集中治污模式，由于集中供给水电气热和集中治污的规模效应，相应成本不增反降，不仅吸引了本地企业蜂拥入园，还吸引大量广东、浙江、福建等地区企业。

生态产业园建设按照新兴产业的原则和要求，逐步导入新思路、新技术和新规则，利用高新技术和先进实用技术加快培育和发展新产业，合理利用周边资源，以产品结构调整带动产业结构和企业组织结构调整，发展壮大新兴产业，抢占经济和科技竞争制高点，实现经济效益和环境效益的双赢。

（二）项目的建设有利于改善南流江水质，减少水体污染。

本项目属于南流江达标整治方案骨干性工程，通过项目建设可提高污水处理厂出水水质标准。南流江流域目前有出现氨氮、总磷等监测浓度出现不同程度超标的情况，且在园区建设之前水

质污染较严重。项目建成后，产业园废水经处理后再排入人工湿地进行进一步净化，有利于改善南流江水质，减少水体污染。

综合上面所述，本项目建成后既有利于相关产业的发展，又有利于当地社会经济的发展，具有良好的经济社会效益。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据玉林市发展和改革委员会《关于玉林（福绵）生态产业园项目（一期）可行性研究报告的批复》（玉福发改工交〔2019〕8号），本项目总投资为604,134.54万元。

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	407,487.64	67.45
2	建设工程其他费用	121,548.05	20.12
3	预备费	42,214.61	6.99
4	建设期利息	30,884.24	5.11
5	流动资金	2,000.00	0.33
项目总投资		**604,134.54**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

玉林（福绵）生态产业园项目（一期）总投资604,134.54万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金421,134.54万元，资金来源为业主自筹，占比约69.71%;

（2）拟发行专项债券资金103,000万元，占比17.05%,其中已发行48,000万元，本次拟发行10,000万元。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 80,000 万元，占比 13.24%，预计借款时间为 2025 年，资金来源于银行借款，借款利率 4.95%，预借款期限为 10 年。

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	2023 年	2024 年	2025 年
不含专项债券的项目资本金	634.54	2,000.00	3,000.00	15,000.00	11,500.00	180,000.00	208,500.00
专项债券融资	-	15,000.00	28,000.00	60,000.00	-	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-	-	80,000.00
合计	**634.54**	**17,000.00**	**31,000.00**	**75,000.00**	**11,500.00**	**180,000.00**	**288,500.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为个 72 月，已于 2019 年 12 月开工建设，预计于 2025 年 12 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
项目建设	634.54	17,000.00	31,000.00	75,000.00	11,500.00	180,000.00	288,500.00

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 2026 年为起始年进行保守测算。项目主要

收入来源于标准厂房出租收入、仓储物流服务中心出租收入、园区生活配套设施出租收入、企业服务与孵化平台出租收入、污水处理费收入、工业供水收入以及物业费收入等。

1.标准厂房出租收入

根据目前可行性研究报告内容及周边同类型项目的价格进行测算,项目计划建设标准厂房三期，其中标准厂房一期面积为216,479平方米，标准厂房二期面积为250,000平方米，标准厂房三期面积为250,000平方米。参考周边同类型标准厂房的租赁价格,按照每月初始出租价格为25元/平方米进行测算,此后每3年每平方米单价上涨5%，预计第一年出租率达到70%，第2年出租率达到80%，第3年出租率达到95%，从第4年起出租率均达到98%。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603,934.34万元。

2.仓储物流服务中心出租收入

根据目前可行性研究报告内容及周边同类型项目的价格进行测算,项目建成后包括两个仓储物流中心，其中仓储中心面积为61,600平方米，配件仓库面积为3,026平方米。按照每月初始出租价格为25元/平方米进行测算，此后每3年每平方米单价上涨5%，预计第一年出租率达到70%，第2年出租率达到80%，第3年出租率达到95%，从第4年起出租率均达到98%。债券存续期内本项目所产生的仓储物流服务中心出租收入合计约为54,474.53万元。

3. 园区生活配套设施出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本园区设有配套幼儿园、农贸市场、文体中心、人力资源中心、卫生服务中心。其中，幼儿园面积为 7,881 平方米，农贸市场面积为 11,000 平方米，文体中心面积为 11,000 平方米，人力资源中心面积为 5,760 平方米，卫生服务中心面积为 10,880 平方米。所有配套设施未来均招商出租，为方便计算，所有配套起始出租价格为 23 元/平方米此后每 3 年每平方米单价上涨 5%，预计第一年出租率达到 70%，第 2 年出租率达到 80%，第 3 年出租率达到 95%，从第 4 年起出租率均达到 98%。债券存续期内本项目所产生的园区生活配套设施出租收入合计约为 36,076.45 万元。

4. 企业服务与孵化平台出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本园区设有企业服务与孵化综合楼，面积为 2,040 平方米，按照每月初始出租价格为 20 元/平方米进行测算，此后每 3 年每平方米单价上涨 5%，预计第一年出租率达到 70%，第 2 年出租率达到 80%，第 3 年出租率达到 95%，从第 4 年起出租率均达到 98%。债券存续期内本项目所产生的企业服务与孵化平台出租收入合计约为 1,375.66 万元。

5. 污水处理费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，污水处理厂一期处理能力为 1,800 万吨/年、污水处理厂二期处理能力为 1,800 万

吨/年、污水处理厂三期处理能力为 3,600 万吨/年，表面处理污水处理厂处理能力为 360 万吨/年。园区的污水处理收费标准暂按 4 元/吨进行测算，预计第一年污水处理能力达到设计能力的 70%，第二年污水处理能力达到设计能力的 85%，第三年污水处理能力达到设计能力的 90%，第四年及往后年份污水处理能力达到设计能力的 95%。债券存续期内本项目所产生的污水处理费收入合计约为 812.77 万元。

6. 工业供水收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，该项目供水厂一期供水能力为 3,960 万吨/年、供水厂二期供水能力为 3,960 万吨/年。园区的供水收费标准暂按 1.1 元/吨进行测算，预计第一年供水能力达到设计能力的 70%，第二年供水能力达到设计能力的 85%，第三年供水能力达到设计能力的 90%，第四年及往后年份供水能力达到设计能力的 95%。债券存续期内本项目所产生的工业供水收入合计约为 234.15 万元。

7. 物业费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，厂房、仓储物流服务中心、园区生活配套设施、企业服务与孵化平台的物业费按照每月 2.5 元/平方米计算。预计第一年出租率达到 70%，第 2 年出租率达到 80%，第 3 年出租率达到 95%，从第 4 年起出租率均达到 98%。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为 58,367.05 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755,274.95万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收入	仓储物流服务中心出租收入	园区生活配套设施出租收入	企业服务与孵化平台出租收入	污水处理费收入	工业供水收入	物业费收入	当年总收入
2026年	15,046.06	1,357.15	898.79	34.27	25.40	7.32	1,742.30	19,111.29
2027年	17,195.50	1,551.02	1,027.18	39.17	30.84	8.89	1,991.20	21,843.80
2028年	20,419.65	1,841.84	1,219.78	46.51	32.66	9.41	2,364.55	25,934.40
2029年	22,569.09	2,035.72	1,348.18	51.41	34.47	9.93	2,489.00	28,537.80
2030年	22,569.09	2,035.72	1,348.18	51.41	34.47	9.93	2,489.00	28,537.80
2031年	22,569.09	2,035.72	1,348.18	51.41	34.47	9.93	2,489.00	28,537.80
2032年	23,697.54	2,137.50	1,415.59	53.98	34.47	9.93	2,489.00	29,838.01
2033年	23,697.54	2,137.50	1,415.59	53.98	34.47	9.93	2,489.00	29,838.01
2034年	23,697.54	2,137.50	1,415.59	53.98	34.47	9.93	2,489.00	29,838.01
2035年	24,882.42	2,244.38	1,486.37	56.68	34.47	9.93	2,489.00	31,203.25
2036年	24,882.42	2,244.38	1,486.37	56.68	34.47	9.93	2,489.00	31,203.25
2037年	24,882.42	2,244.38	1,486.37	56.68	34.47	9.93	2,489.00	31,203.25
2038年	26,126.54	2,356.60	1,560.69	59.51	34.47	9.93	2,489.00	32,636.74
2039年	26,126.54	2,356.60	1,560.69	59.51	34.47	9.93	2,489.00	32,636.74
2040年	26,126.54	2,356.60	1,560.69	59.51	34.47	9.93	2,489.00	32,636.74
2041年	27,432.87	2,474.43	1,638.72	62.49	34.47	9.93	2,489.00	34,141.91
2042年	27,432.87	2,474.43	1,638.72	62.49	34.47	9.93	2,489.00	34,141.91
2043年	27,432.87	2,474.43	1,638.72	62.49	34.47	9.93	2,489.00	34,141.91
2044年	28,804.51	2,598.15	1,720.66	65.61	34.47	9.93	2,489.00	35,722.33
2045年	28,804.51	2,598.15	1,720.66	65.61	34.47	9.93	2,489.00	35,722.33
2046年	28,804.51	2,598.15	1,720.66	65.61	34.47	9.93	2,489.00	35,722.33
2047年	30,244.74	2,728.06	1,806.69	68.89	34.47	9.93	2,489.00	37,381.78
2048年	30,244.74	2,728.06	1,806.69	68.89	34.47	9.93	2,489.00	37,381.78
2049年	30,244.74	2,728.06	1,806.69	68.89	34.47	9.93	2,489.00	37,381.78
合计	**603,934.34**	**54,474.53**	**36,076.45**	**1,375.66**	**812.77**	**234.15**	**58,367.05**	**755,274.95**

（二）项目预期成本测算

本项目成本主要为职工薪酬、运营维护成本、污水处理厂运营成本、供水厂运营成本与税金及附加。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，本项目职工薪酬按当年总收入的1.5%计提，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计为11,329.86万元。

2.运营维护成本

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目每年运营维护成本按总收入的5%进行估算，债券存续期内本项目所产生的运营维护成本合计为37,766.2万元。

3.污水处理厂运营成本

根据可行性研究报告内容进行测算，污水处理厂运营成本按污水处理收入的5%进行估算，债券存续期内本项目所产生的污水处理厂运营成本合计为40.56万元。

4.供水厂运营成本

根据可行性研究报告内容进行测算，供水厂运营成本按工业供水总收入的5%进行估算，债券存续期内本项目所产生的污水处理厂运营成本合计为11.78万元。

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，附加税按增值税的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76,136.7万元。

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125,285.1万元。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	运营维护成本	污水处理厂运营成本	供水厂运营成本	税金及附加	当年总成本
2026年	286.67	955.56	1.27	0.37	1,926.42	3,170.29
2027年	327.66	1,092.19	1.54	0.44	2,201.86	3,623.69
2028年	389.02	1,296.72	1.63	0.47	2,614.19	4,302.03
2029年	428.10	1,427.01	1.72	0.50	2,876.84	4,734.17
2030年	428.10	1,427.01	1.72	0.50	2,876.84	4,734.17
2031年	428.10	1,427.01	1.72	0.50	2,876.84	4,734.17
2032年	447.61	1,492.02	1.72	0.50	3,007.90	4,949.75
2033年	447.61	1,492.02	1.72	0.50	3,007.90	4,949.75
2034年	447.61	1,492.02	1.72	0.50	3,007.90	4,949.75
2035年	468.08	1,560.28	1.72	0.50	3,145.53	5,176.11
2036年	468.08	1,560.28	1.72	0.50	3,145.53	5,176.11
2037年	468.08	1,560.28	1.72	0.50	3,145.53	5,176.11
2038年	489.59	1,631.95	1.72	0.50	3,290.03	5,413.79
2039年	489.59	1,631.95	1.72	0.50	3,290.03	5,413.79
2040年	489.59	1,631.95	1.72	0.50	3,290.03	5,413.79
2041年	512.16	1,707.21	1.72	0.50	3,441.74	5,663.33
2042年	512.16	1,707.21	1.72	0.50	3,441.74	5,663.33
2043年	512.16	1,707.21	1.72	0.50	3,441.74	5,663.33
2044年	535.87	1,786.23	1.72	0.50	3,601.05	5,925.37
2045年	535.87	1,786.23	1.72	0.50	3,601.05	5,925.37
2046年	535.87	1,786.23	1.72	0.50	3,601.05	5,925.37
2047年	560.76	1,869.21	1.72	0.50	3,768.32	6,200.51
2048年	560.76	1,869.21	1.72	0.50	3,768.32	6,200.51
2049年	560.76	1,869.21	1.72	0.50	3,768.32	6,200.51
合计	**11,329.86**	**37,766.20**	**40.56**	**11.78**	**76,136.70**	**125,285.10**

（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，玉林（福绵）生态产业园项目（一期）

预期总收入为755,274.95万元，预期总成本为125,285.1万元，项目总收益为629,989.85万元。

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306,453万元，其中专项债券融资本息为186,853万元，其他债务融资本息为119,600万元。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	
103,000.00	83,853.00	186,853.00	80,000.00	39,600.00	119,600.00	306,453.00

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2.06。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
玉林（福绵）生态产业园项目（一期）	629,989.85	306,453.00	2.06
合计	**629,989.85**	**306,453.00**	**2.06**

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	1.93	2.06	2.18
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.08	2.06	2.04

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1.93,能通过压力测试。当整个项目的成本上5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.04，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

本项目主管部门是玉林市福绵区工业园区管理委员会以及玉林市福绵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玉林（福绵）生态产业园项目（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。

玉林市福绵区财政局

2022年6月1日

玉林市福泰建设投资发展有限责任公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）广西（北流）轻工产业园—金属制造产业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西（北流）轻工产业园—金属制造产业园项目专项债券计划发行规模100,000万元，共发行7期。首期10,000万元已于2020年发行，债券发行期限20年（到期一次性还本），发行利率为3.79%。二期20,000万元已于2021年4月发行，发行期限为20年（后五年等额还本）发行利率为3.89%。三期30,000万元已于2021年5月发行，发行期限为20年（后五年等额还本），发行利率为3.80%。四期10,000万元已于2022年2月份发行，发行期限为20年（后五年等额还本），发行利率为3.32%。五期10,000万元已于2022年3月份发行，发行期限为20年（后五年等额还本），发行利率为3.37%。六期已于2022年5月份发行5,000万元，发行期限为20年（后五年等额还本），发行利率为3.32%。本期计划于2022年发行15,000万元，发行期限为20年（后五年等额还本），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，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）北流市简介。

北流市，旧称“粤桂通衢”、“古铜州”，素有“小佛山”和“金北流”之称。位于广西东南部，南与广东高州、化州市、信宜市接壤。地处北回归线以南，属典型的亚热带季风气候。是“国家园林城市”、“全国绿化模范县（市）”、中国陶瓷名城。

北流市是广西第二大侨乡，原籍北流的港、澳、台同胞和海外侨胞30多万人，分布在40多个国家和地区。此外，北流市是中国陶瓷名城、中国日用陶瓷出口基地、国家外贸转型升级专业型示范基地，拥有广西唯一的日用陶瓷工业技术研发中心、广西日用陶瓷检测中心和省级陶瓷工业园区。近年来，北流市工业企业快速崛起，工业园区规划面积达52平方公里，初步形成了以省级A类工业园区广西北流日用陶瓷工业园区为龙头，同步加快其他产业园区建设的“一条走廊、六个园区、八大产业”的产业园区发展格局。

（二）北流市财政收支情况。

2019年至2021年，北流市本级实现一般公共预算收入分别为17.38亿元、19.2亿元和18.64亿元；一般公共预算支出分别为71.66亿元、67.61亿元和64.51亿元。政府性基金收入分别

为 26.45 亿元、110.83 亿元和 23.69 亿元；政府性基金支出分别为 15 亿元、123.25 亿元和 30.77 亿元。

北流市 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	17.38	19.20	18.64
一般公共预算支出	71.66	67.61	64.51
政府性基金收入	26.45	110.83	23.69
其中：国有土地使用权出让收入	24.96	108.53	21.92
政府性基金支出	15.00	123.25	30.77
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	6.08	108.45	17.18

（三）项目情况。

1.项目名称：广西（北流）轻工产业园一金属制造产业园项目。

2.项目业主：广西铜州控股有限公司。

3.建设地点：北流市民安镇。

（四）项目业主介绍。

广西铜州控股有限公司是北流市市属国有独资政府性经营企业，于 2019 年 8 月 15 日成立，是北流市城市投资建设的主要国有独资企业，承担着北流市项目建设的重要责任。主要对城市、村镇、交通、水利、教育基础设施建设项目的投资经营管理；对环保工程项目、农业综合开发项目、工业及配套设施项目的投资经营管理；商业贸易；物业管理；城乡各类土地及资产的整理、收购、开发等。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设60万平方米标准化厂房，配套建设道路、绿化、管网等基础设施。

（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	项目建成后，可接纳产业梯度转移带来的产业链上游、下游企业投资项目，构建涵盖金属轻工制品的设计、销售、商贸、物流等全产业链，新增10,000人就业，年新增产值50亿元，创税3亿元。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本债券的本息兑付安排北流将把发行金融债券所筹集的资金按照期限匹配的原则运用于风险较低的有长期收益的标准化厂房建设项目。通过加强流动性管理，定期监测项目现金流状况以及债券付息及到期兑付时点现金流缺口状况，及时调整资产期限结构，确保项目到期现金流可以满足偿债需要。 具体内容为：（一）付息安排根据国家相关财务制度规定，本债券发行后，北流将按月对本期债券计提利息，摊入当期成本。足以覆盖本期债券当年的利息。北流正处于高速发展阶段，经济水平不断提高，预计本项目通过自身收益足以支付所发行金融债的当年利息。在本债券每年付息日的前两周，纳入北流的流动性计划安排，提前做好利息支付准备。（二）本金兑付安排1、确保匹配的到期融资租赁项目现金流满足偿债需要。本债券募集资金用途符合国家法律法规及政策要求，主要用于项目建设。 2015至2020年，北流市各方面发展都取得亮眼成绩，各项经济发展指标处于良好，其中2020年全市完成地区生产总值319.6亿元，增长2.8%；完成财政收入30.01亿元，增长3.32%，成为广西首个财政收入超30亿元的县（市），并连续第5年排名广西县（市）第一。其债券款到期不能偿还的可能性较小。在本期债券到期日前三个月，北流将密切跟踪匹配资产的到期现金流，统筹安排好流动性管理工作，逐步加大资金备付能力，确保在兑付日前5个工作日全部兑付资金到位，并在兑付日前5个工作日进行兑付公告，确保本债券及时兑付。主要的偿债风险点为流动性风险和利率风险等。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目采用总承包模式。法律依据：我国现行《建筑法》在第二十四条规定：“提倡对建筑工程实行总承包，禁止将建筑工程肢解发包。建筑工程的发包单位可以将建筑工程的勘察、设计、施工、设备采购一并发包给一个工程总承包单位，也可以将建筑工程勘察、设计、施工、设备采购的一项或者

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		多项发包给一个工程总承包单位;但是，不得将应当由一个承包单位完成的建筑工程肢解成若干部分发包给几个承包单位。”《建筑法》的这一规定，在法律层面提供了具体法律依据。
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	项目总投资约221,140万元，计划发债100,000万元，占总投资的45.22%，自筹资金121,140万元。 债券资金需求的可行性：由于要进行大量基础设施的建设，北流市政府存在着巨大的资金缺口，而银行存款准备金率、再贴现率和贷款利率的数次提高，使得融资成本加大，而地方债券利率远低于同期贷款利率，因此北流市政府发债动机较强。日趋市场化和多样化的国债、金融债和企业债发行制度，以及日渐规范完善的债券交易市场，为北流政府债券发行和交易提供了良好的市场环境和制度基础。同时，市场成熟国家也有大量地方债券发行和交易的经验可供借鉴学习。北流政府债务管理水平在近年来有了较大提高。并且随着经济的快速发展，北流政府的偿债能力也得到了较好保证。 债券投向合理性：债券的发行对统筹区域协调发展，完善地方财政经济管理体系等方面都有着积极的作用。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	厂房出租收入、宿舍楼出租收入、业务用房出租收入、食堂出租收入、物业费收入、停车位出租收入等。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	-

三、经济社会效益分析

（一）项目的建设是北流市发展战略性重要保证的需要。

区域经济发展的规律表明，落后地区经济发展必须走非均衡发展的道路，重点培育辐射带动力强的增长极，以此带动整个区域经济的发展。对于工业刚刚起步的北流市，应实施非均衡发展战略，强调中心城和重点城镇的带动，以此形成集聚效应和辐射影响，带动全市经济加快发展。本项目的建设是提升北流市产业发展的重要保证。

（二）项目的建设是加快城市总体规划建设以及北流产业实施、完善城市功能、提高城市竞争力的需要

北流市要加速推动工业化进程，走新型工业化道路，促进产业集群。北流市着力培养一批优势支柱产业，改造和壮大传统优势工业，尽快形成传统型、资源型工业支柱产业群。要以企业为主体，以市场为导向，以信息化带动工业化，加快技术创新、产品创新、管理创新和体制机制创新，增强企业创新活力。轻工产业园的规划建设就是北流市工业发展的重要组成部分，本项目规划道路是轻工产业园建设的重要组成部分。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据北流市发展和改革局《关于广西（北流）轻工产业园——金属制造产业园项目可行性研究报告的批复》（北发改规字〔2019〕282号），本项目总投资为221,140万元。

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	161,823.10	73.18
2	建设工程其他费用	49,051.65	22.18
3	预备费	1,265.25	0.57
4	建设期利息	9,000.00	4.07
项目总投资		**221,140.00**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西（北流）轻工产业园一金属制造产业园项目总投资221,140万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金121,140万元，资金来源为业主自筹，占比54.78%;

（2）专项债券资金100,000万元，占比45.22%,其中已发行85,000万元，本次拟发行15,000万元。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	2020年	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	35,285.00	35,285.00	35,285.00	15,285.00
专项债券融资	10,000.00	50,000.00	40,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**45,285.00**	**85,285.00**	**75,285.00**	**15,285.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2020年10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	2021年	2022年	2023年
项目建设	45,285.00	85,285.00	75,285.00	15,285.00

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出租收入、宿舍楼出租收入、业务用房出租收入和食堂出租收入、物业费收入、停车位出租收入等。

1.厂房出租收入

根据目前北流市市内厂房租金及可行性研究报告内容进行测算，厂房出租价格按每月25元/平方米，厂房可出租面积为600,000平方米。由于项目2023年10月竣工，按第一年出租率为60%，第二年出租率达到70%，第三年出租率达到80%，第四年出租率达到95%，第五年及以后每年出租率达到98%计算，债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为306,900万元。

2.宿舍楼出租收入

根据可研报告，项目建成后宿舍楼面积共计为13,571.4平方米。参考北流市内房屋出租价格，宿舍楼出租单价按每月25元/平方米，按第一年出租率为60%，第二年出租率达到70%，第三年出租率达到80%，第四年出租率达到95%，第五年及以后每年出租率达到98%计算,债券存续期内本项目所产生的宿舍楼出租收入合计约为6,941.74万元。

3.业务用房出租收入

根据可研报告,项目建成后业务用房总面积为6,000平方米。参考北流市内单价，业务用房租赁价格按每月25元/平方米。按第一年出租率为60%，第二年出租率达到70%，第三年出租率达到80%，第四年出租率达到95%，第五年及以后每年出租率达到

98%计算，债券存续期内本项目所产生的业务用房出租收入合计约为 3,069 万元。

4.食堂出租收入

根据可研报告，食堂建设面积为 3,000 平方米，食堂租赁价格按照每月 25 元/平方米，按第一年出租率为 60%，第二年出租率达到 70%，第三年出租率达到 80%，第四年出租率达到 95%，第五年及以后每年出租率达到 98%计算，债券存续期内本项目所产生的食堂出租收入合计约为 1,534.5 万元。

5.物业费收入

根据可研报告，厂房出租面积为 600,000 平方米，宿舍楼面积为 13,571.4 平方米，行政办公楼面积为 6,000 平方米，食堂面积为 3,000 平方米，总租赁面积 622,571.4 平方米，物业费按照每月 1.5 元/平方米，按第一年出租率为 60%，第二年出租率达到 70%，第三年出租率达到 80%，第四年出租率达到 95%，第五年及以后每年出租率达到 98%计算，债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为 19,106.74 万元。

6.停车位出租收入

根据可研报告，项目规划大货车车位 80 个，车位出租价格按 400 元/月；小车车位 880 个，车位出租价格按 280 元/月；非机动车位 940 个，每个非机动车位出租价格按 50 元/月；出租单价均以每五年增长 3%估算，债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为 8,010.65 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345,562.63万元。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	宿舍楼出租收入	业务用房出租收入	食堂出租收入	物业费收入	停车位出租收入	当年总收入
2024年	10,800.00	244.29	108.00	54.00	672.38	390.48	12,269.15
2025年	12,600.00	285.00	126.00	63.00	784.44	390.48	14,248.92
2026年	14,400.00	325.71	144.00	72.00	896.50	390.48	16,228.69
2027年	17,100.00	386.78	171.00	85.50	1,064.60	390.48	19,198.36
2028年	18,000.00	407.14	180.00	90.00	1,120.63	390.48	20,188.25
2029年	18,000.00	407.14	180.00	90.00	1,120.63	402.19	20,199.96
2030年	18,000.00	407.14	180.00	90.00	1,120.63	411.33	20,209.10
2031年	18,000.00	407.14	180.00	90.00	1,120.63	420.74	20,218.51
2032年	18,000.00	407.14	180.00	90.00	1,120.63	430.43	20,228.20
2033年	18,000.00	407.14	180.00	90.00	1,120.63	440.42	20,238.19
2034年	18,000.00	407.14	180.00	90.00	1,120.63	453.63	20,251.40
2035年	18,000.00	407.14	180.00	90.00	1,120.63	464.22	20,261.99
2036年	18,000.00	407.14	180.00	90.00	1,120.63	475.13	20,272.90
2037年	18,000.00	407.14	180.00	90.00	1,120.63	486.37	20,284.14
2038年	18,000.00	407.14	180.00	90.00	1,120.63	497.94	20,295.71
2039年	18,000.00	407.14	180.00	90.00	1,120.63	512.88	20,310.65
2040年	18,000.00	407.14	180.00	90.00	1,120.63	525.16	20,322.93
2041年	18,000.00	407.14	180.00	90.00	1,120.63	537.81	20,335.58
合计	**306,900.00**	**6,941.74**	**3,069.00**	**1,534.50**	**19,106.74**	**8,010.65**	**345,562.63**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工工资福利费、运营管理费用、税金及附加。具体测算依据如下：

1.职工工资福利费

根据项目可研报告成本估算及业主提供数据，项目拟聘员工20人，按照每年4万元/人的工资福利费，每五年上涨5%计算，

债券存续期内本项目所产生的职工福利费合计约为 1,551.44 万元。

2.运营管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算,运营管理费用按照总收入 5%计提。债券存续期内本项目所产生的运营管理费用合计约为 18,031.74 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 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 52,297.2 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 71,880.38 万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	职工工资福利费	运营管理费用	税金及附加	当年总成本
2024 年	80.00	645.01	2,905.40	3,630.41
2025 年	80.00	747.75	2,905.40	3,733.15
2026 年	80.00	850.50	2,905.40	3,835.90
2027 年	80.00	1,004.62	2,905.40	3,990.02
2028 年	84.00	1,055.99	2,905.40	4,045.39
2029 年	84.00	1,055.99	2,905.40	4,045.39
2030 年	84.00	1,055.99	2,905.40	4,045.39
2031 年	84.00	1,055.99	2,905.40	4,045.39
2032 年	84.00	1,055.99	2,905.40	4,045.39
2033 年	88.20	1,055.99	2,905.40	4,049.59
2034 年	88.20	1,055.99	2,905.40	4,049.59
2035 年	88.20	1,055.99	2,905.40	4,049.59
2036 年	88.20	1,055.99	2,905.40	4,049.59
2037 年	88.20	1,055.99	2,905.40	4,049.59

时间	职工工资福利费	运营管理费用	税金及附加	当年总成本
2038 年	92.61	1,055.99	2,905.40	4,054.00
2039 年	92.61	1,055.99	2,905.40	4,054.00
2040 年	92.61	1,055.99	2,905.40	4,054.00
2041 年	92.61	1,055.99	2,905.40	4,054.00
合计	**1,551.44**	**18,031.74**	**52,297.20**	**71,880.38**

（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（北流）轻工产业园一金属制造产业园项目预期总收入为 345,562.63 万元，预期总成本为 71,880.38 万元，项目总收益为 273,682.25 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 169,284 万元，其中专项债券融资本息为 169,284 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	
100,000.00	69,284.00	169,284.00	-	-	-	169,284.00

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 1.62。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（北流）轻工产业园一金属制造产业园项目	273,682.25	169,284.00	1.62
合计	**273,682.25**	**169,284.00**	**1.62**

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	1.51	1.62	1.72
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.64	1.62	1.60

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1.51,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1.6，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

本项目主管部门是北流市工业园区管委会以及北流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广西（北流）轻工产业园—金属制造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。

北流市财政局

2022 年 6 月 1 日

广西铜州控股有限公司

2022 年 6 月 1 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）容县新一代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。

容县新一代电子信息产业园专项债券计划发行规模20,000万元，共发行四期。首期6,000万元已于2020年发行，债券发行期限30年，发行利率为3.7%。二期已于2020年发行6,000万元，债券发行期限30年，发行利率为3.76%。三期已于2022年5月发行5,000万元，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%。本期计划于2022年6月发行3,000万元，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，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）容县简介。

容县古称容州，是玉林市辖县，地处广西东南部，东经110°15′—110°53′、北纬22°27′—23°07′之间，属亚热带季

风气候。沙田柚的原产地，也是全国沙田柚最大生产基地。

容县面积2，257.39平方公里，辖15个镇、215个行政村、12个社区。境内有都峤山、贵妃园、真武阁等景点，曾荣获“国家卫生县城”等称号。

（二）容县财政收支情况。

2019年至2021年,容县实现一般公共预算收入分别为10.24亿元、10.4亿元和10.8亿元；一般公共预算支出分别为39.42亿元、41.87亿元和46.65亿元。政府性基金收入分别为7.03亿元、6.53亿元和9.81亿元;政府性基金支出分别为7.02亿元、6.68亿元和5.74亿元。

容县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	10.24	10.4	10.8
一般公共预算支出	39.42	41.87	46.65
政府性基金收入	7.03	6.53	9.81
其中：国有土地使用权出让收入	6.86	6.24	9.23
政府性基金支出	7.02	6.68	5.74
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	6.86	5.98	2.53

（三）项目情况。

1.项目名称：容县新一代电子信息产业园。

2.项目业主：广西容县经济开发区建设投资有限公司。

3.建设地点：容县经济开发区河南村良奇塘。

（四）项目业主介绍。

广西容县经济开发区建设投资有限公司成立于2008年1月，注册资本6,000万元，是经容县人民政府批准成立的国有独资公司，是县经济开发区基础设施、公共设施等国有资产的投融资主体，是县政府实施国有资产经营和产业结构调整的主要载体。公司现有职工50人，内部设置行政人事部、财务融资部、项目技术管理部、工程建设部。经营范围：对经济开发区、高新技术产业园、北部工业园的基础设施、公共设施、标准厂房建设项目的投资；土地一级开发及整理；土地、房地产开发及经营；标准厂房出租；污水处理设施、环保设施的建设；物业管理、原水供应、企业管理服务；自来水生产和供应；供水工程施工。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设26栋5层标准厂房，总建筑面积422,916.05平方米，配套建设园区道路、绿化、管线工程、停车场等。

（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.项目建设是中小企业，特别是小型企业和创业型企业发展的需要； 2.项目建设是承接东部产业转移的需要； 3.项目建设是集约化节约化用地的需要； 4.项目建设是大力发展产业集群，优化规划园区功能布局的需要； 5.项目建设是实现全面建成小康社会宏伟目标的需要； 6.项目建设是容县经济开发区发展的需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目建成营业后有稳定的收入来源，项目建设或运营可能出现风险、利率波动风险、流动性风险，经测算，在一定风险波动情况下项目均可自我平衡，满足偿债要求。

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	《容县发展和改革局关于容县新一代电子信息产业园项目建议书的批复》（容发改审批〔2018〕158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	项目建设资金来源主要为专项债资金及项目业主自筹资金；项目立项、可研、初设等前期工作已完成，专项债资金到位后即可投入项目建设；专项债资金将专款专用，用于本项目建设。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据容县新一代电子信息产业园可行性研究报告中相应数据进行测算。
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）项目的建设是承接东部产业转移的需要。

国家发改委正式批准实施《广西桂东承接产业转移示范区实施方案》，是着眼于区域协调发展全局作出的重大战略部署，更是容县发展史上千载难逢的重大战略机遇，给容县经济开发区发展带来了良好的机遇，也对园区平台建设提出了更高要求。

近年来，由于内陆土地、劳动力资源及成本相对沿海发达地区较为低廉，因此，发达地区企业纷纷内迁。在相当一段时间内，在我国政策的引领下，沿海产业梯度转移及发展将成为我国工业发展的重要内容，这对园区平台建设提出了更高要求。标准化厂房的建设将为承接企业提供快速、便捷的落地条件，有利于保持企业在产品转移投资地连续性和市场拓展的延续性。因此，标准化厂房的建设是承接沿海产业梯度转移的必然要求。

（二）项目的建设是大力发展产业集群，优化规划园区功能布局的需要。

容县经济开发区新一代电子信息产业园是按“产业集群、企业集聚、土地集约”的总体要求和“统一规划、统一设计、集中配套、分块实施”的开发建设原则，在符合土地利用总体规划、工业园区规划和规划环境影响评价的前提下，结合容县经济和产业特色进行科学规划和合理布局。项目的实施可以避免单独引进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，增强园区企业的竞争力，优化园区的结构布局，提升园区的承载能力。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据容县发展和改革局《关于容县新一代电子信息产业园可行性研究报告的批复》（容发改审批〔2020〕31号），本项目总投资为160,125.28万元。

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	134,357.05	83.91
2	建设工程其他费用	17,013.12	10.62
3	预备费	4,541.11	2.84
4	建设期利息	4,214.00	2.63
项目总投资		**160,125.28**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

容县新一代电子信息产业园总投资160,125.28万元。项目资

金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金140,125.28万元，资金来源为业主自筹，占比87.51%；

（2）专项债券资金20,000万元，占比12.49%,其中已发行17,000万元，本次拟发行3,000万元。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	2020年及以前	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	-	2,500.00	68,812.64	68,812.64
专项债券融资	12,000.00	-	8,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**12,000.00**	**2,500.00**	**76,812.64**	**68,812.64**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2020年5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年及以前	2021年	2022年	2023年
项目建设	12,000.00	2,500.00	76,812.64	68,812.64

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厂房出租收入、食堂出租收入、宿舍出租收入、配套用房出租收入、物业费收入等。

1.厂房出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算,项目厂房每月初始出租价格为25元/平方米，此后每五年上涨3%，可出租面积为257,064.88平方米，预计第1年的出租率为60%，第2年出租率为70%，第3年出租率为80%，第4年出租率为95%，从第5年起出租率均达到98%，债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为206,332.7万元。

2.食堂出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算,项目食堂每月初始出租价格为18元/平方米，此后每五年上涨3%，可出租面积为8,717.72平方米，预计第1年的出租率为60%，第2年出租率为70%，第3年出租率为80%，第4年出租率为95%，从第5年起出租率均达到98%，债券存续期内本项目所产生的食堂出租收入合计约为7,690.43万元。

3.宿舍出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算,项目宿舍每月初始出租价格为15元/平方米，此后每五年上涨3%，可出租面积为76,009.68平方米，预计第1年的出租率为60%，第2年出租率为70%，第3年出租率为80%，第4年出租率为95%，从第5年起出租率均达到98%，债券存续期内本项目所产生的宿舍出租收入合计约为36,605.44万元。

4.配套用房出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目配套用房每月初始出租价格为23元/平方米，此后每五年上涨3%，可出租面积为18,426.62平方米，预计第1年的出租率为60%，第2年出租率为70%，第3年出租率为80%，第4年出租率为95%，从第5年起出租率均达到98%，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13,581.47万元。

5.物业费收入

根据可行性研究报告内容进行测算，物业费为每月2元/平方米，此后每五年上涨3%，预计第1年的出租率为60%，第2年出租率为70%，第3年出租率为80%，第4年出租率为95%，从第5年起出租率均达到98%，债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为23,128.1万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为287,338.14万元。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	食堂出租收入	宿舍出租收入	配套用房出租收入	物业费收入	当年总收入
2024年	4,627.17	112.98	820.90	305.14	518.72	6,384.91
2025年	5,398.36	131.81	957.72	356.00	605.17	7,449.06
2026年	6,169.56	150.64	1,094.54	406.86	691.62	8,513.22
2027年	7,326.35	178.89	1,299.77	457.72	819.09	10,081.82
2028年	7,711.95	188.30	1,368.17	508.57	864.53	10,641.52
2029年	7,943.30	193.95	1,409.22	523.83	890.46	10,960.76
2030年	7,943.30	203.65	1,409.22	523.83	890.46	10,970.46
2031年	7,943.30	213.83	1,409.22	523.83	890.46	10,980.64
2032年	7,943.30	224.52	1,409.22	523.83	890.46	10,991.33
2033年	7,943.30	235.75	1,409.22	523.83	890.46	11,002.56
2034年	8,181.60	247.54	1,451.50	539.55	917.17	11,337.36

时间	厂房出租收入	食堂出租收入	宿舍出租收入	配套用房出租收入	物业费收入	当年总收入
2035年	8,181.60	259.91	1,451.50	539.55	917.17	11,349.73
2036年	8,181.60	272.91	1,451.50	539.55	917.17	11,362.73
2037年	8,181.60	286.56	1,451.50	539.55	917.17	11,376.38
2038年	8,181.60	300.88	1,451.50	539.55	917.17	11,390.70
2039年	8,427.05	315.93	1,495.04	555.73	944.69	11,738.44
2040年	8,427.05	331.72	1,495.04	555.73	944.69	11,754.23
2041年	8,427.05	348.31	1,495.04	555.73	944.69	11,770.82
2042年	8,427.05	365.73	1,495.04	555.73	944.69	11,788.24
2043年	8,427.05	384.01	1,495.04	555.73	944.69	11,806.52
2044年	8,679.86	403.21	1,539.89	572.41	973.03	12,168.40
2045年	8,679.86	423.37	1,539.89	572.41	973.03	12,188.56
2046年	8,679.86	444.54	1,539.89	572.41	973.03	12,209.73
2047年	8,679.86	466.77	1,539.89	572.41	973.03	12,231.96
2048年	8,679.86	490.11	1,539.89	572.41	973.03	12,255.30
2049年	8,940.26	514.61	1,586.09	589.58	1,002.22	12,632.76
合计	**206,332.70**	**7,690.43**	**36,605.44**	**13,581.47**	**23,128.10**	**287,338.14**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、运营管理费和税金及附加。具体测算依据如下:

1.职工薪酬

根据可行性研究报告内容进行测算，项目共有员工18人，按照每年5.4万元/人的工资福利，此后每五年上涨3%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为3,356.96万元。

2.运营管理费

根据可行性研究报告内容进行测算,项目运营管理费约为当年收入的5%,债券存续期内本项目所产生的运营管理费合计约为14,366.94万元。

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28,446.48万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为46,170.38万元。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	运营管理费	税金及附加	当年总成本
2024年	97.20	319.25	632.11	1,048.56
2025年	97.20	372.45	737.46	1,207.11
2026年	97.20	425.66	842.81	1,365.67
2027年	97.20	504.09	998.10	1,599.39
2028年	97.20	532.08	1,053.51	1,682.79
2029年	100.12	548.04	1,085.12	1,733.28
2030年	103.12	548.52	1,086.08	1,737.72
2031年	106.21	549.03	1,087.08	1,742.32
2032年	109.40	549.57	1,088.14	1,747.11
2033年	112.68	550.13	1,089.25	1,752.06
2034年	116.06	566.87	1,122.40	1,805.33
2035年	119.54	567.49	1,123.62	1,810.65
2036年	123.13	568.14	1,124.91	1,816.18
2037年	126.82	568.82	1,126.26	1,821.90
2038年	130.63	569.54	1,127.68	1,827.85
2039年	134.55	586.92	1,162.11	1,883.58
2040年	138.58	587.71	1,163.67	1,889.96
2041年	142.74	588.54	1,165.31	1,896.59
2042年	147.02	589.41	1,167.04	1,903.47
2043年	151.43	590.33	1,168.85	1,910.61
2044年	155.98	608.42	1,204.67	1,969.07
2045年	160.66	609.43	1,206.67	1,976.76
2046年	165.48	610.49	1,208.76	1,984.73
2047年	170.44	611.60	1,210.96	1,993.00

时间	职工薪酬	运营管理费	税金及附加	当年总成本
2048年	175.55	612.77	1,213.27	2,001.59
2049年	180.82	631.64	1,250.64	2,063.10
合计	**3,356.96**	**14,366.94**	**28,446.48**	**46,170.38**

（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，容县新一代电子信息产业园预期总收入为287,338.14万元，预期总成本为46,170.38万元，项目总收益为241,167.76万元。

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38,846万元，其中专项债券融资本息为38,846万元，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	
20,000.00	**18,846.00**	**38,846.00**	-	-	-	**38,846.00**

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6.21。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
容县新一代电子信息产业园	241,167.76	38,846.00	6.21
合计	**241,167.76**	**38,846.00**	**6.21**

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	5.84	6.21	6.58
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	6.27	6.21	6.15

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5.84，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6.15，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

本项目主管部门是容县经济开发区管理委员会以及容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容县新一代电子信息产业园建设任务、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。

容县财政局　　广西容县经济开发区建设投资有限公司

2022年6月1日　　2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）玉林市新材料生态产业园厂房及基础设施项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

玉林市新材料生态产业园厂房及基础设施项目专项债券计划发行规模60,000万元，共发行4期。一期已于2022年5月发行5,000万元，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%。本期计划于2022年6月发行10,000万元，三期计划于2022年发行15,000万元，四期计划于2023年发行30,000万元，发行期限均为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，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）兴业县简介。

兴业县位于广西壮族自治区东南部，玉林市西北部，东邻北流市、南靠玉州区，东北接桂平市，西北连贵港市港南区，西南以浦北县为界。兴业县距自治区首府南宁173.2公里，离玉林市

36.2公里。

兴业县资源蕴含丰富，境内有储量大、品位高的石灰石、花岗岩、萤石矿、稀土等矿产资源，特别是石灰石资源更为丰富，出露地表的石灰石100亿多吨，获授予“广西氧化钙之乡”。兴业县生态环境优美，城乡宜居宜业，有被誉为“岭南第一岩”的国家AAAA级鹿峰山风景区、天外天风景区、李宗仁屯兵连升三级发际遗址、庞村清代民居群、庞大福生态农业园、幸福农庄、兴业县大水旅游度假区等旅游景观，是自治区级“全域旅游”创建县。

（二）兴业县财政收支情况。

2019年至2021年，兴业县实现一般公共预算收入分别为8.59亿元、6.75亿元和5.36亿元；一般公共预算支出分别为38.14亿元、38.57亿元和35.58亿元。政府性基金收入分别为5.37亿元、6.04亿元和9.87亿元；政府性基金支出分别为2.23亿元、8.18亿元和7.86亿元。

兴业县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	8.59	6.75	5.36
一般公共预算支出	38.14	38.57	35.58
政府性基金收入	5.37	6.04	9.87
其中：国有土地使用权出让收入	5.22	5.85	9.43
政府性基金支出	2.23	8.18	7.86
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.78	3.90	4.20

（三）项目情况。

1.项目名称：玉林市新材料生态产业园厂房及基础设施项目。

2.项目业主：兴业县城市建设投资有限公司。

3.建设地点：广西玉林市新材料生态产业园内。

（四）项目业主介绍。

兴业县城市建设投资有限公司成立于2008年，注册资本6,500万元人民币，注册地址为兴业县石南镇兴业大道南侧，经营范围包括城市基础设施建设投资、管理；城市基础设施有偿使用；城市资源开发、利用与经营；城市国有房地产开发经营与开发投资。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设19,870,5.34平方米标准厂房、园区特殊用途厂房、定制厂房等，配套服务用房25,348.8平方米；建设冷链物流用房39,600平方米，农民工返乡入乡创业基地建筑面积49,758.64平方米，2座占地10亩能源补给站。

（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	项目的建设是完善兴业县工业及基础设施建设的需要，建成后可改增加就业，改善民生，具有必要性和公益性。项目有厂房出租收入、食堂出租收入等较为稳定的收入来源，具有收益性。项目实施形成固定资产，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	本项目为工业投资项目，有较为稳定的收入来源，偿债风险较低。可能面临的偿债风险为流动性风险及利率风险。

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	《关于玉林市新材料生态产业园标准厂房及基础设施项目建议书的批复》（兴发规〔2021〕98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	项目资金来源包含中央预算内补助、地方政府专项债券、乡村振兴补助及业主自筹等。专项债资金将专款专用，用于本项目建设。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据玉林市新材料生态产业园厂房及基础设施项目可行性研究报告相关数据进行收入预测。
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）项目的建设是提高兴业县园区产业发展承载力，实现工业提档升级的需要。

兴业县围绕优势传统产业升级和打造新型产业发展集聚基地，利用新技术、新设备，进一步做大做强健康食品产业、新材料产业、化工产业等主导工业产业，引导资源、资金、人才向新能源、新材料、先进装备制造、节能环保等新型产业聚集，突出重大项目、重大平台建设，推动工业园区成为主导产业的集聚区。项目建设有助于盘活园区用地，优化园区产业布局，加快路网、给排水网、公共工程等基础设施建设，完善服务功能等，保障企业生产，优化营商环境，吸引企业入驻，提高园区产业发展承载力，实现兴业县整体工业提档升级。

（二）项目的建设是加快兴业县城市化进程的需要。

兴业县工业提质升档，一方面实施基础设施和配套设施建设，通过软硬环境的优化，引进区内外企业进驻，吸引万众过来创业，使之成为兴业县的一个功能区，构成城区的有机组成部分，不仅拉大了城市框架，而且完善了城市的功能。另一方面，工业园区企业的进驻将吸引农村劳动力向城市转移，同时，从事第二、三产业的生产与经营，从而提高城市化水平，加快兴业县的城市化进程。因此，项目的建设是加快兴业县城市化进程的需要。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据兴业县发展和改革局《关于玉林市新材料生态产业园厂房及基础设施项目工程可行性研究报告的批复》（兴发改规〔2021〕112号），本项目总投资为133,477.66万元。

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	92,255.41	69.12
2	建设工程其他费用	27,883.31	20.89
3	预备费	6,006.94	4.50
4	建设期利息	7,332.00	5.49
项目总投资		**133,477.66**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

玉林市新材料生态产业园厂房及基础设施项目总投资133,477.66万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金73,477.66万元，资金来源为业主自筹，占比55.05%;

（2）专项债券资金60,000万元，占比44.95%,其中已发行5,000万元，本次拟发行10,000万元。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年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	11,695.53	11,695.53	11,695.53	21,695.53	16,695.54
专项债券融资	-	30,000.00	30,000.00	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	**11,695.53**	**41,695.53**	**41,695.53**	**21,695.53**	**16,695.54**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为70个月，已于2020年2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年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	11,695.53	41,695.53	41,695.53	21,695.53	16,695.54

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厂房出租收入、冷链物流用房出租收入、创业基地出租收入、配套用房出租收入、能源补给站出租收入、车位出租收入、物业费收入等。

1.厂房出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算,项目厂房每月初始出租价格为16元/平方米，此后每三年上涨8%，可出租面积为197,805.34平方米，预计第1年的出租率为60%，第2年出租率为70%，第3年出租率为80%，第4年出租率为95%，从第5年起出租率均达到98%，债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为74,379.09万元。

2.冷链物流用房出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算,项目冷链物流用房每月初始出租价格为25元/平方米，此后每三年上涨8%，可出租面积为39,600平方米，预计第1年的出租率为60%，第2年出租率为70%，第3年出租率为80%，第4年出租率为95%，从第5年起出租率均达到98%，债券存续期内本项目所产生的冷链物流用房出租收入合计约为23,266.33万元。

3.创业基地出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算,项目创业基地每月初始出租价格为20元/平方米，此后每三年上涨8%，可出租面积为49,758.64平方米，预计第1年的出租率为60%，第2年出租率为70%，第3年出租率为80%，第4年出租率为95%，从第5年起出租率均达到98%，债券存续期内本项目所产生的创业基地出租收入合计约为23,387.91万元。

4.配套用房出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目配套用房每月初始出租价格为 20 元/平方米，此后每三年上涨 8%，可出租面积为 23,453.4 平方米，预计第 1 年的出租率为 60%，第 2 年出租率为 70%，第 3 年出租率为 80%，第 4 年出租率为 95%，从第 5 年起出租率均达到 98%，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 10,997.55 万元。

5. 能源补给站出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目能源补给站初始出租价格为每个 3,000,000 元/年，此后每三年上涨 8%，共有两座能源补给站，债券存续期内本项目所产生的能源补给站出租收入合计约为 12,323.08 万元。

6. 停车位出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目车位初始出租价格为每个 300 元/月，此后每三年上涨 8%，项目共有停车位 2,235 个，预计车位出租率与当年厂房出租率保持一致，债券存续期内本项目产生的停车位出租收入合计约为 15,757.66 万元。

7. 物业费收入

根据可行性研究报告内容进行测算，物业费按照每月 2.5 元/平方米，此后每三年上涨 8%，预计第 1 年的出租率为 60%，第 2 年出租率为 70%，第 3 年出租率为 80%，第 4 年出租率为 95%，从第 5 年起出租率均达到 98%，债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为 18,246.55 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178,358.17万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	冷链物流用房出租收入	创业基地出租收入	配套用房出租收入	能源补给站出租收入	停车位出租收入	物业费收入	当年总收入
2026年	2,278.72	712.80	716.52	337.73	600.00	482.76	559.11	5,687.64
2027年	2,658.50	831.60	835.95	394.03	600.00	563.22	652.30	6,535.60
2028年	3,038.29	950.40	955.37	450.34	600.00	643.68	745.49	7,383.57
2029年	3,896.61	1,218.89	1,225.26	547.19	648.00	825.52	952.29	9,313.76
2030年	4,101.69	1,283.04	1,289.74	608.02	648.00	868.97	1,006.41	9,805.87
2031年	4,101.69	1,283.04	1,289.74	608.04	648.00	868.97	1,006.42	9,805.90
2032年	4,429.83	1,385.68	1,392.92	656.71	699.84	938.49	1,086.93	10,590.40
2033年	4,429.83	1,385.68	1,392.92	656.74	699.84	938.49	1,086.94	10,590.44
2034年	4,429.83	1,385.68	1,392.92	656.77	699.84	938.49	1,086.94	10,590.47
2035年	4,784.21	1,496.54	1,504.36	709.34	755.83	1,013.56	1,173.90	11,437.74
2036年	4,784.21	1,496.54	1,504.36	709.37	755.83	1,013.56	1,173.90	11,437.77
2037年	4,784.21	1,496.54	1,504.36	709.40	755.83	1,013.56	1,173.91	11,437.81
2038年	5,166.95	1,616.26	1,624.71	766.19	816.29	1,094.65	1,267.82	12,352.87
2039年	5,166.95	1,616.26	1,624.71	766.22	816.29	1,094.65	1,267.83	12,352.91
2040年	5,166.95	1,616.26	1,624.71	766.25	816.29	1,094.65	1,267.83	12,352.94
2041年	5,580.31	1,745.56	1,754.68	827.59	881.60	1,182.22	1,369.26	13,341.22
2042年	5,580.31	1,745.56	1,754.68	827.62	881.60	1,182.22	1,369.27	13,341.26
合计	**74,379.09**	**23,266.33**	**23,387.91**	**10,997.55**	**12,323.08**	**15,757.66**	**18,246.55**	**178,358.17**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、运营管理费和税金及附加。具体测算依据如下：

