附件 2-1

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）南宁市产业园区项目实施方案

南宁市财政局

2022 年 9 月 23 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）五象投资创新型信息产业基地一期及配套道路项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

五象投资创新型信息产业基地一期及配套道路项目专项债券计划发行规模36,000万元，共发行3期。一期已于2021年4月发行6,000万元，发行期限20年，发行利率为3.89%。二期计划于2022年10月发行15,000万元，发行期限20年，测算利率为4.5%。三期计划于2023年发行15,000万元，发行期限20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

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

二、项目基本情况

（一）南宁市简介。

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。

2019年至2021年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为327.25亿元、331.78亿元和352.95亿元；一般公共预算支出分别为523.25亿元、536.86亿元和523.85亿元。政府性基金收入分别为484.46亿元、579.34亿元和482.52亿元；政府性基金支出分别为385.4亿元、579.15亿元和487.23亿元。

南宁市本级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	327.25	331.78	352.95
一般公共预算支出	523.25	536.86	523.85
政府性基金收入	484.46	579.34	482.52
其中：国有土地使用权出让收入	466.69	562.15	459.16
政府性基金支出	385.40	579.15	487.23
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	303.88	434.38	417.17

注：含城区、开发区，不含武鸣区。

（三）项目情况。

1.项目名称：五象投资创新型信息产业基地一期及配套道路项目。

2.项目业主：南宁五象新区建设投资有限责任公司。

3.建设地点：南宁市五象新区。

（四）项目业主介绍。

南宁五象新区建设投资有限责任公司成立于2010年1月，注册资金从最初到位的5亿元发展为现在的12.1亿元，是具有独立法人资格、自主经营、自负盈亏、独立核算的国有独资公司，直属南宁市人民政府领导，并由市人民政府授权广西南宁五象新区规划建设管理委员会履行出资人职责。公司设立党委、纪委、董事会、工会及经营层。公司党委下设3个党支部；公司纪委设立纪检监察室。公司职能部门为党政办公室、纪检监察室、总工办、前期部、预结算部、工程部、园林工程部、征地拆迁部、投资发展部、财务部、审计部等11个部门。现有员工146人，其中，本科以上学历128人，中高级以上职称60人。

（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：拟建总建筑面积216,871.15平方米，其中地下室建筑面积37,201.28平方米，地上建筑面积179,669.87平方米。设机动车停车位979个(其中地面停车位70个,地下停车位909个)；非机动车停车位4,492个(其中地面停车位3,882个，地下停车位610个)。配套市政道路包

括：1.金良路(振邦路-庆华路),道路全长1,133.12米，红线宽度36米;2.华威路(原丰威路,振邦路-庆华路),道路全长1,141米，红线宽度36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。本项目将围绕产品和服务，形成完整的产业链，提高生产效率，增强竞争力，形成优良的投资和发展环境。总的来说，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，提高南宁城市功能，促进产业的发展，从而提高南宁市的总体经济水平。
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	五象投资创新型信息产业基地一期及配套道路项目总投资94,410.31万元，申请36,000万元专项债券，其余资金由单位自筹解决。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目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

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，从而更有利于促进南宁市和南宁市的招商引资，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。

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。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据南宁市发展和改革委员会《关于五象投资创新型信息产业基地一期及配套道路项目初步设计的批复》（南发改五象〔2020〕(J)3号），本项目总投资为94,410.31万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	70,799.13	74.99%
2	建设工程其他费用	11,715.51	12.41%
3	预备费	6,691.87	7.09%
4	利息费用	5,203.80	5.51%
项目总投资		**94,410.31**	**100.00%**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

五象投资创新型信息产业基地一期及配套道路项目总投资94,410.31万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金58,410.31万元，资金来源为业主自筹，占比61.87%;

（2）专项债券资金36,000万元，占比38.13%,其中已发行6000万元，本期拟发行15,000万元，三期计划于2023年发行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）本项目其他融资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年及以后
不含专项债券的项目资本金	12,735.41	-	45,674.90
专项债券融资	6,000.00	15,000.00	15,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**18,735.41**	**15,000.00**	**60,674.90**

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12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年及以前	2022年	2023年及以后
项目建设	18,735.41	15,000.00	60,674.90

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。

项目收支预测以2024年为起始年测算。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。

1.停车收费收入。

本项目拟在产业园区内设置停车位，规划停车位979个，参照南宁市机动车停放服务收费标准，预测每个停车位日收费12元，预计运营期1年停车位收入为428.8万元。债券存续期内本项目所产生的停车费收入合计约为8,147.2万元。

2.租赁收入。

项目生产用房及行政办公和生活服务用房按正常年份租赁179,669.87平方米，租金按每月35元/平方米计算，折合420元/平方米/年，年租金收入为7,546.13万元。考虑物价、人工费用等因素的逐年上涨,运营期租赁收入按照年增幅2%的比例增长。债券存续期内本项目所产生的租赁收入合计约为172,357.6万元。

3.物业收入

本项目地上建筑面积为179,669.87平方米，收取物业费按每月3元/平方米计算，预计运营期1年的物业收入为646.81万元。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为12,289.39万元。

4.广告收入

本项目建成后将同时开展广告经营、广告位租赁服务，产业园区设置广告灯箱100个，灯箱广告单价1,500元/月，设置双面单立柱广告牌6个，单价18,000元/月，预计运营期1年的物业收入为309.6万元。债券存续期内本项目所产生的广告收入合计约为5,882.4万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为198,676.59万元。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	停车位租金收入	物业费收入	广告牌租金收入	当年总收入
2023年	-	-	-	-	-
2024年	7,546.13	428.80	646.81	309.60	8,931.34
2025年	7,697.05	428.80	646.81	309.60	9,082.26
2026年	7,850.99	428.80	646.81	309.60	9,236.20
2027年	8,008.01	428.80	646.81	309.60	9,393.22
2028年	8,168.17	428.80	646.81	309.60	9,553.38
2029年	8,331.53	428.80	646.81	309.60	9,716.74
2030年	8,498.16	428.80	646.81	309.60	9,883.37
2031年	8,668.12	428.80	646.81	309.60	10,053.33
2032年	8,841.48	428.80	646.81	309.60	10,226.69
2033年	9,018.31	428.80	646.81	309.60	10,403.52
2034年	9,198.68	428.80	646.81	309.60	10,583.89
2035年	9,382.65	428.80	646.81	309.60	10,767.86
2036年	9,570.30	428.80	646.81	309.60	10,955.51
2037年	9,761.71	428.80	646.81	309.60	11,146.92
2038年	9,956.94	428.80	646.81	309.60	11,342.15
2039年	10,156.08	428.80	646.81	309.60	11,541.29
2040年	10,359.20	428.80	646.81	309.60	11,744.41
2041年	10,566.38	428.80	646.81	309.60	11,951.59
2042年	10,777.71	428.80	646.81	309.60	12,162.92
合　计	**172,357.60**	**8,147.20**	**12,289.39**	**5,882.40**	**198,676.59**

（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

本项目共有管理岗位拟从高到低的职业等级设置共50人,按照每年12万元/人的工资福利,每年的职工薪酬约为600万元,债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为11,400万元。

2.管理费用

管理费用包括小型固定资产购置、办公管理、通讯、差旅费、培训费用等,每年按总营业收入的1%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1,986.76万元。

3.税金及附加

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%进行测算,债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 30,294.09万元。

综上所述,本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为43,680.85万元。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	管理费用	税金及附加	当年总成本
2023年	-	-	-	-
2024年	600.00	89.31	1,338.75	2,028.06
2025年	600.00	90.82	1,364.05	2,054.87
2026年	600.00	92.36	1,389.85	2,082.21
2027年	600.00	93.93	1,416.17	2,110.10
2028年	600.00	95.53	1,443.02	2,138.55
2029年	600.00	97.17	1,470.40	2,167.57

时　间	职工薪酬	管理费用	税金及附加	当年总成本
2030 年	600.00	98.83	1,498.33	2,197.16
2031 年	600.00	100.53	1,526.82	2,227.35
2032 年	600.00	102.27	1,555.88	2,258.15
2033 年	600.00	104.04	1,585.52	2,289.56
2034 年	600.00	105.84	1,615.75	2,321.59
2035 年	600.00	107.68	1,646.59	2,354.27
2036 年	600.00	109.56	1,678.04	2,387.60
2037 年	600.00	111.47	1,710.13	2,421.60
2038 年	600.00	113.42	1,742.85	2,456.27
2039 年	600.00	115.41	1,776.23	2,491.64
2040 年	600.00	117.44	1,810.28	2,527.72
2041 年	600.00	119.52	1,845.00	2,564.52
2042 年	600.00	121.63	1,880.43	2,602.06
合　计	**11,400.00**	**1,986.76**	**30,294.09**	**43,680.85**

（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，五象投资创新型信息产业基地一期及配套道路项目预期总收入为 198,676.59 万元，预期总成本为 43,680.85 万元，项目总收益为 154,995.74 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 64,968 万元，其中专项债券融资本息为 64,968 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	
36,000.00	28,968.00	64,968.00	-	-	-	64,968.00

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 2.39。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
五象投资创新型信息产业基地一期及配套道路项目	154,995.74	64,968.00	2.39
合计	**154,995.74**	**64,968.00**	**2.39**

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	2.26	2.39	2.52
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.42	2.39	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 2.26,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 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

本项目主管部门是广西南宁五象新区规划建设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五象投资创新型信息产业基地一期及配套道路项目建设任务、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。

南宁五象新区建设投资有限责任公司

2022 年 9 月 23 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（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）五象投资创新型信息产业基地一期及配套道路项目实施方案》之盖章页）

广西南宁五象新区规划建设管理委员会

2022年9月23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（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）五象投资创新型信息产业基地一期及配套道路项目实施方案》之盖章页）

南宁市财政局

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）伶俐工业园区水务配套基础设施项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

伶俐工业园区水务配套基础设施项目专项债券计划发行规模30,500万元，共发行2期。首期（本期）计划于2022年发行18,000万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%。二期计划于2023年发行12,500万元，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，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。

2019年至2021年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为327.25亿元、331.78亿元和352.95亿元；一般公共预算支出分别为523.25亿元、536.86亿元和523.85亿元。政府性基金收入分别为484.46亿元、579.34亿元和482.52亿元；政府性基金支出分别为385.4亿元、579.15亿元和487.23亿元。

南宁市本级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	327.25	331.78	352.95
一般公共预算支出	523.25	536.86	523.85
政府性基金收入	484.46	579.34	482.52
其中：国有土地使用权出让收入	466.69	562.15	459.16
政府性基金支出	385.40	579.15	487.23
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	303.88	434.38	417.17

注：含城区、开发区，不含武鸣区。

（三）项目情况。

1.项目名称：伶俐工业园区水务配套基础设施项目。

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（原：广西南宁晟宁资产经营投资有限公司）成立于2009年07月22日，注册地位于南宁市青秀区佛子岭路33号凤岭佳园24栋314室，法人代表为印四军；2021年3月10日工商注册更名为广西南宁晟宁投资集团有限责任公司。经营范围包括房地产开发，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；销售：办公设备及耗材、办公用品、办公家具(除木制品)、文化用品、建筑材料(除危险化学品)、机电设备、机械设备、花卉(具体项目以审批部门批准的为准)、电子产品(除国家专控产品)；汽车租赁，停车服务；房屋拆迁工程及房屋拆迁信息咨询、建筑劳务分包(以上项目凭资质证经营)；再生资源回收(除生产性废旧金属回收及国家有专项规定外)；工程管理服务，编制项目建议书，可行性研究报告，项目申请报告编制(以上项目凭资质证经营)；自来水的生产和供应(仅限分支机构经营)；污水处理(凭资质证经营)。广西南宁晟宁投资集团有限责任公司对外投资5家公司。

（五）项目建设内容。

项目主要建设内容有：伶俐工业园区水务配套基础设施项目

共包含6个子项目，具体见下表：

序号	项目名称	建设内容及规模
1	伶俐工业园区给水厂二期工程	按6万立方米/吨规模设计
2	伶俐工业园区污水厂一期扩建工程	将现状一期2,000立方米/吨处理规模扩建为10,000立方米/吨。
3	多氟多产业用地土方平整工程	场地平整176.53亩，土石方3,076,389立方米。
4	伶俐给水厂长塘镇段配套管网工程	拟建1根DN600配水管，总长度约8.1千米
5	伶俐工业园区江南1号路（7号路—14号路）污水总管工程	污水管总长约3,328米。
6	江南39号路（江南7号路-9号路）	设计全长为1.29千米，道路红线宽度为50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	围绕伶俐工业园区产业规划，服务伶俐工业园区，本项目将成为全面落实强首府战略建设的重要项目，将进一步夯实青秀区作为南宁市主城区的核心地位，对促进南宁市工业经济发展具体重要的促进意义。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目主要收入来源于园区配套租金收入、污水处理收入、供水收入，来源稳定，偿债风险可控。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	伶俐工业园区水务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	1.资金来源 伶俐工业园区水务配套基础设施项目总投资85,646万元。项目资金来源如下： （1）不含专项债券的项目资本金55,146万元，资金来源为业主自筹和财政拨款，占比64.32%； （2）专项债券资金30,500万元，占比35.61%，本次拟发行18,000万元，本项目专项债券资

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		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。
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预测，本项目总收入为179,649万元，总支出为17,493.62万元，覆盖倍数为2.94，项目收益可覆盖专项债券本息。
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）项目建设有助于落实南宁强首府战略。

强首府关键在强产业，强产业核心在强工业。各开发区、各县区产业园区要发挥工业发展主阵地作用，围绕“强龙头、补链条、聚集群”，培植“工业树”、打造“产业林”，加快推动新旧动能转换和产业转型升级，着力培育现代产业集群，加快构建区域性高技术产业和先进制造业基地。到2025年，全市规模以上工业总产值突破6,000亿元，形成电子信息、食品工业2个千亿元产业，高新区、经开区、江南工业园3个千亿元园区，5家以上百亿元企业。到2035年，工业引领带动作用显著提升，工业高质量发展新体系更加完善，工业发展总体达到全国省会城市中等水平。

（二）项目建设有助于促进改善南宁市的投资环境，吸引投

资者，加快当地经济的发展。

加快打造邕宁蒲庙—青秀伶俐—横县六景—宾阳黎塘先进制造业产业带，推动园区间优势互补、协同配套、联动发展，重点发展装配式建筑、新能源汽车、轨道交通、通用航空、节能环保、高端建材等产业。高标准规划建设园区基础设施，拓宽投融资渠道，加快产城融合，实现一体化布局和联动发展。

伶俐镇全面落实强首府战略，围绕伶俐工业园区产业规划，服务伶俐工业园区，重点项目落地开花。2020年2月28日，南宁合众新能源汽车产业项目开工现场会在青秀区伶俐工业园区举行。该项目拟建设年产10万辆新能源乘用车的智慧工厂，达产后年产值将达100亿—150亿元，面向东南亚国家开发的右舵产品及首款纯电动SUV车型等将成为项目的“拳头产品”。

本项目将成为全面落实强首府战略建设的重要项目，将进一步夯实青秀区作为南宁市主城区的核心地位，对促进南宁市工业经济发展具体重要的促进意义。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《关于伶俐工业园区水务配套基础设施项目初步设计的批复》（南青发改字〔2022〕44号），本项目总投资为85,646万元。

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	建筑工程费	60,458.36	70.59
2	工程建设及其他费用	14,315.65	16.71
3	预备费用	5,979.83	6.98
4	建设期利息	4,892.16	5.71
项目总投资		**85,646.00**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

伶俐工业园区水务配套基础设施项目总投资85,646万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金55,146万元，资金来源为业主自筹和财政拨款，占比64.32%；

（2）专项债券资金30,500万元，占比35.61%，本次拟发行18,000万元，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	2024年
不含专项债券的项目资本金	12,000.00	19,500.00	23,646.00
专项债券融资	18,000.00	12,500.00	-
其他债务融资	-	-	-
合计	**30,000.00**	**32,000.00**	**23,646.00**

2.项目实施计划

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

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年
项目建设	30,000.00	32,000.00	23,646.00

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。本项目收入主要有以下几部分组成：给水厂收入、污水厂收入、广告收入、停车位收入等，具体测算如下：

1.给水厂收入

项目拟对给水厂收取处理费，按六万吨处理量2.7元/立方米*天计算，每5年上涨10%考虑，债券存续期内该项目所产生的给水厂收入为106,434万元。

2.污水厂收入

项目拟对污水厂收取处理费，按一万吨处理量4.5元/立方米*天计算，每5年上涨10%考虑，债券存续期内该项目所产生的污水厂收入为29,565万元。。

3.广告收入

项目拟出租广告位，数量为550个，单价按35,000元/个*年考虑。债券存续期内该项目所产生的广告收入为34,650万元。

4.停车位收入

项目拟出租停车位，数量为1,000个，单价按5,000元/个*

年考虑。债券存续期内该项目所产生的停车位收入为9,000万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为179,649万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	给水厂收入	污水厂收入	广告收入	停车位收入	当年总收入
2022年	-				-
2023年	-				-
2024年	-				-
2025年	5,913.00	1,642.50	1,925.00	500.00	9,980.50
2026年	5,913.00	1,642.50	1,925.00	500.00	9,980.50
2027年	5,913.00	1,642.50	1,925.00	500.00	9,980.50
2028年	5,913.00	1,642.50	1,925.00	500.00	9,980.50
2029年	5,913.00	1,642.50	1,925.00	500.00	9,980.50
2030年	5,913.00	1,642.50	1,925.00	500.00	9,980.50
2031年	5,913.00	1,642.50	1,925.00	500.00	9,980.50
2032年	5,913.00	1,642.50	1,925.00	500.00	9,980.50
2033年	5,913.00	1,642.50	1,925.00	500.00	9,980.50
2034年	5,913.00	1,642.50	1,925.00	500.00	9,980.50
2035年	5,913.00	1,642.50	1,925.00	500.00	9,980.50
2036年	5,913.00	1,642.50	1,925.00	500.00	9,980.50
2037年	5,913.00	1,642.50	1,925.00	500.00	9,980.50
2038年	5,913.00	1,642.50	1,925.00	500.00	9,980.50
2039年	5,913.00	1,642.50	1,925.00	500.00	9,980.50
2040年	5,913.00	1,642.50	1,925.00	500.00	9,980.50
2041年	5,913.00	1,642.50	1,925.00	500.00	9,980.50
2042年	5,913.00	1,642.50	1,925.00	500.00	9,980.50
合计	**106,434.00**	**29,565.00**	**34,650.00**	**9,000.00**	**179,649.00**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为人工费用、修理费、管理费以及税金及附加等。具体测算依据如下：

1.人工费用

项目园区管理人员总计15人，人均年工资及福利费4万元，

正常年工资及福利费总额60万元，以后年份按每年上涨3%考虑。债券存续期内该项目所产生的人工费用为1,404.86万元。

2.修理费

固定资产修理费按固定资产价值0.5%计，每年费用301.53万元。债券存续期内该项目所产生的修理费为5,427.54万元。

3.管理费

项目其他管理费用按每年60万元计。债券存续期内该项目所产生的管理费为1,080万元。

4.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，预计债券存续期内税金及附加合计9,581.22万元。

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17,493.62万元。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	管理分	税金及附加	当年总成本
2022年	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-
2025年	60.00	301.53	60.00	532.29	953.82
2026年	61.80	301.53	60.00	532.29	955.62
2027年	63.65	301.53	60.00	532.29	957.47
2028年	65.56	301.53	60.00	532.29	959.38
2029年	67.53	301.53	60.00	532.29	961.35
2030年	69.56	301.53	60.00	532.29	963.38
2031年	71.64	301.53	60.00	532.29	965.46
2032年	73.79	301.53	60.00	532.29	967.61
2033年	76.01	301.53	60.00	532.29	969.83

时间	人工费用	修理费	管理分	税金及附加	当年总成本
2034年	78.29	301.53	60.00	532.29	972.11
2035年	80.63	301.53	60.00	532.29	974.45
2036年	83.05	301.53	60.00	532.29	976.87
2037年	85.55	301.53	60.00	532.29	979.37
2038年	88.11	301.53	60.00	532.29	981.93
2039年	90.76	301.53	60.00	532.29	984.58
2040年	93.48	301.53	60.00	532.29	987.30
2041年	96.28	301.53	60.00	532.29	990.10
2042年	99.17	301.53	60.00	532.29	992.99
合计	1,404.86	5,427.54	1,080.00	9,581.22	17,493.62

（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，伶俐工业园区水务配套基础设施项目预期总收入为179,649万元，预期总成本为17,493.62万元，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162,155.38万元。

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55,205万元，其中专项债券融资本息为55,205.00万元，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	
30,500.00	24,705.00	55,205.00	-	-	-	55,205.00

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2.94。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
怜俐工业园区水务配套基础设施项目	162,155.38	55,205.00	2.94

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	2.78	2.94	3.09
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.95	2.94	2.92

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2.78，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2.92，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

本项目主管部门是南宁市青秀区人民政府以及南宁市青秀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伶俐工业园区水务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。

（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（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）伶俐工业园区水务配套基础设施项目实施方案》之盖章页）

南宁市青秀区财政局

2022年9月23日

广西南宁晟宁投资集团有限责任公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）综合保税区中药材加工产业园（加工区2#-7#楼、仓储区1#-4#楼）及配套工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

综合保税区中药材加工产业园（加工区2#-7#楼、仓储区1#-4#楼）及配套工程项目专项债券计划发行规模45,000万元，共发行4期。首期2,500万元于2022年2月发行，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率3.32%，二期5,000万元于2022年5月发行，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率3.32%，三期（本期）计划于2022年10月发行13,700万元，四期计划于2023年发行23,800万元，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）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。

2019年至2021年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为327.25亿元、331.78亿元和352.95亿元；一般公共预算支出分别为523.25亿元、536.86亿元和523.85亿元。政府性基金收入分别为484.46亿元、579.34亿元和482.52亿元；政府性基金支出分别为385.4亿元、579.15亿元和487.23亿元。

南宁市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	327.25	331.78	352.95
一般公共预算支出	523.25	536.86	523.85

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	327.25	331.78	352.95
政府性基金收入	484.46	579.34	482.52
其中：国有土地使用权出让收入	466.69	562.15	459.16
政府性基金支出	385.40	579.15	487.23
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	303.88	434.38	417.17

（三）项目情况。

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

2.项目业主：广西南宁当代丰耘投资管理有限公司。

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

（四）项目业主介绍。

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

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

活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设综合保税区中药材加工产业园（加工区 2#-7#楼、仓储区 1#-4#楼）及配套工程，项目用地面积约 63,918.59 平方米（折合约 95.88 亩），总建筑面积约 115,553 平方米，建设内容包括 3 栋标准厂房、2 栋仓库以及配电房、水泵房、公卫、等相关配套设施及用地范围内的室外工程（含道路、绿化、室外水电、围墙、大门等）。配套建设道路 7 条，分别为力浪路工程、海坛路工程、磨岭路工程、六连路工程、金良路工程、金顶路工程、立田路工程，道路总长 7,006.25 米。配套建设其他工程 3 个，分别为：巡逻通道及围网工程，全长约 5,318 米，宽度为 6 米；综合保税区二期围网卡口工程，全长 40 米，宽为 8 米；综合保税区视频监控及信息系统工程，新建卡口、围网安装高清摄像机及红外入侵报警系统。

（六）项目事前绩效评估。

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

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		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79,857万元，其中专项债券融资本息为79,857万元。本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.83。 二、偿债风险点 1.利率波动风险 在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。 2.流动性风险 债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目的建设符合综合保税区基础设施的需求，现有企业及将来在附近投资建设的企业单位是项目的直接受益者，通过项目的建设使区域交通条件和生活、生产环境得到改善，有利于社会经济的发展，改善园区的生产生活条件，因此得到当地政府的大力支持，项目所在地的社会环境、人文条件适应项目建设与可持续发展。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1.资金来源 综合保税区中药材加工产业园（加工区2#-7#楼、仓储区1#-4#楼）及配套工程项目总投资86,541.43万元。项目资金来源如下： （1）不含专项债券的项目资本金41,541.43万元，资金来源为业主自筹，占比48.00%； （2）专项债券资金45,000万元，占比52%，已发行金额7,500万元，本次拟发行13,700万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%； （3）其他融资0万元，占比0%。 2.投向合理性 资金用于中药材产业园区建设，本项目建成后，将有助于发挥南宁综合保税区进口药材原料便利和集中的优势，吸引药材加工生产企业入驻，建立药材生产加工产业链，形成药材加工产业集聚发展；同时，对增强南宁市药品进口口岸能力的建设，提升药品进口效力和水平，

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		扶持壮大南宁市进口药品产业，实现高质量发展等起到较大作用。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目主要收入来源标准化厂房、仓库及停车位等对外出租。本项目厂房及配套用房单价取值参照业主提供的综合保税区内其他厂区标准厂房及周边类似项目出租价格。专项债券存续期内，综合保税区中药材加工产业园（加工区 2#-7#楼、仓储区 1#-4#楼）及配套工程项目预期总收入为 176,225.52 万元，预期总成本为 30,126.72 万元，项目总收益为 146,098.8 万元。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

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

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

劳动力，降低就业压力，为招商引资引进的企业共同发展、共同富裕发挥重要作用。

（2）强化经济发展的社会基础，促进整个社会环境的进一步稳定。本项目建设促使了基础设施的完善，从而促使经济结构合理化，提高了综合保税区中药材加工产业园在区域竞争中的优势，从而提高了政府的威信，维持社会的稳定，促使社会经济的可持续发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

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

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

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

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

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

（1）不含专项债券的项目资本金41,541.43万元，资金来源为业主自筹，占比48%;

（2）专项债券资金45,000万元，占比52%,已发行金额7,500万元，本次拟发行13,700万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%;

（3）其他融资0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2021	2022	2023	2024
不含专项债券的项目资本金	1,590.00	-	15,000.00	24,951.43
专项债券融资	-	21,200.00	23,800.00	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**1,590.00**	**21,200.00**	**38,800.00**	**24,951.43**

2.项目实施计划

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

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年	2024年
项目建设	1,590.00	21,200.00	38,800.00	24,951.43

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

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

1.厂房租赁收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，从建设期2024年开始出租50%，第四年出租80%，逐年递增至出租率95%，厂房可出租面积为64,338平方米，租金30元/平方米/月，租金按照每年3%增长测算，债券存续期内本项目所产生的标准厂房出租收入合计约为53,865.88万元。

2.仓库租赁收入

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

3.物业收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目物业服务收入厂房按照3元/平方米/月计算，仓库按照3元/平方米/月计算，物业服务从第1年（计算期第3年）开始计算，各年物业服务面积按照不同业态全年租赁面积之和考虑。债券存续期内本项目所产生的物业收入合计约为7,094.8万元。

4.停车位收入

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

5.财政补贴收入

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

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

单位：人民币万元

时间	厂房租赁收入	仓库租赁收入	物业收入	停车位收入	财政补贴收入	当年总收入
2022年	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-
2024年	1,158.08	1,458.00	203.29	763.62	1,733.68	5,316.67
2025年	1,908.52	2,402.78	325.26	763.62	1,733.68	7,133.86
2026年	2,334.36	2,938.91	386.25	763.62	1,733.68	8,156.82
2027年	2,404.39	3,027.08	386.25	763.62	1,733.68	8,315.02
2028年	2,476.52	3,117.89	386.25	763.62	1,733.68	8,477.96
2029年	2,550.82	3,211.43	386.25	763.62	1,733.68	8,645.80
2030年	2,627.34	3,307.77	386.25	763.62	1,733.68	8,818.66
2031年	2,706.16	3,407.00	386.25	763.62	1,733.68	8,996.71
2032年	2,787.34	3,509.21	386.25	763.62	1,733.68	9,180.10
2033年	2,870.96	3,614.49	386.25	763.62	1,733.68	9,369.00
2034年	2,957.09	3,722.92	386.25	763.62	1,733.68	9,563.56
2035年	3,045.80	3,834.61	386.25	763.62	1,733.68	9,763.96

时间	厂房租赁收入	仓库租赁收入	物业收入	停车位收入	财政补贴收入	当年总收入
2036 年	3,137.17	3,949.65	386.25	763.62	1,733.68	9,970.37
2037 年	3,231.29	4,068.14	386.25	763.62	1,733.68	10,182.98
2038 年	3,328.23	4,190.18	386.25	763.62	1,733.68	10,401.96
2039 年	3,428.08	4,315.89	386.25	763.62	1,733.68	10,627.52
2040 年	3,530.92	4,445.37	386.25	763.62	1,733.68	10,859.84
2041 年	3,636.85	4,578.73	386.25	763.62	1,733.68	11,099.13
2042 年	3,745.96	4,716.09	386.25	763.62	1,733.68	11,345.60
合计	**53,865.88**	**67,816.14**	**7,094.80**	**14,508.78**	**32,939.92**	**176,225.52**

（二）项目预期成本测算。

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

1.工资及福利费

根据可行性研究报告内容进行测算，项目建成后定员 10 人，人均工资及福利按每月 4,200 元计算，债券存续期内本项目所产生的工资及福利费用合计约为 957.6 万元。

2.设备维护费

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

3.管理费用

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

5.税金及附加

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

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

单位：人民币万元

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

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
2041 年	50.40	86.54	221.98	1,575.02	1,933.94
2042 年	50.40	86.54	226.91	1,616.33	1,980.18
合计	**957.60**	**1,644.26**	**3,524.51**	**24,000.35**	**30,126.72**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，综合保税区中药材加工产业园（加工区 2#-7#楼、仓储区 1#-4#楼）及配套工程项目预期总收入为 176,225.52 万元，预期总成本为 30,126.72 万元，项目总收益为 146,098.8 万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 79,857 万元，其中专项债券融资本息为 79,857 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券		专项债券融资本息	其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出		其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
45,000.00	34,857.00	79,857.00	0.00	0.00	0.00	79,857.00

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 1.83。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
综合保税区中药材加工产业园（加工区 2#-7#楼、仓储区 1#-4#楼）及配套工程	146,098.80	79,857.00	1.83

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
合计	146,098.80	79,857.00	1.83

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	1.73	1.83	1.92
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	1.83	1.81

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1.73,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1.81，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

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

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

南宁高新技术产业开发区财政局

2022 年 9 月 23 日

广西南宁当代丰茂投资管理有限公司

2022 年 9 月 23 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）产投江南产业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

产投江南产业园项目专项债券计划发行规模33,000万元，共发行二期。本期于2022年10月发行5,000万元，期限20年，发行利率4.5%，二期计划于2023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）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。

2019年至2021年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为327.25亿元、331.78亿元和352.95亿元；一般公共预算支出分别为523.25亿元、536.86亿元和523.85亿元。政府性基金收入分别为484.46亿元、579.34亿元和482.52亿元；政府性基金支出分别为385.4亿元、579.15亿元和487.23亿元。

南宁市本级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	327.25	331.78	352.95
一般公共预算支出	523.25	536.86	523.85
政府性基金收入	484.46	579.34	482.52
其中：国有土地使用权出让收入	466.69	562.15	459.16
政府性基金支出	385.40	579.15	487.23
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	303.88	434.38	417.17

注：含城区、开发区，不含武鸣区。

（三）项目情况。

1.项目名称：产投江南产业园项目。

2.项目业主：南宁产业投资集团有限责任公司。

3.建设地点：贵义路西侧，定秋路南侧。

（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，注册资本和实收资本均为83.22亿元，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。

项目主要标准厂房，仓库，员工宿舍楼、食堂等配套用房。总用地面积约为77,588.09平方米，总建筑面积107,134.78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。《2019年南宁市促进工业稳增长干措施》（以下简称《若干措施》）的出台，为推动新时代首府高质量发展打下坚实基础。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

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
		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，为南宁市的电子信息产业做出贡献。 2.项目建设是南宁市工业经济发展的重要跃迁方式。拥有一些优质意向客户，提出定制厂房，拟进驻企业表示投产满一年后年销售收入将不低于20亿元，年纳税额不低于2,000万元;满两年后销售收入不低于30亿元，年纳税额不低于3,000万元;满三年后销售收入不低于50亿元，年纳税额不低于5,000万元，满五年后总销售收入不低于100亿元。将增加江南区及南宁市年税收，助力南宁市工业经济发展。 3.项目建设是合理优化土地和社会资源配置，促进产业集聚、企业集群、用地集约的需要。标准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，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，大大提高资源的产出效率。 4.项目建设是培育发展战略性新兴产业，加快南宁新型工业化跨越发展，实现经济结构优化升级的需要。电子信息产业是以资源高效利用为核心，低投入、低消耗、低排放和高效率的节约型工业，建设产投江南产业园标准厂房，将吸引电子信息技术企业入驻园区，有利于运用先进实用的高新技术改造提升传统产业，以产品结构调整带动产业结构和企业组织结构调整，推进新技术的研发、产品创新、产业结构调整，摆脱低薪、低技术陷阱，形成经济结构优化、技术先进、清洁安全、附加值高、吸纳就业能力强的产业体系，发展壮大新兴产业，提升经济竞争力，实现南宁经济的可持续发展。 5.项目建设是构筑承接东部地区产业转移和投资创业的有效载体，增强招商引资竞争力的需要，是实施“工业强市”战略的基本要求,是抢抓机遇，加快承接东部地区产业转移的现实需求，是服务南宁招商引资的一项基础性工作，对南宁市产业结构调整与优化，做大做强工业经济,从而做大全市经济总量具有重要意义。 6.建设产投江南产业园标准厂房，将为企业提供良好

评估要求

评估指标	评估内容	具体说明
		的生产和工作环境，通过强化服务，增强吸引力，进一步扩大对外开放，强力拓展区域内外市场，吸引区内外尤其是东部发达地区的资本、人才、技术以及先进的管理方法、经验集聚园区，从而使产投江南产业园项目南宁承接东部地区电子信息产业转移工作的'‘新洼地”，成为南宁招商引资和对外开放交流的窗口，大力推进招商引资工作。 7.项目建设是完善园区的功能和作用，拉动南宁经济增长，实现“工业强市、产业旺市”的需要。产投江南产业园项目厂房建成后，将极大拓展项目的发展空间，进一步强化园区的功能和作用，强力推进江南工业园区的发展。通过吸引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，能够拉长产业链条，增加地方税收、实现土地增值，并创造广泛的就业机会，有效拉动南宁市经济的快速增长，实现“工业强市、产业旺市”战略目标。 8.项目建设促进城镇化建设和城乡经济协调发展，是调整优化经济结构，推动新型工业化进程的需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.偿债计划可行性 专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额59,730万元，其中专项债券融资本息为59,730万元，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.82。 2.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59,388.18万元，其中自有资金26,388.18万元，占比44.43%；专项债券融资33,000万元，占比55.57%。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

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		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

本项目的实施对促进南宁市工业发展具有重要影响，可在一定程度和范围内增加当地居民收入，不存在扩大贫富差距的问题。项目实施后可在一定程度和范围内使当地居民的居住水平、消费水平等有所提高。

本项目的建设、运营可以给当地带来更多的就业岗位，同时带动周边地区的餐饮、住宿、交通、商贸、文化、休闲等相关产业的联动发展，能够增加当地居民的就业机会和就业人数。项目的建设和运营吸引高素质人才入园，对于城市的发展、提升当地文化教育水平有着积极影响。

本项目的建设将促进周边道路、供水、排水、供电等基础设施的完善，增加社会服务容量。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据南宁市江南区发展和改革局《关于产投江南产业园初步设计的批复》（江发改〔2021〕76号），本项目总投资约为59,388.18万元。

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	44,132.13	74.31
2	建设工程其他费用	9,040.04	15.22
3	预备费	2,658.61	4.48
4	建设期利息	3,557.40	5.99
项目总投资		**59,388.18**	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

产投江南产业园项目总投资59,388.18万元。项目资金来源如下:

不含专项债券的项目资本金26,388.18万元，资金来源为业主自筹，占比44.43%;

（2）专项债券资金33,000万元，占比55.57%,其中已发行0万元，本次拟发行5,000万元，二期计划于2023年发行28,000万元。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	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	10,000.00	8,194.09	8,194.09
专项债券融资	5,000.00	28,000.00	0.00
其他债务融资	0.00	0.00	0.00
合计	15,000.00	36,194.09	8,194.09

2.项目实施计划

项目计划建设周期为32个月，已于2022年4月开工建设，预

计于2024年11月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年
项目建设	15,000.00	36,194.09	8,194.09

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、配套建筑出租收入、物业收入、车位出租收入和广告收入等。

1.厂房出租收入

根据公司规划，本项目生产厂房建筑面积83,289.43平方米用于出租。本项目位于南宁市江南工业园区内，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工业园区内厂房及仓库的出租价格为35-50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配套建筑用房出租价格为35-46元/平方米/月。综合考虑，本项目的厂房及仓库出租价格为46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6%计算，出租第1年出租率60%，第2年达80%，第3年后基本实现整租，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99,971.88万元。

2.配套建筑出租收入

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，根据公司规划，本项目配套建筑13661.3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40-60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配套建筑用房出租价格为40-60元/平方米/月。综合考虑，本项目的配套建筑用房价格为55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6%计算，出租第1年出租率60%，第2年达80%，第3年后基本实现整租，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19,605.82万元。

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96,950.73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2.2元/平方米/月，收费每三年上涨6%，债券存续期内本项目所产生的物业收入合计约为5,719.09万元。

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供出租机动车位486个，出租第1年出租率60%，第2年达

80%，第3年后基本实现整租。

②机动车车位收费标准：平均380元/月/车位。收费每三年上涨6%。

债券存续期内本项目所产生的停车服务费收入合计约为4,818.94万元。

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：按照厂房出租收入的6%估算，债券存续期内本项目所产生的物业收入合计约为5,998.34万元。

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136,114.07万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	配套建筑出租	物业收入	车位出租收入	广告收入	当年总收入
2023年	-	-	-	-	-	-
2024年	2,758.55	540.99	255.95	132.97	165.51	3,853.97
2025年	3,678.06	721.32	255.95	177.29	220.68	5,053.30
2026年	4,597.58	901.65	255.95	221.62	275.85	6,252.65
2027年	4,873.43	955.74	271.31	234.91	292.41	6,627.80
2028年	4,873.43	955.74	271.31	234.91	292.41	6,627.80
2029年	4,873.43	955.74	271.31	234.91	292.41	6,627.80
2030年	5,165.84	1,013.09	287.59	249.01	309.95	7,025.48
2031年	5,165.84	1,013.09	287.59	249.01	309.95	7,025.48
2032年	5,165.84	1,013.09	287.59	249.01	309.95	7,025.48
2033年	5,475.79	1,073.87	304.84	263.95	328.55	7,447.00
2034年	5,475.79	1,073.87	304.84	263.95	328.55	7,447.00
2035年	5,475.79	1,073.87	304.84	263.95	328.55	7,447.00
2036年	5,804.33	1,138.31	323.13	279.79	348.26	7,893.82
2037年	5,804.33	1,138.31	323.13	279.79	348.26	7,893.82
2038年	5,804.33	1,138.31	323.13	279.79	348.26	7,893.82
2039年	6,152.59	1,206.61	342.52	296.57	369.16	8,367.45
2040年	6,152.59	1,206.61	342.52	296.57	369.16	8,367.45
2041年	6,152.59	1,206.61	342.52	296.57	369.16	8,367.45

时间	厂房出租收入	配套建筑出租	物业收入	车位出租收入	广告收入	当年总收入
2042年	6,521.75	1,279.00	363.07	314.37	391.31	8,869.50
合计	**99,971.88**	**19,605.82**	**5,719.09**	**4,818.94**	**5,998.34**	**136,114.07**

（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。工资每3年增长5%，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648.13万元。

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%计算。债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为2,722.31万元。

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20,925.48万元。

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27,145.92万元。

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	31.46	150.00	77.08	582.64	841.18
2025年	31.46	150.00	101.07	772.30	1,054.83
2026年	31.46	150.00	125.05	961.96	1,268.47
2027年	32.41	150.00	132.56	1,019.67	1,334.64
2028年	32.41	150.00	132.56	1,019.67	1,334.64
2029年	32.41	150.00	132.56	1,019.67	1,334.64
2030年	33.38	150.00	140.51	1,080.86	1,404.75
2031年	33.38	150.00	140.51	1,080.86	1,404.75
2032年	33.38	150.00	140.51	1,080.86	1,404.75
2033年	34.38	150.00	148.94	1,145.71	1,479.03
2034年	34.38	150.00	148.94	1,145.71	1,479.03
2035年	34.38	150.00	148.94	1,145.71	1,479.03
2036年	35.41	150.00	157.88	1,214.45	1,557.74
2037年	35.41	150.00	157.88	1,214.45	1,557.74
2038年	35.41	150.00	157.88	1,214.45	1,557.74
2039年	36.48	150.00	167.35	1,287.32	1,641.15
2040年	36.48	150.00	167.35	1,287.32	1,641.15
2041年	36.48	150.00	167.35	1,287.32	1,641.15
2042年	37.57	150.00	177.39	1,364.55	1,729.51
合计	**648.13**	**2,850.00**	**2,722.31**	**20,925.48**	**27,145.92**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

债券存续期内，产投江南产业园项目预期总收入为136,114.07万元，预期总成本为27,145.92万元，项目总收益为108,968.15万元。

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59,730万元，其中专项债券融资本息为59,730万元，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	
33,000.00	26,730.00	59,730.00	0	0	0	59,730.00

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
产投江南产业园项目	108,968.15	59,730.00	1.82
合计	**108,968.15**	**59,730.00**	**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	1.73	1.82	1.92
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1.73,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江南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（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）产投江南产业园项目实施方案》之盖章页）

南宁市财政局

2022年9月23日

南宁市工业和信息化局

2022年9月23日

南宁产业投资集团有限责任公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府社会领域专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）南宁现代工业产业园一期项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

南宁现代工业产业园一期项目专项债券计划发行规模74,200万元，共发行三期。本期计划于2022年10月发行3,500万元，二期计划于2023年发行56,500万元，三期计划于2024年发行14,200万元，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）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。

2019年至2021年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为327.25亿元、331.78亿元和352.95亿元；一般公共预算支出分别为523.25亿元、536.86亿元和523.85亿元。政府性基金收入分别为484.46亿元、579.34亿元和482.52亿元；政府性基金支出分别为385.4亿元、579.15亿元和487.23亿元。

南宁市本级2019-2021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	327.25	331.78	352.95
一般公共预算支出	523.25	536.86	523.85
政府性基金收入	484.46	579.34	482.52
其中：国有土地使用权出让收入	466.69	562.15	459.16
政府性基金支出	385.40	579.15	487.23
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	303.88	434.38	417.17

注：含城区、开发区，不含武鸣区。

（三）项目情况。

1.项目名称：南宁现代工业产业园一期项目。

2. 项目业主：广西庆海建设发展有限公司。

3. 建设地点：南宁市良庆区。

（四）项目业主介绍。

广西庆海建设发展有限公司成立于2002年9月10日，注册资本10,800万元，是南宁市良庆区人民政府所属国有独资公司，办公地址为南宁市良庆区景华二街1-1号。公司经营范围为土地开发、房地产开发、基础工程建设、市政公用工程建设、房屋建筑工程施工总承包、土石方工程专业承包、土地房屋租赁、房地产信息咨询、车辆租赁、物业管理。公司主要负责良庆区园区基础设施建设及国有资产管理。公司现有员工25人，其中专业技术人员19人（包括高级职称2人，中级职称13人，初级职称4人）。截止2021年12月31日，公司账面资产总额约20.12亿元，剔除代建政府项目形成的公益性资产约14.05亿元后，实际账面资产总额约6.07亿元。公司对外投资有1家全资子公司、4家合资公司。

公司近年来致力于良庆区市政基础设施建设、产业园区开发建设、园区招商和物业管理服务等，负责推进南宁市国际物流基地西区路网、南向电子信息标准厂房、南宁现代工业产业园、良庆区乡村旅游带文旅项目等项目，为推动良庆区工业振兴、乡村振兴助力。

（五）项目建设内容。

本项目总用地面积约为 22.18 公顷，主要建设研发中心、人才交流中心、科研与成果转化中心、工业厂房及配套设施。道路工程总长 8,903 米，其中 1 条城市主干路、3 条城市次干路、5 条城市支路。

（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．项目的建设有助于区域中小企业和创业型企业的发展。在中小企业的创业初期，资金是制约其生存与发展的关键因素，如何利用好有限的资金，集中研发产品与拓展市场是中小企业面临的最大挑战之一，而租赁工业园区标准化厂房将成为缓解其资金瓶颈问题的重要途径。 二．项目的建设有助于解决企业用地困难、节约化用地的问题。项目建成了法制化管理土地、市场化配置土地、集约化利用土地体制，提高土地利用效率。因此，大力实施标准厂房建设，一方面提高了土地利用效率，另一方面降低了企业进入园区的门槛，有利于壮大园区产业基础，完善产业配套。
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 134,302 万元，其中专项债券融资本息为 134,302 万元。本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 2.99。 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	本项目的建设符合良庆区发展的需求，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。

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	1.资金来源 南宁现代工业产业园一期项目总投资239,338.88万元。项目资金来源如下： （1）不含专项债券的项目资本金165,138.88万元，资金来源为业主自筹，占比69.00%； （2）专项债券资金74,200.00万元，占比31.00%，其中已发行0万元，本次拟发行3,500万元。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： 2.投向合理性 资金用于本项目并项目建成后，有利于区域中小型企业和创业型企业的发展，有利于解决企业用地困难、节约化用地的问题，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	专项债券存续期内，南宁现代工业产业园一期项目预期总收入为505,293.99万元，预期总成本为104,226.94万元，项目总收益为401,067.05万元。
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）项目的建设有助于区域中小企业和创业型企业的发展。

在中小企业的创业初期，资金是制约其生存与发展的关键因素，如何利用好有限的资金，集中研发产品与拓展市场是中小企业面临的最大挑战之一，而租赁工业园区标准化厂房将成为缓解其资金瓶颈问题的重要途径。

（二）项目的建设有助于解决企业用地困难、节约化用地的

问题。

项目建成了法制化管理土地、市场化配置土地、集约化利用土地体制，提高土地利用效率。因此，大力实施标准厂房建设，一方面提高了土地利用效率，另一方面降低了企业进入园区的门槛，有利于壮大园区产业基础，完善产业配套。

（三）项目的建设将强化工业园的功能和作用，拉动南宁市的经济增长。

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，对促进区域经济的发展产生较大的影响力和带动力。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。

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《关于南宁现代工业产业园一期项目可行性研究报告的批复》（良发改投资〔2021〕585号），项目总投资估算为239,338.88万元。

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	160,840.68	67.20
2	工程建设其他费用	40,630.51	16.98

序号	项目类型	金额	占总投资比例（%）
3	预备费	16,117.69	6.73
4	建设期利息	21,750.00	9.09
项目总投资		239,338.88	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

南宁现代工业产业园一期项目总投资239,338.88万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金165,138.88万元，资金来源为业主自筹，占比69%；

（2）专项债券资金74,200万元，占比31%，其中已发行0万元，本次拟发行3,500万元。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	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
不含专项债券的项目资本金	1,500.00	2,797.71	30,000.00	41,000.00	46,000.00	43,841.17
专项债券融资	3,500.00	56,500.00	14,200.00	-	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-	-
合计	5,000.00	59,297.71	44,200.00	41,000.00	46,000.00	43,841.17

2.项目实施计划

项目计划建设周期为60个月，已于2022年1月开工建设，预计于2027年1月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
项目建设	5,000.00	59,297.71	44,200.00	41,000.00	46,000.00	43,841.17

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租金收入、广告收入、物业收入、停车位收入等。

1.厂房租金收入

本项目计划将标准厂房用于租赁，厂房可出租面积为297,162平方米，经营期第一年每月租金28元/平方米，租金按照每年增长5%测算，出租率按照95%考虑。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466,717.52万元。

2.广告收入

本项目按照高杆广告共10处测算，经营期第1-2年为市场培育期，平均16万元/个/年，公交广告共有50个，平均0.64万元/个/年，出租率为80%，经营期第3-4年，租金标准为高杆广告平均20万元/个/年，公交广告平均0.8万元/个/年，并每年上涨5%，出租率为95%。债券存续期内本项目所产生的广告收入合计约为6,045.22万元。

3.物业收入

本项目物业服务收入按照每月2元/平方米计算。物业服务从经营期第一年开始计算。债券存续期内本项目所产生的物业收入合计约为4,950万元。

4.停车位收入

本项目停车位1,000个，经营期第1-2年，停车位平均24元/个/天，使用率为80%，经营期第三年起，停车位平均标准为30元/个/天，并每年上涨5%，使用率为95%。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为27,581.25万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为505,293.99万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	租金收入	广告收入	物业收入	停车位收入	收入合计
2022年	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-
2026年	11,858.63	153.60	275.00	700.80	12,988.03
2027年	17,602.65	228.00	275.00	1,040.25	19,145.90
2028年	18,482.78	239.40	275.00	1,092.26	20,089.44
2029年	19,406.92	251.37	275.00	1,146.88	21,080.17
2030年	20,377.27	263.94	275.00	1,204.22	22,120.42
2031年	21,396.13	277.14	275.00	1,264.43	23,212.70
2032年	22,465.94	290.99	275.00	1,327.65	24,359.58
2033年	23,589.23	305.54	275.00	1,394.03	25,563.81
2034年	24,768.69	320.82	275.00	1,463.74	26,828.25
2035年	26,007.13	336.86	275.00	1,536.92	28,155.91
2036年	27,307.49	353.70	275.00	1,613.77	29,549.96
2037年	28,672.86	371.39	275.00	1,694.46	31,013.71
2038年	30,106.50	389.96	275.00	1,779.18	32,550.64
2039年	31,611.83	409.46	275.00	1,868.14	34,164.42
2040年	33,192.42	429.93	275.00	1,961.55	35,858.89
2041年	34,852.04	451.42	275.00	2,059.62	37,638.09
2042年	36,594.64	474.00	275.00	2,162.61	39,506.24
2043年	38,424.37	497.70	275.00	2,270.74	41,467.81
合计	466,717.52	6,045.22	4,950.00	27,581.25	505,293.99

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为推广费用、人工工资福利、维修费和税金及附加。具体测算依据如下：

1.工资及福利费

本项目劳动定员按75人，管理人员均年收入及福利费按10万元/年，普通职员65人按6万/年测算。债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计为8,820万元。

2.推广费用、维修费

推广费用经营期前三年按照1,000万元/年测算，经营期第四年起按照600万元/年测算。维护费用按照运营期平均每年200万元计算。债券存续期内本项目所产生的推广费用、维修费分别为12,000万元、3,600万元。

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，房产税率按12%进行测算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为79,806.94万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为104,226.94万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	推广费用	工资及福利	维修费	税金及附加	当年总成本
2022年	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-

时间	推广费用	工资及福利	维修费	税金及附加	当年总成本
2026年	1,000.00	490.00	200.00	2,035.60	3,725.60
2027年	1,000.00	490.00	200.00	3,014.61	4,704.61
2028年	1,000.00	490.00	200.00	3,164.62	4,854.62
2029年	600.00	490.00	200.00	3,322.13	4,612.13
2030年	600.00	490.00	200.00	3,487.52	4,777.52
2031年	600.00	490.00	200.00	3,661.18	4,951.18
2032年	600.00	490.00	200.00	3,843.51	5,133.51
2033年	600.00	490.00	200.00	4,034.97	5,324.97
2034年	600.00	490.00	200.00	4,236.00	5,526.00
2035年	600.00	490.00	200.00	4,447.08	5,737.08
2036年	600.00	490.00	200.00	4,668.71	5,958.71
2037年	600.00	490.00	200.00	4,901.43	6,191.43
2038年	600.00	490.00	200.00	5,145.78	6,435.78
2039年	600.00	490.00	200.00	5,402.35	6,692.35
2040年	600.00	490.00	200.00	5,671.74	6,961.74
2041年	600.00	490.00	200.00	5,954.61	7,244.61
2042年	600.00	490.00	200.00	6,251.62	7,541.62
2043年	600.00	490.00	200.00	6,563.48	7,853.48
合计	12,000.00	8,820.00	3,600.00	79,806.94	104,226.94

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，南宁现代工业产业园一期项目预期总收入为505,293.99万元，预期总成本为104,226.94万元，项目总收益为401,067.05万元。

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134,302万元，其中专项债券融资本息为134,302万元，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	
74,200.00	60,102.00	134,302.00	-	-	-	134,302.00

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2.99。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
南宁现代工业产业园一期项目	401,067.05	134,302.00	2.99

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	2.83	2.99	3.14
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	2.99	2.95

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2.83能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.95，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。

《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。

主管部门负责按照南宁现代工业产业园一期项目工作要求并根据南宁现代工业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，做好入库南宁现代工业产业园一期项目的规划期限、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。

（此页无正文，为《2022年广西壮族自治区政府社会领域专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）南宁现代工业产业园一期项目实施方案》之盖章页）

南宁市良庆区财政局

2022年9月23日

广西庆海建设发展有限公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）南宁六景工业园区承朴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。

南宁六景工业园区承朴产城开发及配套建设项目专项债券计划发行规模9,000万元，共发行2期。本期计划于2022年10月发行5,000万元，发行期限20年，测算利率为4.5%。二期计划于2023年发行4,000万元，发行期限20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

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

二、项目基本情况

（一）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。横州市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。全市下辖16个镇1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，横州市建置至今已历2,100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。

2019年至2021年,横州市本级实现一般公共预算收入分别为10.17亿元、8.06亿元和8.99亿元；一般公共预算支出分别为53.55亿元、54.62亿元和56.07亿元。政府性基金收入分别为13.11亿元、8.19亿元和16.93亿元;政府性基金支出分别为9.88亿元12.85亿元和16.7亿元。

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	10.17	8.06	8.99
一般公共预算支出	53.55	54.62	56.07
政府性基金收入	13.11	8.19	16.93
政府性基金支出	9.88	12.85	16.70

（三）项目情况。

1.项目名称：南宁六景工业园区承朴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：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州市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.共计建设2.7万平方米生产厂房，分3栋建设，每栋9,000平方米;2.园区道路建设：包括纬十一路(经五路至景江大道段，全长2.25千米)、纬十路(经五路至经六路段，全长1.14千米),道路建设总长度3.39千米,占地面积203.13亩。建设内容包括道路工程、排水工程、交通工程、绿化工程、照明工程、电力管沟工程、通信预埋套管工程。3.园区土地场地平整：对纬十一路、经五路、纬十二路、经六路围合的园区土地 进行场地平整,平整土地面积658.06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	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。本项目将围绕产品和服务，形成完整的产业链，提高生产效率，增强竞争力，形成优良的投资和发展环境。总的来说，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，提高南宁城市功能，促进产业的发展，从而提高南宁市的总体经济水平。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目收入稳定，本息覆盖倍数为 4.42，偿债风险可控。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	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	项目投向为产业园区，符合专项债投向要求。项目总投资 31,907.05 万元，申请 9,000 万元专项债券，其余资金由单位自筹解决。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目主要收入来源于标准厂房出租收入、广告收入、车位出租管理收入等。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

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，从而更有利于促进南宁市和横州市的招商引资，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。

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。

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承朴产城开发及配套建设项目初步设计的批复》（横发改审批〔2021〕34号），本项目总投资为31,907.05万元。

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	18,991.08	59.52%
2	建设工程其他费用	9,395.89	29.45%
3	预备费	1,703.22	5.34%
4	利息费用	1,816.86	5.69%
项目总投资		**31,907.05**	**100.00%**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

南宁六景工业园区承朴产城开发及配套建设项目总投资31,907.05万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金22,907.05万元，资金来源为业主自筹，占比71.79%;

（2）专项债券资金9,000万元，占比28.21%,其中已发行0万元，本期拟发行5,000万元，二期计划于2023年发行4,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%;

（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年及以前	2022年	2023年及以后	合计
不含专项债券的项目资本金	1,646.00	1,808.00	19,453.05	22,907.05
专项债券融资	-	5,000.00	4,000.00	9,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	1,646.00	6,808.00	23,453.05	31,907.05

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月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年及以前	2022年	2023年及以后
项目建设	1,646.00	6,808.00	23,453.05

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、广告收入、车位出租管理收入。

1.标准厂房出租收入（自主开发）

本项目自主开发标准生产厂房建筑面积27,000平方米。租赁价格按起步价月出租价格10元/平方米，后期累计每5年递增一次

租金，每月租金增加5元。债券存续期内，本项目所产生的租赁收入合计约为10,530万元。

2.标准厂房出租收益(合作开发)

按园区土地总占地面积658.06亩进行合伙工业地产开发，开发容积率按1.5进行测算，则工业地产开发总面积为：658.06×666.67×1.5=65.81万平方米。租赁价格按起步价月出租价格10元/㎡，后期累计每5年递增一次租金，每月租金增加5元，按照合伙开发协议30%:70%进行分成。债券存续期内，本项目所产生的租赁收入合计约为76,997.7万元。

3.广告收入

本项目道路设计灯杆约162根，道路两侧道路灯杆广告出租价格按月租1,000元/个/月起步进进行计算，每年广告收益为194.4万元；则本项目共债券存续期内，本项目所产生的广告收入合计约为3,693.6万元。

4.车位出租管理收入

按本项目总占地面积的1%进行测算,平均每个车位占地面积15平方米，有438个停车位，停车位按月租200元/个起步进行测算。则本项目共债券存续期内，本项目所产生的物业收入合计约为1,997.28万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为93,218.58万元。项目每年预期收入情况如下表

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收益(自主开发)	标准厂房出租收益(合作开发)	广告位出租收入	车位出租管理收入	当年总收入
2023 年	-	-	-	-	-
2024 年	324.00	2,369.16	194.40	105.12	2,992.68
2025 年	324.00	2,369.16	194.40	105.12	2,992.68
2026 年	324.00	2,369.16	194.40	105.12	2,992.68
2027 年	324.00	2,369.16	194.40	105.12	2,992.68
2028 年	324.00	2,369.16	194.40	105.12	2,992.68
2029 年	486.00	3,553.74	194.40	105.12	4,339.26
2030 年	486.00	3,553.74	194.40	105.12	4,339.26
2031 年	486.00	3,553.74	194.40	105.12	4,339.26
2032 年	486.00	3,553.74	194.40	105.12	4,339.26
2033 年	486.00	3,553.74	194.40	105.12	4,339.26
2034 年	648.00	4,738.32	194.40	105.12	5,685.84
2035 年	648.00	4,738.32	194.40	105.12	5,685.84
2036 年	648.00	4,738.32	194.40	105.12	5,685.84
2037 年	648.00	4,738.32	194.40	105.12	5,685.84
2038 年	648.00	4,738.32	194.40	105.12	5,685.84
2039 年	810.00	5,922.90	194.40	105.12	7,032.42
2040 年	810.00	5,922.90	194.40	105.12	7,032.42
2041 年	810.00	5,922.90	194.40	105.12	7,032.42
2042 年	810.00	5,922.90	194.40	105.12	810.00
合计	**10,530.00**	**76,997.70**	**3,693.60**	**1,997.28**	**93,218.58**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为推广费用及管理费用。具体测算依据如下：

1.推广费用

推广费用包括各类推广相关费用，按收入 1%计算。债券存续期内，本项目所产生的人员经费支出合计约为 932.19 万元。

2.管理费用

管理费用包括员工工资支出、日常经营支出等。管理费用包括员工工资支出、日常经营支出等。预计2024年管理费用为255.26万元，假设管理费用在连续两年增长5%后保持不变。债券存续期内，本项目所产生的人员经费支出合计约为5,307.49万元。

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%进行测算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为14,908.28万元。

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21,147.96万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	推广费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2023年	-	-	-	-
2024年	29.93	255.26	464.55	749.74
2025年	29.93	268.02	464.55	762.50
2026年	29.93	281.42	464.55	775.90
2027年	29.93	281.42	464.55	775.90
2028年	29.93	281.42	464.55	775.90
2029年	43.39	281.42	688.98	1,013.80
2030年	43.39	281.42	688.98	1,013.80
2031年	43.39	281.42	688.98	1,013.80
2032年	43.39	281.42	688.98	1,013.80
2033年	43.39	281.42	688.98	1,013.80
2034年	56.86	281.42	913.41	1,251.69
2035年	56.86	281.42	913.41	1,251.69
2036年	56.86	281.42	913.41	1,251.69

时间	推广费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2037 年	56.86	281.42	913.41	1,251.69
2038 年	56.86	281.42	913.41	1,251.69
2039 年	70.32	281.42	1,137.84	1,489.59
2040 年	70.32	281.42	1,137.84	1,489.59
2041 年	70.32	281.42	1,137.84	1,489.59
2042 年	70.32	281.42	1,160.06	1,511.81
合计	**932.19**	**5,307.49**	**14,908.28**	**21,147.96**

（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，南宁六景工业园区承朴产城开发及配套建设项目预期总收入为 93,218.58 万元，预期总成本为 21,147.96 万元，项目总收益为 72,070.62 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 16,290 万元，其中专项债券融资本息为 16,290 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	
9,000.00	7,290.00	16,290.00	0	0	0	16,290.00

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 4.42。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
南宁六景工业园区承朴产城开发及配套建设项目	72,070.62	16,290.00	4.42

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
合计	72,070.62	16,290.00	4.42

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	4.18	4.42	4.66
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	4.49	4.42	4.36

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 4.18 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 4.36，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

本项目主管部门是横州市国有资产监督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六景工业园区承朴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。

（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（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）南宁六景工业园区承朴产城开发及配套建设项目实施方案》之盖章页）

横州市财政局

2022年9月23日

南宁交投六景园区开发有限责任公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）南宁六景工业园区景州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州产城开发及配套建设项目专项债券计划发行规模12,000万元，共发行2期。本期计划于2022年10月发行5,000万元，发行期限20年，测算利率为4.5%。二期计划于2023年发行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。

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。横州市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。全市下辖16个镇1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，横州市建置至今已历 2,100 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。

2019 年至 2021 年,横州市本级实现一般公共预算收入分别为 10.17 亿元、8.06 亿元和 8.99 亿元；一般公共预算支出分别为 53.55 亿元、54.62 亿元和 56.07 亿元。政府性基金收入分别为 13.11 亿元、8.19 亿元和 16.93 亿元;政府性基金支出分别为 9.88 亿元 12.85 亿元和 16.7 亿元。

单位：人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	10.17	8.06	8.99
一般公共预算支出	53.55	54.62	56.07
政府性基金收入	13.11	8.19	16.93
政府性基金支出	9.88	12.85	16.70

（三）项目情况。

1.项目名称：南宁六景工业园区景州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：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州市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.综合型科技企业孵化基地：园区占地30.42亩，建筑面积78,309.52平方米(含地下室28,110.26平方米)的综合型科技企业孵化基地，提供优质服务支持产业建设发展，优先扶持高新科技企业发展；2.园区道路建设：包括景州大道扩建工程(高速出口至纬八路段，全长2.31千米)，纬四路(景州大道至北经二路段，全长0.63千米)，纬五路(北经一路至北经三路段，全长0.67千米)，道路建设总长度3.61千米，占地面积157.7亩；3.园区土地平整：对高速公路出口南侧的2个地块、景州大道、纬三路、北经三路、纬四路、纬五路围合的用地进行场地平整，平整土地总占地面积570.19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	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。本项目将围绕产品和服务，形成完整的产业链，提高生产效率，增强竞争力，形成优良的投资和发展环境。总的来说，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，提高南宁城市功能，促进产业的发展，从而提高南宁市的总体经济水平。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目收入稳定，本息覆盖倍数为 1.72，偿债风险可控。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	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	项目投向为产业园区，符合专项债投向要求。项目总投资 45,390.06 万元，申请 12,000 万元专项债券，其余资金由单位自筹解决。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目主要收入来源于孵化基地出租收入、广告收入、车位出租管理收入、物业管理收入。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

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，从而更有利于促进南宁市和横州市的招商引资，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。

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。

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州产城开发及配套建设项目可行性研究报告的批复》（横发改审批〔2021〕35 号），本项目总投资为 45,390.06 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	26,380.81	58.12%
2	建设工程其他费用	14,001.69	30.85%
3	预备费	2,422.95	5.34%
4	利息费用	2,584.61	5.69%
项目总投资		**45,390.06**	**100.00%**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

南宁六景工业园区景州产城开发及配套建设项目总投资

45,390.06万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金33,390.06万元，资金来源为业主自筹，占比73.56%;

（2）专项债券资金12,000万元，占比26.44%,其中已发行0万元,本期拟发行5,000万元,二期计划于2023年发行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	2021年及以前	2022年	2023年及以后	合计
不含专项债券的项目资本金	1,698.00	1,570.00	30,122.06	33,390.06
专项债券融资	-	5,000.00	7,000.00	12,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**1,698.00**	**6,570.00**	**37,122.06**	**45,390.06**

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11月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年及以前	2022年	2023年及以后
项目建设	1,698.00	6,570.00	37,122.06

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2025年为起始年测算。项目主要收入来源于孵化基地出租收入、广告收入、车位出租管理收入、物业管理收入。

1.孵化基地出租收入

本项目建设企业孵化基地计容建筑面积50,199.26平方米。项目建成后外租，办公出租按月出租价格60元/平方米起步进行测算。随着园区的运营发展，将每五年提升租金5元每平米。本项目债券存续期内，所产生的租赁收入合计约为6,400.41万元。

2.广告收入

本项目道路设计灯杆约110根，道路两侧道路灯杆广告出租价格按月租1,000元/个起步进行测算。本项目债券存续期内，本项目所产生的广告收入合计约为2,508万元。

3.车位出租管理收入

本项目建设小车停车位509个。项目建成后外租，小车停车位按月租200元/个起步进行测算。本项目债券存续期内，本项目所产生的物业收入合计约为2,321.04 万元。

4.物业管理收入

按工业园区物业管理收费价格测算。前三年按每月1元/平方米，第四年开始按每月1.5元/平方米起步。本项目园区土地面积570.19亩，按3.0的容积率测算，则：园区土地开发建筑总面积为：570.19×666.67×3.0=114万平方米。本项目债券存续期内，本项目所产生的物业收入合计约为36,936万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为48,165.45万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	孵化基地出租收入	广告位出租收入	车位出租收入	物业管理收入	当年总收入
2023年	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-
2025年	301.20	132.00	122.16	1,368.00	1,923.36
2026年	301.20	132.00	122.16	1,368.00	1,923.36
2027年	301.20	132.00	122.16	1,368.00	1,923.36
2028年	301.20	132.00	122.16	2,052.00	2,607.36
2029年	301.20	132.00	122.16	2,052.00	2,607.36
2030年	326.30	132.00	122.16	2,052.00	2,632.46
2031年	326.30	132.00	122.16	2,052.00	2,632.46
2032年	326.30	132.00	122.16	2,052.00	2,632.46
2033年	326.30	132.00	122.16	2,052.00	2,632.46
2034年	326.30	132.00	122.16	2,052.00	2,632.46
2035年	351.39	132.00	122.16	2,052.00	2,657.55
2036年	351.39	132.00	122.16	2,052.00	2,657.55
2037年	351.39	132.00	122.16	2,052.00	2,657.55
2038年	351.39	132.00	122.16	2,052.00	2,657.55
2039年	351.39	132.00	122.16	2,052.00	2,657.55
2040年	376.49	132.00	122.16	2,052.00	2,682.65
2041年	376.49	132.00	122.16	2,052.00	2,682.65
2042年	376.49	132.00	122.16	2,052.00	2,682.65
2043年	376.49	132.00	122.16	2,052.00	2,682.65
合计	**6,400.41**	**2,508.00**	**2,321.04**	**36,936.00**	**48,165.45**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为推广费用、管理费用等。具体测算依据如下：

1.推广费用

推广费用包括各类推广相关费用，按收入1%计算。债券存续期内，本项目所产生的人员经费支出合计约为481.65万元。

2.管理费用

管理费用包括员工工资支出、日常经营支出等。管理费用包括员工工资支出、日常经营支出等。假设管理费用在连续两年增长 5%后保持不变。债券存续期内，本项目所产生的人员经费支出合计约为 7,547.68 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%进行测算。债券存续期内，本项目所产生的税金及附加合计约为2,808.69万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为10,838.06万元。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	管理费用	税金及附加	当年总成本
2023 年	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-
2025 年	19.23	363.00	135.17	517.40
2026 年	19.23	381.15	114.71	515.09
2027 年	19.23	400.21	114.71	534.15
2028 年	26.07	400.21	150.54	576.82
2029 年	26.07	400.21	150.54	576.82
2030 年	26.32	400.21	151.85	578.38
2031 年	26.32	400.21	151.85	578.38
2032 年	26.32	400.21	151.85	578.38
2033 年	26.32	400.21	151.85	578.38
2034 年	26.32	400.21	151.85	578.38
2035 年	26.58	400.21	153.17	579.95
2036 年	26.58	400.21	153.17	579.95

时间	推广费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2037 年	26.58	400.21	153.17	579.95
2038 年	26.58	400.21	153.17	579.95
2039 年	26.58	400.21	153.17	579.95
2040 年	26.83	400.21	154.48	581.51
2041 年	26.83	400.21	154.48	581.51
2042 年	26.83	400.21	154.48	581.51
2043 年	26.83	400.21	154.48	581.51
合计	**481.65**	**7,547.68**	**2,808.69**	**10,838.06**

（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州产城开发及配套建设项目预期总收入为 48,165.45 万元，预期总成本为 10,838.06 万元，项目总收益为 37,327.39 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 21,720.00 万元，其中专项债券融资本息为 21,720.00 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	
12,000.00	9,720.00	21,720.00	0	0	0	21,720.00

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 1.72。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

南宁六景工业园区景州产城开发及配套建设项目	37,327.39	21,720.00	1.72
合计	37,327.39	21,720.00	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	1.61	1.72	1.82
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1.61,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。

《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

本项目主管部门是横州市国有资产监督管理委员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六景工业园区景州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。

（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（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）南宁六景工业园区景州产城开发及配套建设项目实施方案》之盖章页）

横州市财政局

2022年9月23日

南宁交投六景园区开发有限责任公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）南宁六景工业园区景江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江产城开发及配套建设项目专项债券计划发行规模10,500万元，共发行2期。本期计划于2022年10月发行5,000万元，发行期限20年，测算利率为4.5%。二期计划于2023年发行5,500万元,发行期限20年,测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

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

二、项目基本情况

（一）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。横州市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。全市下辖16个镇1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，横州市建置至今已历2,100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。

2019年至2021年,横州市本级实现一般公共预算收入分别为10.17亿元、8.06亿元和8.99亿元；一般公共预算支出分别为53.55亿元、54.62亿元和56.07亿元。政府性基金收入分别为13.11亿元、8.19亿元和16.93亿元;政府性基金支出分别为9.88亿元12.85亿元和16.7亿元。

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	10.17	8.06	8.99
一般公共预算支出	53.55	54.62	56.07
政府性基金收入	13.11	8.19	16.93
政府性基金支出	9.88	12.85	16.7

（三）项目情况。

1.项目名称：南宁六景工业园区景江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：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州市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.标准厂房建设：建筑面积5万平方米,分5栋建设，每栋5层，每栋建筑面积1万平方米。2.园区道路建设：包含景江大道(纬四路至纬八路段，全长2.05千米)、纬九路(经五路至经六路段，全长1.10千米)，道路建设总长度3.16千米,占地面积64.01亩。3.园区土地平整：对北经一路、纬六路、北经二路、纬八路围合土地以及纬十路、经五路、纬十一路、经六路围合的园区土地进行场地平整，平整土地面积905.09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

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。本项目将围绕产品和服务，形成完整的产业链，提高生产效率，增强竞争力，形成优良的投资和发展环境。总的来说，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，提高南宁城市功能，促进产业的发展，从而提高南宁市的总体经济水平。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目收入稳定，本息覆盖倍数为 3.97，偿债风险可控。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	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	项目投向为产业园区，符合专项债投向要求。项目总投资 35,724.15 万元，申请 10,500 万元专项债券，其余资金由单位自筹解决。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目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

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，从而更有利于促进南宁市和横州市的招商引资，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。

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。

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江产城开发及配套建设项目可行性研究报告的批复(重新批复)》（横发改审批〔2021〕33号），本项目总投资为35,724.15万元。

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	22,261.22	62.31%
2	建设工程其他费用	9,521.74	26.66%
3	预备费	1,906.98	5.34%
4	利息费用	2,034.21	5.69%
项目总投资		**35,724.15**	**100.00%**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

南宁六景工业园区景江产城开发及配套建设项目总投资35,724.15万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金25,224.15万元，资金来源

为业主自筹，占比70.61%;

（2）专项债券资金10,500万元，占比29.39%,其中已发行0万元,本期拟发行5,000万元,二期计划于2023年发行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）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年及以前	2022年	2023年及以后	合计
不含专项债券的项目资本金	922	1,186	23,116.15	25,224.15
专项债券融资	-	5,000	5,500	10,500
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**922.00**	**6,186.00**	**28,616.15**	**35,724.15**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为52个月，已于2020年9月开工建设，预计于2024年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年及以前	2022年	2023年及以后
项目建设	922.00	6,186.00	28,616.15

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、车位出租管理收入及广告收入。

1.标准厂房出租收入（自主开发）

本项目自主开发标准生产厂房建筑面积50,000平方米。租赁

价格按起步价月出租价格10元/平方米，后期累计每5年递增5元每平米租金进行测算，则项目建成后每年的出租收益为：年出租收入=2,750,000×10×12/10,000=600万元。债券存续期内，本项目所产生的租赁收入合计约为19,500万元。

2.标准厂房出租收益(合作开发)

按园区土地土地总占地面积651.38亩进行合伙工业地产开发，开发容积率按1.5进行测算，则工业地产开发总面积为：651.38×666.67×1.5=65.14万平方米租赁价格按起步价月出租价格10元/平方米，后期累计每5年递增5元每平米租金进行测算，按照合伙开发协议30%:70%进行分成，则项目建成后归属公司部分的每年的出租收益为：年出租收入=65.14×10×12*30%=2,345.04万元。债券存续期内，本项目所产生的租赁收入合计约为76,213.8万元。

3.车位出租管理收入

按土地开发总面积的1%测算,土地开发总面积共507,422.54平方米(按容积率3.0测算)，则车位占地面积5,074平方米，共338个车位，按200元/个车位进行测算，则：车位租赁收入=338×200×12=81.12万元。债券存续期内，本项目所产生的租赁收入合计约为1,541.28万元。

4.广告收入

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52根,则:年出租收入=52×1,000×12=62.4

万元。则债券存续期内，本项目所产生的租赁收入合计约为1,185.6万元。

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98,440.68万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收益（自主开发）	标准厂房出租收益（合作开发）	车位出租收入	广告位出租收入	当年总收入
2023年	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-
2025年	600.00	2,345.04	81.12	62.40	3,088.56
2026年	600.00	2,345.04	81.12	62.40	3,088.56
2027年	600.00	2,345.04	81.12	62.40	3,088.56
2028年	600.00	2,345.04	81.12	62.40	3,088.56
2029年	600.00	2,345.04	81.12	62.40	3,088.56
2030年	900.00	3,517.56	81.12	62.40	4,561.08
2031年	900.00	3,517.56	81.12	62.40	4,561.08
2032年	900.00	3,517.56	81.12	62.40	4,561.08
2033年	900.00	3,517.56	81.12	62.40	4,561.08
2034年	900.00	3,517.56	81.12	62.40	4,561.08
2035年	1,200.00	4,690.08	81.12	62.40	6,033.60
2036年	1,200.00	4,690.08	81.12	62.40	6,033.60
2037年	1,200.00	4,690.08	81.12	62.40	6,033.60
2038年	1,200.00	4,690.08	81.12	62.40	6,033.60
2039年	1,200.00	4,690.08	81.12	62.40	6,033.60
2040年	1,500.00	5,862.60	81.12	62.40	7,506.12
2041年	1,500.00	5,862.60	81.12	62.40	7,506.12
2042年	1,500.00	5,862.60	81.12	62.40	7,506.12
2043年	1,500.00	5,862.60	81.12	62.40	7,506.12
合计	**19,500.00**	**76,213.80**	**1,541.28**	**1,185.60**	**98,440.68**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为推广费用、管理费用。具体测算依据如下:

1.推广费用

推广费用包括各类推广相关费用，按收入1%计算。债券存续期内，本项目所产生的人员经费支出合计约为984.44万元。

2.管理费用

管理费用包括员工工资支出、日常经营支出等。管理费用包括员工工资支出、日常经营支出等。假设管理费用在连续两年增长5%后保持不变。债券存续期内，本项目所产生的人员经费支出合计约为5,925.82万元。

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%进行测算。债券存续期内，本项目所产生的税金及附加合计约为16,095.18万元。

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23,005.44万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	推广费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2023年	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-
2025年	30.89	285.00	498.36	814.25
2026年	30.89	299.25	498.36	828.50
2027年	30.89	314.21	498.36	843.46
2028年	30.89	314.21	498.36	843.46
2029年	30.89	314.21	498.36	843.46
2030年	45.61	314.21	743.78	1,103.60
2031年	45.61	314.21	743.78	1,103.60
2032年	45.61	314.21	743.78	1,103.60
2033年	45.61	314.21	743.78	1,103.60

2034 年	45.61	314.21	743.78	1,103.60
2035 年	60.34	314.21	989.20	1,363.75
2036 年	60.34	314.21	989.20	1,363.75
2037 年	60.34	314.21	989.20	1,363.75
2038 年	60.34	314.21	989.20	1,363.75
2039 年	60.34	314.21	989.20	1,363.75
2040 年	75.06	314.21	1,234.62	1,623.89
2041 年	75.06	314.21	1,234.62	1,623.89
2042 年	75.06	314.21	1,234.62	1,623.89
2043 年	75.06	314.21	1,234.62	1,623.89
合计	**984.44**	**5,925.82**	**16,095.18**	**23,005.44**

（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，南宁六景工业园区景江产城开发及配套建设项目预期总收入为 98,440.68 万元，预期总成本为 23,005.44 万元，项目总收益为 75,435.24 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 19,005 万元，其中专项债券融资本息为 19,005 万元，其他债务融资本息金额为 0 万元。具体还本付息计划如下:

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
10,500.00	8,505.00	19,005.00	0	0	0	19,005.00

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 3.97。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江产城开发及配套建设项目	75,435.24	19,005.00	3.97
合计	75,435.24	19,005.00	3.97

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	3.75	3.97	4.19
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	4.03	3.97	3.91

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 3.75,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 3.91，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

本项目主管部门是横州市国有资产监督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六景工业园区景江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。

（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（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）南宁六景工业园区景江产城开发及配套建设项目实施方案》之盖章页）

横州市财政局

2022年9月23日

南宁交投六景园区开发有限责任公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）智能制造产业园及配套设施项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

智能制造产业园及配套设施项目专项债券计划发行规模26,000万元，共发行2期。首期（本期）计划于2022年10月发行15,150万元，二期计划于2023年发行10,850万元，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。

2019年至2021年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为327.25亿元、331.78亿元和352.95亿元；一般公共预算支出分别为523.25亿元、536.86亿元和523.85亿元。政府性基金收入分别为484.46亿元、579.34亿元和482.52亿元；政府性基金支出分别为385.4亿元、579.15亿元和487.23亿元。

南宁市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	327,25	331.78	352.95
一般公共预算支出	523.25	536.86	523.85
政府性基金收入	484.46	579.34	482.52
其中：国有土地使用权出让收入	466.69	562.15	459.16
政府性基金支出	385.40	579.15	487.23
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	303.88	434.38	417.17

（三）项目情况。

1.项目名称：智能制造产业园及配套设施项目。

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：南宁高新区中关村产业园内。

（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智能制造产业园及配套设施项目工程，项目用地面积约148,329.24平方米（折合约222.49亩），总建筑面积约71,192.62平方米，建设内容包括拟新建8栋钢结构单层生产性厂房、1栋食堂及宿舍楼、1栋配电房及相

关配套设施。用地面积约115,035平方米（折合约172.55亩），总建筑面积约71,192.62平方米，容积率1.05，建筑密度46.05%，绿地率10.17%，机动车停车位356个。其中，1号厂房，建筑面积为8,820平方米；2号厂房，建筑面积为8,820平方米；3号厂房，建筑面积为6,480平方米；4号厂房，建筑面积为6,480平方米；5号厂房，建筑面积为5,184平方米；6号厂房，建筑面积为5,184平方米；7号厂房，建筑面积为5,184平方米；8号厂房，建筑面积为5,184平方米；9号食堂及宿舍楼建筑面积为17,398平方米；10号配电房建筑面积为553.44平方米；并建设总平配套设施等。配套设施道路工程连庄路、创客路、创园路、大王岭路、连园路共计5条，包含道路、排水、照明、交通、绿化及相关附属工程。

（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	本项目是将企业各项技术进行产业化，迅速占领市场的需要，解决企业用地困难、节约化用地的需要；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高新区中关村产业园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，为南宁高新区中关村产业园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。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	一、偿债计划可行性 专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为47,060万元，其中专项债券融资本息为47,060万元。本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.74。 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市高新区中关村产业园基础设施的需求，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 智能制造产业园及配套设施项目工程总投资34,028.56万元。项目资金来源如下： （1）不含专项债券的项目资本金8,028.56万元，资金来源为业主自筹，占比23.59%； （2）专项债券资金26,000万元，占比76.41%，本次拟发行15,150万元。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 资金用于智能制造产业园项目建设，智能制造产业园的产品技术属于国内领先技术，将能够帮助企业立足广西，服务于现在中国市场，通过不断创新，不断突破，将能够成为行业领头羊，为企业与广西创造更大的价值。同时，产品对铝材料的需求将能够促进广西铝业的发展。本项目建成后，生产的热交换器，其性能能够大幅度提高发动机的效能，对节能减排，节约重要战略资源，符合国六标准的控制重点，本项目通过进行技术创新研究及开发，在保证生产产品的强度及精度不变的情况下，进一步的降低原材料的投入，并倡导设备运作过程中产生的材料进行回收再利用，提高原材料资源的综合利用率，节约大量资源，促进生态环境平衡，实现生态环境

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		的可持续发展，同时提供就业机会和财政税收，带动当地经济发展。
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、宿舍楼、食堂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高新区中关村产业园内其他厂区标准厂房及周边类似项目出租价格。专项债券存续期内，智能制造产业园及配套设施项目预期总收入为99,137.13万元，预期总成本为17,457.81万元，项目总收益为81,679.32万元。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

本项目的道路工程的实施，是智能制造产业园项目建设的重要组成部分，项目的建设对完善园区路网布局，方便招商引资，促进南宁市的快速发展具有重要意义，其经济社会效益主要表现在:

（1）智能制造产业园的产品技术属于国内领先技术，将能够帮助企业立足广西，服务于现在中国市场，通过不断创新，不断突破，将能够成为行业领头羊，为企业与广西创造更大的价值。同时，产品对铝材料的需求将能够促进广西铝业的发展。本项目建成后，生产的热交换器，其性能能够大幅度提高发动机的效能，对节能减排，节约重要战略资源，符合国六标准的控制重点，本项目通过进行技术创新研究及开发，在保证生产产品的强度及精度不变的情况下，进一步的降低原材料的投入，并倡导设备运作过程中产生的材料进行回收再利用，提高原材料资源的综合利用

率，节约大量资源，促进生态环境平衡，实现生态环境的可持续发展，同时提供就业机会和财政税收，带动当地经济发展。

（2）强化经济发展的社会基础，促进整个社会环境的进一步稳定。本项目建设促使了基础设施的完善，从而促使经济结构合理化，提高了南宁高新区中关村产业园在区域竞争中的优势，从而提高了政府的威信，维持社会的稳定，促使社会经济的可持续发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据南宁高新区管委会《关于智能制造产业园及配套设施项目可行性研究报告的批复（重新批复）》（高新管项复〔2021〕46号），本项目总投资为34,028.56万元。

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	工程费用	22,490.91	66.09
2	建设工程其他费用	8,079.55	23.74
3	预备费	1,703.10	5.00
4	建设期利息	1,755.00	5.17
项目总投资		**34,028.56**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

智能制造产业园及配套设施项目总投资34,028.56万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金8,028.56万元，资金来源为业主自筹，占比23.59%;

（2）专项债券资金26,000万元，占比76.41%,本次拟发行15,150万元。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	2023
不含专项债券的项目资本金	-	8,028.56
专项债券融资	15,150.00	10,850.00
其他债务融资	-	-
合计	**15,150.00**	**18,878.56**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为22个月，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	15,150.00	18,878.56