1.职工薪酬

根据可行性研究报告内容进行测算，项目共有员工 75 人，按照每年 5.4 万元/人的工资福利，此后每三年上涨 5%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 7,747.42 万元。

2. 运营管理费

根据可行性研究报告内容进行测算，项目运营管理费约为当年收入的 5%，债券存续期内本项目所产生的运营管理费合计约为 8,917.91 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 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 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 17,657.44 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 34,322.77 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	运营管理费	税金及附加	当年总成本
2026 年	405.00	284.38	563.08	1,252.46
2027 年	405.00	326.78	647.02	1,378.80
2028 年	405.00	369.18	730.97	1,505.15
2029 年	425.25	465.69	922.06	1,813.00
2030 年	425.25	490.29	970.78	1,886.32
2031 年	425.25	490.30	970.78	1,886.33
2032 年	446.51	529.52	1,048.45	2,024.48
2033 年	446.51	529.52	1,048.45	2,024.48
2034 年	446.51	529.52	1,048.46	2,024.49
2035 年	468.84	571.89	1,132.34	2,173.07
2036 年	468.84	571.89	1,132.34	2,173.07
2037 年	468.84	571.89	1,132.34	2,173.07

时间	职工薪酬	运营管理费	税金及附加	当年总成本
2038年	492.28	617.64	1,222.93	2,332.85
2039年	492.28	617.65	1,222.94	2,332.87
2040年	492.28	617.65	1,222.94	2,332.87
2041年	516.89	667.06	1,320.78	2,504.73
2042年	516.89	667.06	1,320.78	2,504.73
合计	**7,747.42**	**8,917.91**	**17,657.44**	**34,322.77**

（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，玉林市新材料生态产业园厂房及基础设施项目预期总收入为178,358.17万元，预期总成本为34,322.77万元，项目总收益为144,035.4万元。

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107,538万元，其中专项债券融资本息为107,538万元，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	
60,000.00	47,538.00	107,538.00	-	-	-	107,538.00

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1.34。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
玉林市新材料生态产业园厂房及基础设施项目	144,035.40	107,538.00	1.34
合计	**144,035.40**	**107,538.00**	**1.34**

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	1.26	1.34	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	1.36	1.34	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1.26,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

本项目主管部门是兴业县工业园区管理委员会以及兴业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玉林市新材料生态产业园厂房及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。

兴业县财政局

2022年6月1日

兴业县城市建设投资有限公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）广西陆川乡村振兴农民工创业园建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西陆川乡村振兴农民工创业园建设项目专项债券计划发行规模20,000万元，共发行3期。首期10,000万元已于2021年发行，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.8%。二期已于2022年5月发行5,000万元，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%。本期计划于2022年6月发行5,000万元，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，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）陆川县简介。

陆川县隶属广西壮族自治区玉林市，地处桂东南端，是广西的南大门，南与广东廉江、化州市接壤，从县城到湛江138公里；

北靠玉州区，东接北流市，西南连博白县。陆川县属亚热带季风气候，土地肥沃，雨量充沛，光热充足，素有“温泉之乡”的美誉。陆川县是玉林融入珠三角经济区和广西北部湾经济区的前沿阵地，是桂东南抗日武装起义打响第一枪的红土地，是广西第一批对外开放旅游县。陆川县著名地方产品有陆川猪、小型挖掘机、铁锅、矿泉水、酱油、淮山等。是中国铁锅之都、全国最大的小型挖掘机生产出口基地、全国八大良种猪之一陆川猪原产地、全国生猪调出大县、全国粮食高产示范县、全国商品粮基地县、全国新型农村合作医疗试点县。

（二）陆川县财政收支情况。

2019 年至 2021 年，陆川县实现一般公共预算收入分别为 11.57 亿元、9.79 亿元和 5.84 亿元；一般公共预算支出分别为 55.31 亿元、57.64 亿元和 41.98 亿元；政府性基金收入分别为 15.36 亿元、11.65 亿元和 8.15 亿元；政府性基金支出分别为 14 亿元、10.71 亿元和 9.27 亿元。

陆川县 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	11.57	9.79	5.84
一般公共预算支出	55.31	57.64	41.98
政府性基金收入	15.36	11.65	8.15
其中：国有土地使用权出让收入	10.34	11.14	7.74
政府性基金支出	14.00	10.71	9.27
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.52	10.00	6.51

（三）项目情况。

1.项目名称：广西陆川乡村振兴农民工创业园建设项目。

2.项目业主：陆川县工业投资有限公司。

3.建设地点：陆川县沙湖镇。

（四）项目业主介绍。

陆川县工业投资有限公司是由陆川县人民政府出资组建和授权经营的国有独资公司，总注册资本8,226万元，地址位于县城区友爱路。公司的经营范围主要是投资市政公用设施、工业园区级配套设施建设、工业项目和工程建设、工业与民用建筑、房地产开发、公路和市政道路建设，各类工程建设活动等。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设11.8万平方米标准化厂房，配套建设道路、绿化、管网等基础设施。

（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	必要性、公益性：1、项目的建设是改善投资环境，适应经济发展的需要。2、项目的建设是贯彻三产融合、以工带农、全面发展的思想，实施产业深度融合七大工程的需要。3、项目的建设增加工作岗位，促进就业。收益性：促进玉林市农业发展，促进农产品项目落地投产形成产业集群，从而增加财政税收收入，促进当地经济发展。资本性：项目未来收益可观，可形成固定资产投资。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	将把发行金融债券所筹集的资金按照期限匹配的原则运用于风险较低的有长期收益的标准化厂房建设项目。通过加强流动性管理，定期监测项目现金流状况以及债券付息及到期兑付时点现金流缺口状况，及时调整资产期限结构，确保项目到期现金流可以满足偿债需要。可能面临的偿债风险包括流动性风险及利率风险。

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	1、《陆川县发展和改革局关于广西陆川乡村振兴农民工创业园建设项目建议书的批复》（陆发改许可〔2020〕257号）； 2、《陆川县发展和改革局关于广西陆川乡村振兴农民工创业园建设项目可行性研究报告批复》（陆发改许可〔2020〕265号）； 3、根据《广西壮族自治区发展和改革委员会转发国家发展改革委投资司关于做好2022年政府专项债券项目前期工作的通知》（桂发改投资函〔2021〕1949号），项目属于申报项目领域中；“7.市政和产业园区基础设施。(5)产业园区基础设施。”类别，符合申报条件。
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、资金来源方式：拟通过申请专项债及业主多种渠道筹措。 2、债券资金需求的可行性：本项目专项债券申报额度不超过项目总投资的80%，符合申报要求。 3、投向的合理性：用于本项目的标准厂房、配套路网以及园区基础配套设施建设。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据广西陆川乡村振兴农民工创业园建设项目可研报告提供的数据。
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）项目的建设有利于推进产业兴旺，乡村振兴布局。

项目贯彻三产融合、以工带农、全面发展的思想，实施产业深度融合七大工程。加快发展陆川工业产业，积极推动产业升企入规”和转型发展，促进当地企业集中集约发展，加快建设陆川产业集聚区，以农民工创业带动产业发展引领全区乡村振兴全局。项目建设将大力发展农产品加工业和乡村旅游业，大力推动电商进农村，有利于农业与工业、服务业进一步融合。

（二）项目建设有利于带动地区农业产业发展，增加就业。

项目规模较大、功能全、信息广，以农产品的发展带动农业结构调整和农业产业化发展，大力推动玉林市域菜篮子”工程健康发展，实现农产业稳定发展，产供销衔接顺畅。农产品质量安全可靠，市场波动可控，农产品标准化，对促进该地区农业产品优势变为商品优势和经济优势、增加农民收入将起到积极的推动作用。项目的建设有利于解决地区人口就业问题，维持社会稳定。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据陆川县发展和改革局《关于广西陆川乡村振兴农民工创业园建设项目初步设计报告的批复》（陆发改许可〔2020〕277号），本项目总投资为97,528.06万元。

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	74,417.41	76.30
2	建设工程其他费用	12,062.80	12.37
3	预备费	5,893.40	6.04
4	建设期利息	5,154.45	5.29
项目总投资		**97,528.06**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西陆川乡村振兴农民工创业园建设项目总投资97,528.06万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金77,528.06万元，资金来源为业主自筹，占比79.49%;

（2）专项债券资金20,000万元，占比20.51%,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%。

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	2024年
不含专项债券的项目资本金	-	19,382.01	19,382.01	19,382.01	19,382.03
专项债券融资	-	10,000.00	10,000.00	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	-	**29,382.01**	**29,382.01**	**19,382.01**	**19,382.03**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为33个月，已于2021年6月开工建设，预计于2024年3月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年
项目建设	-	29,382.01	29,382.01	19,382.01	19,382.03

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、食堂出租收入、宿舍出租收入、配套用房出租收入、广告位出租收入和物业费收入等。

1.厂房出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目厂房每月初始出租价格为 25 元/平方米，此后每五年上涨 3%，可出租面积为 206,593.6 平方米，预计项目运营期第一年厂房出租率为 60%，第二年出租率为 70%，第三年出租率为 80%，第四年出租率为 95%，第五年起出租率达到 98%，债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为 110,213.61 万元。

2. 食堂出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目食堂每月初始出租价格为 18 元/平方米，此后每五年上涨 3%，可出租面积为 5,952.9 平方米，预计项目运营期第一年食堂出租率为 60%，第二年出租率为 70%，第三年出租率为 80%，第四年出租率为 95%，第五年起出租率达到 98%，债券存续期内本项目所产生的食堂出租收入合计约为 2,286.54 万元。

3. 宿舍出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目宿舍每月初始出租价格为 15 元/平方米，此后每五年上涨 3%，可出租面积为 9,833.77 平方米，预计项目运营期第一年宿舍出租率为 60%，第二年出租率为 70%，第三年出租率为 80%，第四年出租率为 95%，第五年起出租率达到 98%，债券存续期内本项目所产生的宿舍出租收入合计约为 3,147.7 万元。

4. 配套用房出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目配套用房每月初始出租价格为23元/平方米，此后每五年上涨3%，可出租面积为9,387.4平方米，预计项目运营期第一年配套用房出租率为60%，第二年出租率为70%，第三年出租率为80%，第四年出租率为95%，第五年起出租率达到98%，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4,607.38万元。

5.广告位出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目共有广告位5个，以每年10,000元/个的出租价格估算，此后每五年上涨3%，预计项目第一年广告位出租率为60%，第二年为80%，后十六年平均出租率为98%，债券存续期内本项目所产生的广告位出租收入合计约为90.63万元。

6.物业费收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目物业费按照每月2.5元/平方米，此后每五年增长3%，第一年出租率为60%，第二年出租率达到70%，第三年出租率达到80%，第四年出租率达到95%，第五年及以后每年出租率达到98%计算，债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为12,360.86万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为132,706.72万元。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	食堂出租收入	宿舍出租收入	配套用房出租收入	广告位出租收入	物业费收入	当年总收入
2024年	3,718.68	77.15	106.20	155.46	3.00	418.24	4,478.73
2025年	4,338.47	90.01	123.91	181.36	4.00	487.95	5,225.70

时间	厂房出租收入	食堂出租收入	宿舍出租收入	配套用房出租收入	广告位出租收入	物业费收入	当年总收入
2026 年	4,958.25	102.87	141.61	207.27	5.00	557.65	5,972.65
2027 年	5,887.92	122.15	168.16	246.14	5.00	627.36	7,056.73
2028 年	6,197.81	128.58	177.01	259.09	5.00	697.06	7,464.55
2029 年	6,383.74	132.44	182.32	266.87	5.15	717.98	7,688.50
2030 年	6,383.74	132.44	182.32	266.87	5.15	717.98	7,688.50
2031 年	6,383.74	132.44	182.32	266.87	5.15	717.98	7,688.50
2032 年	6,383.74	132.44	182.32	266.87	5.15	717.98	7,688.50
2033 年	6,383.74	132.44	182.32	266.87	5.15	717.98	7,688.50
2034 年	6,575.25	136.41	187.79	274.87	5.30	739.52	7,919.14
2035 年	6,575.25	136.41	187.79	274.87	5.30	739.52	7,919.14
2036 年	6,575.25	136.41	187.79	274.87	5.30	739.52	7,919.14
2037 年	6,575.25	136.41	187.79	274.87	5.30	739.52	7,919.14
2038 年	6,575.25	136.41	187.79	274.87	5.30	739.52	7,919.14
2039 年	6,772.51	140.51	193.42	283.12	5.46	761.70	8,156.72
2040 年	6,772.51	140.51	193.42	283.12	5.46	761.70	8,156.72
2041 年	6,772.51	140.51	193.42	283.12	5.46	761.70	8,156.72
合计	**110,213.61**	**2,286.54**	**3,147.70**	**4,607.38**	**90.63**	**12,360.86**	**132,706.72**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、运营管理费和税金及附加。具体测算依据如下:

1.职工薪酬

根据可行性研究报告内容进行测算，项目共有员工 20 人，按照每年 4.8 万元/人的工资福利，此后每五年上涨 3%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 1,798.35 万元。

2.运营管理费

根据可行性研究报告内容进行测算,项目运营管理费约为当年收入的 5%,债券存续期内本项目所产生的运营管理费合计约为 6,635.4 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21,910.94万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为21,571.69万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	运营管理费	税金及附加	当年总成本
2024年	96.00	223.94	443.39	763.33
2025年	96.00	261.29	517.34	874.63
2026年	96.00	298.63	591.29	985.92
2027年	96.00	352.84	698.62	1,147.46
2028年	96.00	373.23	738.99	1,208.22
2029年	98.88	384.43	761.16	1,244.47
2030年	98.88	384.43	761.16	1,244.47
2031年	98.88	384.43	761.16	1,244.47
2032年	98.88	384.43	761.16	1,244.47
2033年	98.88	384.43	761.16	1,244.47
2034年	101.85	395.96	783.99	1,281.80
2035年	101.85	395.96	783.99	1,281.80
2036年	101.85	395.96	783.99	1,281.80
2037年	101.85	395.96	783.99	1,281.80
2038年	101.85	395.96	783.99	1,281.80
2039年	104.90	407.84	807.52	1,320.26
2040年	104.90	407.84	807.52	1,320.26
2041年	104.90	407.84	807.52	1,320.26
合计	**1,798.35**	**6,635.40**	**13,137.94**	**21,571.69**

（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，广西陆川乡村振兴农民工创业园建设项目预期总收入为132,706.72万元，预期总成本为21,571.69万元，项目总收益为111,135.03万元。

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33,878万元，其中专项债券融资本息为33,878万元，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	
20,000.00	13,878.00	33,878.00	-	-	-	33,878.00

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3.28。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
广西陆川乡村振兴农民工创业园建设项目	111,135.03	33,878.00	3.28
合计	**111,135.03**	**33,878.00**	**3.28**

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	3.08	3.28	3.48
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	3.31	3.28	3.25

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3.08,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3.25，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

本项目主管部门是陆川县工业园区管理委员会以及陆川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广西陆川乡村振兴农民工创业园建设项目建设任务、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。

陆川县财政局

2022年6月1日

陆川县工业投资有限公司

2022年6月1日

附件 2-11

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）百色市产业园区项目实施方案

百色市财政局

2022 年 6 月 1 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）广西百色现代林业产业园（一期）实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西百色现代林业产业园（一期）专项债券计划发行规模50,000万元，共发行四期。首期已于2022年发行25,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.37%。二期已于2022年发行5,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%。三期（本期）计划于2022年发行17,000万元，四期计划于2022年发行3,000万元，发行期限均为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，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）百色市简介。

百色市是广西壮族自治区下辖地级市，位于广西壮族自治区西部，右江中上游，西与云南省相接，北与贵州省毗邻，东与广

西壮族自治区首府南宁市紧连，南与越南接壤。总面积3.63万平方公里。地形为南北高中间低，地势走向由西北向东南倾斜，属亚热带季风气候，全市共辖12个县（市、区）。

百色市是西南地区出海出境的大通道，被交通运输部确定为国家公路运输枢纽。基本形成高速公路、铁路、航空、航运、口岸“五位一体”的立体交通格局，成为中国与东盟双向开放的前沿。

百色市是全国生态型铝产业示范基地、“中国优秀旅游城市”、“全国双拥模范城市”、“国家园林城市”、“国家卫生城市”、“国家森林城市”，同时也是一个集革命老区、少数民族地区、边境地区、大石山区、贫困地区、水库移民区“六位一体”的特殊区域。

（二）右江区财政收支情况。

2019年至2021年，百色市右江区实现一般公共预算收入分别为7.87亿元、7.6亿元和7.81亿元；一般公共预算支出分别27.33亿元、26亿元和21.2亿元。政府性基金收入分别为0.06亿元、0.02亿元和0.17亿元；政府性基金支出分别为5.55亿元、2.7亿元和2.73亿元。

百色市右江区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	7.87	7.60	7.81
一般公共预算支出	27.33	26.00	21.2

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	7.87	7.60	7.81
政府性基金收入	0.06	0.02	0.17
其中：国有土地使用权出让收入	0.03	-	-
政府性基金支出	5.55	2.70	2.73
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.07	1.09	0.92

（三）项目情况。

1.项目名称：广西百色现代林业产业园项目（一期）。

2.项目业主：广西千姿投资有限公司。

3.建设地点：百色市右江区龙景街道江风村。

（四）项目业主介绍。

广西千姿投资有限公司于2011年11月29日在百色市右江区工商行政管理局登记成立。法定代表人黄明，注册资本8,000万元。公司经营范围:农业、节能环保、能源、矿业、文化旅游、农业观光旅游服务、住宿服务、餐饮服务、供应链管理服务；对加工制造业、仓储、物流、物业、酒店业、教育、广告传媒、医疗健康及医药制造业项目的投资；对农村基础设施建设、市政基础设施、交通基础设施、产业园区的建设投资；企业管理咨询服务；高新技术开发、技术转让、技术咨询；房屋租赁、建设工程施工、土地开发及整理、房地产开发与经营；资产管理(金融资产、保险资产除外)、股权投资。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设道路工程、场地平整、污水厂工程、标准厂房四个子项等。其中道路工程包含 8 条城市道路、分别是 3 条城市次干道，5 条城市支路，总长 10 公里；场地平整工程 2,471 亩；污水厂工程处理规模为 5,000 立方米／天；标准厂房建筑面积为 101,200 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	本项目建设是推进木材加工园区化、集群化、生态化、自动化智能化的重要项目 ，是提升城市品牌形象的重要项目，是推动百色市林业产业创新驱动发展和转型升级的重要项目。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目在借款偿还期内各年的偿债备付率都大于 1,项目偿债备付率高，表明可用于还本付息的资金保障程度高。经营期各年均有盈余，表明项目有足够的净现金流量维持正常运营，以实现财务可持续性。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	该项目是采用 EPC 工程总承包模式，该项目组织严密，计划精准，能够有效缩短建设工期 ，确保项目早日投入运营。
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	广西百色现代林业产业园(一期)项目总投资99,508.37万元。项目资金来源如下： （1）不含专项债券的项目资本金49,508.37万元，资金来源为业主自筹，占比49.75%； （2）专项债券资金50,000万元，占比50.25%,其中已发行30,000万元，本次拟发行17,000万元。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%。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	该项目主要的收入来源是根据市场价预测 ，主要有污水处理收入、厂房出租收入、停车收入等。
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）促进百色市的经济发展

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，为林业产业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，从而提高百色市的总体经济水平。

（二）促进百色林业的发展

广西百色现代林业产业园是百色市特色优势产业高质量发展的重要载体，项目的建设有利于将园区打造成为林业产业链相关的多功能、全方位的产业聚集地，为入园企业提供产品研发、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，推动百色市林业产业创新驱动发展和转型升级。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据发改委《百色市发展和改革委员会关于广西百色现代林业产业园项目（一期）初步设计的批复》（百发改产业[2021]12号），本项目总投资为99,508.37万元。

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（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	70,163.81	70.51
2	建设工程其他费用	24,606.07	24.73
3	预备费	4,738.49	4.76
项目总投资		99,508.37	100

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西百色现代林业产业园（一期）项目总投资99,508.37万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金49,508.37万元，资金来源为业主自筹，占比49.75%;

（2）专项债券资金50,000万元，占比50.25%,其中已发行30,000万元，本次拟发行17,000万元。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年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	20,000.00	20,000.00	9,508.37
专项债券融资	-	50,000.00	-
其他债务融资	-	-	-
合计	**20,000.00**	**70,000.00**	**9,508.37**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2020年11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	20,000.00	70,000.00	9,508.37

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

于污水处理收入、厂房出租收入和停车费收入等。

1.污水处理收入

根据项目可行性研究报告进行测算，污水处理按2元/立方米，处理规模5,000立方米/天，债券存续期内本项目所产生的污水处理收入为6,480万元。

2.厂房出租收入

根据项目可行性研究报告进行测算，建设总面积101,200平方米，厂房租金20元/平方米，债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入为43,718.4万元。

3.停车费收入

根据项目可行性研究报告进行测算，停车位6,000个，单价为450元/个/月，测算按照11个月，停车场负荷率按80%，债券存续期内本项目所产生的停车费收入为42,768万元。

4.土地出让费

根据项目可行性研究报告进行测算，出让用地面积472.80亩，单价为12.60万元/亩。债券存续期内本项目所产生的土地出让费为5,957.28万元。

5.广告收入

根据项目可行性研究报告进行测算，园区内广告牌400块，3,000元/块/月，测算按照12个月，70%使用率。债券存续期内本项目所产生的广告收入为18,144万元。

6.能源岛能源系统收入

根据项目可行性研究报告进行测算，能源岛能源系统收益：①蒸汽、发电量和活性炭产量，测算年产蒸汽43.8万吨，年上网电量1,500万kW.h/a，年产活性炭6,000吨：②价格测算，蒸汽价格160元／吨、上网电价0.75元／千瓦时、活性炭价格8,000元／吨；第一年完成产能60%，第二年完成产能80%，第三年达产。债券存续期内本项目所产生的能源岛能源系统收入225,034.2万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为342,101.88万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	污水处理收入	厂房出租收入	停车费收入	土地出让费	广告收入	能源岛能源系统 收入	当年总收入
2024 年	360	2,428.8	2,376	5957.28	1,008	7,759.80	19889.88
2025 年	360	2,428.8	2,376		1,008	10,346.40	16,519.2
2026 年	360	2,428.8	2,376		1,008	12,933.00	19,105.8
2027 年	360	2,428.8	2,376		1,008	12,933.00	19,105.8
2028 年	360	2,428.8	2,376		1,008	12,933.00	19,105.8
2029 年	360	2,428.8	2,376		1,008	12,933.00	19,105.8
2030 年	360	2,428.8	2,376		1,008	12,933.00	19,105.8
2031 年	360	2,428.8	2,376		1,008	12,933.00	19,105.8
2032 年	360	2,428.8	2,376		1,008	12,933.00	19,105.8
2033 年	360	2,428.8	2,376		1,008	12,933.00	19,105.8
2034 年	360	2,428.8	2,376		1,008	12,933.00	19,105.8
2035 年	360	2,428.8	2,376		1,008	12,933.00	19,105.8
2036 年	360	2,428.8	2,376		1,008	12,933.00	19,105.8
2037 年	360	2,428.8	2,376		1,008	12,933.00	19,105.8
2038 年	360	2,428.8	2,376		1,008	12,933.00	19,105.8
2039年	360	2,428.8	2,376		1,008	12,933.00	19,105.8

2040年	360	2,428.8	2,376		1,008	12,933.00	19,105.8
2041年	360	2,428.8	2,376		1,008	12,933.00	19,105.8
合计	6,480	43,718.4	42,768	5,957.28	18,144	225,034.2	342,101.88

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、外购燃料和动力费和税金及附加。具体测算依据如下:

1.职工薪酬

根据项目可行性研究报告进行测算，本项目薪酬福利费用按管理人员20人×6万元／人／年，工人100人× 3万元／人／年，福利按总薪资14%测算。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬为7,387.2万元。

2.外购燃料和动力费

根据项目可行性研究报告进行测算，外购燃料和动力费包括水费、电费、药剂、运输及处置费等按每年经营成本81.48万元测算，债券存续期内本项目所产生的外购燃料和动力费为1,466.64万元。

3.税金及附加

根据项目可行性研究报告进行测算，国家现行税法规定，本项目城市维护建设税按实际交纳的增值税的7%；教育费附加（含地方教育费附加）按实际交纳的增值税的3%计算；按照进项税按6%、销项税税率均按17%进行计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加为4,366.08万元 。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为

13,219.92 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	外购燃料和动力费	税金及附加	当年总成本
2024 年	410.40	81.48	242.56	734.44
2025 年	410.40	81.48	242.56	734.44
2026 年	410.40	81.48	242.56	734.44
2027 年	410.40	81.48	242.56	734.44
2028 年	410.40	81.48	242.56	734.44
2029 年	410.40	81.48	242.56	734.44
2030 年	410.40	81.48	242.56	734.44
2031 年	410.40	81.48	242.56	734.44
2032 年	410.40	81.48	242.56	734.44
2033 年	410.40	81.48	242.56	734.44
2034 年	410.40	81.48	242.56	734.44
2035 年	410.40	81.48	242.56	734.44
2036 年	410.40	81.48	242.56	734.44
2037 年	410.40	81.48	242.56	734.44
2038 年	410.40	81.48	242.56	734.44
2039 年	410.40	81.48	242.56	734.44
2040 年	410.40	81.48	242.56	734.44
2041 年	410.40	81.48	242.56	734.44
合计	7,387.2	1,466.64	4,366.08	13,219.92

（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，广西百色现代林业产业园（一期）预期总收入为 342,101.88 万元，预期总成本为 13,219.92 万元，项目总收益为 328,881.96 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84,353万元，其中专项债券融资本息为84,353万元，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	
50,000.00	34,353.00	84,353.00	-	-	-	84,353.00

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3.90。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
广西百色现代林业产业园（一期）	328,881.96	84,353.00	3.90
合计	328,881.96	84,353.00	3.90

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	3.70	3.90	4.10
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	3.91	3.90	3.89

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 3.70,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 3.89，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

本项目主管部门是百色市右江区工业区管理中心以及百色市右江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百色现代林业产业园项目（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。

广西千姿投资有限公司

2022年6月1日

（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（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）广西百色现代林业产业园（一期）实施方案》之盖章页）

百色市右江区财政局

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）深百（南田）众创产业园(一期)项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

深百（南田）众创产业园(一期)项目专项债券计划发行规模10,000万元，共发行三期。首期4,000万元已于2021年发行，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.8%。二期已于2022年发行5,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%。三期（本期）计划于2022年发行1,000万元，发行期限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，第一十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）田阳区简介。

田阳区地处广西西部，右江河谷中部，县城距自治区首府南宁市200多公里，距百色市38公里。东至南宁，西通云南、贵州，南经德保、靖西直至越南，北过巴马、东兰进入河池市。总

面积2,394平方公里，由南部石山区、北部土山区、右江河谷平原三类不同区域组成。田阳区境有平原台地、丘陵、山地三种地形，中间低、南北高、东西狭、南北宽，素有“两山一谷”之称。最高山峰海拔1,250.8米，最低海拔250米。南部石山区为喀斯特溶岩地貌，北部土山区为砂页岩地貌。全区有大小河流12条，右江是主干河，自西向东流经6个乡镇。河网密度为每平方公里0.13公里，年径流量为9.99亿立方米。

田阳区地处低纬度，靠近北回归线，属南亚热带季风气候。冬暖夏长，光照充足，热量丰富，年平均气温18-22℃，热量满足一年三熟需要。年无霜期为307-352天，降水量平均在1,100-1,350毫米，是全区降水量最少的地方。

2018年末，田阳区常住人口32.8万人，其中壮族占90%。2018年，田阳区地区生产总值158亿元。固定资产投资107亿元，全部工业总产值207亿元，社会消费品零售总额31.26亿元。

产业结构比例为19:57:24，第三产业比重较上年提升5个百分点。2019年3月，田阳县入选第一批革命文物保护利用片区分县名单。2019年4月24日，广西壮族自治区人民政府发出通知，正式批准田阳县退出贫困县序列。2019年8月，国务院同意撤销田阳县，设立百色市田阳区。2019年9月20日，田阳区获得全国绿化模范单位荣誉称号。

（二）田阳区财政收支情况。

2019年至2021年，田阳区实现一般公共预算收入分别为7.6亿元、4.55亿元、4.60亿元；一般公共预算支出分别为34.75亿元、31.67亿元、25.99亿元。政府性基金收入分别为5.66亿元、7.18亿元、4.54亿元；政府性基金支出分别为7.22亿元、13.25亿元、3.96亿元。

田阳区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	7.60	4.55	4.60
一般公共预算支出	34.75	31.67	25.99
政府性基金收入	5.66	7.18	4.54
其中： 国有土地使用权出让收入	5.52	6.96	3.85
政府性基金支出	7.22	13.25	3.96
其中： 国有土地使用权出让收入安排的支出	4.90	6.31	2.66

（三）项目情况。

1.项目名称：深百（南田）众创产业园(一期)项目。

2.项目业主：广西田阳恒茂开发投资集团有限公司。

3.建设地点：百色市田阳区田州镇东江村。

（四）项目业主介绍。

广西田阳恒茂开发投资集团有限公司成立于2007年05月22日，注册地位于广西百色市田阳区田州镇老乡家园三期内，法定代表人为庞春煌。

公司经营范围：对国有资产、市政设施及其附属资产、农村基础设施、农业综合开发、粮食生产基地及其附属资产的投资和

管理；土地收储及综合整治；对房地产、保障性住房等项目的投资、建设、运营；房地产信息咨询服务；房屋建筑工程施工；市政及市政道路建设，新城区建设，旧城镇和旧厂房改造，产业园区建设，学校、医院工程项目建设；对获得政府授权或特许经营基层文化基础设施建设的投资、建设、运营管理与项目引进；文化开发项目的规划、勘察、设计、咨询、科研；对文化产业的投资、开发、经营与管理；会展、影视娱乐、演艺中介服务；国内外文化经营活动交流、服务、咨询；广告策划、制作；旅游服务及有关信息咨询、培训，旅游产品开发经营；文化产品、体育产品、旅游产品的设计、开发、营销；物业管理、房屋、商铺租赁、楼宇机电配套设备维修、水电安装、清洁卫生、绿化养护服务；汽车租赁经营；对水力、火力、光伏发电的投资；水力、火力、光伏发电设备材料及配件购销；政府授权的其他业务。（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。

项目建设包括众创产业园及配套污水处理厂。

1.众创产业园

产业园区用地580亩，其中产品加工及展示区占地500亩，物流中心占地80亩。产品加工及展示区总建筑面积425,000平方米，其中标准厂房410,000平方米，加工产品综合展示厅15,000平方米。物流中心总建筑面积42,000平方米，其中物流信息中心2,000平方米，厂房40,000平方米。配套建设园区道

路、绿化、给排水、电气、安防工程等。

2.污水处理厂

污水处理厂占地面积17.49亩，新建污水处理厂主要收集和处理工业园区的生活污水和企业内部无法循环利用并达到《污水排入城镇下水道水质标准》(GB/T31,962-2,015)的工业废水，污水处理厂的近期（2020年）规模为2,000立方米/天，远期（2030年以后）规模为30,000立方米/天。污水处理主工艺采用气浮－水解酸化－DMBR膜处理。污泥处理工艺采用一体化浓缩脱水机污泥处理技术。

建设内容包括建筑工程、道路工程、绿化工程及配套管网工程等。

（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	经济效益：项目总收益191,815.44万元； 社会效益：为百色市中小企业提供便捷、配套的厂房建筑。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	总债务融资本息覆盖倍数为2. 28,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	项目已获文件：工程规划许可证、工程施工许可证、环评批复、开工令、立项批复、用地规划许可证、用地选址意见、 可研批复。
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：20%为项目资本金，12.91%为专项债券，67.09%为其他融资。债券资金投向：产业园区基础设施建设，符合政策要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收入根据当地市场信息调查编制，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

在全面分析市场、准确经营定位、提高服务水平的前提下，项目建成后将具有可观的经济效益和社会效益。项目的社会效益主要表现在以下五点：第一，通过本项目的实施，提高了土地利用率，增强了政府对土地市场的调控能力，优化土地资源配置，盘活土地资产，及时保障项目用地，促进城市建设和社会经济发展。第二，通过完善项目区的交通、供水、供电等基础设施等，改善项目区的开发投资环境，可以提高项目区开发建设的吸引力，增加项目区的收益，使广大人民群众感受到项目建设是一项利国利民的事业，是一项为老百姓办实事的事业，有利于增进广大人民对土地管理工作和政府工作的支持和理解，有利于进一步推动城镇化建设工作的全面开展。第三，本项目的实施符合田阳区总体规划，项目的实施为田阳区下一步的规划发展提供了有效的土地储备，为田阳区的开发建设提供了坚实的土地基础，符合田阳区土地储备的产业政策。这对实现土地利用的总体规划，实行土地用途的管制，实现土地利用的宏观调控及田阳区的经济发展具有重要的意愿。第四，通过对田阳区现有土地储备进行综合性开发建设，加强基础设施建设及公共服务设施配套，合理布局，加快了田阳区城镇建设的进程。通过统筹规划项目区的绿化面积，促进和保持各生态系统间的良性循环，最大限度的为人民生

产、生活提供良好的空间。第五，在项目区内，通过公用绿地工程的建设以及项目区内生态绿化的实施，进一步增加了项目区内的绿化面积，改善了项目区周边的空气质量，使得项目区内的生态环境更加优越，更能吸引开发商的眼光，提高项目区的土地利用。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《关于深百（南田）众创产业园(一期)项目可行性研究报告的批复》（阳发改〔2019〕248号），深百（南田）众创产业园（一期）总投资为77,486.26万元，其中工程费用为58,182.84万元，工程其他费用为13,088万元，预备费3,563.54万元，建设期利息2,651.88万元。

项目投资详细构成情况如下表:

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	58,182.84	75.09
2	建设工程其他费用	13,088.00	16.89
3	预备费	3,563.54	4.60
4	建设期利息	2,651.88	3.42
项目总投资		77,486.26	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

深百（南田）众创产业园(一期)项目总投资77,486.26万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金15,498万元，资金来源为

业主自筹，占比20.00%;

（2）专项债券资金10,000万元，占比12.91%，其中已发行9,000万元，本次拟发行1,000万元。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）其他债务融资51,988.26万元，占比67.09%。

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	15,498.00	-	-
专项债券融资	4,000.00	6,000.00	-
其他债务融资	-	31,988.26	20,000.00
合计	19,498.00	37,988.26	20,000.00

2.项目实施计划

项目计划建设周期为24个月，已于2021年8月开工建设，预计于2023年8月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	19,498.00	37,988.26	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2024年为起始年测算。主要收入来源为厂房、产品展示厅、停车场、物流信息中心、仓库出租及物业管理费、水电代收服务费、物流中心过磅费、污水处理费用等。项目各项收入测算如下:

1.厂房出租

根据市场调查信息，田阳区厂房出租价格为15-35元/平方米/月，项目厂房租金按18元/平方米/月测算，年租金216元/平方米，项目新建厂房面积共计410,000平方米，出租率按第一年70%，第二年80%，第三年90%计算，第四至七年95%，第八年出租率较上年增长5%，第九年起出租率均同第八年计，债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为152,323.2万元。

2.展示厅出租

根据市场调查信息，展示厅出租租金按30元/平方米/月测算，年租金360元/平方米，项目加工园区新建服务用房面积共计15,000平方米，出租率按第一年70%，第二年80%，第三年90%计算，第四至七年95%，第八年出租率较上年增长5%，第九年起出租率均同第八年计，债券存续期内本项目所产生的展示厅出租收入合计约为9,288万元。

3.物业管理费

项目厂房、展示厅、物流信息中心、仓库按建筑面积1.2元/平方米收取物业管理费，收费面积共计467,000平方米，债券存续期内本项目所产生的物业管理费收入合计约为12,104.64万元。

4.污水处理费

厂区配套污水处理厂设计日处理规模2,000吨，厂区生产力达到正常年时污水量为52.80万吨，污水费按1.5元/吨收费，

处理量按第一年70%，第二年80%，第三年90%计算，第四至七年95%，第八年出租率较上年增长5%，第九年起出租率均同第八年计，债券存续期内本项目所产生的污水处理费收入合计约为1,362.24万元。

5.水电代收服务费

产业园区收取水电代收服务费，正常生产年份预计年耗水145.14万吨，年耗电449.22万度，水电代收服务费均为0.3元/度，每年收取费用根据厂区进驻企业生产力及水电消耗量收取，债券存续期内本项目所产生的水电代收服务费收入合计约为3,209.58万元。

6.仓库出租

根据市场调查信息，田阳县仓库出租价格为10-25元/平方米/月，项目厂房租金按15元/平方米/月测算，年租金180元/平方米，项目新建仓库面积共计40,000平方米，出租率按第一年70%，第二年80%，第三年90%计算，第四至七年95%，第八年出租率较上年增长5%，第九年起出租率均同第八年计，债券存续期内本项目所产生的仓库出租收入合计约为12,384万元。

7.物流信息服务中心出租

根据市场调查信息，服务用房出租价格为20-50元/平方米/月，项目租金按28元/平方米/月测算，年租金336元/平方米，物流信息服务中心面积共计2,000平方米，债券存续期内本项目所产生的仓库出租收入合计约为1,317.6万元。

8.物流中心过磅费

物流中心年货运量规划为100万吨，过磅费用为1元/吨，债券存续期内本项目所产生的物流中心过磅费收入合计约为1,800万元。

9.停车场收入

停车场租金按3元/平方米·月计算，年租金36元/平方米，项目新建停车场面积共计19,173.43平方米，出租率按第一年70%，第二年80%，第三年90%计算，第四至七年95%，第八年出租率较上年增长5%，第九年起出租率均同第八年计，债券存续期内本项目所产生的停车场租金收入合计约为1,187.16万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为194,976.42万元。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	展示厅出租收入	物业管理费	污水处理费	水电代收服务费	仓库出租收入	物流信息服务中心出租收入	物流中心过磅费	停车收入	当年总收入
2021年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024年	6,199.20	378	672.48	55.44	178.31	504	73.2	100	48.32	8,208.95
2025年	7,084.80	432	672.48	63.36	178.31	576	73.2	100	55.22	9,235.37
2026年	7,970.40	486	672.48	71.28	178.31	648	73.2	100	62.12	10,261.79
2027年	8,413.20	513	672.48	75.24	178.31	684	73.2	100	65.57	10,775.00
2028年	8,413.20	513	672.48	75.24	178.31	684	73.2	100	65.57	10,775.00
2029年	8,413.20	513	672.48	75.24	178.31	684	73.2	100	65.57	10,775.00
2030年	8,413.20	513	672.48	75.24	178.31	684	73.2	100	65.57	10,775.00
2031年	8,856.00	540	672.48	79.2	178.31	720	73.2	100	69.02	11,288.21
2032年	8,856.00	540	672.48	79.2	178.31	720	73.2	100	69.02	11,288.21
2033年	8,856.00	540	672.48	79.2	178.31	720	73.2	100	69.02	11,288.21
2034年	8,856.00	540	672.48	79.2	178.31	720	73.2	100	69.02	11,288.21

时间	厂房出租收入	展示厅出租收入	物业管理费	污水处理费	水电代收服务费	仓库出租收入	物流信息服务中心出租收入	物流中心过磅费	停车收入	当年总收入
2035 年	8,856.00	540	672.48	79.2	178.31	720	73.2	100	69.02	11,288.21
2036 年	8,856.00	540	672.48	79.2	178.31	720	73.2	100	69.02	11,288.21
2037 年	8,856.00	540	672.48	79.2	178.31	720	73.2	100	69.02	11,288.21
2038 年	8,856.00	540	672.48	79.2	178.31	720	73.2	100	69.02	11,288.21
2039 年	8,856.00	540	672.48	79.2	178.31	720	73.2	100	69.02	11,288.21
2040 年	8,856.00	540	672.48	79.2	178.31	720	73.2	100	69.02	11,288.21
2041 年	8,856.00	540	672.48	79.2	178.31	720	73.2	100	69.02	11,288.21
合计	152,323.20	9,288.00	12,104.64	1,362.24	3,209.58	12,384.00	1,317.60	1,800.00	1,187.16	194,976.42

（二）项目预期成本测算。

本项目经营期内的总成本费用包括外购燃料及动力费、工资及福利费、贷款利息支出等。

总成本费用估算依据《企业财务通则》、《企业会计准则》、《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》及当地的有关规定进行。

1.外购燃料和动力费

外购燃料和动力费包括水、电。用水项目仅为园区公共基础设施部分用水，各出租单位用水由租户承担，年用水量 1.13 万吨，水单价 1.65 元/吨，年用水费 1.86 万元；用电项目包括污水处理厂用电，各出租单位用电由租户承担，年用电量 80.84 万千瓦时，电单价 0.83 元/千瓦时，年用电费 66.96 万元。债券存续期内本项目所产生的外购燃料和动力费合计约为 1,238.76 万元。

2.工资及福利

物业管理人员编制按10人、污水处理厂10人计，平均年工资3万元；福利费按工资12%发放；债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约为1,209.6万元。

3.其他成本

其他成本主要为实际支出的管理费用，折旧费没有计入。按销售收入0.5%计取。债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为712.62万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为3,160.98万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	外购燃料和动力费	工资及福利	其他成本	当年总成本
2021年	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-
2024年	68.82	67.20	39.59	175.61
2025年	68.82	67.20	39.59	175.61
2026年	68.82	67.20	39.59	175.61
2027年	68.82	67.20	39.59	175.61
2028年	68.82	67.20	39.59	175.61
2029年	68.82	67.20	39.59	175.61
2030年	68.82	67.20	39.59	175.61
2031年	68.82	67.20	39.59	175.61
2032年	68.82	67.20	39.59	175.61
2033年	68.82	67.20	39.59	175.61
2034年	68.82	67.20	39.59	175.61
2035年	68.82	67.20	39.59	175.61
2036年	68.82	67.20	39.59	175.61
2037年	68.82	67.20	39.59	175.61
2038年	68.82	67.20	39.59	175.61
2039年	68.82	67.20	39.59	175.61
2040年	68.82	67.20	39.59	175.61
2041年	68.82	67.20	39.59	175.61

时间	外购燃料和动力费	工资及福利	其他成本	当年总成本
合计	1,238.76	1,209.60	712.62	3,160.98

（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，深百（南田）众创产业园(一期)项目预期总收入为194,976.42万元，预期总成本为3,160.98万元，项目总收益为191,815.44万元。

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84,118.74万元，其中专项债券融资本息为16,534万元，其他债务融资本息为67,584.74万元。

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	6,534.00	16,534.00	51,988.26	15,596.48	67,584.74	84,118.74

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2.28，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
深百(南田)众创产业园(一期)项目	191,815.44	84,118.74	2.28
合计	191,815.44	84,118.74	2.28

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	2.16	2.28	2.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.28	2.28	2.28

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2.16，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2.28，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

本项目主管部门是百色市田阳区工业和信息化局以及百色市田阳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深百（南田）众创产业园(一期)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，做好试点发行产业园区专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好产业园区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。

广西田阳恒茂开发投资集团有限公司

2022年6月1日

（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（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）深百（南田）众创产业园（一期）项目实施方案》之盖章页）

百色市田阳区财政局

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）田东县林木深加工产业园（一期）建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

田东县林木深加工产业园（一期）建设项目专项债券计划发行规模30,000万元，共发行2期。一期（本期）计划于2022年发行20,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），测算利率为4.5%。二期计划于2023年发行10,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

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偿还本金。

二、项目基本情况

（一）田东县简介。

田东县隶属于广西壮族自治区百色市，地处广西西部，右江河从西至东贯穿其中，东连平果市，南与德保县、天等县相邻，西与田阳区接壤，北与巴马瑶族自治县相连，是大西南地区出海的交通枢纽。全县总面积2，816平方公里，辖9镇1乡167个

行政村（街道、社区），常住人口44万。

田东县具有政治、历史、区位、气候、资源、产业等优势，建设形成了以石化和铝产业为支柱，以煤炭、电力、制糖、建材、造纸、冶炼等为骨干的新型工业化发展格局。现代特色农业已建成甘蔗、竹子等十大农业基地，是全国农村改革试验区、国家现代农业示范区、中国芒果之乡、国家无公害蔬菜生产基地县、广西南菜北运基地。

（二）田东县财政收支情况。

2019年至2021年，田东县实现一般公共预算收入分别为7.54亿元、8.28亿元和8.35亿元；一般公共预算支出分别34.26亿元、37.08亿元和29.15亿元。政府性基金收入分别为1.02亿元、7.7亿元和5.86亿元；政府性基金支出分别为3.09亿元、7.65亿元和5.89亿元。

田东县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	7.54	8.28	8.35
一般公共预算支出	34.26	37.08	29.15
政府性基金收入	1.02	7.70	5.86
其中：国有土地使用权出让收入	0.92	7.57	5.61
政府性基金支出	3.09	7.65	5.89
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.96	2.46	5.72

（三）项目情况。

1.项目名称：田东县林木深加工产业园（一期）建设项目。

2.项目业主：广西田东芒乡农业开发有限公司。

3.建设地点：田东县祥周镇新洲村。

（四）项目业主介绍。

广西田东芒乡农业开发有限公司成立于2020年6月，是田东县人民政府直属国有企业广西田东芒乡红城投资集团有限公司全资子公司，芒乡农业开发公司注册资本3亿元人民币，主营业务包括：农业农村、林业资源投资建设，包括农产品品质品牌开发经营，农村土地信托、流转、储备投资，农业技术投资开发转让，农业产业投资运营、培训、咨询业务，耕地保护与开发，多村观光旅游投资建设，工业品、副食品、农资产品经营，日用杂品经营，农产品市场建设，农村电子商务物流、仓储服务农业机械、租赁及技术进出口业务，材木的培育和种植，木材采运、林产品的采集、园艺作物的种植、木制品加工销售等。

（五）项目建设内容。

项目建设用地1,723亩，本期专项债券资金主要用于建设包括但不限于：场地平整工程、道路工程、污水处理厂工程、园区服务中心、大门、标准厂房建设、职工宿舍建设、仓储物流中心建设、交易展示中心建设、工业旅游区建设、智能制造与研发中心建设、产品质检中心、综合楼等，配套建设园区电气、电力、管网、供热、给排水、照明、消防、光伏发电相关附属设施工程等。

（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	本项目的建设能够完善田东县林木深加工产业上下游产品加工链条，打造一个环保、节能、循环的产业链。可提高田东县林木加工产业集中度，加强园区之间的分工与协作，利用园区集中布置生产要素，促进区域土地资源、能源资源的集约节约化利用，减少污染排放，改善环境质量，推动田东县乃至百色市的林木加工产业健康持续发展。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	财务内部收益率税前、税后均大于行业基准收益率，说明该项目盈利能力满足了行业基准最低要求，项目 20 年的收益（息税折旧摊销前利润 151570.19 万元）是偿债的 2 倍以上。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目的建设符合国家、地方产业建设的发展；符合《国民经济和社会发展第十四个五年规划和二三五年远景目标纲要》精神；符合《田东县城市总体规划》(2010-2030)；符合《田东县生态文明建设总体规划(2019-2035)》；根据《产业 结构调整指导目录》，项目属于“第一类鼓励类，“一、农林业”农林牧渔产品储运、保鲜、加工与综合利用。
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	项目资金来源为建设单位自筹与地方政府专项债券资金。其中企业自筹资金 30,000 万元，申请地方政府专项债券资金 30,000 万元。 本项目总投资为 60000 万元，其中：工程费用为 42214.45 万元；工程建设其他费用为 14928.40 万元；预备费为 2857.15 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	本项目营业收入主要由标准厂房、仓库、综合楼、宿舍、食堂、服务中心出租收入组成。 项目工程建成后第一年出租率按 70%计算，第二年出租率按 90%计算，第三年出租率按百色市田东县的市场行情预估。参考来宾、南宁、崇左项目及本项目所在地周边类似标准厂房、仓库、综合楼、宿舍、食堂、服务中心的出租单价，并结合未来的发展趋势，出租价格拟分别按起始价格 20 元/平方米 •月、13 元/平方米•月、30 元/平方米•月、10 元/平方米·月、35 元/平方米•月、35 元/平方米•月，每年提高 3%。全部达产年(2026 年)出租收入 7422.37 万元。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	项目投入经济性：本项目投资有着良好的经济效益，财务内部收益率税前税后均大 于行业基准收益率，财务净现值均大于零，说明该项目盈利能力满足了行业基准最低要求，在财务上是可行的。 实施方案可行性：项目场址周边有丰富的林木资源，有着自身的发展优势，建设条件成熟，项目规模适当，社会效益良好，项目实施方案可行。

三、经济社会效益分析

本项目的建设能够完善田东县林木深加工产业上下游产品加工链条，打造一个环保、节能、循环的产业链。可提高田东县林木加工产业集中度，加强园区之间的分工与协作，利用园区集中布置生产要素，促进区域土地资源、能源资源的集约节约化利用，改善环境质量，推动田东县乃至百色市的林木加工产业健康持续发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《田东县发展和改革局关于田东县林木深加工产业园建设项目初步设计的批复》（东发改产业〔2022〕6号），本项目总投资为60,000万元。

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	工程费用	42,214.45	70.36
2	工程建设其他费用	14,928.40	24.88
3	基本预备费	2,857.15	4.76
项目总投资		**60,000.00**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

田东县林木深加工产业园(一期)建设项目总投资60,000万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金30,000万元，资金来源为业主自筹，占比50%;

（2）专项债券资金30,000万元，占比50%，本次拟发行20,000万元，本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元。

（3）其他债务融资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	2024年
不含专项债券的项目资本金	-	20,000.00	10,000.00
专项债券融资	20,000.00	10,000.00	
社会融资	-	-	
合计	**20,000.00**	**30,000.00**	**10,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为24个月，项目于2022年3月开工建设，预计于2024年3月竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年
项目建设	20,000.00	30,000.00	10,000.00