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2024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、食堂租赁收入、物业收入和停车位收入。

1.厂房租赁收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,从项目第三年开始将厂房面积的90%进行出租，厂房可出租面积为51,336平方米，租金30元/平方米/月，租金按照每3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40,188.66万元。

2.宿舍楼租赁收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,本项目宿舍楼可出租面积为15,542.82平方米，租金50元/平方米/月，租金按照每3年5%增长测算。债券存续期内本项目所产生的仓库租赁收入合计约为20,279.58万元。

3.食堂楼租赁收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,本项目食堂可出租面积为1,855.18平方米，第1年（计算期第3年）租金50元/平方米·月（600元/平方米·年），租金按照每3年5%增长。债券存续期内本项目所产生的物业收入合计约为2,420.59万元。

4.物业收入

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，按照每3年5%增长。债券存续期内本项目所产生的财政补贴收入合计约为5,380.74万元。

5.停车位收入

本项目可出租停车位356个，按照250元/个月收取车位费用，租金按照每3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2,322.51万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为70,592.08万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房租赁收入	宿舍楼租赁收入	食堂租赁收入	物业收入	停车位收入	当年总收入
2022年	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-
2024年	1,848.10	932.57	111.31	247.44	106.80	3,246.22
2025年	1,848.10	932.57	111.31	247.44	106.80	3,246.22
2026年	1,848.10	932.57	111.31	247.44	106.80	3,246.22
2027年	1,940.51	979.20	116.88	259.81	112.14	3,408.54
2028年	1,940.51	979.20	116.88	259.81	112.14	3,408.54
2029年	1,940.51	979.20	116.88	259.81	112.14	3,408.54
2030年	2,037.54	1,028.16	122.72	272.80	117.75	3,578.97
2031年	2,037.54	1,028.16	122.72	272.80	117.75	3,578.97
2032年	2,037.54	1,028.16	122.72	272.80	117.75	3,578.97
2033年	2,139.42	1,079.57	128.86	286.44	123.64	3,757.93
2034年	2,139.42	1,079.57	128.86	286.44	123.64	3,757.93
2035年	2,139.42	1,079.57	128.86	286.44	123.64	3,757.93
2036年	2,246.39	1,133.55	135.30	300.76	129.82	3,945.82
2037年	2,246.39	1,133.55	135.30	300.76	129.82	3,945.82
2038年	2,246.39	1,133.55	135.30	300.76	129.82	3,945.82
2039年	2,358.71	1,190.23	142.07	315.80	136.31	4,143.12
2040年	2,358.71	1,190.23	142.07	315.80	136.31	4,143.12
2041年	2,358.71	1,190.23	142.07	315.80	136.31	4,143.12
2042年	2,476.65	1,249.74	149.17	331.59	143.13	4,350.28
合计	**40,188.66**	**20,279.58**	**2,420.59**	**5,380.74**	**2,322.51**	**70,592.08**

（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

指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。债券存续期内本项目所产生的设备维护费合计约为 161.69 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。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 10,952.22 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13,029.11万元。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	8.51	4.80	503.64	612.95
2025年	96.00	8.51	4.80	503.64	612.95
2026年	96.00	8.51	4.80	503.64	612.95
2027年	96.00	8.51	4.80	528.83	638.14
2028年	96.00	8.51	4.80	528.83	638.14
2029年	96.00	8.51	4.80	528.83	638.14
2030年	96.00	8.51	4.80	555.27	664.58
2031年	96.00	8.51	4.80	555.27	664.58
2032年	96.00	8.51	4.80	555.27	664.58
2033年	96.00	8.51	4.80	583.03	692.34
2034年	96.00	8.51	4.80	583.03	692.34
2035年	96.00	8.51	4.80	583.03	692.34
2036年	96.00	8.51	4.80	612.19	721.50
2037年	96.00	8.51	4.80	612.19	721.50
2038年	96.00	8.51	4.80	612.19	721.50
2039年	96.00	8.51	4.80	642.80	752.11
2040年	96.00	8.51	4.80	642.80	752.11
2041年	96.00	8.51	4.80	642.80	752.11
2042年	96.00	8.51	4.80	674.94	784.25
合计	**1,824.00**	**161.69**	**91.20**	**10,952.22**	**13,029.11**

（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，智能制造产业园及配套设施项目预期总收入为70,592.08万元，预期总成本为13,029.11万元，项目总收益为57,562.97万元。

2.项目总债务融资本息

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

单位：人民币万元

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

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.22。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
智能制造产业园及配套设施项目	57,562.97	47,060.00	1.22
合计	**57,562.97**	**47,060.00**	**1.22**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.16	1.22	1.29
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	1.22	1.21

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

数为1.16,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1.21，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

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

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是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智能制造产业园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。

南宁高新技术产业开发区财政局

2022年9月23日

广西南宁当代主私投资管理有限公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）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500,000万元，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%；2022年6月发行85,000万元，三期计划于2022年10月发行25,000万元，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。

2019 年至 2021 年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为 327.25 亿元、331.78 亿元和 352.95 亿元；一般公共预算支出分别为 523.25 亿元、536.86 亿元和 523.85 亿元。政府性基金收入分别为 484.46 亿元、579.34 亿元和 482.52 亿元；政府性基金支出分别为 385.4 亿元、579.15 亿元和 487.23 亿元。

南宁市本级 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	327.25	331.78	352.95
一般公共预算支出	523.25	536.86	523.85
政府性基金收入	484.46	579.34	482.52
其中：国有土地使用权出让收入	466.69	562.15	459.16
政府性基金支出	385.40	579.15	487.23
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	303.88	434.38	417.17

（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916,71平方米（合1,375.06亩）。本项目新能源汽车产业园总建筑面积为1,833,410平方米（其中标准丙类厂房1,554,989平方米，厂区管理及生活配套设施275,01平方米，1号污水处理站1,705平方米，2号污水处理站1,705平方米）。设机动车停车位9,167个，自行车停车位45,835个。项目建设内容包括道路、排水、交通、照明、绿化、缆线管廊、后排绿地及消火栓等工程等。

配套市政道路为江南40号路（7号路-11号路，1,571.06米×30米）、江南7号路（39号路-40号路，573.77米×30米）、江南1号路（13号路-17号路，2025米×60米；17号路-22号路，1,113.72米×60米）、江南9号路（35号路-40号路，641.51米×45米）、江南9号路上跨高速工程（1,140米×45米）、江南39号路（9号路-10号路，504.99米×60米）、江南11号路（1号路-29号路，825.93米×60米）、江南2号路（1号路-22号路，6,240米×55米）、江北1号路（12号路-16号路，1,490.72米×50米）、江南11号路上跨高速路工程（582.06米×60米）、江南39号路（10号路-22号路，1,939.58米×60米）、江南6号路（35号路-45号路，2,190.71米×45米）、江南37号路（11号路-16号路，2,068.13米×40米）、江南9号路（40号路-45号路，815.89米×45米）、江南8号路（40号路-45号路，690米×30米）、江南11号路（35号路-40号路，862.54米×60米）、江南2号路（江南1号路-伶俐西互通，2,628米×55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	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、

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		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500,000万元，其他债务融资430,000万元,业主自筹措项目资本金233,559万元，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，预期年均营业收入2,517,981.11万元。

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）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	842,529.88	72.41%
2	建设工程其他费用	204,857.41	17.61%
3	预备费	61,985.64	5.32%
4	建设期利息	54,186.25	4.66%
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金233,559.18万元，资金来源为业主自筹，占比20.07%；

（2）专项债券资金500,000万元，占比42.97%,其中已发行90,000万元，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，占比0%；

（3）其他债务融资430,000万元，占比36.96%，未完成贷款；

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	116,500.00	62,125.00	27,467.09	27,467.09
专项债券融资	115,000.00	385,000.00	0	0
其他债务融资	0	215,000.00	215,000.00	0
合计	**231,500.00**	**662,125.00**	**242,467.09**	**27,467.09**

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	231,500.00	662,125.00	242,467.09	27,467.09

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，本项目租金价格按中上水平定价，暂定为30元/平方米/月，折合360元/平方米/年（按365天计算）。标准丙类厂房按正常年份租赁1,555,500平方米，则年租金收入为55,998万元/年；管理及生活配套设施按正常年份租赁274,500平方米，则年租金收入为9,882万元/年，合计出租收入65,880万元/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3%，具体视运营情况进行调整。

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，则停车位租金收入为2,558.52万元/年。

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/（平方米每月），即36元/（平方米每年）计算。

本项目标准丙类厂房按正常年份租赁1,555,500平方米，则厂房年物业收入为5,599.8万元/年；管理及生活配套设施按正常年份租赁274,500平方米，则管理及生活配套设施物业费年收入为988.2万元/年，合计物业费收入为6,588万元/年。

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）。经调查，各广告投放价格约300元/月～2,000元/月不等，本项目根据实际情况，广告位收入拟取每个2,000元/月。（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%）。参考南宁市近年通胀水平，财务评价周期内广告位收入按每年3%增长。

5.充电服务收入

本项目设置3,554个机动车充电桩，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），每度电服务费按0.7元计算。

本项目设置17,767个非机动车充电桩（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小时收服务费0.6元计算。

参考南宁市近年通胀水平，财务评价周期内充电桩收入按每年3%增长。

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1.40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，则年均污水处理费约1,481.9万元。

7.其他收入

其他收入包括项目公司大股东南宁城市建设投资集团有限责任公司资金支持及项目业主自身综合现金流产生的收入，本项目预计财务评价周期内产生其他收入年均约24,147.27万元。。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为2,463,269.11万元。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	机动车充电桩充电服务收入	非机动车充电桩充电服务收入	污水处理费	其他收入	当年总收入
2022年	-	-	-	-	-		-		-
2023年	-	-	-	-	-		-		-
2024年	-	-	-	-	-		-		-
2025年	-	-	-	-	-		-		-
2026年	65,880.00	2,558.52	6,588.00	852.80	4,649.20	383.75	1,481.90	24,147.27	106,541.44
2027年	67,856.40	2,558.52	6,588.00	878.38	4,788.68	395.27	1,481.90	24,147.27	108,694.42
2028年	69,892.09	2,558.52	6,588.00	904.74	4,932.34	407.12	1,481.90	24,147.27	110,911.98
2029年	71,988.85	2,558.52	6,588.00	931.88	5,080.31	419.34	1,481.90	24,147.27	113,196.07
2030年	74,148.52	2,558.52	6,588.00	959.83	5,232.72	431.92	1,481.90	24,147.27	115,548.68
2031年	76,372.98	2,558.52	6,588.00	988.63	5,389.70	444.88	1,481.90	24,147.27	117,971.87
2032年	78,664.17	2,558.52	6,588.00	1,018.29	5,551.39	458.22	1,481.90	24,147.27	120,467.75
2033年	81,024.09	2,558.52	6,588.00	1,048.84	5,717.93	471.97	1,481.90	24,147.27	123,038.52
2034年	83,454.81	2,558.52	6,588.00	1,080.30	5,889.47	486.13	1,481.90	24,147.27	125,686.40

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	机动车充电桩充电服务收入	非机动车充电桩充电服务收入	污水处理费	其他收入	当年总收入
2035 年	85,958.46	2,558.52	6,588.00	1,112.71	6,066.15	500.71	1,481.90	24,147.27	128,413.72
2036 年	88,537.21	2,558.52	6,588.00	1,146.09	6,248.14	515.73	1,481.90	24,147.27	131,222.86
2037 年	91,193.33	2,558.52	6,588.00	1,180.47	6,435.58	531.21	1,481.90	24,147.27	134,116.28
2038 年	93,929.13	2,558.52	6,588.00	1,215.89	6,628.65	547.14	1,481.90	24,147.27	137,096.50
2039 年	96,747.00	2,558.52	6,588.00	1,252.37	6,827.51	563.56	1,481.90	24,147.27	140,166.12
2040 年	99,649.41	2,558.52	6,588.00	1,289.94	7,032.33	580.46	1,481.90	24,147.27	143,327.83
2041 年	102,638.89	2,558.52	6,588.00	1,328.63	7,243.30	597.88	1,481.90	24,147.27	146,584.40
2042 年	105,718.06	2,558.52	6,588.00	1,368.49	7,460.60	615.81	1,481.90	24,147.27	149,938.66
2043 年	108,889.60	2,558.52	6,588.00	1,409.55	7,684.42	634.29	1,481.90	24,147.27	153,393.55
2044 年	112,156.29	2,558.52	6,588.00	1,451.83	7,914.95	653.32	1,481.90	24,147.27	156,952.08
合计	1,654,699.29	48,611.88	125,172.00	21,419.67	116,773.34	9,638.70	28,156.10	458,798.13	2,463,269.11

（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50名公司人员工资及福利费按人均7.2万元/年估算。

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。

3.财务费用

本项目由于自有资金不足，项目建设资金由项目业主自有资本金和长期借款两部分构成，政府专项债及银行借款93亿元，约占项目总投资的80%；自有资本金约占项目总投资的20%。

3.修理费用

拟按年折旧费用的2%估算。

4.营业费用

主要包括出租费用，拟按收入的1%计。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为356,731.93万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	人员费用	修理费	其他管理费	营业费用	税金及附加	合计
2022年	-	-	-	-		-
2023年	-	-	-	-		-

时间	人员费用	修理费	其他管理费	营业费用	税金及附加	合计
2024年	-	-	-	-		-
2025年	-	-	-	-		-
2026年	360.00	356.42	50.00	1,065.41	13,503.76	15,335.59
2027年	370.80	367.11	51.50	1,086.94	13,844.45	15,720.81
2028年	381.92	378.13	53.05	1,109.12	14,195.38	16,117.59
2029年	393.38	389.47	54.64	1,131.96	14,556.82	16,526.27
2030年	405.18	401.15	56.28	1,155.49	14,929.11	16,947.21
2031年	417.34	413.19	57.96	1,179.72	15,312.58	17,380.79
2032年	429.86	425.58	59.70	1,204.68	15,707.54	17,827.36
2033年	442.75	438.35	61.49	1,230.39	16,114.35	18,287.34
2034年	456.04	451.50	63.34	1,256.86	16,533.37	18,761.11
2035年	469.72	465.05	65.24	1,284.14	16,964.96	19,249.10
2036年	483.81	479.00	67.20	1,312.23	17,409.49	19,751.72
2037年	498.32	493.37	69.21	1,341.16	17,867.37	20,269.44
2038年	513.27	508.17	71.29	1,370.96	18,338.97	20,802.67
2039年	528.67	523.41	73.43	1,401.66	18,824.73	21,351.90
2040年	544.53	539.12	75.63	1,433.28	19,325.06	21,917.62
2041年	560.87	555.29	77.90	1,465.84	19,840.40	22,500.30
2042年	577.69	571.95	80.24	1,499.39	20,371.19	23,100.46
2043年	595.03	589.11	82.64	1,533.94	20,508.08	23,308.79
2044年	612.88	606.78	85.12	1,569.52	8,701.56	11,575.86
合计	**9,042.07**	**8,952.15**	**1,255.84**	**24,632.69**	**312,849.17**	**356,731.93**

（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，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2,463,269.11万元，预期总成本为356,731.93万元，项目总收益为2,106,537.18万元。

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1,736,672.00万元，其中专项债券融资本息为885,272.00万元，

其他债务融资本息金额为851,400.00万元。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	
500,000.00	385,272.00	885,272.00	430,000.00	421,400.00	851,400.00	1,736,672.00

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
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	2,106,537.18	1,736,672.00	1.21
合计	2,106,537.18	1,736,672.00	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	1.15	1.21	1.27
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1.15,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1.20,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。

南宁纵横时代建设投资有限公司

2022年9月25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（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）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）

南宁市工业和信息化局

2022年9月23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（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）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9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）南宁·中关村机械制造厂房（二期）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。

南宁·中关村机械制造厂房（二期）及基础配套设施项目专项债券计划发行规模48,000万元，共发行4期。首期8,000万元已于2021年4月发行，债券发行期限20年，发行利率3.89%；二期7,000万元已于2021年5月发行，债券发行期限20年，发行利率3.8%；三期（本期）计划于2022年10月发行7,000万元，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。

2019 年至 2021 年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为 327.25 亿元、331.78 亿元和 352.95 亿元；一般公共预算支出分别为 523.25 亿元、536.86 亿元和 523.85 亿元。政府性基金收入分别为 484.46 亿元、579.34 亿元和 482.52 亿元；政府性基金支出分别为 385.4 亿元、579.15 亿元和 487.23 亿元。

南宁市 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	327,25	331.78	352.95
一般公共预算支出	523.25	536.86	523.85
政府性基金收入	484.46	579.34	482.52
其中：国有土地使用权出让收入	466.69	562.15	459.16
政府性基金支出	385.40	579.15	487.23

项目	2019年	2020年	2021年
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	303.88	434.38	417.17

（三）项目情况。

1.项目名称：南宁·中关村机械制造厂房（二期）及基础配套设施项目。

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：南宁市高新区中关村产业园内。

（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·中关村机械制造厂房（二期）及基础配套设施项目，项目用地面积约51,994.11平方米（折合约77.99亩），总建筑面积约57,964.1平方米，建设内容包括厂房、车间办公楼、研发楼、宿舍楼及给排水、供配电、消防等基础设施。配套建设道路安四路西段（宁二路至安吉大道）长度约1,254米，道路等级为城市主干路，设计速度60公里/小时，红线宽度50米。建设内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通工程、绿化工程及照明工程等。

（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	本项目的建设是区域中小型企业和创业型企业发展的需要，是解决企业用地困难、节约化用地的需要，符合工业的布局规律，是现代工业发展的客观需求，将大大强化工业园的功能和作用，拉动南宁市的经济增长；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高新区中关村产业园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，为南宁高新区中关村产业园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85,742万元，其中专项债券融资本息为85,742万元。本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.47。 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市高新区中关村产业园基础设施的需求，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·中关村机械制造厂房（二期）及基础配套设施项目总投资60,520.28万元。项目资金来源如下： （1）不含专项债券的项目资本金12,520.28万元，资金来源为业主自筹，占比20.69%； （2）专项债券资金48,000万元，占比79.31%，已发行金额15,000万元，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0万元，占比0%。 2.投向合理性 资金用于南宁·中关村机械制造厂房（二期）及基础配套设施项目建设，本项目建成后，有利于区域中小型企业和创业型企业的发展，有利于解决企业用地困难、节约化用地的问题，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、车间办公楼、研发楼、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高新区中关村产业园内其他厂区标准厂房及周边类似项目出租价格。专项债券存续期内，南宁·中关村机械制造厂房（二期）及基础配套设施项目预期总收入为162,002.73万元，预期总成本为36,338.36万元，项目总收益为125,664.37万元。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

本项目的道路工程的实施，是南宁·中关村机械制造厂房（二期）及基础配套设施项目建设的重要组成部分，项目的建设对完善园区路网布局，方便招商引资，促进南宁市的快速发展具有重要意义，其经济社会效益主要表现在：

（1）南宁·中关村机械制造厂房（二期）及基础配套设施项目将成为南宁市的又一个技术和管理水平提升的策源地。建立标准厂房，将充分发挥中关村的机械制造产业承接功能，为企业技术和管理水平的提升提供基础条件和优惠措施。企业为了适应激烈的市场竞争，可充分发挥科技资源优势，加大研发力度，促进科技成果转化，实现科技与经济的有机结合。在引进外资和项目的同时，也将引进大量的管理人才、先进的管理方法和管理手段，在园区内形成管理水平提升的攀比效应，产生管理质量提高的共振，从而大幅度提高企业的管理水平。

（2）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。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。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。

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·中关村机械制造厂房（二期）及基础配套设施项目可行性研究报告的批复》（高新管项复〔2021〕2号），本项目总投资为60,520.28万元。

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	42,274.90	69.85
2	建设工程其他费用	11,705.30	19.34
3	预备费	3,180.08	5.25
4	建设期利息	3,360.00	5.56
项目总投资		**60,520.28**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

南宁·中关村机械制造厂房（二期）及基础配套设施项目总投资60,520.28万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金12,520.28万元，资金来源为业主自筹，占比20.69%;

（2）专项债券资金48,000万元，占比79.31%,已发行金额15,000万元，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	2,273.00	4,000.00	5,747.28
专项债券融资	15,000.00	7,000.00	26,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**17,773.00**	**11,000.00**	**31,747.28**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为24个月，已于2021年5月开工建设，预计于2023年4月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	17,773.00	11,000.00	31,747.28

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2024年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房租赁收入、车间办公楼租赁收入、研发楼租赁收入、宿舍楼租赁收入、物业收入和停车位收入。

1.厂房租赁收入

根据可行性研究报告内容进行测算，厂房可出租面积为81,984.18平方米，出租的第1年（项目第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。第1-3年（项目第3-5年）出租率分别按照80%、85%、90%考虑，第4-18年（项目第6-20年）出租率按照95%考虑，第19年（项

目第 21 年）以后出租率按照整租考虑债券存续期内本项目所产生的厂房租赁收入合计约为 86,356.88 万元。

2.车间办公楼租赁收入

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目车间办公楼可出租面积为 30,240 平方米，第 1 年（项目第 3 年）租金 30 元/平方米·月（360 元/平方米·年），租金按照每年 5%增长。第 1-3 年（项目第 3-5 年）出租率分别按照 80%、85%、90%考虑，第 4-18 年（项目第 6-20 年）出租率按照 95%考虑，第 19 年（项目第 21 年）以后出租率按照整租考虑。债券存续期内本项目所产生的车间办公楼租赁收入合计约为 34,128.01 万元。

3.研发楼租赁收入

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目研发楼可出租面积为 8,000 平方米，第 1 年（项目第 3 年）租金 30 元/平方米·月（360 元/平方米·年），租金按照每年 5%增长。第 1-3 年（项目第 3-5 年）出租率分别按照 80%、85%、90%考虑，第 4-18 年（项目第 6-20 年）出租率按照 95%考虑，第 19 年（项目第 21 年）以后出租率按照整租考虑。债券存续期内本项目所产生的研发楼租赁收入合计约为 9,028.73 万元。

4.宿舍楼租赁收入

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目宿舍楼可出租面积为 19,720.8 平方米，第 1 年（项目第 3 年）租金 30 元/平方米·月（360 元/平方米·年），租金按照每年 5%增长。第 1-3

年（项目第 3-5 年）出租率分别按照 80%、85%、90%考虑，第 4-18 年（项目第 6-20 年）出租率按照 95%考虑，第 19 年（项目第 21 年）以后出租率按照整租考虑。债券存续期内本项目所产生的宿舍楼租赁收入合计约为 22,256.26 万元。

5.物业收入

根据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（项目第 2 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 10,076 万元。

6.停车位收入

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目停车位 200 个，按照 250 元/个月收取车位费用，租金按照每年 5%增长。第 1-3 年（项目第 3-5 年）出租率分别按照 80%、85%、90%考虑，第 4-18 年（项目第 6-20 年）出租率按照 95%考虑，第 19 年（项目第 21 年）以后出租率按照整租考虑。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为 156.85 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 162,002.73 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	车间办公楼租赁收入	研发楼租赁收入	宿舍楼租赁收入	物业收入	停车位收入	当年总收入
2021 年	-	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-	-

时间	厂房租赁收入	车间办公楼租赁收入	研发楼租赁收入	宿舍楼租赁收入	物业收入	停车位收入	当年总收入
2023 年	2,203.73	870.91	230.40	567.96	503.80	4.00	4,380.80
2024 年	2,458.54	971.61	257.04	633.63	503.80	4.46	4,829.08
2025 年	2,733.32	1,080.20	285.77	704.45	503.80	4.96	5,312.50
2026 年	3,029.43	1,197.23	316.73	780.76	503.80	5.50	5,833.45
2027 年	3,180.90	1,257.09	332.57	819.80	503.80	5.78	6,099.94
2028 年	3,339.95	1,319.94	349.20	860.79	503.80	6.07	6,379.75
2029 年	3,506.95	1,385.94	366.66	903.83	503.80	6.37	6,673.55
2030 年	3,682.30	1,455.24	384.99	949.02	503.80	6.69	6,982.04
2031 年	3,866.42	1,528.00	404.24	996.47	503.80	7.02	7,305.95
2032 年	4,059.74	1,604.40	424.45	1,046.29	503.80	7.37	7,646.05
2033 年	4,262.73	1,684.62	445.67	1,098.60	503.80	7.74	8,003.16
2034 年	4,475.87	1,768.85	467.95	1,153.53	503.80	8.13	8,378.13
2035 年	4,699.66	1,857.29	491.35	1,211.21	503.80	8.54	8,771.85
2036 年	4,934.64	1,950.15	515.92	1,271.77	503.80	8.97	9,185.25
2037 年	5,181.37	2,047.66	541.72	1,335.36	503.80	9.42	9,619.33
2038 年	5,440.44	2,150.04	568.81	1,402.13	503.80	9.89	10,075.11
2039 年	5,712.46	2,257.54	597.25	1,472.24	503.80	10.38	10,553.67
2040 年	5,998.08	2,370.42	627.11	1,545.85	503.80	10.90	11,056.16
2041 年	6,629.44	2,619.94	693.12	1,708.57	503.80	12.03	12,166.90
2042 年	6,960.91	2,750.94	727.78	1,794.00	503.80	12.63	12,750.06
合计	**86,356.88**	**34,128.01**	**9,028.73**	**2,256.26**	**0,076.00**	**56.85**	**162,002.73**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资及福利费、销售费用、管理费用、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

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目劳动定员按 50 人计算，人均年收入及福利费按 5 万元测算，债券存续期内本项目所产生的工资及福利费用合计约为 5,000 万元。

2.管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费用按照营业收入1%计算。债券存续期内本项目所产生的管理费合计约为1,620.03万元。

3.销售费用

根据可行性研究报告内容进行测算，销售费用按照营业收入2%计算。债券存续期内本项目所产生的设备维护费合计约为3,240.06万元。

4.其他费用

根据可行性研究报告内容进行测算，其他费用按照工资、管理、销售费用之和的5%计算。债券存续期内本项目所产生的管理费合计约为493万元。

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25,985.27万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为36,338.36万元。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	管理费用成本	销售费用成本	其他费用成本	税金及附加	当年总成本
2021年	-	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-	-
2023年	250.00	43.81	87.62	19.07	676.27	1,076.77
2024年	250.00	48.29	96.58	19.74	751.36	1,165.97
2025年	250.00	53.13	106.25	20.47	832.33	1,262.18
2026年	250.00	58.33	116.67	21.25	919.59	1,365.84
2027年	250.00	61.00	122.00	21.65	964.23	1,418.88
2028年	250.00	63.80	127.60	22.07	1,011.10	1,474.57
2029年	250.00	66.74	133.47	22.51	1,060.31	1,533.03
2030年	250.00	69.82	139.64	22.97	1,111.98	1,594.41
2031年	250.00	73.06	146.12	23.46	1,166.24	1,658.88
2032年	250.00	76.46	152.92	23.97	1,223.20	1,726.55
2033年	250.00	80.03	160.06	24.50	1,283.02	1,797.61
2034年	250.00	83.78	167.56	25.07	1,345.83	1,872.24
2035年	250.00	87.72	175.44	25.66	1,411.78	1,950.60
2036年	250.00	91.85	183.71	26.28	1,481.02	2,032.86
2037年	250.00	96.19	192.39	26.93	1,553.73	2,119.24
2038年	250.00	100.75	201.50	27.61	1,630.07	2,209.93
2039年	250.00	105.54	211.07	28.33	1,710.23	2,305.17
2040年	250.00	110.56	221.12	29.08	1,794.40	2,405.16
2041年	250.00	121.67	243.34	30.75	1,980.45	2,626.21
2042年	250.00	127.50	255.00	31.63	2,078.13	2,742.26
合计	**5,000.00**	**1,620.03**	**3,240.06**	**493.00**	**25,985.27**	**36,338.36**

（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·中关村机械制造厂房（二期）及基础配套设施项目预期总收入为162,002.73万元，预期总成本为36,338.36万元，项目总收益为125,664.37万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为85,742万元，其中专项债券融资本息为85,742万元。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	37,742.00	85,742.00	0.00	0.00	0.00	85,742.00

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
南宁·中关村机械制造厂房（二期）及基础配套设施项目	125,664.37	85,742.00	1.47
合计	**125,664.37**	**85,742.00**	**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	1.39	1.47	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	1.49	1.47	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1.39,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·中关村机械制造厂房（二期）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9月23日

广西南宁当代丰泰投资管理有限公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）横县健康产业融合发展示范园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。

横县健康产业融合发展示范园及配套基础设施建设项目总计划发行规模178,778万元，共发行4期。首期已于2020年发行18,000万元，发行期限20年，发行利率为3.76%；二期已于2021年发行15,000万元，发行期限20年，发行利率为3.8%；三期计划于2022年10月发行3,000万元，发行期限20年，测算发行利率为4.5%；四期计划于2023年发行142,778万元，发行期限20年，测算发行利率为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）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。横州市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。全市下辖16个镇1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，横州市建置至今已历2,100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。

2019年至2021年，横州市本级实现一般公共预算收入分别为10.17亿元、8.06亿元和8.99亿元；一般公共预算支出分别为53.55亿元、54.62亿元和56.07亿元。政府性基金收入分别为13.11亿元、8.19亿元和16.93亿元；政府性基金支出分别为9.88亿元12.85亿元和16.70亿元。

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	10.17	8.06	8.99
一般公共预算支出	53.55	54.62	56.07
政府性基金收入	13.11	8.19	16.93
政府性基金支出	9.88	12.85	16.70

（三）项目情况。

1.项目名称：横县健康产业融合发展示范园及配套基础设施

建设项目。

2.项目业主：广西横州市华鑫基础设施投资发展有限公司。

3.建设地点：横州市马岭镇一号水库西侧。

（四）项目业主介绍。

广西横州市华鑫基础设施投资发展有限公司由横州市人民政府批准，于2016年4月有29日设立，是经横州市工商行政管理局登记设立的有限责任公司（国有独资），由横州市财政局独立出资5,000万元组建；主要经营范围为对土地开发建设、城镇和乡村基础设施建设、矿产资源开发的投资及运营管理；土地资产经营管理；土地整理、复垦；矿产资源储量评审、勘查；经营管理授权范围内的国有资产；授权范围内固定资产的租赁；物业管理等业务。

（五）项目建设内容。

本项目建设内容和规模包括：1.土地平整（三通一平）；2.新建园区配套道路：拟建10条园区支路(总长约3,243米、宽20米)；园区大道(长991米、宽40米)；园区道路二期(长1,024.02米、宽40米）、横四路(长565米、宽30米)两条园区内主要道路；长安大道（总长3,355.32米，红线宽度60米）；3.厂房：新建标准厂房125,340平方米、其他厂房750,539平方米；4.冷链物流建筑：共95,400平方米；5.生产配套建筑：共213,317平方米；6.配套居住区：97,889平方米；7.给水厂：1座4,200立方米/天给水厂；8.污水处理厂：一座近期处理规模为3,000

立方米/天，并预留远期 10,000 立方米/天的污水处理厂。近期新建主管网长度为 3.17 千米，预埋支管长度为 0.28 千米，总长度 3.44 千米；9.其他配套设施：消防站、变电站、垃圾转运站、市场、幼儿园、卫生诊所、文化站、便利中心、驿站、游客码头、球场等公用设施、服务设施、休闲设施和绿地景观。

（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，将与茉莉花产业城，茉莉小镇等功能空间上形成北、中、南部产业联动，也是一二三产业融合的重要节点。茉莉花产业城重点打造展示交易和科创管理平台；茉莉小镇重点发展农文旅融合平台和标准生产、粗深加工等平台；项目建设将与二者既有差异化发展又相辅相成，共同促进现代农业产业园全产业链的形成，拉动横州经济的快速发展。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目收入稳定，本息覆盖倍数为 5.07，偿债风险可控。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目立项批复、可行性研究报告均已获自治区发改委批复，项目建设将严格按照各项相关要求执行。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	横县健康产业融合发展示范园及配套基础设施建设项目总投资 551,426.93 万元，申请 178,778 万元专项债券，其余资金由单位自筹解决。债券资金需求可行性较高、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	项目主要收入来源于租金收入、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）项目的建设有利于促进横州市农产品加工产业发展。

一是有利于统筹管理，加强园区基础设施建设，有利于逐步把分散各地方的农产品加工企业集聚园区生产，标准化、规模化，资源综合利用，发展循环经济产业。二是有利于规范小型企业生产，淘汰一批不符合要求的小型农产品加工企业，杜绝“违规用地”问题，通过企业自身发展、整合、引进等方式，逐步做大做强横州市的农产品加工产业。三是可通过园区平台引进人才，加大技术创新，加强与科研院所合作，加大研发力度，在农产品加工终端上有新突破，形成新的产业链。四是通过园区更好为企业服务，切实降低企业成本，通过搭建银企融资平台，政府反担保等方式，解决企业融资难问题，争取上级扶持资金，促进企业快速发展。

（二）有助于促进现代农业产业园全产业链形成。

项目位于现代农业产业园北部，将与茉莉花产业城，茉莉小镇等功能空间上形成北、中、南部产业联动，也是一二三产业融合的重要节点。茉莉花产业城重点打造展示交易和科创管理平台；茉莉小镇重点发展农文旅融合平台和标准生产、粗深加工等平台；项目建设将与二者既有差异化发展又相辅相成，共同促进现代农业产业园全产业链的形成。

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《关于横县健康产业融合发展示范

园及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（横发改审批〔2020〕16号），本项目总投资为551,426.93万元。

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	占总投资比例（%）
1	工程费用	360,454.61	65.37
2	建设工程其他费用	106,639.77	19.33
3	预备费	37,367.55	6.78
4	建设期利息	46,965.00	8.52
项目总投资		**551,426.93**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

横县健康产业融合发展示范园及配套基础设施建设项目总投资551,426.93万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金372,648.93万元，资金来源为业主自筹，占比67.58%;

（2）专项债券资金178,778万元，占比32.42%,其中已发行33,000万元，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%，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
不含专项债券的项目资本金	12,000.00	60,000.00	80,000.00	100,648.93	120,000.00
专项债券融资	18,000.00	15,000.00	3，000.00	142，778.00	-

其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	**30,000.00**	**75,000.00**	**83,000.00**	**243,426.93**	**120，000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为61个月，已于2019年11月开工建设，预计于2024年11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	30,000.00	75,000.00	83,000.00	243,426.93	120，000.00

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租金收入、物业管理收入、冷链物流建筑收入、运营收入、停车场收入和广告展览收入等。具体测算依据如下:

1.租金收入

根据可行性研究报告进行测算，本项目中厂房、生产配套建筑、居住配套建筑、市场等将进行出租，可以产生租金收入。根据市场行情，南宁市辖区范围内厂房租金为每月13-30元/平方米；横州办公建筑租金为每月20-40元/平方米；横州公寓楼租金为每月20-40元/平方米；横州商铺租金为每月30-50元/平方米。本项目位置好，交通便利，聚集性强，参考以上市场行情，拟定本次财务估算的营业收入计算参数如下：（1）厂房出租价格：每月20元/平方米，预计每两年涨5%，出租面积875,879平方米；（2）装修好的生产配套建筑预留5,000平方米作为项目公司运营使用，其余可出租，出租面积208,317平方米，出租

价格为每月 25 元/平方米，预计每两年涨 5%；（3）装修好的居住配套建筑出租价格：每月 20 元/平方米，预计每两年涨 5%，出租面积 97,889 平方米；（4）市场出租价格：每月 30 元/平方米，预计每两年涨 5%，出租面积 750 平方米；出租率（负荷率）按运营第一年为 60%，第二年为 80%，第三年及以后基本实现整租。

债券存续期内本项目所产生的租金收入合计为 636,019.66 万元。

2.物业管理收入

根据可行性研究报告进行测算，本项目中厂房、生产配套建筑、居住配套建筑、市场等将进行出租，可以产生物业管理收入。按可出租面积每月 2 元/平方米，预计每两年涨 5%，出租面积 1,182,835 平方米。出租率（负荷率）按运营第一年为 60%，第二年为 80%，第三年及以后基本实现整租。债券存续期内本项目所产生的物业管理收入合计为 61,468.96 万元。

3.冷链物流建筑收入

根据可行性研究报告进行测算，冷链物流建筑收入主要是仓库和冷库（冷藏库、冷冻库和急冻库），参考南宁市区、钦州港码头冷链仓储的收费标准，本项目冷链物流各项收费如下：（1）出入库装卸费：入库和出库各装卸一次，每次 20 元/吨，预计每两年涨 5%，预计年均装卸 159,290 吨次；（2）出入库机械操作费：入库和出库各装卸一次，每次 20 元/吨，预计每两年涨 5%，预计年均装卸 159,290 吨次；（3）过磅费：入库和出库各一次，

每次 40 元/箱，预计每两年涨 5%，预计年均过磅 7,965 次；（4）仓库存储费：一天 1.5 元/吨，预计每两年涨 5%，预计年均存储 846,325.3 吨；（5）冷库仓储费：一天 3.5 元/吨（南宁市一天 3.65 元/吨，钦州港一天 5 元/吨），预计每两年涨 5%，预计年均存储 77,539.68 吨；（6）移库作业费：按入库量 10%，每次 20 元/吨，预计每两年涨 5%，预计年均装卸 159,290 吨次；（7）冷冻集装箱用电费：为集装箱到仓库尚不能卸货需打冷存放，按入库量 1%，一天 6 元/箱，预计每两年涨 5%，预计每天作业 39 次；（8）场地费：用电打冷集装箱占地费，一天 50 元/箱，预计每两年涨 5%,预计每天作业 39 次。负荷率按运营第一年为 60%，第二年为 80%，第三年及以后基本实现整租。

债券存续期内本项目所产生的冷链物流建筑收入合计为 1,223,313.14 万元。

4.运营收入

根据可行性研究报告进行测算，本项目的供水厂、污水处理厂、变电站、文化站、便利中心、球场由项目公司自己运营，相应产生供水费、污水处理费、电费差价、文化演出收入、便利中心收入、球场收入等。

（1）供水费：本项目供水厂建设规模为 4,200 立方米/天，根据南宁市物价局《关于调整横县城镇供水价格问题的批复》（南价格〔2016〕47 号），工业、经营服务用水价格为 2.16 元/立方

米（不含污水处理费和水资源费）。负荷率按运营第一年为 60%，第二年为 80%，第三年及以后为满负荷计算。

（2）污水处理费：本项目污水处理厂建设规模为 3,000 立方米/天，根据《横县发展和改革局财政局住房和城乡建设局关于调整我县污水处理费收费标准和开征列入规划建设的重点建制镇污水处理费的征求意见稿》（2019-04-10），非居民部分为 1.20 元／吨。负荷率按运营第一年为 60%，第二年为 80%，第三年及以后为满负荷计算。

（3）文化演出收入：本项目建设有文化站 1,500 平方米，按照每天有 3 个场次的演出或放映，每个场次毛利润 1,000 元估算，预计每两年涨 5%。

（4）便利中心收入：本项目建设有便利中心 3 座，共 300 平方米，按照一般的便利店每天销售收入 4,000 元，毛利率为 30%，预计每两年涨 5%。

（5）球场收入：本项目建设有球场 800 平方米，可设计为 1 个篮球球场，1 个排球球场和 2 个羽毛球球场，按照每天有 12 个场次，每个场次收入 20 元估算，预计每两年涨 5%。

债券存续期内本项目所产生的运营收入合计为 13,553.76 万元。

5.停车场收入

根据可行性研究报告进行测算,本项目设置货车车位 500 个，小车车位 1,500 个，非机动车车位 3,000 个。参考横州市发展和

改革局对横州住宅小区停车收费的批复，以及市场行情，本项目停车场收费标准如下：货车 20 元/天、小车 10 元/天、非机动车 1 元/天，预计每两年涨 5%。负荷率按运营第一年为 60%，第二年为 80%，第三年及以后基本实现整租计算。债券存续期内本项目所产生的停车场收入合计为 21,925.12 万元。

6.广告展览收入

根据可行性研究报告进行测算，本项目设置 3,000 平方米的展厅用于各企业参展，收入标准为每月 100 元/平方米；建筑物外墙，电梯以及公共场所配置广告设备设施，设置灯箱布 300 块、LED 屏 50 块、墙体广告 3,000 平方米，参照广告买卖网，收入标准分别为每月 500 元/平方米、5,000 元/块、20 元/平方米。预计每两年涨 5%。负荷率按运营第一年为 60%，第二年为 80%，第三年及以后基本实现整租计算。债券存续期内本项目所产生的广告展览收入合 20,112.46 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 1,976,393.10 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	物业管理收入	冷链物流建筑收入	运营收入	停车场收入	广告展览收入	当年总收入
2020 年	-	-	-	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-	-
2025 年	17,788.17	1,703.28	34,213.56	527.18	613.20	912.00	55,757.39
2026 年	23,717.55	2,838.80	45,618.08	619.68	817.60	912.00	74,523.71
2027 年	31,129.29	2,980.74	59,873.73	724.67	1,073.10	957.60	96,739.13

时间	租金收入	物业管理收入	冷链物流建筑收入	运营收入	停车场收入	广告展览收入	当年总收入
2028年	31,129.29	2,980.74	59,873.73	724.67	1,073.10	957.60	96,739.13
2029年	32,685.75	3,129.78	62,867.41	737.78	1,126.76	1,005.48	101,552.96
2030年	32,685.75	3,129.78	62,867.41	737.78	1,126.76	1,005.48	101,552.96
2031年	34,320.04	3,286.27	66,010.79	751.54	1,183.09	1,055.75	106,607.48
2032年	34,320.04	3,286.27	66,010.79	751.54	1,183.09	1,055.75	106,607.48
2033年	36,036.04	3,450.58	69,311.32	765.99	1,242.25	1,108.54	111,914.72
2034年	36,036.04	3,450.58	69,311.32	765.99	1,242.25	1,108.54	111,914.72
2035年	37,837.85	3,623.11	72,776.89	781.16	1,304.36	1,163.97	117,487.34
2036年	37,837.85	3,623.11	72,776.89	781.16	1,304.36	1,163.97	117,487.34
2037年	39,729.74	3,804.27	76,415.74	797.10	1,369.58	1,222.17	123,338.60
2038年	39,729.74	3,804.27	76,415.74	797.10	1,369.58	1,222.17	123,338.60
2039年	41,716.22	3,994.48	80,236.52	813.82	1,438.06	1,283.28	129,482.38
2040年	41,716.22	3,994.48	80,236.52	813.82	1,438.06	1,283.28	129,482.38
2041年	43,802.04	4,194.21	84,248.35	831.39	1,509.96	1,347.44	135,933.39
2042年	43,802.04	4,194.21	84,248.35	831.39	1,509.96	1,347.44	135,933.39
合计	**636,019.66**	**61,468.96**	**1,223,313.14**	**13,553.76**	**21,925.12**	**20,112.46**	**1,976,393.10**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为水电费、道路养护、房屋维修、绿地养护、配套设施维护维修、供水处理成本、污水处理成本、设备修理费、大修费、人工成本、其他费用、税金及附加。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，本项目主要包含业主自用和自营部分的水费和电费。根据横州市的水价和电价，水费单价取3.46元/立方米，年耗水量为94万立方米，电价取0.60/千瓦时，年耗电量为2,148.72万千瓦时，则每年水费为195.15万元，每年电费为774.96万元。负荷率按运营第一年为60%，第二年为80%，第三年及以后为95%以上计算。债券存续期内本项目所产生的绿水电费合计为28,133.19万元。

2.道路养护

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目建设园区支路、园区大道、园区横四路、长安大道等市政道路，根据类似项目的经验，市政道路按照每年 6 元/平方米计列养路费，每两年涨 5%，道路总面积为 36.37 万平方米，则本项目市政道路养护费为 218.23 万元/年。债券存续期内本项目所产生的道路养护费合计为 4,812.66 万元。

3.房屋维修

根据可行性研究报告内容进行测算，按照常规物业维护成本，房屋维护大约为每年 6 元/平方米，年维护成本为 727.12 万元/年。每两年涨 5%。债券存续期内本项目所产生的房屋维修费合计为 16,035.28 万元。

4.绿地养护

根据可行性研究报告内容进行测算，按照常规物业维护成本，绿地养护大约为每年 8 元/平方米，每两年涨 5%，绿地面积为 21.18 万平方米，年维护成本为 169.44 万元/年。债券存续期内本项目所产生的房屋维修费合计为 3,736.70 万元。

5.配套设施维护维修

根据可行性研究报告内容进行测算，其他设施包括停车场、广场、球场、园内小路等，按照常规物业维护成本，按照每年 6 元/平方米计算，初始年度为 347.82 万元/年，每两年涨 5%。债

券存续期内本项目所产生的配套设施维护维修费合计为7,670.54万元。

6.供水处理成本

根据可行性研究报告内容进行测算，供水厂经营成本主要为药剂费，根据供水厂的工艺，参考类似项目的成本分析，药剂费约0.1元/吨。每两年涨5%，负荷率按运营第一年为60%，第二年为80%，第三年及以后为基本满负荷计算。债券存续期内本项目所产生的供水处理成本合计为328.88万元。

7.污水处理成本

根据可行性研究报告内容进行测算，污水处理厂经营主要包括药剂费、自来水费、污泥运输费、在线监测及第三方检测费，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5%。负荷率按运营第一年为60%，第二年为80%，第三年及以后为基本满负荷计算。债券存续期内本项目所产生的污水处理成本合计为469.84万元。

8.设备修理费

根据可行性研究报告内容进行测算，参照设备维保费费率，每年按照项目设备购置费的2%计列，为713.56万元/年。债券存续期内本项目所产生的设备修理费合计为12,844.08万元。

9.大修费

根据可行性研究报告内容进行测算，在运营第15年，对项目进行一次大修，按照项目设备购置费和安装工程费计列，约为59,472.17万元。债券存续期内本项目所产生的大修费合计为59,472.17万元。

10.人工成本

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目运营管理人员预计为50人，外聘人员预计为230人，人员按投入使用逐年增加，达产年分预计人工成本为1,390万元。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限，因此本项目工资及福利费按照每两年增长5%计算。债券存续期内本项目所产生的人工成本合计为29,819.84万元。

11.其他费用

根据可行性研究报告内容进行测算，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。债券存续期内本项目所产生的其他费用合计为10,385.1万元。

12.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176,213.32万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为349,921.60万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	水电费	道路养护	房屋维修	绿地养护	配套设施维护维修	供水处理成本	污水处理成本	设备修理费	大修费	人工成本	其他费用	税金及附加	当年总成本
2020年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
2021年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
2022年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
2023年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
2024年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
2025年	970.11	218.23	727.12	169.44	347.82	9.2	13.14	713.56	-	834	400.26	4953.56	9,356.44
2026年	1,293.48	218.23	727.12	169.44	347.82	12.26	17.52	713.56	-	1,112.00	461.14	6,614.20	11,686.77
2027年	1,616.85	229.14	763.48	177.91	365.21	16.1	23	713.56	-	1,459.50	536.47	8,624.92	14,526.14
2028年	1,616.85	229.14	763.48	177.91	365.21	16.1	23	713.56	-	1,459.50	536.47	8,624.92	14,526.14
2029年	1,616.85	240.6	801.65	186.81	383.47	16.9	24.14	713.56	-	1,532.48	551.65	9,054.96	15,123.07
2030年	1,616.85	240.6	801.65	186.81	383.47	16.9	24.14	713.56	-	1,532.48	551.65	9,054.96	15,123.07
2031年	1,616.85	252.63	841.73	196.15	402.65	17.75	25.35	713.56	-	1,609.10	567.58	9,506.49	15,749.84
2032年	1,616.85	252.63	841.73	196.15	402.65	17.75	25.35	713.56	-	1,609.10	567.58	9,506.49	15,749.84
2033年	1,616.85	265.26	883.82	205.96	422.78	18.63	26.62	713.56	-	1,689.55	584.3	9,980.60	16,407.93
2034年	1,616.85	265.26	883.82	205.96	422.78	18.63	26.62	713.56	-	1,689.55	584.3	9,980.60	16,407.93
2035年	1,616.85	278.52	928.01	216.25	443.92	19.57	27.95	713.56	-	1,774.03	601.87	10,478.42	17,098.95
2036年	1,616.85	278.52	928.01	216.25	443.92	19.57	27.95	713.56	-	1,774.03	601.87	10,478.42	17,098.95

2037 年	1,616.85	292.45	974.41	227.07	466.11	20.54	29.35	713.56	-	1,862.73	620.31	11,001.14	17,824.52
2038 年	1,616.85	292.45	974.41	227.07	466.11	20.54	29.35	713.56	-	1,862.73	620.31	11,001.14	17,824.52
2039 年	1,616.85	307.07	1,023.13	238.42	489.42	21.57	30.82	713.56	59,472.17	1,955.87	639.67	11,549.98	78,058.53
2040 年	1,616.85	307.07	1,023.13	238.42	489.42	21.57	30.82	713.56	-	1,955.87	639.67	11,549.98	18,586.36
2041 年	1,616.85	322.43	1,074.29	250.34	513.89	22.65	32.36	713.56	-	2,053.66	660	12,126.27	19,386.30
2042 年	1,616.85	322.43	1,074.29	250.34	513.89	22.65	32.36	713.56	-	2,053.66	660	12,126.27	19,386.30
合计	**28,133.19**	**4,812.66**	**16,035.28**	**3,736.70**	**7,670.54**	**328.88**	**469.84**	**12,844.08**	**59,472.17**	**29,819.84**	**10,385.10**	**176213.32**	**349,921.60**

（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，横县健康产业融合发展示范园及配套基础设施建设项目预期总收入为1,976,393.10万元，预期总成本为349,921.60万元，项目总收益为1,626,471.50万元。

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320,762.18万元，其中专项债券融资本息为320,762.18万元，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	
178,778.00	141,984.18	320,762.18	-	-	-	320,762.18
178,778.00	**141,984.18**	**320,762.18**	**-**	**-**	**-**	**320,762.18**

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5.07。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
横县健康产业融合发展示范园及配套基础设施建设项目	1,626,471.50	320,762.18	5.07
合计	**1,626,471.50**	**320,762.18**	5.07

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	4.79	5.07	5.35
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	5.13	5.07	5.02

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4.79,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5.02，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

本项目主管部门是横州市经济贸易和信息化局以及横州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照横县健康产业融合发展示范园及配套基础设施建设项目工作要求并且根据横县健康产业融合发展示范园及配套基础设施建设项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库横县健康产业融合发展示范

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

横州市财政局

2022年9月23日

广西横州市华鑫

基础设施投资发展有限公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）南宁中关村电子信息产业园二期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。

南宁中关村电子信息产业园二期及基础配套设施项目专项债券计划发行规模40,000万元，共发行4期。首期10,000万元于2021年4月发行，债券发行期限20年，发行利率3.89%；二期20,000万元于2021年8月发行，债券发行期限20年，发行利率3.52%；三期（本期）计划于2022年10月发行5,000万元；四期计划于2022年发行5,000万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

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

二、项目基本情况

（一）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。

2019年至2021年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为327.25亿元、331.78亿元和352.95亿元；一般公共预算支出分别为523.25亿元、536.86亿元和523.85亿元。政府性基金收入分别为484.46亿元、579.34亿元和482.52亿元；政府性基金支出分别为385.4亿元、579.15亿元和487.23亿元。

南宁市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	327,25	331.78	352.95
一般公共预算支出	523.25	536.86	523.85
政府性基金收入	484.46	579.34	482.52
其中：国有土地使用权出让收入	466.69	562.15	459.16
政府性基金支出	385.40	579.15	487.23

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	327,25	331.78	352.95
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	303.88	434.38	417.17

（三）项目情况。

1.项目名称：南宁中关村电子信息产业园二期及基础配套设施项目。

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：南宁高新区中关村科技园内。

（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二期及基础配套设施项目，一是建设标准厂房、倒班宿舍及配套设施，其中标准厂房、倒班宿舍及配套设施用地面积为45,942.16平方米（折合68.91亩），总建筑面积128,711.59平方米，容积率3，建筑密度44.35%，绿地率12.76%，机动车停车位414个。二是建设配套道路，配套道路共两条，道路红线宽均为50米，总长度2,247.51米，道路占地面积112,375.4平方米（折合168.56亩），分别为罗伞岭西路（安一路至中创路），长度约457.59米；中创路（宁二路至罗伞岭西路），长度约1,789.92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	本项目的建设是区域中小型企业和创业型企业发展的需要，是解决企业用地困难、节约化用地的需要，符合工业的布局规律，是现代工业发展的客观需求，将大大强化工业园的功能和作用，拉动南宁市的经济增长；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高新区中关村产业园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，为南宁高新区中关村产业园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。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	一、偿债计划可行性 专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为68,552万元，其中专项债券融资本息为68,552万元。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	本项目的建设符合南宁市高新区中关村产业园基础设施的需求，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二期及基础配套设施项目总投资72,974.64万元。项目资金来源如下： （1）不含专项债券的项目资本金32,974.64万元，资金来源为业主自筹，占比45.19%； （2）专项债券资金40,000万元，占比54.81%，已发行金额30,000万元，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%。 2.投向合理性 资金用于南宁中关村电子信息产业园二期及基础配套设施项目建设，本项目建成后，有利于区域中小型企业和创业型企业的发展，有利于解决企业用地困难、节约化用地的问题，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。

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	项目主要收入来源厂房、宿舍、食堂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高新区中关村产业园内其他厂区标准厂房及周边类似项目出租价格。专项债券存续期内，南宁中关村电子信息产业园二期及基础配套设施项目预期总收入为162,633.87万元，预期总成本为26,076.03万元，项目总收益为136,557.84万元。
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

本项目的道路工程、电气工程、给排水工程的实施，是南宁中关村电子信息产业园二期建设的重要组成部分，项目的建设对完善园区路网布局，方便招商引资，促进南宁市的快速发展具有重要意义，其经济社会效益主要表现在:

（1）南宁中关村电子信息产业园二期及基础配套设施项目将成为南宁市的又一个技术和管理水平提升的策源地。建立标准厂房，将充分发挥中关村的机械制造产业承接功能，为企业技术和管理水平的提升提供基础条件和优惠措施。企业为了适应激烈的市场竞争，可充分发挥科技资源优势，加大研发力度，促进科技成果转化，实现科技与经济的有机结合。在引进外资和项目的同时，也将引进大量的管理人才、先进的管理方法和管理手段，在园区内形成管理水平提升的攀比效应，产生管理质量提高的共振，从而大幅度提高企业的管理水平。

（2）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。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。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。

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二期及基础配套设施项目可行性研究报告的批复》（高新管项复〔2020〕101号），本项目总投资为72,974.64万元。

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	52,848.31	72.42
2	建设工程其他费用	13,409.61	18.38
3	预备费	4,616.72	6.33
4	建设期利息	2,100.00	2.87
项目总投资		**72,974.64**	**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二期及基础配套设施项目总投资72,974.64万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金32,974.64万元，资金来源为业主自筹，占比45.19%；

（2）专项债券资金40,000万元，占比54.81%,已发行金额30,000万元，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	2021	2022
不含专项债券的项目资本金	13,545.37	15,000.00	4,429.27
专项债券融资	-	30,000.00	10,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**13,545.37**	**45,000.00**	**14,429.27**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为 24 个月，已于 2020 年 12 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	13,545.37	45,000.00	14,429.27

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赁收入、宿舍租赁收入、食堂经营收入、物业收入、停车位收入、广告位收入和财政补贴。

1.厂房租赁收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目计划将标准厂房85%用于租赁，厂房可出租面积为108,002.98平方米，经营期第一年租金35元/平方米·月（420元/平方米·年），租金按照每五年增长10%测算。第1-3年（项目第3-5年）出租率分别按照85%、90%、95%考虑，第4-28年（项目第6-30年）出租率按照95%考虑。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93,581.67万元。

2.宿舍租赁收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目宿舍可出租面积为27,288.99平方米，经营期第一年租金25元/平方米·月（300元/平方米·年），租金按照每五年增长10%测算。第1-3年（项目第3-5年）出租率分别按照85%、90%、95%考虑，第4-28年（项目第6-30年）出租率按照95%考虑。债券存续期内本项目所产生的仓库租赁收入合计约为16,889.42万元。

3.食堂经营收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目经营期预计第1-4年食堂可容纳就餐人数分别为782人、871人、920人、968人，第四年以后达到饱和。按每日两餐、每餐13元/人计算，收费按照每五年增长10%测算。债券存续期内本项目所产生的仓库租赁收入合计约为19,779.95万元。

4.物业收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目物业服务收入厂房按照 1.2 元/月·平方米（14.4 元/年）计算，宿舍按照 1.5 元/月·平方米（18 元/年）计算。物业服务从经营期第一年开始计算，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 3,888.16 万元。

5.停车位收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目停车位 414 个，按照 250 元/个月收取车位费用，租金按照每五年增长 10%。经营期前三年出租率分别按照 85%、90%、95%考虑，第 6 年后出租率按照 95%考虑。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为 213.57 万元。

6.广告位收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目按照 5 处广告位测算，每年收费为 30 万元/处，租金按照每五年增长 10%。债券存续期内本项目所产生的财政补贴收入合计约为 3,281.1 万元。

7.财政补贴

根据目前可行性研究报告内容进行测算，因项目投资较大，前期收益无法自负盈亏，高新区财政局拟对本项目进行财政补贴，前 10 年补贴共计 20,000 万元，每年补贴 2,500 万元。债券存续期内本项目所产生的财政补贴收入合计约为 25,000 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162,633.87万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房租赁收入	宿舍租赁收入	食堂经营收入	物业收入	停车位收入	广告位收入	财政补贴收入	当年总收入
2021年	-	-	-	-	-	-	2,500.00	2,500.00
2022年	-	-	-	-	-	-	2,500.00	2,500.00
2023年	3,855.71	695.87	742.12	204.64	8.80	150.00	2,500.00	8,157.14
2024年	4,082.51	736.80	826.58	204.64	9.32	150.00	2,500.00	8,509.85
2025年	4,309.32	777.74	873.08	204.64	9.83	150.00	2,500.00	8,824.61
2026年	4,309.32	777.74	918.63	204.64	9.83	150.00	2,500.00	8,870.16
2027年	4,309.32	777.74	918.63	204.64	9.83	150.00	2,500.00	8,870.16
2028年	4,740.25	855.51	1,010.49	204.64	10.82	165.00	2,500.00	9,486.71
2029年	4,740.25	855.51	1,010.49	204.64	10.82	165.00	2,500.00	9,486.71
2030年	4,740.25	855.51	1,010.49	204.64	10.82	165.00	2,500.00	9,486.71
2031年	4,740.25	855.51	1,010.49	204.64	10.82	165.00		6,986.71
2032年	4,740.25	855.51	1,010.49	204.64	10.82	165.00		6,986.71
2033年	5,214.28	941.06	1,111.54	204.64	11.90	181.50		7,664.92
2034年	5,214.28	941.06	1,111.54	204.64	11.90	181.50		7,664.92
2035年	5,214.28	941.06	1,111.54	204.64	11.90	181.50		7,664.92
2036年	5,214.28	941.06	1,111.54	204.64	11.90	181.50		7,664.92
2037年	5,214.28	941.06	1,111.54	204.64	11.90	181.50		7,664.92
2038年	5,735.71	1,035.17	1,222.69	204.64	13.09	199.65		8,410.95
2039年	5,735.71	1,035.17	1,222.69	204.64	13.09	199.65		8,410.95
2040年	5,735.71	1,035.17	1,222.69	204.64	13.09	199.65		8,410.95
2041年	5,735.71	1,035.17	1,222.69	204.64	13.09	199.65		8,410.95
合计	93,581.67	16,889.42	19,779.95	3,888.16	213.57	3,281.10	25,000.00	162,633.87

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资及福利费、管理费用、销售费用、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

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目劳动定员第1年按20人，第2年后30人计算，人均年收入及福利费按5万元测算，债券存续期内本项目所产生的工资及福利费用合计约为2,800万元。

2.管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算,管理费用按照营业收入1%计算。债券存续期内本项目所产生的管理费合计约为1,576.36万元。

3.销售费用

根据可行性研究报告内容进行测算,销售费用按照营业收入0.8%计算。债券存续期内本项目所产生的设备维护费合计约为1,261.07万元。

4.其他费用

根据可行性研究报告内容进行测算,其他费用按照营业收入0.3%计算。债券存续期内本项目所产生的管理费合计约为472.86万元。

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19,965.72万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为26,076.01万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资及福利费成本	管理费用成本	销售费用成本	其他费用成本	税金及附加	当年总成本
2021年	-	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-	-
2023年	100.00	81.57	65.26	24.47	821.89	1,093.19
2024年	150.00	85.10	68.08	25.53	871.30	1,200.01
2025年	150.00	88.25	70.60	26.47	918.69	1,254.01
2026年	150.00	88.70	70.96	26.61	921.12	1,257.39
2027年	150.00	88.70	70.96	26.61	921.12	1,257.39
2028年	150.00	94.87	75.89	28.46	1,012.14	1,361.36
2029年	150.00	94.87	75.89	28.46	1,012.14	1,361.36
2030年	150.00	94.87	75.89	28.46	1,012.14	1,361.36
2031年	150.00	69.87	55.89	20.96	1,012.14	1,308.86
2032年	150.00	69.87	55.89	20.96	1,012.14	1,308.86
2033年	150.00	76.65	61.32	22.99	1,112.26	1,423.22
2034年	150.00	76.65	61.32	22.99	1,112.26	1,423.22
2035年	150.00	76.65	61.32	22.99	1,112.26	1,423.22
2036年	150.00	76.65	61.32	22.99	1,112.26	1,423.22
2037年	150.00	76.65	61.32	22.99	1,112.26	1,423.22
2038年	150.00	84.11	67.29	25.23	1,222.40	1,549.03
2039年	150.00	84.11	67.29	25.23	1,222.40	1,549.03
2040年	150.00	84.11	67.29	25.23	1,222.40	1,549.03
2041年	150.00	84.11	67.29	25.23	1,222.40	1,549.03
合计	**2,800.00**	**1,576.36**	**1,261.07**	**472.86**	**19,965.72**	**26,076.01**

（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，南宁中关村电子信息产业园二期及基础配套设施项目预期总收入为162,633.87万元，预期总成本为26,076.01万元，项目总收益为136,557.86万元。

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68,552万元，其中专项债券融资本息为68,552万元。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	28,552.00	68,552.00	0.00	0.00	0.00	68,552.00

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1.99。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
南宁中关村电子信息产业园二期及基础配套设施项目	136,557.86	68,552.00	1.99
合计	**136,557.86**	**68,552.00**	**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	1.89	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	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1.89,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二期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9月23日

广西南宁当代毛坯
投资管理有限公司
2022年9月23日

附件 2-2

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）柳州市产业园区项目实施方案

柳州市财政局

2022 年 9 月 23 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）柳州市北部生态新区机器人产业园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机器人产业园及周边配套基础设施工程项目专项债券计划发行规模8,200万元，共发行两期。2021年已发行一期专项债券，金额5,000万元，利率3.89%，期限20年。第二期计划于2022年发行3,200万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

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

二、项目基本情况

（一）柳州市简介。

柳州市位于广西壮族自治区中部偏东北，地处亚热带北缘，夏长炎热，冬短不寒，雨量充沛，光照充足，无霜期长。柳州是多民族聚居城市，物产丰饶，风光绮丽，山水景观奇特，是国家

历史文化名城、国家卫生城市。截至2020年，全市面积18,656.54平方千米，常住人口416.32万人，城镇人口291.14万人，常住人口城镇化率69.93%、户籍人口城镇化率73.73%。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）。

柳州市号称中国西部的工业重镇，是广西有名的工业城市。经过数十年的积淀和发展，形成以汽车及零部件、冶金、机械三大支柱产业为龙头，制糖、食品、纺织、烟草、造纸、制药、化工、建材、日用化工等优势产业并存发展，新材料、新能源汽车、节能环保、先进装备制造、电子信息、生物及制药等战略性新兴产业崛起的现代工业体系。柳州市是辐射大西南，是面向东部、南部沿海和东南亚的区域性制造业城市、我国唯一同时拥有四大汽车集团整车生产基地的城市，有国家汽车零部件生产基地、国家汽车及零部件出口基地和华南、西南地区最大的钢铁基地。

（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135.83亿元、173.1亿元和174.96亿元；一般公共预算支出分别为201.96亿元、468.2亿元和423.19亿元。政府性基金收入分别为172.15亿元、256亿元和270.21亿元；政府性基金支出分别为99.11亿元、52.83亿元和268.49亿元。

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	135.83	173.10	174.96
一般公共预算支出	201.96	468.20	423.19
政府性基金收入	172.15	256	270.21
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	99.11	52.83	268.49
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机器人产业园及周边配套基础设施工程。

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，简称“柳州投控”，成立于2001年8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，承担着柳州市基础设施项目建设主体和投融资、运营管理等职责。

柳州投控是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。

投控公司作为柳州市城市基础设施建设的投融资主体，得到柳州市政府的财政支持，在柳州市政府的大力扶持下不断整合公司资源，对产业结构进行了战略性调整，积极投资燃气、自来水、公交等经济效益、社会效益良好的项目，主要投资项目包括洛维工业集中区、柳北工业集中区、河东综合交通枢纽、柳东新水厂及地下水建设工程等一批重大项目，公司的资产质量明显改善，负债结构和公司的投资组合趋于匹配，财务结构趋向合理，盈利能力不断增强。

（五）项目建设内容。

柳州市北部生态新区机器人产业园及周边配套基础设施工程共有A、B两个地块，项目建设工程内容为：

1.柳州市北部生态新区创业园一期A地块工程：规划总用地面积为58,900.16平方米，总建筑面积为210,464.08平方米，其中地上建筑面积为136,630.08平方米，地下建筑面积为73,834平方米。总体地块容积率为2.5，建筑密度为18.6%。主要建设内容：用地性质为办公用地。

2.北部生态新区创业园一期B地块工程：地上建筑面积69,500平方米，计容建筑面积123,500平方米。主要建设内容：新建7栋科研办公楼，一栋单层办公楼，一栋6层办公楼，五栋三层办公楼及配套设施。

3.周边配套基础设施工程：道路总长度约2,262米，建设内

容包括玉萌路工程、白杨路（二期）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.本项目的建设是“全民创业、万众创新”政策实施的有力实践 2本项目的建设是改善基础条件，建设产业集群服务体系的重要补充 3.项目的建设场地和建设条件基本落实，项目选址合理，符合柳州市城市规划的要求，规模适度，建设方案可行，具有较好的可操作性 4.本项目实施在技术上可行，工程的实施具有显著的社会效益。
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	按照国家有关现行工程建设规范、标准及政策等。
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	资金由建设单位多渠道筹集，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	本项目的收入来自于本项目的厂房等实施的租金收入，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，具有稳定现金流，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）有利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。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。有效的综合设施配套产业集群发展的保证，项目的建设有助于集群内同类企业的竞争与合作，进行不断技术创新。

（三）有利于加快当地科技水平发展和科技创新效率的提高。

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《北部生态新区创业园一期（A地块）A地块备案证明》、《北部生态新区创业园一期（B地块）B地块备案证明》、《白

杨路二期备案证》、《玉萌路备案》，本项目总投资为147,854.63万元。

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	占总投资比例
1	工程费用	116,805.15	79.00
2	建设工程其他费用	13,306.92	9.00
3	预备费	10,349.83	7.00
4	建设期利息	7,392.73	5.00
项目总投资		**147,854.63**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

项目总投资147,854.63万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金139,654.63万元，资金来源为业主自筹，占比94.45%；

（2）专项债券资金8,200万元，占比5.55%，本次拟发行3,200万元。专项债券资金不用作资本金。

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
不含专项债券的项目资本金	52,166.97	45,000.00	42,487.66
专项债券融资	-	5,000.00	3,200.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**52,166.97**	**50,000.00**	**45,687.66**

2.项目实施计划

本项目建设期间为5年，计划于2022年底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年以前	2021年	2022年
项目建设	52,166.97	50,000.00	45,687.66

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A地块租赁收入、B地块租赁收入、B地块停车费收入等。

1.A地块租赁收入

根据《北部生态新区创业园一期（A地块）可行性研究报告》，当地出租市场行情等相关资料进行测算。A地块租赁收入分为办公综合楼出租收入、停车位出租收入，办公综合楼23,277.2平方米，每月租金按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90%、第五年95%，此后出租率保持不变；停车位配套601个，每个月租金150元，每五年租金增长5%，停车率第一年50%，此后每年增长5%，至第10年达到95%，之后年期保持95%的停车率，债券存续期内本项目所产生的A地块租赁收入合计18,312.87万元。

2.B地块租赁收入

根据《北部生态新区创业园一期（B地块）可行性研究报告》，当地出租市场行情等相关资料进行测算。B地块项目标准厂房70,500平方米，每月租金按25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90%、第五

年95%，此后出租率保持不变，债券存续期内本项目所产生的收入合计39,281.44万元。

3.B地块停车费收入

根据《北部生态新区创业园一期（B地块）可行性研究报告》，当地停车费市场行情等相关资料进行测算。B地块拥有停车数量141个，每天停车时长8小时，每小时收费1元，每五年每小时收费增长0.5元,2023年停车率为50%，此后每年停车率增长5%进行测算。债券存续期内本项目所产生的收入合计1,168.2万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为58,762.51万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	A地块租赁收入	B地块租赁收入	B地块停车费收入	当年总收入
2023年	591.10	1,269.00	20.60	1,880.70
2024年	689.31	1,480.50	22.60	2,192.41
2025年	787.52	1,692.00	24.70	2,504.22
2026年	885.74	1,903.50	26.80	2,816.04
2027年	935.07	2,009.25	28.80	2,973.12
2028年	982.30	2,109.71	46.30	3,138.31
2029年	982.77	2,109.71	49.40	3,141.88
2030年	983.25	2,109.71	52.50	3,145.46
2031年	983.72	2,109.71	55.60	3,149.03
2032年	984.19	2,109.71	58.70	3,152.60
2033年	1,033.46	2,215.00	78.20	3,326.66
2034年	1,033.46	2,215.00	78.20	3,326.66
2035年	1,033.46	2,215.00	78.20	3,326.66
2036年	1,033.46	2,215.00	78.20	3,326.66
2037年	1,033.46	2,215.00	78.20	3,326.66
2038年	1,085.15	2,325.91	97.80	3,508.86
2039年	1,085.15	2,325.91	97.80	3,508.86
2040年	1,085.15	2,325.91	97.80	3,508.86

时间	A地块租赁收入	B地块租赁收入	B地块停车费收入	当年总收入
2041年	1,085.15	2,325.91	97.80	3,508.86
合计	18,312.87	39,281.44	1,168.20	58,762.51

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为A地块办公租赁成本、B地块租赁成本、B地块物管成本、B地块自营停车场成本、税金及附加等。具体测算依据如下：

1.A地块办公租赁成本

根据《北部生态新区创业园一期（A地块）可行性研究报告》，A地块办公租赁成本分为营销成本、管理成本，营销成本为A地块租赁收入的5%，管理成本按A地块租赁收入的10%测算。债券存续期内本项目所产生的A地块办公租赁成本约为2,746.99万元。

2.B地块租赁成本

根据《北部生态新区创业园一期（B地块）可行性研究报告》，B地块租赁成本分为营销成本和管理成本，营销成本为B地块租赁收入的5%，管理成本为B地块租赁收入10%估算。债券存续期内本项目所产生的B地块租赁成本约为6,067.8万元。

3.B地块自营停车场成本

根据《北部生态新区创业园一期（B地块）可行性研究报告》，B地块自营停车场成本主要为停车场设备维护更新成本，停车场自营停车场成本按停车收入10%测算。债券存续期内本项目所产生的B地块自营停车场成本约为116.82 万元。

4.人力成本

根据《北部生态新区创业园一期（A地块）可行性研究报告》、《北部生态新区创业园一期（B地块）可行性研究报告》，人力成本主要为管理人员10人，停车场人员15人，年工资5万元，年增3%，债券存续期内本项目所产生的人力成本约为3,139.65万元。

5.税金及附加

增值税率参照行业税负率3.5%计，城市维护建设税率为5%、教育费附加（含地方教育费附加）费率为5%，房产税率12%。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为9,214.89万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为21,286.15万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	A地块租赁成本	B地块租赁成本	B地块自营停车场成本	人力成本	税金及附加	当年总成本
2023年	88.67	193.40	2.06	125.00	296.94	706.07
2024年	103.40	225.50	2.26	128.75	346.33	806.24
2025年	118.13	257.50	2.47	132.61	395.70	906.41
2026年	132.86	289.60	2.68	136.59	445.10	1,006.83
2027年	140.26	305.70	2.88	140.69	469.87	1,059.40
2028年	147.35	323.40	4.63	144.91	494.08	1,114.37
2029年	147.42	323.90	4.94	149.26	494.27	1,119.79
2030年	147.49	324.30	5.25	153.74	494.47	1,125.25
2031年	147.56	324.80	5.56	158.35	494.66	1,130.93
2032年	147.63	325.30	5.87	163.10	494.85	1,136.75
2033年	155.02	344.00	7.82	167.99	520.22	1,195.05
2034年	155.02	344.00	7.82	173.03	520.22	1,200.09
2035年	155.02	344.00	7.82	178.22	520.22	1,205.28

时间	A地块租赁成本	B地块租赁成本	B地块自营停车场成本	人力成本	税金及附加	当年总成本
2036年	155.02	344.00	7.82	183.57	520.22	1,210.63
2037年	155.02	344.00	7.82	189.08	520.22	1,216.14
2038年	162.78	363.60	9.78	194.75	546.88	1,277.79
2039年	162.78	363.60	9.78	200.59	546.88	1,283.63
2040年	162.78	363.60	9.78	206.61	546.88	1,289.65
2041年	162.78	363.60	9.78	212.81	546.88	1,295.85
合计	**2,746.99**	**6,067.80**	**116.82**	**3,139.65**	**9,214.89**	**21,286.15**

（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，项目预期总收入为58,762.51万元，预期总成本为21,286.15万元，项目总收益为37,476.36万元。

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14,682万元，均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	
8,200.00	6,482.00	14,682.00	-	-	-	14,682.00

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2.55。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机器人产业园及周边配套基础设施工程	37,476.36	14,682.00	2.55

合计	37,476.36	14,682.00	2.55

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	2.55	2.75
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.59	2.55	2.51

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2.51，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。

主管部门负责按照产业园区项目工作要求并根据柳州市北部生态新区机器人产业园及周边配套基础设施工程项目建设任务、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。

柳州市财政局

2022 年 9 月 23 日

广西柳州市投资控股集团有限公司

2022 年 9 月 23 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）广西（柳城）沙埔机械制造标准厂房及公共服务设施建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西（柳城）沙埔机械制造标准厂房及公共服务设施建设项目专项债券计划发行规模12,316万元。本期计划于2022年发行12,316万元，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）柳城县简介。

柳城县位于柳州市中北部，是柳城县处于广西工业总体布局的“一轴两廊”上和柳州市“一小时经济圈”内的工业强县，是柳州市打造柳北经济长廊的核心地区之一。全县行政区域面积2,114.37平方千米，辖10个镇、2个乡 、121个村、16个社区、2个华侨经管管理区。总人口人口约41.08万人，有汉、壮、仫

佬、侗等民族。城县域属亚热带季风区，夏热冬寒，四季明显，光照能量和水量丰富。

柳城县历史悠久，建县于南朝梁大同三年（537 年），原名龙城县，宋景德三年（1006 年）始更名柳城县。 柳城县“双沙”城市道路、雒容至东泉一级公路、国道 323（鹿寨至柳城段）二级公路等公路有序推进，柳城县境内“三纵三横”外联路网加快成型。 柳城县主要旅游景区有柳城知青城、红马山景区、古砦民俗风情旅游区等景点。2020 中国净水百佳县市。

（二）柳城县财政收支情况。

2019 年至 2021 年，柳城县本级实现一般公共预算收入分别为 8.28 亿元、8.46 亿元和 8.58 亿元；一般公共预算支出分别为 30.59 亿元、31.71 亿元和 24.32 亿元。政府性基金收入分别为 6.85 亿元、7.3 亿元和 4.29 亿元；政府性基金支出分别为 6.85 亿元、7.3 亿元和 3.45 亿元。

柳城县 2019-2021 年财政支出情况

单位：人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	8.28	8.46	8.58
一般公共预算支出	30.59	31.71	24.32
政府性基金收入	6.85	7.30	4.29
其中：国有土地使用权出让收入	2.87	4.80	-
政府性基金支出	6.85	7.30	3.45
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.14	1.84	-

（三）项目情况。

1.项目名称：广西（柳城）沙埔机械制造标准厂房及公共服务设施建设项目。

2.项目业主：柳城县政兴产业投资有限公司。

3.建设地点：广西柳州市柳城县沙埔工业园。

（四）项目业主介绍。

柳城县政兴产业投资有限公司因业务需要，由柳城县政源实业开发有限责任公司变更而来，简称“政兴产投公司”，公司成立于2003年5月29日，目前公司注册资本为77625.11万元，股东为柳城县人民政府国有资产监督管理中心，由该中心履行出资人职权。

公司是一家集项目融资、项目投资、项目代建、项目运营管理及国有资产管理等综合性的地方融资平台公司，公司目前专注于棚户区改造、交通道路、城镇路网、市政公用设施、园区基础设施建设、土地综合整治及旱改水实施等领域。积极承担着县委、县政府赋予各项任务，对重大发展项目投融资，大力发展重点产业，推动县属企业改革重组和结构调整，推进资本资源向优势产业和骨干企业集中；统筹国有资产管理，积极实现股东价值最大化和国有资产保值增值。

（五）项目建设内容。

项目建设内容包括标准厂房及配套道路，项目建设地点包括三个地块。其中地块一占地58,057.13平方米（87.1亩），总建

筑面积56,356.42平方米，其中主要建设钢结构厂房6,661.24平方米、框架厂房35,062.40平方米（2栋）、水泵房142.48平方米、配电房308.72平方米、门卫室54平方米，同时配套建设供配电、给排水、道路、停车场、围墙等辅助设施。地块二占地66,189.63平方米（约99.3亩），总建筑面积为67,038.17平方米，主要建设厂房9,266.40平方米、农贸市场5,440.16平方米、配电房308.72平方米、门卫室54平方米等及配套。地块三总用地面积为48,335.51平方米（约72.5亩），总建筑面积为40,885.51平方米，主要建设6#、10#、11#、12#厂房以及设备房等辅助设施。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目作为工业区产业建设发展的配套，通过完善基础设施，建立壮大企业创业平台，扶持企业自主创业，使企业在创业中做到集约化、科技化、信息化，形成一条龙服务功能。项目建设是实施创新驱动发展战略的重要载体，有利于加快柳城县与柳州市工业协同发展步伐，对促进柳城县融入“柳州北部生态新区”、带动发展和培育园区经济增长点具有重要作用。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沙埔工业区的建设，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和停车收入，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，资本金接近40%。
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、停车收费等收入，足够偿还债务本息，具体见下文。
其他	说明其他需要事前绩效评估事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）有利于促进产业结构调整和转型升级。

沙埔工业园是以机械加工产业为主，重点发展汽车及机械配件主导产业，集工业生产、仓储物流、商业服务于一体，环境优美、公共服务设施和市政公用设施配套完善的现代综合服务区。智能制造装备也是柳城县工业区沙埔片区的产业重点发展方向。沙埔工业园重点产品和重大装备加快布局，自主设计水平和系统集成能力、核心部件研制技术水平逐步提升，产业创新能力不断增强。一批机械装备将在国民经济建设、社会生产生活和国防建设相关领域开展应用试点和示范，产业发展路径和模式将取得突破，带动传统产业结构调整和转型升级，为构建我国制造业竞争新优势、建设制造强国奠定更为扎实的基础。

（二）有利于增加当地就业。

项目建成后，将促进机械装备产业转型升级，对推动机械装

备生产起到示范、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，有效吸纳柳城县及周边地区劳动力就业。

（三）有利于带动当地经济的发展。

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。项目建设还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。

根据广西壮族自治区柳城县发展和改革局文件（柳城发改投资[2021]149号）《关于广西（柳城）沙埔机械制造标准厂房及公共服务设施建设项目可行性研究报告的批发》，本项目总投资为74,883.46万元。

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	52,980.39	70.75
3	工程建设其他费用	12,413.53	16.58
4	预备费	5,540.48	7.40

序号	项目类型	金额	占总投资比例
5	建设期利息	3,949.06	5.27
项目总投资		74,883.46	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西（柳城）沙埔机械制造标准厂房及公共服务设施建设项目总投资74,883.46万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金62,567.46 万元，资金来源为业主多渠道筹集，占比83.55%；

（2）专项债券资金12,316万元，占比16.45%。

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年及以后年度
不含专项债券的项目资本金	-	16,507.76	29,723.76	16,335.94	-
专项债券融资	-	12,316.00	-	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	-	28,823.76	29,723.76	16,335.94	-

2.项目实施计划

项目计划建设周期36个月，项目2022年1月开工建设，预计于2024年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度
项目建设	-	28,823.76	29,723.76	16,335.94	-

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。

项目收入为房屋租金收入、物业收入和停车位收入等。项目

预期2025年产生收益，详细如下：

1.房屋租金收入

根据可行性研究报告内容和结合本地市场情况，租金为25元/平方米/月，总面积约164,280.1平方米，第一年出租率为70%，第二年出租率为80%，空置率20%，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房屋租金收入合计约为76,939.21万元。

2.物业收入

根据可行性研究报告和结合本地市场情况，物业费为1元/平方米/月，总面积164,280.1平方米，根据房屋出租面积计算，专项债券存续期内本项目所产生物业收入合计为2,661.36万元。

3.停车位收入

根据可行性研究报告，机动车车位总共约998个，按200元/个/月计算，第一年出租率为70%，第二年出租率为80%，第三年及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3,233.58万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计约为82,834.15万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	房屋租金收入	物业收入	停车位收入	当年总收入
2023年	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-
2025年	3,449.88	138.00	167.66	3,755.54
2026年	3,942.72	157.71	191.62	4,292.05
2027年	4,021.57	157.71	191.62	4,370.90

时间	房屋租金收入	物业收入	停车位收入	当年总收入
2028年	4,102.00	157.71	191.62	4,451.33
2029年	4,184.04	157.71	191.62	4,533.37
2030年	4,267.72	157.71	191.62	4,617.05
2031年	4,353.07	157.71	191.62	4,702.40
2032年	4,440.13	157.71	191.62	4,789.46
2033年	4,528.93	157.71	191.62	4,878.26
2034年	4,619.51	157.71	191.62	4,968.84
2035年	4,711.90	157.71	191.62	5,061.23
2036年	4,806.14	157.71	191.62	5,155.47
2037年	4,902.26	157.71	191.62	5,251.59
2038年	5,000.31	157.71	191.62	5,349.64
2039年	5,100.32	157.71	191.62	5,449.65
2040年	5,202.33	157.71	191.62	5,551.66
2041年	5,306.38	157.71	191.62	5,655.71
合计	**76,939.21**	**2,661.36**	**3,233.58**	**82,834.15**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本以2025年为起始年测算，主要为工资福利、运营维护成本、销售费用、房产税、印花税、税金及附加。具体测算依据如下：

1.工资福利费

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30人，人均6万元/年，此后每年上涨3%。专项债券存续期内本项目所产生的工资福利合计约为3,917.17万元。

2.运营维护成本

根据可行性研究报告内容进行测算，运营维护成本主要包括房屋维护费用和日常其他费用，按总收入的2%计算。专项债券存续期内本项目所产生的运营维护成本合计约为1,656.68万元。