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由标准厂房、仓库、综合楼、宿舍、食堂、客户服务中心出租收入等。

1.标准厂房租金收入

根据项目可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为20元/平方米，此后每年上涨3%，可出租面积为214,930

平方米，预计第 1 年的出租率为 70%，从第 2 年出租率达到 90%，从第 3 年起出租率按百色市田东县的市场行情预估，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 124,338.93 万元。

2. 仓库租金收入

根据项目可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为 14 元/平方米，此后每年上涨 3%，仓库可出租面积为 101,250 平方米，预计第 1 年的出租率为 70%，从第 2 年出租率达到 90%，从第 3 年起出租率按百色市田东县的市场行情预估，债券存续期内本项目所产生的仓库租金收入合计约为 42,038.25 万元。

3. 综合楼租金收入

根据项目可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为 30 元/平方米，此后每年上涨 3%，可出租面积为 5,350 平方米，预计第 1 年的出租率为 70%，从第 2 年出租率达到 90%，从第 3 年起出租率按百色市田东县的市场行情预估，债券存续期内本项目所产生的综合楼租金收入合计约为 4,759.91 万元。

4. 宿舍租金收入

根据目前田东县林木深加工产业园（一期）建设项目可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为 10 元/平方米，此后每年上涨 3%，可出租面积为 8,980 平方米，预计第 1 年的出租率为 70%，从第 2 年出租率达到 90%，从第 3 年起出租率按百色

市田东县的市场行情预估，债券存续期内本项目所产生的宿舍租金收入合计约为 2,663.11 万元。

5. 食堂租金收入

根据目前田东县林木深加工产业园（一期）建设项目可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为13元/平方米，此后每年上涨 3%，可出租面积为 1,450 平方米，预计第 1 年的出租率为 70%，从第 2 年出租率达到 90%，从第 3 年起出租率按百色市田东县的市场行情预估，债券存续期内本项目所产生的食堂租金收入合计约为 558.86 万元。

6. 客户服务中心租金收入

根据目前田东县林木深加工产业园（一期）建设项目可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为35元/平方米，此后每年上涨 3%，可出租面积为 2,550 平方米，预计第 1 年的 出租率为 70%，从第 2 年出租率达到 90%，从第 3 年起出租率按百色市田东县的市场行情预估，债券存续期内本项目所产生的客户服务中心租金收入合计约为 2,646.82 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 177,005.88 万元。收入预测表如下：

单位：人民币万元

项目	标准厂房出租收入	仓库出租收入	综合楼出租收入	宿舍出租收入	食堂出租收入	客户服务中心出租收入	当年总收入
2024 年	3,610.82	1,190.70	134.82	75.43	15.83	74.97	5,102.57
2025 年	4,781.76	1,576.83	178.54	99.89	20.97	99.28	6,757.27

项目	标准厂房出租收入	仓库出租收入	综合楼出租收入	宿舍出租收入	食堂出租收入	客户服务中心出租收入	当年总收入
2026 年	5,472.46	1,804.59	204.33	114.32	23.99	113.62	7,733.31
2027 年	5,636.74	1,858.73	210.46	117.75	24.71	117.03	7,965.42
2028 年	5,805.84	1,914.49	216.77	121.28	25.45	120.54	8,204.37
2029 年	5,980.02	1,971.92	223.28	124.92	26.21	124.16	8,450.51
2030 年	5,636.64	2,031.08	229.98	128.67	27	127.88	8,181.25
2031 年	6,159.42	2,092.01	236.87	132.53	27.81	131.72	8,780.36
2032 年	6,344.20	2,154.77	243.98	136.5	28.65	135.67	9,043.77
2033 年	6,534.53	2,219.42	251.3	140.6	29.5	139.74	9,315.09
2034 年	6,730.56	2,286.00	258.84	144.82	30.39	143.93	9,594.54
2035 年	6,932.48	2,354.58	266.6	149.16	31.3	148.25	9,882.37
2036 年	7,140.45	2,425.22	274.6	153.64	32.24	152.7	10,178.85
2037 年	7,354.67	2,497.97	282.84	158.25	33.21	157.28	10,484.22
2038 年	7,575.31	2,572.91	291.33	162.99	34.2	161.99	10,798.73
2039 年	7,802.57	2,650.10	300.07	167.88	35.23	166.85	11,122.70
2040 年	8,036.64	2,729.60	309.07	172.92	36.29	171.86	11,456.38
2041 年	8,277.74	2,811.49	318.34	178.11	37.38	177.02	11,800.08
2042 年	8,526.08	2,895.84	327.89	183.45	38.5	182.33	12,154.09
合计	**124,338.93**	**42,038.25**	**4,759.91**	**2,663.11**	**558.86**	**2,646.82**	**177,005.88**

（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、管理费用、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，本项目需要计算管理人员日常办公所需的水电费，预计第 1 年的使用率为 70%,从第 2 年使用率达到 90%,从第 3 年起完全使用,达产期（第 3 年）后项

目动力消耗年均费 183.31 万元。债券存续期内本项目所产生的燃料及动力费合计约为 3,334.39 万元。

2. 工资及福利费

根据可行性研究报告内容进行测算，项目管理人员 40 人，按照每年 4.8 万元/人的工资福利，每年工资及福利费为 164.16 万元，此后每年上涨 3%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 4,123.19 万元。

3. 管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费用包括运营费、交 通差旅费、培训费等，一般按年营业收入的 2%算，债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为 3,554.61 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 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 17,915.27 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 28,927.46 万元。成本预测表如下：

单位：人民币万元

时间	外购燃料及动力费	工资及福利费	管理费用	税金及附加	当年总成本
2024 年	83.21	164.16	102.59	517.04	867.00
2025 年	134.91	169.08	135.82	684.54	1,124.35
2026 年	183.31	174.16	155.44	783.42	1,296.33

时间	外购燃料及动力费	工资及福利费	管理费用	税金及附加	当年总成本
2027 年	183.31	179.38	160.07	806.75	1,329.51
2028 年	183.31	184.76	164.87	830.95	1,363.89
2029 年	183.31	190.31	169.78	855.68	1,399.08
2030 年	183.31	196.02	164.42	828.66	1,372.41
2031 年	183.31	201.90	176.38	888.97	1,450.56
2032 年	183.31	207.95	181.67	915.63	1,488.56
2033 年	183.31	214.19	187.08	942.90	1,527.48
2034 年	183.31	220.62	192.65	970.98	1,567.56
2035 年	183.31	227.24	198.43	1,000.10	1,609.08
2036 年	183.31	234.05	204.34	1,029.89	1,651.59
2037 年	183.31	241.07	210.47	1,060.79	1,695.64
2038 年	183.31	248.31	216.75	1,092.39	1,740.76
2039 年	183.31	255.76	223.25	1,125.17	1,787.49
2040 年	183.31	263.43	229.9	1,158.69	1,835.33
2041 年	183.31	271.33	236.8	1,193.46	1,884.90
2042 年	183.31	279.47	243.9	1,229.26	1,935.94
合计	**3,334.39**	**4,123.19**	**3,554.61**	**17,915.27**	**28,927.46**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

债券存续期内，本项目预计总收入为 177,005.88 万元，总成本费用为 28,927.46 万元，项目预期收益为 148,078.42 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 54,300 万元，其中专项债券融资本息为 54,300 万元，其他债务融资本息为 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	24,300.00	54,300.00	0.00	0.00	0.00	54,300.00

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2.73。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
田东县林木深加工产业园（一期）	148,078.42	54,300.00	2.73
合计	**148,078.42**	**54,300.00**	**2.73**

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	2.56	2.73	2.89
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.75	2.73	2.70

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2.56，能通过压力测试。当整个项目的成本上5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.7，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

本项目主管部门是田东县林业局以及田东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田东县林木深加工产业园（一期）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（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）田东县林木深加工产业园（一期）建设项目实施方案》之盖章页）

广西田东芒乡农业开发有限公司

2022年6月6日

（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（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）田东县林木深加工产业园（一期）建设项目实施方案》之盖章页）

田东县财政局

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）平果市碳酸钙新型材料环保科技产业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

平果市碳酸钙新型材料环保科技产业园项目专项债券计划发行规模95,000万元，共发行五期。一期已于2021年发行30,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），发行利率3.80%。二期已于2022年发行9,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），发行利率3.37%。三期已于2022年发行5,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），发行利率3.32%。四期（本期）计划于2022年发行31,000万元，五期计划于2023年发行20,000万元，发行期限均为20年（后五年分期还本），测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

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偿还本金。

二、项目基本情况

（一）平果市简介。

平果市是百色重点开发验区“三区一轴”全域开发开放空间

格局中的重点开发区、是百色市“铝二次创业”主要阵地。铝产业是平果工的主导产业，也是全市经济社会发展的重要基础，铝产业的发展对我市“十四五”期间推动百色市“一核两翼三驱动”战略目标可持续发展具有重大意义。平果市全面贯彻落实中央、自治区、百色市经济工作会议精神，始终把经济发展工作摆在突出位置，坚持稳中求进工作总基调，按照高质量发展要求，坚持新发展理念，坚定不移实施“361”工程，坚定不移实施工业推动战略、项目带动战略、绿色发展战略“三大战略”，全力推进铝“二次创业”，打好工业转型升级大会战，焦质量变革、效率变革、动力变革，加快新旧动能转换，强龙头、补链条、聚集群，走上一条质量更高、效益更好、更可持 续的生态循环绿色发展新路子，不能再走拼资源、高耗能、高污染的老路子。平果市高度重视经济发展，有效助推脱贫摘帽。紧抓对症下药、靶向治疗，落实责任，把最强的队伍力量、最优的扶贫资源用到脱贫攻坚战一线，齐心协力，全力打好“四大攻坚战”，顺利实现脱贫摘帽，坚决做到摘帽不摘责任、摘帽不摘政策、摘帽不摘帮扶、摘帽不摘监管，不断巩固提升脱贫 攻坚成果，树立新发展理念，奋力推进乡村振兴。

（二）平果市财政收支情况。

2019 年至 2021 年，平果市实现一般公共预算收入分别为 18.08 亿元、18.33 亿元和 19.32 亿元；一般公共预算支出分别 43.26 亿元、43.71 亿元和 35.86 亿元。政府性基金收入分别为

10.69亿元、16.39亿元和10.85亿元；政府性基金支出分别为13.83亿元、24.23亿元和21.58亿元。

平果市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	18.04	18.33	19.32
一般公共预算支出	43.26	43.71	35.86
政府性基金收入	10.69	16.39	10.85
其中：国有土地使用权出让收入	10.11	15.92	9.91
政府性基金支出	13.83	24.23	21.58
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	6.99	15.63	9.71

（三）项目情况。

1.项目名称：平果市碳酸钙新型材料环保科技产业园项目。

2.项目业主：平果金通投资集团有限公司。

3.建设地点：平果市工业园区。

（四）项目业主介绍。

平果金通投资集团有限公司（简称:金通集团）前身系经平果市人民政府批准，成立于2016年的广西平果盛海贸易有限公司，公司注册资金1000万元。后经平果市委、市政府批准，同意以广西平果盛海贸易有限公司作为载体组建新公司，2019年1月18日正式更名为平果金通投资集团有限公司，并于2019年5月28日在平果市亿鑫商业街2号正式挂牌成立。金通集团系市人民政府授权市国资管理中心全额出资的国有独资企业，注册资本金25亿元，业务经营范围涵盖资产营运、资本经营；供应链

管理及配套服务；房地产开发经营；物业管理，土地储备管理，土地开发与整治，土地使用权经营活动；城市建设项目的投资和管理，对港口、工业园区的投资；矿产资源投资开发、销售；对农业、林业、水产畜牧业、运输业、加工业的投资和管理等业务。

金通集团作为平果市重要的投融资主体和国有资产经营实体，肩负着参与平果市重点项目建设，培育发展资源优势产业，壮大国有资本，创造价值、服务社会、成就员工的光荣使命。金通集团设立党支部办公室、综合办公室、企业发展部、审计监察部、人力资源部、计划财务部、投资发展部、资产管理部、融资管理部、项目管理部及工会等11个职能部门，目前在职员工57名。金通集团旗下有恒筑市政、联贸市场、惠永农林、中瑞公司、盈通新能源、平果建工、博文教育、汇铝工业等多家子公司。

金通集团自成立以来，已先后投资建设碳酸钙产业园、铝精深加工、林工加工等产业园项目、工业服务综合体、百色平果保税物流中心（B型）项目、平果国际智慧运功健康产业园、平果市乡村振兴基础设施建设项目、旱改水等40个重大项目，并坚决贯彻实施平果市“133”战略部署，履行政府投融资主体职能，围绕平果市发展大局，在产业布局、项目选择、资金投向、筹集建设资金、参与重点项目建设、履行社会责任等方面，积极发挥导向、带动和引领作用，为平果市经济社会的发展做出了积极贡献。

金通集团将始终秉着资本社会化、产业多元化、人才职业化、管理规范经营理念，不断转变自身定位，完善自身发展，坚持“学习创新，精益求精 ”原则，践行“团结、务实、创新、诚信、服务”文化理念，坚定不移走“实业投资和资本运营相结合”的发展道路，不断推动集团公司实现高质量发展。

（五）项目建设内容。

项目总用地面积 457,333 平方米（约 686 亩），建筑基底占地面积 215,200 平方米，总建筑面积 228,000 平方米（计容面积 440,000 平方米）。拟建 40 栋标准厂房 192,000 平方米、4 栋仓储物流库 20,000 平方米、1 业务综合楼 6,000 平方米、4 栋宿舍楼 10,000 平方米。配套新建道路 2 条共 1,500 米，以及给排水、供配电、场地硬化、绿化、大门、围墙等设施。

（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	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目建设是推动地方产业发展的需要，项目建成后可带动当地的经济发展，增加财政收入，增加当地就业机会，提高当地的经济实力，有良好的公益效益、收益效益及资本效益。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	偿债计划：自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第 16 至第 20 年分期等额偿还本金。 根据对项目收益与融资平衡情况分析，项目收益覆盖率达到 3.31＞1.2。从财务角度分析，项目具有一定的抗风险能力，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	由建设单位成立项目实施领导小组，负责项目的组织实施、严格控制项目投资、质量和工期。领导小组下设办公室、工程技术部、财务部、督查部等。实行行政领导人责任制、项目法人责任制、参建单位领导人责任制和工程质量终身制。
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：申请专项债 95,000 万元，业主多渠道自筹 41,641.73 万元。项目属于 2022 年新增政府专项债券项目资金投向领域市政和产业园区基础设施（产业园区基础设施）

		项目。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目属于产业园区基础设施建设，主要收入来源为厂房租金、仓库租金、业务综合楼租金、宿舍楼租金、物业费、停车位收入、露天堆场出租收入等，价格参照市场价格及工业区现有厂房及其他类似项目出租价格预测。
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）项目建设有利于推动产业发展，充分发挥园区孵化作用。

项目的建设能积极推动产业集群、企业集聚、集约发展，积极鼓励农民工创业，发展多种形式的股份合作经济，增加经营性、资产性收入。随着经济发展，稳步提高职工工资收入，提高技术含量，充分发挥园区的筑巢引凤和孵化作用。

（二）项目建设有利于增加就业创业机会，拉动地方经济快速发展。

项目的建设可以提供部分就业机会，以及促进当地新生代、老生代的创业发展，实现扶残扶弱、青年回乡创业、农民工返乡创业、退伍军人再就业的目标，拉动当地经济快速发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《关于平果市碳酸钙新型材料环保科技产业园项目可行性研究报告的批复》（平发改产业〔2021〕26号），本项目总投资为136,641.73万元。

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	占总投资比例（%）
1	工程费用	100,585.50	73.61
2	工程建设其他费用	14,569.25	10.66
3	基本预备费	10,363.93	7.58
4	建设期利息	11,123.05	8.15
项目总投资		**136,641.73**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

平果市碳酸钙新型材料环保科技产业园项目总投资136,641.73。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金41,641.73 万元，资金来源为业主自筹，占比30.48%;

（2）专项债券资金95,000万元，占比69.52%，本次拟发行31,000万元，用作项目资本金0万元。

（3）其他债务融资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	2022 年	2023 年
不含专项债券的项目资本金	13,596.83	10,516.84	17,528.06
专项债券融资	30,000.00	45,000.00	20,000.00
社会融资	-	-	-
合计	**43,596.83**	**55,516.84**	**37,528.06**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为30个月，项目于2021年6月开工建设，预计于2023年12月竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	43,596.83	55,516.84	37,528.06

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、仓储物流库租金收入、生产设备租金收入、业务综合楼租金收入、宿舍楼租金收入、物业费收入、停车位收入、露天堆场出租收入等。

1.标准厂房租金收入

根据项目建设内容数据测算，园区内共有标准厂房建筑面积192,000平方米，月租金水平28元/平方米，租金增长率6%；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217,792.46万元。

2.设备租金收入

根据项目建设内容数据测算，园区内共有设备原值24,000万元，年租金按原值的65%计，租金按1,300元/月计算；债券存续期内本项目所产生的设备租金收入合计约为296,400万元。

3.仓储物流库租金收入

根据项目建设内容数据测算，园区内共有仓储物流库建筑面积20,000平方米，月租金水平25元/平方米，租金增长率按6%；

债券存续期内本项目所产生的仓储物流库出租收入合计约为20,256万元。

4.业务综合楼租金收入

根据项目建设内容数据测算，园区内共有业务综合楼建筑面积6,000平方米，月租金水平40元/平方米，租金增长率按6%；债券存续期内本项目所产生的业务综合楼出租收入合计约为9,722.87万元。

5.宿舍楼租金收入

根据项目建设内容数据测算，园区内共有宿舍楼建筑面积10,000平方米，月租金水平35元/平方米，租金增长率按6%；债券存续期内本项目所产生的宿舍楼出租收入合计约为12,826.38万元。

6.露天堆场租金收入

根据项目建设内容数据测算，园区内共有露天堆场建筑面积50,000平方米，月租金水平12元/平方米，租金增长率按6%；债券存续期内本项目所产生的露天堆场出租收入合计约为24,307.16万元。

7.物业费收入

根据项目建设内容数据测算，园区内共有建筑面积228,000平方米可供收取物业费，月物业费水平2元/平方米，物业费增长率按6%；债券存续期内本项目所产生的物业费出租收入合计约为18,473.46万元。

8.停车场收入

根据项目建设内容数据测算，园区内共有可收停车面积10,000平方米，月租金水平10元/平方米，租金增长率按6%；债券存续期内本项目所产生的停车场出租收入合计约为4,051.20万元。

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603,829.53万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房租金收入	生产设备租金收入	仓储物流库	业务综合楼租金收入	宿舍楼租金收入	露天堆场出租收入	物业费收入	停车位收入	当年收入
2024年	6,451.20	15,600.00	600.00	288.00	420.00	720.00	547.20	120.00	24,746.4
2025年	6,838.27	15,600.00	636.00	305.28	441.00	763.20	580.03	127.20	25,290.98
2026年	7,248.57	15,600.00	674.16	323.60	463.05	808.99	614.83	134.83	25,868.03
2027年	7,683.48	15,600.00	714.61	343.01	486.20	857.53	651.72	142.92	2,6479.47
2028年	8,144.49	15,600.00	757.49	363.59	510.51	908.98	690.83	151.5	27,127.39
2029年	8,633.16	15,600.00	802.94	385.41	536.04	963.52	732.28	160.59	27,813.94
2030年	9,151.15	15,600.00	851.11	408.53	562.84	1,021.33	776.21	170.22	28,541.39
2031年	9,700.22	15,600.00	902.18	433.05	590.98	1,082.61	822.79	180.44	29,312.27
2032年	10,282.23	15,600.00	956.31	459.03	620.53	1,147.57	872.15	191.26	30,129.08
2033年	10,899.17	15,600.00	1,013.69	486.57	651.56	1,216.42	924.48	202.74	30,994.63
2034年	11,553.12	15,600.00	1,074.51	515.76	684.14	1,289.41	979.95	214.9	31,911.79
2035年	12,246.3	15,600.00	1,138.98	546.71	718.34	1,366.77	1,038.75	227.8	32,883.65
2036年	12,981.08	15,600.00	1,207.32	579.51	754.26	1,448.78	1,101.07	241.46	33,913.48
2037年	13,759.95	15,600.00	1,279.76	614.28	791.97	1,535.71	1,167.14	255.95	35,004.76
2038年	14,585.54	15,600.00	1,356.54	651.14	831.57	1,627.85	1,237.17	271.31	36,161.12
2039年	15,460.68	15,600.00	1,437.93	690.21	873.15	1,725.52	1,311.4	287.59	37,386.48
2040年	16,388.32	15,600.00	1,524.21	731.62	916.81	1,829.05	1,390.08	304.84	38,684.93

2041 年	17,371.62	15,600.00	1,615.66	775.52	962.65	1,938.8	1,473.49	323.13	40,060.87
2042 年	18,413.91	15,600.00	1,712.6	822.05	1,010.78	2,055.12	1,561.89	342.52	41,518.87
合计	217,792.46	296,400.00	20,256.00	9,722.87	12,826.38	24,307.16	18,473.46	4,051.20	603,829.53

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬和税金及附加。具体测算依据如下：

1.职工薪酬

根据项目建设内容进行测算，项目共有经营管理及运营维护人员 20 人，按照每年 4.56 万元/人的工资福利，每年的人员经费约为 91.20 万元，此后工资每隔 5 年增长一次，增长率为 6%；债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 1,899.24 万元。

2.税金及附加

根据项目建设内容进行测算，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 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 54,843.25 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 56,742.49 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬成本	税金及附加	当年总成本
2024 年	91.20	2,247.61	2,338.81
2025 年	91.20	2,297.08	2,388.28
2026 年	91.20	2,349.48	2,440.68
2027 年	91.20	2,405.02	2,496.22
2028 年	91.20	2,463.87	2,555.07

2029年	96.67	2,526.22	2,622.89
2030年	96.67	2,592.29	2,688.97
2031年	96.67	2,662.31	2,758.98
2032年	96.67	2,736.49	2,833.16
2033年	96.67	2,815.11	2,911.78
2034年	102.47	2,898.41	3,000.88
2035年	102.47	2,986.68	3,089.15
2036年	102.47	3,080.22	3,182.69
2037年	102.47	3,179.33	3,281.80
2038年	102.47	3,284.36	3,386.83
2039年	108.62	3,395.66	3,504.28
2040年	108.62	3,513.59	3,622.21
2041年	115.14	3,638.56	3,753.70
2042年	115.14	3,770.98	3,886.11
合计	**1,899.24**	**54,843.25**	**56,742.49**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

债券存续期内，本项目预计总收入为603,829.53万元，总成本费用为56,742.49万元，项目预期收益为547,087.04万元。

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165,277.4万元，其中专项债券融资本息为165,277.4万元，其他债务融资本息为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	
95,000.00	70,277.40	165,277.40	0.00	0.00	0.00	165,277.40

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 3.31。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
平果市碳酸钙新型材料环保科技产业园项目	547,087.04	165,277.40	3.31
合计	**547,087.04**	**165,277.40**	**3.31**

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	3.13	3.31	3.49
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	3.33	3.31	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 3.13，能通过压力测试。当整个项目的成本上 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

本项目主管部门是平果市工业区管理服务中心以及平果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平果市碳酸钙新型材料环保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专项债券项目库，做好入库平果市碳酸钙新型材料环保科技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。

平果金通投资集团有限公司

2022年6月1日

（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（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）平果市碳酸钙新型材料环保科技产业园项目实施方案》之盖章页）

平果市财政局

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）平果县铝精深加工产业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

平果县铝精深加工产业园项目专项债券计划发行规模45,000万元，共发行三期。一期已于2021年5月发行20,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率3.8%。二期已于2022年发行5,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率3.32%。三期（本期）计划于2022年发行20,000万元，发行期限均为20年（后五年分期还本），测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

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偿还本金。

二、项目基本情况

（一）平果市简介。

平果市是百色重点开发验区“三区一轴”全域开发开放空间格局中的重点开发区、是百色市“铝二次创业”主要阵地。铝产业是平果工的主导产业，也是全市经济社会发展的重要基础，铝

产业的发展对我市“十四五”期间推动百色市“一核两翼三驱动”战略目标可持续发展具有重大意义。平果市全面贯彻落实中央、自治区、百色市经济工作会议精神，始终把经济发展工作摆在突出位置，坚持稳中求进工作总基调，按照高质量发展要 求，坚持新发展理念，坚定不移实施“361”工程，坚定不移实施工业推动战 略、项目带动战略、绿色发展战略“三大战略”，全力推进铝“二次创业”，打好工业转型升级大会战，焦质量变革、效率变革、动力变革，加快新旧动能转换，强龙头、补链条、聚集群，走上一条质量更高、效益更好、更可持续的生态循环绿色发展新路子，不能再走拼资源、高耗能、高污染的老路子。平果市高度重视经济发展，有效助推脱贫摘帽。紧抓对症下药、靶向治疗，落实责任，把最强的队伍力量、最优的扶贫资源用到脱贫攻坚战一线，齐心协力，全力打好“四大攻坚战”，顺利实现脱贫摘帽，坚决做到摘帽不摘责任、摘帽不摘政策、摘帽不摘帮扶、摘帽不摘监管，不断巩固提升脱贫攻坚成果，树立新发展理念，奋力推进乡村振兴。

（二）平果市财政收支情况。

2019 年至 2021 年，平果市实现一般公共预算收入分别为 18.04 亿元、18.33 亿元和 19.32 亿元；一般公共预算支出分别 43.26 亿元、43.71 亿元和 35.86 亿元。政府性基金收入分别为 10.69 亿元、16.39 亿元和 10.85 亿元；政府性基金支出分别为 13.83 亿元、24.23 亿元和 21.58 亿元。

平果市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	18.04	18.33	19.32
一般公共预算支出	43.26	43.71	35.86
政府性基金收入	10.69	16.39	10.85
其中：国有土地使用权出让收入	10.11	15.92	9.91
政府性基金支出	13.83	24.23	21.58
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	6.99	15.63	9.71

（三）项目情况。

1.项目名称：平果县铝精深加工产业园项目。

2.项目业主：平果金通投资集团有限公司。

3.建设地点：平果市果化镇玻琍村西北侧。

（四）项目业主介绍。

平果金通投资集团有限公司成立于2016年10月20日，注册地位于平果市马头镇亿鑫商业街2号，法定代表人为陈荣海，由平果市国有资产管理中心全资控股。经营范围：资产营运、资本经营；供应链管理及配套服务；普通货物道路运输；房地产开发；物业管理，土地储备管理，土地开发与整治，土地使用权经营活动；城市建设项目的投资和管理，对港口、工业园区的投资；城市道路、桥梁工程；城市道路管理服务；污水、垃圾处理投资及管理服务；码头和其他港口设施经营、在港区内从事普通货物装卸、驳运、仓储经营；矿产资源投资开发、销售；自营和代理一般经营项目商品和技术的进出口业务（国家禁止或涉及行政审

批的货物和技术进出口除外）；对交通基础设施的投资和管理；对产业园区、能源、物流、公路、环境保护、教育、民政、文化、广告传媒、旅游产业的投资开发；对农业、林业、水产畜牧业、运输业、加工业的投资和管理。（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。

铝精深加工产业园总用地面积1,000亩，建设内容包括标准厂房120,000平方米，业务服务一体化大楼及配套功能设施40,000平方米； 工业区物流园总用地面积1,000亩，建设内容包括物流信息程控 中心300平方米、铝产品集散区37,500平方米、铝产品集装箱集散区46,900平方米、配套商铺40,000平方米、仓库190, 000平方米；加油站总用地面积3亩；新建金融服务中心3,000平方米；园区服务（活动）中心总用地面积70亩。

（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	项目建设是更好的完善工业区基础设施建设，积极推进铝工业发展进程，促进城市经济高质量发展。项目建设条件基本具备，建设方案较为合理，社会效益显著，经济效益良好。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	专项债按照运营期最后一年末一次性偿还本金、每年只偿还利息；根据对项目收益与融资平衡情况分析，项目收益覆盖率达到1.74>1.2，从财务角度分析，项目具有一定的抗风险能力。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	由建设单位成立项目实施领导小组，负责项目的组织实施、严格控制项目投资、质量和工期。领导小组下设办公室、工程技术部、财务部、督查部等。实行行政领导人责任制、项目法人制、参建单位领导人责任制和工程质量终身制。

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	申请专项债资金45000万元，业主自筹资金34412.47万元。项目属于2022年专项债投向产业园领域。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	主要收入为租金收入、物业收入、停车场收入；收费依据参考工业区周边收费标准。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	

三、经济社会效益分析

在全面分析市场、准确经营定位、提高服务水平的前提下，项目建成后将具有可观的经济效益和社会效益。项目的社会效益主要表现在以下三点：第一，着力为平果市中小企业提供便捷、配套的厂房建筑。项目的建设能缓解平果市中小企业经营场所需求平衡，是解决中小工业企业用地难问题的有效手段。第二，是培育优势行业，促进开发区、工业集中区建设，推进工业集聚发展，加快推进平果市建设创业基地的有效途径。第三，加快建设和使用标准厂房，促进产业集聚、企业集群和土地资源的节约利用。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《关于平果市铝精深加工产业园可行性研究报告的批复》（平发改产业〔2020〕282号），本项目总投资为79,412.47万。

项目投资详细构成情况如下表：

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	建设用地费	20,800.00	26.19
2	工程费用	45,974.63	57.89

3	建设工程其他费用	5,230.53	6.59
4	预备费	4,320.31	5.44
5	建设期利息	3 087.00	3.89
项目总投资		**79,412.47**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

平果县铝精深加工产业园项目总投资79,412.47万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金34,412.47万元，资金来源为业主自筹，占比43.34%;

（2）专项债券资金45,000万元，占比56.66%，本次拟发行20,000万元。本项目专项债券资金不用做项目资本金;

（3）本项目无其他债务融资。

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	17,206.23	17,206.24	-
专项债券融资	20, 000. 00	25,000.00	-
其他债务融资	-	-	-
合计	**37,206.23**	**42,206.24**	-

2.项目实施计划

项目计划建设周期为24个月,预计于2021年6月开工建设,预计于2023年6月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021 年	2022 年	2023 年
项目建设	44,706.24	17,353.12	17,353.12

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金收入、仓库租金收入、商铺租金收入、物业费收入、停车场收入等。

1. 标准厂房租金收入

根据可研报告数据测算，园区内共有标准厂房120,594.72平方米可供出租，月租金12元/平方米，首年出租率80%,次年出租率较首年增长10%，第三年出租率较首年增长20%，租金每五年递增10%,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37,464.39万元。

2. 仓库租金收入

根据可研报告数据测算，园区内共有仓库190,000平方米可供出租，月租金20元/平方米，首年出租率80%,次年出租率90%,第三年起100%出租，租金每五年递增10%,债券存续期内本项目所产生的仓库租金收入合计约为98,377.44万元。

3. 商铺租金收入

根据可研报告数据测算，园区内共有配套商铺40,000平方米可供出租，月租金30元/平方米，首年出租率80%,次年出租率90%,第三年起100%出租，租金每五年递增10%,债券存续期内本项目所产生的商铺租金收入合计约为31,066.56万元。

4. 物业费收入

根据可研报告数据测算，园区内共有可供出租面积353,594

平方米可供收取物业费，月物业费水平 1 元/平方米，债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为 7,934.6 万元。

5. 停车场收入

根据可研报告数据测算，园区内共有 300 个机动车停车位可供出租使用，月租金 250 元/个，债券存续期内本项目所产生的停车场收入合计约为 1,710 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 176,552.99 万元。项目每年预期收入情况如下表：

时间	标准厂房租金收入	仓库租金收入	商铺租金收入	物业费收入	停车场收入	当年总收入
2021 年	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-
2023 年	1,389.24	3,648.00	1,152.00	339.45	90.00	6,618.69
2024 年	1,562.90	4,104.00	1,296.00	381.88	90.00	7,434.78
2025 年	1,736.55	4,560.00	1,440.00	424.31	90.00	8,250.86
2026 年	1,736.55	4,560.00	1,440.00	424.31	90.00	8,250.86
2027 年	1,736.55	4,560.00	1,440.00	424.31	90.00	8,250.86
2028 年	1,910.21	5,016.00	1,584.00	424.31	90.00	9,024.52
2029 年	1,910.21	5,016.00	1,584.00	424.31	90.00	9,024.52
2030 年	1,910.21	5,016.00	1,584.00	424.31	90.00	9,024.52
2031 年	1,910.21	5,016.00	1,584.00	424.31	90.00	9,024.52
2032 年	1,910.21	5,016.00	1,584.00	424.31	90.00	9,024.52
2033 年	2,101.23	5,517.60	1,742.40	424.31	90.00	9,875.54
2034 年	2,101.23	5,517.60	1,742.40	424.31	90.00	9,875.54
2035 年	2,101.23	5,517.60	1,742.40	424.31	90.00	9,875.54
2036 年	2,101.23	5,517.60	1,742.40	424.31	90.00	9,875.54
2037 年	2,101.23	5,517.60	1,742.40	424.31	90.00	9,875.54
2038 年	2,311.35	6,069.36	1,916.64	424.31	90.00	10,811.66
2039 年	2,311.35	6,069.36	1,916.64	424.31	90.00	10,811.66
2040 年	2,311.35	6,069.36	1,916.64	424.31	90.00	10,811.66
2041 年	2,311.35	6,069.36	1,916.64	424.31	90.00	10,811.66
合计	**37,464.39**	**98,377.44**	**31,066.56**	**7,934.60**	**1,710.00**	**176,552.99**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资及福利费、其他经营费用、管理费用、税金及附加。具体测算依据如下:

1.工资及福利费

园区管理人员按50人编制测算,人均工资福利3.5万元/年,每3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3,794.34万元。

2.其他经营费用

其他经营费用包括外购原材料、外购燃料和动力费、设备修理费等其他杂费，按营业收入10%计提。债券存续期内本项目所产生的其他经营费用合计约为17,655.3万元。

3.管理费用

管理费用主要包括办公用品、培训费等其他管理费用，按年度营业收入1%测算。债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为1,765.6万元。

4.税金及附加

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17478.76万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为40,694万元。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	其他经营费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2023年	175.00	661.87	66.19	655.25	1,558.31
2024年	175.00	743.48	74.35	736.04	1,728.87
2025年	175.00	825.09	82.51	816.84	1,899.44
2026年	183.75	825.09	82.51	816.84	1,908.19
2027年	183.75	825.09	82.51	816.84	1,908.19
2028年	183.75	902.45	90.25	893.43	2,069.88
2029年	192.94	902.45	90.25	893.43	2,079.07
2030年	192.94	902.45	90.25	893.43	2,079.07
2031年	192.94	902.45	90.25	893.43	2,079.07
2032年	202.58	902.45	90.25	893.43	2,088.71
2033年	202.58	987.55	98.76	977.68	2,266.57
2034年	202.58	987.55	98.76	977.68	2,266.57
2035年	212.71	987.55	98.76	977.68	2,276.70
2036年	212.71	987.55	98.76	977.68	2,276.70
2037年	212.71	987.55	98.76	977.68	2,276.70
2038年	223.35	1081.17	108.12	1,070.35	2,482.99
2039年	223.35	1081.17	108.12	1,070.35	2,482.99
2040年	223.35	1081.17	108.12	1,070.35	2,482.99
2041年	223.35	1081.17	108.12	1,070.35	2,482.99
合计	**3,794.34**	**17,655.3**	**1,765.60**	**17478.76**	**40,694.00**

（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，平果县铝精深加工产业园项目预期总收入为176,552.99万元，预期总成本为40,694万元，项目总收益为135,858.99万元。

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77,868万元，其中专项债券融资本息为77,868万元，其他债务融资本息为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	
45,000.00	32,868.00	77,868.00	0.00	0.00	0.00	77,868.00

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1.74。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
平果县铝精深加工产业园项目	135,858.99	77,868.00	1.74
合计	**135,858.99**	**77,868.00**	**1.74**

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	1.63	1.74	1.86
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.77	1.74	1.72

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1.63，能通过压力测试。当整个项目的成本上5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.72，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

本项目主管部门是平果市工业区管理服务中心以及平果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平果县铝精深加工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，做好入库平果县铝精深加工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。

（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（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）平果县铝精深加工产业园项目实施方案》之盖章页）

平果金通投资集团有限公司

2022年6月1日

（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（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）平果县铝精深加工产业园项目实施方案》之盖章页）

平果市财政局

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债（二十四期）靖西市易地扶贫搬迁工程“老乡家园”配套产业园项目（二期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

靖西市易地扶贫搬迁工程“老乡家园”配套产业园项目（二期）专项债券计划发行规模40,000万元，共发行四期。一期已于2020年发行10,000万元，期限20年，利率3.79%。二期已于2022年发行5,000万元，期限20年（后五年分期还本），利率3.32%。三期（本期）计划于2022年发行20,000万元，四期计划于2022年发行5,000万元，发行期限均为20年（后五年分期还本），测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，后五年偿还本金。

二、项目基本情况

（一）靖西市简介。

靖西市为广西壮族自治区百色市代管的县级市，位于广西壮族自治区西南部，地处中越边境，边境线长152.5公里，南与越南社会主义共和国高平茶岭县、重庆县山水相连，西与那坡县毗邻，北与百色市区和云南省富宁县交界，东与天等县、大新县接壤，东北紧靠德保县，总面积3,322平方公里。

靖西市属亚热带季风气候，年均气温19.1℃，素有气候“小昆明”之称。境内以溶蚀高原地貌为主，山明、水秀，以奇峰异洞、四季如春的自然风光闻名遐迩，又有山水“小桂林”之誉，是旅游、度假和避暑的理想胜地。

（二）靖西市财政收支情况。

2019年至2021年，靖西市实现一般公共预算收入分别为15.78亿元、17.05亿元和15.37亿元；一般公共预算支出分别为64.4亿元、66.5亿元和58.27亿元。政府性基金收入分别为3.81亿元、2.93亿元和3.5亿元；政府性基金支出分别为7.58亿元、10.42亿元和6.43亿元。

靖西市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	15.78	17.05	15.37
一般公共预算支出	64.40	66.50	58.27
政府性基金收入	3.81	2.93	3.50
其中：国有土地使用权出让收入	3.48	2.63	3.21
政府性基金支出	7.58	10.42	6.43
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	3.28	2.36	2.83

（三）项目情况。

1.项目名称：靖西市易地扶贫搬迁工程“老乡家园”配套产业园项目（二期）。

2.项目业主：广西靖西市新发展投资集团有限公司。

3.建设地点：靖西市城区西面，城中路南延长线与新龙二级路交汇处（靖西市吉坡村附近），临近老乡家园小区。

（四）项目业主介绍。

广西靖西市新发展投资集团有限公司成立于2013年07月04日，注册地位于靖西市新靖镇城东路1031号，法定代表人为农天峰。注册资金为10,000万元人民币，统一社会信用代码为91451025073763172l。

经营范围包括城乡水厂投资管理，市域矿产资源收储交易、工业区基础设施和维护，企业用地规划开发，工业区和工业厂房出租，市场设施租赁服务，城市基础设施，公用事业和基础产业的建设和营运，农业综合开发与农产品深加工项目建设，土地收购储备及开发经营，政府公共资源或产品的特许经营，市域内企（事）业产业及项目的融资、投资、委贷、咨询与评估服务，房产开发与经营，物业管理服务；通过边境小额贸易方式与毗邻国家开展各类商品及技术进出口业务（国家限制或禁止进出口的商品及技术除外）；自营和代理一般货物及技术进出口业务（国家限制或禁止进出口的货物及技术除外）；对旅游开发的投资；对市政交通建设的投资；对文化产业的投资、开发、经营与管理；

对工业园区、工业项目的投资。广西靖西市新发展投资集团有限公司对外投资25家公司。

（五）项目建设内容。

项目总用地面积333,335平方米，总建筑面积895,807平方米。主要建设工业厂房210,000平方米、仓储物流区120,000平方米、配套管理服务用房1,000平方米、配套体育设施2,000平方米、配套医疗设施5,000平方米、维修用房及配电用房1,000平方米、公共厕所及垃圾转运站1,000平方米、水泵房50平方米、园区主干道总长3.26公里，配套建设供配电工程、绿化工程、通风工程、场外道路、停车场等。

（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	本项目建设，主要对老乡家园进行产业配套建设，配套基础设施建设及基本公共服务设施建设，是靖西市因地制宜选址搬迁方式，选好安置点，完善搬迁后续扶贫政策，确保搬迁对象有业可就、稳定脱贫，做到搬得出、稳得住、能致富的具体措施。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	靖西市易地扶贫搬迁工程“老乡家园”配套产业园（深圳龙岗-百色靖西共建扶贫产业园）二期项目建成后，预计年收入29.83亿元，总债务融资本息覆盖倍数为3.2，风险较低。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目由广西靖西市新发展投资集团有限公司负责筹措资金建设，项目建成后移交给靖西市商务局对外招商引资，由广西靖西市新发展投资集团有限公司收取租赁费用，用于项目偿债。
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	本项目资金来源包括业主自有资金、政府专项债券资金以及财政补助等；计划申请专项债资金

		40,000 万元，主要用于产业园区及基础配套设施的建设。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入为租金收入，按工业厂房出租面积 21 万平方米，25 元每平米每月；仓储物流 12 万平方米，18 元每平米每月；公寓 4.2 万平方米，28 元每平米每月；商业区 6 万平方米，60 元每平米每月；停车位 7,460 个，每个停车位每月收入 120.17 元计；第 1 至 5 年收入按照出租率 86%计往后每年收入 95%计。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	

三、经济社会效益分析

（一）项目建设是靖西市贯彻《全面“十三五”异地扶贫搬迁规划》的具体措施。

本项目建设，主要对老乡家园进行产业配套建设，配套基础设施建设及基本公共服务设施建设，是靖西市因地制宜选择搬迁安**落**方式，选好安**落**点，完善搬迁后续扶贫政策，确保搬迁对象有业可就、稳定脱贫，做到搬得出、稳得住、能致富的具体措施。

（二）项目建设是靖西市产业发展的需要。

项目配套产业厂房 334,173 平方米，仓储物流区 206,340 平方米，商业区 178,531 平方米，主要打造东部产业转移，参与国际经济合作及“一带一路”战略实施带动西部脱贫发展的创新模式，通过设立深圳龙岗·百色靖西协作共建产业园，两地合作推进园区的规划、建设、运营、管理服务，引进坚果、水果及其他农副产品落地加工企业，特别是深圳等东部地区的产业转移企

业，加大产业布局，促进靖西产业发展，促进就业，增加贫困户的收入。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《关于靖西市易地扶贫搬迁工程“老乡家园”配套产业园项目（二期）可行性研究报告的批复》（靖发改投资〔2019〕73号），项目无建设期利息，本项目总投资127,683.57万元。

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	建设用地费	5,000.00	3.92
2	建筑安装工程费用	109,730.40	85.94
3	建设工程其他费用	5,811.66	4.55
4	预备费	7,141.51	5.59
项目总投资		**127,683.57**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

靖西市易地扶贫搬迁工程“老乡家园”配套产业园项目（二期）总投资127,683.57万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金87,683.57万元，资金来源为业主自筹，占比68.66%;

（2）专项债券资金40,000万元，占比31.34%，本次拟发行20,000万元。本项目专项债券资金不作为项目资本金;

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	0.00	55,000.00	32,683.57
专项债券融资	10,000.00	0.00	30,000.00
财政拨款	0.00	0.00	0.00
其他融资	0.00	0.00	0.00
合计	**10,000.00**	**55,000.00**	**62,683.57**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2020年1月开工建设，预计于2022年12月竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年
项目建设	10,000.00	55,000.00	62,683.57

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。

本项目债券存续期为2020年至2041年。项目预计于2022年底建成，项目收支预测以2023年为起始年测算。项目主要收入来源于租金收入。

根据目前可行性研究报告内容进行测算，按工业厂房出租面积21万平方米，25元每平米每月；仓储物流12万平方米，18元每平米每月；公寓4.2万平方米，28元每平米每月；商业区6万平方米，60元每平米每月；停车位7,460个，每个停车位每月收入120.17元计；第一年收入出租率按照86.31%计算，第二年年起出租率较第一年增长13.69%。债券存续期内本项目所产生的租金收入合计约为298,281万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为298,281万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	租金收入	当年总收入
2023年	15,699.00	15,699.00
2024年	15,699.00	15,699.00
2025年	15,699.00	15,699.00
2026年	15,699.00	15,699.00
2027年	15,699.00	15,699.00
2028年	15,699.00	15,699.00
2029年	15,699.00	15,699.00
2030年	15,699.00	15,699.00
2031年	15,699.00	15,699.00
2032年	15,699.00	15,699.00
2033年	15,699.00	15,699.00
2034年	15,699.00	15,699.00
2035年	15,699.00	15,699.00
2036年	15,699.00	15,699.00
2037年	15,699.00	15,699.00
2038年	15,699.00	15,699.00
2039年	15,699.00	15,699.00
2040年	15,699.00	15,699.00
2041年	15,699.00	15,699.00
合计	298,281.00	298,281.00

（二）项目预期成本测算。

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

1.经营成本

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目建成后，按维修费500万元每年，原材料及辅助材料500万每年，燃料及动力费

100 万每年，其他费用 40 万每年计，债券存续期内本项目所产生的运营成本合计约为 21,660 万元。

2. 管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目建成后，按工资福利费 500 万每年，水电费等其他管理费用 150 万元每年计，债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为 12,350 万元。

3. 税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目建成后，第一年税金及附加为 1,100 万元，每年增加 100 万元，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 38,000.00 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 72,010 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	运营成本	管理费用	税金及附加	当年总成本
2023 年	1,140.00	650.00	1,100.00	2,890.00
2024 年	1,140.00	650.00	1,200.00	2,990.00
2025 年	1,140.00	650.00	1,300.00	3,090.00
2026 年	1,140.00	650.00	1,400.00	3,190.00
2027 年	1,140.00	650.00	1,500.00	3,290.00
2028 年	1,140.00	650.00	1,600.00	3,390.00
2029 年	1,140.00	650.00	1,700.00	3,490.00
2030 年	1,140.00	650.00	1,800.00	3,590.00
2031 年	1,140.00	650.00	1,900.00	3,690.00
2032 年	1,140.00	650.00	2,000.00	3,790.00
2033 年	1,140.00	650.00	2,100.00	3,890.00
2034 年	1,140.00	650.00	2,200.00	3,990.00
2035 年	1,140.00	650.00	2,300.00	4,090.00
2036 年	1,140.00	650.00	2,400.00	4,190.00
2037 年	1,140.00	650.00	2,500.00	4,290.00
2038 年	1,140.00	650.00	2,600.00	4,390.00

时间	运营成本	管理费用	税金及附加	当年总成本
2039年	1,140.00	650.00	2,700.00	4,490.00
2040年	1,140.00	650.00	2,800.00	4,590.00
2041年	1,140.00	650.00	2,900.00	4,690.00
合计	21,660.00	12,350.00	38,000.00	72,010.00

（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，靖西市易地扶贫搬迁工程“老乡家园”配套产业园项目（二期）预期总收入为298,281万元，预期总成本为72,010万元，项目总收益为226,271万元。

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70,818万元，其中专项债券融资本息为70,818万元，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	
40,000.00	30,818.00	70,818.00	0.00	0.00	0.00	70,818.00

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3.2。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
靖西市易地扶贫搬迁工程“老乡家园”配套产业园项目（二期）	226,271.00	70,818.00	3.20
合计	226,271.00	70,818.00	3.20

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	2.98	3.20	3.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	3.25	3.20	3.14

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2.98,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3.14，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

本项目主管部门是靖西市发展与改革局以及靖西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靖西市易地扶贫搬迁工程“老乡家园”配套产业园项目（二期）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。

广西靖西市新发展投资集团有限公司

2022 年 6 月 1 日

（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（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）靖西市易地扶贫搬迁工程“老乡家园”配套产业园项目（二期）项目实施方案》之盖章页）

靖西市财政局

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）桂黔（隆林）经济合作产业园乡村振兴新能源、新材料循环加工基地建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划

桂黔（隆林）经济合作产业园乡村振兴新能源、新材料循环加工基地建设项目专项债券计划发行规模21,000万元，共发行四期。一期已于2022年发行5,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%。二期（本期）计划于2022年发行5,000万元，三期计划于2022年发行5,000万元，四期计划于2023年发行6,000万元，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，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）隆林各族自治县简介。

隆林各族自治县隶属于广西壮族自治区百色市，位于百色市西北部，地处滇、黔、桂三省（区）交界处，东与田林县相连，

南与西林县接壤，北与贵州省兴义市毗邻。

隆林各族自治县地处云贵高原的东南边缘，境内海拔较高，以中山为主，无平原，地势南部高于北部，自西向东倾斜；属亚热带季风气候区，夏无酷热，冬无严寒。

（二）百色市隆林各族自治县财政收支情况。

2019年至2021年，百色市隆林各族自治县实现一般公共预算收入分别为3.48亿元、2.49亿元和2.86亿元；一般公共预算支出分别为41.03亿元、46.57亿元和33.09亿元。政府性基金收入分别为2.29亿元、1.81亿元和4.12亿元；政府性基金支出分别为3.98亿元、5.77亿元和3.84亿元。

百色市隆林各族自治县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	3.48	2.49	2.86
一般公共预算支出	41.03	46.57	33.09
政府性基金收入	2.29	1.81	4.12
其中：国有土地使用权出让收入	2.17	1.72	3.99
政府性基金支出	3.98	5.77	3.84
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.08	1.63	2.88

（三）项目情况。

1.项目名称：桂黔（隆林）经济合作产业园乡村振兴新能源、新材料循环加工基地建设项目。

2.项目业主：隆林各族自治县工业园区服务中心。

3.建设地点：桂黔（隆林）经济合作产业园。

（四）项目业主介绍。

广西隆林登高工业园区管理委员会成立于2014年，2018年根据隆林各族自治县机构编制委员会《关于成立隆林各族自治县工业园区管理委员会的通知》（隆编〔2018〕22号）文件精神，同意成立隆林各族自治县工业园区管理委员会，内设综合股、园区规划股、园区建设股和工业园区服务中心。2019年12月，根据隆林各族自治县机构编制委员会《关于规范隆林各族自治县涉改事业单位机构名称的通知》（隆编〔2019〕6号）文件精神，更名为隆林各族自治县工业园区服务中心。隆林各族自治县工业园区服务中心管辖桂黔（隆林）经济产业合作园与隆林脱贫奔康产业（就业）园两个园区，园区总规划建设面积30000多亩。近年来，隆林各族自治县党委、政府不断加大园区的水、电、路、气、通讯等基础设施投资力度，吉利百矿集团、百色百金矿业、广西定宇科技有限公司、广西金联胜实业有限公司等一大批企业纷纷落户，极大地提高了园区的承载能力及龙头带动作用，进一步增强了产业聚集能力，园区集群化、集约化发展趋势日益凸显，已成为隆林各族自治县发展工业经济的强大引擎和招商引资主战场。