3.销售费用

销售费用主要包括招租宣传广告费，按总收入的1%计算。专项债券存续期内本项目所产生的销售费用合计约为828.34万元。

4.税费及附加费

增值税税率按照租金收入的9%计算，由于运营期第一年至第六年的销项税额与进项税额抵扣，第七年才开始计算增值税，城市维护建设税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14,105.21万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为20,507.4万元。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	运营维护成本	销售费用	税金及附加	当年总成本
2023年	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-
2025年	180.00	75.11	37.56	399.39	692.06
2026年	185.40	85.84	42.92	456.45	770.61
2027年	190.96	87.42	43.71	465.15	787.24
2028年	196.69	89.03	44.51	474.03	804.26
2029年	202.59	90.67	45.33	483.08	821.67
2030年	208.67	92.34	46.17	492.33	839.51
2031年	214.93	94.05	47.02	936.60	1,292.60
2032年	221.38	95.79	47.89	954.28	1,319.34
2033年	228.02	97.57	48.78	972.28	1,346.65
2034年	234.86	99.38	49.69	990.66	1,374.59
2035年	241.91	101.22	50.61	1,009.41	1,403.15
2036年	249.17	103.11	51.55	1,028.52	1,432.35
2037年	256.65	105.03	52.52	1,048.02	1,462.22
2038年	264.35	106.99	53.50	1,067.91	1,492.75
2039年	272.28	108.99	54.50	1,088.20	1,523.97
2040年	280.45	111.03	55.52	1,108.90	1,555.90
2041年	288.86	113.11	56.56	1,130.00	1,588.53
合计	3,917.17	1,656.68	828.34	14,105.21	20,507.40

（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，广西（柳城）沙埔机械制造标准厂房及公共服务设施建设项目预期总收入为82,834.15万元，预期总成本为20,507.4万元，项目总收益为62,326.75万元。

2.项目总债务融资本息

项目总债务融资本息金额为22,291.96万元，其中专项债券融资本息为22,291.96万元。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	
12,316.00	9,975.96	22,291.96	-	-	-	22,291.96

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2.8。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（柳城）沙埔机械制造标准厂房及公共服务设施建设项目	62,326.75	22,291.96	2.80
合计	62,326.75	22,291.96	2.80

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	2.61	2.80	2.98
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.81	2.80	2.78

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2.61，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2.78，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〔2,016〕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〔2,016〕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〔2,016〕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〔2,017〕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〔2,016〕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〔2,016〕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〔2,016〕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〔2,014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是柳城县工业区管理委员会以及柳城县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照广西（柳城）沙埔机械制造标准厂房及公共服务设施建设项目工作要求并根据广西（柳城）沙埔机械制造标准厂房及公共服务设施建设项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行产业园区专项债券项目库，做好入库产业园区项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

柳城县财政局

2022年9月23日

柳城县政兴产业投资有限公司

2022年9月23日

附件 2-3

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）桂林市产业园区项目实施方案

桂林市财政局

2022 年 9 月 21 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）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39,000万元，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5,000万元已于2022年6月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.28%。三期（本期）计划于2022年10月发行29,000万元，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）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

项目	2019年	2020年	2021年
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 17,491.57 万元，申请专项债券资金 39,000 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17,491.57万元，资金来源为业主自筹，占比30.96%;

（2）专项债券资金39,000万元，占比69.04%，其中已发行10,000万元，本次拟发行29,000万元。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	8,491.57	2,000.00
专项债券融资	39,000.00	-	-
其他债务融资	-	-	-
合计	**46,000.00**	**8,491.57**	**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	46,000.00	8,491.57	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厂房出售收入、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.厂房出售收入

根据可行性研究报告内容进行测算，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厂房出售收入合计约为3,850万元。

2.厂房出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，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，根据客户需求装修、定制厂房，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	厂房出售收入	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

时间	厂房出售收入	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
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
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，本项目税金按综合税率 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

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
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
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 68,430 万元，其中专项债券融资本息为 68,430 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	
39,000.00	29,430.00	68,430.00	-	-	-	68,430.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.22。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
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	68,430.00	1.22
合计	**83,524.79**	**68,430.00**	**1.22**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.15	1.22	1.29
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.23	1.22	1.21

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.15,能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.21，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可

以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是桂林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9月21日

桂林市临桂区名冠产业投资有限公司

2022年9月21日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）桂林经开区（临桂段）宝山高端装备智能制造产业园项目（一期）实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

桂林经开区(临桂段)宝山高端装备智能制造产业园项目(一期)专项债券计划发行规模25,000万元，共发行二期。首期(本期)计划于2022年10月发行15,000万元，二期计划于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（临桂段）宝山高端装备智能制造产业园项目（一期）

2.项目业主：桂林市临桂区兴宝投资开发有限公司

3.建设地点：桂林经济技术开发区

（四）项目业主介绍。

桂林市临桂区兴宝投资开发有限公司成立于2021年9月，由桂林市临桂区名冠产业投资有限公司全资控股，国有控股比例100%。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，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。

公司经营范围：许可项目:房地产开发经营(依法须经批准的项目，经相关部门批准后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;园区管理服务;市政设施管理;园林绿化工程施工;污水处理及其再生利用;土地整治服务;非居住房地产租赁:住房租赁;土地使用权租赁:小微型客车租赁经营服务;停车场服务;物业管理;租赁服务(不含出版物出租）；建筑材料销售；土地使用权租赁（除依法须批准的项目外，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新建厂房建筑面积 43,499.48

平方米、计容建筑面积 81,130.16 平方米，配套业务用房建筑面积 877.15 平方米，配套建设园区道路、生态停车场、地面硬化、室外给排水、电力、电信、消防、无障碍等配套设施。

（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	项目的建设促进桂林高端装备生产、贸易的发展和壮大。本项目是工业园区基础设施建设项目，项目建成后可容纳多家不同类型工业企业入驻，临桂区工业产业将得到大幅度的发展和壮大。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。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目能通过压力测试，总债务融资本息覆盖倍数在 1.2 以上，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	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，详见本项目实施方案第四（二）。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目收入测算数据参考同类市场价格计算。
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）项目建设是制造业智能转型升级、提升制造业核心竞争力的需要。

当前，以智能制造为代表的新一轮产业变革迅猛发展，数字化、网络化、智能化日益成为制造业的主要趋势，在全球经济新形势及国民经济新常态下，加快制造业的智能转型升级迫在眉睫。目前，我国制造业机械化、电气化、自动化、信息化并存，不同地区、不同行业、不同企业间发展不平衡，总体来看，传统制造业仍占据主要地位，自动化、智能化水平较低。我国根据世界经济科技发展新趋势和走新型工业化道路的要求，已着手推进产业结构优化升级的部署，即形成以高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局。在后工业时代，高技术产业和服务业日益成为国民经济发展的主导部门，工业由低端向高端发展，技术密集型和高端装备产业的占比将加大。目前，我国国民经济发展正处于经济结构调整和工业转型升级的关键时期，加快发展以智能制造为代表的高端装备制造业，用高端装备智能制造改造提升传统产业，已经成为增强制造业核心竞争力和可持续发展能力的重要着力点。

（二）项目的建设是临桂区培养人才以及相关产业的发展需要。

项目建成后可吸纳大量企业进驻，同时也将引进一大批技术性人才就业及孵化培养，人口的大量聚集将极大地带动和促进临

桂区餐饮、娱乐等服务业以及相关行业的发展，起到“一业带百业”的作用。同时，项目建成后可进一步促进周边服务业扩大开放、拓宽领域、优化产业结构，加快发展当地商贸、物流等服务业，扩大临桂区对外贸易规模，增加就业机会，和谐周边关系，实现共生发展。 项目建设不仅为企业培养更多的技术型人才，而且企业的进驻也为当地创造大量的税收，同时更为临桂区加快转变生产增长方式、提高就业率、繁荣地方经济、提高各种产业发展质量，以大开放带动大发展，做大做强经济总量，为积极推动临桂区工业建设的步伐做出贡献。 综上所述，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。因此，本项目建设十分必要。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据临桂区发展和改革局《关于桂林经开区（临桂段）宝山高端装备智能制造产业园项目（一期）项目可行性研究报告的批复》（临发改审字〔2022〕135号），本项目总投资为31,576.58万元。

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	工程费用	22,351.10	70.78

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	5,932.09	18.79
3	预备费	2,262.66	7.17
4	建设期利息	1,030.73	3.26
项目总投资		**31,576.58**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

桂林经开区(临桂段)宝山高端装备智能制造产业园项目(一期）项目总投资31,576.58万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金6,576.58万元，资金来源为业主自筹，占比20.83%;

（2）专项债券资金25,000万元，占比79.17%,其中已发行0万元，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	2021 年	2022 年	2023 年
不含专项债券的项目资本金	-	5,000.00	1,576.58
专项债券融资	-	15,000.00	10,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**-**	**20,000.00**	**11,576.58**

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	-	20,000.00	11,576.58

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厂房出租收入、物业管理费收入、停车位收入和广告牌收入和建筑屋顶光伏收入等。

1.厂房出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，厂房建筑面积 43,499.48 平方米，债券存续期内的平均出租率为 90%，定制厂房第一年租金按每月 45 元/平方米测算（其中：房屋租金 30 元/平方米，装修及设备租金 15 元/平方米），租金每年上浮 3%。债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为 58,287.09 万元。

2.物业管理费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目标准车间（厂房）建筑面积 43,499.48 平方米，债券存续期内的平均出租率为 90%，物业费按每月 2 元/平方米计算，租金每年上浮 3%。债券存续期内本项目所产生的物业管理费收入合计约为 2,590.55 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，园区内总计停车位

共有138个，债券存续期内的平均出租率为90%，一年按300天计算，第一年每个车位日收费平均按20 元计算，租金每年上浮3%。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为2,193.12万元。

4.广告牌收入

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15处，运营期按平均出租率90%计算，每处按5万元计算，租金每五年上浮20%。债券存续期内本项目所产生的广告牌收入合计约为1,838.4万元。

5.建筑屋顶光伏收入

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41,414.6平方米，运营期内按平均出租率90%计算，第1年租金按每月8元/平方米计算，租金每五年上浮5%。债券存续期内本项目所产生的建筑屋顶光伏收入合计约为7,988.57万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为72,897.73万元。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	物业管理费收入	停车位收入	广告牌收入	建筑屋顶光伏收入	当年总收入
2024年	1,879.18	83.52	66.24	52.50	318.06	2,399.50
2025年	2,177.50	96.78	76.76	60.00	357.82	2,768.86
2026年	2,492.02	110.76	94.21	67.50	397.58	3,162.07
2027年	2,566.79	114.08	97.03	75.00	397.58	3,250.48
2028年	2,643.79	117.50	99.95	75.00	397.58	3,333.82
2029年	2,723.10	121.03	102.94	90.00	417.46	3,454.53

时间	厂房出租收入	物业管理费收入	停车位收入	广告牌收入	建筑屋顶光伏收入	当年总收入
2030 年	2,804.80	124.66	106.03	90.00	417.46	3,542.95
2031 年	2,888.94	128.40	109.21	90.00	417.46	3,634.01
2032 年	2,975.61	132.25	112.49	90.00	417.46	3,727.81
2033 年	3,064.88	136.22	115.86	90.00	417.46	3,824.42
2034 年	3,156.82	140.30	119.34	108.00	438.33	3,962.79
2035 年	3,251.53	144.51	122.92	108.00	438.33	4,065.29
2036 年	3,349.07	148.85	126.61	108.00	438.33	4,170.86
2037 年	3,449.54	153.31	130.41	108.00	438.33	4,279.59
2038 年	3,553.03	157.91	134.32	108.00	438.33	4,391.59
2039 年	3,659.62	162.65	138.35	129.60	460.25	4,550.47
2040 年	3,769.41	167.53	142.50	129.60	460.25	4,669.29
2041 年	3,882.49	172.56	146.77	129.60	460.25	4,791.67
2042 年	3,998.97	177.73	151.18	129.60	460.25	4,917.73
合计	**58,287.09**	**2,590.55**	**2,193.12**	**1,838.40**	**7,988.57**	**72,897.73**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、修理费、其他费用、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，项目共有人员 18 人，每年按照 6 万元/人的工资福利计算，每年增长率为 3%。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 2,712.62 万元。

2.修理费

根据可行性研究报告内容进行测算,修理费按工程费用的 0.2%计算，年均修理费约为 44.07 万元，债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为 849.3 万元。

3.其他费用

根据可行性研究报告内容进行测算,其他费用包括办公费，差旅费等，按营业收入的 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 874.77 万元。

4.燃料及动力费

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目燃料及动力费即水、电费按营业收入的 3%计算，债券存续期内本项目所产生的燃料及动力费合计约为 2,186.93 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，本项目综合税率按 6%交税，城市建设维护税按 7%，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 4,621.44 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 11,245.06 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	其他费用	燃料及动力费	税金及附加	当年总成本
2024 年	108.00	44.70	28.79	71.99	152.12	405.60
2025 年	111.24	44.70	33.23	83.07	175.54	447.78
2026 年	114.58	44.70	37.94	94.86	200.46	492.54
2027 年	118.01	44.70	39.01	97.51	206.07	505.30
2028 年	121.55	44.70	40.01	100.01	211.35	517.62
2029 年	125.20	44.70	41.45	103.64	219.00	533.99
2030 年	128.96	44.70	42.52	106.29	224.61	547.08
2031 年	132.83	44.70	43.61	109.02	230.38	560.54
2032 年	136.81	44.70	44.73	111.83	236.33	574.40
2033 年	140.92	44.70	45.89	114.73	242.45	588.69
2034 年	145.14	44.70	47.55	118.88	251.23	607.50
2035 年	149.50	44.70	48.78	121.96	257.72	622.66
2036 年	153.98	44.70	50.05	125.13	264.42	638.28
2037 年	158.60	44.70	51.36	128.39	271.31	654.36
2038 年	163.36	44.70	52.70	131.75	278.41	670.92
2039 年	168.26	44.70	54.61	136.51	288.48	692.56

时间	职工薪酬	修理费	其他费用	燃料及动力费	税金及附加	当年总成本
2040 年	173.31	44.70	56.03	140.08	296.02	710.14
2041 年	178.51	44.70	57.50	143.75	303.77	728.23
2042 年	183.86	44.70	59.01	147.53	311.77	746.87
合计	**2,712.62**	**849.30**	**874.77**	**2,186.93**	**4,621.44**	**11,245.06**

（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）宝山高端装备智能制造产业园项目（一期）预期总收入为 72,897.73 万元，预期总成本为 11,245.06 万元，项目总收益为 61,652.67 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 45,250 万元，其中专项债券融资本息为 45,250 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	20,250.00	45,250.00	0	0	0	45,250.00

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
桂林经开区（临桂段）宝山高端装备智能制造产业园项目（一期）	61,652.67	45,250.00	1.36
合计	**61,652.67**	**45,250.00**	**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	1.44
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.13	1.36	1.10

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为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1.1，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

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

案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

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

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监

理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是桂林市临桂区发展与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）宝山高端装备智能制造产业园项目（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。

桂林市临桂区财政局　　桂林市临桂区兴宝投资开发有限公司

2022年9月21日　　2022年9月21日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）龙胜各族自治县拉麻扶贫产业园建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

龙胜各族自治县拉麻扶贫产业园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5,000万元,债券发行期限20年,发行利率3.32%。二期已于2022年5月发行3,000万元，债券发行期限20年，发行利率3.32%。三期（本期）计划于2022年10月发行7,000万元,发行期限为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

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

二、项目基本情况

（一）龙胜各族自治县简介。

龙胜各族自治县，隶属于广西壮族自治区桂林市，位于自治区东北部，地处越城岭山脉西南麓的湘桂边陲，东临兴安、资源

县，南接灵川、临桂区，西南与融安、三江县为邻，北毗湖南省城步，西北与湖南通道县接壤。龙胜各族自治县县境南北最大纵距78千米，东西最大横距60千米。全县总面积2.538万平方公里，县辖5镇、5乡；县人民政府驻龙胜镇。龙胜镇与自治区首府南宁市直线距离371公里，公路里程531公里，与桂林直线距离63公里，公路里程87公里。广州至成都的国道321线从龙胜境内通过，是湘西南、黔东南与四川进入广西之咽喉与物资集散地。

龙胜旅游资源丰富，有“天下一绝”的国家一级景点龙脊梯田景观，有位于国家级森林公园、省级旅游度假区内的堪称“华南第一泉”的温泉，还有距离旅游中心城市最近、并被列为国家级自然保护区的花坪原始森林保护区等。

（二）龙胜各族自治县财政收支情况。

2019年至2021年，龙胜各族自治县实现一般公共预算收入分别为2.44亿元、2.21亿元和2.2亿元；一般公共预算支出分别为21.01亿元、22.3亿元和20.2亿元。政府性基金收入分别为1.56亿元、1.62亿元和2.4亿元；政府性基金支出分别为0.26亿元、2.45亿元和2.3亿元。

龙胜各族自治县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	2.44	2.21	2.20
一般公共预算支出	21.01	22.30	20.20

项目	2019年	2020年	2021年
政府性基金收入	1.56	1.62	2.40
其中：国有土地使用权出让收入	1.53	1.57	-
政府性基金支出	0.26	2.45	2.30
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	0.99	-

（三）项目情况。

1.项目名称：龙胜各族自治县拉麻扶贫产业园建设项目。

2.项目业主：龙胜各族自治县市场开发投资经营有限公司。

3.建设地点：龙胜县龙胜镇勒黄村拉麻组。

（四）项目业主介绍。

龙胜各族自治县市场开发投资经营有限公司于2017年6月21日成立，隶属于县人民政府，由县市场开发服务中心代管。公司性质为国有企业，设立董事会和监事会，采取决策层与经营层分设运行机制，接受自治县人民政府的监督和直接管理。

公司经营范围：对农贸市场的投资与开发（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可证后方可经营）；对农业的投资；对酒店的投资与管理；农副产品（除粮食）批发零售；农业科技产品开发（不含生产）；房地产开发经营（凭资质证经营）；商品房销售及租赁；房地产信息咨询服务；工程承包（凭资质证经营）；规划设计及招标咨询服务；室内外装饰；建筑材料、金属材料（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可证后方可经营）、化工产品（除危险化学品）、五金交电销售 ,城乡水、电、路、气、网配套基础设施和教育、卫生、文化公共服务设施投资；水利投资；

市政公共基础投资。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设厂房300,000平方米、工业成品展示区建筑面积37,000平方米、冷库建筑面积35,000平方米、仓储物流用房36,000平方米、农产品展示区建筑面积12,000平方米。建设内容包括厂区、展示区、道路及硬化、生态停车场、给排水、污水及雨水管、电力电信、消防、土建工程等附属工程。

（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.促进龙胜县扶贫攻坚工作的实施。2.符合国家关于促进流通业发展的产业政策，是加快流通业纵深发展的需要。3.本项目有利于实施精准扶贫，增加项目区农牧民收入。4.本项目符合丰富旅游市场需要。 收益性:项目建成后有标准厂房出租收入、物业费收入及广告牌收入。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	可行性:项目的建设符合市场需求和国家政策，符合桂林市龙胜县的城市发展规划，经可行性研究论证，经济效益、社会效益和环境效益均较好，我们认为该项目是可行的。项目建成后的收益能还本付息。 风险点:1项目建设风险。2项目运营风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目的建设符合市场要求和国家政策，符合桂林市龙胜县的城市发展规划。
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:申请债券资金、业主自筹等。
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）项目能促进龙胜县脱贫攻坚与乡村振兴有效衔接工作

的实施。

随着龙胜县经济和社会事业的不断发展，拉麻扶贫产业园建设将在脱贫攻坚工作中的作用进一步加强，作为依托扶贫资金项目的扶贫产业园符合全县整体布局，可以实现资源配置有效合理，促进专业化生产和企业规模扩大及劳动力转移，对全面提高农民生活水平、彻底解决贫困人口的生活、生产困难，打造和谐、稳定、富裕的新农村具有特别重要的意义。拉麻扶贫产业园也势必成为发展经济的增长点，其产生社会效益，经济效益是不可估量的。

（二）符合国家关于促进流通业发展的产业政策，是加快流通业纵深发展的需要。

随着改革开放不断深入和社会主义市场经济体制的完善，我国流通业在促进生产、引导消费、推动经济结构调整和经济增长方式转变等方面的作用日益突出。当前，我国商品市场供求总格局已发生根本性变化，面临的国际化竞争更趋激烈，但流通领域仍存在流通企业规模偏小，组织化程度低，现代化水平不高，市场体系不够完善等问题，迫切需要我们在流通领域树立和落实科学发展观，建设大市场，发展大贸易，搞活大流通，加快推进内外贸一体化和贸工农一体化，促进经济结构调整和经济增长方式转变，为促进城乡协调发展和国民经济持续快速健康发展做出新贡献。

（三）本项目有利于增加项目区农牧民收入。

近年来，项目所在地得农牧民群众通过劳务输出和发展民用工业，转移了部分农村劳动力，扩大了农牧民的就业门路，但还不够，依然存在大量的富余劳动力。本项目建成后，将凭借其新型的产业业态吸引大批客人，在该产业获得发展的同时，与之紧密相关的交通输业、商业、饮食业等农村二、三产业也必将获得显著的发展，从而增加农牧民就业机会，达到增加农民收入的目的。

本项目以“园区+”模式引领产业发展，本着“综合开发建一流园区，一流园区引领产业发展，综合开发实现综合带动效益”的思路模式，以打造一流综合性园区为目标，科学规划，因地制宜，精心组织，多措并举推进集体与农牧民群众增收致富。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据龙胜各族自治县发展和改革局《关于龙胜各族自治县拉麻扶贫产业园建设项目可行性研究报告的批复》（龙发改管字〔2019〕160号），本项目总投资为65,538.89万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	47,707.40	72.79
2	设备购置及安装工程费	5,192.25	7.92
3	工程建设其他费用	7,983.07	12.18
4	预备费	4,460.78	6.81
5	流动资金	195.39	0.30

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
项目总投资		65,538.89	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

龙胜各族自治县拉麻扶贫产业园建设项目总投资65,538.89万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金50,538.89万元，资金来源为业主自筹，占比77.11%;

（2）专项债券资金15,000万元，占比22.89%,其中已发行8,000万元，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	4,000.00	4,200.00	5,000.00	37,338.89
专项债券融资	-	-	15,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	4,000.00	4,200.00	20,000.00	37,338.89

2.项目实施计划

项目计划建设周期为46个月，已于2020年03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	4,000.00	4,200.00	20,000.00	37,338.89

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以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、物业费收入、广告牌收入等。

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，厂房面积约228,249.64平方米，起始年按市场单价每月18元/平方米，使用率为70%，价格每5年上涨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64,649万元。

2.物业费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，物业管理费每月按1.2元/平方米收取，办公及管理用房建筑面积为18,000平方米，宿舍建筑面积为31,000平方米。项目完工后预计面积为49,000平方米左右，使用率按80%。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为1,016.1万元。

3.广告牌收入

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，共有150个广告牌，参照市场价，广告牌收入估算为100万元/年，按照运营使用率70%。债券存续期内本项目产生的广告牌收入合计约为1,260万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为66,925.1万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收入	物业费收入	广告牌收入	当年总收入
2024年	3,451.13	56.45	70.00	3,577.58
2025年	3,451.13	56.45	70.00	3,577.58
2026年	3,451.13	56.45	70.00	3,577.58
2027年	3,451.13	56.45	70.00	3,577.58
2028年	3,451.13	56.45	70.00	3,577.58
2029年	3,554.67	56.45	70.00	3,681.12
2030年	3,554.67	56.45	70.00	3,681.12
2031年	3,554.67	56.45	70.00	3,681.12
2032年	3,554.67	56.45	70.00	3,681.12
2033年	3,554.67	56.45	70.00	3,681.12
2034年	3,661.31	56.45	70.00	3,787.76
2035年	3,661.31	56.45	70.00	3,787.76
2036年	3,661.31	56.45	70.00	3,787.76
2037年	3,661.31	56.45	70.00	3,787.76
2038年	3,661.31	56.45	70.00	3,787.76
2039年	3,771.15	56.45	70.00	3,897.60
2040年	3,771.15	56.45	70.00	3,897.60
2041年	3,771.15	56.45	70.00	3,897.60
合计	**64,649.00**	**1,016.10**	**1,260.00**	**66,925.10**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、修理费、原材料成本、燃料及动力费、其他费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1.职工薪酬

根据可行性研究报告内容进行测算，该项目定员50人，根据项目同行业工资水平，人均工资为2,800元/月。按14%计提福利工资即每人3,192元/月，起始年年需要费用191.52万元，职工薪酬按每年2%的增长率增长。债券存续期内本项目所产生的职

工薪酬合计约为 4,100.88 万元。

2.修理费

根据可行性研究报告内容进行测算，按固定资产折旧额的15%计算，为 608.48 万元。债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为 10,952.64 万元。

3.原材料成本

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目为服务性项目，项目的原辅材料成本即为工作人员生活用品采购成本。工作人员生活用品年需采购成本费用为 50 万元，每年增长 2%。债券存续期内本项目所产生的项目原材料成本合计约为 1,070.59 万元。

4.燃料及动力费

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目的燃料动力消耗主要为水、电，参照目前项目区的收费标准，预计年需费用为 320.85 万元，每年按 2%增长。每年债券存续期内本项目所产生的燃料及动力费合计约为 6,870.15 万元。

5.其他费用

根据可行性研究报告内容进行测算，其他费用主要为管理费用和营业费用，预计每年为 195.23 万元。债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为 3,514.14 万元。

6.税金及附加

据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税税率暂按 6%计算，城市维护建设税率按 5%计算，教育

费附加率按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4,091.21万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为30,599.61万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	修理费	原材料成本	燃料及动力费	其他费用	税金及附加	当年总成本
2024年	191.52	608.48	50.00	320.85	195.23	218.70	1,584.78
2025年	195.35	608.48	51.00	327.27	195.23	218.70	1,596.03
2026年	199.26	608.48	52.02	333.81	195.23	218.70	1,607.50
2027年	203.24	608.48	53.06	340.49	195.23	218.70	1,619.20
2028年	207.31	608.48	54.12	347.30	195.23	218.70	1,631.14
2029年	211.45	608.48	55.20	354.24	195.23	225.03	1,649.63
2030年	215.68	608.48	56.31	361.33	195.23	225.03	1,662.06
2031年	220.00	608.48	57.43	368.56	195.23	225.03	1,674.73
2032年	224.40	608.48	58.58	375.93	195.23	225.03	1,687.65
2033年	228.88	608.48	59.75	383.45	195.23	225.03	1,700.82
2034年	233.46	608.48	60.95	391.11	195.23	231.55	1,720.78
2035年	238.13	608.48	62.17	398.94	195.23	231.55	1,734.50
2036年	242.89	608.48	63.41	406.92	195.23	231.55	1,748.48
2037年	247.75	608.48	64.68	415.05	195.23	231.55	1,762.74
2038年	252.71	608.48	65.97	423.35	195.23	231.55	1,777.29
2039年	257.76	608.48	67.29	431.82	195.23	238.27	1,798.85
2040年	262.92	608.48	68.64	440.46	195.23	238.27	1,814.00
2041年	268.17	608.48	70.01	449.27	195.23	238.27	1,829.43
合计	**4,100.88**	**10,952.64**	**1,070.59**	**6,870.15**	**3,514.14**	**4,091.21**	**30,599.61**

（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，龙胜各族自治县拉麻扶贫产业园建设项目预期总收入为66,925.1万元，预期总成本为30,599.61万元，项目总收益为36,325.49万元。

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25,450.8万元，其中专项债券融资本息为25,450.8万元，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	
15,000.00	10,450.80	25,450.80	-	-	-	25,450.80

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1.43。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
龙胜各族自治县拉麻扶贫产业园建设项目	36,325.49	25,450.80	1.43
合计	**36,325.49**	**25,450.80**	**1.43**

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	1.30	1.43	1.56
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.48	1.43	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1.3，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

本项目主管部门是龙胜各族自治县工业和信息局以及龙胜各族自治县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胜各族自治县拉麻扶贫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。

龙胜县各族自治县财政局

2022年9月21日

龙胜各族自治县市场开发投资经营有限公司

2022年9月21日

附件 2-4

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）梧州市产业园区项目实施方案

梧州市财政局

2022 年 9 月 23 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）梧州综合保税区监管体系建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

梧州综合保税区监管体系建设项目专项债券计划发行规模20,000万元，共发行2期。首期已于2022年2月发行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%。本期计划于2022年10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，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）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	17.63	38.19	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：梧州综合保税区监管体系建设项目。

2.项目业主：广西梧州粤桂合作特别试验区投资开发有限公司。

3.建设地点：广西梧州市粤桂合作特别试验区江南片区。

（四）项目业主介绍。

广西梧州粤桂合作特别试验区投资开发有限公司是梧州市人民政府为更好地贯彻落实国务院《珠江-西江经济带发展规划》及广东、广西两省区（区）共建粤桂合作特别试验区的战略部署而成立的国有控股公司。

自2013年8月成立至今，公司总资产规模达100多亿元，辖全资子公司及参（控）股子公司10余家。作为粤桂合作特别试验区广西片区的投融资主体和国有资产经营实体，公司顺应形势变化，不断深化改革、深耕主业、多元发展，逐渐从试验区基础设施建设运营转型为以服务试验区建设为核心的多元化企业，

主营业务涉及城建、金融、科技、能源、服务等五大板块。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设梧州综保区综合服务区工程、卡口工程、查验区工程、检疫处理区工程、隔离围网、道路工程等，总建筑面积22,349.92平方米，卡口规划4进4出车行通道，其中3进3出为货运通道，1进1出为行政通道；道路长度为5,089.94米；围网长度5,529.07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	本项目是梧州市加快建设国家战略资源创新开发、带动珠江-西江经济带高质量发展，加快梧州进行产业改革振兴的需要；是推进融入国内国际双循环的新发展格局，促进广西壮族自治区和梧州市经济发展的需要；是促进梧州市城市总体规划布局的需要；是加大招商引资力度，加快建立外向型经济格局的需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	经测算，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3.96，项目能够实现收益与融资平衡。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	《关于梧州综合保税区监管体系建设项目可行性研究报告的批复》粤桂审〔2021〕14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	采用业主自筹、银行贷款、专项债申请等方式。本项目属于准公益项目，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	主要收入来源主要为业务用房租赁租赁、其他项目服务费等收入。来源于市场价格。
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）项目的建设对切实推进桂东及西江-珠江经济带经济

增长模式转变、实现经济跨越式发展有着不可替代的积极作用。

项目将建设面向全球的出口加工厂房区、进出口一般商品仓储区、进出口特殊商品仓储区、进出口商品展览展示区、国际商品贸易区、国际、国内商品配送区、国外商品转口贸易区、外国商品维修区、外国商品检测区、新产品研发区和综合配套服务区，同时也将承载国家战略物资储备基地重任，将建有大规模的特殊仓储设施。

（二）进一步吸纳特色优势产业和商贸、物流等现代服务企业集聚，促进招商引资，实现桂东经济区的错位发展。

进出口企业可以受益于综合保税区享有的“免证、免税、保税”政策，实行“境内关外”运作方式。该项目设立后，能充分发挥桂东区位、资源、产业、人才等优势，有效破除外向型经济发展的瓶颈，极大加快梧州市、广西壮族自治区及西南地区加快承接国内外产业转移的步伐，促进经济结构优化和发展模式转型升级，提高发展质量和水平。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据粤桂合作特别试验区（梧州）管理委员会《关于梧州综合保税区监管体系工程项目可行性研究报告的批复》粤桂审〔2021〕14号，本项目总投资为56,288.33万元。

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	占总投资比例（%）
1	工程费用	41,774.35	74.21
2	建设工程其他费用	10,193.38	18.11
3	预备费	3,243.74	5.75
4	建设期利息	1,076.86	1.91
项目总投资		56,288.33	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

梧州综合保税区监管体系建设项目总投资56,288.33万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金36,288.33万元，资金来源为业主自筹，占比64.47%；

（2）专项债券资金20,000万元，占比35.53%，其中已发行15,000万元，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	2021年	2022年
不含专项债券的项目资本金	2,000.00	34,288.33
专项债券融资	-	20,000.00
其他债务融资	-	-
合计	2,000.00	54,288.33

2.项目实施计划

项目计划建设周期为18个月，已于2021年7月开工建设，预计于2022年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年
项目建设	2,000.00	54,288.33

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2023年为起始年测算。项目主要收入来源于配套用房收入、集装箱入区费、集装箱X光机检查费、报关代理费、代理报检费等其他收费项目。

1.配套用房收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目配套用房总建筑面积为11,951.9平方米，可全部用于出租，出租单价按每平方米每天1.8元计算，出租率逐年提升，租金设定为每年上涨2%计算，债券存续期内本项目所产生的配套用房收入18,177.75万元。

2.集装箱入区费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，根据2021年3月全国港口货物、集装箱吞吐量数据，预测梧州综合保税区集装箱吞吐量为每年60,000个，集装箱入区费按照每箱70元计算，债券存续期内本项目所产生的集装箱入区费为8,400万元。

3.集装箱X光机检查费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，根据 2021 年 3 月全国港口货物、集装箱吞吐量数据，预测梧州综合保税区集装箱吞吐量为每年 60,000 个，集装箱接受 X 光机检查数量达到总量的 20%，集装箱 X 光机检查费按每箱 120 元计算，债券存续期内本项目所产生的集装箱 X 光机检查费收入为 2,880 万元。

4. 报关代理费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，报关票数按 6 万票计算，报关代理费暂按每票 350 元计算，债券存续期内本项目所产生的报关代理费收入为 42,000 万元。

5. 代理报检费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，预计每年报检费共计 4.8 万票，代理报检费暂按每票 240 元计算，债券存续期内本项目所产生的代理报检费收入为 23,040 万元。

6. 集装箱修理费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，预计每年集装箱损坏数量约为 1,000 箱，修理费用按每箱 2,000 元进行计算，债券存续期内本项目所产生的集装箱修理费收入为 4,000 万元。

7. 集装箱消毒费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，根据 2021 年 3 月全国港口货物、集装箱吞吐量数据，预测梧州综合保税区集装箱吞吐量为每年 60,000 个，集装箱消毒费按照每箱 30 元计算，债券存续期内本项目所产生的集装箱消毒费收入为 3,600 万元。

8.集装箱熏箱费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，根据2021年3月全国港口货物、集装箱吞吐量数据，预测梧州综合保税区集装箱吞吐量为每年60,000个，集装箱熏箱数量按总量的30%计算。熏箱费用按400元/箱计算，债券存续期内本项目所产生的集装箱熏箱费收入为14,400万元。

9.过磅费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，根据2021年3月全国港口货物、集装箱吞吐量数据，预测梧州综合保税区集装箱吞吐量为每年60,000个，过磅费用按每箱40元计算，债券存续期内本项目所产生的过磅费收入为4,800万元。

10.集装箱装或卸车费或移箱费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，根据2021年3月全国港口货物、集装箱吞吐量数据，预测梧州综合保税区集装箱吞吐量为每年60,000个，集装箱装或卸车费或移箱数量按总量的30%计算，移箱费用按每箱200元计算，债券存续期内本项目所产生的集装箱装或卸车费或移箱费收入为7,200万元。

11.陆路二线口岸监管系统报检数据录入费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，根据2021年3月全国港口货物、集装箱吞吐量数据，预测梧州综合保税区集装箱吞吐量为每年60,000个，货物报检数量按总量的60%计算，

数据录入费按每箱 40 元计算，债券存续期内本项目所产生的陆路二线口岸监管系统报检数据录入费收入为 2,880 万元。

12.集装箱重箱(空箱)堆存费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，根据 2021 年 3 月全国港口货物、集装箱吞吐量数据，预测梧州综合保税区集装箱吞吐量为每年 60,000 个，堆存数量按总量的 40%计算，堆存费按每箱 30 元计算，债券存续期内本项目所产生的集装箱重箱(空箱)堆存费收入为 1,440 万元。

13.查验货物装卸费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，根据 2021 年 3 月全国港口货物、集装箱吞吐量数据，预测梧州综合保税区集装箱吞吐量为每年 60,000 个，查验货物装卸数量按总量的 50%计算，装卸费按每箱 200 元计算，债券存续期内本项目所产生的查验货物装卸费收入为 12,000 万元。

14.物业管理费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，物业管理费拟按实际出租配套用房面积收取，租金按每月每平方米 2 元计算，债券存续期内本项目所产生的物业管理费收入为 565.01 万元。

15.广告收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建成后园区内展示广告，预计每年可以投放 5 个广告位，拟按每个每年

12,000元计算，债券存续期内本项目所产生的广告收入为120万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为145,502.76万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	配套用房收入	集装箱入区费	集装箱X光机检查费	报关代理费	代理报检费
2023年	667.45	420.00	144.00	2,100.00	1,152.00
2024年	720.85	420.00	144.00	2,100.00	1,152.00
2025年	760.90	420.00	144.00	2,100.00	1,152.00
2026年	800.94	420.00	144.00	2,100.00	1,152.00
2027年	816.96	420.00	144.00	2,100.00	1,152.00
2028年	833.30	420.00	144.00	2,100.00	1,152.00
2029年	849.97	420.00	144.00	2,100.00	1,152.00
2030年	866.97	420.00	144.00	2,100.00	1,152.00
2031年	884.31	420.00	144.00	2,100.00	1,152.00
2032年	901.99	420.00	144.00	2,100.00	1,152.00
2033年	920.03	420.00	144.00	2,100.00	1,152.00
2034年	938.43	420.00	144.00	2,100.00	1,152.00
2035年	957.20	420.00	144.00	2,100.00	1,152.00
2035年	976.35	420.00	144.00	2,100.00	1,152.00
2037年	995.87	420.00	144.00	2,100.00	1,152.00
2038年	1,015.79	420.00	144.00	2,100.00	1,152.00
2039年	1,036.11	420.00	144.00	2,100.00	1,152.00
2040年	1,056.83	420.00	144.00	2,100.00	1,152.00
2041年	1,077.97	420.00	144.00	2,100.00	1,152.00
2042年	1,099.53	420.00	144.00	2,100.00	1,152.00
合计	18,177.75	8,400.00	2,880.00	42,000.00	23,040.00

续上表

时间	集装箱修理费	集装箱消毒费	集装箱熏箱费	过磅费	集装箱装或卸车费或移箱费
2023年	200.00	180.00	720.00	240.00	360.00

时间	集装箱修理费	集装箱消毒费	集装箱熏箱费	过磅费	集装箱装或卸车费或移箱费
2024年	200.00	180.00	720.00	240.00	360.00
2025年	200.00	180.00	720.00	240.00	360.00
2026年	200.00	180.00	720.00	240.00	360.00
2027年	200.00	180.00	720.00	240.00	360.00
2028年	200.00	180.00	720.00	240.00	360.00
2029年	200.00	180.00	720.00	240.00	360.00
2030年	200.00	180.00	720.00	240.00	360.00
2031年	200.00	180.00	720.00	240.00	360.00
2032年	200.00	180.00	720.00	240.00	360.00
2033年	200.00	180.00	720.00	240.00	360.00
2034年	200.00	180.00	720.00	240.00	360.00
2035年	200.00	180.00	720.00	240.00	360.00
2035年	200.00	180.00	720.00	240.00	360.00
2037年	200.00	180.00	720.00	240.00	360.00
2038年	200.00	180.00	720.00	240.00	360.00
2039年	200.00	180.00	720.00	240.00	360.00
2040年	200.00	180.00	720.00	240.00	360.00
2041年	200.00	180.00	720.00	240.00	360.00
2042年	200.00	180.00	720.00	240.00	360.00
合计	4,000.00	3,600.00	14,400.00	4,800.00	7,200.00

续上表

时间	陆路二线口岸监管系统报检数据录入费	集装箱重箱(空箱)堆存费	查验货物装卸费	物业管理费收入	广告收入	合计
2023年	144.00	72.00	600.00	24.38	6.00	7,029.83
2024年	144.00	72.00	600.00	25.82	6.00	7,084.67
2025年	144.00	72.00	600.00	27.25	6.00	7,126.15
2026年	144.00	72.00	600.00	28.68	6.00	7,167.62
2027年	144.00	72.00	600.00	28.68	6.00	7,183.64
2028年	144.00	72.00	600.00	28.68	6.00	7,199.98
2029年	144.00	72.00	600.00	28.68	6.00	7,216.65
2030年	144.00	72.00	600.00	28.68	6.00	7,233.65
2031年	144.00	72.00	600.00	28.68	6.00	7,250.99
2032年	144.00	72.00	600.00	28.68	6.00	7,268.67
2033年	144.00	72.00	600.00	28.68	6.00	7,286.71
2034年	144.00	72.00	600.00	28.68	6.00	7,305.11
2035年	144.00	72.00	600.00	28.68	6.00	7,323.88
2035年	144.00	72.00	600.00	28.68	6.00	7,343.03

时间	陆路二线口岸监管系统报检数据录入费	集装箱重箱(空箱)堆存费	查验货物装卸费	物业管理费收入	广告收入	合计
2037年	144.00	72.00	600.00	28.68	6.00	7,362.55
2038年	144.00	72.00	600.00	28.68	6.00	7,382.47
2039年	144.00	72.00	600.00	28.68	6.00	7,402.79
2040年	144.00	72.00	600.00	28.68	6.00	7,423.51
2041年	144.00	72.00	600.00	28.68	6.00	7,444.65
2042年	144.00	72.00	600.00	28.68	6.00	7,466.21
合计	2,880.00	1,440.00	12,000.00	565.01	120.00	145,502.76

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为人工及福利费、五险一金、运营维护费、税金及附加税等。具体测算依据如下:

1.人工及福利费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目需增加管理人员60人，人均每年工资5万元，福利费用按照工资的14%来计算，工资及福利费正常年约为342万元，债券存续期内本项目所产生的人工及福利费合计约为6,840万元。

2.五险一金

根据目前可行性研究报告内容进行测算，预计五险一金平均每年支出为88.92万元，债券存续期内本项目所产生的五险一金合计约为1,778.4万元。

3.运营维护费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目采用租赁及服务形式经营，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、

动力购置费按营业收入的1%计算，债券存续期内本项目所产生的运营维护费合计约为1,455.06万元。

4.税金及附加税

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目涉及销项税、进项税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加费，为简化计算，暂不考虑其他税费。预计建安工程费（初始投资成本）都能取得专项税票并且可以足额抵扣，进项税抵扣税率按9%计算；配套用房租金收入销项税税率按9%计算，物业费、广告费等收费项目属于现代服务业服务的征税范围，其增值税税率是6%；根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》和《中华人民共和国教育法》的规定，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税金及附加税合计约为4,547.57万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为14,621.03万元。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	五险一金	运营维护费	税金及附加	合计
2023年	342.00	88.92	70.30	-	501.22
2024年	342.00	88.92	70.85	-	501.77
2025年	342.00	88.92	71.26	-	502.18
2026年	342.00	88.92	71.68	-	502.60
2027年	342.00	88.92	71.84	-	502.76
2028年	342.00	88.92	72.00	-	502.92
2029年	342.00	88.92	72.17	-	503.09
2030年	342.00	88.92	72.34	-	503.26
2031年	342.00	88.92	72.51	-	503.43
2032年	342.00	88.92	72.69	-	503.61

时间	人工及福利费	五险一金	运营维护费	税金及附加	合计
2033年	342.00	88.92	72.87	68.42	572.21
2034年	342.00	88.92	73.05	490.41	994.38
2035年	342.00	88.92	73.24	492.14	996.30
2035年	342.00	88.92	73.43	493.91	998.26
2037年	342.00	88.92	73.63	495.72	1,000.27
2038年	342.00	88.92	73.82	497.56	1,002.30
2039年	342.00	88.92	74.03	499.44	1,004.39
2040年	342.00	88.92	74.24	501.36	1,006.52
2041年	342.00	88.92	74.45	503.31	1,008.68
2042年	342.00	88.92	74.66	505.30	1,010.88
合计	6,840.00	1,778.40	1,455.06	4,547.57	14,621.03

（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，梧州综合保税区监管体系建设项目预期总收入为145,502.76万元，预期总成本为14,621.03万元，项目总收益为130,881.73万元。

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33,014万元，其中专项债券融资本息为33,014万元，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	13,014.00	33,014.00	-	-	-	33,014.00

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3.96。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
梧州综合保税区监管体系建设项目	130,881.73	33,014.00	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	3.75	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	3.99	3.96	3.94

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3.75，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3.94，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

本项目主管部门是粤桂合作特别试验区（梧州）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综合保税区监管体系建设项目建设任务、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9月23日

广西梧州粤桂合作特别试验区投资开发有限公司

2022年9月23日

附件 2-5

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）北海市产业园区项目实施方案

北海市财政局

2022 年 9 月 23 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）北海高新区智慧谷（一期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

北海高新区智慧谷（一期）项目专项债券计划发行规模16,000万元，共发行三期。首期已于2020年发行5,000万元，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年发行9,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.8%；三期（本期）计划于2022年发行2,000万元，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）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：北海高新区智慧谷（一期）项目。

2.项目业主：广西北海高新园区投资发展有限公司。

3.建设地点：广西北海市银海区福成镇高新区产业园区福成新区。

（四）项目业主介绍。

广西北海高新园区投资发展有限公司由北海市人民政府批准成立，成立于2008年，是国有独资公司，并授权北海高新区管理委员会履行出资人职责。是北海高新区的融资平台和投资主

体、项目业主，主要负责高新区园区建设筹融资、园区开发建设、园区资产经营和公共服务，对授权国有资产进行管理和运营，对获得授权的园区基础设施项目、政策性投资项目和符合政策导向并具有良好经济效益和发展前景的其他相关项目进行开发、投资和管理，确保国有资产的保值、增值。公司主要经营范围：土地开发投资，房地产项目开发投资、经营，基础设施投资，建筑材料销售，金属材料销售，对物流项目的投资，物业管理服务，自有房、场地租赁服务，企业管理咨询建设，会议及展示服务。

（五）项目建设内容。

本项目总用地面积为44,429平方米（折合约66.64亩），总建筑面积为44,695.82平方米，其中1#、2#、3#、4#为智慧厂房（含连廊），建筑面积为34,106.52平方米，5#、6#楼为智慧产业孵化中心（含连廊），建筑面积为10,589.3平方米。本期专项债券资金主要用于1#-4#智慧厂房、5#-6#智慧产业孵化中心、连廊及相关配套设施，配套设施为停车场、绿化、室外配套铺装、给排水、电气（设备）、道路、智慧系统等。

（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	当前高新区有诸多潜在要入园落地的企业，本项目建设将增强高新区项目承载能力，建设租赁的标准厂房是企业入园的硬件载体和产业升级的重要平台。且本项目通过整体规划、设计、开发，能够达到发展产业同时高效集约用地的目的。因此，本项目必要性、公益性显著，收益性稳定，形成的标准厂房资产具有很强的资本性。本项目是北海高新区

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		发展高端装备产业的新机遇，是带动区域转型升级、实施国家高新区未来十年“战略提升”行动的必然选择，是北海市打造创新型开放城市的关键举措。
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，北海高新区智慧谷（一期）项目预期总收入为41,423.41万元，预期总成本为9,694.41万元，项目总收益为31,729万元。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24,416万元（本金16,000万元+13,416万元利息）。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31,729万元，项目总债务融资本息金额为24,416万元，因此，项目总债务融资本息覆盖倍数为1.3。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	该项目符合《北海市城市总体规划（2013-2030年）》（2013年）、《北海高新技术产业开发区（福成新区）控制性详细规划及城市设计》要求，由高新区投资公司作为项目业主，全过程掌控项目的规划、设计、融资、实施和运营，项目全生命周期的权责前后一致，整合程度高。此外，国有企业独资、自行融资建设标准厂房项目，是国内最常见、合规性最强的投资实施方式。因此，本项目的实施方式完全合法合规。
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	资金来源为申请上级资金及业主多渠道筹解决，主要为政府专项债券和业主自筹两部分，其中专项债券部分的偿还来自于入园企业的充足且稳定的厂房租金收入；业主自筹部分来自于高新区投资公司自筹及北海高新区管委会的其他资金支持。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目包括厂房出租收入、孵化中心出租收入、其他业务收入、税收分成等，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41,423.41万元。
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

本项目的建设，提高了北海市的就业机会，改善了北海市的投资硬环境，进一步促进北海市的经济发展，对北海市社会经济持续快速发展具有积极的意义，社会效益极其显著。项目的社会效益主要有以下几个方面：

（一）助推中小企业跨越式发展。

现阶段，北海高新区智慧谷(一期)项目正大力发展孵化模块建设，并努力将其打造成为最具影响力的国家级项目综合体，形成以文化创意产业区、新材料与新能源、电子与软件信息、海洋生物、生物医药等产业为核心的运营平台，实现相关产业的中小企业集群发展和产业链整合效应。同时，为中小企业提供相关知识型产业链服务，为入驻企业提供“生存食粮”的同时，帮助其实现跨越式发展，不断地为北海市培育出本土化、高成长性的科技型中小企业和上市公司，有力促进北海市高新技术产业的发展、增强北海市区域创新能力和竞争力。

（二）激增就业岗位，促进高层次人才落户。

北海高新区智慧谷(一期)项目全部建成运营后，可容纳企业将达到200家，创造就业岗位达到4,000个。同时，通过产业乘数效应，带动第三产业，包括知识型服务和一般服务业发展，为北海市提供大量就业岗位。由此，可吸纳大批高学历人才创业、就业，并可吸引各类高级专业技术人员落户北海。利用产业城内自有的博士后工作站和自治区级技术中心，聚集并培养一批高级管理人才、中高级技术人才及专家团队，促进北海的人力资源方

面的升级。

（三）保证税收收入数量，提升税收收入质量。

在税收方面，北海高新区智慧谷(一期)项目一方面通过人才聚集效应，提升产业城内员工的个人税收贡献;另一方面，通过产业聚集效应，增加独立的经济实体数量，提升纳税企业的数量，为北海市税收收入的增长做出贡献。同时，产业城主要吸纳的高成长性的中小企业及高端企业总部，并通过商业配套、生活配套、服务配套等体系的完善形成价值溢出，保证产业城内税收的真实性、持续性和高质量。

（四）核心产业汇聚，促进城市产业结构升级。

北海高新区智慧谷(一期)项目以文化创意产业、新材料与能源产业、信息科技产业、海洋生物产业和生物医药产业为五大核心产业，并着力打造相应商业配套、生活配套、服务配套体系，产业链聚合初见成效。从根本上转变了当下国内许多同类园区“只见工厂，不见人烟”的弊端，在为北海市汇聚高科技企业产的同时，促进城市的产业结构升级。

（五）产业聚合价值溢出，刺激产业发展乘数效应。

北海高新区智慧谷(一期)项目内多产业、多企业聚集，必然带动相关服务业，特别是知识型服务业的发展，形成为入驻企业服务的知识型服务业产业链，包括由通信、网络、传媒、咨询等组成的信息服务业，由银行、证券、信托、保险、基金、租赁等组成的金融服务业，由会计、审计、评估、法律服务等中介服务

业，由教育培训、会议展览、国际商务、现代物流业等组成的新型服务业等，充分释放聚集效应所带来的价值溢出，激活北海市产业发展的乘数效应。

（六）打造北海市品牌名片，提升城市形象。

北海高新区智慧谷(一期)项目中，高成长性中小企业带来激情与活力，高端成熟企业则提升了知名度和美誉度。优美的园林式创业环境、地标性的城市建筑、完善的配套服务，无形之中提升周边地段的价值，在打造全新北海品牌名片同时，融合多元文化，促进了北海城市形象的升级，加快区域国际化步伐。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据北海高新技术产业开发区管理委员会《关于北海高新区智慧谷(一期)项目可行性研究报告的批复》(北高新管复〔2020〕13号)，批复本项目总投资为29,805.19万元。

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	建筑工程费用	20,655.08	69.30
2	工程建设其他费用	4,901.61	16.45
3	基本预备费	2,811.24	9.43
4	建设期利息	1,437.26	4.82
项目总投资		**29,805.19**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

北海高新区智慧谷（一期）项目总投资29,805.19万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金13,805.19万元，资金来源为业主自筹，占比46.32%;

（2）专项债券资金16,000万元，占比53.68%，其中已发行14,000万元，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;

（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
不含专项债券的项目资本金	1,600.00	3,100.00	9,105.19
专项债券融资	5,000.00	9,000.00	2,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**6,600.00**	**12,100.00**	**11,105.19**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为32个月，已于2020年4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	6,600.00	12,100.00	11,105.19

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2049年。项目于2022年12月底建成，项

目收支预测以2023年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房出租收入、孵化中心出租收入、其他业务收入、园区税收分成收入等。

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每月20元/平方米，此后每五年上涨9%，厂房可供出租面积为23,874.56平方米，预计前2年的出租率为80%,从第3年起至债券存续期内厂房出租率按90%预测。则债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为13,970.58万元。

2.孵化中心出租收入

根据目前可行性研究报告内容和项目实际情况进行测算，考虑出租标准孵化中心每月初始出租价格为每月35元/平方米，此后每五年上涨9%，孵化中心可供出租面积为10,589.3平方米，预计前2年的出租率为80%，从第3年起至债券存续期内孵化中心出租率均为90%。则债券存续期内本项目所产生的孵化中心出租收入合计约为17,998.84万元。

3.其他业务收入

根据目前可行性研究报告内容和项目实际情况进行测算，按物业收费价格为每月5元/平方米，此后每五年上涨9%，该项目总建筑面积为44,695.82平方米，预计前2年园区出租率为80%，

从第 3 年起至债券存续期出租率均为 90%。则债券存续期内本项目所产生的其他业务收入合计约为 8,423.96 万元。

4. 园区税收分成收入

根据目前可行性研究报告内容和项目实际情况进行测算，增值税金及附加按国家规定计算。增值税税率为 5%，附加税费按 12%（城市维护建设税 7%，教育费附加税 5%）计算，综合分成率按税收 15%分成，则债券存续期内本项目所产生的园区税收分成收入合计约为 1,030.03 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 41,423.41 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	孵化中心出租收入	其他业务收入	园区税收分成收入	当年总收入
2020 年	-	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	355.80	458.39	214.54	26.23	1,054.96
2024 年	355.80	458.39	214.54	26.23	1,054.96
2025 年	400.28	515.69	241.36	29.51	1,186.84
2026 年	400.28	515.69	241.36	29.51	1,186.84
2027 年	436.30	562.10	263.08	32.17	1,293.65
2028 年	436.30	562.10	263.08	32.17	1,293.65
2029 年	436.30	562.10	263.08	32.17	1,293.65
2030 年	436.30	562.10	263.08	32.17	1,293.65
2031 年	475.57	612.69	286.76	35.06	1,410.08
2032 年	475.57	612.69	286.76	35.06	1,410.08
2033 年	475.57	612.69	286.76	35.06	1,410.08

时间	厂房出租收入	孵化中心出租收入	其他业务收入	园区税收分成收入	当年总收入
2034年	475.57	612.69	286.76	35.06	1,410.08
2035年	518.37	667.83	312.56	38.22	1,536.98
2036年	518.37	667.83	312.56	38.22	1,536.98
2037年	518.37	667.83	312.56	38.22	1,536.98
2038年	518.37	667.83	312.56	38.22	1,536.98
2039年	565.02	727.94	340.70	41.66	1,675.32
2040年	565.02	727.94	340.70	41.66	1,675.32
2041年	565.02	727.94	340.70	41.66	1,675.32
2042年	565.02	727.94	340.70	41.66	1,675.32
2043年	615.87	793.45	371.36	45.41	1,826.09
2044年	615.87	793.45	371.36	45.41	1,826.09
2045年	615.87	793.45	371.36	45.41	1,826.09
2046年	615.87	793.45	371.36	45.41	1,826.09
2047年	671.30	864.86	404.78	49.49	1,990.43
2048年	671.30	864.86	404.78	49.49	1,990.43
2049年	671.30	864.92	404.76	49.49	1,990.47
合计	**13,970.58**	**17,998.84**	**8,423.96**	**1,030.03**	**41,423.41**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为营运费用、日常维护费和税金及附加等。具体测算依据如下：

1.营运费用

根据目前可行性研究报告内容和项目实际情况进行测算，营运费用按照厂房出租收入、孵化中心出租收入、其他业务收入之和的5%计算，则债券存续期内本项目所产生的营运费用合计约为2,019.67万元。

2.日常维护费

根据目前可行性研究报告内容和项目实际情况进行测算，日常维护费按照项目按照厂房出租收入、孵化中心出租收入、其他业务收入之和的2%计算，则债券存续期内本项目所产生的日常维护费合计约为807.87万元。

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%，附加税费按12%（城市维护建设税7%，教育费附加税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6,866.87万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为9,694.41万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	营运费用	日常维护费	税金及附加	当年总成本
2020年	-	-	-	-
2021年	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-
2023年	51.44	20.57	174.88	246.89
2024年	51.44	20.57	174.88	246.89
2025年	57.87	23.15	196.75	277.77
2026年	57.87	23.15	196.75	277.77
2027年	63.07	25.23	214.45	302.75
2028年	63.07	25.23	214.45	302.75
2029年	63.07	25.23	214.45	302.75
2030年	63.07	25.23	214.45	302.75
2031年	68.75	27.5	233.75	330.00
2032年	68.75	27.5	233.75	330.00

时间	营运费用	日常维护费	税金及附加	当年总成本
2033年	68.75	27.5	233.75	330.00
2034年	68.75	27.5	233.75	330.00
2035年	74.94	29.98	254.79	359.71
2036年	74.94	29.98	254.79	359.71
2037年	74.94	29.98	254.79	359.71
2038年	74.94	29.98	254.79	359.71
2039年	81.68	32.67	277.72	392.07
2040年	81.68	32.67	277.72	392.07
2041年	81.68	32.67	277.72	392.07
2042年	81.68	32.67	277.72	392.07
2043年	89.03	35.61	302.72	427.36
2044年	89.03	35.61	302.72	427.36
2045年	89.03	35.61	302.72	427.36
2046年	89.03	35.61	302.72	427.36
2047年	97.05	38.82	329.96	465.83
2048年	97.05	38.82	329.96	465.83
2049年	97.07	38.83	329.97	465.87
合计	**2,019.67**	**807.87**	**6,866.87**	**9,694.41**

（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，北海高新区智慧谷（一期）项目预期总收入为41,423.41万元，预期总成本为9,694.41万元，项目总收益为31,729万元。

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24,416万元，其中专项债券融资本息为24,416万元，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	
16,000.00	13,416.00	24,416.00	-	-	-	24,416.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.3。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
北海高新区智慧谷（一期）项目	31,729.00	24,416.00	1.30
合计	**31,729.00**	**24,416.00**	**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	1.21	1.30	1.38
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.30	1.30	1.30

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

数为1.21，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1.3，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

本项目主管部门是北海高新技术产业开发区管理委员会以及北海市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照北海高新区智慧谷(一期)项目工作要求并根据北海高新区智慧谷(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，做好入库北海高新区智慧谷(一期)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。

北海市财政局

2022年9月23日

北海高新技术产业开发区管理委员会

2022年9月23日

广西北海高新园区投资发展有限公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）龙港新区北海铁山东港产业园基础设施一期工程项目实施方案

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基础设施一期工程项目专项债券计划发行规模80,000万元，共发行五期。首期已于2020年发行25,000万元，债券发行期限20年（到期一次性还本），发行利率为3.79%。二期已于2021年发行20,000万元，债券发行期限20年（到期一次性还本），发行利率为3.89%。三期已于2021年发行20,000万元，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.8%。四期（本期）计划于2022年发行10,000万元，五期计划于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。

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基础设施一期工程项目。

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.建设龙港新区北海铁山东港产业园污水处理厂一期工程及配套管网设施；

2.东港科研服务中心及公共基础配套设施；

3.修建配套污水处理厂的合浦榄根路一期（含跨海桥工程）及配套新福兴延长线道路工程、配套园区森州项目的东海路一期工程；

4.市政管廊一期工程，延园区道路新建水、气、通讯等及电

力工程；

5.榄根作业区起步码头及支航道堆放工程一期；

6.物流仓储中心项目一期，建设大宗商品货场仓库及相关附属设施、配备物流运输车辆及装备等配套设施。

（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	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1.52，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80,000万元，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、物流仓储收入、污水处理收入、市政管廊使用收入、停车位收入、路灯广告牌收入等。
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

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基础设施一期工程项目可行性研究报告的批复》（北东港管资〔2020〕3号），批复本项目总投资为114,506.33万元。

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	建筑安装工程费用	73,937.15	64.57
2	工程建设其他费用	29,027.21	25.35
3	预备费	5,148.22	4.50
4	建设期利息	6,393.75	5.58
项目总投资		**114,506.33**	**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基础设施一期工程项目总投资114,506.33万元。

（1）不含专项债券的项目资本金34,506.33万元，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30.13%;

（2）专项债券资金80,000万元，占比69.87%，其中已发行65,000万元，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;

（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	4,506.33	10,000.00	15,000.00	5,000.00
专项债券融资	25,000.00	40,000.00	10,000.00	5,000.00
其他债务融资	-	-	-	-

合计	29,506.33	50,000.00	25,000.00	10,000.00

2.项目实施计划

项目建设总工期预计48个月，已于2020年1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	2021年	2022年	2023年
项目建设	29,506.33	50,000.00	25,000.00	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。

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海沙销售收入、物流仓储收入、污水处理收入、市政管廊使用收入、停车位收入、路灯广告牌收入等。

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.物流仓储收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目建成后可出租的面积为19,000平方米，假设出租价格为20元/平方米/月，租金每五年上涨5%，运营期内出租率为90%，债券存续期内本项

目所产生的物流仓储收入合计约为 8,369.31 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，本项目建成投产后，污水处理能力为 4 万立方米/天。根据合浦县人民政府合政函〔2017〕12 号批复的污水处理费征收标准为：居民 0.85 元/吨，非居民 1.2 元/吨，则污水处理满负荷运营时污水处理年收入为 1,752 万元。运营期内，假设负荷情况为：第一年 70%，第二年 80%，后续每年为 90%，债券存续期内本项目所产生的污水处理收入合计约为 29,433.6 万元。

4.市政管廊使用收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目建设道路 8.76 公里，建设市政管廊长度为 1.8 公里。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/公里·月，则运营期市政管廊年收入为 63.36 万元。债券存续期内本项目所产生的市政管廊使用收入合计约为 1,203.84 万元。

5.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 2,190 个停车位，按照车位收入均价 10 元/个·天，使用率按 70%计，则运营期内车位停车位年收入为 559.55 万元。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为 10,631.45 万元。

6.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

8.76公里，项目道路路灯设置广告牌，路灯广告牌收入暂按4.5万元/公里·年，使用率按70%计，则运营期内路灯广告牌年收入为27.59万元。债券存续期内本项目所产生的路灯广告牌收入合计约为524.21万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计253,462.41万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	海沙销售收入	物流仓储收入	污水处理收入	市政管廊使用收入	停车位收入	路灯广告牌收入	当年总收入
2022年	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-
2024年	10,700.00	410.40	1,226.40	63.36	559.55	27.59	12,987.30
2025年	10,700.00	410.40	1,401.60	63.36	559.55	27.59	13,162.50
2026年	10,700.00	410.40	1,576.80	63.36	559.55	27.59	13,337.70
2027年	10,700.00	410.40	1,576.80	63.36	559.55	27.59	13,337.70
2028年	10,700.00	410.40	1,576.80	63.36	559.55	27.59	13,337.70
2029年	10,700.00	430.92	1,576.80	63.36	559.55	27.59	13,358.22
2030年	10,700.00	430.92	1,576.80	63.36	559.55	27.59	13,358.22
2031年	10,700.00	430.92	1,576.80	63.36	559.55	27.59	13,358.22
2032年	10,700.00	430.92	1,576.80	63.36	559.55	27.59	13,358.22
2033年	10,700.00	430.92	1,576.80	63.36	559.55	27.59	13,358.22
2034年	10,700.00	452.47	1,576.80	63.36	559.55	27.59	13,379.77
2035年	10,700.00	452.47	1,576.80	63.36	559.55	27.59	13,379.77
2036年	10,700.00	452.47	1,576.80	63.36	559.55	27.59	13,379.77
2037年	10,700.00	452.47	1,576.80	63.36	559.55	27.59	13,379.77
2038年	10,700.00	452.47	1,576.80	63.36	559.55	27.59	13,379.77
2039年	10,700.00	475.09	1,576.80	63.36	559.55	27.59	13,402.39
2040年	10,700.00	475.09	1,576.80	63.36	559.55	27.59	13,402.39

时间	海沙销售收入	物流仓储收入	污水处理收入	市政管廊使用收入	停车位收入	路灯广告牌收入	当年总收入
2041 年	10,700.00	475.09	1,576.80	63.36	559.55	27.59	13,402.39
2042 年	10,700.00	475.09	1,576.80	63.36	559.55	27.59	13,402.39
合计	**203,300.00**	**8,369.31**	**29,433.60**	**1,203.84**	**10,631.45**	**524.21**	**253,462.41**

（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、其他费用和税金及附加。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，龙港新区北海铁山东港产业园污水处理厂一期工程：外购原材料费按 0.1 元/立方米计，则年外购原材料费计为 146 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 2,774 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，龙港新区北海铁山东港产业园物流仓储中心项目一期:项目年用电量约 180 万千瓦，电价 0.65 元/千瓦时，年用水 0.92 万立方米，水费 3.45 元/立方米，费用：117+3.17=120.17 万元；龙港新区北海铁山东港产业园污水处理厂一期工程：用电计算功率为 1,000 千瓦，则年用电量 525.6 万千瓦时，电价 0.65 元/千瓦时，年用水 3.65 万立方米，水费 3.45 元/立方米，费用：341.64+12.59=354.23 万元。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 9,013.6 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，龙港新区北海铁山东港产业园物流仓储中心项目一期：暂按职工20人计，工资及福利按4.8万元/人·年计，年工资及福利费为96万元；龙港新区北海铁山东港产业园污水处理厂一期工程：职工按28人计，工资及福利按3万元/人·年计，年工资及福利费为84万元。债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约为3,420万元。

4.修理费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，龙港新区北海铁山东港产业园物流仓储中心项目一期：按设备投资额的3%计取，为8.52万元；龙港新区北海铁山东港产业园污水处理厂一期工程：按设备投资额的3%计取，为136.07万元。债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为2,747.21万元。

5.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，则年其他费用为94.5万元。债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为1,795.5万元。

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，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

12,673.15 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 32,423.46 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	其他费用	税金及附加	当年总成本
2022 年	-	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	146.00	474.40	180.00	144.59	94.50	649.37	1,688.86
2025 年	146.00	474.40	180.00	144.59	94.50	658.13	1,697.62
2026 年	146.00	474.40	180.00	144.59	94.50	666.89	1,706.38
2027 年	146.00	474.40	180.00	144.59	94.50	666.89	1,706.38
2028 年	146.00	474.40	180.00	144.59	94.50	666.89	1,706.38
2029 年	146.00	474.40	180.00	144.59	94.50	667.91	1,707.40
2030 年	146.00	474.40	180.00	144.59	94.50	667.91	1,707.40
2031 年	146.00	474.40	180.00	144.59	94.50	667.91	1,707.40
2032 年	146.00	474.40	180.00	144.59	94.50	667.91	1,707.40
2033 年	146.00	474.40	180.00	144.59	94.50	667.91	1,707.40
2034 年	146.00	474.40	180.00	144.59	94.50	668.99	1,708.48
2035 年	146.00	474.40	180.00	144.59	94.50	668.99	1,708.48
2036 年	146.00	474.40	180.00	144.59	94.50	668.99	1,708.48
2037 年	146.00	474.40	180.00	144.59	94.50	668.99	1,708.48
2038 年	146.00	474.40	180.00	144.59	94.50	668.99	1,708.48
2039 年	146.00	474.40	180.00	144.59	94.50	670.12	1,709.61
2040 年	146.00	474.40	180.00	144.59	94.50	670.12	1,709.61
2041 年	146.00	474.40	180.00	144.59	94.50	670.12	1,709.61
2042 年	146.00	474.40	180.00	144.59	94.50	670.12	1,709.61
合计	**2,774.00**	**9,013.60**	**3,420.00**	**2,747.21**	**1,795.50**	**12,673.15**	**32,423.46**

（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基础设施一期工程项目预期总收入为253,462.41万元，预期总成本为32,423.46万元，项目总收益为221,038.95万元。

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145,250万元，其中专项债券融资本息为145,250万元，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	
80,000.00	65,250.00	145,250.00	-	-	-	145,250.00

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1.52。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
龙港新区北海铁山东港产业园基础设施一期工程项目	221,038.95	145,250.00	1.52
合计	**221,038.95**	**145,250.00**	**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	1.43	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	1.53	1.52	1.51

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.43，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.51，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。

主管部门负责按照龙港新区北海铁山东港产业园基础设施一期工程项目工作要求并根据龙港新区北海铁山东港产业园基础设施一期工程项目建设任务、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，做好入库龙港新区北海铁山东港产业园基础设施一期工程项目的规划期限、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。

合浦县财政局

2022年9月23日

北海龙港新区投资开发有限公司

2022年9月23日

附件2-6

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）防城港市产业园区项目实施方案

防城港市财政局

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）上思县工业集中区标准厂房暨农民工创业园（一期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

上思县工业集中区标准厂房暨农民工创业园（一期）专项债券计划发行规模8,000万元，共发行两期。首期已于2019年已发行4,000万元，发行年限为30年，发行利率为4.11%。本期计划于2022年发行4,000万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

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

二、项目基本情况

（一）上思县简介。

上思县位于广西壮族自治区南部，十万大山北麓。东与钦州市交界，南邻防城各族自治县，西与宁明县接壤，北与扶绥县毗邻，东北与邕宁县相连。县境东西长约68.1公里，南北宽约49.5公里，总面积2,816平方公里，占全自治区总面积的1.2%。

（二）上思县财政收支情况。

2019年至2021年，上思县一般公共预算收入分别为3.35亿元、6.3亿元和5.28亿元；一般公共预算支出分别为18.09亿元、24.09亿元和22.5亿元。政府性基金收入分别为2.02亿元、3.6亿元和2.83亿元；政府性基金支出分别为2.43亿元、3.4亿元和1.88亿元。

上思县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	3.35	6.30	5.28
一般公共预算支出	18.09	24.09	22.50
政府性基金收入	2.02	3.60	2.83
其中：国有土地出让收入	1.94	3.36	2.69
政府性基金支出	2.43	3.40	1.88
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.77	1.94	1.52

（三）项目情况。

1.项目名称：上思县工业集中区标准厂房暨农民工创业园（一期）。

2.项目业主：上思县宏兴建筑工程有限公司。

3.建设地点：上思县城西侧上思县工业园区。

（四）项目业主介绍。

上思县宏兴建筑工程有限公司成立于2014年01月20日，注册地位于上思县思阳镇江平村，法定代表人为陆志成，注册资本20,000万元。属于上思县万发投资集团有限公司的全资子公司。

（五）项目建设内容。

工程总建筑面积为18143.94平方米，拟建2.栋厂房及一栋设

备用房:厂房分别为1#厂房及2#厂房，两栋共16947.94平方米，设备用房建筑面积:1196.00平方米;配套路网工程:路网全长815.595米，道路红线宽带为12米和9米，主要建设内容包括土建工程及装修装饰工程等。

本期专项债券资金4,000万元主要用于土建工程及装修装饰工程等配套设施建设。

（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	建立工业集中区标准厂房暨农民工创业园，符合工业的布局规律，是实现资源配置的有效途径，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。将大大强化开发区的功能和作用，拉动上思县经济增长，富民强县。为返乡农民工大胆创业，积极参与到家乡的建设中来，推动该县经济社会快速发展提供良好的条件和环境。具有很强的必要性和公益性。 项目建成后每年产生足够的经营收益现金流，长期来看足以偿还债务本息。
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，将产生足够的经营收入，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%。
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）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。

（二）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《上思县发展和改革局关于上思县工业集中区标准厂房暨农民工创业园(一期)可行性研究报告的批复》(上发改〔2018〕1号），本项目总投资为 10,575.18万元。

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	8,273.73	78.24
2	建设工程其他费用	1,198.45	11.33
3	预备费	921.7	8.72
4	建设期利息	181.3	1.71
项目总投资		**10,575.18**	**100**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

上思县工业集中区标准厂房暨农民工创业园（一期）总投资

10,575.18万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金2,575.18万元，资金来源为业主自筹，占比24.35%;

（2）专项债券资金8,000万元，占比75.65%,已于2019年发行4,000万元，本次拟发行4,000万元。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年
不含专项债券的项目资本金		1,575.18	1000	
专项债券融资	4,000			4,000.00
合计	**4,000.00**	**1,575.18**	**1,000.00**	**4,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为37个月，于2019年12月开工建设，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	4,000.00	1,575.18	1,000.00	4,000.00

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。项目收入来源于厂房出租收入和物业管理费收入。

1.厂房出租收入

投入运营后第1年实际出租率按设计能力60%，可出租面积为1.68万平米；第3年实际出租率按设计能力80%计，可出租面积为

2.24万平米，第4年及以后各年实际出租率按设计能力90%计，可出租面积为2.8万平米。租金价格参照当地已建成出租的标准厂房租金价格水平，本项目租金基准价格暂定为30元/平方米.月，正常年租金为360元/平米，每年涨3%。

2.物业管理费收入

按出租面积每平米1.5元/月估算，不设增长率。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为33,526.8万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	物业管理费	当年总收入
2023年	604.80	30.24	635.0
2024年	622.94	30.24	653.2
2025年	830.59	40.32	870.9
2026年	934.42	45.36	979.8
2027年	962.45	45.36	1,007.8
2028年	991.32	45.36	1,036.7
2029年	1,021.06	45.36	1,066.4
2030年	1,051.69	45.36	1,097.1
2031年	1,083.24	45.36	1,128.6
2032年	1,115.74	45.36	1,161.1
2033年	1,149.21	45.36	1,194.6
2034年	1,183.69	45.36	1,229.1
2035年	1,219.20	45.36	1,264.6
2036年	1,255.78	45.36	1,301.1
2037年	1,293.45	45.36	1,338.8
2038年	1,332.25	45.36	1,377.6
2039年	1,372.22	45.36	1,417.6
2040年	1,413.39	45.36	1,458.8
2041年	1,455.79	45.36	1,501.2
2042年	1,499.46	45.36	1,544.8
2043年	1,544.44	45.36	1,589.8
2044年	1,590.77	45.36	1,636.1
2045年	1,638.49	45.36	1,683.9
2046年	1,687.64	45.36	1,733.0
2047年	1,738.27	45.36	1,783.6

时间	厂房出租收入	物业管理费	当年总收入
2048年	1,790.42	45.36	1,835.8
合计	**32,382.7**	**1,144.1**	**33,526.80**

（二）项目预期成本测算。

项目成本主要包括项目的人工费用、修理费、管理费、营业费用、税金及附加等。

1.人工费用

项目园区管理人员6人，年人均工资及福利费按7.2万元，常年工薪总额43.2万元;每年上涨率按3%考虑。

2.修理费

固定资产修理费按固定资产价值0.2%计。

3.管理费

项目其他管理费用按年工资费用总额20%计。

4.营业费用

项目营业费用按每年约5.0万元计，暂不考虑上涨。

5.税金及附加

增值税按照简易征收率9%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。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为5,527.86万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	人工费用	修理费	管理费	营业费用	税金及附加	当年总成本
2023年	43.20	20.39	8.64	5.00	58.72	135.95
2024年	44.50	19.63	8.90	5.00	60.40	138.43
2025年	45.84	18.86	9.17	5.00	80.54	159.41
2026年	47.22	18.10	9.44	5.00	90.61	170.37
2027年	48.64	17.34	9.73	5.00	93.20	173.91
2028年	50.10	16.58	10.02	5.00	95.87	177.57
2029年	51.60	15.82	10.32	5.00	98.62	181.36
2030年	53.15	15.05	10.63	5.00	101.45	185.28
2031年	54.74	14.29	10.95	5.00	104.37	189.35
2032年	56.38	13.53	11.28	5.00	107.37	193.56
2033年	58.07	12.77	11.61	5.00	110.47	197.92
2034年	59.81	12.01	11.96	5.00	113.66	202.44
2035年	61.60	11.40	12.32	5.00	116.94	207.26
2036年	63.45	10.79	12.69	5.00	120.32	212.25
2037年	65.35	10.18	13.07	5.00	123.80	217.40
2038年	67.31	9.57	13.46	5.00	127.40	222.74
2039年	69.33	8.96	13.87	5.00	131.10	228.26
2040年	71.41	8.36	14.28	5.00	134.90	233.95
2041年	73.55	7.75	14.71	5.00	138.82	239.83
2042年	75.76	7.14	15.15	5.00	142.86	245.91
2043年	78.03	6.53	15.61	5.00	147.02	252.19
2044年	80.37	5.92	16.07	5.00	151.30	258.66
2045年	82.78	5.31	16.56	5.00	155.71	265.36
2046年	85.26	4.71	17.05	5.00	160.26	272.28
2047年	87.82	4.10	17.56	5.00	164.94	279.42
2048年	90.45	3.49	18.09	5.00	169.77	286.80
合计	**1,665.72**	**298.58**	**333.14**	**130.00**	**3,100.42**	**5,527.86**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

债券存续期内，上思县工业集中区标准厂房暨农民工创业园（一期）预期总收入为33,526.8万元，预期总成本为5,527.86万元，项目总收益为27,998.94万元。

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16,172万元，其中专项债券融资本息为16,172万元，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	
8,000	8,172	16,172	-	-	-	16,172

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	总收益	总债务融资本息	覆盖倍数
上思县工业集中区标准厂房暨农民工创业园（一期）	27,998.94	16,172.00	1.73
合计	**27,998.94**	**16,172.00**	**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	1.63	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	1.75	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1.63，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为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。

《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

本项目主管部门是上思县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照上思县工业集中区标准厂房暨农民工创业园（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。

上思县财政局

2022年9月23日

上思县宏兴建筑工程有限公司

2022年9月23日

附件 2-7

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）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 9 月 23 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）陆海新通道（钦州）国际集装箱分拨中心项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

陆海新通道（钦州）国际集装箱分拨中心项目专项债券计划发行规模7,500万元，共发行2期。首期已于2021年8月发行3,500万元，发行利率为3.51%；二期（本期）计划发行4,000万元，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，最后五年分期等额还本。

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

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	32.77	37.12	41.81
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：陆海新通道（钦州）国际集装箱分拨中心。

2.项目业主：广西自贸区钦州港片区开发投资集团有限责任公司。

3.建设地点：广西钦州保税港区三号路与港区五大街交汇、三号路与港区六大街交汇的2个地块。

（四）项目业主介绍。

广西自贸区钦州港片区开发投资集团有限责任公司是广西钦州保税港区管理委员会直属国企，于2013年成立，总部设在广西钦州保税港区内，注册资本金133,333.33万元。2021年经广西企业与企业家联合会的评选，公司以优异的经营业绩首次荣登“2021广西企业100强”“2021广西服务业企业50强”双榜单，分别位列第47名和第19名。

公司着力发展三大板块业务：一是进口商品采购运营，主要构建联合采购、集中运营、保税展销、跨境电商、办证服务等平台功能，打造国际贸易、仓储物流、供应链管理、连锁经营领域的专业企业；二是大宗商品进出口贸易，主要为粮油农产品与锰

矿、冷链、水果、平行进口汽车等贸易；三是产业配套建设，负责保税港区标准厂房、产业园区、交易中心、临港商务区等项目开发建设。此外，公司还涉及电子科技、基金投资、物业服务等领域。

（五）项目建设内容。

项目总用地面积315.81亩，总建筑面积50,786平方米（其中：保税仓库9,300平方米、普通仓库18,600平方米、冷链仓库17,800平方米、集装箱拆装库2,236平方米、国际集装箱大数据中心2,850平方米），堆场面积93,777平方米（其中：集装箱堆场17,776.64平方米、综合堆场76,000.36平方米），卸货场地4,654平方米，市政道路（宽25米）760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	必要性：项目的建设，可作为西南地区海上和路上丝绸之路的后备基础设施平台，西南下可贯通新加坡之外的国际物流，深化与东盟全方位开放合作，助力国家一带一路战略布局。 公益性：本项目的建设是钦州保税港区经济社会发展的客观要求，满足零散货物仓储堆放的需要，有利于拉动保税港区和钦州市经济增长，有效推进钦州市城市化进程和钦州市经济结构的调整、优化和升级，对促进经济的持续、健康、快速发展具有重要意义，社会公益效益显著。 收益性：项目达产后，年营业收入约为3,317.05万元。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目运营期偿债备付率平均值为10.94，最小值为1.45，平均偿债备付率大于1，说明项目偿付债务本息的资金充足，偿债风险小。偿债风险点：项目偿债来源主要为出租收入，出租收入受出租率和租金单价影响较大，出租率和租金单价为偿债主要风险点。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目已取得可行性研究报告批复。

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	资金来源申请国家专项债及业主自筹，其中申请国家专项债7,500万元，业主自筹20,300万元。地方政府债券资金占总投资比例为27%，符合政策要求，且本项目为园区基础设施项目，符合地方政府债券资金投向领域。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目达产后，年营业收入约为3,317.05万元。通过财务盈利能力分析表明，本项目抗风险能力较强，项目在财务上是可行的。
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

项目建设成后，预计可实现年均产值30,955.91万元，实现年平均利润1,031.08万元，具有十分良好的经济效益。间接提供4,000个岗位就业，能给1,000多个家庭带来收入，改变他们的生存和生活质量。本项目在区域位置、政策、基础设施条件等方面都有不可多得的优势，项目区经济的发展形势良好，可充分调动钦州港保税区的功能，有利于促进自治区国际贸易经济的加速发展。贸易范围的无限扩大而形成全球贸易活动、贸易机会和交易量极大的增加，促使全球范围内的经济形势向良好的增长趋势发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据关于陆海新通道（钦州）国际集装箱分拨中心项目可行性研究报告变更的批复（自贸钦港审批投〔2020〕49号），项目总投资为27,800.6万元。

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	4,000.00	14.39
2	建筑安装工程费用	19,293.82	69.40
3	工程建设其他费用	1,673.78	6.02
4	预备费	2,435.50	8.76
5	建设期利息	397.50	1.43
项目总投资		**27,800.60**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

钦州跨境贸易电子商务产业园项目总投资27,800.6万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金20,300.6万元，资金来源为业主自筹，占比73.02%；

（2)专项债券资金7,500万元,占比26.98%,其中已发行3,500万元，本次拟发行4,000万元。

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
不含专项债券的项目资本金	-	2,500.00	17,800.60
专项债券融资	-	3,500.00	4,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**-**	**6,000.00**	**21,800.60**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为 30 个月，已于 2020 年 7 月开工建设，预计 2022 年 12 月底建成。

单位：人民币万元

类别	2020 年	2021 年	2022 年
项目建设	-	6,000.00	21,800.60

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仓库收入、堆场收入、散货装车作业费收入和过磅作业费收入等。

1.仓库收入

根据目前可行性研究报告说明内容进行测算,按每年 150 元/㎡收费，仓库面积共 45,700 平方米，平均服务率为 70%。债券存续期内本项目所产生的标准厂房出租收入合计约 11,516.4 万元。

2.堆场收入

按每年 40 元/㎡收费，堆场面积共 93,777 平方米，平均服务率为 70%。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 6,301.87 万元。

3.散货装车作业费收入

按每吨 3 元收费,堆场每天处理 3 万吨,第一年处理量按 70%、第二年按 80%、第三年以后按 90%，扣除节假日及双休，每年按 250 天计。债券存续期内本项目所产生的装车作业费收入合计约 37,800 万元。

4.过磅作业费收入

按每吨0.5元收费，每天过磅处理3万吨，第一年处理量按70%、第二年按80%、第三年以后按90%，扣除节假日及双休，每年按250天计。债券存续期内本项目所产生的过磅收入合计约6,300万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为61,918.27万元。

项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	仓库租金收入	堆场收入	散货车作业收入	过磅收入	当年总收入
2023年	479.85	262.58	1,575.00	262.50	2,579.93
2024年	548.40	300.09	1,800.00	300.00	2,948.49
2025年	616.95	337.60	2,025.00	337.50	3,317.05
2026年	616.95	337.60	2,025.00	337.50	3,317.05
2027年	616.95	337.60	2,025.00	337.50	3,317.05
2028年	616.95	337.60	2,025.00	337.50	3,317.05
2029年	616.95	337.60	2,025.00	337.50	3,317.05
2030年	616.95	337.60	2,025.00	337.50	3,317.05
2031年	616.95	337.60	2,025.00	337.50	3,317.05
2032年	616.95	337.60	2,025.00	337.50	3,317.05
2033年	616.95	337.60	2,025.00	337.50	3,317.05
2034年	616.95	337.60	2,025.00	337.50	3,317.05
2035年	616.95	337.60	2,025.00	337.50	3,317.05
2036年	616.95	337.60	2,025.00	337.50	3,317.05
2037年	616.95	337.60	2,025.00	337.50	3,317.05
2038年	616.95	337.60	2,025.00	337.50	3,317.05
2039年	616.95	337.60	2,025.00	337.50	3,317.05
2040年	616.95	337.60	2,025.00	337.50	3,317.05
2041年	616.95	337.60	2,025.00	337.50	3,317.05