（五）项目建设内容。

该项目总建筑面积108,341.94平方米。共100栋1层标准厂房建筑面积为100,000平方米，3栋3层综合办公楼建筑面积为4,596.4平方米,2栋4层宿舍楼建筑面积为3,370.54平方米，

3栋1层变电站建筑面积为375平方米。主要建设内容包含：土建工程、给排水工程、电气工程、消防工程、通风工程、大门、围墙及室外绿化工程、室外给排水工程、室外电气工程等。

（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.依托吉利百矿年产20万吨电铝项目发展下游铝深加工产业，就近加工形成良好的产业链，降低企业成本，吸引更多企业入驻园区，促进隆林工业经济的发展。2.铝深加工产业链可带动周围群众就近就业尤其贫困户，为她们提供稳定的就业和经济收入。3.该项目主要以建设标准厂房为主。出租给企业生产。按照市场价格收租金。4.目前整个项目已经基本完成前期工作，但缺少项目资金，因此项目进度较缓慢，希望申请专项债加快项目建设。5.按照20万吨的铝产业产能。按目前市场价测算（参照隆林铝产业测算，）产值将达到60亿元以上，税收达到3000万元以上，按照此测算，项目经营20年之后，仅财政税收收入将达到6亿元以上。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	该项目主要建设标准化厂房，总建筑面积100000㎡，出租给企业用于发展铝精深加工产业。依托吉利百矿年产20万吨煤电铝项目发展下游铝精深加工铝产业，有丰富的铝资源。按照标准厂房单价35元/㎡，每五年增长20%，项目经营20年，总的标准产房收入是79,350.62万元，照20万吨的产能及目前市场价测算，产值将达到60亿元以上，税收达到3000万元以上，按照此测算，项目经营20年之后，仅财政税收收入将达到6亿元以上。 按照专项债的年利率4.5%测算,专项债券存续期内,项目总债务融资本息金额为36,948万元，其中专项债券融资本息为36,948万元，其他债务融资本息金额为0万元。本项目的总债务融资本息覆盖倍数为2.36倍。

		该项目偿债无风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	该项目拟采用公开招标、采购的方式进行实施。
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	1.本项目总投资 56096.53 万元。不含专项债券的项目资本金 35,096.93 万元，资金来源为业主自筹，占比 62.57%；专项债券资金 21,000 万元，占比 37.44%。 2.该项目是广西铝产业“二次创业”的主战场，具备发展铝深加工的优势。产业园根据隆林县资源条件、生态等要求，考虑自治区、百色市及隆林县的相关政策文件，及与其他园区的差异化发展，确定建设桂黔（隆林）经济合作产业园乡村振兴新能源、新材料循环加工基地建设项目，定位是广西铝产业配套加工中心，聚合项目周边乡村劳动人力资源，以发展加工生产铝基新材料为主，兼顾发展相关新能源配套产业，构建新能源、新材料生态循环产业体系，建设成为经济效益、社会效益、生态效益等综合效益显著的生态循环深加工区。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	该项目共建 100 栋一层标准厂房总建筑面积 100000 ㎡。建成后按照单价 35 元/㎡。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 79,350.62 万元。配套管理用房总建筑面积 7966 平方米预计 270 间房，总计收入 9,105.43 万元。按照 20 万吨的产能及目前市场价测算，产值将达到 60 亿元以上，税收达到 3000 万元以上，按照此测算，项目经营 20 年之后，仅财政税收收入将达到 6 亿元以上。项目经营 20 年之后，总收入共计 101,859.72 万元。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	已完成项目立项、可研批复、选址批复、用地预审批复、环评批复、初步设计批复、水土保持报告编制、社稳报告编制、林地及用地指标批复。

三、经济社会效益分析

（一）项目的建设有利于区域经济的可持续发展。

项目建设可以充分发挥土地、资金、水、电、人才、信息等生产要 素的集聚效益，集约利用各种资源，特别是土地资源，突破资源有限性 的制约，使资源发挥更大效益。通过集中联片生产、对污水等“三废” 进行统一综合治理、降低了治理成本，促进产业园及整个区域经济的可持续发展。因此，项目建设是实现可持续发展的重要支撑。

（二）项目的建设有利于进一步优化产业结构

铝产业是桂黔(隆林)经济合作产业园区支柱产业，依托百色市丰富的铝土资源，发挥龙头企业的带动作用，加快发展铝材精深加工。项目建设生产的铝基新材料是泛半导体设备行业的关键基础材料，因此，项目的建设有利于完善当地新材料产业结构、带动整个产业链的发展，做好精准招商，引进现代工业，发展新兴工业，培育壮大新产业、新业态，进一步优化产业结构。

（三）项目的建设有利于推进乡村产业振兴。

项目的建设是坚持工农互补理念，把实施乡村振兴战略与城市化工业化发展结合起来，相互促进、共同提高。推进乡村产业实现规模化、 组织化，充分发挥当地优势，形成绿色安全、优质高效的乡村产业体系。项目的建设有利于进行集中连片发展，打造更具发展优势和市场抗风险能力的大基地、大产业、大园区，助力乡村产业振兴。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《关于桂黔（隆林）经济合作产业园乡村振兴新能源、新材料循环加工基地建设项目初步设计及概算的批复》（隆发改〔2022〕19号），本项目总投资为56,096.93万元。

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	42,895.96	76.47
2	建设工程其他费用	4,283.92	7.64
3	预备费	7,114.80	12.68
4	建设期利息	1,802.25	3.21
项目总投资		56,096.93	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

桂黔（隆林）经济合作产业园乡村振兴新能源、新材料循环加工基地建设项目总投资56,096.93万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金35,096.93万元，资金来源为业主自筹，占比62.57%;

（2）专项债券资金21,000万元，占比37.44%，其中已发行5,000万元，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	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	12,300.00	10,000.00	12,796.93
专项债券融资	15,000.00	6,000.00	

合计	27,300.00	16,000.00	12,796.93

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，计划于2022年6月开工建设，预计于2024年6月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年
项目建设	27,300.00	16,000.00	12,796.93

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收入、配套管理用房收入、车位出租收入和物业费收入等。

1.标准厂房收入

根据项目可行性研究报告进行测算，项目运营前五年每月初始出租价格为35元/平方米，考虑到通货膨胀等因素，后15年出租价格每5年上涨5%，本项目可出租面积为100,000平方米，预计项目运营第1年开始出租率为60%，第二年出租率为70%，根据运营成熟度，出租率后续每年逐年上升10%至100%不变，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79,350.62万元。

2.配套管理用房收入

根据项目可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为每间1,500元/月，总建筑面积7,966平方米总共五栋3

层配套管理用房按照开间4,200米一间，扣除楼梯、公共卫生间部分，共计270间房间，可出租面积为7,966平方米共计270间房，出租率同标准厂房，每五年租金上涨5%，债券存续期内本项目所产生的配套管理用房收入收入合计约为9,105.43万元。

3.车位出租收入

根据项目可行性研究报告内容进行测算，项目规划机动车车位998个，车位出租价格按260元/月计算；非机动车位1,412个，每个非机动车位出租价格按60元/月计算,出租率同标准厂房及配套用房，债券存续期内本项目所产生的车位出租收入合计约为7,228.2万元。

4.物业费收入

项目总租赁面积108,341.94平方米，物业费按照2.5元/平米·月，每年物业费收入合计325.03万元。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为6,175.57万元

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为101,859.72万元。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	配套管理用房收入	车位出租收入	物业费收入	当年总收入
2022年	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-
2024年	2,100.00	243.00	206.52	325.03	2,874.55
2025年	2,520.00	291.60	247.82	325.03	3,384.45
2026年	2,940.00	340.20	289.13	325.03	3,894.35
2027年	3,360.00	388.80	330.43	325.03	4,404.26
2028年	3,780.00	437.40	371.74	325.03	4,914.16
2029年	4,410.00	486.00	413.04	325.03	5,634.07

时间	标准厂房收入	配套管理用房收入	车位出租收入	物业费收入	当年总收入
2030年	4,410.00	510.30	413.04	325.03	5,658.37
2031年	4,410.00	510.30	413.04	325.03	5,658.37
2032年	4,410.00	510.30	413.04	325.03	5,658.37
2033年	4,410.00	510.30	413.04	325.03	5,658.37
2034年	4,630.50	510.30	413.04	325.03	5,878.87
2035年	4,630.50	535.82	413.04	325.03	5,904.38
2036年	4,630.50	535.82	413.04	325.03	5,904.38
2037年	4,630.50	535.82	413.04	325.03	5,904.38
2038年	4,630.50	535.82	413.04	325.03	5,904.38
2039年	4,862.03	535.82	413.04	325.03	6,135.91
2040年	4,862.03	562.61	413.04	325.03	6,162.70
2041年	4,862.03	562.61	413.04	325.03	6,162.70
2042年	4,862.03	562.61	413.04	325.03	6,162.70
合计	79,350.62	9,105.43	7,228.20	6,175.57	101,859.72

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为运营成本、人员成本以及税金及附加等。具体测算依据如下:

1.运营成本

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目建成后，每年水电费等运营成本按收入3%测算,债券存续期内本项目所产生的水电费等运营成本合计约为3,055.78万元。

2.人员成本

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目定员12人，人均工资按50,000/人/年,职工福利费按职工工资总额的20%计算,每五年上涨5%。债券存续期内本项目所产生的人员成本合计约为1,468.3万元。

3. 税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算及国家现行税法规定，本

项目增值税按收入的9%计算，其他附加费用按照增值税的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10,267.43万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为14,791.53万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	运营成本	人员成本	税金及附加	当年总成本
2022年	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-
2024年	86.24	72.00	289.75	447.99
2025年	101.53	72.00	341.15	514.69
2026年	116.83	72.00	392.55	581.38
2027年	132.13	72.00	443.95	648.08
2028年	147.42	72.00	495.35	714.77
2029年	169.02	75.60	567.91	812.54
2030年	169.75	75.60	570.36	815.71
2031年	169.75	75.60	570.36	815.71
2032年	169.75	75.60	570.36	815.71
2033年	169.75	75.60	570.36	815.71
2034年	176.37	79.38	592.59	848.34
2035年	177.13	79.38	595.16	851.67
2036年	177.13	79.38	595.16	851.67
2037年	177.13	79.38	595.16	851.67
2038年	177.13	79.38	595.16	851.67
2039年	184.08	83.35	618.50	885.93
2040年	184.88	83.35	621.20	889.43
2041年	184.88	83.35	621.20	889.43
2042年	184.88	83.35	621.20	889.43
合计	3,055.78	1,468.30	10,267.43	14,791.53

（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，桂黔（隆林）经济合作产业园乡村振兴新能源、新材料循环加工基地建设项目预期总收入为101,859.72

万元，预期总成本为14,791.53万元，项目总收益为87,068.19万元。

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36,948万元，其中专项债券融资本息为36,948万元，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	
21,000.00	15,948.00	36,948.00	0.00	0.00	0.00	36,948.00

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2.36。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
桂黔（隆林）经济合作产业园乡村振兴新能源、新材料循环加工基地建设项目	87,068.19	36,948.00	2.36
合计	87,068.19	36,948.00	2.36

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	2.22	2.36	2.49
成本变动敏感性分析			

项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.38	2.36	2.34

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2.22,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2.34，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

本项目主管部门是隆林各族自治县工业园区服务中心以及隆林各族自治县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照桂黔（隆林）经济合作产业园乡村振兴新能源、新材料循环加工基地建设项目工作要求并根据桂黔（隆林）经济合作产业园乡村振兴新能源、新材料循环加工基地建设项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行产业园基础设施专项债券项目库，做好入库产业园基础设施的规划期限、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。

隆林各族自治县工业园区服务中心

2022年6月1日

（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（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）桂黔（隆林）经济合作产业园乡村振兴新能源、新材料循环加工基地建设项目实施方案》之盖章页）

隆林各族自治县财政局

2022年6月1日

附件 2-12

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）贺州市产业园区项目实施方案

贺州市财政局

2022 年 6 月 1 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）广西东融产业园八桂标准厂房一期工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西东融产业园八桂标准厂房一期工程专项债券计划发行规模30,000万元，共发行三期。首期已于2021年发行20,000万元，发行利率3.8%，二期已于2022年5月发行5,000万元，发行利率3.32%，本期计划于2022年6月发行5,000万元，发行期限均为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，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）贺州市简介。

贺州市位于广西壮族自治区东北部，地处湘粤桂三省（自治区）交界地。东邻广东省的怀集和连州等市县，北接湖南省的江永和江华两县，西靠桂林，南连梧州。全市总面积1.18万平方千米，辖八步区、平桂区、钟山县、昭平县和富川瑶族自治县，

共47个镇5个乡5个民族乡4个街道46个社区707个建制村，境内居住有汉、瑶、壮、苗、侗、仫佬、回、满、蒙古、土家和黎等19个民族。

贺州市有丰富的农林资源、水电资源和矿产资源，属亚热带南部季风气候，具有日照充足，雨量丰沛，雨热同季，干湿季节明显，无霜期长等特点，十分有利于花草树木的生长和繁育，是广西重点林区之一，全市森林覆盖率和绿化程度均远高于全国、全区平均水平。贺州境内河流多属珠江流域西江水系，主要河流有桂江、贺江、临江、思勤江和富群河等，水能资源理论蕴藏量为108.83万千瓦，可开发量为86.05万千瓦，可开发水电站309座。贺州发现煤、铁、钻、锡、铜、铅、锌、锑、钼、金、银、稀土和硫铁矿等有用矿产60多种，探明储量的有28种（含伴生矿种），其中大型矿床13处，中型20处，小型115处。饰面大理石、钨矿、锡矿、稀土矿和硅灰石等探明储量位居广西前列，稀土矿、饰面花岗岩、饰面大理石及硅灰石等保有资源量居广西第一位。

（二）贺州市财政收支情况。

2018年至2020年，贺州市本级实现一般公共预算收入分别为11.44亿元、13.11亿元和14.06亿元；一般公共预算支出分别为44.73亿元、44.77亿元和46.46亿元。政府性基金收入分别为27.77亿元、23.33亿元和30.85亿元；政府性基金支出分别为17.3亿元、16.51亿元和45.81亿元。

贺州市本级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	11.44	13.11	14.06
一般公共预算支出	44.73	44.77	46.46
政府性基金收入	27.77	23.33	30.85
其中：国有土地使用权出让收入	25.99	22.50	29.75
政府性基金支出	17.30	16.51	45.81
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	13.77	15.29	20.07

（三）项目情况。

1.项目名称：广西东融产业园八桂标准厂房一期工程。

2.项目业主：广西贺州市正业发展有限公司。

3.建设地点：广西东融产业园八桂产业园内。

（四）项目业主介绍。

广西贺州市正业发展有限公司2014年7月15日，经贺州市人民政府批准，粤桂县域经济产业合作示范区（信都工业区）管委会（现为广西东融经开区管委）出资成立国有控股平台公司——广西贺州市正业发展有限公司，公司注册资本64788万元，经营范围为：广西东融产业园范围内的基础设施建设，房地产开发，房地产经营及投资管理，物业管理；土地整理，知识产权交易服务，投资咨询服务，厂房租赁；建材加工、销售；文化旅游产业开发；仓储物流服务、货物道路运输等。

（五）项目建设内容。

本次项目主要建设为标准厂房、门卫及管理用房以及厂区的总平建设。项目总建筑面积为115,000㎡，其中：标准厂房建筑面积114,800㎡，共12栋，1#-4#每栋建筑面积为12,316㎡，5#-12#每栋建筑面积为8,192㎡，门卫及管理用房建筑面积200㎡；绿地面积9,328.42㎡，停车场面积3,858.72㎡，道路面积30,451.14㎡。

(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	产业集群不仅能聚集产生规模经济，也能产生明显的扩散效应，产业集群的形成将会使民间经济发展活力经过集聚后加倍放大，从而为地方形成日益完整的产业链条和合理的资源配置格局奠定基础。产业集群除了对国民经济尤其是地方经济有显著推动的作用以外，还将激发集群区域企业之间的学习，激发各企业为应付更为迫切的竞争而进行技术创新，从而推进技术进步，提升集群的竞争力。先进的经验、技术更为迅速地在区域内传递，产生技术溢出效果，从而使单个企业的技术创新升级，推动区域内整体产业技术进步。本项目的建设正是通过构建有机集聚的产业园区，促使入驻企业相互竞争，加速人才向区域汇集，最终推动贺州市工业产业整体发展壮大。项目建成后将产生足够可租赁厂房，每年产生足够的租金，用以偿还债务本息。
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，将产生足够的租金收入，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，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	项目建设债务部分来自于专项债和银行贷款，具体债务拼盘见下文，资本金部分由项目业主出资，资本金约20%。
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的事	无。

	项	

三、经济社会效益分析

（一）产业发展符合性。

贺州市作为粤港澳大湾区2小时经济圈，经济的发展程度很大程度上决定了经济圈的发展状况，新建广西东融产业园八桂标准厂房一期工程，大力发展制造业，对促进地区经济发展，带动粤港澳大湾区2小时经济圈的经济有重要作用。项目建设符合贺州市城市总体规划，对于提高贺州市经济发展水平，提升城市综合竞争力具有十分积极的作用。

（二）有利于扩大就业，提升当地人民的生活水平。

通过该项目的建设可为社会提供多个工作职位，可为当地农村剩余劳动力和大学毕业生提供就业机会，有利于缓解当地就业压力，同时，可增加当地就业人的员的收入，进而提高当地人民生活水平和质量，对社会的发展具有促进作用。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《贺州市八步区发展和改革局关于广西东融产业园八桂标准厂房一期工程可行性研究报告的批复》（贺八发改投〔2021〕2号），本项目估算总投资为37,265.81万元。

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	工程建设费用	25,260.62	67.78
2	工程其他费用	8,162.43	21.90
3	预备费	2,673.76	7.17
4	建设期利息	1,170.00	3.14
项目总投资		37,265.81	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西东融产业园八桂标准厂房一期工程总投资37,265.81万元。项目资金来源如下:

不含专项债券的项目资本金7,265.81万元，资金来源为业主自筹，占比19.26%;

（1）专项债券资金30,000万元，占比80.74%，其中已发行25,000万元，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。

（2）其他融资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	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	3,265.81	3,000.00	1,000.00
专项债券融资	20,000.00	10,000.00	-
其他债务融资	-	-	-
合计	23,265.81	13,000.00	1,000.00

2.项目实施计划

项目计划建设周期为3年，项目于2021年3月开工建设，预计于2023年12月前竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	23,265.81	13,000.00	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。

本项目从2021年开始发行政府专项债券融资，政府专项债券存续期为2021年至2043年。项目于2023年建成，收支预测以2023年为起始年进行测算，设正常经营期出租率为80%。项目收入来源于标准厂房出租收入。

1.标准厂房出租收入

项目建成后，预计有厂房可租赁面积114,800㎡，假设租金定价为28元/㎡/月，租金按每年3%的比例进行增长，债券存续期内预计项目标准厂房出租收入合计为108,182.61万元。

2.停车费收入

项目建成后，预计有停车位可租赁219个，假设租金为300元/个/月，租金按每年3%的比例进行增长，债券存续期内预计项目租金收入合计为1,808.68万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为109,991.29万元。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	停车费收入	当年总收入
2021 年	-	-	-
2022 年	-	-	-
2023 年	3,085.82	63.07	3,148.90
2024 年	3,178.40	64.96	3,243.36
2025 年	3,337.32	66.91	3,404.23
2026 年	3,504.18	68.92	3,573.11
2027 年	3,679.39	70.99	3,750.38
2028 年	3,863.36	73.12	3,936.48
2029 年	4,056.53	75.31	4,131.84
2030 年	4,259.36	77.57	4,336.93
2031 年	4,472.33	79.90	4,552.22
2032 年	4,695.94	82.29	4,778.24
2033 年	4,930.74	84.76	5,015.50
2034 年	5,177.28	87.31	5,264.58
2035 年	5,436.14	89.93	5,526.07
2036 年	5,707.95	92.62	5,800.57
2037 年	5,993.34	95.40	6,088.75
2038 年	6,293.01	98.26	6,391.28
2039 年	6,607.66	101.21	6,708.87
2040 年	6,938.05	104.25	7,042.29
2041 年	7,284.95	107.38	7,392.32
2042 年	7,649.20	110.60	7,759.79
2043 年	8,031.66	113.92	8,145.57
合计	**108,182.61**	**1,808.68**	**109,991.29**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为员工工资及福利费、修理费、管理费用、营业费用和税金及附加组成。具体测算依据如下:

1.员工工资及福利费

根据行业的特点和实际用工情况，本项目拟从高到低的职业等级设置 12 名公司人员，用工采取固定工资办法，工资及福利费为 82.14 万元，则债券存续期内本项目所产生的员工工资及福利费支出合计为 1,724.94 万元;

2.修理费

本项目建设完成后，建筑物按固定资产原值的1%计算，项目修理费为13.05万元，则债券存续期内本项目所产生的修理费支出合计为274.05万元；

3.管理费用

本项目建设完成后，管理费用为租赁收入的9‰，则债券存续期内本项目所产生的管理费费用支出合计为942.78万元；

4.税金及附加

本项目建设完成后，增值税按照征收率9%计算，计税基础为每年标准厂房出租收入；附加税费按增值税的22.1%（其中城市维护建设费5%，教育费附加3%，地方教育附加2%，房产税12%，印花税0.1%）计算。债券存续期内本项目所产生的税金及附加总额为19,059.22万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为22,000.99万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	员工工资及福利费	修理费	管理费用	税金及附加	当年总成本
2021年	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-
2023年	82.14	13.05	26.99	527.81	649.99
2024年	82.14	13.05	27.80	543.65	666.64
2025年	82.14	13.05	29.18	570.62	694.99
2026年	82.14	13.05	30.62	598.92	724.73
2027年	82.14	13.05	32.15	628.64	755.98

2028年	82.14	13.05	33.75	659.82	788.76
2029年	82.14	13.05	35.42	692.57	823.18
2030年	82.14	13.05	37.17	726.95	859.31
2031年	82.14	13.05	39.02	763.03	897.24
2032年	82.14	13.05	40.95	800.92	937.06
2033年	82.14	13.05	42.99	840.69	978.87
2034年	82.14	13.05	45.13	882.44	1,022.76
2035年	82.14	13.05	47.36	926.28	1,068.83
2036年	82.14	13.05	49.72	972.29	1,117.20
2037年	82.14	13.05	52.19	1,020.59	1,167.97
2038年	82.14	13.05	54.78	1,071.30	1,221.27
2039年	82.14	13.05	57.51	1,124.54	1,277.24
2040年	82.14	13.05	60.36	1,180.42	1,335.97
2041年	82.14	13.05	63.36	1,239.10	1,397.65
2042年	82.14	13.05	66.51	1,604.44	1,766.14
2043年	82.14	13.05	69.82	1,684.20	1,849.21
合计	1,724.94	274.05	942.78	19,059.22	22,000.99

（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，广西东融产业园八桂标准厂房一期工程预期总收入为109,991.29万元，预期总成本为22,000.99万元，项目总收益为87,990.30万元。

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48,990万元，其中专项债券融资本息为48,990万元，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	18,990.00	48,990.00	-	-	-	48,990.00

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1.80。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
广西东融产业园八桂标准厂房一期工程	87,990.30	48,990.00	1.80
合计	87,990.30	48,990.00	1.80

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	1.68	1.80	1.91
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	1.80	1.77

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1.77，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

本项目主管部门是贺州市八步区经济贸易局以及贺州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照广西东融产业园八桂标准厂房一期工程项目工作要求并根据项目建设任务、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。

贺州市财政局

2022年6月1日

广西贺州市正业发展有限公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）广西东融产业园莲桂标准厂房（轻工业）建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西东融产业园莲桂标准厂房（轻工业）建设项目专项债券计划发行规模40,000万元，共发行四期。一期已于2022年2月发行2,000万元，发行利率3.32%，二期已于2022年5月发行5,000万元，发行利率3.32%，本期计划于2022年6月发行10,000万元，四期计划于2023年发行23,000万元。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）贺州市简介。

贺州市位于广西壮族自治区东北部，地处湘粤桂三省（自治区）交界地。东邻广东省的怀集和连州等市县，北接湖南省的江

永和江华两县，西靠桂林，南连梧州。全市总面积 1.18 万平方千米，辖八步区、平桂区、钟山县、昭平县和富川瑶族自治县，共 47 个镇 5 个乡 5 个民族乡 4 个街道 46 个社区 707 个建制村，境内居住有汉、瑶、壮、苗、侗、仫佬、回、满、蒙古、土家和黎等 19 个民族。

贺州市有丰富的农林资源、水电资源和矿产资源，属亚热带南部季风气候，具有日照充足，雨量丰沛，雨热同季，干湿季节明显，无霜期长等特点，十分有利于花草树木的生长和繁育，是广西重点林区之一，全市森林覆盖率和绿化程度均远高于全国、全区平均水平。贺州境内河流多属珠江流域西江水系，主要河流有桂江、贺江、临江、思勤江和富群河等，水能资源理论蕴藏量为 108.83 万千瓦，可开发量为 86.05 万千瓦，可开发水电站 309 座。贺州发现煤、铁、钻、锡、铜、铅、锌、钼、金、银、稀土和硫铁矿等有用矿产 60 多种，探明储量的有 28 种（含伴生矿种），其中大型矿床 13 处，中型 20 处，小型 115 处。饰面大理石、钨矿、锡矿、稀土矿和硅灰石等探明储量位居广西前列，稀土矿、饰面花岗岩、饰面大理石及硅灰石等保有资源量居广西第一位。

（二）贺州市财政收支情况。

2018 年至 2020 年，贺州市本级实现一般公共预算收入分别为 11.44 亿元、13.11 亿元和 14.06 亿元；一般公共预算支出分别为 44.73 亿元、44.77 亿元和 46.46 亿元。政府性基金收入分

别为27.77亿元、23.33亿元和30.85亿元；政府性基金支出分别为17.3亿元、16.51亿元和45.81亿元。

贺州市本级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	11.44	13.11	14.06
一般公共预算支出	44.73	44.77	46.46
政府性基金收入	27.77	23.33	30.85
其中：国有土地使用权出让收入	25.99	22.50	29.75
政府性基金支出	17.30	16.51	45.81
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	13.77	15.29	20.07

（三）项目情况。

1.项目名称：广西东融产业园莲桂标准厂房（轻工业）建设项目。

2.项目业主：贺州现代产业园发展有限公司。

3.建设地点：广西东融产业园莲桂商贸物流园内。

（四）项目业主介绍。

贺州现代产业园发展有限公司成立于2015年07月23日，法定代表人为冯勇，注册资本为5000万元人民币，企业地址位于贺州市向阳路1号八步区人民政府招商楼七楼，所属行业为房地产业，经营范围包含：一般项目：工程管理服务；工程技术服务；工程造价咨询业务；园林绿化工程施工；园区管理服务；房地产咨询；房地产经纪；非居住房地产租赁；物业管理；土地整治服务；土地调查评估服务；普通货物仓储服务；土地使用权租

赁；游览景区管理许可项目：建设工程施工；建设工程设计；房地产开发经营；城市配送运输服务；住宿服务

（五）项目建设内容。

项目拟建轻工业标准厂房及其相关配套设施。项目总用地面积约 165,569.24 平方米，总建筑面积约 259,700 平方米，道路及硬化面积约 54,692.47 平方米，主要建设内容为土建工程、给排水工程、道路工程、电气工程等。

(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	产业集群不仅能聚集产生规模经济，也能产生明显的扩散效应，产业集群的形成将会使民间经济发展活力经过集聚后加倍放大，从而为地方形成日益完整的产业链条和合理的资源配置格局奠定基础。产业集群除了对国民经济尤其是地方经济有显著推动的作用以外，还将激发集群区域企业之间的学习，激发各企业为应付更为迫切的竞争而进行技术创新，从而推进技术进步，提升集群的竞争力。先进的经验、技术更为迅速地在区域内传递，产生技术溢出效果，从而使单个企业的技术创新升级，推动区域内整体产业技术进步。本项目的建设正是通过构建有机集聚的产业园区，促使入驻企业相互竞争，加速人才向区域汇集，最终推动贺州市工业产业整体发展壮大。项目建成后将产生足够可租赁厂房，每年产生足够的租金，用以偿还债务本息。
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，将产生足够的租金收入，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，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	项目建设债务部分来自于专项债和银行贷款，具体债务拼盘见下文，资本金部分由项目业主出资，资本金超过 20%。
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的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）提高产业集中度，促进产业结构升级。

建设标准化产业厂房，符合产业的布局规律，是实现资源配置的有效途径。建立标准化厂房，集中安排产业项目，从供水、供电、供热、供气，到企业污染综合治理与环境美化、企业与企业之间协作联合等，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，提高了资源的产出效率。符合产业布局规律，符合当前产业发展和转移的趋势，也为企业职工提供较好的休息娱乐条件。

（二）提升产业园的功能，拉动贺州经济增长。

标准化厂房建成后，将极大拓展贺州市产业经济的发展空间，进一步强化园区的功能和作用，强力推进贺州市区域经济的发展，使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长，有效拉动贺州市经济的增长。

贺州市产业园项目有利于带动第二第三产业发展，将提供大量的劳动就业机会，对繁荣区域经济和维护社会稳定具有重要意义。项目的建设将通过带动经济发展增加该地区居民的收入，提高居民的生活水平，有利于该地区精神文明的进步与发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据贺州市八步区发展和改革局《关于广西东融产业园莲桂标准厂房（轻工业）建设项目可行性研究报告的批复》（贺八发改社会投〔2021〕50号），本项目估算总投资为119,985.45万元。

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	工程建设费用	88,439.86	73.71
2	工程建设其他费用	18,139.46	15.12
3	基本预备费	10,657.93	8.88
4	建设期利息	2,748.20	2.29
项目总投资		119,985.45	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西东融产业园莲桂标准厂房（轻工业）建设项目总投资119,985.45万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金79,985.45万元，资金来源为业主自筹，占比66.66%;

（2）专项债券资金40,000万元，占比33.34%，其中已发行7,000万元，本次拟发行10,000万元。

（3）其他融资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	2024年
不含专项债券的项目资本金	29,985.45	30,000.00	20,000.00
专项债券融资	17,000.00	23,000.00	-
其他债务融资	-	-	-
合计	46,985.45	53,000.00	20,000.00

2.项目实施计划

项目于2022年开工建设，预计于2024年12月底前竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年
项目建设	46,985.45	53,000.00	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。

项目主要收入来源于综合楼标准厂房、加工标准厂房出租收入、仓储物流标准厂房出租收入、物业管理费收入、广告牌出租收入。

1.综合楼标准厂房、加工标准厂房出租收入

综合楼标准厂房面积50,000平方米，加工标准厂房面积157,760平方米。出租率：运营期第一年按70%计，运营期第二年按80%计，运营期第三年起为正常运营年按90%。综合楼标准厂房、加工标准厂房租赁费租赁收入：28元/平方米。

2.仓储物流标准厂房出租收入

仓储物流标准厂房面积 51,940 平方米。出租率：运营期第一年按 70%计，运营期第二年按 80%计，运营期第三年起为正常运营年按 90%。仓储物流标准厂房租赁收入：22 元/平方米·月。

3.物业管理费收入

物业管理费收入：1.5 元/平方米·月,运营期第一年按 70%计,运营期第二年按80%计,运营期第三年起为正常运营年按90%。

4.广告牌收入

广告牌收入：10 万元/个·年；可用于最大出租数量：16 个。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 151,205.94 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	综合楼标准厂房、加工标准厂房出租收入	仓储物流标准厂房出租收入	物业管理费收入	广告牌收入
2024 年	4,886.52	959.85	327.22	160.00
2025 年	5,584.59	1,096.97	373.97	160.00
2026 年	6,282.66	1,234.09	420.71	160.00
2027 年	6,282.66	1,234.09	420.71	160.00
2028 年	6,282.66	1,234.09	420.71	160.00
2029 年	6,282.66	1,234.09	420.71	160.00
2030 年	6,282.66	1,234.09	420.71	160.00
2031 年	6,282.66	1,234.09	420.71	160.00
2032 年	6,282.66	1,234.09	420.71	160.00
2033 年	6,282.66	1,234.09	420.71	160.00
2034 年	6,282.66	1,234.09	420.71	160.00
2035 年	6,282.66	1,234.09	420.71	160.00
2036 年	6,282.66	1,234.09	420.71	160.00
2037 年	6,282.66	1,234.09	420.71	160.00
2038 年	6,282.66	1,234.09	420.71	160.00
2039 年	6,282.66	1,234.09	420.71	160.00
2040 年	6,282.66	1,234.09	420.71	160.00
2041 年	6,282.66	1,234.09	420.71	160.00

2042 年	6,282.66	1,234.09	420.71	160.00
合计	117,276.33	23,036.35	7,853.26	3,040.00

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为标准厂房的营运费用、管理费用和税金及附加组成。具体测算依据如下:

1.营运费用支出

公共部分用水：按 1.47 元/吨计；公共部分用电：按 0.69 元/度计；项目年总耗电为：430.42 万 kWh，年总耗水为：30.70 万立方米。人员工资按 147.32 万元/年。修理费按固定资产原值的 0.5%每年。每年营业费用按营业收入的 0.5%计算。

2.管理费用

每年管理费用按 14.73 万元计算。

3.税金及附加

本项目建设完成后，增值税按照简易征收率 5%计算，计税基础为每年标准厂房出租和其他收入;附加税费按增值税的 12%(其中城建税 7%，教育费附加 3%，地方教育附加 2%）计算。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 44,212.07 万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	营运费用支出	管理费用	税金及附加
2024 年	1,121.04	14.73	1,005.95
2025 年	1,125.45	14.73	1,148.44
2026 年	1,129.86	14.73	1,290.92
2027 年	1,129.86	14.73	1,290.92

2028年	1,129.86	14.73	1,290.92
2029年	1,129.86	14.73	1,290.92
2030年	1,129.86	14.73	1,290.92
2031年	1,129.86	14.73	1,290.92
2032年	1,129.86	14.73	1,290.92
2033年	1,129.86	14.73	1,290.92
2034年	1,129.86	14.73	1,290.92
2035年	1,129.86	14.73	1,290.92
2036年	1,129.86	14.73	1,290.92
2037年	1,129.86	14.73	1,290.92
2038年	1,129.86	14.73	1,290.92
2039年	1,129.86	14.73	1,290.92
2040年	1,129.86	14.73	1,290.92
2041年	1,129.86	14.73	479.95
2042年	1,129.86	14.73	479.95
合计	21,454.11	279.91	22,478.09

（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，广西东融产业园莲桂标准厂房（轻工业）建设项目预期总收入为151,205.94万元，预期总成本为44,212.07万元，项目总收益为106,993.87万元。

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70,913.2万元，其中专项债券融资本息为70,913.2万元，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	
40,000.00	30,913.20	70,913.20	-	-	-	70,913.20

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1.51。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
广西东融产业园莲桂标准厂房（轻工业）建设项目	106,993.87	70,913.20	1.51
合计	106,993.87	70,913.20	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	1.42	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	1.48

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1.42，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1.48，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

本项目主管部门是贺州市国有资产管理委员会以及贺州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照广西东融产业园莲桂标准厂房（轻工业）建设项目工作要求并根据项目建设任务、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，做好试点发行产业园区专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好产业园区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。

贺州市财政局

2022年6月1日

贺州现代产业园发展有限公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十三期）贺州生态产业园生物医药产业园基础设施项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

贺州生态产业园生物医药产业园基础设施项目专项债券计划发行规模60,000万元，共发行五期。首期已于2021年发行20,000万元，期限20年，发行利率3.89%，二期已于2022年2月发行5,000万元，发行利率3.32%，三期已于2022年5月发行5,000万元，发行利率3.32%，本期计划于2022年6月发行5,000万元，五期计划于2023年发行25,000万元，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）贺州市简介。

贺州市位于广西壮族自治区东北部，地处湘粤桂三省（自治

区）交界地。东邻广东省的怀集和连州等市县，北接湖南省的江永和江华两县，西靠桂林，南连梧州。全市总面积1.18万平方千米，辖八步区、平桂区、钟山县、昭平县和富川瑶族自治县，共47个镇5个乡5个民族乡4个街道46个社区707个建制村，境内居住有汉、瑶、壮、苗、侗、仫佬、回、满、蒙古、土家和黎等19个民族。

贺州市有丰富的农林资源、水电资源和矿产资源，属亚热带南部季风气候，具有日照充足，雨量丰沛，雨热同季，干湿季节明显，无霜期长等特点，十分有利于花草树木的生长和繁育，是广西重点林区之一，全市森林覆盖率和绿化程度均远高于全国、全区平均水平。贺州境内河流多属珠江流域西江水系，主要河流有桂江、贺江、临江、思勤江和富群河等，水能资源理论蕴藏量为108.83万千瓦，可开发量为86.05万千瓦，可开发水电站309座。贺州发现煤、铁、锡、铜、铅、锌、锑、钼、金、银、稀土和硫铁矿等有用矿产60多种，探明储量的有28种(含伴生矿种)，其中大型矿床13处，中型20处，小型115处。饰面大理石、钨矿、锡矿、稀土矿和硅灰石等探明储量位居广西前列，稀土矿、饰面花岗岩、饰面大理石及硅灰石等保有资源量居广西第一位。

（二）贺州市财政收支情况。

2018年至2020年，贺州市本级实现一般公共预算收入分别为11.44亿元、13.11亿元和14.06亿元；一般公共预算支出分别为44.73亿元、44.77亿元和46.46亿元。政府性基金收入分

别为27.77亿元、23.33亿元和30.85亿元；政府性基金支出分别为17.3亿元、16.51亿元和45.81亿元。

贺州市本级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	11.44	13.11	14.06
一般公共预算支出	44.73	44.77	46.46
政府性基金收入	27.77	23.33	30.85
其中：国有土地使用权出让收入	25.99	22.50	29.75
政府性基金支出	17.30	16.51	45.81
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	13.77	15.29	20.07

（三）项目情况。

1.项目名称：贺州生态产业园生物医药产业园基础设施项目。

2.项目业主：广西贺州天贺投资有限责任公司。

3.建设地点：广西贺州市生态产业园区内。

（四）项目业主介绍。

广西贺州天贺投资有限责任公司成立于2013年12月，公司现注册资本1.4286亿元，由贺州市园区建设投资集团有限公司持股70%和广西城建投资集团有限公司持股30%。公司经营范围：市政设施管理、以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）、住房租赁、非居住房地产租赁、土地整治服务、物

业管理、知识产权服务、信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）、酒店管理、餐饮服务、房地产开发经营。

（五）项目建设内容。

1.贺州生态产业园标准化厂房四期项目建设标准厂房面积146,865.68平方米。

2.贺州生态产业园标准化厂房五期项目建设标准厂房面积73,175.93平方米。

3.贺州生态产业园区西岸基础设施建设道路6条。

主要建设内容包括土建工程、装饰装修工程、给排水工程、电气工程、绿化工程等建设内容。

(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	产业集群不仅能聚集产生规模经济，也能产生明显的扩散效应，产业集群的形成将会使民间经济发展活力经过集聚后加倍放大，从而为地方形成日益完整的产业链条和合理的资源配置格局奠定基础。产业集群除了对国民经济尤其是地方经济有显著推动的作用以外，还将激发集群区域企业之间的学习，激发各企业为应付更为迫切的竞争而进行技术创新，从而推进技术进步，提升集群的竞争力。先进的经验、技术更为迅速地在区域内传递，产生技术溢出效果，从而使单个企业的技术创新升级，推动区域内整体产业技术进步。本项目的建设正是通过构建有机集聚的产业园区，促使入驻企业相互竞争，加速人才向区域汇集，最终推动贺州市工业产业整体发展壮大。项目建成后将产生足够可租赁厂房，每年产生足够的租金，用以偿还债务本息。
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，将产生足够的租金收入，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，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	项目建设债务部分来自于专项债和银行贷款，具体债务拼盘见下文，资本金部分由项目业主出资，资本金超过20%。
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的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）提高产业集中度，促进产业结构升级。

建设标准化产业厂房，符合产业的布局规律，是实现资源配置的有效途径。建立标准化厂房，集中安排产业项目，从供水、供电、供热、供气，到企业污染综合治理与环境美化、企业与企业之间协作联合等，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，提高了资源的产出效率。符合产业布局规律，符合当前产业发展和转移的趋势，也为企业职工提供较好的休息娱乐条件。

（二）提升产业园的功能，拉动贺州经济增长。

标准化厂房建成后，将极大拓展贺州市产业经济的发展空间，进一步强化园区的功能和作用，强力推进贺州市区域经济的发展，使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长，有效拉动贺州市经济的增长。

贺州市生态产业园项目有利于带动第二第三产业发展，将提供大量的劳动就业机会，对繁荣区域经济和维护社会稳定具有重要意义。项目的建设将通过带动经济发展增加该地区居民的收入，提高居民的生活水平，有利于该地区精神文明的进步与发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据贺州市发展和改革委员会《关于贺州生态产业园生物医药产业园基础设施项目可行性研究报告的批复》（贺发改投资〔2020〕130号），本项目估算总投资为131,776.58万元。

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（万元）	占总投资比例（%）
1	工程建设费用	94,616.87	71.80
2	工程建设其他费用	25,908.92	19.66
3	基本预备费	6,026.29	4.57
4	建设期利息	5,224.50	3.97
项目总投资		**131,776.58**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

贺州生态产业园生物医药产业园基础设施项目总投资131,776.58万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金71,776.58万元，资金来源为业主自筹，占比54.47%;

（2）专项债券资金60,000万元，占比45.53%，其中已发行

30,000万元，本次拟发行5,000万元。

（3）其他融资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	2023年
不含专项债券的项目资本金	6,776.58	5,000.00	30,000.00	30,000.00
专项债券融资	0.00	20,000.00	15,000.00	25,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**6,776.58**	**25,000.00**	**45,000.00**	**55,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为48个月，项目于2020年1月底开工建设，预计于2023年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年及以前	2021年	2022年	2023年
项目建设	6,776.58	25,000.00	45,000.00	55,000.00

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。

本项目从2021年开始发行政府专项债券融资，政府专项债券存续期为2021年至2042年。项目于2023年年底建成，收支预测以2024年为起始年进行测算。项目主要收入来源于标准厂房出租收入、停车费收入、广告牌出租收入以及物业费收入。

1.标准厂房出租收入

本项目建设完成后，可供租赁的标准厂房面积共计220,041.61平方米，参照项目周边厂房出租的收费标准，厂房租

赁单价暂定为 25 元/平方米·月进行估算。假设运营期前三年出租率分别为 70%、80%、90%，运营期第四年开始正常运营，出租率 90%，运营期第五年开始，每年租金收入较上一年递增 3%,债券存续期内共 145,131.19 万元。

2.停车费收入

本项目建设完成后，项目配套车位共计 635 个，参照车位的收费标准，车位对外租赁价格按 300 元/月进行估算。假设运营期前三年出租率分别为 70%、80%、90%，运营期第四年开始正常运营，出租率 90%。扣除建设期间，债券存续期内预计车位租金收入合计为 4,046.22 万元。

3.广告牌出租收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后，标准厂房四期、五期厂房总占地面积 115,529.45 平方米，园区内广告牌平均每 1,000 平方米设置一个，则共设置广告牌 116 个，参考附近其他园区收费为 4 万元/个·年计；道路路灯广告牌参考附近市政路广告牌收费，按 4.5 万元/公里·年计；道路设 14 个公交车站，收费参照附近其他路段公车站广告牌收入，按 5 万元/个·年计，本项目运营期第一年广告牌出租收入为 695 万元，第二年及以后租金收入按年均 3%的幅度增长。扣除建设期间，债券存续期内预计车位租金收入合计为 18,639.43 万元。

4.物业费收入

本项目建设完成后，标准厂房的物业费单价暂定为1元/平方米·月，则债券存续期内预计项目物业费收入合计4,673.59万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为172,490.43万元。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	停车费收入	广告牌出租收入	物业费收入	当年总收入
2024年	4,620.87	160.02	695.00	184.83	5,660.72
2025年	5,281.00	182.88	715.85	211.24	6,390.97
2026年	5,941.12	205.74	737.33	237.64	7,121.83
2027年	5,941.12	205.74	759.45	237.64	7,143.95
2028年	6,119.35	205.74	782.23	237.64	7,344.96
2029年	6,302.93	205.74	805.70	237.64	7,552.01
2030年	6,492.02	205.74	829.87	237.64	7,765.27
2031年	6,686.78	205.74	854.76	237.64	7,984.92
2032年	6,887.39	205.74	880.41	237.64	8,211.18
2033年	7,094.01	205.74	906.82	237.64	8,444.21
2034年	7,306.83	205.74	934.02	237.64	8,684.23
2035年	7,526.03	205.74	962.04	237.64	8,931.45
2036年	7,751.81	205.74	990.90	237.64	9,186.09
2037年	7,984.37	205.74	1,020.63	237.64	9,448.38
2038年	8,223.90	205.74	1,051.25	237.64	9,718.53
2039年	8,470.62	205.74	1,082.79	237.64	9,996.79
2040年	8,724.74	205.74	1,115.27	237.64	10,283.39
2041年	8,986.48	205.74	1,148.73	237.64	10,578.59
2042年	9,256.07	205.74	1,183.19	237.64	10,882.64
2043年	9,533.75	205.74	1,183.19	237.64	11,160.32
合计	**145,131.19**	**4,046.22**	**18,639.43**	**4,673.59**	**172,490.43**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为标准厂房的营运费用和税金及附加组成。具体测算依据如下：

1.营运费用支出

本项目建设完成后，标准厂房每年的设备维护、园区的绿化养护及物业人员工资支出约占当年收入的5%。则债券存续期内本项目所产生的营运费用支出合计约为8,624.53万元。

2.税金及附加

本项目建设完成后，增值税按照简易征收率5%计算，计税基础为每年标准厂房出租和其他收入；附加税费按增值税的12%（其中城建税7%，教育费附加3%，地方教育附加2%）计算。债券存续期内本项目所产生的税金及附加总额为9,199.48万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为17,824.01万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	营运费用支出	税金及附加支出	当年总成本
2024年	283.04	301.91	584.95
2025年	319.55	340.85	660.40
2026年	356.09	379.83	735.92
2027年	357.20	381.01	738.21
2028年	367.25	391.73	758.98
2029年	377.60	402.77	780.37
2030年	388.26	414.15	802.41
2031年	399.25	425.86	825.11
2032年	410.56	437.93	848.49
2033年	422.21	450.36	872.57
2034年	434.21	463.16	897.37
2035年	446.57	476.34	922.91
2036年	459.30	489.92	949.22
2037年	472.42	503.91	976.33
2038年	485.93	518.32	1,004.25
2039年	499.84	533.16	1,033.00
2040年	514.17	548.45	1,062.62

2041年	528.93	564.19	1,093.12
2042年	544.13	580.41	1,124.54
2043年	558.02	595.22	1,153.24
合计	**8,624.53**	**9,199.48**	**17,824.01**

（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，贺州生态产业园生物医药产业园基础设施项目预期总收入为172,490.43万元，预期总成本为17,824.01万元，项目总收益为154,666.42万元。

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104,280万元，其中专项债券融资本息为104,280万元，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	
60,000.00	44,280.00	104,280.00	-	-	-	104,280.00

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1.48。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
贺州生态产业园生物医药产业园基础设施项目	154,666.42	104,280.00	1.48
合计	**154,666.42**	**104,280.00**	**1.48**

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	1.48	1.57
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.49	1.48	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

本项目主管部门是贺州市国有资产监督管理委员会以及贺州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照贺州生态产业园生物医药产业园基础设施项目工作要求并根据贺州生态产业园生物医药产业园基础设施项目建设任务、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，做好入库贺州生态产业园生物医药产业园基础设施项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行产业园区专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好产业园区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。

贺州市财政局

2022年6月1日

广西贺州天贺投资有限责任公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）贺州高新区电子信息产业园基础设施项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

贺州高新区电子信息产业园基础设施项目专项债券计划发行规模50,000万元，共发行四期。首期已于2021年发行10,000万元，发行利率3.98%，二期已于2022年5月发行5,000万元，三期计划于2022年6月发行5,000万元，四期计划于2023年发行30,000万元，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，到期一次性偿还本金。

二、项目基本情况

（一）贺州市简介。

贺州市位于广西壮族自治区东北部，地处湘粤桂三省（自治区）交界地。东邻广东省的怀集和连州等市县，北接湖南省的江永和江华两县，西靠桂林，南连梧州。全市总面积1.18万平方千米，辖八步区、平桂区、钟山县、昭平县和富川瑶族自治县，

共47个镇5个乡5个民族乡4个街道46个社区707个建制村，境内居住有汉、瑶、壮、苗、侗、仫佬、回、满、蒙古、土家和黎等19个民族。

贺州市有丰富的农林资源、水电资源和矿产资源，属亚热带南部季风气候，具有日照充足，雨量丰沛，雨热同季，干湿季节明显，无霜期长等特点，十分有利于花草树木的生长和繁育，是广西重点林区之一，全市森林覆盖率和绿化程度均远高于全国、全区平均水平。贺州境内河流多属珠江流域西江水系，主要河流有桂江、贺江、临江、思勤江和富群河等，水能资源理论蕴藏量为108.83万千瓦，可开发量为86.05万千瓦，可开发水电站309座。贺州发现煤、铁、钻、锡、铜、铅、锌、锑、钼、金、银、稀土和硫铁矿等有用矿产60多种，探明储量的有28种（含伴生矿种），其中大型矿床13处，中型20处，小型115处。饰面大理石、钨矿、锡矿、稀土矿和硅灰石等探明储量位居广西前列，稀土矿、饰面花岗岩、饰面大理石及硅灰石等保有资源量居广西第一位。

（二）贺州市财政收支情况。

2018年至2020年，贺州市本级实现一般公共预算收入分别为11.44亿元、13.11亿元和14.06亿元；一般公共预算支出分别为44.73亿元、44.77亿元和46.46亿元。政府性基金收入分别为27.77亿元、23.33亿元和30.85亿元；政府性基金支出分别为17.3亿元、16.51亿元和45.81亿元。

贺州市本级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	11.44	13.11	14.06
一般公共预算支出	44.73	44.77	46.46
政府性基金收入	27.77	23.33	30.85
其中：国有土地使用权出让收入	25.99	22.50	29.75
政府性基金支出	17.30	16.51	45.81
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	13.77	15.29	20.07