合计	11,516.40	6,301.87	37,800.00	6,300.00	61,918.27

（二）项目预期成本测算。

项目运营支出主要为职工薪酬、维修成本、管理费用、招租费和税金及附加。具体测算依据如下：

1.原材料费

根据可行性研究报告，原材料费按营业收入的 3%估算，债券存续期内本项目所产生的原材料费合计约为 1,857.52 万元。

2.外购燃料动力

根据可行性研究报告，外购燃料动力费用按营业收入的 6%估算，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 3,715.05 万元。

3.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 145 人（管理人员 12 人，基层人员 133 人），按照每年 8 万元/人的工资福利，管理人员每年 5 万元/人估算，第四年满员，满员后第薪酬按 2%递增，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 16,370.33 万元。职工薪酬纳入管理费用核算。

4.房屋修缮费

房屋修缮费按仓储租金入的 2%估算，债券存续期内本项目所产生的房屋修缮费合计约为 230.35 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，按营业收入的 6%算，每年的管理费用约为

199.02 元，债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为 3,715.05 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 13%计算，房产税按 12%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 15,408.33 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 41,296.63 万元。

项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	原材料	外购燃料动力费用	人工及福利费	房屋修缮费	管理费用	税金及附加	当年总成本
2023 年	77.40	154.80	532.70	9.60	154.80	642.01	1,571.31
2024 年	88.45	176.91	608.80	10.97	176.91	733.73	1,795.77
2025 年	99.51	199.02	761.00	12.34	199.02	825.45	2,096.34
2026 年	99.51	199.02	776.22	12.34	199.02	825.45	2,111.56
2027 年	99.51	199.02	791.74	12.34	199.02	825.45	2,127.08
2028 年	99.51	199.02	807.57	12.34	199.02	825.45	2,142.91
2029 年	99.51	199.02	823.72	12.34	199.02	825.45	2,159.06
2030 年	99.51	199.02	840.19	12.34	199.02	825.45	2,175.53
2031 年	99.51	199.02	856.99	12.34	199.02	825.45	2,192.33
2032 年	99.51	199.02	874.13	12.34	199.02	825.45	2,209.47
2033 年	99.51	199.02	891.61	12.34	199.02	825.45	2,226.95
2034 年	99.51	199.02	909.44	12.34	199.02	825.45	2,244.78
2035 年	99.51	199.02	927.63	12.34	199.02	825.45	2,262.97
2036 年	99.51	199.02	946.18	12.34	199.02	825.45	2,281.52

时间	原材料	外购燃料动力费用	人工及福利费	房屋修缮费	管理费用	税金及附加	当年总成本
2037 年	99.51	199.02	965.10	12.34	199.02	825.45	2,300.44
2038 年	99.51	199.02	984.40	12.34	199.02	825.45	2,319.74
2039 年	99.51	199.02	1,004.09	12.34	199.02	825.45	2,339.43
2040 年	99.51	199.02	1,024.17	12.34	199.02	825.45	2,359.51
2041 年	99.51	199.02	1,044.65	12.34	199.02	825.45	2,379.99
合计	**1,857.52**	**3,715.05**	**16,370.33**	**230.35**	**3,715.05**	**15,408.33**	**41,296.63**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目预期收益

债券存续期内，陆海新通道（钦州）国际集装箱分拨中心项目预计总收入为 61,918.27 万元，项目总成本为 41,296.63 万元，项目预期收益为 20,621.64 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 12,957.6 万元，其中专项债券融资本息为 12,957.6 万元，其他债务融资本息金额为 12,957.6 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	
7,500.00	5,447.20	12,957.60	0.00	0.00	0.00	12,957.60

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 1.59。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
陆海新通道（钦州）国际集装箱分拨中心	20,621.64	12,957.60	1.59
合计	20,621.64	12,957.60	1.59

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	1.59	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	1.68	1.59	1.51

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1.51，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自由贸易试验区钦州港片区管理委员会。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陆海新通道（钦州）国际集装箱分拨中心项目建设任务、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9月23日

广西自贸区钦州港片区开发投资集团有限责任公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）钦南区金窝工业园标准厂房项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

钦南区金窝工业园标准厂房项目专项债券计划发行规模13,000万元，共发行二期。一期已于2021年5月发行10,000万元，发行利率3.8%，发行期限20年（后五年分期还本）；二期（本期）计划于2022年发行3,000万元，发行期限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，最后五年分期等额还本。

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：钦南区金窝工业园标准厂房项目。

2.项目业主：钦州市钦南区发展投资集团有限公司。

3.建设地点：钦南区大番坡镇金窝工业园内。

（四）项目业主介绍。

钦州市钦南区发展集团有限公司组建于2021年9月，属钦州市钦南区人民政府直属重点国有独资企业，注册资本为54,100万元，集团公司设置董事会、监事会、经营班子等治理机构。

钦州市钦南区发展集团有限公司主要贯彻执行区委、区人民政府各项决策部署，负责国有资产和资本管理服务，参与政府性融资工作，政府投资类民生公益性项目实施，工业园区开发建设，土地复垦、整理开发，行政、企事业单位人力劳务资源调配，区人民政府授权的国有资产经营管理等。

（五）项目建设内容。

本项目主要建设标准厂房、展示中心、综合楼等。配套建设工程：1.场内基础设施工程：道路、场地硬化工程、排水工程、照明工程、及其他工程等；2.周边基础设施工程；3公里道路工程、排水工程、照明工程、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	项目建成后，有利于发挥当地林业和劳动力等资源优势，带动劳动力就业，推动地方经济发展，维护当地的社会稳定，从而起到拉动当地经济发展的作用；项目建成后通过租金收入、物业费收入等。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目建成后通过租金收入、物业费收入获得收益，不具备偿债风险。

建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	该项目是钦南区统筹推进重大项目，项目已经取得立项、可研、初设批复，用地已经取得选址意见、用地预审，项目（一期）已开工建设。
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	项目总投资 33,628.24 万元。其中不含专项债券的项目资本金 20,628.24 万元，资金来源为业主自筹，占比 61.34%；专项债券资金 13,000 万元，占比 38.66%。
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标准厂房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）有利于进一步推动钦南区工业化建设步伐。

走新型工业化道路，是党中央在新世纪新阶段作出的重大战略决策。当今世界，科技进步日新月异，经济全球化深入发展，国际间生产要素重组和产业转移加快。钦南区是北部湾重要的沿海工业基地，具有一定工业基础，但整体工业化程度较低，科技创新能力和经济综合竞争力还不强。因此，为解决这些问题，必须坚持走科技含量高、经济效益好、资源消耗低、环境污染少、人力资源优势得到充分发挥的新型工业化道路，努力适应国际国内形势新变化，解决经济社会发展所面临的矛盾和问题，实现全面小康。

（二）项目建设有利于拉动地方经济发展、增加就业岗位。

现如今，我国经济进入新常态发展态势，加快供给侧改革有利于经济稳步增长。本项目建设可满足当地社会生产和人民生活

需求。该项目的实施，一方面可以吸收投资、拉动内需，增加收入。另一方面，该项目的实施还可以加快当地城镇建设的步伐。项目建成后，可吸引部分农民工返乡，将一部分的农村人口逐步向企业聚集，进一步刺激当地的商业、服务业、交通运输业和文化娱乐等产业的发展，从而起到拉动当地经济发展的作用。是支持地方经济，维护地方稳定的需要。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据钦州市钦南区发展和改革局《关于钦南区金窝工业园标准厂房项目可行性研究报告的批复》（钦南发改投〔2021〕12号）文件，本项目总投资为33,628.24万元。

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	土建工程费用	25,054.00	74.50
2	安装费用	1,649.24	4.90
3	设备购置费	597.00	1.78
4	工程建设其他费用	3,824.39	11.37
5	预备费用	2,490.00	7.40
6	流动资金	14.00	0.04
项目总投资		**33,628.24**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

钦南区金窝工业园标准厂房项目总投资33,628.24万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金20,628.24万元，资金来源为业主自筹，占比61.34%；

（2）专项债券资金13,000万元，占比38.66%,其中已发行10,000万元，本次拟发行3,000万元。

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	2024 年
不含专项债券的项目资本金	2,000.00	5,000.00	6,628.24	3,000.00	4,000.00
专项债券融资	-	10,000.00	3,000.00	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	2,000.00	15,000.00	9,628.24	3,000.00	4,000.00

2.项目实施计划

项目计划建设周期 48 个月，已于 2020 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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
项目建设	2,000.00	15,000.00	9,628.24	3,000.00	4,000.00

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租金收入、展示中心和综合楼租金收入和物业费收入。

1.标准厂房租金收入

标准厂房可出租面积64,839.6平方米，预计第一年的出租率为75%，第二年的出租率为85%，从第三年起出租率均达到90%，空置率10%。标准厂房每月租金价格为20元/平方米，此后每年上涨4%。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30,533.72万元。

2.展示中心和综合楼租金收入

展示中心和综合楼可出租面积12,967.92平方米，预计第一年的出租率为75%，第二年的出租率为85%，从第三年起出租率均达到90%，空置率10%。展示中心和综合楼每月租金价格为25元/平方米，此后每年上涨3%。债券存续期内，本项目所产生的展示中心和综合楼租金收入合计约为7,134.51万元。

3.物业费收入

物业费根据本项目出租面积77,807.52来计算，物业费初始收入每月租金价格为1元/平方米。预计第一年的出租率为75%，第二年的出租率为85%，从第三年起出租率均达到90%。债券存续期内，本项目所产生的物业费收入合计约为1,409.84万元。

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39,078.07万元。

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	展示中心和综合楼租金收入	物业费收入	当年总收入
2025 年	1,167.11	291.78	70.03	1,528.92
2026 年	1,322.73	330.68	79.36	1,732.77
2027 年	1,400.54	350.13	84.03	1,834.70
2028 年	1,456.56	360.63	84.03	1,901.22
2029 年	1,514.82	371.45	84.03	1,970.30
2030 年	1,575.41	382.59	84.03	2,042.03
2031 年	1,638.43	394.07	84.03	2,116.53
2032 年	1,703.97	405.89	84.03	2,193.89
2033 年	1,772.13	418.07	84.03	2,274.23
2034 年	1,843.02	430.61	84.03	2,357.66
2035 年	1,916.74	443.53	84.03	2,444.30
2036 年	1,993.41	456.84	84.03	2,534.28
2037 年	2,073.15	470.55	84.03	2,627.73
2038 年	2,156.08	484.67	84.03	2,724.78
2039 年	2,242.32	499.21	84.03	2,825.56
2040 年	2,332.01	514.19	84.03	2,930.23
2041 年	2,425.29	529.62	84.03	3,038.94
合计	**30,533.72**	**7,134.51**	**1,409.84**	**39,078.07**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、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

项目共有经营管理及运营维护人员10人，每年的人员经费约为50,000元/人进行估算，此后每年上涨2%，债券存续期内，本项目所产生的职工薪酬合计约为1,000.57万元。

2.其他费用

根据项目可行性研究报告内容进行测算，项目其他费用主要包括水电费、修理费和易耗品费等，暂按年度营业收入的3%测算。债券存续期间内本项目所产生的其他费用合计为1,172.36万元。

3.管理费用

根据项目可行性研究报告内容进行测算，项目管理费用主要包括办公用品等日常易耗品费、培训费、差旅费等，暂按年度营业收入的5%测算。债券存续期间内本项目所产生的其他费用合计为1,953.92万元。

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，房产税12%，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7,630.41万元。

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11,757.26万元。

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
2025年	50.00	45.87	76.45	295.53	467.85
2026年	51.00	51.98	86.64	334.93	524.55
2027年	52.02	55.04	91.74	354.63	553.43
2028年	53.06	57.04	95.06	368.11	573.27
2029年	54.12	59.11	98.52	382.10	593.85
2030年	55.20	61.26	102.10	396.63	615.19
2031年	56.30	63.50	105.83	411.72	637.35
2032年	57.43	65.82	109.69	427.39	660.33

时间	职工薪酬	其他费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2033 年	58.58	68.23	113.71	443.67	684.19
2034 年	59.75	70.73	117.88	460.57	708.93
2035 年	60.95	73.33	122.22	478.12	734.62
2036 年	62.17	76.03	126.71	496.34	761.25
2037 年	63.41	78.83	131.39	515.27	788.90
2038 年	64.68	81.74	136.24	534.93	817.59
2039 年	65.97	84.77	141.28	555.35	847.37
2040 年	67.29	87.91	146.51	576.55	878.26
2041 年	68.64	91.17	151.95	598.57	910.33
合计	**1,000.57**	**1,172.36**	**1,953.92**	**7,630.41**	**11,757.26**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目预期收益

债券存续期内，钦南区金窝工业园标准厂房项目预计总收入为 39,078.07 万元，总成本费用为 11,757.26 万元，项目预期收益为 27,320.81 万元。

2.债券应付本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 22,270 万元，其中专项债券融资本息为 22,270 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	
13,000.00	9,270.00	22,270.00				22,270.00

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
钦南区金窝工业园标准厂房项目	27,320.81	22,270.00	1.23
合计	**27,320.81**	**22,270.00**	**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	1.14	1.23	1.31
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.23	1.23	1.22

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.14，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.22，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

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

《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

本项目主管部门是钦州市钦南区工业和信息化局以及钦州市钦南区人民政府确定的主管部门。主管部门负责按照地方政府债券资金项目项目工作要求并根据钦南区金窝工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社会领域（交通基础设施、棚户区改造、收费公路等）专项债券项目库，做好入库社会领域（交通基础设施、棚户区改造、收费公路等）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。

钦州市财政局

2022年9月23日

钦州市钦南区发展投资集团有限公司

2022年9月23日

附件 2-8

2022年广西壮族自治区政府产业园区债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）贵港市产业园区项目实施方案

贵港市财政局

2022 年 9 月 25 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）中国-东盟新能源电动车孵化基地配套设施项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

中国-东盟新能源电动车孵化基地配套设施项目专项债券计划发行规模20,000万元，共发行三期。首期5,000万元于2022年5月发行，发行期限20年，利率3.32%；二期10,000万元计划于2022年10月发行；三期计划于2023年发行5,000万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

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

二、项目基本情况

（一）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：中国-东盟新能源电动车孵化基地配套设施项目。

2. 项目业主：贵港市宝盘投资有限公司。

3. 建设地点：贵港国家生态工业示范园区内。

（四）项目业主介绍。

贵港市宝盘投资有限公司于 2016 年 11 月 30 日注册成立，由贵港市港北开发投资有限公司出资，注册资本 10,000 万元。公司经营范围主要是对城乡及工业园基础设施建设、房地产开发、建材贸易、旅游开发、农业开发、高新技术产业的投资；城镇化建设；市政工程基础设施建设；物业管理服务；园林绿化工程维护；水务管理；土地储备、整治和开发经营。（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）

公司内部机构由行政人资部、财务部、工程部、项目部、投融资部构成，公司内部机构的增减由公司根据业务发展需要自行决定。

公司发展主要围绕城乡及工业园基础设施建设，积极参与各类房产土地开发项目，秉承“共苦、共赢、共未来”的经管理念，公司与全体员工共同发展，共谋福祉，以“创造价值，服务社会，成就企业，成就自我”为核心价值观，追求做民族企业脊梁的远大愿景。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设8栋厂房，总建筑面积为51,694.29平方米；新建综合楼1栋，总建筑面积为19,417.93平方米；建设内容为土建工程、装修工程、给排水工程、电气工程以及大门、道路等室外配套工程。

（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为1.62＞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）是国家战略性新兴产业发展需要。

项目建成后，能够完善现有新能源电动车生产基地在产业链环境的缺失，增加其厂房仓储容量，同时提高园区配套服务能力，有利后期电动车产业发展，有利于加快打造战略性新兴产业发展策源地，提升产业集群持续发展能力和国际竞争力。

（二）是贵港工业集群发展的需要。

项目建成后，能够对接已入驻龙头企业的上下游关联企业，引进产业配套或延伸项目，补齐产业链条，强化本地零部件配套能力，构建零部件产业集群。推动与主机企业同步开发、同步技改、同步发展，形成“原材料-零件-部件-系列-总成”产业链。

（三）是新型电动车未来发展需要。

项目建成后，能够加快产业集聚集中、推动关联产业项目集中布局、集群发展，加快产业延链、补链、强链，形成连接紧密、相互补充、合作共赢的产业集群体系。推进产业集群内传统产业链条的完善和企业间的协作，探索建立产业技术创新联盟。

（四）是完善中国-东盟新能源电动车基地配套设施需要。

项目建成后，能完善其园区配套设施，更好提供的配套服务并强化园区的功能。

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中国—东盟新能源电动车孵化基地配套设施项目可行性研究报告的批复》（港北发改投资〔2021〕63号），本项目总投资为28,012.27万元。

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	21,989.23	78.50
2	建设工程其他费用	3,058.80	10.92
3	预备费	2,003.84	7.15
4	建设期利息	960.40	3.43
项目总投资		**28,012.27**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

中国-东盟新能源电动车孵化基地配套设施项目总投资28,012.27万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金8,012.27万元，资金来源为业主自筹，占比28.60%;

（2）专项债券资金20,000万元，占比71.40%,其中本次拟发行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	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	100.00	200.00	3,000.00	4,000.00	712.27
专项债券融资	-	-	15,000.00	5,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	**100.00**	**200.00**	**18,000.00**	**9,000.00**	**712.27**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为45个月，已于2020年9月开工建设，预计于2024年6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	100.00	200.00	18,000.00	9,000.00	712.27

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、标准厂房物业收入、办公综合楼租赁费收入、办公楼综合楼物业费收入、宿舍楼租赁费收入和宿舍楼物业费收入等。

1.厂房租赁收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,项目每月初始出租价格为25.00元/平方米，此后每两年上涨10%，可出租面积为51,694.32平方米，预计第1年的出租率为85%,从第2年出租率

达到90%，第三年开始全负荷运营，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45,387.98万元。

2.标准厂房物业费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，厂房总面积为51,694.32平方米，收费单价1元/平方米/月。债券存续期内本项目所产生的标准厂房物业费收入合计约为1,178.57万元。

3.办公综合楼租赁费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，办公综合楼面积6,796.28平方米出租单价35元/平方米/月。债券存续期内本项目所产生的办公楼出租收入合计约为5,423.36万。

4.办公综合楼物业费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，办公综合楼面积6,796.28平方米，收费单价2.5元/平方米/月。债券存续期内本项目所产生的办公楼物业费收入合计约为387.41万元。

5.宿舍楼租赁费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，宿舍楼总面积12,621.65平方米，出租单价21元/平方米/月 。债券存续期内本项目所产生的宿舍楼出租收入合计约为6,043.33万元。

6.宿舍楼物业费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，宿舍楼面积12,621.65平方米，收费单价0.8元/平方米/月。债券存续期内本项目所产生的宿舍楼物业费收入合计约为230.28万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为58,650.88万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房租赁收入	标准厂房物业收入	办公综合楼租赁费收入	办公楼综合楼物业费收入	宿舍楼租赁费收入	宿舍楼物业费收入	当年总收入
2024年	1,318.21	62.03	285.44	20.39	318.07	12.12	2,016.25
2025年	1,395.75	62.03	285.44	20.39	318.07	12.12	2,093.79
2026年	1,705.91	62.03	285.44	20.39	318.07	12.12	2,403.96
2027年	1,705.91	62.03	285.44	20.39	318.07	12.12	2,403.96
2028年	1,876.50	62.03	285.44	20.39	318.07	12.12	2,574.55
2029年	1,876.50	62.03	285.44	20.39	318.07	12.12	2,574.55
2030年	2,064.15	62.03	285.44	20.39	318.07	12.12	2,762.20
2031年	2,064.15	62.03	285.44	20.39	318.07	12.12	2,762.20
2032年	2,270.57	62.03	285.44	20.39	318.07	12.12	2,968.62
2033年	2,270.57	62.03	285.44	20.39	318.07	12.12	2,968.62
2034年	2,497.63	62.03	285.44	20.39	318.07	12.12	3,195.67
2035年	2,497.63	62.03	285.44	20.39	318.07	12.12	3,195.67
2036年	2,747.39	62.03	285.44	20.39	318.07	12.12	3,445.44
2037年	2,747.39	62.03	285.44	20.39	318.07	12.12	3,445.44
2038年	3,022.13	62.03	285.44	20.39	318.07	12.12	3,720.18
2039年	3,022.13	62.03	285.44	20.39	318.07	12.12	3,720.18
2040年	3,324.34	62.03	285.44	20.39	318.07	12.12	4,022.39
2041年	3,324.34	62.03	285.44	20.39	318.07	12.12	4,022.39
2042年	3,656.78	62.03	285.44	20.39	318.07	12.12	4,354.82
合计	**45,387.98**	**1,178.57**	**5,423.36**	**387.41**	**6,043.33**	**230.28**	**58,650.88**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬和管理费用。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10人，按照每年4万元/人的工资福利，此后每三年

上涨 10%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 996.72 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，按年收入的 1%算，债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为 586.51 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 1,583.23 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
2024 年	40.00	20.16	60.16
2025 年	40.00	20.94	60.94
2026 年	40.00	24.04	64.04
2027 年	44.00	24.04	68.04
2028 年	44.00	25.75	69.75
2029 年	44.00	25.75	69.75
2030 年	48.40	27.62	76.02
2031 年	48.40	27.62	76.02
2032 年	48.40	29.69	78.09
2033 年	53.24	29.69	82.93
2034 年	53.24	31.96	85.20
2035 年	53.24	31.96	85.20
2036 年	58.56	34.45	93.01
2037 年	58.56	34.45	93.01
2038 年	58.56	37.20	95.76
2039 年	64.42	37.20	101.62
2040 年	64.42	40.22	104.64
2041 年	64.42	40.22	104.64
2042 年	70.86	43.55	114.41
合计	**996.72**	**586.51**	**1,583.23**

（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-东盟新能源电动车孵化基地配套设施项目预期总收入为58,650.88万元，预期总成本为1,583.23万元，项目总收益为57,067.65万元。

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35,138万元，其中专项债券融资本息为35,138万元，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	
20,000.00	15,138.00	35,138.00	-	-	-	35,138.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.62。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
中国-东盟新能源电动车孵化基地配套设施项目	57,067.65	35,138.00	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	1.54	1.62	1.71

成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.63	1.62	1.62

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1.62，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

中国-东盟新能源电动车孵化基地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。

贵港市港北区财政局

2022年9月25日

贵港市宝盘投资有限公司

2022年9月25日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）平南县工业园区建设项目（四期）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（四期）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%。二期计划于2022年10月发行5,000万元，发行期限20年，三期计划于2022年发行10,000万元，四期计划于2023年发行15,000万元，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）平南县简介。

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（四期）。

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县人民政府直属事业单位，相当正科级，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；代表县人民政府在工业园区内的全面管理；承办县人民政府交办的其它事项。其内设四个职能股，分别是办公室、规划建设工程部、招商服务中心和经济发展部，核定事业编制有16名。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设中国（贵港）纺织服装时尚新区大成绿色生态标准厂房，面积约10万平方米，建设园区道路12,630米，宽8-24米。包括道路工程、给排水工程、交通工程、照明工程、弱电工程、电气工程等附属配套设施。

（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为1.25＞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	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。

方式		
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	主要为标准厂房出租收入
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）项目的建设将能增加当地就业机会。

项目建设期间创造的大量就业机会吸引了附近的劳动力，给居民增加了就业机会和收入，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。从短期来看，项目的投资、建设和运营会为当地带来适量的就业岗位。从长远看，项目的建成能够促进平南县乃至贵港市的经济发展，拓宽就业渠道，有利于增加所在地区居民的就业机会，影响程度较好。

（二）有助于改善平南县园区发展中存在的问题。

随着平南县工业园区的快速发展，各种基础设施配置不足的瓶颈问题凸显起来，随着入驻企业的不断增加，对厂房的需求急剧增加、同时带来的员工住宿问题、基础设施问题日渐突出。园区现有的设施已经远远不能满足后续企业发展生产的需要，为配合平南县工业园区的快速发展，根据投资开发的需要，按照规划用地的性质，

新增加一批厂房，同时完善园区的交通基础设施，能为企业的入驻创造良好条件。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据贵港市发展和改革委员会《贵港市发展和改革委员会关于平南县工业园区建设项目（四期）的可行性研究报告的批复》（平发改投资〔2020〕1246号），本项目总投资为96,687万元。

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	80,565.08	83.33
2	建设工程其他费用	5,115.31	5.29
3	预备费	4,152.13	4.29
4	建设期利息	6,854.48	7.09
项目总投资		96,687.00	100

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

平南县工业园区建设项目（四期）总投资96,687万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金61,687万元，资金来源为业主自筹，占比63.8%;

（2）专项债券资金35,000万元，占比36.2%,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;

（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年及以前	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	1,000.00	20,000.00	40,687.00
专项债券融资	5,000.00	15,000.00	15,000.00
合计	6,000.00	35,000.00	55,687.00

2.项目实施计划

项目计划建设周期为26个月，已于2021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	2021年及以前	2022年	2023年
项目建设	6,000.00	35,000.00	55,687.00

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、广告收入、充电桩收入、停车费及税收分成。

1.租金收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目租金收入包括大成绿色生态标准厂房出租收入和厂房综合楼出租收入。

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，按每月20元/平方米收取，则标准厂房运营起始年出租收入为2,304万元，租金按每三年上涨15%计。

厂房综合楼面积从厂房总面积中扣除，为4,000平方米，用于食堂及办公等，按每月50元/平方米收取，则厂房综合楼运营起始年出租收入为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71,500.21万元。

2.物业收入

根据可行性研究报告数据，项目建筑面积约10万平方米，每年收取物业费12元/平方米，物业费按每10年上涨15%计算。债券存续期内，本项目物业费收入为2,442万元。

3.广告牌收入

根据项目可研报告数据，广告牌收入包括大型广告牌、中型广告牌及路灯广告牌。运营第一年广告牌收入为647.4万元，按每三年增长6%测算。

债券存续期内，本项目广告牌收入为14,157.45万元。

4.充电桩收入

根据可研报告数据，充电桩包括机动车及非机动车充电桩。项目所在园区人口按18,000人，非机动车驾驶人员按8,000人，机动车按2,000人,平均每人每月使用10次，机动车每次收费5元，非机动车每次使用3元，价格按每五年增长6%测算。

债券存续期内，本项目充电桩收入为 8,438.31 万元。

5.停车费收入

项目共设置停车位 500 个，每个停车位每月收入 50 元，运营起始年停车费收入为 30 万元，停车费收入每 5 年增长 15%。

债券存续期内，本项目停车费收入为 702.9 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 97,240.87 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	租金收入	物业收入	广告牌收入	充电桩收入	停车费收入	当年总收入
2023 年	-	-	-	-	-	-
2024 年	2,544.00	120.00	647.40	408.00	30.00	3,749.40
2025 年	2,544.00	120.00	647.40	408.00	30.00	3,749.40
2026 年	2,556.00	120.00	647.40	408.00	30.00	3,761.40
2027 年	2,901.60	120.00	678.90	408.00	30.00	4,138.50
2028 年	2,914.20	120.00	678.90	408.00	30.00	4,151.10
2029 年	2,914.20	120.00	682.57	432.48	34.50	4,183.75
2030 年	3,324.87	120.00	715.96	432.48	34.50	4,627.81
2031 年	3,324.87	120.00	715.96	432.48	34.50	4,627.81
2032 年	3,338.76	120.00	715.96	432.48	34.50	4,641.70
2033 年	3,795.82	120.00	751.35	432.48	34.50	5,134.15
2034 年	3,810.41	138.00	755.13	458.43	39.60	5,201.57
2035 年	3,810.41	138.00	755.13	458.43	39.60	5,201.57
2035 年	4,351.33	138.00	792.65	458.43	39.60	5,780.01
2037 年	4,351.33	138.00	792.65	458.43	39.60	5,780.01
2038 年	4,367.41	138.00	792.65	458.43	39.60	5,796.09
2039 年	4,971.87	138.00	836.32	485.94	45.60	6,477.73
2040 年	4,988.76	138.00	836.32	485.94	45.60	6,494.62
2041 年	4,988.76	138.00	836.32	485.94	45.60	6,494.62
2042 年	5,701.61	138.00	878.48	485.94	45.60	7,249.63
合计	71,500.21	2,442.00	14,157.45	8,438.31	702.90	97,240.87

（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。具体测算依据如下:

1. 职工薪酬

根据可行性研究报告，本项目定员 90 人，人均工资按每月 4,000 元测算，运营起始年职工薪酬为 432 万元，增长率为每 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 8,564.59 万元。

2. 运营维护支出

根据可行性研究报告，运营维护支出按每年 100 万计算，每五年增长 3%。债券存续期内,本项目所产生的运营维护支出合计约为 1,982.53 万元。

3. 管理支出

根据可行性研究报告,管理支出每年按 20 万元计算。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,其他支出为不可预见支出,每年按 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，增值税的税率为 6%，城建税为 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 6,164.71 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18,991.83万元。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	当年总成本
2023年	-	-	-	-	-	-
2024年	432.00	100.00	20.00	100.00	237.70	889.70
2025年	432.00	100.00	20.00	100.00	237.70	889.70
2026年	432.00	100.00	20.00	100.00	238.46	890.46
2027年	432.00	100.00	20.00	100.00	262.37	914.37
2028年	432.00	100.00	20.00	100.00	263.16	915.16
2029年	444.96	103.00	20.00	100.00	265.23	933.19
2030年	444.96	103.00	20.00	100.00	293.39	961.35
2031年	444.96	103.00	20.00	100.00	293.39	961.35
2032年	444.96	103.00	20.00	100.00	294.27	962.23
2033年	444.96	103.00	20.00	100.00	325.49	993.45
2034年	458.31	106.09	20.00	100.00	329.76	1,014.16
2035年	458.31	106.09	20.00	100.00	329.76	1,014.16
2035年	458.31	106.09	20.00	100.00	366.43	1,050.83
2037年	458.31	106.09	20.00	100.00	366.43	1,050.83
2038年	458.31	106.09	20.00	100.00	367.45	1,051.85
2039年	472.06	109.27	20.00	100.00	410.66	1,111.99
2040年	472.06	109.27	20.00	100.00	411.73	1,113.06
2041年	472.06	109.27	20.00	100.00	411.73	1,113.06
2042年	472.06	109.27	20.00	100.00	459.60	1,160.93
合计	8,564.59	1,982.53	380.00	1,900.00	6,164.71	18,991.83

（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（四期）预期总收入为97,240.87万元，预期总成本为18,991.83万元，项目总收益为78,249.04万元。

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62,720万元，其中专项债券融资本息为62,720万元，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	27,720.00	62,720.00	-	-	-	62,720.00

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
平南县工业园区建设项目(四期)	78,249.04	62,720.00	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	1.33
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.26	1.25	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（四期）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。

平南县财政局

2022 年 9 月 25 日

平南县工业园区管理委员会

2022 年 9 月 25 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）桂平市长安工业区标准厂房项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

桂平市长安工业区标准厂房项目专项债券计划发行规模20,000万元，共发行两期。首期8,714万元计划于2022年10月发行；二期计划于2023年发行11,286万元，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：桂平市长安工业区标准厂房项目。

2.项目业主：桂平市产业园投资有限责任公司。

3.建设地点：广西桂平市长安工业区。

（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项目详细勘察、施工勘察及完成36根基础桩，总投资建设资金达2,000万元。

（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1#楼-4号楼37,903.43平方米。室外工程包括：场地平整、停车场、装卸场地、大门、围墙、道路、给排水及附属配套设施建设等。

（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1.59＞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	主要为标准厂房出租收入
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）项目的建设将能增加当地就业机会。

项目建设期间创造的大量就业机会吸引了附近的劳动力，给居民增加了就业机会和收入，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。从短期来看，项目的投资、建设和运营会为当地带来适量的就业岗位。从长远看，项目的建成能够促进桂平市乃至贵港市的经济发展，拓宽就业渠道，有利于增加所在地区居民的就业机会，影响程度较好。

（二）有助于改善桂平市园区发展中存在的问题。

随着桂平市工业园区的快速发展，各种基础设施配置不足的瓶颈问题凸现起来，随着入驻企业的不断增加，对厂房的需求急剧增加、同时带来的员工住宿问题、基础设施问题日渐突出。园区现有的设施已经远远不能满足后续企业发展生产的需要，为配合桂平市工业园区的快速发展，根据投资开发的需要，按照规划用地的性质，新增加一批厂房，同时完善园区的交通基础设施，能为企业的入驻创造良好条件。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《桂平市发展和改革委员会关于桂平市长安工业区标准厂房可行性研究报告的批复》（浔发改投资〔2021〕85号），本项目总投资为43,593.03万元。

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	工程费用	36,165.08	82.96
2	建设工程其他费用	5,118.76	11.74
3	预备费	2,064.19	4.74
4	建设期利息	245.00	0.56
项目总投资		**43,593.03**	**100**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

桂平市长安工业区标准厂房总投资43,593.03万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金23,593.03万元，资金来源为业主自筹，占比54.12%;

（2）专项债券资金20,000万元，占比45.88%,其中已发行0万元，本次拟发行8,714万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元;

（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年及以前	2022年	2023年

不含专项债券的项目资本金	-	2,000.00	21,593.03
专项债券融资	-	8,714.00	11,286.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**-**	**10,714.00**	**32,879.03**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为26个月，已于2021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	2021年及以前	2022年	2023年
项目建设	-	10,714.00	32,879.03

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租金、实验楼租金、物业费、停车费。

1.厂房租金

根据可研报告数据，项目出租面积为128,335.84平方米，租金标准按30元/平方米/月。出租率按运营期第一年50%，第二年60%，第三年70%，然后保持不变计算。

债券存续期内本项目所产生的厂房租金合计约为60,061.12万元。

2.实验楼租金

根据可行性研究报告数据，出租面积为11,389.97平方米，租金标准按30元/平方米/月，收入合计为410.04万元/年。出

租率按运营期第一年50%，第二年60%，第三年70%，然后保持不变计算。

债券存续期内，本项目实验楼租金为5,330.55万元。

3.物业费

根据项目可研报告数据，物业面积为139,725.81平方米，收费标准按1.5元/平方米/月，收入合计为251.51万元/年。收取率按运营期第一年50%、第二年60%、第三年70%、第四年100%，后续保持不变计算。

债券存续期内，本项目物业费为4,476.86万元。

4.停车费

根据可研报告数据，机动车停车位618个，收费标准按250元/个/月，收入合计为185.40万元/年。收取率按运营期第一年50%、第二年60%、第三年70%、第四年100%，后续保持不变计算。

债券存续期内，本项目停车费为3,300.12万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为73,168.65万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房租金	实验楼租金	物业费	停车费收入	当年总收入
2023年	-	-	-	-	-
2024年	2,310.05	205.02	125.75	92.70	2,733.52
2025年	2,772.05	246.02	150.90	111.24	3,280.21
2026年	3,234.06	139.78	176.05	129.78	3,679.67
2027年	3,234.06	139.78	251.51	185.40	3,810.75
2028年	3,234.06	139.78	251.51	185.40	3,810.75
2029年	3,234.06	139.78	251.51	185.40	3,810.75
2030年	3,234.06	139.78	251.51	185.40	3,810.75
2031年	3,234.06	139.78	251.51	185.40	3,810.75

2032 年	3,234.06	139.78	251.51	185.40	3,810.75
2033 年	3,234.06	139.78	251.51	185.40	3,810.75
2034 年	3,234.06	139.78	251.51	185.40	3,810.75
2035 年	3,234.06	139.78	251.51	185.40	3,810.75
2035 年	3,234.06	139.78	251.51	185.40	3,810.75
2037 年	3,234.06	139.78	251.51	185.40	3,810.75
2038 年	3,234.06	139.78	251.51	185.40	3,810.75
2039 年	3,234.06	139.78	251.51	185.40	3,810.75
2040 年	3,234.06	139.78	251.51	185.40	3,810.75
2041 年	3,234.06	139.78	251.51	185.40	3,810.75
2042 年	3,234.06	139.78	251.51	185.40	3,810.75
合计	**60,061.12**	**5,330.55**	**4,476.86**	**3,300.12**	**73,168.65**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为运营支出税金及附加。具体测算依据如下：

1. 运营支出

根据可行性研究报告，主要为公共设施日常维护修理的费用，按照每年折旧费的 8%计，本项目每年维护修理费为每年约 78.04 万元。债券存续期内，本项目所产生的运营支出合计约为 1,482.76 万元。

2. 税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，增值税按 9%，附加税按 12%，房产税按 12%。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 13,965.56 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 15,448.32 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	运营支出	税金及附加	当年总成本
2023 年	-	-	-
2024 年	78.04	529.68	607.72
2025 年	78.04	635.61	713.65
2026 年	78.04	741.55	819.59
2027 年	78.04	753.67	831.71
2028 年	78.04	753.67	831.71
2029 年	78.04	753.67	831.71
2030 年	78.04	753.67	831.71
2031 年	78.04	753.67	831.71
2032 年	78.04	753.67	831.71
2033 年	78.04	753.67	831.71
2034 年	78.04	753.67	831.71
2035 年	78.04	753.67	831.71
2035 年	78.04	753.67	831.71
2037 年	78.04	753.67	831.71
2038 年	78.04	753.67	831.71
2039 年	78.04	753.67	831.71
2040 年	78.04	753.67	831.71
2041 年	78.04	753.67	831.71
2042 年	78.04	753.67	831.71
合计	**1,482.76**	**13,965.56**	**15,448.32**

（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，桂平市长安工业区标准厂房项目预期总收入为 73,168.65 万元，预期总成本为 15,448.32 万元，项目总收益为 57,720.33 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 36,200 万元，其中专项债券融资本息为 36,200 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	16,200.00	36,200.00	-	-	-	36,200.00

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1.59。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
桂平市长安工业区标准厂房项目	57,720.33	36,200.00	1.59

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	1.59	1.68
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	1.59	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1.51，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1.57，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

本项目主管部门是桂平市财政局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长安工业区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。

桂平市财政局

2022年9月25日

桂平市产业园投资有限责任公司

2022年9月25日

附件 2-9

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）玉林市产业园区项目实施方案

玉林市财政局

2022 年 9 月 23 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）玉林龙潭产业园区核心区基础设施项目——道路、厂房及农贸市场工程建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

玉林龙潭产业园区核心区基础设施项目——道路、厂房及农贸市场工程建设项目专项债券计划发行规模90,000万元，共发行4期。本期计划于2022年10月发行20,000万元，二期计划于2023年发行30,000万元，三期计划于2024年发行30,000万元，四期计划于2025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

项目	2019年	2020年	2021年
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：玉林龙潭产业园区核心区基础设施项目——道路、厂房及农贸市场工程建设项目。

2.项目业主：玉林龙腾投资有限公司。

3.建设地点：玉林市博白县龙潭镇玉林龙潭产业园区。

（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15.8亿元，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龙潭产业园区园区厂房A、B项目（A项目建筑面积为358,535.48平方米，B项目建筑面积为210,775.24平方米）、配套农贸市场以及配套路网设施。

（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：本项目的建设是加快建设“两湾”产业融合发展先行试验区的必然要求；是贯彻落实国务院常务会议部署，积极申报政府专项债的具体表现；是加强园区基础设施建设，改善地方投资环境的有效途径；是承接东部产业转移，培育新兴产业发展的重要支撑；是完善公共服务设施，提高居民生活品质的有力手段；是增加当地就业机会，构建和谐社会的重要保障。因此，项目的建设是十分必要的。 2、公益性：本项目建设内容包括标准厂房、倒班宿舍、农贸市场以及市政道路。项目建设的标准厂房为入驻园区企业提供厂房基础设施，便于入驻企业开展生产经营活动；项目建设的倒班宿舍为入驻企业职工提供居住场所；项目建设的农贸市场为入驻企业职工提供便利的生活服务设施；项目建设的市政道路与园区内其他道路形成统一路网，提高了园区整体交通效率。因此，本项目具有一定的公益性。 3、收益性：本项目建设单位出租厂房、出租倒班宿舍、出租配套农贸市场、出租配套办公用房、提供物业服务、提供广告服务、提供停车服务可产生收益，本项目具有一定的收益性。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1、偿债计划可行性：本债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六至第二十年分期等额还本，已偿还本金不再计息。本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.56，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。 2、偿债风险点：市场等因素导致：租金、物业服务费、停车服务费、广告服务费下降；以及出租比率、物业服务规模、停车服务规模、广告服务规模不达标。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，引起资本市场利率波动，进而对本

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		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	本项目由玉林龙腾投资有限公司作为项目业主组织建设，成立项目管理机构负责本项目的建设管理，委托具有相应工程设计资质的设计单位完成本项目的设计工作，工程施工建设通过招投标选择有相应工程资质、业绩良好的施工单位和设备供应商来完成本项目建设。项目建成后，由玉林龙腾投资有限公司成立专门项目公司进行经营管理。本项目建设投资实施方式符合规定且可行。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1.资金来源方式：拟通过申请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：项目建设内容为厂房、倒班宿舍、配套农贸市场、市政道路，符合专项债申报的领域需求，申请专项债的规模与项目建设进度相匹配，单期规模未超过玉林市申报申报专项债额度的上限。项目资金来源结构及债券资金需求是可行的，投资方向是合理的。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目规模数据来源于项目可行性研究报告规模论证的建设规模；项目收费标准参照玉林龙潭产业园区及周边类似项目的收费标准。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	本项目的建设规模符合《玉林市国土空间总体规划（2020-2035年）》、《龙潭产业园区总体规划》以及《龙潭产业园区核心区概念规划》等规划的相关需求，且符合广西壮族自治区、玉林市、龙潭产业园区等市场需求，项目的建设规模是适宜的。