（三）项目情况。

1.项目名称：贺州高新区电子信息产业园基础设施项目。

2.项目业主：广西贺州天贺投资有限责任公司。

3.建设地点：广西贺州市生态产业园区内。

（四）项目业主介绍。

广西贺州天贺投资有限责任公司（以下简称天贺公司）是2013年12月广西贺州生态产业园区管理委员会和广西城建投资集团有限公司共同出资成立的合资公司，广西贺州生态产业园管理委员会出资1亿元，占合资股权的70%，广西城建投资集团有限公司出资4,286万元，占合资股权的30%。天贺公司主要经营生态产业园区市政基础设施、土地整理、园林工程、物业管理及投资管理咨询服务，公司位于贺州生态产业园区内，属于园区管委会投融资平台公司。

（五）项目建设内容。

1.广西贺州生态产业园标准化厂房六期工程，完成2栋标准

厂房建设，每栋5层，总建筑面积约27,000平方米。

2.贺州生态产业园文化中心基础设施建设项目，完成文化中心大楼主体建设，建筑面积约14,000平方米。

3.站前大道基础设施建设项目，完成道路建设长1,695.13米，宽60米。

4.贺州生态产业园东岸（横线和纵线）基础设施项目，建设道路3条，其中：完成桂兴路（原公保路）道路建设长2,000米，宽36米；完成桂发路（原文化公园西路）道路建设长500米，宽24米；完成东木园路（原三加路）道路建设长200米，宽24米。

主要建设内容包括土建工程、装饰装修工程、给排水工程、电气工程、绿化工程等建设内容。

(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	产业集群不仅能聚集产生规模经济，也能产生明显的扩散效应，产业集群的形成将会使民间经济发展活力经过集聚后加倍放大，从而为地方形成日益完整的产业链条和合理的资源配置格局奠定基础。产业集群除了对国民经济尤其是地方经济有显著推动的作用以外，还将激发集群区域企业之间的学习，激发各企业为应付更为迫切的竞争而进行技术创新，从而推进技术进步，提升集群的竞争力。先进的经验、技术更为迅速地在区域内传递，产生技术溢出效果，从而使单个企业的技术创新升级，推动区域内整体产业技术进步。本项目的建设正是通过构建有机集聚的产业园区，促使入驻企业相互竞争，加速人才向区域汇集，最终推动贺州市工业产业整体发展壮大。项目建成后将产生足够可租赁厂房，每年产生足够的租金，用以偿还债务本息。
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，将产生足够的租金收入，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，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	项目建设债务部分来自于专项债和银行贷款，具体债务拼盘见下文，资本金部分由项目业主出资，资本金超过20%。
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的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）提高产业集中度，促进产业结构升级。

建设标准化产业厂房，符合产业的布局规律，是实现资源配置的有效途径。建立标准化厂房，集中安排产业项目，从供水、供电、供热、供气，到企业污染综合治理与环境美化、企业与企业之间协作联合等，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，提高了资源的产出效率。符合产业布局规律，符合当前产业发展和转移的趋势，也为企业职工提供较好的休息娱乐条件。

（二）提升产业园的功能，拉动贺州经济增长。

标准化厂房建成后，将极大拓展贺州市产业经济的发展空间，进一步强化园区的功能和作用，强力推进贺州市区域经济的发展，使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应

和辐射带动效应，通过产业链条的拉长，有效拉动贺州市经济的增长。

贺州市生态产业园项目有利于带动第二第三产业发展，将提供大量的劳动就业机会，对繁荣区域经济和维护社会稳定具有重要意义。项目的建设将通过带动经济发展增加该地区居民的收入，提高居民的生活水平，有利于该地区精神文明的进步与发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据贺州市发展和改革委员会《关于贺州高新区电子信息产业园基础设施项目可行性研究报告的批复》（贺发改投资〔2020〕132号），本项目总投资为133,771.58万元。

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（万元）	占总投资比例（%）
1	工程建设费用	95,530.47	71.42
2	工程建设其他费用	27,079.62	20.24
3	基本预备费	6,130.49	4.58
4	建设期利息	5,031.00	3.76
项目总投资		**133,771.58**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

贺州高新区电子信息产业园基础设施项目总投资133,771.58万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金83,771.58万元，资金来源

为业主自筹，占比62.62%;

（2）专项债券资金50,000万元，占比37.38%，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。

（3）其他融资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	2023年
不含专项债券的项目资本金	8,771.58	15,000.00	35,000.00	25,000.00
专项债券融资	0.00	10,000.00	10,000.00	30,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**8,771.58**	**25,000.00**	**45,000.00**	**55,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为48个月，项目于2020年1月底开工建设，预计于2023年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年及以前	2021年	2022年	2023年
项目建设	8,771.58	25,000.00	45,000.00	55,000.00

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。

本项目从2021年开始发行政府专项债券融资，政府专项债券存续期为2021年至2042年。项目于2023年年底建成，收支预测以2024年为起始年进行测算。项目主要收入来源于标准厂

房出租收入、职工文化中心出租收入、停车费收入、广告牌出租收入以及物业费收入。

1.标准厂房出租收入

本项目建设完成后，可供租赁的标准厂房面积共计150,000平方米，参照项目周边厂房出租的收费标准，厂房租赁单价暂定为25元/平方米·月进行估算。假设运营期前三年出租率分别为70%、80%、90%，运营期第四年开始持续90%出租率，运营期第五年开始，每年租金收入较上一年递增3%。扣除建设期间，债券存续期内预计项目租金收入合计为98,934.43万元。

2.职工文化中心出租收入

本项目建设完成后，可供租赁的职工文化中心面积共计42,005平方米，参照项目周边同等物业出租的收费标准，租赁单价暂定为35元/平方米·月进行估算。假设运营期前三年出租率分别为70%、80%、90%，运营期第四年开始持续90%出租率，运营期第五年开始，每年租金收入较上一年递增3%。扣除建设期间，债券存续期内预计项目租金收入合计为38,786.74万元。

3.停车费收入

本项目建设完成后，项目配套车位共计920个，参照车位的收费标准，车位对外租赁价格按300元/月进行估算。假设运营期前三年出租率分别为70%、80%、90%，运营期第四年开始持续90%出租率。扣除建设期间，债券存续期内预计车位租金收入合计为5,862.24万元。

4.广告牌出租收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后，标准厂房、职工文化中心总占地面积97,072平方米，园区内广告牌平均每1,000平方米设置一个，则共设置广告牌97个，参考附近其他园区收费为4 万元/个·年计；道路路灯广告牌参考附近市政路广告牌收费，按4.5 万元/公里·年计；道路设14个公交车站，收费参照附近其他路段公车站广告牌收入，按5 万元/个·年计，本项目运营期第一年广告牌出租收入为491.1万元，第二年及以后租金收入按年均3%的幅度增长。扣除建设期间，债券存续期内预计车位租金收入合计为13,195.76万元。

5.物业费收入

本项目建设完成后，标准厂房及职工文化中心物业费单价暂定为1元/平方米·月，则债券存续期内预计项目物业费收入合计4,078.26万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为160,857.43万元。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	职工文化中心出租收入	停车费收入	广告牌出租收入	物业费收入	当年总收入
2024年	3,150.00	1,234.95	231.84	491.10	161.28	5,269.17
2025年	3,600.00	1,411.37	264.96	505.83	184.32	5,966.48
2026年	4,050.00	1,587.79	298.08	521.00	207.37	6,664.24
2027年	4,050.00	1,587.79	298.08	536.63	207.37	6,679.87
2028年	4,171.50	1,635.42	298.08	552.73	207.37	6,865.10
2029年	4,296.65	1,684.48	298.08	569.31	207.37	7,055.89
2030年	4,425.54	1,735.01	298.08	586.39	207.37	7,252.39
2031年	4,558.31	1,787.06	298.08	603.98	207.37	7,454.80

2032年	4,695.06	1,840.67	298.08	622.10	207.37	7,663.28
2033年	4,835.91	1,895.89	298.08	640.76	207.37	7,878.01
2034年	4,980.99	1,952.77	298.08	659.98	207.37	8,099.19
2035年	5,130.42	2,011.35	298.08	679.78	207.37	8,327.00
2036年	5,284.33	2,071.69	298.08	700.17	207.37	8,561.64
2037年	5,442.86	2,133.84	298.08	721.18	207.37	8,803.33
2038年	5,606.15	2,197.86	298.08	742.82	207.37	9,052.28
2039年	5,774.33	2,263.80	298.08	765.10	207.37	9,308.68
2040年	5,947.56	2,331.71	298.08	788.05	207.37	9,572.77
2041年	6,125.99	2,401.66	298.08	811.69	207.37	9,844.79
2042年	6,309.77	2,473.71	298.08	836.04	207.37	10,124.97
2043年	6,499.06	2,547.92	298.08	861.12	207.37	10,413.55
合计	**98,934.43**	**38,786.74**	**5,862.24**	**13,195.76**	**4,078.26**	**160,857.43**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为标准厂房、职工文化中心的营运费用和税金及附加组成。具体测算依据如下:

1.营运费用支出

本项目建设完成后，标准厂房、职工文化中心每年的设备维护、园区的绿化养护及物业人员工资支出约占当年收入的5%。则债券存续期内本项目所产生的营运费用支出合计约为8,772.20万元。

2.税金及附加

本项目建设完成后，增值税按照简易征收率5%计算，计税基础为每年标准厂房出租和其他收入;附加税费按增值税的12%(其中城建税7%，教育费附加3%，地方教育附加2%）计算。债券存续期内本项目所产生的税金及附加总额为9,008.02万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为17,050.88万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	营运费用支出	税金及附加支出	当年总成本
2024年	263.46	295.07	558.53
2025年	298.32	334.12	632.44
2026年	333.21	373.20	706.41
2027年	368.12	374.07	708.06
2028年	378.32	384.45	727.71
2029年	388.83	395.13	747.92
2030年	399.65	406.13	768.75
2031年	410.80	417.47	790.21
2032年	422.28	429.14	812.30
2033年	434.11	441.17	835.07
2034年	446.29	453.55	858.51
2035年	458.84	466.31	882.66
2036年	471.76	479.45	907.53
2037年	485.07	492.99	933.16
2038年	498.78	506.93	959.54
2039年	512.90	521.29	986.72
2040年	527.44	536.08	1,014.72
2041年	542.42	551.31	1,043.55
2042年	557.86	567.00	1,073.25
2043年	573.75	583.16	1,103.84
合计	**8,772.20**	**9,008.02**	**17,050.88**

（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，贺州高新区电子信息产业园基础设施项目预期总收入为160,857.43万元，预期总成本为17,050.88万元，项目总收益为143,806.55万元。

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89,118万元，其中专项债券融资本息为89,118万元，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	
50,000.00	39,118.00	89,118.00	-	-	-	89,118.00

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1.61。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
贺州高新区电子信息产业园基础设施项目	143,806.55	89,118.00	1.61
合计	**143,806.55**	**89,118.00**	**1.61**

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	1.52	1.61	1.70
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.62	1.61	1.60

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1.52，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1.60，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

本项目主管部门是广西贺州生态产业园管理委员会以及贺州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照贺州高新区电子信息产业园基础设施项目工作要求并根据贺州高新区电子信息产业园基础设施项目建设任务、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，做好入库贺州高新区电子信息产业园基础设施项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行产业园区专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好产业园区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。

贺州市财政局

2022年6月1日

广西贺州天贺投资有限责任公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）广西亿航无人机智能制造产业园标准厂房及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。

广西亿航无人机智能制造产业园标准厂房及配套基础设施建设项目专项债券计划发行规模50,000万元，共发行四期。一期已与2022年2月发行3,000万元，发行利率3.32%，二期已于2022年5月发行5,000万元，发行利率3.32%，三期计划于2022年6月发行5,000万元，四期计划于2023年发行37,000万元，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）贺州市简介。

贺州市位于广西壮族自治区东北部，地处湘粤桂三省（自治区）交界地。东邻广东省的怀集和连州等市县，北接湖南省的江永和江华两县，西靠桂林，南连梧州。全市总面积1.18万平方

千米，辖八步区、平桂区、钟山县、昭平县和富川瑶族自治县，共47个镇5个乡5个民族乡4个街道46个社区707个建制村，境内居住有汉、瑶、壮、苗、侗、仫佬、回、满、蒙古、土家和黎等19个民族。

贺州市有丰富的农林资源、水电资源和矿产资源，属亚热带南部季风气候，具有日照充足，雨量丰沛，雨热同季，干湿季节明显，无霜期长等特点，十分有利于花草树木的生长和繁育，是广西重点林区之一，全市森林覆盖率和绿化程度均远高于全国、全区平均水平。贺州境内河流多属珠江流域西江水系，主要河流有桂江、贺江、临江、思勤江和富群河等，水能资源理论蕴藏量为108.83万千瓦，可开发量为86.05万千瓦，可开发水电站309座。贺州发现煤、铁、钻、锡、铜、铅、锌、锑、钼、金、银、稀土和硫铁矿等有用矿产60多种，探明储量的有28种（含伴生矿种），其中大型矿床13处，中型20处，小型115处。饰面大理石、钨矿、锡矿、稀土矿和硅灰石等探明储量位居广西前列，稀土矿、饰面花岗岩、饰面大理石及硅灰石等保有资源量居广西第一位。

（二）贺州市财政收支情况。

2018年至2020年，贺州市本级实现一般公共预算收入分别为11.44亿元、13.11亿元和14.06亿元；一般公共预算支出分别为44.73亿元、44.77亿元和46.46亿元。政府性基金收入分

别为27.77亿元、23.33亿元和30.85亿元；政府性基金支出分别为17.3亿元、16.51亿元和45.81亿元。

贺州市本级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	11.44	13.11	14.06
一般公共预算支出	44.73	44.77	46.46
政府性基金收入	27.77	23.33	30.85
其中：国有土地使用权出让收入	25.99	22.50	29.75
政府性基金支出	17.30	16.51	45.81
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	13.77	15.29	20.07

（三）项目情况。

1.项目名称：广西亿航无人机智能制造产业园标准厂房及配套基础设施建设项目。

2.项目业主：广西贺州天贺投资有限责任公司。

3.建设地点：贺州生态产业园内。

（四）项目业主介绍。

广西贺州天贺投资有限责任公司成立于2013年12月11日，法定代表人为陈贤强，注册资本为14,286.66万元人民币，企业地址位于贺州市电子科技园区站前大道，所属行业为房地产业，经营范围包含：一般项目：市政设施管理；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动；住房租赁；非居住房地产租赁；土地整治服务；物业管理；知识产权服务；信息咨询服务；酒店管理许可项目：餐饮服务；房地产开发经营。

（五）项目建设内容。

项目建设内容及规模：项目总建筑面积217,842.98平方米，其中计容建筑面积 213,978.43平方米，不计容建筑面积3,864.55平方米；项目拟分两期建设，其中：一期总建筑面积157,002.98平方米(包括建设配套标准厂房108,896平方米，配套试飞机库4,800平方米，配套生活小区公共租赁住房41,576.98平方米，观测楼1,730平方米），试飞场跑道24,000平方米等配套基础设施;二期总建筑面积60,840平方米，包括建设配套标准厂房及相关配套基础设施。工程主要建设内容：土建工程、给排水工程、绿化工程、燃气工程、装饰装修工程、道路工程、电气工程及相关配套基础设施建设等。

(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	产业集群不仅能聚集产生规模经济，也能产生明显的扩散效应，产业集群的形成将会使民间经济发展活力经过集聚后加倍放大，从而为地方形成日益完整的产业链条和合理的资源配置格局奠定基础。产业集群除了对国民经济尤其是地方经济有显著推动的作用以外，还将激发集群区域企业之间的学习，激发各企业为应付更为迫切的竞争而进行技术创新，从而推进技术进步，提升集群的竞争力。先进的经验、技术更为迅速地在区域内传递，产生技术溢出效果，从而使单个企业的技术创新升级，推动区域内整体产业技术进步。本项目的建设正是通过构建有机集聚的产业园区，促使入驻企业相互竞争，加速人才向区域汇集，最终推动贺州市工业产业整体发展壮大。项目建成后将产生足够可租赁厂房，每年产生足够的租金，用以偿还债务本息。
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，将产生足够的租金收入，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，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	本项目投资后业主直接入账资产，并由项目业主投资运营。

	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	项目建设债务部分来自于专项债和银行贷款，具体债务拼盘见下文，资本金部分由项目业主出资，资本金超过20%。
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的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

2020年，广西壮族自治区贺州市入选首批民用无人驾驶航空试验基地，此次试验区申请获批，将为贺州加快产业转型升级、培育新的经济增长点提供重要支撑，也为无人机技术研发、生产制造、运营管理、教育培训等全过程探索，构建无人机产业生态，开展试验区建设，创造有利条件。贺州市作为广西对接东部、中部的门户和枢纽，发展通用航空产业可以提升广西贺州的城市竞争力，促进产业优化升级。

（二）社会效益

广西贺州生态产业园于2010年开园，重点发展科研、电子信息、节能环保、新材料、新能源汽车、现代服务业、生物医药、物流、都市工业等产业。在新常态背景下，广西亦面临着中高速、优结构、新动力三大趋势。因此，自治区人民政府提出要围绕构建面向东盟的国际大通道、打造西南中南地区开放发展新的战略支点、形成“一带一路”有机衔接的重要门户，加快发展现代物

流、电子商务、金融服务、会展、健康养生等现代服务业发展步伐，促进服务业与新型工业化、信息化、城镇化协调发展，从而打造自治区经济增长新引擎。在此背景下，广西贺州生态产业园应以项目建设为抓手，加快通用航天业发展步伐，推动产业园构建高精尖产业集群。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据贺州市发展和改革委员会《广西亿航无人机智能制造产业园标准厂房及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（贺发改投资〔2021〕92号），本项目估算总投资为88,205.5万元。

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	59,451.84	67.40
2	工程建设其他费用	20,362.30	23.09
3	预备费	4,116.36	4.67
4	建设期利息	4,275.00	4.85
项目总投资		**88,205.50**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西亿航无人机智能制造产业园标准厂房及配套基础设施建设项目总投资88,205.5万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金38,205.5万元，资金来源

为业主自筹，占比43.31%;

（2）专项债券资金50,000万元，占比56.69%，其中已发行8,000万元，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;

（3）其他融资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	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	2,205.50	16,000.00	20,000.00
专项债券融资	-	13,000.00	37,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**2,205.50**	**29,000.00**	**57,000.00**

2.项目实施计划

项目已于2021年开工建设，预计于2023年底前竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	2,205.50	29,000.00	57,000.00

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。

假设项目于2023年年底建成，收支预测以2024年为起始年进行测算。项目主要收入来源于园区厂房出租收入、观测楼出租收入、试飞飞机库、宿舍。

1.园区厂房出租收入

标准厂房建筑面积共169,736平方米运营期第一年租金按每平方米32元/月计，之后逐年按5%递增，出租率按90%。

2.观测楼出租收入

观测楼建筑面积共1,730平方米，运营期第一年租金按每平方米51.2元/月计，之后逐年按5%递增，出租率按90%。

3.试飞飞机库租赁收入

本项目建设完成后，试飞飞机库共4800平方米，租金32元/月计，之后逐年按5%递增，出租率按90%。

4.宿舍租赁收入

本项目建设完成后，宿舍建筑面积共37,780.87平方米，运营期第一年租金按8元/月/平方米计，之后每5年递增10%，出租率按90%。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为194,271.86万元。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	观测楼出租收入	试飞飞机库租金收入	宿舍租赁收入
2024年	5,866.08	95.66	165.89	326.43
2025年	6,159.38	100.45	174.18	326.43
2026年	6,467.35	105.47	182.89	326.43
2027年	6,790.72	110.74	192.04	326.43
2028年	7,130.25	116.28	201.64	326.43
2029年	7,486.76	122.09	211.72	359.07
2030年	7,861.10	128.20	222.31	359.07
2031年	8,254.16	134.61	233.42	359.07
2032年	8,666.87	141.34	245.09	359.07
2033年	9,100.21	148.40	257.35	359.07
2034年	9,555.22	155.82	270.21	394.98

2035年	10,032.98	163.61	283.72	394.98
2036年	10,534.63	171.80	297.91	394.98
2037年	11,061.36	180.39	312.81	394.98
2038年	11,614.43	189.40	328.45	394.98
2039年	12,195.15	198.87	344.87	434.47
2040年	12,804.91	208.82	362.11	434.47
2041年	13,445.15	219.26	380.22	434.47
2042年	14,117.41	230.22	399.23	434.47
合计	**179,144.12**	**2,921.42**	**5,066.05**	**7,140.26**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为水电费、员工工资福利、修理费、管理费。具体测算依据如下：

1.水电费

本项目产生的水电费大部分由租赁单位承担，本项目运营定员50人，每人每年水电费按500元计，正常年每年计入本项目成本的水电费为2.5万元；

2.员工工资福利

本项目定员30人，运营期第1年每人每年工资及福利费按5万元计，之后逐年按3%递增。

3.修理费

修理费按建设投资的0.2%计，正常年修理费167.9万。

4.管理费

其他管理费按200万元/年计。

5.税金及附加

基础增值税按6%计税，另计算增值税附加。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为41,947.50万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	水电费	工资及福利费	修理费	其他费用	税金及附加
2024年	2.50	150.00	117.50	200.00	1,025.56
2025年	2.50	154.50	117.50	200.00	1,075.97
2026年	2.50	159.14	117.50	200.00	1,128.89
2027年	2.50	163.91	167.90	200.00	1,184.47
2028年	2.50	168.83	167.90	200.00	1,242.82
2029年	2.50	173.89	167.90	200.00	1,305.83
2030年	2.50	179.11	167.90	200.00	1,370.17
2031年	2.50	184.48	167.90	200.00	1,437.72
2032年	2.50	190.02	167.90	200.00	1,508.65
2033年	2.50	195.72	167.90	200.00	1,583.12
2034年	2.50	201.59	167.90	200.00	1,663.23
2035年	2.50	207.64	167.90	200.00	1,745.34
2036年	2.50	213.86	167.90	200.00	1,831.56
2037年	2.50	220.28	167.90	200.00	1,922.08
2038年	2.50	226.89	167.90	200.00	2,017.13
2039年	2.50	233.70	167.90	200.00	2,119.04
2040年	2.50	240.71	167.90	200.00	2,223.83
2041年	2.50	247.93	167.90	200.00	2,333.87
2042年	2.50	255.36	167.90	200.00	2,423.09
合计	**47.50**	**3,767.53**	**3,038.90**	**3,800.00**	**31,142.37**

（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，广西亿航无人机智能制造产业园标准厂房及配套基础设施建设项目预期总收入为194,271.86万元，预期总成本为41,947.50万元，项目总收益为152,324.36万元。

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88,800.8万元，其中专项债券融资本息为88,800.8万元，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	
50,000.00	38,800.80	88,800.80				88,800.80

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1.72。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
广西亿航无人机智能制造产业园标准厂房及配套基础设施建设项目	152,324.36	88,800.80	1.72
合计	**152,324.36**	**88,800.80**	**1.72**

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	1.62	1.72	1.81
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.74	1.72	1.69

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1.62，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1.69，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

本项目主管部门是贺州市人民政府以及贺州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照广西亿航无人机智能制造产业园标准厂房及配套基础设施建设项目工作要求并根据项目建设任务、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，做好试点发行产业园区专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好产业园区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。

贺州市财政局

2022年6月1日

广西贺州天贺投资有限责任公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）平桂黄金珠宝文化产业园实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

平桂黄金珠宝文化产业园专项债券计划发行规模200,000万元，共发行八期。首期已于2020年发行18,000万元，债券发行期限30年，发行利率为3.76%。二期已于2021年四月发行20,000万元，债券发行期限20年，发行利率为3.91%。三期已于2021年五月发行25,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率3.8%，四期已于2022年二月发行10,000万元，发行利率3.32%，五期已于2022年三月发行15,000万元，发行利率3.37%，六期已于2022年五月发行5,000万元，发行利率3.32%，本期计划于2022年六月发行25,000万元，八期计划于2023年发行82,000万元期限均为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，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）贺州市简介。

贺州市位于广西壮族自治区东北部，地处湘粤桂三省（自治区）交界地。东邻广东省的怀集和连州等市县，北接湖南省的江永和江华两县，西靠桂林，南连梧州。全市总面积1.18万平方千米，辖八步区、平桂区、钟山县、昭平县和富川瑶族自治县，共47个镇5个乡5个民族乡4个街道46个社区707个建制村，境内居住有汉、瑶、壮、苗、侗、仫佬、回、满、蒙古、土家和黎等19个民族。

贺州市有丰富的农林资源、水电资源和矿产资源，属亚热带南部季风气候，具有日照充足，雨量丰沛，雨热同季，干湿季节明显，无霜期长等特点，十分有利于花草树木的生长和繁育，是广西重点林区之一，全市森林覆盖率和绿化程度均远高于全国、全区平均水平。贺州境内河流多属珠江流域西江水系，主要河流有桂江、贺江、临江、思勤江和富群河等，水能资源理论蕴藏量为108.83万千瓦，可开发量为86.05万千瓦，可开发水电站309座。贺州发现煤、铁、锡、铜、铅、锌、锑、钼、金、银、稀土和硫铁矿等有用矿产60多种，探明储量的有28种(含伴生矿种)，其中大型矿床13处，中型20处，小型115处。饰面大理石、钨矿、锡矿、稀土矿和硅灰石等探明储量位居广西前列，稀土矿、饰面花岗岩、饰面大理石及硅灰石等保有资源量居广西第一位。

（二）贺州市财政收支情况。

2018年至2020年，贺州市本级实现一般公共预算收入分别为11.44亿元、13.11亿元和14.06亿元；一般公共预算支出分

别为44.73亿元、44.77亿元和46.46亿元。政府性基金收入分别为27.77亿元、23.33亿元和30.85亿元；政府性基金支出分别为17.3亿元、16.51亿元和45.81亿元。

贺州市本级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	11.44	13.11	14.06
一般公共预算支出	44.73	44.77	46.46
政府性基金收入	27.77	23.33	30.85
其中：国有土地使用权出让收入	25.99	22.50	29.75
政府性基金支出	17.30	16.51	45.81
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	13.77	15.29	20.07

（三）项目情况。

1.项目名称：平桂黄金珠宝文化产业园。

2.项目业主：贺州市平桂城市建设投资有限公司。

3.建设地点：贺州市平桂区贵广铁路两侧区域以及平桂文体中心以西区域。

（四）项目业主介绍。

贺州市平桂城市建设投资有限公司（以下简称公司）是经平桂管理区管理委员会批准批准成立的具有独立法人资格的国有独资企业，直属平桂管理区管委领导，公司于2010年1月6日经贺州市工商行政管理局登记注册成立，注册资本为人民币28,490万元。主要职责为城市大型基础设施及公共设施建设项目的融投资、建设、经营和授权管理、房地产开发、资本经营。目

前公司内设综合办公室、财务部、项目管理部、工程部、经营部。公司成立以来，大力开发城市建设，主要是基础设施建设，重大项目建设，旧城改造建设等。

（五）项目建设内容。

1、平桂黄金珠宝文化产业园创业园厂房项目(一期)，总建筑面积约13.8万平方米，其中包括新建办公楼1栋、综合楼1栋，标准厂房6栋以及厂房的装饰装修工程。本年度建设内容为完成办公楼、标准厂房装修交付使用投产。

2、平桂黄金珠宝文化产业园创业园厂房项目(二期)，新建标准厂房10栋，其中包含厂房区、内部道路，总建筑面积131,810.44平方米。本年度建设内容为完成所有厂房装修，交付使用，完成内部道路。

3、平桂黄金珠宝文化产业园加工区项目(三期)，总占地面积为160,665.06平方米，建设标准厂房19栋，总建筑面积约510,000平方米，其中包含厂房区、内部道路。本年度建设内容:完成15栋开工建设，其中13栋完成基础施工，9栋主体封顶。

4、平桂黄金珠宝文化产业园生活配套服务区文华苑小区，总用地面积47,526.26平方米，总建筑面积约174,956.55平方米。本年度建设内容:完成文华苑小区完成10栋基础施工，完成3栋主体16层，完成7栋主体6层。

5、平桂黄金珠宝文化产业园项目珠宝展示交易核心区，总用地面积为91,432.44平方米，总建筑面积为553,182.33平方

米。本年度建设内容：完成项目前期工作，完成2栋主楼开工建设，完成基础施工，完成主体5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	产业集群不仅能聚集产生规模经济，也能产生明显的扩散效应，产业集群的形成将会使民间经济发展活力经过集聚后加倍放大，从而为地方形成日益完整的产业链条和合理的资源配置格局奠定基础。产业集群除了对国民经济尤其是地方经济有显著推动的作用以外，还将激发集群区域企业之间的学习，激发各企业为应付更为迫切的竞争而进行技术创新，从而推进技术进步，提升集群的竞争力。先进的经验、技术更为迅速地在区域内传递，产生技术溢出效果，从而使单个企业的技术创新升级，推动区域内整体产业技术进步。本项目的建设正是通过构建有机集聚的产业园区，促使入驻企业相互竞争，加速人才向区域汇集，最终推动贺州市工业产业整体发展壮大。项目建成后将产生足够可租赁厂房，每年产生足够的租金，用以偿还债务本息。
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，将产生足够的租金收入，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，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	项目建设债务部分来自于专项债和银行贷款，具体债务拼盘见下文，资本金部分由项目业主出资，资本金超过20%。
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的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）项目建设可增加就业并带动相关产业发展。

项目建设后，有利于促进移民创业，是加快推进与贯彻落实广西扶贫移民搬迁工程建设的必然要求，也是自治区对平桂区的重点任务，是要必须按时完成的重点民生工程。

实施乡村振兴战略是建设现代化经济体系的重要基础。乡村振兴，产业兴旺是重点。要坚持城乡融合发展，增强城镇地区对乡村的带动能力，鼓励发挥自身比较优势，强化主导产业支撑，支持农业、工贸、休闲服务等专业化村庄发展，推动新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展，加快形成工农互促、城乡互补、全面融合、共同繁荣的新型工农城乡关系。按照广西乡村振兴战略规划“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的总要求，实施乡村振兴战略。围绕乡村一二三产融合、工业、旅游、健康、生态经济等产业发展以及“路、水、电、气、网、园”等基础设施和教育、卫生、文化、体育、就业、服务等公共服务设施，以项目建设为抓手，着力推动乡村产业发展。

同时，项目建成后将迅速整合地方优势产业资源，引导轻工业、纺织、珠宝加工等劳动密集型企业入园驻巢，致力打造一流的园区服务平台，创建标准化、现代化的产业园区，是深入贯彻落实乡村振兴战略规划的重要举措。

（二）项目建设是促进产城深度融合、移民群创业致富的重要抓手和载体。

项目建设后，将构建珠宝产业园区、移民新城、平桂新城区三者有机结合连成一片，配套设施相互连接共享互通便利，形成

“人-城-业”有机融合，达到以城促园、以园聚人、以人兴城的良性互动，创业就业可多向实现。一是就业创业主体渠道明确。移民居住地距产业园区甚近，由于该区易地扶贫搬迁，产生较多的劳动力。据统计，目前平桂区易地扶贫搬迁总户数为4,617户，总人口数为23,320人。按每户提供1.5个劳动力估算，一共可提供6,925个劳动力。项目建设后，将优先为平桂区易地扶贫搬迁劳动力人群提供大量的就业岗位，扶贫移民群众可就近工作，产业园可安置较多就业岗位，这为移民劳力就业创造了巨大空间。二是就业创业渠道多样化满足。在产业园区内建设有轻工业、纺织、珠宝加工等产业，需要从业人员规模较大，为移民群众创业就业提供多样性选择。这些因素为移民群众创造不可低估的就业创业潜力。。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据贺州市平桂区发展和改革局《关于平桂黄金珠宝文化产业园项目可行性研究报告的批复》（贺平发改审〔2019〕130号）以及《关于批准变更平桂黄金珠宝文化产业园项目投资和建设规模及内容的批复》（贺平发改审〔2022〕21号），本项目估算总投资为771,000万元。

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	建设用地费	52,000.00	6.74

2	建筑安装工程费用	528,968.00	68.61
3	工程建设其他费用	143,592.79	18.62
4	预备费	25,859.21	3.35
5	建设期利息	20,580.00	2.67
项目总投资		**771,000.00**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

平桂黄金珠宝文化产业园总投资771,000.00万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金341,000万元，资金来源为业主自筹，占比44.23%;

（2）专项债券资金200,000万元，占比25.94%，本次拟发行25,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元;

（3）其他融资230,000万元，占比29.83%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2019年及以前	2020年	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	21,082.43	60,000.00	50,000.00	100,000.00	109,917.57
专项债券融资	-	18,000.00	45,000.00	55,000.00	82,000.00
其他债务融资	-	60,000.00	100,000.00	70,000.00	-
合计	**21,082.43**	**138,000.00**	**195,000.00**	**225,000.00**	**191,917.57**

2.项目实施计划

项目已于2019年11月开工建设，预计于2023年底前竣工。

单位：人民币万元

类别	2019年及以	2020年	2021年	2022年	2023年

	前				
项目建设	21,082.43	138,000.00	195,000.00	225,000.00	191,917.57

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。

本项目从2020年开始发行政府专项债券融资，政府专项债券存续期为2020年至2051年。项目于2022年年底建成，收支预测以2023年为起始年进行测算。项目主要收入来源于园区厂房出租收入、办公楼和综合楼出租收入、厂房销售收入、污水处理收入、物流配送中心出租收入、交易和展示中心出租收入、公租房出租收入、幼儿园和职业培训学校收入，全部可租赁资产出租率按90%测算。

1.园区厂房出租收入

本项目建设完成后，园区内预计出租的厂房建筑面积为580,500平方米；预测2023年—2032年，园区厂房出租价格按25元/平方米·月收取；2033年—2042年，出租价格按30元/平方米·月收取；2043年—2051年，出租价格按35元/平方米·月收取。

2.办公楼和综合楼出租收入

本项目建设完成后，园区内预计出租的办公楼和综合楼建筑面积为379,000平方米，预测2023年—2032年，园区办公楼和综合楼出租价格按30元/平方米·月收取；2033年—2042年，出租价格按35元/平方米·月收取；2043年—2051年，出租价格按40元/平方米·月收取。

3.厂房销售收入

本项目建设完成后，园区内预计出让的厂房建筑面积为280,000平方米，保守预估园区厂房出让价格为4,500元/平方米，销售周期从2023年—2026年，预计销售周期内每年的销售收入为31,500万元。

4.污水处理收入

本项目建设完成后，预测园区每年产生100万吨污水，污水处理费用按25元/吨进行测算，债券存续期内本项目所产生污水处理收入合计约为67,500万元。

5.物流配送中心出租收入

本项目建设完成后，园区内预计出租的物流配送中心建筑面积为173,596平方米，预测2023年—2032年，园区物流配送中心出租价格按28元/平方米·月收取；2033年—2042年，出租价格按33元/平方米·月收取；2043年—2051年，出租价格按38元/平方米·月收取。

6.交易和展示中心出租收入

本项目建设完成后，园区内预计出租的交易和展示中心建筑面积为214,666平方米，预测2023年—2032年，园区交易和展示中心出租价格按30元/平方米·月收取；2033年—2042年，出租价格按35元/平方米·月收取；2043年—2051年，出租价格按40元/平方米·月收取。

7.公租房收入

本项目建设完成后，园区内公租房按 2 元/平方米·月收取，预计每年公租房出租收入为 768 万元。

8. 幼儿园、职业培训学校收入

本项目建设完成后，园区内幼儿园、职业培训学校预计每年收入为 1,400 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 1,510,967.05 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	园区厂房出租收入	办公楼和综合楼出租收入	厂房销售收入	污水处理收入	物流配送中心出租收入	交易和展示中心出租收入	公租房出租收入	幼儿园、职业培训学校收入	当年总收入
2024 年	15,673.50	12,279.60	31,500.00	2,500.00	5,249.54	6,955.18	768.00	1,400.00	76,325.82
2025 年	15,673.50	12,279.60	31,500.00	2,500.00	5,249.54	6,955.18	768.00	1,400.00	76,325.82
2026 年	15,673.50	12,279.60	31,500.00	2,500.00	5,249.54	6,955.18	768.00	1,400.00	76,325.82
2027 年	15,673.50	12,279.60	31,500.00	2,500.00	5,249.54	6,955.18	768.00	1,400.00	76,325.82
2028 年	15,673.50	12,279.60		2,500.00	5,249.54	6,955.18	768.00	1,400.00	44,825.82
2029 年	15,673.50	12,279.60		2,500.00	5,249.54	6,955.18	768.00	1,400.00	44,825.82
2030 年	15,673.50	12,279.60		2,500.00	5,249.54	6,955.18	768.00	1,400.00	44,825.82
2031 年	15,673.50	12,279.60		2,500.00	5,249.54	6,955.18	768.00	1,400.00	44,825.82
2032 年	15,673.50	12,279.60		2,500.00	5,249.54	6,955.18	768.00	1,400.00	44,825.82
2033 年	15,673.50	12,279.60		2,500.00	5,249.54	6,955.18	768.00	1,400.00	44,825.82
2034 年	18,808.20	14,326.20		2,500.00	6,186.96	8,114.37	768.00	1,400.00	52,103.74
2035 年	18,808.20	14,326.20		2,500.00	6,186.96	8,114.37	768.00	1,400.00	52,103.74
2036 年	18,808.20	14,326.20		2,500.00	6,186.96	8,114.37	768.00	1,400.00	52,103.74
2037 年	18,808.20	14,326.20		2,500.00	6,186.96	8,114.37	768.00	1,400.00	52,103.74
2038 年	18,808.20	14,326.20		2,500.00	6,186.96	8,114.37	768.00	1,400.00	52,103.74
2039 年	18,808.20	14,326.20		2,500.00	6,186.96	8,114.37	768.00	1,400.00	52,103.74
2040 年	18,808.20	14,326.20		2,500.00	6,186.96	8,114.37	768.00	1,400.00	52,103.74
2041 年	18,808.20	14,326.20		2,500.00	6,186.96	8,114.37	768.00	1,400.00	52,103.74
2042 年	18,808.20	14,326.20		2,500.00	6,186.96	8,114.37	768.00	1,400.00	52,103.74
2043 年	18,808.20	14,326.20		2,500.00	6,186.96	8,114.37	768.00	1,400.00	52,103.74
2044 年	21,942.90	16,372.80		2,500.00	7,124.38	9,273.57	768.00	1,400.00	59,381.65
2045 年	21,942.90	16,372.80		2,500.00	7,124.38	9,273.57	768.00	1,400.00	59,381.65
2046 年	21,942.90	16,372.80		2,500.00	7,124.38	9,273.57	768.00	1,400.00	59,381.65
2047 年	21,942.90	16,372.80		2,500.00	7,124.38	9,273.57	768.00	1,400.00	59,381.65
2048 年	21,942.90	16,372.80		2,500.00	7,124.38	9,273.57	768.00	1,400.00	59,381.65
2049 年	21,942.90	16,372.80		2,500.00	7,124.38	9,273.57	768.00	1,400.00	59,381.65
2050 年	21,942.90	16,372.80		2,500.00	7,124.38	9,273.57	768.00	1,400.00	59,381.65
合计	498,417.30	380,667.60	126,000.00	67,500.00	164,235.66	215,610.49	20,736.00	37,800.00	1,510,967.05

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为员工工资及福利支出、园区运营维护支出、综合税费。具体测算依据如下:

1.员工工资及福利支出

园区建成后，拟组建100人的物业管理部门，参考此类型项目，每人每月工资约为3,200元，员工福利以工资收入的10%进行计算，每年园区员工工资及福利支出总额约422.4万元。

2.运营维护支出

项目建成后，每年需支出一定费用用于园区的正常运营维护，该笔费用以项目每年园区总收入的5%进行测算。

3.税金及附加

项目建成后，税金及附加支出以园区每年总收入的6%进行测算。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为169,878.41万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	员工工资及福利支出支出	运营维护支出	税金及附加	当年总成本
2024年	422.40	3,816.29	4,361.48	8,600.17
2025年	422.40	3,634.56	4,361.48	8,418.44
2026年	422.40	3,634.56	4,361.48	8,418.44
2027年	422.40	3,634.56	4,361.48	8,418.44
2028年	422.40	2,134.56	2,561.48	5,118.44
2029年	422.40	2,134.56	2,561.48	5,118.44
2030年	422.40	2,134.56	2,561.48	5,118.44
2031年	422.40	2,134.56	2,561.48	5,118.44
2032年	422.40	2,134.56	2,561.48	5,118.44
2033年	422.40	2,134.56	2,561.48	5,118.44
2034年	422.40	2,481.13	2,977.36	5,880.89

2035 年	422.40	2,481.13	2,977.36	5,880.89
2036 年	422.40	2,481.13	2,977.36	5,880.89
2037 年	422.40	2,481.13	2,977.36	5,880.89
2038 年	422.40	2,481.13	2,977.36	5,880.89
2039 年	422.40	2,481.13	2,977.36	5,880.89
2040 年	422.40	2,481.13	2,977.36	5,880.89
2041 年	422.40	2,481.13	2,977.36	5,880.89
2042 年	422.40	2,481.13	2,977.36	5,880.89
2043 年	422.40	2,481.13	2,977.36	5,880.89
2044 年	422.40	2,827.70	3,393.24	6,643.33
2045 年	422.40	2,827.70	3,393.24	6,643.33
2046 年	422.40	2,827.70	3,393.24	6,643.33
2047 年	422.40	2,827.70	3,393.24	6,643.33
2048 年	422.40	2,827.70	3,393.24	6,643.33
2049 年	422.40	2,827.70	3,393.24	6,643.33
2050 年	422.40	2,827.70	3,393.24	6,643.33
合计	11,404.80	72,132.53	86,341.08	169,878.41

（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，平桂黄金珠宝文化产业园预期总收入为1,510,967.05万元，预期总成本为169,878.41万元，项目总收益为1,341,088.64万元。

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796,272万元，其中专项债券融资本息为357,777万元，其他债务融资本息金额为438,495万元。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	
200,000.00	157,777.00	357,777.00	230,000.00	208,495.00	438,495.00	796,272.00

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1.68。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
平桂黄金珠宝文化产业园	1,341,088.64	796,272.00	1.68
合计	**1,341,088.64**	**796,272.00**	**1.68**

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	1.59	1.68	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	1.69	1.68	1.67

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1.59，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1.67，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

本项目主管部门是贺州市人民政府以及贺州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照平桂黄金珠宝文化产业园工作要求并根据平桂黄金珠宝文化产业园建设任务、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，做好入库平桂黄金珠宝文化产业园的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入

等测算，做好试点发行产业园区专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好产业园区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。

贺州市财政局

2022年6月1日

贺州市平桂城市建设投资有限公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）贺州市服饰加工基地项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

贺州市服饰加工基地项目专项债券计划发行规模75,000万元，共发行四期。首期已于2022年2月发行2,000万元，发行利率3.32%，二期已于2022年5月发行5,000万元，发行利率3.32%,本期计划于2022年6月发行5,000万元,四期计划于2023年发行63,000万元，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）贺州市简介。

贺州市位于广西壮族自治区东北部，地处湘粤桂三省（自治区）交界地。东邻广东省的怀集和连州等市县，北接湖南省的江永和江华两县，西靠桂林，南连梧州。全市总面积1.18万平方千米，辖八步区、平桂区、钟山县、昭平县和富川瑶族自治县，共47个镇5个乡5个民族乡4个街道46个社区707个建制村，

境内居住有汉、瑶、壮、苗、侗、仫佬、回、满、蒙古、土家和黎等19个民族。

贺州市有丰富的农林资源、水电资源和矿产资源，属亚热带南部季风气候，具有日照充足，雨量丰沛，雨热同季，干湿季节明显，无霜期长等特点，十分有利于花草树木的生长和繁育，是广西重点林区之一，全市森林覆盖率和绿化程度均远高于全国、全区平均水平。贺州境内河流多属珠江流域西江水系，主要河流有桂江、贺江、临江、思勤江和富群河等，水能资源理论蕴藏量为108.83万千瓦，可开发量为86.05万千瓦，可开发水电站309座。贺州发现煤、铁、锡、铜、铅、锌、锑、钼、金、银、稀土和硫铁矿等有用矿产60多种，探明储量的有28种(含伴生矿种)，其中大型矿床13处，中型20处，小型115处。饰面大理石、钨矿、锡矿、稀土矿和硅灰石等探明储量位居广西前列，稀土矿、饰面花岗岩、饰面大理石及硅灰石等保有资源量居广西第一位。

（二）贺州市财政收支情况。

2018年至2020年，贺州市本级实现一般公共预算收入分别为11.44亿元、13.11亿元和14.06亿元；一般公共预算支出分别为44.73亿元、44.77亿元和46.46亿元。政府性基金收入分别为27.77亿元、23.33亿元和30.85亿元；政府性基金支出分别为17.3亿元、16.51亿元和45.81亿元。

贺州市本级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	11.44	13.11	14.06
一般公共预算支出	44.73	44.77	46.46
政府性基金收入	27.77	23.33	30.85
其中：国有土地使用权出让收入	25.99	22.50	29.75
政府性基金支出	17.30	16.51	45.81
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	13.77	15.29	20.07

（三）项目情况。

1.项目名称：贺州市服饰加工基地项目。

2.项目业主：贺州市衣线缘服装有限公司。

3.建设地点：贺州市平桂区西湾街道希望东路与东安山路交汇处西北侧地块。

（四）项目业主介绍。

贺州市衣线缘服装有限公司成立于2021年08月03日，法定代表人为陈妲，注册资本为4,000万元人民币，企业地址位于贺州市平桂区平桂大道2号1栋桂隆发展大厦A座6楼，所属行业为纺织服装、服饰业，经营范围包含：一般项目：服装制造；服饰制造；服装服饰批发；服装服饰零售；服装辅料制造；服装辅料销售；服装、服饰检验、整理服务；服装服饰出租；绣花加工；劳动保护用品生产；劳动保护用品销售；特种劳动防护用品生产；特种劳动防护用品销售；产业用纺织制成品销售；食用农产品批发；食用农产品零售；食用农产品初加工；初级农产品收

购；智能农业管理；农业生产托管服务；农作物收割服务；土地整治服务；企业总部管理；供应链管理服务；自有资金投资的资产管理服务；园区管理服务；工程管理服务；土地使用权租赁。

（五）项目建设内容。

项目建设规模及主要建设内容：项目总建筑面积约320,994.45平方米，其中服饰加工厂房区总建筑面积240,788平方米，共建设11栋厂房，包括生产加工车间建筑面积222,144平方米、业务用房建筑面积7,680平方米、配套用房建筑面积296平方米、地下室建筑面积10,668平方米；配套住宅区总建筑面积80,206.45平方米，其中建设16栋公租房，包括住宅建筑面积55,328.48平方米，零售商业建筑面积3,685.13平方米，辅助用房建筑面积521.51平方米,架空层建筑面积882.88平方米，地下室建筑面积17,788.45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	产业集群不仅能聚集产生规模经济，也能产生明显的扩散效应，产业集群的形成将会使民间经济发展活力经过集聚后加倍放大，从而为地方形成日益完整的产业链条和合理的资源配置格局奠定基础。产业集群除了对国民经济尤其是地方经济有显著推动的作用以外，还将激发集群区域企业之间的学习，激发各企业为应付更为迫切的竞争而进行技术创新，从而推进技术进步，提升集群的竞争力。先进的经验、技术更为迅速地在区域内传递，产生技术溢出效果，从而使单个企业的技术创新升级，推动区域内整体产业技术进步。本项目的建设正是通过构建有机集聚的产业园区，促使入驻企业相互竞争，加速人才向区域汇集，最终推动贺州市工业产业整体发展壮大。项目建成后将产生足够可租赁厂房，每年产生足够的租金，用以偿还债务本息。

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，将产生足够的租金收入，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，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	项目建设债务部分来自于专项债和银行贷款，具体债务拼盘见下文，资本金部分由项目业主出资，资本金超过20%。
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的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

纺织服装工业是重要的民生产业，不仅创造了大量的就业岗位，提供了丰厚的薪金收入，纺织服装工业的发展也直接惠及“三农”，繁荣了经济。扶贫富农，是纺织服装工业民生作用的重要体现。相关数据显示，目前全国仅纺织就业就超过2,000万人，大部分为农村转移劳动力。纺织服装产业为农村务工人员提供1000万个就业岗位和数千亿现金收入，每年使用国产天然纤维如棉花、麻类纤维、桑蚕丝、羊毛等900万吨原料，为农村、农民、农业发展做出重要贡献。

（二）社会效益

贺州是广西东融建设排头兵，平桂区紧抓历史性机，加快发展开放型经济、创新型经济、服务型经济、总部型经济，建强产

业转移承接平台，促进产业园区升级发展，提升园区项目承载能力，努力打造粤港澳大湾区产业联动发展新高地。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据贺州市平桂区发展和改革局《贺州市服饰加工基地项目可行性研究报告的批复》（贺平发改审〔2021〕127号），本项目估算总投资为110,154.15万元。

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	80,069.90	72.69
2	工程建设其他费用	21,691.80	19.69
3	预备费	4,612.45	4.19
4	建设期利息	3,780.00	3.43
项目总投资		**110,154.15**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

贺州市服饰加工基地项目总投资110,154.15万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金35,154.15万元，资金来源为业主自筹，占比31.91%;

（2）专项债券资金75,000万元，占比68.09%，其中已发行7,000万元，本次拟发行5,000万元;

（3）其他融资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	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	5,154.15	10,000.00	20,000.00
专项债券融资	-	12,000.00	63,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**5,154.15**	**22,000.00**	**83,000.00**

2.项目实施计划

项目已于2021年开工建设，预计于2023年底前竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	5,154.15	22,000.00	83,000.00

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。

假设项目于2023年年底建成，收支预测以2024年为起始年进行测算。项目主要收入来源于住宅区和厂区的租金、物业、充电桩、停车场、广告费收入。

1.住宅区

本区可供出租住宅面积（公租房）共55,328.48平方米、共1,038套/户，参考目前价格水平及其变化趋势、结合本项目自身特点，出租价格拟为在计算期按平均108元/平方米.年（9元/平方米/月）不变价格计算。

本区可供出租商业面积为5,685.13平方米，前3年按1440元/平方米/年不变价格计算，从运营期第4年开始每年上浮3.3%。

本区可供出租机动车位按690个计，出租价格拟为运营期前3年按5400元/平方米每年不变价格计算，从运营期第4年开始每年上浮3.3%。

本区物业管理费中，在运营期前3年住宅面积（公租房）物业管理费、商业面积物业管理费、机动车位物业管理费的收费价格分别按12元/平方米/年、48元/平方米/年、120元/个/年不变价格计算，从运营期第4年开始每年上浮3.3%。

2.厂房区收入

本区建设多层标准化厂房222,144平方米、厂房内配置有办公业务用房区域7680平方米，可出租面积分别按照上述面积的95%、85%计算，参考贺州“东融”新工业园、贺州华润循环经济产业示范区新建标准厂房等项目情况，结合本项目自身特点，出租价格拟为运营期前3年厂房按336元/平方米/年（28元/平方米/月）不变价格计算、办公业务用房按420元/平方米.年（35元/平方米.月）不变价格计算，从运营期第4年开始每年上浮6.5%。

本区建成后设置车辆停车位506个，其中500个对外出租，出租价格拟为运营期前3年按照6000元/个/年不变价格计算，从运营期第4年开始每年上浮3.3%。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为309,153.24万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	住宅区收入	厂房区收入
2024年	1,669.86	4,975.63
2025年	2,184.96	6,634.17
2026年	2,700.05	8,292.72
2027年	2,758.38	8,803.92
2028年	2,818.75	9,347.37
2029年	2,881.23	9,925.13
2030年	2,945.90	10,539.41
2031年	3,012.84	11,192.53
2032年	3,082.11	11,886.99
2033年	3,153.81	12,625.44
2034年	3,228.02	13,410.68
2035年	3,304.83	14,245.73
2036年	3,384.33	15,133.77
2037年	3,466.61	16,078.20
2038年	3,551.77	17,082.65
2039年	3,639.91	18,150.97
2040年	3,731.13	19,287.26
2041年	3,825.55	20,495.88
2042年	3,923.27	21,781.49
合计	**59,263.31**	**249,889.93**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为。具体测算依据如下：

1.营业费用

动力费：计入本项目成本的主要是自营办公、公共区域（路灯、绿化用水）的水电消耗，其中，水用量正常年为3.44万吨，电用量正常年为48.03万度，水费、电费分别按1.85元/吨、0.65元/度估算，则正常年计入本项目成本的燃料动力费为37.58万元。

年修理费:取固定资产原值的1.5‰计算,年修理费为126.13万元。

项目定员20人，平均按4.8万元/年/人进行估算，年工资福利费按96万元计算。

2.管理费用

按每年303.2万元计算。

3.税金及附加

基础增值税按6%计税，另计算增值税附加。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为56,685.74万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	营业费用	管理费用	税金及附加
2024年	259.08	303.20	939.96
2025年	271.39	303.20	1,253.28
2026年	283.71	303.20	1,566.60
2027年	283.71	303.20	1,654.96
2028年	283.71	303.20	1,748.82
2029年	283.71	303.20	1,848.53
2030年	283.71	303.20	1,954.46
2031年	283.71	303.20	2,067.01
2032年	283.71	303.20	2,186.59
2033年	283.71	303.20	2,313.65
2034年	283.71	303.20	2,448.68
2035年	283.71	303.20	2,592.17
2036年	283.71	303.20	2,744.67
2037年	283.71	303.20	2,906.74
2038年	283.71	303.20	3,079.02
2039年	283.71	303.20	3,262.13
2040年	283.71	303.20	3,456.77
2041年	283.71	303.20	3,663.69
2042年	283.71	303.20	3,883.67
合计	5,353.54	5,760.80	45,571.40

（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，贺州市服饰加工基地项目预期总收入为309,153.19万元，预期总成本为56,685.74万元，项目总收益为252,467.45万元。

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134,263.2万元，其中专项债券融资本息为134,263.2万元，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	
75,000.00	59,263.20	134,263.20				134,263.20

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1.88。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
贺州市服饰加工基地项目	252,467.45	134,263.20	1.88
合计	252,467.45	134,263.20	1.88

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	1.79	1.88	1.99
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.91	1.88	1.87

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1.79，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1.87，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

本项目主管部门是贺州市人民政府以及贺州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照贺州市服饰加工基地项目工作要求并根据项目建设任务、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，做好入库项目规划期限、投资计划、收益与融资

平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行产业园区专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好产业园区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。

贺州市财政局

2022年6月1日

贺州市衣线缘服装有限公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）贺州市平桂区人造宝石扶贫产业园标准厂房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。

贺州市平桂区人造宝石扶贫产业园标准厂房及配套基础设施项目专项债券计划发行规模40,000万元，共发行四期。首期已于2021年发行10,000万元，发行利率3.80%，二期已于2022年5月发行5,000万元，发行利率3.32%，本期计划于2022年6月发行5,000万元，四期计划于2023年发行20,000万元，发行期限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，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）贺州市简介。

贺州市位于广西壮族自治区东北部，地处湘粤桂三省（自治区）交界地。东邻广东省的怀集和连州等市县，北接湖南省的江

永和江华两县，西靠桂林，南连梧州。全市总面积1.18万平方千米，辖八步区、平桂区、钟山县、昭平县和富川瑶族自治县，共47个镇5个乡5个民族乡4个街道46个社区707个建制村，境内居住有汉、瑶、壮、苗、侗、仫佬、回、满、蒙古、土家和黎等19个民族。

贺州市有丰富的农林资源、水电资源和矿产资源，属亚热带南部季风气候，具有日照充足，雨量丰沛，雨热同季，干湿季节明显，无霜期长等特点，十分有利于花草树木的生长和繁育，是广西重点林区之一，全市森林覆盖率和绿化程度均远高于全国、全区平均水平。贺州境内河流多属珠江流域西江水系，主要河流有桂江、贺江、临江、思勤江和富群河等，水能资源理论蕴藏量为108.83万千瓦，可开发量为86.05万千瓦，可开发水电站309座。贺州发现煤、铁、锡、铜、铅、锌、锑、钼、金、银、稀土和硫铁矿等有用矿产60多种，探明储量的有28种(含伴生矿种)，其中大型矿床13处，中型20处，小型115处。饰面大理石、钨矿、锡矿、稀土矿和硅灰石等探明储量位居广西前列，稀土矿、饰面花岗岩、饰面大理石及硅灰石等保有资源量居广西第一位。

（二）贺州市财政收支情况。

2018年至2020年，贺州市本级实现一般公共预算收入分别为11.44亿元、13.11亿元和14.06亿元；一般公共预算支出分别为44.73亿元、44.77亿元和46.46亿元。政府性基金收入分

别为27.77亿元、23.33亿元和30.85亿元；政府性基金支出分别为17.3亿元、16.51亿元和45.81亿元。

贺州市本级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	11.44	13.11	14.06
一般公共预算支出	44.73	44.77	46.46
政府性基金收入	27.77	23.33	30.85
其中：国有土地使用权出让收入	25.99	22.50	29.75
政府性基金支出	17.30	16.51	45.81
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	13.77	15.29	20.07

（三）项目情况。

1.项目名称：贺州市平桂区人造宝石扶贫产业园标准厂房及配套基础设施项目。

2.项目业主：贺州市公旺建设投资有限责任公司。

3.建设地点：贺州市平桂区公会镇支线西面。

（四）项目业主介绍。

贺州市公旺建设投资有限责任公司（以下简称公旺公司）是平桂区人民政府成立的国有独资公司，注册资本3,000万元，主要经营范围：各类工程建设活动、工程管理服务、自来水生产与供应、物业管理等。

公旺公司位于公会镇，属于平桂区人民政府管理，公会镇人民政府代管国有企业。

（五）项目建设内容。

项目总占地面积500亩，新建标准厂房15栋共计189,979.08平方米，配套园区道路长度3.012公里及管网长度3.012公里，配套1处污水处理厂，河道整治2,300m，公会体育中心13.9万平方米，公会产品展示中心8,614平方米等。建设内容：土建工程、装饰装修工程、给排水工程、电气工程、消防工程、道路工程、绿化工程、照明工程、管网工程、通讯工程及楼顶光伏发电设施、倒班楼食宿附属配套设施工程等。

（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	产业集群不仅能聚集产生规模经济，也能产生明显的扩散效应，产业集群的形成将会使民间经济发展活力经过集聚后加倍放大，从而为地方形成日益完整的产业链条和合理的资源配置格局奠定基础。产业集群除了对国民经济尤其是地方经济有显著推动的作用以外，还将激发集群区域企业之间的学习，激发各企业为应付更为迫切的竞争而进行技术创新，从而推进技术进步，提升集群的竞争力。先进的经验、技术更为迅速地在区域内传递，产生技术溢出效果，从而使单个企业的技术创新升级，推动区域内整体产业技术进步。本项目的建设正是通过构建有机集聚的产业园区，促使入驻企业相互竞争，加速人才向区域汇集，最终推动贺州市工业产业整体发展壮大。项目建成后将产生足够可租赁厂房，每年产生足够的租金，用以偿还债务本息。
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，将产生足够的租金收入，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，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	项目建设债务部分来自于专项债和银行贷款，具体债务拼盘见下文，资本金部分由项目业主出资，资本金超过20%。
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的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）提高产业集中度，促进产业结构升级。

建设标准化产业厂房，符合产业的布局规律，是实现资源配置的有效途径。建立标准化厂房，集中安排产业项目，从供水、供电、供热、供气，到企业污染综合治理与环境美化、企业与企业之间协作联合等，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，提高了资源的产出效率。符合产业布局规律，符合当前产业发展和转移的趋势，也为企业职工提供较好的休息娱乐条件。

（二）提升产业园的功能，拉动贺州经济增长。

标准化厂房建成后，将极大拓展贺州市产业经济的发展空间，进一步强化园区的功能和作用，强力推进贺州市区域经济的发展，使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长，有效拉动贺州市经济的增长。

项目有利于带动第二第三产业发展，将提供大量的劳动就业机会，对繁荣区域经济和维护社会稳定具有重要意义。项目的建设将通过带动经济发展增加该地区居民的收入，提高居民的生活水平，有利于该地区精神文明的进步与发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据贺州市发展和改革委员会《关于贺州市平桂区人造宝石扶贫产业园标准厂房及配套基础设施项目可行性研究报告的批复》（贺发改投资〔2021〕55号），本项目估算总投资为71,791.08万元。

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	56,175.34	78.25
2	工程建设其他费用	8,297.88	11.56
3	基本预备费	5,157.86	7.18
4	建设期利息	720.00	1.00
项目总投资		71,791.08	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

贺州市平桂区人造宝石扶贫产业园标准厂房及配套基础设施项目总投资71,791.08万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金31,791.08万元，资金来源为业主自筹，占比44.28%；

（2）专项债券资金40,000万元，占比55.72%，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。

（3）其他融资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	2023年
不含专项债券的项目资本金	5,158.18	8,000.00	10,000.00	8,632.90
专项债券融资	-	10,000.00	10,000.00	20,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	5,158.18	18,000.00	20,000.00	28,632.90

2.项目实施计划

项目计划建设周期为44个月，项目于2020年5月初开工建设，预计于2024年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年及以前	2021年	2022年	2023年
项目建设	5,158.18	18,000.00	20,000.00	28,632.90

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。

本项目从2021年开始发行政府专项债券融资，政府专项债券存续期为2021年至2043年。项目于2024年年底建成，收支预测以2023年为起始年进行测算。项目主要收入来源于标准厂房出租收入以及物业费收入。

1.标准厂房出租收入

本项目建设完成后，可供租赁的标准厂房面积共计145,722.24平方米，参照项目周边厂房出租的收费标准，厂房租赁单价暂定为30元/平方米·月进行估算。假设运营期前三年出租率分别为70%、80%、90%，运营期第四年开始出租率长期为90%，每五年租金上浮20%。假设运营期内厂房租金保持不变，扣除建

设期间，债券存续期内预计项目租金收入合计为141,299.54万元。

2.物业费收入

本项目建设完成后，标准厂房的物业费单价暂定为1元/平方米·月，物业费上浮规则与租金一致，则债券存续期内预计项目物业费收入合计4,515.16万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为145,814.70万元。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	物业费收入	当年总收入
2021年	-	-	-
2022年	-	-	-
2023年	3,672.20	122.41	3,794.61
2024年	4,196.80	139.89	4,336.69
2025年	4,721.40	157.38	4,878.78
2026年	4,721.40	157.38	4,878.78
2027年	4,721.40	157.38	4,878.78
2028年	4,721.40	157.38	4,878.78
2029年	4,721.40	157.38	4,878.78
2030年	5,665.68	188.86	5,854.54
2031年	6,798.82	226.63	7,025.45
2032年	6,798.82	226.63	7,025.45
2033年	6,798.82	226.63	7,025.45
2034年	6,798.82	226.63	7,025.45
2035年	6,798.82	226.63	7,025.45
2036年	8,158.58	249.30	8,407.87
2037年	8,158.58	249.30	8,407.87
2038年	8,158.58	249.30	8,407.87
2039年	8,158.58	249.30	8,407.87
2040年	8,158.58	249.30	8,407.87
2041年	9,790.30	299.15	10,089.45
2042年	9,790.30	299.15	10,089.45
2043年	9,790.30	299.15	10,089.45

合计	141,299.54	4,515.16	145,814.70

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为员工工资及福利、修理费、管理费以及税金及附加组成。具体测算依据如下:

1.员工工资及福利

根据项目可行性研究报告内容，本项目建设完成后，根据行业的特点和实际用工情况，本项目用工采取固定工资办法，项目达产年份员工工资及福利为 36 万元。则债券存续期内本项目所产生的员工工资及福利支出合计约为 756 万元。

2.修理费

根据项目可行性研究报告内容，本项目建设完成后，修理费按固定资产原值的 1%计算，项目达产年份修理费为 21.1 万元。债券存续期内本项目所产生的修理费总额为 443.10 万元。

3.期间费用

根据项目可行性研究报告内容，该项费用包括项目管理费用和营业费用。本项目建设完成后，根据项目本身特点及所在行业情况，预计管理费用为租赁收入的 5‰，营业费用为租赁收入的 4‰。债券存续期内本项目所产生的期间费用总额为 1,217.37 万元。

4.税金及附加

根据项目可行性研究报告内容，该项费用包括房产税及增值税。本项目建设完成后，根据项目本身特点及所在行业情况，预

计房产税为租赁收入的5%，增值税为租赁收入的4%。债券存续期内本项目所产生的税金及附加总额为22,903.47万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为24,900.56万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	员工工资及福利	修理费	期间费用	税金及附加	当年总成本
2021年	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-
2023年	36.00	21.10	33.05	616.19	673.29
2024年	36.00	21.10	37.77	704.22	761.32
2025年	36.00	21.10	42.49	792.24	849.34
2026年	36.00	21.10	47.21	792.24	849.34
2027年	36.00	21.10	47.21	792.24	849.34
2028年	36.00	21.10	47.21	792.24	849.34
2029年	36.00	21.10	47.21	792.24	849.34
2030年	36.00	21.10	47.21	950.69	1,007.79
2031年	36.00	21.10	56.66	1,140.83	1,197.93
2032年	36.00	21.10	56.66	1,140.83	1,197.93
2033年	36.00	21.10	56.66	1,140.83	1,197.93
2034年	36.00	21.10	56.66	1,140.83	1,197.93
2035年	36.00	21.10	56.66	1,140.83	1,197.93
2036年	36.00	21.10	67.99	1,368.02	1,425.12
2037年	36.00	21.10	67.99	1,368.02	1,425.12
2038年	36.00	21.10	67.99	1,368.02	1,425.12
2039年	36.00	21.10	67.99	1,368.02	1,425.12
2040年	36.00	21.10	67.99	1,368.02	1,425.12
2041年	36.00	21.10	81.59	1,641.63	1,698.73
2042年	36.00	21.10	81.59	1,641.63	1,698.73
2043年	36.00	21.10	81.59	1,641.63	1,698.73
合计	**756.00**	**443.10**	**1,217.37**	**22,429.77**	**24,900.56**

（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，贺州市平桂区人造宝石扶贫产业园标准厂房及配套基础设施项目预期总收入为145,814.70万元，预期总成本为24,900.56万元，项目总收益为120,914.14万元。

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70,078万元，其中专项债券融资本息为70,078万元，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	
40,000.00	30,078.00	70,078.00	-	-	-	70,078.00

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1.73。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
贺州市平桂区人造宝石扶贫产业园标准厂房及配套基础设施项目	120,914.14	70,078.00	1.73
合计	120,914.14	70,078.00	1.73

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	1.62	1.73	1.83
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.74	1.73	1.71

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1.62，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1.71，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

本项目主管部门是贺州市人民政府以及贺州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照贺州市平桂区人造宝石扶贫产业园标准厂房及配套基础设施项目工作要求并根据贺州市平桂区人造宝石扶贫产业园标准厂房及配套基础设施项目建设任务、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，做好入库贺

州市平桂区人造宝石扶贫产业园标准厂房及配套基础设施项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行产业园区专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好产业园区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。

贺州市财政局

2022年6月1日

贺州市公旺建设投资有限责任公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）华润示范区承接东部产业转移—光电产业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

华润示范区承接东部产业转移—光电产业园项目专项债券计划发行规模22,000万元，共发行三期。首期已于2021年发行12,000万元，二期已于2022年5月发行5,000万元，本期计划于2022年6月发行5,000万元，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。

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）富川瑶族自治县简介。

富川瑶族自治县隶属于广西壮族自治区贺州市，位于广西东北部，地处湘、桂、粤三省交界的都庞、萌诸两岭余脉之间，东连湖南省江华瑶族自治县，南部为钟山县，西与恭城县接壤，北与湖南省江永县相连，距桂林市190公里、梧州市220公里、广

州市 380 公里。截至 2019 年末，富川瑶族自治县总人口 34.17 万人，其中瑶族人口 19.8 万人，占全县总人口的 57.94%，境内共有瑶族、汉族、壮族、苗族、侗族、回族、彝族等 7 个民族。

富川瑶族自治县是“中国长寿之乡”，下辖富阳镇、白沙镇、莲山镇、古城镇、福利镇、麦岭镇、葛坡镇、城北镇、朝东镇 9 个镇和新华乡、石家乡、柳家乡 3 个乡，全县总面积 1,572 平方公里，介于东经 111° 05′ 至 111° 28′ ，北纬 24° 37′ 至 25° 09′ 之间，属于典型的亚热带季风气候，气候温和，阳光充足，昼夜温差大，雨量充沛，四季分明，无霜期长，年平均温度 19.1 摄氏度。富川瑶族自治县境内主要河流有富江、白沙河、秀水河。5 公里以上的一级支流 12 条，二级支流 8 条，属珠江流域贺江、桂江水系及长江流域湘江水系的源头。

（二）富川瑶族自治县财政收支情况。

2018 年至 2020 年，富川县实现一般公共预算收入分别为 4.1 亿元、3.3 亿元和 3.36 亿元；一般公共预算支出分别为 29.49 亿元、29.25 亿元和 31.96 亿元。政府性基金收入分别为 2.8 亿元、1 亿元和 7.36 亿元；政府性基金支出分别为 1.46 亿元、1.36 亿元和 10.39 亿元。

富川瑶族自治县 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	4.10	3.30	3.36
一般公共预算支出	29.49	29.25	31.96

项目	2018年	2019年	2020年
政府性基金收入	2.80	1.00	7.36
其中：国有土地使用权出让收入	2.56	0.95	7.24
政府性基金支出	1.46	1.36	10.39
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.99	0.24	5.43

（三）项目情况。

1.项目名称：华润示范区承接东部产业转移—光电产业园项目。

2.项目业主：广西贺州市富泽建设投资开发有限公司。

3.建设地点：广西壮族自治区贺州市富川瑶族自治县莲山镇罗山村委华润示范区内A5地块。

（四）项目业主介绍。

广西贺州市富泽建设投资开发有限公司（以下简称“公司”）是经广西贺州市富川瑶族自治县政府批准、广西贺州华润循环经济产业示范区管理委员会授权作为华润园区基础设施国有资产的投资主体并对其实施运营的国有独资公司，是华润管委指定的华润园区基础设施投融资平台，是华润管委实施国有资产经营产业结构调整的主载体。公司成立于2018年5月4日，注册资金3,000万元，员工14人，坐落于广西贺州市富川县莲山镇华润示范区。公司下设5个部门，即：行政人事部、财务融资部、资产运营部、审计监督部、项目投资部。公司经营范围主要是华润示范区土地开发、建设，厂房的建设、租赁服务；房地产开发经营（以上项目凭资质证经营）；酒糟、建筑材料、苗木、花卉、草皮销售；机械设备租赁服务；道路货物运输服务；仓储服务（危

险化学品、易燃易爆品除外）。

（五）项目建设内容。

本项目拟完成1、2#栋综合楼10000.00平方米建设，4#栋厂房15,792.23平方米建设，完成5#栋厂房15,792.23平方米建设，完成6#栋厂房15,792.23平方米建设，完成7#栋厂房15,792.23平方米建设以及设备用房、门卫室、垃圾房、配套基础设施工程、强电线路迁改工程和挡墙堡坎、污水预处理、给排水、供电、消防、环保等附属工程。

(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	产业集群不仅能聚集产生规模经济，也能产生明显的扩散效应，产业集群的形成将会使民间经济发展活力经过集聚后加倍放大，从而为地方形成日益完整的产业链条和合理的资源配置格局奠定基础。产业集群除了对国民经济尤其是地方经济有显著推动的作用以外，还将激发集群区域企业之间的学习，激发各企业为应付更为迫切的竞争而进行技术创新，从而推进技术进步，提升集群的竞争力。先进的经验、技术更为迅速地在区域内传递，产生技术溢出效果，从而使单个企业的技术创新升级，推动区域内整体产业技术进步。本项目的建设正是通过构建有机集聚的产业园区，促使入驻企业相互竞争，加速人才向区域汇集，最终推动贺州市工业产业整体发展壮大。项目建成后将产生足够可租赁厂房，每年产生足够的租金，用以偿还债务本息。
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，将产生足够的租金收入，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，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	项目建设债务部分来自于专项债和银行贷款，具体债务拼盘见下文，资本金部分由项目业主出资，资本金超过20%。

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的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）项目的建设将进一步促进周边经济环境的发展。

项目的建设对周边区域发展具有很强的带动作用。首先，由于光电产业园的建成，投资人员将大幅增加，必然带动周边的各种商业，增加这一区域的人流量及交通流量；其次，在建设一个功能齐全、配套完善的标准厂房的同时，对其周边配套设施、环境建设也将会起到积极的推动作用。此外，项目建成所带来的旺盛人气无疑对于周边区域内第三产业发展有很强的带动力，也能在一定程度上提升项目周边区域土地的价值，改善区域社会建设现状，形成良好的生产和生活秩序，提高居民的生活水平，带动区域经济与社会的全面发展。

（二）项目的建设将增加就业岗位，带来税收收益。

项目的建设能集聚高端技术、高端人才和高端产业，并能够提供更多的就业岗位，为社会创造较多的就业机会，缓解当地的就业压力，并能通过带动和聚集效应有效拉动其他相关附属产业，促进当地经济发展，并带来可观的税收收益，具有明显的经济效益和社会效益。

（三）有利于实现社会、经济与环境的和谐统一发展。

项目建成后，将会引进环保、高效的高新技术产业，推进科技技术产业的集聚发展。通过大力扶持资源能耗低、环境污染少的产业和建设项目，有效加强地区生态环境治理。这不仅能够促进当地产业结构的优化和升级，加快当地经济增长方式的转变，还能促使当地经济发展摆脱对传统高耗能产业的依靠，实现环境建设与工业发展并举。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据富川瑶族自治县发展和改革局《关于华润示范区承接东部产业转移—光电产业园项目可行性研究报告的批复》（富发改投资〔2020〕13号），本项目总投资为31,188.3万元。

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	23,539.47	75.48%
2	建设工程其他费用	4,420.06	14.17%
3	预备费	2,236.76	7.17%
4	建设期利息	992.01	3.18%
项目总投资		31,188.30	100.00%

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

华润示范区承接东部产业转移—光电产业园项目总投资31,188.3万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金9,188.3万元，资金来源为

业主自筹，占比29.46%;

（2）专项债券资金22,000万元，占比70.54%，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金不作为项目资本金。

（3）其他融资0万元，占比0%，无存量融资。

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
不含专项债券的项目资本金	2,000.00	7,188.30
专项债券融资	12,000.00	10,000.00
其他债务融资		
合计	14,000.00	17,188.30

2.项目实施计划

项目计划建设周期为24个月，计划于2021年5月底开工建设，预计于2023年5月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年
项目建设	14,000.00	17,188.30

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和广告收入等，可租赁资产在正常经营期出租率设为95%。

1.厂房租赁收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为每平方米15元，此后每年上涨8%，可出租面积为70,000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49,611.19万元。

2.广告收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目可利用墙体、电梯、公告牌、大型支架式广告牌、灯箱、霓虹灯、电子显示屏、实物造型等广告载体投放广告，广告收入平均每年按200万元计算，债券存续期内本项目所产生的广告收入合计约为3,800万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为53,411.19万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房租赁收入	广告收入	当年总收入
2021年	-	-	-
2022年	-	-	-
2023年	-	-	-
2024年	1,197.00	200.00	1,397.00
2025年	1,292.76	200.00	1,492.76
2026年	1,396.18	200.00	1,596.18
2027年	1,507.88	200.00	1,707.88
2028年	1,628.51	200.00	1,828.51
2029年	1,758.79	200.00	1,958.79
2030年	1,899.49	200.00	2,099.49
2031年	2,051.45	200.00	2,251.45
2032年	2,215.56	200.00	2,415.56
2033年	2,392.81	200.00	2,592.81
2034年	2,584.23	200.00	2,784.23
2035年	2,790.97	200.00	2,990.97
2036年	3,014.25	200.00	3,214.25
2037年	3,255.39	200.00	3,455.39
2038年	3,515.82	200.00	3,715.82

2039 年	3,797.09	200.00	3,997.09
2040 年	4,100.85	200.00	4,300.85
2041 年	4,428.92	200.00	4,628.92
2042 年	4,783.24	200.00	4,983.24
合计	49,611.19	3,400.00	53,411.19

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为室外照明电费、职工薪酬、综合维修费、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下:

1.室外照明电费

根据可行性研究报告内容进行测算，项目有室外道路停车场照明面积约 21,944 平方米，每天照明约 10 小时，室外照明电费平均每年按 24 万元计算，债券存续期内本项目所产生的室外照明电费合计约为 456.00 万元。

2.职工薪酬

根据可行性研究报告内容进行测算，项目按照职工 15 人、工资及福利按平均每人月薪 2,500 元并逐年增长 3%估算，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 1,130.24 万元。

3.综合维修费

根据可行性研究报告内容进行测算，维修综合费按建筑安装工程费用的千分之一计算，年均综合维修费约为 23.54 万元，债券存续期内本项目所产生的综合维修费合计约为 447.26 万元。

4.管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费用按综合维修费的10%计算，年均管理费用约为2.35万元，债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为44.65万元。

5.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目增值税税率按5%计算，城市维护建设税率按1%计算，教育费附加（含地方教育费附加）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2,848.60万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为4,926.75万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	室外照明电费	职工薪酬	综合维修费	管理费用	税金及附加	当年总成本
2021年	-	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-
2024年	24.00	45.00	23.54	2.35	74.50	169.39
2025年	24.00	46.35	23.54	2.35	79.61	175.85
2026年	24.00	47.74	23.54	2.35	85.13	182.76
2027年	24.00	49.17	23.54	2.35	91.09	190.15
2028年	24.00	50.65	23.54	2.35	97.52	198.06
2029年	24.00	52.17	23.54	2.35	104.47	206.53
2030年	24.00	53.73	23.54	2.35	111.98	215.60
2031年	24.00	55.34	23.54	2.35	120.08	225.31
2032年	24.00	57.00	23.54	2.35	128.83	235.72
2033年	24.00	58.71	23.54	2.35	138.29	246.89
2034年	24.00	60.48	23.54	2.35	148.49	258.86
2035年	24.00	62.29	23.54	2.35	159.52	271.70
2036年	24.00	64.16	23.54	2.35	171.43	285.48
2037年	24.00	66.08	23.54	2.35	184.28	300.25
2038年	24.00	68.07	23.54	2.35	198.17	316.13
2039年	24.00	70.11	23.54	2.35	213.18	333.18

2040年	24.00	72.21	23.54	2.35	229.38	351.48
2041年	24.00	74.38	23.54	2.35	246.87	371.14
2042年	24.00	76.61	23.54	2.35	265.78	392.28
合计	456.00	1,130.24	447.26	44.65	2,848.60	4,926.75

（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，华润示范区承接东部产业转移—光电产业园项目预期总收入为53,411.19万元，预期总成本为4,926.75万元，项目总收益为48,484.44万元。

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37,246万元，其中专项债券融资本息为37,246万元，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	
22,000.00	15,246.00	37,246.00	-	-	-	37,246.00

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1.30。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
华润示范区承接东部产业转移—光电产业园项目	48,484.44	37,246.00	1.30
合计	48,484.44	37,246.00	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	1.23	1.30	1.37
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.31	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1.23,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1.30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

本项目主管部门是广西贺州华润循环经济产业示范区管理委员会以及富川瑶族自治县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照华润示范区承接东部产业转移—光电产业园项目工作要求并根据项目建设任务、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。

富川瑶族自治县财政局

2022年6月1日

广西贺州市富泽建设投资开发有限公司

2022年6月1日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）昭平县城北工业园标准厂房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。

昭平县城北工业园标准厂房及配套基础设施项目专项债券计划发行规模8,000万元，共发行三期。首期已于2022年2月发行2,000万元，发行利率3.32%，二期已于2022年5月发行5,000万元，本期计划于2022年6月发行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）昭平县简介。

昭平县是中国广西壮族自治区贺州市辖县，地处广西东部、桂江中游，县域面积3,273平方公里，介于北纬23°39′至24°24′，东经110°34′至111°19′之间，东邻贺州市八步区，西靠梧州市蒙山县，东南与梧州市苍梧县接壤，西南与梧州市藤

县交界，北与桂林市荔蒲县、平乐县和贺州市钟山县相依，距贺州市区128公里，梧州市200公里、桂林市210公里，水路交通便利，桂江自北向南纵贯全境，桂江上连漓江、下接西江，建有昭平、马江等港口，水运常年通航，船只上通平乐、桂林，下达梧州、广州、深圳、香港、澳门。全县辖9个镇，3个乡，境内居住有彝族、白族、傣族、壮族、苗族、回族等26个民族。

昭平县是全国十大产脂基地、广西四大林业县之一和全国造林绿化先进县、全国造林绿化百佳县、广西首批绿化模范县。全县拥有森林覆盖率80.7%、绿化率98.18%，有野生植物1,700多种，兽类、鸟类、爬行类动物将近千种；广西最大的原始森林之一的昭平大广原始森林有林面积74.8平方公里，森林覆盖率95%。昭平县总流域面积14,395平方公里，绝大部分属桂江水系，年平均流量45.35亿立方米，域内河流总长1,624公里；县区蕴藏着丰富的矿产资源，重要矿产有金、银、铁、镁、锰、铅、锌、白云石、石英石、大理石、花岗岩、重晶石等20余种。

（二）昭平县财政收支情况。

2018年至2020年，昭平县实现一般公共预算收入分别为2.57亿元、2.8亿元和3.21亿元；一般公共预算支出分别为32.46亿元、39.04亿元和38.95亿元。政府性基金收入分别为5.39亿元、2.36亿元和 3.66亿元；政府性基金支出分别为5.02亿元、2.81亿元和7.58亿元。

昭平县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	2.57	2.80	3.21
一般公共预算支出	32.46	39.04	38.95
政府性基金收入	5.39	2.36	3.66
其中：国有土地使用权出让收入	4.91	2.11	3.42
政府性基金支出	5.02	2.81	7.58
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	4.43	2.13	2.99

（三）项目情况。

1.项目名称：昭平县城北工业园标准厂房及配套基础设施项目。

2.项目业主：昭平县桂兴工业投资有限公司。

3.建设地点：昭平县城北工业园区。

（四）项目业主介绍。

昭平县桂兴工业投资有限公司成立于2009年7月8日，法定代表人为曾小榕，注册资本为3,000万元人民币，企业地址位于广西贺州市昭平县昭平镇江滨新区茶业大厦五楼，所属行业为商务服务业，经营范围包含：工业区土地三通一平，标准厂房建设、租赁和管理；城市大型基础设施及公益设施建设项目的投资、经营；扶贫生态移民搬迁项目土地储备管理、建设、经营，以及公益性设施建设项目的投资、建设、经营和授权管理；房地产开发、经营；经营城镇化、旧城改造和新农村改造建设；对旅游、酒店、商贸、物流、餐饮的投资、经营；农业开发。

（五）项目建设内容。

一期工程：项目总建筑面积为33,699.96平方米;主要建设内容为土建工程、水电安装、园区绿化工程、“三通一平”、相关配套基础设施建设及设备采购。

二期工程：项目总建筑面积为23,245.51平方米;其中标准厂房16,996.8平方米，管理用房6,248.71平方米；配套建设园区道路627.137米，道路红线宽度30米，道路等级为城市次干路，设计速度为40k/h，路面结构采用水泥路面。主要建设内容为土建工程、道路工程、水电安装、给排水工程、园区绿化工程、“三通一平”、相关配套基础设施建设及设备采购。

(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	产业集群不仅能聚集产生规模经济，也能产生明显的扩散效应，产业集群的形成将会使民间经济发展活力经过集聚后加倍放大，从而为地方形成日益完整的产业链条和合理的资源配置格局奠定基础。产业集群除了对国民经济尤其是地方经济有显著推动的作用以外，还将激发集群区域企业之间的学习，激发各企业为应付更为迫切的竞争而进行技术创新，从而推进技术进步，提升集群的竞争力。先进的经验、技术更为迅速地在区域内传递，产生技术溢出效果，从而使单个企业的技术创新升级，推动区域内整体产业技术进步。本项目的建设正是通过构建有机集聚的产业园区，促使入驻企业相互竞争，加速人才向区域汇集，最终推动贺州市工业产业整体发展壮大。项目建成后将产生足够可租赁厂房，每年产生足够的租金，用以偿还债务本息。
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，将产生足够的租金收入，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，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、	项目建设债务部分来自于专项债和银行贷款，具体债务拼盘见下文，资本金部分由项目业主出资，资本金超过20%。

	投向的合理性	
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据可研报告，项目每年产生足够的租金等收入，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的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

现有园区入驻企业因生产发展需要，急需厂房扩大生产，但如果由企业自行投资建设厂房，存在厂房建设周期长，投资大，不利于中小企业投资生产。而由政府或建设开发商建设好标准厂房，生产企业只需支付厂房租金，即可投入生产，可以解决企业经营场地问题，周期短，投入少，有利于生产企业的生产经营，从而促进当地社会经济的发展。厂房设施的建设，将大大方便工业企业的驻入，提高效率。项目的实施改善了工业园区的投资环境，有利于吸引更多的企业投资建厂，进一步扩大工业企业规模。事实证明，只有工业发展了才能提供较大的税收和较多的就业岗位，增加群众收入，还能吸引更多人才进入本地发展。

（二）社会效益

随着昭平县经济社会不断发展和对外经济技术交流与合作的进一步加强，作为贺州市昭平县项目投资依托和新的经济增长点的昭平工业园区也取得长足发展和显著成就承接东部产业转移经济总体目标定位，建设以制造业为主，旅游、物流、金融、

文化为辅的现代工业服务业集中地，同时促进昭平县社会经济、城镇化和城乡建设协调发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据昭平县发展和改革局《关于昭平县城北工业园标准厂房及配套基础设施项目（一期）可行性研究报告的批复》（昭发改规划〔2021〕43号）以及《关于昭平县城北工业园标准厂房及配套基础设施项目（二期）可行性研究报告的批复》（昭发改规划〔2022〕5号），本项目估算总投资为23,722.57万元。

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	建筑安装工程费用	16,989.33	71.62
2	工程建设其他费用	4,384.34	18.48
3	预备费	1,709.90	7.21
4	建设期利息	639.00	2.69
项目总投资		23,722.57	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

昭平县城北工业园标准厂房及配套基础设施项目总投资23,722.57万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金15,722.57万元，资金来源为业主自筹，占比66.28%；

（2）专项债券资金8,000万元，占比33.72%，其中本次拟发

行1,000万元；

（3）其他融资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
不含专项债券的项目资本金	1,000.00	2,211.73	12,510.84
专项债券融资	-	7,000.00	1,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	1,000.00	9,211.73	13,510.84

2.项目实施计划

项目已于2021年开工建设，预计于2023年底前竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年及以前	2022年	2023年
项目建设	1,000.00	9,211.73	13,510.84

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。

假设项目于2023年年底建成，收支预测以2024年为起始年进行测算。项目主要收入来源于标准厂房出租收入、综合服务收入、广告牌收入、停车位收入。

1.标准厂房出租收入

项目每月初始出租价格为15元/平方米，此后每5年上涨10%，可出租面积为36,932.7平方米，预计出租率逐渐增加。

2.综合服务收入

按可出租厂房面积和配套管理用房面积合计计算。运营期第一年物业费每月2元/平方米，物业费按每5年10%的增长率进行增长。

3.广告牌可用于最大出租数量：30个。计划广告费10万元/个每年；广告费按每5年10%的增长率进行增长。

4.停车位收入

可用于最大出租数量61个，单价500元/月；停车费用按每5年10%的增长率进行增长。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为23,776.77万元。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	综合服务收入	广告牌收入	停车位收入
2024年	598.31	88.64	300.00	36.60
2025年	664.79	88.64	300.00	36.60
2026年	664.79	88.64	300.00	36.60
2027年	664.79	88.64	300.00	36.60
2028年	664.79	88.64	300.00	36.60
2029年	731.27	97.50	330.00	40.26
2030年	731.27	97.50	330.00	40.26
2031年	731.27	97.50	330.00	40.26
2032年	731.27	97.50	330.00	40.26
2033年	731.27	97.50	330.00	40.26
2034年	804.39	107.25	363.00	44.29
2035年	804.39	107.25	363.00	44.29
2036年	804.39	107.25	363.00	44.29
2037年	804.39	107.25	363.00	44.29
2038年	804.39	107.25	363.00	44.29
2039年	884.83	117.98	399.30	48.71
2040年	884.83	117.98	399.30	48.71
2041年	884.83	117.98	399.30	48.71
2042年	884.83	117.98	399.30	48.71
合计	14,475.11	1,938.88	6,562.20	800.59

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要有修理费、工资福利费、管理费用、税金及附加。具体测算依据如下：

1.修理费

按照常规物业维护成本，房屋维护大约为4元/㎡·年，年维护成本为14.77万元/年。每两年涨5%。

2.工资福利费

按5人管理团队计算，工资3,000元/人·月，福利按工资的28%计算。根据自治区人力资源社会保障厅发布的广西2020年企业工资指导线，以货币平均工资增长率1%作为企业工资增长的下线，因此本项目工资及福利费按照每两年增长5%计算。

3.管理费用

主要为管理公司的办公费用、营销、交通差旅费等，按上述成本的10%估算。

4.税金及附加

按增值税6%进行计算，外加增值税附加。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为4,056.69万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	修理费	职工薪酬	管理费用	税金及附加
2024年	14.77	23.04	3.78	133.10
2025年	14.77	23.04	3.78	144.24
2026年	15.51	24.19	3.97	144.24
2027年	15.51	24.19	3.97	144.24

2028年	16.28	25.40	4.17	144.24
2029年	16.28	25.40	4.17	158.66
2030年	17.10	26.67	4.38	158.66
2031年	17.10	26.67	4.38	158.66
2032年	17.95	28.01	4.60	158.66
2033年	17.95	28.01	4.60	158.66
2034年	18.85	29.41	4.83	174.53
2035年	18.85	29.41	4.83	174.53
2036年	19.79	30.88	5.07	174.53
2037年	19.79	30.88	5.07	174.53
2038年	20.78	32.42	5.32	174.53
2039年	20.78	32.42	5.32	191.98
2040年	21.82	34.04	5.59	191.98
2041年	21.82	34.04	5.59	191.98
2042年	22.91	35.74	5.87	123.01
合计	348.64	543.85	89.25	3,074.96

（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，昭平县城北工业园标准厂房及配套基础设施项目预期总收入为23,776.75万元，预期总成本为4,056.72万元，项目总收益为19,720.03万元。

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12,993.2万元，其中专项债券融资本息为12,993.2万元，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	
8,000.00	4,993.20	12,993.20				12,993.20

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1.52。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
昭平县城北工业园标准厂房及配套基础设施项目	19,720.03	12,993.20	1.52
合计	19,720.03	12,993.20	1.52

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	1.44	1.52	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	1.53	1.52	1.50

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1.44，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1.50，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

本项目主管部门是昭平县经济贸易局以及昭平县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照昭平县城北工业园标准厂房及配套基础设施项目工作要求并根据项目建设任务、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，做好入库项目规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行产业园区专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好产业园区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。

昭平县财政局

2022 年 6 月 1 日

昭平县桂兴工业投资有限公司

2022 年 6 月 1 日

附件 2-13

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）河池市产业园区项目实施方案

河池市财政局

2022 年 6 月 6 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）河池市金城江工业集中区标准厂房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。

河池市金城江工业集中区标准厂房及配套基础设施项目专项债券计划发行规模54,000万元，共发行5期。首期已于2021年发行8,000万元，发行期限20年，发行利率为3.89%；二期已于2022年发行1,950万元，发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%；三期已于2022年发行5,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），发行利率3.32%；四期（本期）计划于2022年发行5,500万元，发行期限为20年（后五年分期还本），五期计划于2023年发行33,550万元，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）河池市金城江区简介。

金城江区隶属广西壮族自治区河池市，位于广西西北部，是大西南出海的重要门户和商品流通集散地，区境东界宜州区，西邻东兰县，南接都安瑶族自治县，北连南丹县与环江毛南族自治县。

金城江区总面积2,340平方公里，辖1个街道、7个镇和4个乡，2015年，总人口37.25万，常住人口34.3万，其中城镇人口23.09万；有壮、汉、苗、瑶等27个民族。系云贵高原余脉地带，地势自西北向东南倾斜，跨中亚热带向南亚热带过渡的气候带，年平均气温20.4° C,年降水量为1,470毫米。金城江区历史悠久，地杰人灵，风情浓郁。属喀斯特地貌，旅游资源十分丰富。全区旅游风景区总面积达3万多公顷，大小景点50多处。

（二）河池市金城江区市财政收支情况。

2019年至2021年，河池市金城江区实现一般公共预算收入分别为3.05亿元、3.06亿元和4.06亿元；一般公共预算支出分别为17.66亿元、19.29亿元和19.6亿元。政府性基金收入分别为0.36亿元、1.02亿元和0.49亿元；政府性基金支出分别为2.33亿元、4.33亿元和1.04亿元。

河池市金城江区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	3.05	3.06	4.06
一般公共预算支出	17.66	19.29	19.60
政府性基金收入	0.36	1.02	0.49
其中：国有土地使用权出让收入	0.34	1.02	0.49

项目	2019年	2020年	2021年
政府性基金支出	2.33	4.33	1.04
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.27	0.63	0.13

（三）项目情况。

1.项目名称：河池市金城江工业集中区标准厂房及配套基础设施项目。

2.项目业主：河池市金城江区城乡建设投资有限公司。

3.建设地点：河池市金城江工业集中区一期规划内。

（四）项目业主介绍。

河池市金城江区城乡建设投资有限公司，成立于2010年9月16日，法人梁强荣，主要负责河池市国家政策性、商业性的城乡基础设施建设和重点工程建设投资管理，房地产开发与经营，工业集中区基础设施建设投资以及承接政府委托的建设项目与建设项目的物资采购以及负责城市基础及相关资产的营运和开发。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设七个标准厂房及配套基础设施，七个标准厂房总建筑面积约5.8万平方米。

（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	项目建设是落实国家、河池市相关发展政策，推动产业发展的重要举措：符合现行相关产业政策和地方发展规划的要求，将对当地进一步调整优化产业结构起到积极作用，对提升重点产业的核心竞争力，推进节能减排和环境保护，为当地经济社会发展方式转变发挥带头作用；项目建设是完善金城江工业集中区基础设施建设，“筑巢引凤”的需要；项目建设有利于加

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		快金城江工业集中区建设，助力河池市经济社会的跨越式发展；项目建设是改善产业区环境，为居民出行提供便利的需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	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、屋面太阳能设置出租收入、机动车停车位出租收入、广告费收入和物业管理费收入等。风险点：若招商不足，可能会影响收益。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目投资是依据项目建议书批复、可行性研究报告批复来实施，符合中央及地方政府相关政策规定，符合业主单位实际业务运行情况。
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87,337.43万元，资金来源为政府专项债券54,000万元以及业主自筹资金等多渠道解决33,337.43万元。
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标准厂房出租收入、配套用房出租收入、屋面太阳能设置出租收入、机动车停车位出租收入、广告费收入和物业管理费收入等。根据可行性研究报告内容进行测算。
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）项目建设是落实国家、河池市相关发展政策，推动产业发展的重要举措。

本项目建设符合现行相关产业政策和地方发展规划的要求，将对当地进一步调整优化产业结构起到积极作用，对提升重点产业的核心竞争力，推进节能减排和环境保护，为当地经济社会发展方式转变发挥带头作用。

（二）项目建设是完善金城江工业集中区基础设施建设，是“筑巢引凤”的关键。

金城江工业集中区是一个以有色金属加工为主导产业，加工

制造业为支撑，服务业协调发展的生态资源型产业工业集中区和循环经济示范区。本项目通过帮助企业代建标准化厂房、完善道路基础建设等，筑巢引凤，助力金城江经济社会高质量发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据河池市金城江区发展和改革局《关于河池市金城江工业集中区标准厂房及配套基础设施项目可行性研究报告的批复》（金发改投资〔2021〕9号），本项目总投资为87,337.43万元。

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	建设用地费	6,912.60	7.92
2	建筑安装工程费用	60,508.76	69.28
3	工程建设其他费用	9,571.63	10.96
4	预备费	6,159.44	7.05
5	建设期利息	4,185.00	4.79
项目总投资		**87,337.43**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

河池市金城江工业集中区标准厂房及配套基础设施项目总投资87,337.43万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金33,337.43万元，资金来源为业主自筹，占比38.17%;

（2）专项债券资金54,000万元，占比61.83%,其中已发行14,950万元，本次拟发行5,500万元。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 年及以前	2022 年	2023 年	2024 年
不含专项债券的项目资本金	13,713.80	10,000.00	5,000.00	4,623.63
专项债券融资	8,000.00	12,450.00	33,550.00	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**21,713.80**	**22,450.00**	**38,550.00**	**4,623.63**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为 36 个月，已于 2021 年 6 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 年及以前	2022 年	2023 年	2024 年
项目建设	21,713.80	22,450.00	38,550.00	4,623.63

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。

本项目从 2021 年开始发行政府专项债券融资，政府专项债券存续期为 2021 年至 2042 年。项目于 2024 年建成，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、屋面太阳能设置出租收入和机动车停车位出租收入、广告费收入和物业管理费收入等。

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，项目每月初始出租价格为 12 元/平方米，此后每五年上涨 5%，可出租面积为 214,380

平方米，预计第1年的出租率为80%，从第2年起出租率按河池市金城江区市场行情预估，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62,337.27万元。

2.配套用房出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为20元/平方米，此后每五年上涨5%，可出租面积为3,660平方米，预计第1年的出租率为80%，从第2年起出租率按河池市金城江区市场行情预估，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1,773.74万元。

3.屋面太阳能设置出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为10元/平方米，此后每五年上涨5%，可出租面积为58,432平方米，预计第1年的出租率为80%，从第2年起出租率按河池市金城江区市场行情预估，债券存续期内本项目所产生的屋面太阳能设置出租收入合计约为14,159.01万元。

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，项目建有机动车停车位2,182个，每月初始出租价格为200元/个，此后每五年上涨5%，预计第1年的出租率为80%，从第2年起出租率按河池市金城江区市场行情预估，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10,574.68万元。

5.广告费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建有广告位43,640平方米，单价第一年960元/平方米，每五年上涨5%，预计第1年的出租率为80%,从第2年起出租率按河池市金城江区市场行情预估，债券存续期内本项目所产生的广告费收入合计约为84,597.36万元。

6.物业管理费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目可收取物业费的面积有276,472平方米，单价第一年14.4元/平方米，每五年上涨5%，预计第1年的出租率为80%,从第2年起出租率按河池市金城江区市场行情预估，债券存续期内本项目所产生的物业管理费收入合计约为8,039.26万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为181,481.32万元。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	配套用房出租收入	屋面太阳能设置出租收入	机动车停车位出租收入	广告费收入	物业管理费收入	当年总收入
2021年	-	-	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-
2024年	2,469.66	70.27	560.95	418.94	3,351.55	318.50	7,189.87
2025年	3,087.07	87.84	701.18	523.68	4,189.44	398.12	8,987.34
2026年	3,087.07	87.84	701.18	523.68	4,189.44	398.12	8,987.34
2027年	3,087.07	87.84	701.18	523.68	4,189.44	398.12	8,987.34
2028年	3,087.07	87.84	701.18	523.68	4,189.44	398.12	8,987.34
2029年	3,241.43	92.23	736.24	549.86	4,398.91	418.03	9,436.70
2030年	3,241.43	92.23	736.24	549.86	4,398.91	418.03	9,436.70
2031年	3,241.43	92.23	736.24	549.86	4,398.91	418.03	9,436.70

时间	标准厂房出租收入	配套用房出租收入	屋面太阳能设置出租收入	机动车停车位出租收入	广告费收入	物业管理费收入	当年总收入
2032 年	3,241.43	92.23	736.24	549.86	4,398.91	418.03	9,436.70
2033 年	3,241.43	92.23	736.24	549.86	4,398.91	418.03	9,436.70
2034 年	3,403.50	96.84	773.06	577.36	4,618.86	438.93	9,908.54
2035 年	3,403.50	96.84	773.06	577.36	4,618.86	438.93	9,908.54
2036 年	3,403.50	96.84	773.06	577.36	4,618.86	438.93	9,908.54
2037 年	3,403.50	96.84	773.06	577.36	4,618.86	438.93	9,908.54
2038 年	3,403.50	96.84	773.06	577.36	4,618.86	438.93	9,908.54
2039 年	3,573.67	101.69	811.71	606.23	4,849.80	460.87	10,403.96
2040 年	3,573.67	101.69	811.71	606.23	4,849.80	460.87	10,403.96
2041 年	3,573.67	101.69	811.71	606.23	4,849.80	460.87	10,403.96
2042 年	3,573.67	101.69	811.71	606.23	4,849.80	460.87	10,403.96
合计	**62,337.27**	**1,773.74**	**14,159.01**	**10,574.68**	**84,597.36**	**8,039.26**	**181,481.32**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为薪酬管理费、运营费用、管理费用。具体测算依据如下:

1.薪酬管理费

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 35 人，按照每年 3.5 万元/人的工资福利，管理人员每年 4.5 万元/人估算，每年的人员经费约 140 万元，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 2,855.03 万元。

2.运营费用

根据可行性研究报告内容进行测算,年运营费用按各年收入的 2%估算，债券存续期内本项目所产生的运营费用合计约为 3,629.62 万元。

3.管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费用包括办公费、交通差旅费、培训费、小型固定资产购置等，按人员经费的50%算，每年的管理费用约为70万元，债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为1,427.52万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为7,912.17万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬成本	运营成本	管理费用	当年总成本
2021年	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-
2024年	140.00	143.80	70.00	353.80
2025年	140.00	179.75	70.00	389.75
2026年	140.00	179.75	70.00	389.75
2027年	140.00	179.75	70.00	389.75
2028年	140.00	179.75	70.00	389.75
2029年	147.00	188.73	73.50	409.23
2030年	147.00	188.73	73.50	409.23
2031年	147.00	188.73	73.50	409.23
2032年	147.00	188.73	73.50	409.23
2033年	147.00	188.73	73.50	409.23
2034年	154.35	198.17	77.18	429.70
2035年	154.35	198.17	77.18	429.70
2036年	154.35	198.17	77.18	429.70
2037年	154.35	198.17	77.18	429.70
2038年	154.35	198.17	77.18	429.70
2039年	162.07	208.08	81.03	451.18
2040年	162.07	208.08	81.03	451.18
2041年	162.07	208.08	81.03	451.18

时间	职工薪酬成本	运营成本	管理费用	当年总成本
2042 年	162.07	208.08	81.03	451.18
合计	**2,855.03**	**3,629.62**	**1,427.52**	**7,912.17**

（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，河池市金城江工业集中区标准厂房及配套基础设施项目预期总收入为 181,481.32 万元，预期总成本为 7,912.17 万元，项目总收益为 173,569.15 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 99,027.32 万元，其中专项债券融资本息为 99,027.32 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	
54,000.00	45,027.32	99,027.32	-	-	-	99,027.32

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 1.75。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
河池市金城江工业集中区标准厂房及配套基础设施	173,569.15	99,027.32	1.75
合计	**173,569.15**	**99,027.32**	**1.75**

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	1.66	1.75	1.84
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.76	1.75	1.75

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1.66，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1.75，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

本项目主管部门是河池市金城江工业集中区开发服务中心以及河池市金城江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河池市金城江工业集中区标准厂房及配套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。

河池市金城江区财政局

2022年6月6日

河池市金城江区城乡建设投资有限公司

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）巴马长寿食品加工标准厂房建设项目(一期工程）实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

巴马长寿食品加工标准厂房建设项目(一期工程）专项债券计划发行规模38,000万元，共发行3期。首期5,000万元已于2022年发行，债券发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%；二期（本期）计划于2022年发行5,000万元,三期计划于2023年发行28,000万元，发行期限均为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，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）巴马瑶族自治县简介。

巴马瑶族自治县，隶属广西壮族自治区河池市，位于广西西北部，东临大化瑶族自治县，西邻百色市凌云县、右江区，南与平果、田东、田阳县接壤，北与东兰、凤山两县交界。巴马全县

辖区面积约1,976平方公里，辖3个镇7个乡104个行政村，巴马瑶族自治县常住人口约为23万人。

巴马瑶族自治县境内溶岩地形与丘陵交错，西北高，东南低，略呈倾斜状。北部峰林叠嶂，沟壑纵横，洞府神奇，洼地遍布，为典型的岩溶地貌。中部、南部稍平，除少量狭小谷地，大多为土坡和石山。全县海拔在435米～689米之间，海拔1,216.3米的云塔山是县内最高山峰。巴马位于亚热带季风气候区，光热充足、雨量充沛。境内集雨面积在40平方公里以上的河流有12条，水能蕴藏量可开发利用5.59万千瓦。主要河流有属于红水河水系的盘阳河和灵歧河，属右江水系的百东河。巴马境内土壤有水稻土、红壤土、黄壤土、石灰（岩）土、红色石灰土、紫色土、冲积土等7种类型。巴马属南亚热带至中亚热带季风气候区，年均日照总时数1,531.3小时，年均气温18.8℃-20.8℃，全年无霜期338天，年均降雨量约1,600毫米，相对湿度79%。空气中负氧离子含量丰富，据检测，空气中负氧离子含量每立方米最高达20,000个以上，比一般内陆城市高出几十倍。

（二）巴马瑶族自治县财政收支情况。

2019年至2021年，巴马瑶族自治县实现一般公共预算收入分别为3.69亿元、4.41亿元和5.35亿元；一般公共预算支出分别为33.9亿元、37.73亿元和25.47亿元。政府性基金收入分别为3.98亿元、2.33亿元和8.72亿元；政府性基金支出分别为6.69亿元、5.98亿元和8.66亿元。

巴马瑶族自治县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	3.69	4.41	5.35
一般公共预算支出	33.90	37.73	25.47
政府性基金收入	3.98	2.33	8.72
其中：国有土地使用权出让收入	3.88	2.20	8.58
政府性基金支出	6.69	5.98	8.66
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	3.88	2.11	8.34

（三）项目情况。

1.项目名称：巴马长寿食品加工标准厂房建设项目(一期工程）。

2.项目业主：巴马瑶族自治县工业信息化和商务局。

3.建设地点：巴马瑶族自治县巴马镇巴廖村。

（四）项目业主介绍。

巴马瑶族自治县工业信息化和商务局成立于2019年4月11日，地址位于巴马瑶族自治县文体路81号，属于巴马瑶族自治县人民政府的工作部门。巴马瑶族自治县工业信息化和商务局的主要职责在于：（1）提出全县新型工业化发展战略和政策，协调解决新型工业化发展进程中的重大问题，起草并组织实施全县工业、信息化的发展规划，推进产业结构战略性调整和优化升级，推进工业、信息化融合发展；（2）拟订并组织实施全县工业、信息化相关的行业规划、计划和产业政策，提出优化产业布局、结构调整的政策建议，组织实施行业技术规范和标准，指导行业

质量管理工作；（3）完成自治县党委、自治县人民政府和上级业务主管部门交办的其他任务。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设1#厂房建筑面20,430平方米、2#厂房建筑面20,430平方米、3#厂房建筑面20,430平方米，5#厂房建筑面20,430平方米、7#厂房建筑面20,430平方米，建筑层数均为5层，高度为23.8米，框架结构。

（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	该项目建设是精准扶贫精准脱贫，打造新型创业平台，推动当地农民工返乡创业就业的需要，是推动新型工业化，加快基础设施建设，推动经济可持续发展的需要，是巴马县经济快速、稳健发展的必由之路，是改善巴马县投资环境、促进巴马县社会经济发展的需要，有利于提升河池市巴马县的整体形象，提高知名度和辐射力。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.项目总收益：专项债券存续期内，巴马长寿食品加工标准厂房建设项目(一期工程)预期总收入119,590.62万元，预期总成本为29,614.04万元，项目总收益为89,976.58万元； 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67,718万元； 3.融资平衡情况：针对专项债券的还本付息情况，可用于覆盖本项目的总债务融资本息的收益为89,976.58万元，项目总债务融资本息金额为67,718万元，因此，项目总债务融资本息覆盖倍数为1.33。 总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，偿债能力较好。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目四证齐全，建筑工程、安装工程、设备、设计、勘察、监理、工程造价咨询均采取委托招标的组织形式，采用公开招标方式。前期费用、施工建安均由项目承建单位垫资完成建设，申请专项债券资金及业主自筹等均专向且直接支付用于于项目建设投资，确保建设投资方式、资金流向的合法合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的	项目资本金来源于业主自筹，其余投入为政府专项债券。

	可行性、投向的合理性	
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出租收入、物业收入和停车费收入。其中：根据目前可行性研究报告和业主出具的说明内容进行测算，出租收入包括标准厂房出租收入、办公楼出租收入和食堂出租收入，其中：出租收入包含标准厂房出租收入、办公楼出租收入、食堂出租收入，标准厂房可出租面积142,100平方米，项目每月初始出租价格为28元/平方米，每年按12个月计费，价格每五年以20%的增速递增，预计第1年出租率达到80%，第2年及往后出租率按市场行情预估；办公楼可出租面积2,300平方米，项目每月初始出租价格为36元/平方米，每年按12个月计费，价格每五年以20%的增速递增，预计第1年出租率达到80%，第2年及往后出租率按市场行情预估；食堂可出租面积2,800平方米，项目每月初始出租价格为25元/平方米，每年按12个月计费，价格每五年以20%的增速递增，预计第1年出租率达到80%，第2年及往后出租率按市场行情预估，因此债券存续期内本项目所产生的出租收入合计约为114,944.41万元；物业收入包括标准厂房、办公楼、食堂和生活区等物业收入，总面积为147,760平方米，每年按12个月计费，按1.25元/平方米/月计费，价格每五年以5%的增速递增，预计第1年出租面积达到80%，第2年及往后出租面积按市场行情预估，因此债券存续期内本项目所产生的商铺销售收入合计约为4,219.01万元；停车费收入包含100个可出租的车位的停车费收入，预计按200元/月/车位的价格出租，预计第1年出租率达到80%，第2年及往后出租率按市场行情预估，债券存续期内本项目所产生的停车费收入合计约为427.2万元。
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）该项目建设是精准扶贫精准脱贫，打造新型创业平台，推动当地农民工返乡创业就业的需要。

项目的建成将有力促进工业和农业、城市和农村、农业和商业的有机衔接与结合，成为以工促农的重要载体。在一定程度上缓解了劳动密集型企业的用工难题，发展壮大了贫困村的集体经济，营造了就业脱贫的良好社会氛围，为农民工创业就业服务，

通过打造新型创业平台，推动当地经济发展，解决就业的迫切需要。

（二）该项目建设是推动新型工业化，加快基础设施建设，推动经济可持续发展的需要。

工业园区是地方经济发展的重要增长极和产业集聚区，是推进新型工业化的主战场，是发展实体经济的重要载体。发展工业园区是现代工业发展的必然选择。工业园区以提升内联外通水平为导向，与产业布局、城镇发展相协调，拓展基础设施建设空间，加快完善安全高效、智能绿色、互联互通的现代基础设施网络，补短板强弱项，更好发挥对经济社会发展的支撑引领作用。项目的建设是加快建设新型基础设施，不仅有利于扩大有效投资、带来新的经济增长点，还能助力实体经济转型升级、激活发展新动能。

（三）该项目建设是巴马瑶族自治县经济快速、稳健发展的必由之路。

目前，巴马瑶族自治县的经济发展阶段总体上处于投资拉动的初级阶段，与全国总体经济发展水平相比有较大差距。巴马瑶族自治县要发挥后发优势，实现经济、社会跨越式发展，尽快缩短与中、东部地区的差距，只有加快工业园区建设，发挥其引擎作用，才能实现资源转换战略，把巴马瑶族自治县丰富的资源在工业园区经过粗加工、精深加工后，用于高新技术产业。在这个过程中，不仅使巴马的资源优势和环境优势转化为我们的发展优

势，而且也拉动县域经济，使巴马特色农产品等资源通过工业园区的精加工，形成名牌产品，销往国内外，拉动巴马瑶族自治县农业的发展。

（四）该项目建设是改善巴马县投资环境、促进巴马瑶族自治县社会经济发展的需要。

本项目通过建设集采购、生产、销售为一体的标准化厂房园区，很大程度上解决了产业集聚区目前的短板，改善了投资环境，增强了对一些有势力企业的吸引力。通过标准化厂房的建设，可以使入驻企业缩短建设期，减少固定投资成本，可以使一些有实力的企业快速、高效地产出效益，财务风险大大降低，进一步提高入驻企业投入产出效益。

（五）项目的建设有利于提升河池市巴马瑶族自治县的整体形象，提高知名度和辐射力。

项目的建设有利于更好地接受各区域的辐射和带动，实现特色农业、现代物流、旅游等产业的联动发展。河池市巴马瑶族自治县的经济发展对河池市经济的发展起到了举足轻重的作用。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据巴马瑶族自治县发展和改革局《关于巴马长寿食品加工标准厂房建设项目（一期工程）初步设计的批复》（巴发改审批[2021]282号），由于目前该项目暂无银行融资计划，因此将原纳入总投资的建设期利息（即银行融资利息）去除，本项目总投资

为48,468.49万元。

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（万元）	占总投资比例（%）
1	建筑安装工程费用	41,005.08	84.60
2	工程建设其他费用	5,155.39	10.64
3	预备费	2,308.02	4.76
项目总投资		**48,468.49**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

巴马长寿食品加工标准厂房建设项目（一期工程）总投资48,468.49万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金10,468.49万元，资金来源为业主自筹，占比21.6%；

（2）专项债券资金38,000万元，占比78.4%，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	2021年	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	523.42	3,140.55	4,710.82	2,093.70
专项债券融资	-	10,000.00	28,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**523.42**	**13,140.55**	**32,710.82**	**2,093.70**

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为35个月，已于2021年12月开工建设，预计于2024年10月竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年	2024年
项目建设	523.42	13,140.55	32,710.82	2,093.70

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。

本项目从2022年开始发行政府专项债券融资，政府专项债券存续期为2022年至2042年。项目于2024年10月建成，收支预测以2025年为起始年测算。项目主要收入来源于出租收入、物业收入和停车费收入。

1. 出租收入

根据目前可行性研究报告和业主出具的说明内容进行测算，出租收入包括标准厂房出租收入、办公楼出租收入和食堂出租收入，其中：标准厂房可出租面积142,100平方米，项目每月初始出租价格为28元/平方米，每年按12个月计费，价格每五年以20%的增速递增，预计第1年出租率达到80%，第2年及往后出租率按市场行情预估；办公楼可出租面积2,300平方米，项目每月初始出租价格为36元/平方米，每年按12个月计费，价格每五年以20%的增速递增，预计第1年出租率达到80%，第2年及往后出租率按市场行情预估；食堂可出租面积2,800平方米，项目每月初始出租价格为25元/平方米，每年按12个月计费，价格

每五年以20%的增速递增，预计第1年出租率达到80%，第2年及往后出租率按市场行情预估。债券存续期内本项目所产生的出租收入合计约为114,944.41万元。

2.物业收入

根据目前可行性研究报告和业主出具的说明内容进行测算，可纳入物业收费范围的包括标准厂房、办公楼、食堂和生活区等，总面积为147,760平方米，每年按12个月计费，按1.25元/平方米/月计费，价格每五年以5%的增速递增，预计第1年出租面积达到80%，第2年及往后出租面积按市场行情预估，债券存续期内本项目所产生的商铺销售收入合计约为4,219.01万元。

3.停车费收入

根据目前可行性研究报告和业主出具的说明内容进行测算，项目可出租100个车位，预计按200元/月/车位的价格出租，预计第1年出租率达到80%,第2年及往后出租率按市场行情预估，债券存续期内本项目所产生的停车费收入合计约为427.2万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为119,590.62万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	出租收入	物业收入	停车费收入	当年总收入
2022年	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-
2025年	3,966.34	177.31	19.20	4,162.85

时间	出租收入	物业收入	停车费收入	当年总收入
2026 年	4,957.92	221.64	24.00	5,203.56
2027 年	4,957.92	221.64	24.00	5,203.56
2028 年	4,957.92	221.64	24.00	5,203.56
2029 年	4,957.92	221.64	24.00	5,203.56
2030 年	5,949.50	232.72	24.00	6,206.22
2031 年	5,949.50	232.72	24.00	6,206.22
2032 年	5,949.50	232.72	24.00	6,206.22
2033 年	5,949.50	232.72	24.00	6,206.22
2034 年	5,949.50	232.72	24.00	6,206.22
2035 年	7,139.41	244.36	24.00	7,407.77
2035 年	7,139.41	244.36	24.00	7,407.77
2037 年	7,139.41	244.36	24.00	7,407.77
2038 年	7,139.41	244.36	24.00	7,407.77
2039 年	7,139.41	244.36	24.00	7,407.77
2040 年	8,567.28	256.58	24.00	8,847.86
2041 年	8,567.28	256.58	24.00	8,847.86
2042 年	8,567.28	256.58	24.00	8,847.86
合计	**114,944.41**	**4,219.01**	**427.20**	**119,590.62**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、运营费用、管理费用和销售费用。具体测算依据如下：

1.职工薪酬

根据目前可行性研究报告和业主出具的说明内容进行测算，本项目共有经营管理和运营维护人员 35 人，管理人员 15 人，按照每年人均 5 万元计算职工薪酬，每年的人员经费为 250 万元，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计为 4,500 万元。

2. 运营费用

根据目前可行性研究报告和业主出具的说明内容进行测算，年运营费用包括水电费、维护费等，按照各年收入的15%估算，债券存续期内本项目所产生的运营费用合计为17,938.54万元。

3. 管理费用

根据目前可行性研究报告和业主出具的说明内容进行测算，管理费用按照各年收入的3%估算，债券存续期内本项目所产生的运营费用合计为3,587.75万元。

4. 销售费用

根据目前可行性研究报告和业主出具的说明内容进行测算，销售费用按照各年收入的3%估算，债券存续期内本项目所产生的运营费用合计为3,587.75万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为29,614.04万元。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	运营费用	管理费用	销售费用	当年总成本
2022年	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-
2025年	250.00	624.43	124.89	124.89	1,124.21
2026年	250.00	780.53	156.11	156.11	1,342.75
2027年	250.00	780.53	156.11	156.11	1,342.75
2028年	250.00	780.53	156.11	156.11	1,342.75

2029 年	250.00	780.53	156.11	156.11	1,342.75
2030 年	250.00	930.93	186.19	186.19	1,553.31
2031 年	250.00	930.93	186.19	186.19	1,553.31
2032 年	250.00	930.93	186.19	186.19	1,553.31
2033 年	250.00	930.93	186.19	186.19	1,553.31
2034 年	250.00	930.93	186.19	186.19	1,553.31
2035 年	250.00	1,111.16	222.23	222.23	1,805.62
2035 年	250.00	1,111.16	222.23	222.23	1,805.62
2037 年	250.00	1,111.16	222.23	222.23	1,805.62
2038 年	250.00	1,111.16	222.23	222.23	1,805.62
2039 年	250.00	1,111.16	222.23	222.23	1,805.62
2040 年	250.00	1,327.18	265.44	265.44	2,108.06
2041 年	250.00	1,327.18	265.44	265.44	2,108.06
2042 年	250.00	1,327.18	265.44	265.44	2,108.06
合计	**4,500.00**	**17,938.54**	**3,587.75**	**3,587.75**	**29,614.04**

（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，巴马长寿食品加工标准厂房建设项目（一期工程）预期总收入为 119,590.62 万元，预期总成本为 29,614.04 万元，项目总收益为 89,976.58 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 67,718 万元，其中专项债券融资本息为 67,718 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	
38,000.00	29,178.00	67,718.00	-	-	-	67,718.00

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
巴马长寿食品加工标准厂房建设项目(一期工程)	89,976.58	67,718.00	1.33
合计	**89,976.58**	**67,718.00**	**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	1.42
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	1.33	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1.24,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1.31，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

本项目主管部门是巴马瑶族自治县工业信息化和商务局和巴马瑶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巴马长寿食品加工标准厂房建设项目（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。

巴马瑶族自治县财政局

2022年6月6日

巴马瑶族自治县工业信息化和商务局

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）环江农产品集中加工区建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

环江农产品集中加工区建设项目专项债券计划发行规模12,000万元，共发行2期。首期已于2022年发行5,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%；二期（本期）计划于2022年发行7,000万元，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，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）环江毛南族自治县简介。

环江毛南族自治县位于云贵高原东南麓，九万大山山麓，东经与北纬之间，隶属河池市。环江东邻罗城县、柳州市融水县，南接宜州市、河池市金城江区，西隔打狗河与南丹县相望，北与贵州荔波、从江两县毗连，距广西首府南宁市约331公里，距桂

林约340公里。下辖12个乡镇、148个行政村（社区），居住着以壮族、毛南族、苗族、瑶族为主的多个少数民族，主要聚居在环江县上、中、下南山区，以经营农业、雕刻、编制竹器、牧养菜牛为生，总人口约为37.82万人。环江土特产品极为丰富，香牛、香猪、香米、香鸭、香菇等“五香”特产名扬区内外，是中国菜牛之乡、中国香猪原产地。

环江毛南族自治县全县森林覆盖率高达72%，境内有“一里挂九梯”的牛角寨瀑布群、有着“小漓江”之称的中洲河长美河段、江色峡谷、文雅天坑群等生态旅游区，同时拥有木论和九万山两个国家级自然保护区，是国家级生态示范区、全国绿化模范县、中国兰花之乡，在卡塔尔多哈召开的第38届世界遗产大会上，环江喀斯特成功列入世界自然遗产名录，和桂林阳朔捆绑成为广西第一处世界自然遗产地。

环江毛南族自治县是全国唯一的毛南族自治县，同时也是全国最大贫困人口接收安置县。毛南族是全国22个人口在10万人以下的少数民族之一，全县毛南族人口数约为6万，占全县总人口的15.86%，2002年先后接收安置都安、大化、东兰三个县石山地区6万贫困人口，以及原广西红茂矿务局政策性关闭破产后2万多职工及家属的安置任务。

（二）环江毛南族自治县财政收支情况。

2019年至2021年，环江毛南族自治县本级实现一般公共预算收入分别为4.33亿元、4.84亿元和4.08亿元；一般公共预算

支出分别为35.84亿元、38.5亿元和31.61亿元。政府性基金收入分别为1.06亿元、4.5亿元和3.44亿元；政府性基金支出分别为1.98亿元、5.27亿元和5.01亿元。

环江毛南族自治县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	4.33	4.84	4.08
一般公共预算支出	35.84	38.50	31.61
政府性基金收入	1.06	4.50	3.44
其中：国有土地使用权出让收入	0.87	4.36	3.14
政府性基金支出	1.98	5.27	5.01
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.15	2.47	2.03

（三）项目情况。

1.项目名称：环江农产品集中加工区建设项目。

2.项目业主：河池环江工业园区投资开发有限公司。

3.建设地点：河池·环江工业园区。

（四）项目业主介绍。

河池环江工业园区投资开发有限公司，法人覃金宇，经营范围：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；园区管理服务；工程管理服务；市政设施管理；商业综合体管理服务；农副产品销售；建筑材料销售；林业产品销售；林产品采集；鲜茧收购；针纺织品及原料销售；面料纺织加工；物业管理；道路货物运输站经营；污水处理及其再生利用；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务

(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环江农产品集中加工区，项目总用地面积700亩，项目总建筑面积250,980平方米，其中果蔬加工区建筑面积45,000平方米，粮油加工区建筑面积37,800平方米，禽类加工区建筑面积23,000平方米，牲畜加工区建筑面积21,000平方米，物流仓储区建筑面积58,800平方米，司乘休息楼建筑面积7,660平方米，特色产品展示街建筑面积13,560平方米，检测中心、信息中心建筑面积44,160平方米，标准化厂房71,000平方米；建筑占地面积201,272平方米，机动车停车位351个，其中大货车停车位176个，小客车停车位175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	项目的建设是落实国家、河池市相关发展政策，推动产业发展的重要举措，符合现行相关产业政策和地方发展规划的要求，将对当地进一步调整优化产业结构起到积极作用，对提升重点产业的核心竞争力，推进节能减排和环境保护，为当地经济社会发展方式转变发挥带头作用；项目建设是完善环江毛南族自治县基础设施建设，是筑巢引凤”的需要；项目建设有利于加快环江毛南族自治县的建设，助力河池市经济社会的跨越式发展；项目建设是改善产业区环境，为居民出行提供便利的需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目主要收入来源于加工及仓储厂房租金收入、特色产品展示街租金收入、特色产品展示街租金收入、检

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		测中心与信息中心租金收入、司乘休息楼租金收入、车位租金收入、物业费收入等。风险点：若招商不足，可能会影响收益。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目投资是依据项目建议书批复、可行性研究报告批复来实施，符合中央及地方政府相关政策规定，符合业主单位实际业务运行情况。
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34,924.3万元，资金来源为政府专项债券12,000万元以及业主自筹资金等多渠道解决22,924.3万元，项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.45，项目收益与融资能实现自求平衡。
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2025年为起始年测算，项目主要收入来来源于加工及仓储厂房租金收入、特色产品展示街租金收入、检测中心与信息中心租金收入、司乘休息楼租金收入、车位租金收入、物业费收入等，根据可行性研究报告内容进行测算。
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）本项目的建设有利于环江毛南族自治县城镇化发展建设。

环江农产品集中加工区建设项目的开展实施以环江城西工业园现实需求与项目所在地得天独厚的地理位置为依托，以日趋开放的全球商贸、交流环境，工业园发展规划、城乡统筹发展以及环江县“十三五”规划和相关推进产业结构调整优化升级政策的实施为契机，积极建设成为高品质的技术创新型产业承接园区，促进地区工业经济崛起、产业聚集发展。项目还将承担提升地区商贸经济综合竞争力、促进多方合作交流、引入外资的重要使命，项目的开发同时有利于提高完善区域当前配套基础设施，对环江县城西工业园区的发展具有重要的战略意义。

（二）项目建设是完善环江毛南族自治县基础设施建设，是“筑巢引凤”的关键。

环江农产品集中加工区建设项目通过帮助企业代建标准化厂房、完善道路基础建设等，筑巢引凤，助力金城江经济社会高质量发展，并对当地进一步调整优化产业结构起到积极作用，对提升重点产业的核心竞争力，推进节能减排和环境保护，为当地经济社会发展方式转变发挥带头作用。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据环江毛南族自治县发展和改革局《关于环江农产品集中加工区建设项目可行性研究报告的批复》（环发改审批〔2021〕5号），本项目总投资为34,924.3万元。

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	28,220.99	80.81
2	工程建设其他费用	3,150.25	9.02
3	预备费	1,568.56	4.49
4	建设期利息	1,984.50	5.68
项目总投资		34,924.30	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

环江农产品集中加工区建设项目项目总投资34,924.3万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金4,924.3万元，资金来源为业主自筹，占比14.1%;

（2）专项债券资金12,000万元，占比34.36%,其中已发行5,000万元，本次拟发行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）其他融资18,000万元，占比51.54%。

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	800.00	2,124.30	1,000.00	-	1,000.00
专项债券融资	-	12,000.00	-	-	-
其他债务融资	-	-	8,000.00	10,000.00	-
合计	800.00	14,124.30	9,000.00	10,000.00	1,000.00

2.项目实施计划

项目计划建设周期为41个月，已于2021年11月开工建设，预计于2025年4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	800.00	14,124.30	9,000.00	10,000.00	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。

本项目从2022年开始发行政府专项债券融资，政府专项债券存续期为2022年至2041年。项目于2025年4月建成，2025年已产生收入，收支预测以2025年为起始年测算。项目主要收

入来源于加工及仓储厂房租金收入、特色产品展示街租金收入、检测中心与信息中心租金收入、司乘休息楼租金收入、车位租金收入、物业费收入等。

1.加工及仓储厂房租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为12元/平方米，此后每五年上涨5%，可出租面积为185,600平方米，预计首年出租率为80%，次年起出租率按环江毛南族自治县产业园区厂房租赁情况计算，债券存续期内本项目所产生的加工及仓储厂房租金收入合计约为47,780.79万元。

2.特色产品展示街租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为15元/平方米，此后每五年上涨5%，可出租面积为13,560平方米，预计首年出租率为80%，次年起出租率按环江毛南族自治县市场租赁情况计算，债券存续期内本项目所产生的特色产品展示街租金收入合计约为4,363.58万元。

3.检测中心与信息中心租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为10元/平方米，此后每五年上涨5%，可出租面积为44,160平方米，预计首年出租率为80%，次年起出租率按环江毛南族自治县市场租赁情况计算，债券存续期内本项目所产生的检测中心与信息中心租金收入合计约为9,473.82万元。

4.司乘休息楼租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为13元/平方米，此后每五年上涨5%，可出租面积为7,660平方米，预计首年出租率为80%，次年起出租率按环江毛南族自治县市场租赁情况计算，债券存续期内本项目所产生的司乘休息楼租金收入合计约为2,136.31万元。

5.车位租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目车位每月初始可出租价格为100元/平方米，此后每五年上涨5%，可出租面积为330平方米，预计首年出租率为80%，次年起出租率按环江毛南族自治县市场租赁情况计算，债券存续期内本项目所产生的车位租金收入合计约为707.96万元。

6.物业管理费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目可收取物业费的面积有250,980平方米，每月价格为0.4元/平方米，每五年上涨5%，债券存续期内本项目所产生的物业管理费收入合计约为2,177.82万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为66,640.28万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	加工及仓储厂房租金收入	特色产品展示街租金收入	检测中心与信息中心租金收入	司乘休息楼租金收入	车位租金收入	物业管理费收入	当年总收入
2022年	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-	-

时间	加工及仓储厂房租金收入	特色产品展示街租金收入	检测中心与信息中心租金收入	司乘休息楼租金收入	车位租金收入	物业管理费收入	当年总收入
2025年	2,138.11	195.26	423.94	95.60	31.68	120.47	3,005.06
2026年	2,672.64	244.08	529.92	119.50	39.60	120.47	3,726.21
2027年	2,672.64	244.08	529.92	119.50	39.60	120.47	3,726.21
2028年	2,672.64	244.08	529.92	119.50	39.60	120.47	3,726.21
2029年	2,672.64	244.08	529.92	119.50	39.60	120.47	3,726.21
2030年	2,806.27	256.28	556.42	125.47	41.58	126.49	3,912.51
2031年	2,806.27	256.28	556.42	125.47	41.58	126.49	3,912.51
2032年	2,806.27	256.28	556.42	125.47	41.58	126.49	3,912.51
2033年	2,806.27	256.28	556.42	125.47	41.58	126.49	3,912.51
2034年	2,806.27	256.28	556.42	125.47	41.58	126.49	3,912.51
2035年	2,946.59	269.10	584.24	131.74	43.66	132.82	4,108.15
2036年	2,946.59	269.10	584.24	131.74	43.66	132.82	4,108.15
2037年	2,946.59	269.10	584.24	131.74	43.66	132.82	4,108.15
2038年	2,946.59	269.10	584.24	131.74	43.66	132.82	4,108.15
2039年	2,946.59	269.10	584.24	131.74	43.66	132.82	4,108.15
2040年	3,093.91	282.55	613.45	138.33	45.84	139.46	4,313.54
2041年	3,093.91	282.55	613.45	138.33	45.84	139.46	4,313.54
合计	47,780.79	4,363.58	9,473.82	2,136.31	707.96	2,177.82	66,640.28

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为薪酬管理费、运营费用、管理费用。具体测算依据如下：

1.薪酬管理费

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20人，按照平均每年5万元/人的工资福利估算，每年的人员经费约100万元，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1,807.77万元。

2. 其他管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，其他管理费用包括运营费、差旅费、通讯费、交通费、培训费及招商引资费用等，按各年收入的 3%估算，债券存续期内本项目所产生的运营费用合计约为 1,999.23 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 3,807 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	薪酬管理费	其他管理费用	当年总成本
2022 年	-	-	-
2023 年	-	-	-
2024 年	-	-	-
2025 年	100.00	90.15	190.15
2026 年	100.00	111.79	211.79
2027 年	100.00	111.79	211.79
2028 年	100.00	111.79	211.79
2029 年	100.00	111.79	211.79
2030 年	105.00	117.38	222.38
2031 年	105.00	117.38	222.38
2032 年	105.00	117.38	222.38
2033 年	105.00	117.38	222.38
2034 年	105.00	117.38	222.38
2035 年	110.25	123.24	233.49
2036 年	110.25	123.24	233.49
2037 年	110.25	123.24	233.49
2038 年	110.25	123.24	233.49
2039 年	110.25	123.24	233.49
2040 年	115.76	129.41	245.17
2041 年	115.76	129.41	245.17
合计	**1,807.77**	**1,999.23**	**3,807.00**

（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，环江农产品集中加工区建设项目预期总收入为66,640.28万元，预期总成本为3,807万元，项目总收益为62,833.28万元。

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43,479.6万元，其中专项债券融资本息为20,658万元，其他债务融资本息金额为22,821.6万元。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	
12,000.00	8,658.00	20,658.00	18,000.00	4,821.60	22,821.60	43,479.60

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
环江农产品集中加工区建设项目	62,833.28	43,479.60	1.45
合计	62,833.28	43,479.60	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	1.37	1.45	1.52
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.45	1.45	1.44

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1.37，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1.44，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

本项目主管部门是河池环江工业园区管理委员会以及环江毛南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环江农产品集中加工区建设项目建设任务、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。

环江毛南族自治县财政局

2022年6月6日

河池环江工业园区投资开发有限公司

2022年6月6日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）罗城仫佬族自治县工业园区中小企业孵化园（高新技术产业园）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

罗城仫佬族自治县工业园区中小企业孵化园（高新技术产业园）项目专项债券计划发行规模25,000万元，共发行三期。首期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%。二期（本期）计划于2022年发行13,000万元，三期计划于2023年发行7,000万元，发行期限均为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，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）罗城县简介。

罗城仫佬族自治县，隶属广西壮族自治区河池市，位于广西壮族自治区北部，河池市东部。总面积2,651平方千米，户籍总

人口 38.85 万。截至 2021 年 8 月，罗城仫佬族自治县下辖 7 个镇、4 个乡。2002 年，罗城改属河池市，是全国唯一的仫佬族自治县。2020 年 11 月 20 日，广西壮族自治区人民政府批准罗城仫佬族自治县退出贫困县序列。

2021 年，罗城仫佬族自治县地区生产总值 65.5 亿元，同比增长 8.5%。其中第一产业增加值 26.44 亿元，增长 10.9%；第二产业增加值 5.34 亿元，增长 4.5%；第三产业增加值 33.72 亿元，增长 7.2%。

（二）罗城县财政收支情况。

2019 年至 2021 年，罗城仫佬族自治县本级实现一般公共预算收入分别为 3.01 亿元、3.33 亿元和 3.07 亿元；一般公共预算支出分别为 34.89 亿元、42.19 亿元和 34.51 亿元。政府性基金收入分别为 0.55 亿元、0.35 亿元和 0.63 亿元；政府性基金支出分别为 0.49 亿元、2.22 亿元和 0.62 亿元。

罗城县 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	3.01	3.33	3.07
一般公共预算支出	34.89	42.19	34.51
政府性基金收入	0.55	0.35	0.63
其中：国有土地使用权出让收入	0.40	0.22	0.51
政府性基金支出	0.49	2.22	0.62
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	0.22	0.48

（三）项目情况。

1.项目名称：罗城仫佬族自治县工业园区中小企业孵化园（高新技术产业园）项目。

2.项目业主：罗城仫佬族自治县工业园区管理委员会。

3.建设地点：罗城仫佬族自治县城东工业园内。

（四）项目业主介绍。

罗城仫佬族自治县工业园区管理委员会属参照公务员管理事业单位，内设综合股、规划建设股、安全生产与环境保护监督管理股、招商及国土资源管理股、计财股、矿务局社区管理股六个机构。主要负责“三园”统一规划、统一招商、统一开发；编制园区详细规划；协调发改、经贸、住建等相关部门制定园区规划发展；协调交通、供水、供电等部门搞好园区基础设施建设与管理。

（五）项目建设内容。

本期专项债券主要用于1#、5#、6#、9#标准厂房的建设。1#、5#标准厂房每栋建筑面积18,323.39平方米，6#标准厂房建筑面积7,869.71平方米，9#标准厂房A号楼建筑面积7,869.71平方米，9#标准厂房B号楼建筑面积8,973.82平方米，建设内容包含建筑、结构、给排水、电气、暖通、消防、节能等。

（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	根据2021年自治区《广西壮族自治区2021年政府工作报告》、《关于推进工业振新三年行动方案（2021-2023）》、《关于推进工业振新的若干政策措施》、《河池市人民政府印发关于推进工业振兴若干政

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		策措施的通知》（河政发〔2021〕11号）及《罗城仫佬族自治县2021年区市县级层面统筹推进重大项目建设工作方案》（罗办发〔2021〕17号）文件精神，为筑巢引凤，集约节约用地，提升园区集聚能力和高质量承载平台，推进电子信息、农林、特色产业企业“轻资产入驻”，全力打造“一区两城三基地”，努力培育三个百亿产业，推动我县工业高质量发展，构筑良好招商引资平台，吸引产业项目集聚，为加快工业园区发展打下坚实的基础。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目拟申请专项债券资金25,000万元，借款利息年利率按4.5%计算，在债券发行后五年分期还本。按最大还款能力偿还方案，即项目营业收入扣除经营成本后，全部用于还款，在归还借款后仍有盈余。覆盖倍数约为1.42，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	项目建设建成之后，预计将有多家电子装配和农副产品加工企业入驻，扩大了广西罗城仫佬族自治县工业、农业产品的市场，增加产品贸易机会。既增加国家税收，又带动当地经济及相关产业的发展，还可以安排约5,000人的就业，社会效益好。
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	资金筹措方式采用申请乡村振兴资金、上级补助资金和申请专项债等多种渠道筹措。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目属于公共性基础建设投资项目，项目开发建设完成后，在20年的运营期间，由财预估务分析表明，项目总投资收益率7.93%，全部投资回收期税前为13.83年（含建设期2年），税后为15.73年（含建设期2年），平均财务内部收益率税前为7.85%，税后为6.24%，项目资本金财务内部收益率8.69%，经济效益较好，能够维持本项目的正常运转。
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）推动相关产业结构优化。

本项目建成后，提高了园区服务质量和水平，给入园企业创造了一个安心的生产环境，提供了现代化企业发展的生产场所，生活环境，提升园区档次，让投资者更放心地生产经营。本项目

的建设对促进河池市乃至广西壮族自治区食品加工业的产业结构、技术结构、组织结构、产品结构的调整优化有着积极的推动意义。

（二）提供就业保障。

项目在施工建设期和项目运营期，需要大量的劳动工人和一定量的管理人员，为当地人口提供了大量的就业机会。项目建成后，产品的制造、厂区维护和清扫可以吸纳部分人员就业，减少失业率，为项目附近居民维持生活提供了重要的保障，同时能在一定程度上改善当地的贫困状况。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《罗城仫佬族自治县发展和改革局关于罗城仫佬族自治县工业园区中小企业孵化园（高新技术产业园）项目初步设计及概算的批复》（罗发改审批〔2022〕7号），本项目总投资为51,145.22万元。

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（万元）	占总投资比例（%）
1	建筑安装工程费用	40,432.02	79.05
2	工程建设其他费用	6,935.32	13.56
3	工程预备费	2,842.04	5.56
4	建设期利息	935.84	1.83
项目总投资		**51,145.22**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

罗城仫佬族自治县工业园区中小企业孵化园（高新技术产业园）项目总投资51,145.22万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金26,145.22万元，资金来源为业主自筹，占比51.12%;

（2）专项债券资金25,000万元，占比48.88%，其中已发行5,000万元，本次拟发行13,000万元。本项目专项债券资金不作为项目资本金;

（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	8,000.00	18,145.22
专项债券融资	18,000.00	7,000.00
其他债务融资	-	-
合计	**26,000.00**	**25,145.22**

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	26,000.00	25,145.22

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。

本项目从2022年开始发行政府专项债券融资，政府专项债券存续期为2022年至2042年。项目于2023年年底建成，收支预测以2024年为起始年测算。项目主要收入来源于房屋出租收入、物业费收入、停车费收入、广告及展览费收入和电车充电桩收入等。

1.房屋出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，房屋预计2023年末建成，2024年投入使用，预计使用率为85%，房屋出租收入主要包括办公室租赁、标准厂房租赁、宿舍楼租赁和饭堂租赁，测算依据如下:

办公室租赁：按18元/平方米·月计，前三年保持租金不变，第四年开始每年按2%递增，则年均收入为257.34万元;

标准厂房租赁：按15元/平方米·月计，前三年保持租金不变，第四年开始每年按2%递增，则年均收入为2,606.89万元;

宿舍楼租赁：按18元/平方米·月计，前三年保持租金不变，第四年开始每年按2%递增，则年均收入为157.08万元;

饭堂租赁：按40元/平方米·月计，前三年保持租金不变，第四年开始每年按2%递增，则年均收入为86.28万元。

则债券存续期内本项目所产生的房屋出租收入合计约为59,044.22万元。

2.物业费收入

根据可行性研究报告内容进行测算，房屋预计2023年末建成，2024年投入使用，物业费按0.8元/平方米·月计，前三年保持单价不变，使用率逐年递增，第四年开始单价每三年按5%递增，则年均收入为170.36万元，债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为3,236.92万元。

3.停车费收入

根据可行性研究报告内容进行测算，停车场预计2023年末建成，2024年投入使用，停车位按3.9元/个·天计，前三年保持单价不变，使用率逐年递增，第四年开始单价每三年按5%递增，则年均收入为57.73万元，则债券存续期内本项目所产生的停车费收入合计约为1,096.82万元。

4.广告及展览费收入

根据可行性研究报告内容进行测算，园区预计2023年末建成，2024年投入使用，按25万元/年计，前三年保持单价不变，使用率逐年递增，第四年开始单价每年按5%递增，则年均收入为35.84万元，债券存续期内本项目所产生的广告及展览费收入合计约为681.01万元。

5.电车充电桩收入

根据可行性研究报告内容进行测算，园区预计2023年末建成，2024年投入使用，机动车充电桩收入按充电桩数的50%计，平均每个充电桩15元/天，则年收入为13万元；非机动车充电桩收入按充电桩数的80%计，每个充电桩4元/天，则年收入为

182 元；每五年按 5%递增。债券存续期内本项目所产生的电车充电桩收入合计约为 3,749.01 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 67,807.98 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	房屋出租收入	物业费收入	停车费收入	广告及展览费收入	电车充电桩收入	当年总收入
2022 年	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-
2024 年	2,682.36	105.55	31.18	15.00	117.00	2,951.09
2025 年	2,682.36	140.73	41.58	20.00	156.00	3,040.67
2026 年	2,682.36	175.92	51.97	25.00	195.00	3,130.25
2027 年	2,736.00	175.92	54.53	26.25	195.00	3,187.70
2028 年	2,790.72	175.92	54.53	27.56	195.00	3,243.73
2029 年	2,846.54	175.92	54.53	28.94	200.85	3,306.78
2030 年	2,903.47	175.92	57.10	30.39	200.85	3,367.73
2031 年	2,961.54	175.92	57.10	31.91	200.85	3,427.32
2032 年	3,020.77	175.92	57.10	33.50	200.85	3,488.14
2033 年	3,081.18	175.92	60.02	35.18	200.85	3,553.15
2034 年	3,142.81	175.92	60.02	36.94	206.88	3,622.57
2035 年	3,205.66	175.92	60.02	38.78	206.88	3,687.26
2036 年	3,269.78	175.92	62.95	40.72	206.88	3,756.25
2037 年	3,335.17	175.92	62.95	42.76	206.88	3,823.68
2038 年	3,401.88	175.92	62.95	44.90	206.88	3,892.53
2039 年	3,469.91	175.92	66.25	47.14	213.09	3,972.31
2040 年	3,539.31	175.92	66.25	49.50	213.09	4,044.07
2041 年	3,610.10	175.92	66.25	51.97	213.09	4,117.33
2042 年	3,682.30	175.92	69.54	54.57	213.09	4,195.42

时间	房屋出租收入	物业费收入	停车费收入	广告及展览费收入	电车充电桩收入	当年总收入
合计	59,044.22	3,236.92	1,096.82	681.01	3,749.01	67,807.98

（二）项目预期成本测算。

罗城仫佬族自治县工业园区中小企业孵化园（高新技术产业园）项目的成本主要为运营成本和税金及附加等。具体测算依据如下：

1.运营成本

根据可行性研究报告内容进行测算，运营成本主要包括职工薪酬、修理费、管理费用等，预计年均运营成本为210.09万元，则债券存续期内本项目所产生的运营成本合计约为4,068万元。

2.税金及附加

根据可行性研究报告内容及国家现行税法规定进行测算，房屋等不动产租赁增值税按9%计，物业服务费增值税按6%计，广告服务增值税按6%计，销售电力增值税按13%计；增值税进项税按经营成本的9%计。城市维护建设税按5%计，教育费附加按3%计，地方教育附加按2%计；企业所得税税率按25%计。则债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为902.93万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为4,970.93万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	运营成本	税金及附加	当年总成本
2022年	-	-	-
2023年	-	-	-

时间	运营成本	税金及附加	当年总成本
2024 年	106.06	21.16	127.22
2025 年	141.42	28.22	169.64
2026 年	176.78	35.28	212.06
2027 年	184.02	36.78	220.80
2028 年	187.48	38.30	225.78
2029 年	192.07	39.90	231.97
2030 年	199.56	41.40	240.96
2031 年	203.03	42.94	245.97
2032 年	206.50	44.46	250.96
2033 年	214.52	46.08	260.60
2034 年	219.41	47.78	267.19
2035 年	223.31	49.50	272.81
2036 年	234.52	52.50	287.02
2037 年	241.37	55.51	296.88
2038 年	248.22	58.53	306.75
2039 年	260.88	61.60	322.48
2040 年	267.77	64.64	332.41
2041 年	274.66	67.66	342.32
2042 年	286.42	70.69	357.11
合计	**4,068.00**	**902.93**	**4,970.93**

（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，罗城仫佬族自治县工业园区中小企业孵化园（高新技术产业园）项目预期总收入为67,807.98万元，预期总成本为4,970.93万元，项目总收益为62,837.05万元。

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44,188万元，其中专项债券融资本息为44,188万元，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	
25,000.00	19,188.00	44,188.00	-	-	-	44,188.00

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1.42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
罗城仫佬族自治县工业园区中小企业孵化园（高新技术产业园）项目	62,837.05	44,188.00	1.42
合计	**62,837.05**	**44,188.00**	**1.42**

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	1.35	1.42	1.5
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	1.42	1.42

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 1.35,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 1.42，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

本项目主管部门是罗城仫佬族自治县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工作要求并根据罗城仫佬族自治县工业园区中小企业孵化园（高新技术产业园）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。

罗城仫佬族自治县财政局

2022年6月6日

罗城仫佬族自治县工业园区管理委员会

2022年6月6日

附件 2-14

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）来宾市产业园区项目实施方案

来宾市财政局

2022 年 6 月 2 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）铝基新材料产业园标准厂房项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

铝基新材料产业园标准厂房项目专项债券计划发行规模21,000万元，共发行五期。首期3,000万元已于2021年发行，债券发行期限20年，发行利率为3.8%。二期4,000万元已于2022年第一季度发行，债券发行期限20年，发行利率为3.32%。三期5000万已于2022年5月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.32%。四期（本期）计划于2022年6月发行2,000万元，五期计划于2023年发行7,000万元，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）来宾市简介。

来宾市是2002年12月28日撤销柳州地区后新成立的地级市，是广西最年轻的地级市之一，下辖兴宾区、象州县、武宣县、忻城县、金秀瑶族自治县和合山市6个县（市、区），总面积1.34万平方公里，总人口270万人，其中，壮、瑶等18个少数民族人口占78.1%。地处广西中部，交通便利，高速路网四通八达，高铁可直达全国各大城市。水域面积297.5平方公里，是广西最大的水源林保护区。已探明矿藏38种，重晶石、锰等7种矿藏储量居广西首位，碳酸钙储量达584.6亿吨。甘蔗、桑蚕、大米、水果等物产丰富，是全国重要的产糖基地，蔗糖料产量居全国第二，桑园面积居广西第三。大瑶山等旅游资源优势明显，先后荣获“国家森林城市”、“广西园林城市”荣誉称号，旅游、康养产业发展前景广阔。

（二）来宾市本级财政收支情况。

2019年至2021年，来宾市本级实现一般公共预算收入分别为11.78亿元、15.25亿元和16.34亿元；一般公共预算支出分别为37.37亿元、38.79亿元和46.11亿元。政府性基金收入分别为27.37亿元、12.83亿元和34.14亿元；政府性基金支出分别为20.06亿元、23.91亿元和39.05亿元。

来宾市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	11.78	15.25	16.34
一般公共预算支出	37.37	38.79	46.11

项目	2019年	2020年	2021年
政府性基金收入	27.37	12.83	34.14
其中：国有土地使用权出让收入	17.11	12.41	33.70
政府性基金支出	20.06	23.91	39.05
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	18.99	7.29	27.95

（三）项目情况。

1.项目名称：铝基新材料产业园标准厂房项目。

2.项目业主：广西来宾高投发展集团有限公司。

3.建设地点：迁江工业园铝水运输通道南面。

（四）项目业主介绍。

广西来宾高投发展集团有限公司现持有来宾市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91451302MA5KMEC76L），位于广西壮族自治区来宾市兴宾区凤翔路与红星路交叉口西北角园区服务中心，经营范围为一般项目：创业投资（限投资未上市企业）；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；园区管理服务；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；工程管理服务；承接总公司工程建设业务；土石方工程施工；金属门窗工程施工；园林绿化工程施工；土地整治服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务；住宅水电安装维护服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；汽车租赁；建筑防水卷材产品销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；汽车零配件零售；

五金产品零售；销售代理；国内贸易代理；贸易经纪（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）。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于完成一期一标段2栋重工业厂房、3栋轻工业厂房建设；完成一期二标段其中5栋重工业厂房的钢结构框架安装，4栋轻工业厂房完成主体封顶。

（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.项目的建设是贯彻落实国家及地方大力发展新材料产业政策的需要； 2.项目的建设是集约化使用土地，开展招商引资的需要； 3.项目的建设是构建和谐社会、解决就业需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	收益覆盖债券本息倍数是在利息赚取倍数计算与分析的基础上，进一步考虑债务本金和可用于偿还本金的固定资产折旧而计算的反映偿债能力的指标，至少应该大于1才表明有偿付本息的能力。 根据项目收益覆盖债券本息倍数公式，得出项目本息覆盖倍数为1.65＞1.2，说明本项目具有较强的偿付专项债本息能力。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	经国务院批准广西壮族自治区可发行地方政府债券，本项目依法申请地方政府债券。
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64,968.72万元，其中业主多渠道融资资金43,968.72万元，占总投资67.68%；地方政府专项债券资金21,000万元，占总投资32.32%。 申请地方政府债券与业主自筹是工业建设项目最常规的项目资金方式，在对同类型项目情况进行调查后可知这是较为稳妥且常见的资金来源结构。
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10月为起始年测算。项目主要收入来源于厂房租赁收入、宿舍租赁收入、办公科研用房租赁收入、食堂租赁收入、停车位租赁收入、物业管理收入、培训收入、物流收入、广告位租赁收入。
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）有利于促进来宾市经济发展。

项目建成后，将有利于来宾市产业结构升级转型，由单一的产业结构逐步转型为多元化，产业间形成互补，形成区域效益，带动片区的建设和发展，从而促进来宾市经济的发展。

（二）能够增加就业岗位，扩大税收收益。

项目建成后，能够吸引更多优质的企业进驻，给当地增加更多的就业岗位，这对于进一步稳定人才队伍和人才技能的培养都可以起到积极作用；同时企业的进驻，可拉动当地经济的可持续发展，有利于扩大来宾市的税收收益。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据来宾市工业园区经济发展局文件《关于审批广西来宾高新园区投资发展有限责任公司铝基新材料产业园标准厂房项目可行性研究报告的批复》（来工经发〔2020〕11号），本项目总投资为64,968.72万元。

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	51,935.43	79.94
2	建设工程其他费用	9,987.64	15.37
3	预备费	705.65	1.09
4	建设期利息	2,340.00	3.60
项目总投资		**64,968.72**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

铝基新材料产业园标准厂房项目总投资64,968.72万元。

项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金43,968.72万元，资金来源为业主自筹，占比67.68%;

（2）专项债券资金21,000万元，占比32.32%，本次拟发行2,000万元，本项目专项债券资金不用作项目资本金;

（3）其他债务融资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年	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	800.00	5,000.00	12,000.00	26,168.72
专项债券融资	3,000.00	11,000.00	7,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**3,800.00**	**16,000.00**	**19,000.00**	**26,168.72**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，于2021年6月开工建设，预计于2024年6月底竣工。

类别	2021年	2022年	2023年	2024年
项目建设	3,800.00	16,000.00	19,000.00	26,168.72

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10月为起始年测算。项目主要收入来源于厂房租赁收入、宿舍租赁收入、办公科研用房租赁收入、

食堂租赁收入、物业管理收入、培训收入、物流收入、广告位租赁收入。

1.厂房租赁收入

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，本项目的一期厂房面积93,547.6平方米，预计于运营期第一年开始出租；二期厂房面积95,290.58平方米，预计于运营期第二年开始出租。月租金单价均为11元/平方米，租金每年上涨3%，运营期内年均出租率为96.5%。债券存续期内本项目所产生的厂房租赁收入合计约为62,105.75万元。

2.宿舍租赁收入

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，本项目的宿舍租赁面积12,901.48平方米，月租金单价为10元/平方米，租金每年上涨3%，运营期内年均出租率为96.5%。债券存续期内本项目所产生的宿舍租赁收入合计约为3,873.02万元。

3.办公科研用房租赁收入

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，本项目的办公科研用房租赁面积3,946.88平方米。月租金单价为12元/平方米，租金每年上涨3%，运营期内年均出租率为96.5%。债券存续期内本项目所产生的办公科研用房租赁收入合计约为1,424.16万元。

4.食堂租赁收入

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，本项目的食堂租赁面积1,487.43平方米，运营期第一年食堂整体出租，月租金单价为10元/平方米，租金在第四年及以后每年增长3%。债券存续期内本项目所产生的食堂租赁收入合计约为444.04万元。

5.停车位租赁收入

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，本项目的机动车位共667个，非机动车位880个。机动车车位出租月租金为160元/个，第一年出租率为45%，第二年出租率为60%，第三年及以后各年出租率为70%；非机动车位月租金为40元/个，第一年出租率为60%，第二年出租率为70%，第三年及以后各年出租率为80%。债券存续期内本项目所产生的停车位租赁收入合计约为2,464.26万元。

6.物业管理收入

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，本项目的一期厂房面积93,547.6平方米，预计于运营期第一年开始出租、宿舍面积12,901.48平方米、办公科研用房面积3,946.88平方米、食堂面积1,487.43平方米，预计运用期第一年开始出租；二期厂房面积95,290.58平方米，预计于运营期第二年开始出租。物业管理费每月均为0.6元/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2,801.56万元。

7.培训收入

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，本项目园区的企业员工提供场地、设备、外联等相关培训，预计每人100元/年，运营期第一年1,000人，第二年1,500人，第三年及以后各年2,000人。债券存续期内本项目所产生的办培训收入合计约为385万元。

8.物流收入

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，本项目可为园区内入驻的企业提供铝材运送等物流服务。按100元/吨，每车20吨，第一年100车次，第二年150车次，第三年及以后各年250车次，债券存续期内本项目所产生的物流收入合计约为950万元。

9.广告位租赁收入

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，本项目预计园区设置LED电子广告屏10块，室内外广告牌位200个。电子广告屏租金为5万元/年，第一年出租率为40%，第二年出租率为60%，第三年出租率为80%；室内外广告位为0.2万元/年，第一年出租率为50%，第二年出租率为75%，第三年出租率为90%。债券存续期内本项目所产生的广告位租赁收入合计约为1,468万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为75,915.79万元。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	宿舍租赁收入	办公科研用房租赁收入	食堂租赁收入	停车位租赁收入	物业管理收入	培训收入	物流收入	广告位租赁收入	当年总收入
2024年	185.25	23.25	8.55	4.50	20.74	12.08	10.00	20.00	40.00	324.37
2025年	1,797.45	111.76	41.10	18.00	106.40	104.42	15.00	30.00	60.00	2,284.13
2026年	2,567.79	159.65	58.71	18.00	129.84	149.17	20.00	50.00	76.00	3,229.16
2027年	2,644.82	164.44	60.47	18.54	129.84	149.17	20.00	50.00	76.00	3,313.28
2028年	2,724.16	169.37	62.28	19.10	129.84	149.17	20.00	50.00	76.00	3,399.92
2029年	2,805.88	174.45	64.15	19.67	129.84	149.17	20.00	50.00	76.00	3,489.16
2030年	2,890.06	179.68	66.07	20.26	129.84	149.17	20.00	50.00	76.00	3,581.08
2031年	2,976.76	185.07	68.05	20.87	129.84	149.17	20.00	50.00	76.00	3,675.76
2032年	3,066.06	190.62	70.09	21.50	129.84	149.17	20.00	50.00	76.00	3,773.28
2033年	3,158.04	196.34	72.19	22.15	129.84	149.17	20.00	50.00	76.00	3,873.73
2034年	3,252.78	202.23	74.36	22.81	129.84	149.17	20.00	50.00	76.00	3,977.19
2035年	3,350.36	208.30	76.59	23.49	129.84	149.17	20.00	50.00	76.00	4,083.75
2036年	3,450.87	214.55	78.89	24.19	129.84	149.17	20.00	50.00	76.00	4,193.51
2037年	3,554.40	220.99	81.26	24.92	129.84	149.17	20.00	50.00	76.00	4,306.58
2038年	3,661.03	227.62	83.70	25.67	129.84	149.17	20.00	50.00	76.00	4,423.03
2039年	3,770.86	234.45	86.21	26.44	129.84	149.17	20.00	50.00	76.00	4,542.97
2040年	3,883.99	241.48	88.80	27.23	129.84	149.17	20.00	50.00	76.00	4,666.51
2041年	4,000.51	248.72	91.46	28.05	129.84	149.17	20.00	50.00	76.00	4,793.75
2042年	4,120.53	256.18	94.2	28.89	129.84	149.17	20.00	50.00	76.00	4,924.81
2043年	4,244.15	263.87	97.03	29.76	129.84	149.17	20.00	50.00	76.00	5,059.82
合计	62,105.75	3,873.02	1,424.16	444.04	2,464.26	2,801.56	385.00	950.00	1,468.00	75,915.79

（二）项目预期成本测算。

本项目的年运行费用包括工资及福利费、维护费用、管理费用、营业费用、税金及附加。

1.工资及福利费

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，本

项目管理团队按10人计算，每人年工资为48,000元，运营期第二年开始每年递增1%，债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约1,020.65万元。

2.维护费用

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，维护费用取总收入的3%计算，债券存续期内本项目所产生的维护费用合计约2,277.46万元。

3.管理费用

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，管理费用取总收入的4%计算。债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约3,036.63万元。

4.营业费用

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，营业费用取总收入的2%计算。债券存续期内本项目所产生的营业费用合计约1,518.33万元。

5.税金及附加

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税税率9%，城市维护建设税率7%，教育费附加及地方教育费附加费率5%，房产税率12%，印花税税率0.05%，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为9,256.77万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为17,109.84万元。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	维护费用	管理费用	营业费用	税金及附加	当年总成本
2024年	12.00	9.73	12.97	6.49	32.46	73.65
2025年	48.48	68.52	91.37	45.68	273.41	527.46
2026年	48.96	96.87	129.17	64.58	386.85	726.43
2027年	49.45	99.40	132.53	66.27	397.86	745.51
2028年	49.94	102.00	136.00	68.00	409.20	765.14
2029年	50.44	104.67	139.57	69.78	420.88	785.34
2030年	50.94	107.43	143.24	71.62	432.92	806.15
2031年	51.45	110.27	147.03	73.52	445.31	827.58
2032年	51.96	113.20	150.93	75.47	458.08	849.64
2033年	52.48	116.21	154.95	77.47	471.23	872.34
2034年	53.00	119.32	159.09	79.54	484.78	895.73
2035年	53.53	122.51	163.35	81.68	498.73	919.80
2036年	54.07	125.81	167.74	83.87	513.10	944.59
2037年	54.61	129.20	172.26	86.13	527.90	970.10
2038年	55.16	132.69	176.92	88.46	543.15	996.38
2039年	55.71	136.29	181.72	90.86	558.85	1,023.43
2040年	56.27	140.00	186.66	93.33	575.03	1,051.29
2041年	56.83	143.81	191.75	95.88	591.68	1,079.95
2042年	57.40	147.74	196.99	98.50	608.84	1,109.47
2043年	57.97	151.79	202.39	101.20	626.52	1,139.87
合计	**1,020.65**	**2,277.46**	**3,036.63**	**1,518.33**	**9,256.77**	**17,109.84**

（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，铝基新材料产业园标准厂房项目预期总

收入为 75,915.79 万元，预期总成本为 17,109.84 万元，项目总收益为 58,805.95 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 35,720.4 万元，其中专项债券融资本息为 35,720.4 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	
21,000.00	14,720.40	35,720.40	-	-	-	35,720.40

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 1.65。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
铝基新材料产业园标准厂房项目	58,805.95	35,720.40	1.65
合计	**58,805.95**	**35,720.40**	**1.65**

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	1.54	1.65	1.75
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.65	1.65	1.64

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1.54,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1.64，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

本项目主管部门是来宾市工业园区管理委员会及来宾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铝基新材料产业园标准厂房项目建设任务、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。

来宾市财政局

2022年6月2日

广西来宾高投发展集团有限公司

2022年6月2日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）中国食品安全生产（广西）示范园标准厂房及配套设施项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

中国食品安全生产（广西）示范园标准厂房及配套设施项目专项债券计划发行规模14,600万元，共发行三期。一期8,300万元已于2022年一季度发行，发行利率为3.32%，二期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%。三期（本期）计划于2022年6月发行1,300万元，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）兴宾区简介。

兴宾区地处广西壮族自治区中部、红水河下游，是盘古文化重要发祥地，世界体操王子李宁的故乡。2002年由来宾县撤县设

区，是来宾市唯一的市辖区，全区总面积4,364.18平方公里，耕地面积284.55万亩，辖24个乡(镇)、街道，289个行政村(社区)，总人口约115万。兴宾区具有独特的区位优势，距广西首府南宁市152公里，北距柳州市69公里，位于泛珠三角地区、西南和东盟经济圈三大经济圈的重叠部，毗邻桂林、柳州、南宁三大机场、湘桂铁路柳南客运专线途经我区，柳南高速、武平高速穿城而过，红水河流经11个乡(镇)，水陆交通便利。兴宾区物产资源丰富，已探明的矿藏有锰、煤、石膏等20多种，是全球重要的铟基地、中国最大的锰铁合金生产基地、华南重要的铝型材生产基地，也是全国最大县级糖料蔗生产基地、全国草牧业发展试验试点区、国家新增千亿斤粮食生产基地县，连续12年蝉联全国生猪调出大县，2006年被评为全区十佳县，2011年被列为广西首批创建经济强县工作重点县(区)。

（二）兴宾区财政收支情况。

2019年至2021年，兴宾区本级实现一般公共预算收入分别为5.84亿元、6.64亿元和10.22亿元；一般公共预算支出分别为36.32亿元、54.97亿元和59.96亿元。政府性基金收入分别为2.44亿元、2.78亿元和14.20亿元；政府性基金支出分别为2.31亿元、7.65亿元和3.83亿元。

兴宾区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	5.84	6.64	10.22

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	5.84	6.64	10.22
一般公共预算支出	36.32	54.97	59.96
政府性基金收入	2.44	2.78	14.20
其中：国有土地使用权出让收入	2.44	2.78	14.20
政府性基金支出	2.31	7.65	3.83
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.93	2.38	1.58

（三）项目情况。

1.项目名称：中国食品安全生产(广西)示范园标准厂房及配套设施项目。

2.项目业主：广西来宾宾信投资集团有限公司。

3.建设地点：来宾市兴宾区良江产业园基地。

（四）项目业主介绍。

广西来宾宾信投资集团有限公司成立于2005年9月29日，原称来宾市兴宾区开发投资有限责任公司、来宾市宾信投资有限责任公司，2017年9月升级为集团公司即现名；是来宾市兴宾区人民政府直属国有独资集团公司，注册资本6亿元；是集投资、融资、建设、开发、运营及管理为一体的综合性投资集团公司。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设标准厂房、研发中心、人才孵化基地、人才宿舍的土建工程、装饰工程、给排水工程、电气工程以及室外道路硬化、绿化、外接水电及进场道路（总长度695.287m）等配套工程，以及污水处理厂的建构筑物工程、室内

安装工程、场区道路硬化、给排水设施、绿化、配电工程及进场道路工程等。

（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.项目符合来宾市城市总体规划、兴宾区良江产业园控性详细规划的要求； 2.项目符合政府专项债申报方向要求，是财政支持的重点方向； 3.根据《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》(财预〔2021〕412号)规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程、供水、污水处理等基本建设项目； 4.项目收入通过对产业园区基础设施开发建设，引进产业链带动地区发展、配套标准厂房出租收入、冷库出租收入、研发中心收入、孵化基地出租收入、人才宿舍出租收入、污水处理费收入、大型广告牌收入和路灯广告收入，收入来源有保障。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.偿债计划，项目偿债通过项目的运营收入来偿还，主要包括标准厂房出租收入、冷库出租收入、研发中心收入、孵化基地出租收入、人才宿舍出租收入、污水处理费收入、大型广告牌收入和路灯广告收入，通过测算，收入能够覆盖专本息和，满足专项债发行要求； 2.偿债风险点主要包括经营风险，如疫情的影响：市场风险、竞争力发生重大变化等：财务风险，收益产生的不确定影响等。
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.项目严格执行政府投资条例等相关法律法规，审批程序符合相关规定，投资控制符合相关要求； 2.建设内容和规模经过论证，符合实际需求。
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.项目资金来源上包括申请专项债、申请中央预算内补助和业主多渠道自筹构成，根据项目收益测算，项目本次拟申请1300万元专项债，项目收益覆盖倍数符合相关要求； 2.项目的投向符合《广西壮族自治区发展和改革委员会关于开展2021年政府专项债券项目申报的通知》(桂发改投资〔2020〕1222号)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	项目收入来源充分考虑了项目实际可运营收入的来源，并做了充分的研究论证，收入的具体测算结合了地方同类项目的参考价格，并考虑了未来的增长情况。

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	为保障项目的有效运营，项目成立了项目管理机构，有完善的职责分工，和业务管理制度，有效保障项目执行、控制，为项目建设运营提供高效的组织保障。

三、经济社会效益分析

（一）建设工业区标准厂房及配套设施，为企业发展创造良好的发展环境，能有力地推动政府更新观念，转变作风，强化服务。

环境是一个地方思想解放程度、市场发育程度和依法行政水平的集中体现，环境也是生产力。标准厂房工业区的建设，将有力促进有关政府职能部门革除计划经济的旧观念，树立市场经济的新意识，积极推动政府职能和工作作风的转变，大幅度提高政府的服务质量和服务水平，从而为工业企业快速发展创造有利环境。工业区的建设不仅是硬环境优良、软环境宽松的投资者用武之地，而且也将成为推进政府改革的示范窗口。

（二）建设工业区标准厂房及配套设施，将充分发挥工业区的功能，为企业技术创新和管理创新提供基础条件和优惠措施。

企业在注重科技创新和科技进步的同时，将更加关注管理创新和管理水平的提高，也将引进大量的管理人才、先进的管理方法和管理手段，在园区内形成管理创新的攀比效应，产生管理质量提高的共振，从而提高企业的管理水平。

（三）建设工业区标准厂房及配套设施，将大幅度增加社会就业。

工业企业尤其是中小科技企业具有很强的成长性和吸纳能力，已经成为解决社会就业的重要渠道之一。目前，每年都有一大批大中专毕业生直接到中小企业就业。企业在激烈的市场竞争中，还通过资产兼并、重组等方式，盘活部分国有企业的存量，分流、安排了大批职工就业。随着中小企业的进一步发展壮大，中小企业在扩大社会就业，提高人民生活水平，保持社会稳定方面将发挥积极作用。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据来宾市兴宾区发展和改革局《关于中国食品安全生产（广西）示范园标准厂房一期及配套设施项目的批复》（兴发改审批〔2021〕28号）和《关于来宾市兴宾区良江产业园污水处理厂及基础配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（兴发改审批〔2020〕135号），本项目总投资为37,967.33万元。

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	27,769.66	73.14
2	建设工程其他费用	5,703.33	15.02
3	预备费	2,930.59	7.72
4	建设期利息	1,563.75	4.12
项目总投资		37,967.33	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

中国食品安全生产（广西）示范园标准厂房及配套设施项目总投资37,967.33万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金23,367.33万元，资金来源为业主自筹，占比61.55%；

（2）专项债券资金14,600万元，占比38.45%，其中已发行13,300万元，本次拟发行1,300万元。本项目专项债券资金不作为项目资本金；

（3）其他债务融资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年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	-	2,487.00	13,013.00	7,867.33	-
专项债券融资	-	14,600.00	-	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	-	17,087.00	13,013.00	7,867.33	-

2.项目实施计划

项目计划建设周期为28个月，已于2022年2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年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	-	17,087.00	13,013.00	7,867.33	-

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出租收入、冷库出租收入、研发中心收入、孵化基地出租收入、人才宿舍出租收入、污水处理费收入、大型广告牌收入和路灯广告收入等。

1.标准厂房出租收入

根据可行性研究报告进行测算，本项目从项目运营起点年开始标准厂房出租收入，运营第1年免租金，运营第2年按15元/㎡·月，出租比例按80%计，运营第3年按15元/㎡·月，出租比例按90%计，运营第4年至运营第20年按15元/㎡·月，每年上涨3%，涨到30元/㎡后固定。运营期内年均出租率约为98%。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6,030万元。

2.冷库出租收入（在厂房中扣除7,000㎡做冷库，库容23,625m³）

根据可行性研究报告进行测算，本项目从项目运营起点年开始冷库出租收入，运营第1年按60元/m³·月，出租比例按60%计，运营第2年按60元/m³·月，出租比例按80%计，运营第3年按60元/m³·月，出租比例按90%计，运营第4年至运营第20年按60元/m³·月。运营期内年均出租率约为98%。债券存续期内本项目所产生的冷库出租收入合计约为29,427.3万元。

3.研发中心收入

根据可行性研究报告进行测算，本项目从项目运营起点年开始研发中心收入，运营第1年按47.40元/㎡·月，出租比例按60%计，运营第2年按47.40元/㎡·月，出租比例按80%计，运营第3年按47.40元/㎡·月，出租比例按90%计，运营第4年至运营第20年按47.40元/㎡·月。运营期内年均出租率约为98%。债券存续期内本项目所产生的研发中心收入合计约为14,760.36万元。

4.孵化基地出租收入

根据可行性研究报告进行测算，本项目从项目运营起点年开始孵化基地出租收入，运营第1年免租金，运营第2年按15元/㎡·月，出租比例按80%计，运营第3年按15元/㎡·月，出租比例按90%计，运营第4年至运营第20年按15元/㎡·月，每年上涨3%，最高涨到30元/㎡·月。运营期内年均出租率约为98%。债券存续期内本项目所产生的孵化基地出租收入合计约为2,745.9万元。

5.人才宿舍出租收入

根据可行性研究报告进行测算，本项目从项目运营起点年开始人才宿舍出租收入，运营第1年按10元/㎡·月，运营第2年按10元/㎡·月，出租比例按80%计，运营第3年按10元/㎡·月，出租比例按90%计，运营第4年至运营第20年按10元/㎡·月。

运营期内年均出租率约为98%。债券存续期内本项目所产生的人才宿舍出租收入（按公租房）合计约为1,245.6万元。

6.路灯广告收入

根据可行性研究报告进行测算，本项目从项目运营起点年开始路灯广告收入，纵二路（南端道路）和横一路（部分道路）路灯按52处计，纵二路北段路灯按36处计，横三路东段路灯按45处计，每年按2万元/个计收，债券存续期内本项目所产生的路灯广告收入合计约为4,592.52万元。

7.污水处理收费的估算

根据可行性研究报告进行测算，本项目从项目运营起点年开始征收污水处理费，运营期第1年1万m^3/d按60%计。运营期第2年1万m^3/d按80%计，运营期第3年1万m^3/d按90%计，运营期第4年至第8年1万m^3/d按100%计，运营期第9年至第18年5万m^3/d按100%计，按1.6元/吨计收。计算期年限内共收取污水处理费33,463.2万元。

8.大型广告牌收入

根据可行性研究报告进行测算，本项目从项目运营起点年开始大型广告牌收入，设置2处大型广告，每年按20万元/处计收。计算期年限内共收大型广告牌收入720万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为92,984.88万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收入	冷库出租收入	研发中心收入	孵化基地出租收入	人才宿舍出租收入	路灯广告收入	污水处理费收入	大型广告牌收入	收入合计
2025年	-	1,020.60	511.92	-	43.20	255.14	350.40	40.00	2,221.26
2026年	144.00	1,360.80	682.56	81.00	57.60	255.14	467.20	40.00	3,088.30
2027年	324.00	1,530.90	767.88	162.00	64.80	255.14	525.60	40.00	3,670.32
2028年	370.80	1,701.00	853.20	166.86	72.00	255.14	584.00	40.00	4,043.00
2029年	370.80	1,701.00	853.20	166.86	72.00	255.14	584.00	40.00	4,043.00
2030年	370.80	1,701.00	853.20	166.86	72.00	255.14	584.00	40.00	4,043.00
2031年	370.80	1,701.00	853.20	166.86	72.00	255.14	584.00	40.00	4,043.00
2032年	370.80	1,701.00	853.20	166.86	72.00	255.14	584.00	40.00	4,043.00
2033年	370.80	1,701.00	853.20	166.86	72.00	255.14	2,920.00	40.00	6,379.00
2034年	370.80	1,701.00	853.20	166.86	72.00	255.14	2,920.00	40.00	6,379.00
2035年	370.80	1,701.00	853.20	166.86	72.00	255.14	2,920.00	40.00	6,379.00
2036年	370.80	1,701.00	853.20	166.86	72.00	255.14	2,920.00	40.00	6,379.00
2037年	370.80	1,701.00	853.20	166.86	72.00	255.14	2,920.00	40.00	6,379.00
2038年	370.80	1,701.00	853.20	166.86	72.00	255.14	2,920.00	40.00	6,379.00
2039年	370.80	1,701.00	853.20	166.86	72.00	255.14	2,920.00	40.00	6,379.00
2040年	370.80	1,701.00	853.20	166.86	72.00	255.14	2,920.00	40.00	6,379.00
2041年	370.80	1,701.00	853.20	166.86	72.00	255.14	2,920.00	40.00	6,379.00
2042年	370.80	1,701.00	853.20	166.86	72.00	255.14	2,920.00	40.00	6,379.00
合计	6,030.00	29,427.30	14,760.36	2,745.90	1,245.60	4,592.52	33,463.20	720.00	92,984.88

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、水电费、动力费及药剂费、维修综合费、管理费和其它成本、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，本项目运营管理人员暂定22人，人均工资按4,000元/月计算，每3年涨幅5%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为2,069.69万元。

2.水电费

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目电费按0.56元/度计，水费按2.5元/吨计，债券存续期内本项目所产生的水电费合计约为2,321.2万元。

3.动力费及药剂费

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目除磷药剂费，消毒费等费用共计0.06元/吨。运营期第1年至第8年按1万m^3/d计，运营期第9年至第18年按5万m^3/d计，债券存续期内本项目所产生的动力费及药剂费合计约为9,551.8万元。

4.维修综合费

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目维修综合费按工程费用的0.8%计算，债券存续期内本项目所产生的维修综合费合计约为3,994.2万元。

5.管理费和其它成本

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目管理费和其它成本按维修综合费的10%计算，债券存续期内本项目所产生的管理费和其它成本合计约为426.42万元。

6.税金及附加

根据可行性研究报告进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税税率按9%/12%计算，城建税及教育附加费分别按增值税的7%和3%计算，地方教育附加费按增值税的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836.97万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为19,200.28万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	水电费	动力费及药剂费	维修综合费	管理费和其它成本	税金及附加	成本合计
2025年	100.40	120.74	29.80	221.90	23.69	20.00	516.53
2026年	100.40	120.74	50.00	221.90	23.69	27.79	544.52
2027年	100.40	120.74	50.00	221.90	23.69	33.03	549.76
2028年	105.92	120.74	72.00	221.90	23.69	36.39	580.64
2029年	105.92	120.74	100.00	221.90	23.69	36.39	608.64
2030年	105.92	127.98	100.00	221.90	23.69	36.39	615.88
2031年	111.57	127.98	122.00	221.90	23.69	36.39	643.53
2032年	111.57	127.98	122.00	221.90	23.69	36.39	643.53
2033年	111.57	127.98	122.00	221.90	23.69	57.42	664.56
2034年	116.34	127.98	194.00	221.90	23.69	57.42	741.33
2035年	116.34	127.98	194.00	221.90	23.69	57.42	741.33
2036年	116.34	135.66	194.00	221.90	23.69	57.42	749.01
2037年	122.26	135.66	194.00	221.90	23.69	57.42	754.93
2038年	122.26	135.66	194.00	221.90	23.69	57.42	754.93
2039年	125.94	135.66	194.00	221.90	23.69	57.42	758.61
2040年	132.18	135.66	2,540.00	221.90	23.69	57.42	3,110.85
2041年	132.18	135.66	2,540.00	221.90	23.69	57.42	3,110.85
2042年	132.18	135.66	2,540.00	221.90	23.69	57.42	3,110.85
合计	2,069.69	2,321.20	9,551.80	3,994.20	426.42	836.97	19,200.28

（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，中国食品安全生产（广西）示范园标准厂房及配套设施项目预期总收入为92,984.88万元，预期总成本为19,200.28万元，项目总收益为73,784.6万元。

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23,601.08万元，其中专项债券融资本息为23,601.08万元，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	
14,600.00	9,001.08	23,601.08	-	-	-	23,601.08

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3.13。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
中国食品安全生产（广西）示范园标准厂房及配套设施项目	73,784.60	23,601.08	3.13
合计	73,784.60	23,601.08	3.13

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	2.93	3.13	3.32
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	3.14	3.13	3.12

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2.93,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3.12，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

本项目主管部门是来宾市兴宾区发展和改革局以及来宾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中国食品安全生产（广西）示范园标准厂房及配套设施项目建设任务、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。

来宾市兴宾区财政局

2022年6月2日

广西来宾宾信投资集团有限公司

2022年6月2日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）武宣县桂中电子智能终端制造基地项目A地块（一期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

武宣县桂中电子智能终端制造基地项目A地块（一期）专项债券计划发行规模30,000万元,分四期发行。第一期已于2022年2月发行1,500万元，发行利率3.32%，期限为20年。第二期已于2022年5月发行5,000万元，发行利率3.32%，期限为20年。第三期（本期）计划于2022年发行8,000万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%。第四期15,500万元计划于2023年发行，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）武宣县简介。

武宣，又称仙城，位于广西壮族自治区中部，来宾市东南部，东邻桂平市，南靠贵港市，西接来宾市，北连柳州市，柳江河与红水河在金鸡乡交汇后称黔江河，该河从县境腹地穿过，是珠江源头之一，千吨的船舶可以长年通航。全县水陆交通条件便利，是桂中地区的交通枢纽中心。武宣县辖10个乡镇，142个村民委，6个居委会，2个区直单位。人口总数41.58万，有壮、苗、侗等少数民族26.83万人。武宣县地处北回归线上，属于亚热带气候区，是一个气候温和、光照充足、土地肥沃、资源丰富、环境宜人的好地方，拥有丰富的农业资源、矿产资源、旅游资源。全县共有233万亩土地用于农、林、牧、渔业生产。县境内蕴藏铅、锌、石灰石、铁、锰、重晶石、滑石、白云石、方解石、页岩石、草化石等丰富的矿产资源；有百崖大峡谷、八仙天池、犀牛岩、五马拦江、武宣文庙等一批著名的风景旅游景点。

（二）武宣县财政收支情况。

2019年至2021年，武宣县本级实现一般公共预算收入分别为6.71亿元和6.92亿元、7.54亿元；一般公共预算支出分别为31.64亿元、34.38亿元和34.88亿元。政府性基金收入分别为9.78亿元、11.51亿元和5.67亿元；政府性基金支出分别为9.78亿元、11.51亿元和5.07亿元。

武宣县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	6.71	6.92	7.54

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算支出	31.64	34.38	34.88
政府性基金收入	9.78	11.51	5.67
其中：国有土地使用权出让收入	5.67	6.89	5.44
政府性基金支出	9.78	11.51	5.07
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.54	4.48	2.54

（三）项目情况。

1.项目名称：武宣县桂中电子智能终端制造基地项目A地块（一期）。

2.项目业主：武宣县工业园区管理委员会。

3.建设地点：武宣县黔江工业园黔东片区。

（四）项目业主介绍。

武宣县工业园区管理委员会作为县人民政府的派出机关。与中国共产党武宣县工业园区工作委员会实行合署办公，“一个机构、两块牌子”，机构规格为正科级，县一级财政预算单位，执行新政府会计制度。

主要职能有：贯彻执行国家对工业园区开发的有关方针、政策，落实自治区、来宾市和我县对工业园区开发的有关文件精神，并结合实际制定具体的实施办法；指导工业园区非公企业党建工作；组织实施工业园区总体规划以及控制性详规；依照有关规定配合做好入园区项目的审核、用地预选址等工作；根据法律、法规、政策执行园区管理有关规定；组织实施工业园区基础设施、配套设施及公共设施的建设和管理工作，维护好园区内的各项公共服务设施；配合做好工业园区经济统计及经济运行预测分析工

作，合理提出产业划分和入园企业地块的供应；配合做好工业园区安全生产宣传、教育、监督工作，协调园区内各企业搞好安全生产和治安保卫工作，并做好服务工作；建立健全服务机构，完善服务功能，协助财政、税务、审计、土地、建设、公安、环保、金融、安监、市场管理等有关部门在园区内开展有关业务工作。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设以下内容：定制式标准厂房3栋，每栋4层，建筑高层23.8米。厂房面积约为50,000平方米，配套建设研发中心10,000平方米，公租房80套等。

（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	打造产业集群，实现规模效益。抓住市场机遇，构筑完整电子信息产业链、增强本地区高新技术发展水平；增加就业岗位，维护社会稳定，促进城乡经济社会发展一体化。项目建成后，推动产业发展，增加就业岗位是解决当地居民就业、提高居民收入的有效途径，也是武宣县承接东部产业转移，加快经济发展的有力措施。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目运营收益可观，可以覆盖项目偿债风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目建设严格按照国家有关规定进行建设，项目投资包括项目规划用地内的建筑工程、给排水及消防工程、供配电工程、道路工程、绿化工程、土方工程、工程建设其他费用、预备费等投资。
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	项目资金来源为业主自筹、地方政府专项债券、其他融资。总投资约57,576.82万元。资金筹措方式为：债券资金30,000万元，不含专项债项目资本金11,515.4万元，其他债务融资16,061.42万元。

收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目具体收入来源为:租金收入、运营收入、物业管理收入等。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	-

三、经济社会效益分析

（一）项目的建设带来良好的经济效益。

项目建成后，通过招商引资，带动区域经济发展，可以产生税收贡献效应、产业乘数效应、消费带动效应、就业乘数效应等结果，对加快武宣县的经济转型有着巨大推动作用，同时也能增加就业岗位，缓解政府的就业压力。

（二）项目建设带来良好的社会效应。

项目建成后，可增加大量就业岗位，这对提高当地居民生活水平，促进当地社会稳定起到积极作用。同时，项目拟利用本项目内部分场地及建筑用房为返乡下乡人员构建良好合理的培训和服务工作平台，并作为项目开工建设一期中的“园区启动区”，为农民工提供创业培训、创业孵化、项目开发、融资服务、开业指导、跟踪扶持等服务，有利于促进农村一二三产业融合发展，非常利于乡村振兴工作的开展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据武宣县发展和改革局《武宣县发展和改革局关于武宣县桂中电子智能终端制造基地项目A地块(一期)可行性研究报告的

批复》（武发改〔2021〕5号）。本项目总投资估算57,576.82万元。

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	38,639.00	67.11
2	建设工程其他费用	15,838.00	27.51
3	预备费	1,100.00	1.91
4	建设期利息	1,999.82	3.47
项目总投资		**57,576.82**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

武宣县桂中电子智能终端制造基地项目A地块（一期）总投资57,576.82万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金11,515.4万元，资金来源为业主自筹，占比20%;

（2）专项债券资金30,000万元，占比52.1%,其中已发行6,500万元，本次拟发行8,000万元。本项目专项债券资金不作为项目资本金;

（3）其他融资16,061.42万元，占比27.90%，预计借款时间为2022年及2023年，资金来源于银行借款，借款利率6%，预计借款期限为5年。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	2023 年
不含专项债券的项目资本金	-	1,077.00	3,000.00	7,438.40
专项债券融资	-	-	14,500.00	15,500.00
其他债务融资	-	-	10,000.00	6,061.42
合计	-	**1,077.00**	**27,500.00**	**28,999.82**

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2024年1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	-	1,077.00	27,500.00	28,999.82

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租金收入、运营收入和物业管理收入等。

1.租金收入

根据可行性研究报告的内容进行测算，A地块一期研发中心每月初始出租价格为30元/平方米，可出租面积为28,800平方米；沿街建筑每月初始出租价格为50元/平方米，可出租面积为7,420平方米；职工公寓每日初始出租价格为3元/平方米/天，可出租面积为17,520平方米，厂房每月初始出租价格为20元/平方米/天，可出租面积为92,760平方米；上述建筑物出租率均达到70%。公租房每月初始出租价格为2.5元/平方米，可出租面积为

20,250 平方米，出租率为 80%。所有租金此后均是每 2 年上涨 5%。债券存续期内本项目所产生的出租收入合计约为 100,303.06 万元。

2. 运营收入

根据目前可行性研究报告的内容进行测算，A 地块一期机动车位 400 个，初始年收入按 300 元/车位/月，每两年涨 5%；非机动车位 700 个，初始年收入按 30 元/车位/月，每两年涨 5%。车位使用率每年均达到 90%。债券存续期内本项目所产生的停车场收入合计约为 3,830.72 万元。

3. 物业管理收入

根据目前可行性研究报告的内容进行测算，A 地块一期出租面积共 349,760 平方米，初始年物业管理费 2 元/平方米/月，每两年涨 5%。建成后第一年出租率 60%，第二年出租率 80%，第三年以后出租率 90%。债券存续期内本项目所产生的物业管理收入合计约为 18,668.97 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 122,802.75 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	租金收入	运营收入	物业管理收入	当年总收入
2024 年	3,987.28	152.28	503.65	4,643.21
2025 年	3,987.28	152.28	671.54	4,811.10
2026 年	4,186.64	159.89	793.26	5,139.79
2027 年	4,186.64	159.89	793.26	5,139.79
2028 年	4,395.97	167.89	832.92	5,396.78
2029 年	4,395.97	167.89	832.92	5,396.78

时间	租金收入	运营收入	物业管理收入	当年总收入
2030 年	4,615.77	176.28	874.56	5,666.62
2031 年	4,615.77	176.28	874.56	5,666.62
2032 年	4,846.56	185.10	918.29	5,949.95
2033 年	4,846.56	185.10	918.29	5,949.95
2034 年	5,088.89	194.35	964.21	6,247.45
2035 年	5,088.89	194.35	964.21	6,247.45
2035 年	5,343.33	204.07	1,012.42	6,559.82
2037 年	5,343.33	204.07	1,012.42	6,559.82
2038 年	5,610.50	214.27	1,063.04	6,887.81
2039 年	5,610.50	214.27	1,063.04	6,887.81
2040 年	5,891.02	224.99	1,116.19	7,232.20
2041 年	5,891.02	224.99	1,116.19	7,232.20
2042 年	6,185.57	236.24	1,172.00	7,593.81
2043 年	6,185.57	236.24	1,172.00	7,593.81
合计	**100,303.06**	**3,830.72**	**18,668.97**	**122,802.75**

（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进行测算，项目共有经营管理及运营维护人员 53 人，按照每年 6 万元/人的工资福利，此后每两年上涨 5%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 7,999.54 万元。

2. 修理费

根据可行性研究报告内容进行测算，年均修理费约为 198 万元，债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为 3,960 万元。

3. 管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费用包括办公费、

交通差旅费、培训费等，按人员经费的1%算，债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为80万元。

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9%计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为11,052.25万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为23,091.79万元。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	税金及附加	当年总成本
2024年	318.00	198.00	3.18	417.89	937.07
2025年	318.00	198.00	3.18	433.00	952.18
2026年	333.90	198.00	3.34	462.58	997.82
2027年	333.90	198.00	3.34	462.58	997.82
2028年	350.60	198.00	3.51	485.71	1,037.81
2029年	350.60	198.00	3.51	485.71	1,037.81
2030年	368.12	198.00	3.68	510.00	1,079.80
2031年	368.12	198.00	3.68	510.00	1,079.80
2032年	386.53	198.00	3.87	535.50	1,123.89
2033年	386.53	198.00	3.87	535.50	1,123.89
2034年	405.86	198.00	4.06	562.27	1,170.19
2035年	405.86	198.00	4.06	562.27	1,170.19
2035年	426.15	198.00	4.26	590.38	1,218.80
2037年	426.15	198.00	4.26	590.38	1,218.80
2038年	447.46	198.00	4.47	619.90	1,269.84
2039年	447.46	198.00	4.47	619.90	1,269.84
2040年	469.83	198.00	4.70	650.90	1,323.43
2041年	469.83	198.00	4.70	650.90	1,323.43
2042年	493.32	198.00	4.93	683.44	1,379.70
2043年	493.32	198.00	4.93	683.44	1,379.70
合计	**7,999.54**	**3,960.00**	**80.00**	**11,052.25**	**23,091.79**

（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，武宣县桂中电子智能终端制造基地项目A地块（一期）工程项目预期总收入为122,802.75万元，预期总成本为23,091.79万元，项目总收益为99,710.96万元。

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73,799.43万元，其中专项债券融资本息为52,919.4万元，其他债务融资本息金额为20,880.03万元。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	22,919.40	52,919.40	16,061.42	4,818.43	20,880.03	73,799.43

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
武宣县桂中电子智能终端制造基地项目A地块（一期）工程项目	99,710.96	73,799.43	1.35
合计	**99,710.96**	**73,799.43**	**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	1.43
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	1.35	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1.27,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1.34，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

本项目主管部门是来宾市武宣县工业园区管理委员会以及来宾市武宣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。

武宣县财政局

2022年6月2日

武宣县工业园区管理委员会

2022年6月2日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）合山市产业转型工业园标准厂房及基础设施建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

合山市产业转型工业园标准厂房及基础设施建设项目专项债券计划发行规模4,000万元，共发行一期。本期计划于2022年6月发行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）合山市简介。

合山市，广西壮族自治区下辖县级市，由来宾市代管，是广西壮族自治区最大的能源生产基地，素有“光热城”的美称。合山市地处桂中腹地的红水河之滨，东、西、南和广西来宾县毗邻，北面与忻城县接壤。全市总面积为350平方公里。市区有目前广西最大的煤矿企业——合山矿务局和广西合山行政地图最大的火力发电厂——合山电厂。

合山历史源远流长。秦属桂林郡地，汉为领方县地，三国属临浦县地，两晋至隋，复属领方县城地，唐属羁縻思刚州辖地，宋至民国属迁江县。解放后，迁江县并入来宾县。1981年6月经国务院批准从来宾县划出设立合山市，辖两乡一镇，总人口14.3万，非农业人口与农业人口近持平。有十三个民族，其中壮族占63%，汉族占35%，蒙、回、苗、瑶、彝、满、侗、水、仫佬、毛南、京等族占2%。人口密度为每平方公里400人，除藏、宁、疆、青、台等省区外，其余全国26个省、区、市籍均有，民族团结和睦。

（二）合山市财政收支情况。

2019年至2021年，合山市实现一般公共预算收入分别为1.17亿元、1.41亿元和1.95亿元；一般公共预算支出分别为11.05亿元、12.01亿元和13.4亿元。政府性基金收入分别为1.8亿元、0.43亿元和1.53亿元；政府性基金支出分别为0.83亿元、1.44亿元和1.62亿元。

合山市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	1.17	1.41	1.95
一般公共预算支出	11.05	12.01	13.40
政府性基金收入	1.80	0.43	1.53
其中：国有土地使用权出让收入	1.80	0.39	1.48
政府性基金支出	0.83	1.44	1.62
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.46	0.60	0.67

（三）项目情况。

1.项目名称：合山市产业转型工业园标准厂房及基础设施建设项目。

2.项目业主：合山市工业园区管理委员会。

3.建设地点：合山市产业转型工业园内。

（四）项目业主介绍。

合山市工业园区管理委员会，是根据《中共合山市委机构编制委员会关于设立中国共产党合山市工业园区工作委员会合山市工业园区管理委员会的通知》（合编〔2021〕30号）以及《中共合山市委机构编制委员会关于合山市工业园区党工委（管委）机构编制事项的通知》（合编〔2021〕31号）等文件精神，于2021年11月成立，为合山市党委和合山市人民政府派出机构，机构规格定为正科级，行政编制2人。主要职能包括：制定工业园区发展、建设规划和产业政策，制定园区各项管理办法、优惠政策，经市政府批准后组织实施；负责工业园区的统一规划、建设管理，项目立项、基建计划的核准及报备案；负责工业园区内标准厂房及供水、供电、道路等基础设施和配套设施的规划建设与管理；代表政府管理工业园区内的国有资源和资产；承办市委、市人民政府交办的其他事项。

（五）项目建设内容。

本项目共建设5栋标准厂房，总建筑面积51,030m^2、绿化面积2,643.79m^2、道路及停车场面积25,912.51m^2，设置停车位256

个。项目主要建设转型产业园内的标准厂房，同步对红线内的水、电、道路、绿化、安防等进行建设。项目总用地面积51,236.3m²（76.85亩），建筑占地面积25,515m²，总计容面积102,060m²。

（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.项目的建设是贯彻落实国家及地方大力发展产业政策的需要； 2.项目的建设是集约化使用土地，开展招商引资的需要； 3.项目的建设是构建和谐社会、解决就业需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	收益覆盖债券本息倍数是在利息赚取倍数计算与分析的基础上，进一步考虑债务本金和可用于偿还本金的固定资产折旧而计算的反映偿债能力的指标，至少应该大于1才表明有偿付本息的能力。 根据项目收益覆盖债券本息倍数公式，得出项目本息覆盖倍数为1.27＞1.2，说明本项目具有较强的偿付专项债本息能力。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	经国务院批准广西壮族自治区可发行地方政府债券，本项目依法申请地方政府债券。
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8,251.07万元，其中业主多渠道融资资金4,251.07万元，占总投资51.52%；地方政府专项债券资金4,000万元，占总投资48.48%。 申请地方政府债券与业主自筹是工业建设项目最常规的项目资金方式，在对同类型项目情况进行调查后可知这是较为稳妥且常见的资金来源结构。
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租赁收入、停车位收入、广告位收入、物业收入。数据来源于本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）项目的建设合山市经济发展的需要。

项目建设符合合山市对外开放的整体布局，有利于优化生产力结构，对地区经济发展、改革开放、科技进步具有较强的带动、辐射和示范作用。

（二）能够增加就业岗位，扩大税收收益。

项目建设是合山市经济社会发展的客观要求，符合工业的布局规律，有助于科学技术的进步和劳动者素质的提高，对加快合山市工业化、城市化进程，实现经济结构的调整、优化和升级具有特别重要的意义。标准厂房开发也势必将成为合山市经济发展新的增长点，其产生的社会效益、经济效益、科技效益是不可估量的。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据合山市发展和改革局文件《关于合山市产业转型工业园标准厂房及基础设施建设初步设计的批复》（合发改审批〔2022〕15号），本项目总投资为8,251.07万元。

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	6,796.37	82.37%
2	建设工程其他费用	942.53	11.42%
3	预备费	232.17	2.81%
4	建设期利息	280.00	3.39%
项目总投资		**8,251.07**	**100.00%**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

合山市产业转型工业园标准厂房及基础设施建设项目总投资8,251.07万元。

项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金4,251.07万元，资金来源为业主自筹，占比51.52%;

（2）专项债券资金4,000万元，占比48.48%，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;

（3）其他债务融资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	200.00	3,842.53	208.54
专项债券融资	4,000.00	-	-
其他债务融资	-	-	-
合计	**4,200.00**	**3,842.53**	**208.54**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为24个月，于2022年8月开工建设，预计于2024年7月底竣工。

类别	2022年	2023年	2024年
项目建设	4,200.00	3,842.53	208.54

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租赁收入、宿舍租赁收入、办公科研用房租赁收入、食堂租赁收入、物业管理收入、培训收入、物流收入、广告位租赁收入。

1.厂房租赁收入

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，本项目计划将厂房用于租赁，标准厂房可出租面积为51,030m²，第1年租金按6元/m²/月，租金按照每年3%增长测算。出租率第一年为70%，第二年为80%，第三年及以后为90%。债券存续期内本项目所产生的厂房租赁收入合计约为7,631.23万元。

2.停车位收入

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，本项目停车位258个，按照200元/个/月收取车位出租费用，租金按照每年3%增长测算。出租率第一年为70%，第二年为80%，第三年及以后为90%。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为1,286.05万元。

3.广告位收入

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，本项目园区开放后，预计可设计大小不一的广告牌约77个，按照均价500元/月/个计算月租金，租金按照每年3%增长测算。出租率第一年为70%，第二年为80%，第三年及以后为90%。债券存续期内本项目所产生的广告位收入合计约为959.57万元。

4.物业收入

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，本项目物业服务收入按照1.5元/月/m²计算，物业服务从第1年(项目第3年)开始计算，各年物业服务面积按照不同业态全年销售

和租赁面积之和考虑。债券存续期内本项目所产生的物业收入合计约为1,460.5万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为11,337.35万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房租赁收入	停车位收入	广告位收入	物业收入	当年总收入
2025年	257.19	43.34	32.34	64.30	397.17
2026年	302.75	51.02	38.07	73.48	465.32
2027年	350.81	59.12	44.11	82.67	536.71
2028年	361.34	60.90	45.44	82.67	550.35
2029年	372.18	62.72	46.80	82.67	564.37
2030年	383.34	64.60	48.20	82.67	578.81
2031年	394.84	66.54	49.65	82.67	593.70
2032年	406.69	68.54	51.14	82.67	609.04
2033年	418.89	70.59	52.67	82.67	624.82
2034年	431.46	72.71	54.25	82.67	641.09
2035年	444.40	74.89	55.88	82.67	657.84
2036年	457.73	77.14	57.56	82.67	675.10
2037年	471.46	79.45	59.28	82.67	692.86
2038年	485.61	81.84	61.06	82.67	711.18
2039年	500.17	84.29	62.89	82.67	730.02
2040年	515.18	86.82	64.78	82.67	749.45
2041年	530.64	89.43	66.72	82.67	769.46
2042年	546.55	92.11	68.73	82.67	790.06
合计	**7,631.23**	**1,286.05**	**959.57**	**1,460.50**	**11,337.35**

（二）项目预期成本测算。

本项目的年运行费用包括工资及福利费、维护费用、管理费

用、营业费用、税金及附加。

1.直接成本费用

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，本项目直接成本包括外购水、电费用，项目年用电量及用水量按照收入的1%进行估算，债券存续期内本项目所产生的直接成本费用合计约113.36万元。

2.经营费用

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，本项目经营费用按照收入的1%进行估算，债券存续期内本项目所产生的经营费用合计约113.36万元。

3.工资及福利费

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，本项目劳动定员按5人计算，人均年收入及福利费按6万元测算，债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约540万元。

4.管理费用

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，本项目管理费用按照收入的2%进行估算，债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约226.75万元。

5.其他费用

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，本项目其他费用按工资、水电费、管理费、经营费之和的5%计算。债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约49.68万元。

6.税金及附加

根据可行性研究报告内容以及企业提供的资料进行测算，国家现行税法规定，本项目厂房租赁收入、停车位收入、广告位收入销项税税率为9%，物业收入销项税税率为6%。城市维护建设税按增值税的1%计算，教育附加费按增值税的3%计算，地方教育附加费按照增值税的2%计算，厂房出租房产税税率按照12%进行计算。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为1,068.90万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为2,112.05万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	直接成本费用	经营费用	工资及福利费	管理费用	其他费用	税金及附加	当年总成本
2025年	3.97	3.97	30.00	7.94	2.29	17.71	65.88
2026年	4.65	4.65	30.00	9.31	2.43	29.39	80.43
2027年	5.37	5.37	30.00	10.73	2.57	41.67	95.71
2028年	5.50	5.50	30.00	11.01	2.60	44.23	98.84
2029年	5.64	5.64	30.00	11.29	2.63	46.87	102.07
2030年	5.79	5.79	30.00	11.58	2.66	49.59	105.41
2031年	5.94	5.94	30.00	11.87	2.69	52.39	108.83
2032年	6.09	6.09	30.00	12.18	2.72	55.28	112.36
2033年	6.25	6.25	30.00	12.50	2.75	58.25	116.00
2034年	6.41	6.41	30.00	12.82	2.78	61.31	119.73
2035年	6.58	6.58	30.00	13.16	2.82	64.46	123.60
2036年	6.75	6.75	30.00	13.50	2.85	67.70	127.55
2037年	6.93	6.93	30.00	13.86	2.89	71.05	131.66
2038年	7.11	7.11	30.00	14.22	2.92	74.49	135.85

时间	直接成本费用	经营费用	工资及福利费	管理费用	其他费用	税金及附加	当年总成本
2039 年	7.30	7.30	30.00	14.60	2.96	78.04	140.20
2040 年	7.49	7.49	30.00	14.99	3.00	81.69	144.66
2041 年	7.69	7.69	30.00	15.39	3.04	85.45	149.26
2042 年	7.90	7.90	30.00	15.80	3.08	89.33	154.01
合计	**113.36**	**113.36**	**540.00**	**226.75**	**49.68**	**1,068.90**	**2,112.05**

（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，合山市产业转型工业园标准厂房及基础设施建设项目预期总收入为 11,337.35 万元，预期总成本为 2,112.05 万元，项目总收益为 9,225.3 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 7,240 万元，其中专项债券融资本息为 7,240 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	
4,000.00	**3,240.00**	**7,240.00**	-	-	-	**7,240.00**

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 1.27。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
合山市产业转型工业园标准厂房及基础设施建设项目	9,225.30	7,240.00	1.27

合计	9,225.30	7,240.00	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	1.35
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	1.27

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1.27，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

本项目主管部门是合山市工业园区管理委员会及合山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合山市产业转型工业园标准厂房及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。

合山市财政局

2022年6月2日

合山市工业园区管理委员会

2022年6月2日