三、经济社会效益分析

（一）项目建设是加快建设“两湾”产业融合发展先行试验区的必然要求。

2021年1月，自治区人民政府印发了《“两湾”产业融合发展先行试验区（广西·玉林）发展规划（2020—2035年）》的通知（桂政办发〔2021〕2号）。文件强调，加快建设龙潭产业园。并指出，依托龙港新区玉林龙潭产业园区，引进大湾区战略资本，打造新材料、废弃资源综合利用、临港经济等特色产业集群。重点发展锂电新材料、高端铜材、高端不锈钢、精品家电钢等产业，与周边金属冶炼园区错位发展，建设技术先进、绿色环保的金属冶炼及深加工园区，加快打造全国重要的金属新材料和新能源材料产业基地。项目的建设包含对龙潭产业园基础设施、生产设施和公共服务设施的改善提升，加快了龙潭产业园的建设步伐，为建设“两湾”产业融合发展先行试验区提速，推动“两湾”联动发展。

（二）项目建设有利于加强园区基础设施建设，是改善地方投资环境的有效途径。

随着龙潭产业园入驻企业数量的不断增加以及企业的不断发展壮大，车辆的保有量逐年增长，交通流量也日渐增大，现有道路无法满足交通量的需要。目前，龙潭产业园区的基础设施建设还不完善，设施建设的滞后影响整个片区的招商引资以及当地居民的生活水平，拉低了整个园区乃至玉林市的整体竞争力。项目的建设贯彻落实了《龙港新区玉林龙潭产业园区总体规划（2016—2030年）》中对A路段、B路段、C路段等规划道路的建设要求。项目建成后，有利于完善园区基础路网，改善交通条

件，提高人流、物流和信息流的传递速度，极大的方便园区内企业的经营与活动，提升园区投资环境，提高城市整体竞争力，能更好地促进投资项目在龙港新区落地，加快玉林市的经济发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据玉林市发展和改革委员会《关于玉林龙潭产业园区核心区基础设施项目——道路、厂房及农贸市场工程建设项目初步设计的批复》（玉发改许可〔2022〕34号），本项目总投资为179,812.47万元。

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	139,023.06	77.32
2	建设工程其他费用	29,226.91	16.25
3	预备费	8,412.50	4.68
4	建设期利息	3,150.00	1.75
项目总投资		**179,812.47**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

玉林龙潭产业园区核心区基础设施项目——道路、厂房及农贸市场工程建设项目总投资179,812.47万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金89,812.47万元，资金来源为业主自筹，占比49.95%;

（2）专项债券资金90,000万元，占比50.05%,其中已发行0万元，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	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	17,000.00	30,000.00	26,000.00	16,812.47
专项债券融资	20,000.00	30,000.00	30,000.00	10,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**37,000.00**	**60,000.00**	**56,000.00**	**26,812.47**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2022年7月开工建设，预计于2025年7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	37,000.00	60,000.00	56,000.00	26,812.47

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、倒班宿舍出租收入、农贸市场出租收入、配套用房出租收入、物业服务收入、广告收入以及停车费收入等。

1.厂房出租收入

根据目前项目可研报告内容进行测算,项目标准厂房可出租

面积为459,400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1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216,165.63万元。

2.倒班宿舍出租收入

根据目前项目可研报告内容进行测算,项目倒班宿舍建筑面积约为74,400平方米，建成后服务于园区职工，每月初始出租价格为7元/平方米，此后每3年每平方米单价上涨5%，预计第1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倒班宿舍出租收入合计约为15,559.16万元。

3.农贸市场出租收入

根据目前项目可研报告内容进行测算,项目农贸市场建筑面积约为21,600平方米，建成后为园区内职工及居民提供农产品交易服务，每月初始出租价格为7元/平方米，此后每3年每平方米单价上涨5%，预计第1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农贸市场出租收入合计约为8,469.71万元。

4.配套用房出租收入

根据目前项目可研报告内容进行测算,项目配套用房建筑面

积约为13,750平方米，每月初始出租价格为10元/平方米，此后每3年每平方米单价上涨5%，预计第1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配套用房出租收入合计约为3,594.39万元。

5.停车费收入

根据目前项目可研报告内容，项目建设机动车停车位共1,815个，按照有效使用天数250天，车位日利用率80%，停车位按照8元/次计算，债券存续期内本项目所产生的停车费收入合计约为73,616.4万元。

6.广告费收入

根据目前项目可研报告内容，项目建设广告单位共20处，按每处年租金5万元计算，预计第1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%，按照每3年单价上涨5%计算，债券存续期内本项目所产生的广告费收入合计约为2,218.59万元。

7.物业服务收入

根据目前项目可研报告内容，项目提供厂房、倒班宿舍、农贸市场、配套用房出租的同时，提供配套物业服务，物业费按照1元/（平方米×月）计算，此后每3年每平方米单价上涨5%，总服务面积569,150平方米，债券存续期内本项目所产生的物业服务收入合计约为14,860.07万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为334,483.95万元。项目每年预期收入情况如下：

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	倒班宿舍出租收入	农贸市场出租收入	配套用房出租收入	停车费收入	广告费收入	物业服务收入	当年总收入
2022年	-	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-	-	-
2025年	3,473.06	249.98	136.08	57.75	1,887.60	30.00	239.04	6,073.51
2026年	7,938.43	571.39	311.04	132.00	3,775.20	80.00	546.38	13,354.44
2027年	9,426.89	678.53	369.36	156.75	3,775.20	100.00	648.83	15,155.56
2028年	10,210.81	734.95	400.08	169.79	3,775.20	105.00	702.79	16,098.62
2029年	10,210.81	734.95	400.08	169.79	3,775.20	105.00	702.79	16,098.62
2030年	10,210.81	734.95	400.08	169.79	3,775.20	105.00	702.79	16,098.62
2031年	10,721.35	771.70	420.08	178.27	3,775.20	110.25	737.93	16,714.78
2032年	10,721.35	771.70	420.08	178.27	3,775.20	110.25	737.93	16,714.78
2033年	10,721.35	771.70	420.08	178.27	3,775.20	110.25	737.93	16,714.78
2034年	11,257.42	810.29	441.08	187.19	3,775.20	115.76	774.82	17,361.76
2035年	11,257.42	810.29	441.08	187.19	3,775.20	115.76	774.82	17,361.76
2036年	11,257.42	810.29	441.08	187.19	3,775.20	115.76	774.82	17,361.76
2037年	11,820.29	850.80	463.14	196.55	3,775.20	121.55	813.56	18,041.09
2038年	11,820.29	850.80	463.14	196.55	3,775.20	121.55	813.56	18,041.09
2039年	11,820.29	850.80	463.14	196.55	3,775.20	121.55	813.56	18,041.09
2040年	12,411.30	893.34	486.29	206.37	3,775.20	127.63	854.24	18,754.37
2041年	12,411.30	893.34	486.29	206.37	3,775.20	127.63	854.24	18,754.37
2042年	12,411.30	893.34	486.29	206.37	3,775.20	127.63	864.26	18,764.39
2043年	13,031.87	938.01	510.61	216.69	3,775.20	134.01	876.68	19,483.07
2044年	13,031.87	938.01	510.61	216.69	3,775.20	134.01	889.10	19,495.49
合计	**216,165.63**	**15,559.16**	**8,469.71**	**3,594.39**	**73,616.40**	**2,218.59**	**14,860.07**	**334,483.95**

（二）项目预期成本测算

本项目成本主要为职工薪酬、固定资产维护成本与税金及附加。具体测算依据如下:

1.职工薪酬

根据目前项目可研报告内容，项目预计定员300人，按照月平均工资奖金4,000元计算，每3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32,523.76万元。

2.固定资产维护成本

根据目前项目可研报告内容，按照项目总资产0.5%计算，项目年固定资产维护成本为645.52万元，每3年上涨5%，债券存续期内本项目所产生的固定资产维护成本合计约为14,579.65万元。

3.税金及附加

根据可行性研究报告内容，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33,715.99万元。

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80,819.4万元。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	固定资产维护成本	税金及附加	当年总成本
2022年	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-

2025年	720.00	322.76	612.21	1,654.97
2026年	1,440.00	645.52	1,346.13	3,431.65
2027年	1,440.00	645.52	1,527.68	3,613.20
2028年	1,512.00	677.80	1,622.74	3,812.54
2029年	1,512.00	677.80	1,622.74	3,812.54
2030年	1,512.00	677.80	1,622.74	3,812.54
2031年	1,587.60	711.69	1,684.85	3,984.14
2032年	1,587.60	711.69	1,684.85	3,984.14
2033年	1,587.60	711.69	1,684.85	3,984.14
2034年	1,666.98	747.27	1,750.07	4,164.32
2035年	1,666.98	747.27	1,750.07	4,164.32
2036年	1,666.98	747.27	1,750.07	4,164.32
2037年	1,750.33	784.63	1,818.54	4,353.50
2038年	1,750.33	784.63	1,818.54	4,353.50
2039年	1,750.33	784.63	1,818.54	4,353.50
2040年	1,837.85	823.86	1,890.44	4,552.15
2041年	1,837.85	823.86	1,890.44	4,552.15
2042年	1,837.85	823.86	1,891.45	4,553.16
2043年	1,929.74	865.05	1,963.89	4,758.68
2044年	1,929.74	865.05	1,965.15	4,759.94
合计	**32,523.76**	**14,579.65**	**33,715.99**	**80,819.40**

（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，玉林龙潭产业园区核心区基础设施项目——道路、厂房及农贸市场工程建设项目预期总收入为334,483.95万元，预期总成本为80,819.4万元，项目总收益为253,664.55万元。

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162,900万元，其中专项债券融资本息为162,900万元，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	
90,000.00	72,900.00	162,900.00	-	-	-	162,900.00

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1.56。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
玉林龙潭产业园区核心区基础设施项目——道路、厂房及农贸市场工程建设项目	253,664.55	162,900.00	1.56
合计	**253,664.55**	**162,900.00**	**1.56**

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	1.45	1.56	1.66
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.58	1.56	1.53

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5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.53，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玉林龙潭产业园区核心区基础设施项目——道路、厂房及农贸市场工程建设项目建设任务、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。

玉林市财政局

2022年9月23日

玉林龙腾投资有限公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（六期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（六期）项目专项债券计划发行规模36,000万元，共发行2期。本期计划于2022年10月发行9,000万元，二期计划于2023年发行27,000万元，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：广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（六期）项目。

2.项目业主：玉林熵城投资发展有限公司。

3.建设地点：玉林市广西先进装备制造城东片区内。

（四）项目业主介绍。

玉林熵城投资发展有限公司是广西先进装备制造城（玉林）投资发展有限公司的全资子公司，注册资本人民币5,000万元，法人代表梁东。公司生产经营范围为：房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；房地产开发经营；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；住房租赁；物业管理；建筑装饰材料销售等。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设丙类四层标准厂房6栋，建筑面积82,461.96平方米；丙类五层标准厂房6栋，建筑面积86,248.68平方米。项目规划用地面积约174亩，项目建设内容包括建设标准厂房、配套道路工程、给排水工程、供配电工程以及停车设施等。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目可以加快加速区域产业配套能力，加快广西先进装备制造城（玉林）招商引资。建设本标准厂房项目，用以吸引一些因前期资金紧张或急于投产的项目企业入驻，减少生产企业前期资金压力。

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	本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.43，还款能力较好，债券存续期间，项目收益可偿还本金与利息，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	项目坚持可持续发展原则，在城市总体规划的指导下合理规划，结合产业区性质，合理确定各类用地性质和规模。考虑城市建设用地发展的弹性，注重各发展阶段的衔接，增加规划弹性，使之具有较强的适应性和可操作性。节约土地，节省投资，科学合理规划各项功能用地。建立产业园区与城市其他功能分区通畅便捷的交通联系，内外有机结 合规划园区的道路交通体系，满足招商引资需要。
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：资金使用途径主要为工程费用、工程建设其他费用、基本预备费和支付建设期利息。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（六期）项目可研报告提供的数据和周边同类型项目租赁价格。
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）项目的建设有利于加快广西先进装备制造城（玉林）招商引资。

对中小型意向落户企业来说，自己买地建厂面临诸多困难，拿地费时费力，经营成本负担较重，风险较大，不容易实现，且配套问题 不好解决，不能建立适合的销售网络及物业管理等。为进一步吸引前期资金紧张和急于投产项目的落户，打造良好的企业投资平台，推进园区快速发展，便于统一管理和提供服务，

以“筑巢引凤”的思路，吸引企业入驻园，带动园区整体发展，通过建设本标准厂房项目，用 以吸引一些因前期资金紧张或急于投产的项目企业入驻，减少生产企业前期资金压力，加快广西先进装备制造城（玉林）招商引资。

（二）项目建设有利于玉林市提高农业现代化发展水平。

广西先进装备制造城(玉林)标准厂房建设项目位于玉柴产园区,项目建成后大量引入的企业主要为广西玉柴机器集团有限公司上下游客户。经过几十年的发展，目前玉柴工程机械产品主要包括柴油发动机组、小型挖掘机、垃圾转运站设备、摆臂式垃圾车、洒水车、吸粪车等系列产品,主要用于农村公路、农村水电水利、城乡粮库、农田、农场、园林、环保等农业农村基础设施施工和生产作业,大大提高农业现代化发展进程。其中广西玉柴机器集团有限公司的小型挖掘机已成为全国行业内规格最全、品种最多产品系列，共有十大系列、六十多品种的全液压小型挖掘机，该系列产品在推动农业农村发展的同时，可通过对贫困人口、农业人口讲行挖掘机培训,带动农业人口就业和增收，因此，该项目建设是玉林市提高农业现代化发展水平的有利需求。

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：2108-450900-04-05-308731），本项目总投资为56,456万元。

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	44,959.00	79.64
2	建设工程其他费用	5,650.00	10.01
3	预备费	3,936.00	6.97
4	建设期利息	1,911.00	3.38
项目总投资		**56,456.00**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（六期）项目总投资56,456万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金20,456万元，资金来源为业主自筹，占比36.23%;

（2）专项债券资金36,000万元，占比63.77%,其中已发行0万元，本次拟发行9,000万元。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	2,500.00	2,500.00	15,456.00
专项债券融资	-	9,000.00	27,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**2,500.00**	**11,500.00**	**42,456.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为24个月，已于2021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	2021年	2022年	2023年
项目建设	2,500.00	11,500.00	42,456.00

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、停车费收入以及物业费收入。

1.厂房出租收入

根据目前项目可研报告内容进行测算，项目标准厂房可出租面积为168,710.84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1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96,950.94万元。

2.停车费收入

根据目前项目可研报告内容，项目建设机动车停车位共336个，非机动车停车位共1,682个，机动车停车位按照260元/月计算，非机动车停车位按照40元/月计算，债券存续期内本项目所产生的停车费收入合计约为3,525.83万元。

3.物业费收入

根据目前项目可研报告内容，标准厂房可出租面积为168,710.84平方米，物业费按照2.5元/（平方米×月）计算，债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为9,176.19万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为109,652.96万元。项目每年预期收入情况如下：

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	停车费收入	物业费收入	当年总收入
2022年	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-
2024年	3,259.49	185.57	354.29	3,799.35
2025年	3,725.14	185.57	404.91	4,315.62
2026年	4,423.60	185.57	480.83	5,090.00
2027年	4,791.46	185.57	496.01	5,473.04
2028年	4,791.46	185.57	496.01	5,473.04
2029年	4,791.46	185.57	496.01	5,473.04
2030年	5,031.03	185.57	496.01	5,712.61
2031年	5,031.03	185.57	496.01	5,712.61
2032年	5,031.03	185.57	496.01	5,712.61
2033年	5,282.58	185.57	496.01	5,964.16
2034年	5,282.58	185.57	496.01	5,964.16
2035年	5,282.58	185.57	496.01	5,964.16
2036年	5,546.71	185.57	496.01	6,228.29
2037年	5,546.71	185.57	496.01	6,228.29
2038年	5,546.71	185.57	496.01	6,228.29
2039年	5,824.04	185.57	496.01	6,505.62
2040年	5,824.04	185.57	496.01	6,505.62
2041年	5,824.04	185.57	496.01	6,505.62
2042年	6,115.25	185.57	496.01	6,796.83
合计	**96,950.94**	**3,525.83**	**9,176.19**	**109,652.96**

（二）项目预期成本测算

本项目成本主要为管理费用成本与税金及附加。具体测算依据如下:

1.管理费用成本

根据目前项目可研报告内容，管理费用成本包括相关人员的工资福利支出、维护费用、能源费用，按照年收入5%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5,482.63万元。

2.税金及附加

根据可行性研究报告内容，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11,053.01万元。

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16,535.64万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	管理费用成本	税金及附加	当年总成本
2022年	-	-	-
2023年	-	-	-
2024年	189.97	382.97	572.94
2025年	215.78	435.01	650.79
2026年	254.50	513.07	767.57
2027年	273.65	551.68	825.33
2028年	273.65	551.68	825.33
2029年	273.65	551.68	825.33
2030年	285.63	575.83	861.46
2031年	285.63	575.83	861.46
2032年	285.63	575.83	861.46
2033年	298.21	601.19	899.40

时间	管理费用成本	税金及附加	当年总成本
2034年	298.21	601.19	899.40
2035年	298.21	601.19	899.40
2036年	311.41	627.81	939.22
2037年	311.41	627.81	939.22
2038年	311.41	627.81	939.22
2039年	325.28	655.77	981.05
2040年	325.28	655.77	981.05
2041年	325.28	655.77	981.05
2042年	339.84	685.12	1,024.96
合计	**5,482.63**	**11,053.01**	**16,535.64**

（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，广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（六期）项目预期总收入为109,652.96万元，预期总成本为16,535.64万元，项目总收益为93,117.32万元。

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65,160万元，其中专项债券融资本息为65,160万元，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	
36,000.00	29,160.00	65,160.00	-	-	-	65,160.00

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1.43。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
广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（六期）项目	93,117.32	65,160.00	1.43
合计	**93,117.32**	**65,160.00**	**1.43**

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	1.34	1.43	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	1.44	1.43	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1.34,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

本项目主管部门是广西玉柴工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广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（六期）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。

玉林市财政局

2022 年 9 月 23 日

玉林熵城投资发展有限公司

2022 年 9 月 23 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（四期）及基础设施（二期）建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（四期）及基础设施（二期）建设项目专项债券计划发行规模110,000万元，共发行2期。本期计划于2022年10月发行8,000万元，二期计划于2023年发行102,000万元，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

项目	2019年	2020年	2021年
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：广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（四期）及基础设施（二期）建设项目。

2.项目业主：玉林超城发展有限公司。

3.建设地点：玉林市广西先进装备制造城东片区内。

（四）项目业主介绍。

玉林超城发展有限公司是广西超华高新科技有限公司的全资子公司，成立于2021年，注册资本人民币5,000万元，法人代表梁东。公司生产经营范围为：对工业园基础设施、公共设施的投资开发经营；工业园区建设；物业管理；集贸市场管理服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；建筑装饰材料销售；建筑工程机械与设备租赁；建筑陶瓷制品销售；建筑用金属配件销售；对外承包工程；园林绿化工程施工；塑料制品销售；国内贸易代理；日用品销售；机械设备销售；装卸搬运；城乡市容管理等。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设玉林市广西先进装备制造城东片区道路工程和标准厂房工程。其中，标准厂房建筑面积为619,716平方米，生活配套设施建筑面积为22,000平方米，规划建设道路共8条，道路总长度5,494.27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	广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（四期）及基础设施建设项目为总投资规模约为122.6亿元的铜基新材料产业链标准化厂房及周边配套道路建设，预计带来直接工业生产产值约120多亿元/年；带动产业链上下游结算约300亿元/年；项目预计新增就业岗位3000多人；预计新增税收约6-10亿元/年。该项目的建成投产将发展成为全球高精度铜箔产业这一战略新兴产业中铜金属新材料细分市场的“工业独角兽”。
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1.42，还款能力较好，债券存续期间，项目收益可偿还本金与利息，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	项目坚持可持续发展原则，在城市总体规划的指导下合理规划，结合产业区性质，合理确定各类用地性质和规模。考虑城市建设用地发展的弹性，注重各发展阶段的衔接，增加规划弹性，使之具有较强的适应性和可操作性。节约土地，节省投资，科学合理规划各项功能用地。建立产业园区与城市其他功能分区通畅便捷的交通联系，内外有机结 合规划园区的道路交通体系，满足招商引资需要。
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：资金使用途径主要为工程费用、工程建设其他费用、基本预备费和支付建设期利息。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（四期）及基础设施（二期）建设项目可研报告提供的数据和周边同类型项目租赁价格。
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）项目的建设有利于完善铜加工产业链、形成铜加工产业集群。

目前，玉林市依托先进装备城先进新材料产业优势，应重点推进高精铜材项目、高精密电子铜元件项目、玉林铜精深加工产业基地项目等建设，加快打造集铜精深加工、铜基新材料、铜循环经济于一体的铜产业集群产业。但考虑到铜材利润率较低的情况，建议现有铜企业加大资金及科研创新的投入，提高电解铜的生产效率和质量，引导企业通过延伸铜精深加工产业，设立铜精深加工项目，逐步将初级铜加工产品转向中高端产品，进一步提升产品品质，同时引入高端铜材生产企业进驻，大力发展精密铜线系列、高精铜材、高精密电子铜、纳米铜线系列、大口径特种铜合金管材系列、精密控制电源线系列等金属新材料及开发低氧光亮铜杆、高性能合金铜、高级印制线路板 PCB、高铁牵引供电系统用接触网线，提高企业高品质产品的市场占有率，扩大产业规模，形成铜加工产业集群。

（二）项目建设有利于改善广西先进装备制造城（玉林）道路状况。

基础设施二期项目建设是完善广西先进装备制造城（玉林）周边市政道路配套的需要，本项目对改善道路状况、满足当地企业和居民生产生活需求作用显得尤为重要。项目建成后可进一步改善园区企业生产环境以及居民生活条件。道路是园区发展的重

要基础设施，通过道路工程项目的建设，提高道路通行能力，进一步改善广西先进装备制造城（玉林）东片区企业交通运输环境，为广西先进装备制造城（玉林）的经济发展提供更好的条件。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据广西壮族自治区投资项目备案证明（项目代码：2103-450900-04-01-688040），本项目总投资为28,4668.42万元。

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（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	190,628.42	66.97
2	建设工程其他费用	53,271.00	18.71
3	预备费	20,564.00	7.22
4	建设期利息	20,205.00	7.10
项目总投资		**284,668.42**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（四期）及基础设施（二期）建设项目总投资284,668.42万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金133,468.42万元，资金来源为业主自筹，占比46.89%;

（2）专项债券资金110,000万元，占比38.64%,其中已发行0万元，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41,200万元，占比14.47%。其中存量融资41,200万元,借款时间为2022、2023年，资金来源于农发行中国农业发展银行玉林分行银行借款，借款利率5.31%，借款期限为15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	14,500.00	20,000.00	98,968.42
专项债券融资	-	8,000.00	102,000.00
其他债务融资	-	41,200.00	-
合计	**14,500.00**	**69,200.00**	**200,968.42**

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2月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	14,500.00	69,200.00	200,968.42

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2024年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房出租收入、生活配套设施出租收入、停车费收入、物业费收入以及广告费收入。

1.厂房出租收入

根据目前项目可研报告内容进行测算，项目标准厂房可出租面积为619,716平方米，每月初始出租价格为25元/平方米，此后每3年每平方米单价上涨5%，预计第1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375,654.45万元。

2.生活配套设施出租收入

根据目前项目可研报告内容进行测算，项目生活配套设施可出租面积为22,000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1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生活配套设施出租收入合计约为12,268.91万元。

3.停车费收入

根据目前项目可研报告内容，项目建设机动车停车位共293个，机动车停车位按照300元/月计算，此后每3年单价上涨5%，债券存续期内本项目所产生的停车费收入合计约为2,131.32万元。

4.物业费收入

根据目前项目可研报告内容，项目可出租面积为641,716平方米，物业费按照2.5元/（平方米×月）计算，预计第1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 221.08 万元。

5.广告费收入

根据目前项目可研报告内容,项目建设广告单位共 5 处，按每处月租金 2,000 元计算，预计第 1 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%，按照每 3 年单价上涨 5%计算，债券存续期内本项目所产生的广告费收入合计约为 33,826.29 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 424,102.05 万元。项目每年预期收入情况如下:

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	生活配套设施出租收入	停车费收入	物业费收入	广告费收入	当年总收入
2022 年	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-
2024 年	2,169.01	70.84	12.31	7.20	224.60	2,483.96
2025 年	14,873.18	485.76	84.38	9.60	1,540.12	16,993.04
2026 年	17,661.91	576.84	100.21	12.00	1,828.89	20,179.85
2027 年	19,130.63	624.81	108.54	12.00	1,886.65	21,762.63
2028 年	19,130.63	624.81	108.54	12.00	1,886.65	21,762.63
2029 年	19,130.63	624.81	108.54	12.00	1,886.65	21,762.63
2030 年	20,087.16	656.05	113.97	12.00	1,886.65	22,755.83
2031 年	20,087.16	656.05	113.97	12.00	1,886.65	22,755.83
2032 年	20,087.16	656.05	113.97	12.00	1,886.65	22,755.83
2033 年	21,091.52	688.85	119.66	12.00	1,886.65	23,798.68
2034 年	21,091.52	688.85	119.66	12.00	1,886.65	23,798.68
2035 年	21,091.52	688.85	119.66	12.00	1,886.65	23,798.68
2036 年	22,146.10	723.29	125.65	12.00	1,886.65	24,893.69
2037 年	22,146.10	723.29	125.65	12.00	1,886.65	24,893.69

2038 年	22,146.10	723.29	125.65	12.00	1,886.65	24,893.69
2039 年	23,253.40	759.46	131.93	12.00	1,886.65	26,043.44
2040 年	23,253.40	759.46	131.93	12.00	1,886.65	26,043.44
2041 年	23,253.40	759.46	131.93	12.00	1,886.65	26,043.44
2042 年	23,823.92	778.09	135.17	12.28	1,932.93	26,682.39
合计	**375,654.45**	**12,268.91**	**2,131.32**	**221.08**	**33,826.29**	**424,102.05**

（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，项目共有经营管理及运营维护人员 15 人，职工平均工资按每年 4 万元/人计算，此后每 3 年职工薪酬上涨 5%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬成本合计约为 1,254.77 万元。

2.管理费用成本

根据目前项目可研报告内容，管理费用成本包含办公费、交通差旅费、培训费等，按照年收入 5%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 19,513.79 万元。

3.税金及附加

根据可行性研究报告内容，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 39,339.77 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 60,108.33 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	管理费用成本	税金及附加	当年总成本
2022年	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-
2024年	10.00	112.97	227.74	350.71
2025年	60.00	772.65	1,557.65	2,390.30
2026年	60.00	917.55	1,849.78	2,827.33
2027年	63.00	993.80	2,003.50	3,060.30
2028年	63.00	993.80	2,003.50	3,060.30
2029年	63.00	993.80	2,003.50	3,060.30
2030年	66.15	1,043.46	2,103.61	3,213.22
2031年	66.15	1,043.46	2,103.61	3,213.22
2032年	66.15	1,043.46	2,103.61	3,213.22
2033年	69.46	1,095.60	2,208.73	3,373.79
2034年	69.46	1,095.60	2,208.73	3,373.79
2035年	69.46	1,095.60	2,208.73	3,373.79
2036年	72.93	1,150.35	2,319.11	3,542.39
2037年	72.93	1,150.35	2,319.11	3,542.39
2038年	72.93	1,150.35	2,319.11	3,542.39
2039年	76.58	1,207.84	2,435.00	3,719.42
2040年	76.58	1,207.84	2,435.00	3,719.42
2041年	76.58	1,207.84	2,435.00	3,719.42
2042年	80.41	1,237.47	2,494.75	3,812.63
合计	**1,254.77**	**19,513.79**	**39,339.77**	**60,108.33**

（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，广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（四期）及基础设施（二期）建设项目预期总收入为424,102.05万元，预期总成本为60,108.33万元，项目总收益为363,993.72万元。

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256,780万元，其中专项债券融资本息为199,100万元，其他债务融资本息为57,680万元。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	41,200.00	16,480.00	57,680.00	256,780.00

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
广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（四期）及基础设施（二期）建设项目	363,993.72	256,780.00	1.42
合计	**363,993.72**	**256,780.00**	**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	1.41

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1.33，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1.41，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

本项目主管部门是广西玉柴工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广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（四期）及基础设施（二期）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。

玉林市财政局

2022 年 9 月 23 日

玉林超城发展有限公司

2022 年 9 月 23 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）玉林（福绵）生态产业园（机场片区）标准厂房及配套设施项目（亘美制造）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（机场片区）标准厂房及配套设施项目（亘美制造）专项债券计划发行规模48,000万元，共发行3期。本期计划于2022年10月发行15,000万元，二期计划于2023年发行20,000万元，三期计划于2024年发行13,000万元，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

项目	2019年	2020年	2021年
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（机场片区）标准厂房及配套设施项目（亘美制造）。

2.项目业主：玉林市福腾建设投资有限公司。

3.建设地点：玉林市福绵区石和镇。

（四）项目业主介绍。

玉林市福腾建设投资有限公司成立于2021年，法定代表人为黄有福。企业的经营范围包括以自有资金从事投资活动；工程管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；普通货物仓储服务；土地整治服务；土地使用权租赁；集贸市场管理服务；非居住房地产租赁；教育咨询服务；组织文化艺术交流活动；文化用品设备出租；园区管理服务；住房租赁；机械设备租赁；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；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计容面积约为24万平方米的框架结构厂房、业务用房、宿舍楼，配套建设食堂、水泵房、锅炉房、配电房、门卫室及园区内道路等。主要建设内容为土建工程、装饰装修工程、给排水工程、电气工程、园区配套基础设施工程及绿化工程等。

（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	项目的建设是福绵区全面推进乡村振兴、繁荣市场、增加出口、扩大就业、服务“三农”的需要；项目的建设是壮大区域经济、增加就业机会的需要。项目建设具有必要性及公益性。 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	1.可行性：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。 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。

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	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（机场片区）标准厂房及配套设施项目（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。
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）项目的建设是福绵区全面推进乡村振兴、繁荣市场、增加出口、扩大就业、服务“三农”的需要。

福绵区正加快培育壮大新型经营主体，打造一批高水平产业现代化示范区，形成一批千百亿优势特色产业集群。本项目建设承担着繁荣市场、增加出口、扩大就业、服务“三农”的重要任务。本项目的建设，对于夯实福绵区产业基础，带动就业，壮大经济，聚集人气都具有十分重要的意义。

（二）项目的建设是壮大区域经济、增加就业机会的需要。

玉林市福绵区政府积极深入贯彻落实习总书记创业就业系列的重要讲话精神和《国务院关于进一步做好新形势下就业创业工作的意见》，进一步强化“创业促进就业”理念，要求各地在

经济新常态下，积极培育特色产业，不断壮大区域经济，以建设标准厂房为抓手推进大众创业就业工作和促进经济发展。

本项目建设将在资金投入、要素配置、公共服务、干部配备等方面采取有力举措，加快补齐农业农村发展短板，不断缩小城乡差距，吸引居民就近就业。本项目建成后预计可安排10-15家企业进驻，可为当地群众提供1,000多个就业岗位，为当地居民提供了就近就业，投身于当地经济发展的机会。

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。

根据玉林市福绵区发展和改革局《关于重新审批玉林（福绵）生态产业园（机场片区）标准厂房及配套设施项目（一期）可行性研究报告的批复》（玉福发改工服〔2021〕1号）与《关于变更玉林（福绵）生态产业园（机场片区）标准厂房及配套设施项目（一期）名称的批复》（玉福发改工服〔2022〕3号），现项目名称为玉林（福绵）生态产业园（机场片区）标准厂房及配套设施项目（亘美制造），本项目总投资为93,199.1万元。

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	工程费用	66,469.35	71.32
2	建设工程其他费用	18,945.11	20.33

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
3	预备费	44,73.24	4.80
4	建设期利息	3,311.40	3.55
项目总投资		**93,199.10**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

玉林（福绵）生态产业园（机场片区）标准厂房及配套设施项目（亘美制造）总投资93,199.1万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金45,199.1万元，资金来源为业主自筹，占比约48.5%;

（2）拟发行专项债券资金48,000万元，占比51.5%,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	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	6,299.77	26,299.77	6,299.78	6,299.78
专项债券融资	15,000.00	20,000.00	13,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**21,299.77**	**46,299.77**	**19,299.78**	**6,299.78**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2022年10月开工建设，预计于2025年10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	21,299.77	46,299.77	19,299.78	6,299.78

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、食堂出租收入、宿舍楼出租收入、配套用房出租收入、停车位出租收入、广告位出租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，项目标准厂房每月初始出租价格为25元/平方米，此后每三年上涨5%，可出租面积为223,648.32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年起出租率为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125,033.65万元。

2.食堂出租收入

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，项目食堂每月初始出租价格为25元/平方米，此后每三年上涨5%，可出租面积为4,484.46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年起出租率为95%，债券存续期内本项目所产生的食堂出租收入合计

约为 2,507.11 万元。

3.宿舍楼出租收入

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,项目宿舍楼每月初始出租价格为 25 元/平方米，此后每三年上涨 5%，可出租面积为 13,668 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 年起出租率为 95%，债券存续期内本项目所产生的宿舍楼出租收入合计约为 7,641.29 万元。

4.配套用房出租收入

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,项目配套用房每月初始出租价格为 26 元/平方米，此后每三年上涨 5%，可出租面积为 15,895.71 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 年起出租率为 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 9,242.17 万元。

5.停车位出租收入

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,项目机动车停车位每月初始出租价格为 350 元/个，非机动车车位每月初始出租价格为 40 元/个，此后每三年上涨 5%，可出租机动车停车位 778 个，可出租非机动车停车位 8,020 个，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 年起出租率为 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12,897.43万元。

6.广告位出租收入

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,项目广告位每年初始出租价格为50,000元/个，此后每三年上涨5%，可出租广告位数量为20个，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年起出租率为95%，债券存续期内本项目所产生的广告位出租收入合计约为1,863.54万元。

7.物业费收入

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,项目物业费按照每月2元/平方米，此后每三年上涨5%，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年起出租率为95%，债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为11,525.52万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为170,710.71万元。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	宿舍楼出租收入	配套用房出租收入	车位出租收入	广告位出租收入	物业费收入	当年总收入
2026年	4,025.67	80.72	246.02	297.57	427.12	60.00	371.08	5,508.18
2027年	4,696.61	94.17	287.03	347.16	498.20	70.00	432.93	6,426.10
2028年	5,367.56	107.63	328.03	396.76	569.38	80.00	494.78	7,344.14
2029年	6,692.68	134.20	409.01	494.71	702.63	99.75	616.93	9,149.91
2030年	6,692.68	134.20	409.01	494.71	702.63	99.75	616.93	9,149.91
2031年	6,692.68	134.20	409.01	494.71	702.63	99.75	616.93	9,149.91

时间	标准厂房出租收入	食堂出租收入	宿舍楼出租收入	配套用房出租收入	车位出租收入	广告位出租收入	物业费收入	当年总收入
2032 年	7,027.31	140.91	429.47	519.44	730.22	104.74	647.77	9,599.86
2033 年	7,027.31	140.91	429.47	519.44	730.22	104.74	647.77	9,599.86
2034 年	7,027.31	140.91	429.47	519.44	730.22	104.74	647.77	9,599.86
2035 年	7,378.68	147.95	450.94	545.41	758.98	109.97	680.16	10,072.09
2036 年	7,378.68	147.95	450.94	545.41	758.98	109.97	680.16	10,072.09
2037 年	7,378.68	147.95	450.94	545.41	758.98	109.97	680.16	10,072.09
2038 年	7,747.61	155.35	473.49	572.68	788.93	115.47	714.17	10,567.70
2039 年	7,747.61	155.35	473.49	572.68	788.93	115.47	714.17	10,567.70
2040 年	7,747.61	155.35	473.49	572.68	788.93	115.47	714.17	10,567.70
2041 年	8,134.99	163.12	497.16	601.32	820.15	121.25	749.88	11,087.87
2042 年	8,134.99	163.12	497.16	601.32	820.15	121.25	749.88	11,087.87
2043 年	8,134.99	163.12	497.16	601.32	820.15	121.25	749.88	11,087.87
合计	**125,033.65**	**2,507.11**	**7,641.29**	**9,242.17**	**12,897.43**	**1,863.54**	**11,525.52**	**170,710.71**

（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 8 人，按照每月 3,420 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 669.96 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 8,535.54 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16,900.37万元。

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26,105.87万元。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	运营管理费	税金及附加	当年总成本
2026年	32.83	275.41	545.31	853.55
2027年	32.83	321.31	636.18	990.32
2028年	32.83	367.21	727.07	1,127.11
2029年	34.47	457.50	905.84	1,397.81
2030年	34.47	457.50	905.84	1,397.81
2031年	34.47	457.50	905.84	1,397.81
2032年	36.20	479.99	950.39	1,466.58
2033年	36.20	479.99	950.39	1,466.58
2034年	36.20	479.99	950.39	1,466.58
2035年	38.01	503.60	997.14	1,538.75
2036年	38.01	503.60	997.14	1,538.75
2037年	38.01	503.60	997.14	1,538.75
2038年	39.91	528.39	1,046.20	1,614.50
2039年	39.91	528.39	1,046.20	1,614.50
2040年	39.91	528.39	1,046.20	1,614.50
2041年	41.90	554.39	1,097.70	1,693.99
2042年	41.90	554.39	1,097.70	1,693.99
2043年	41.90	554.39	1,097.70	1,693.99
合计	**669.96**	**8,535.54**	**16,900.37**	**26,105.87**

（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，玉林（福绵）生态产业园（机场片区）标准厂房及配套设施项目（亘美制造）预期总收入为170,710.71

万元，预期总成本为 26,105.87 万元，项目总收益为 144,604.84 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 86,880 万元，其中专项债券融资本息为 86,880 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	
48,000.00	38,880.00	86,880.00	-	-	-	86,880.00

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 1.66。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（机场片区）标准厂房及配套设施项目（亘美制造）	144,604.84	86,880.00	1.66
合计	**144,604.84**	**86,880.00**	**1.66**

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	1.66	1.76
成本变动敏感性分析			

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.68	1.66	1.65

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5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.65，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（机场片区）标准厂房及配套设施项目（亘美制造）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9月23日

玉林市福腾建设投资有限公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）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7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%；五期已于2022年6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3.28%。本期计划于2022年10月份发行10,000万元，七期计划于2023年发行35,000万元，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2.07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

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		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	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58,000万元，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%，预计借款期限为 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	12,000.00	180,000.00	208,500.00
专项债券融资	-	15,000.00	28,000.00	25,000.00	35,000.00	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-	-	80,000.00
合计	**634.54**	**17,000.00**	**31,000.00**	**40,000.00**	**47,000.00**	**180,000.00**	**288,500.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为 72 个月，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	40,000.00	47,000.00	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供水厂运营成本合计为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304,257万元，其中专项债券融资本息为184,657万元，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	81,657.00	184,657.00	80,000.00	39,600.00	119,600.00	304,257.00

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2.07。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
玉林（福绵）生态产业园项目（一期）	629,989.85	304,257.00	2.07
合计	**629,989.85**	**304,257.00**	**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	1.95	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	2.09	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1.95，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2.05，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　　玉林市福泰建设投资发展有限责任公司

2022年9月23日　　2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）玉州区民营经济示范园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

玉州区民营经济示范园项目专项债券计划发行规模19,800万元，共发行5期。首期10,000万元已于2020年5月发行，债券发行期限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4,000万元，债券发行期限20年（到期一次性还本），发行利率为3.89%；三期已于2021年调整发行2,000万元，债券剩余期限为29年（到期一次性还本），发行利率为3.76%。本期计划于2022年10月发行2,000万元，五期计划于2023年发行1,800万元，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）玉州区简介。

玉州区是玉林市中心城区，东接北流市，西南连福绵区，东南邻陆川县，北界兴业县。玉州历史悠久，古称郁林，宋至道二年（公元996年）设郁林州，迄今已超千年历史，有“千年古州”之美誉。玉州区成立于1997年4月，全区总面积464平方公里，居民以汉族为主。辖玉城、南江、城西、名山、城北5个街道，茂林、仁东、仁厚、大塘4个镇，49个社区和59个行政村，2018年末总人口78.64万人，其中，户籍人口69.62万人，流动人口9.01万人。

玉州区是北部湾城市群商贸物流核心区。玉州素有“岭南都会”之美誉，近年来商贸业态不断完善，相继建成了骑楼街、美食街等商业街区和南城百货、玉林国际购物中心、盛世百汇、大润发广场、玉林国际汽车城、百花汇购物广场、万达广场、红星美凯龙家居商城等一大批重大商贸项目，市场体系日益健全，商贸、交通物流、商务会展等现代服务业不断壮大，玉州区正朝着区域性商贸物流中心城区的目标加快迈进。

（二）玉州区财政收支情况。

2019年至2021年，玉州区实现一般公共预算收入分别为16.12亿元、14.79亿元和8.75亿元；一般公共预算支出分别为29.42亿元、32.02亿元和23.26亿元。政府性基金收入分别为0.17亿元、0.69亿元和2.18亿元；政府性基金支出分别为6.59亿元、9.5亿元和4.72亿元。

玉州区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	16.12	14.79	8.75
一般公共预算支出	29.42	32.02	23.26
政府性基金收入	0.17	0.69	2.18
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	6.59	9.5	4.72
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.41	3.63	3.54

（三）项目情况。

1.项目名称：玉州区民营经济示范园项目。

2.项目业主：玉林市福通园区建设有限公司。

3.建设地点：玉林中医药健康产业园，同发路北侧、康罗路西侧。

（四）项目业主介绍。

玉林市福通园区建设有限公司成立于2019年2月1日，注册地位于玉林市玉州区仁厚镇上罗村（地块二）铜鼓岭玉石公路北侧印刷园内，其股东为玉林市玉州区交通投资有限责任公司，持股比例为100%。公司经营范围包括工业园区建设；房地产开发及基础设施建设、销售；仓储服务（除危险品）；道路普通货物运输；产业项目投资。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于续建标准厂房2栋，建筑面积约7,000平方米。该项目总建筑面积为66,350.51平方米，其中标

准厂房66,120.51平方米；垃圾收集点120平方米，门卫室90平方米，水泵房20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	（一） 本项目拟建设标准化厂房、办公及其它配套设施，为入驻企业提供服务。 项目的建成，通过出售给其它生产企业生产经营，使入驻企业不必为基础设施建设花费巨资，从而在很大程度上解决了企业的资金问题，使企业能有更充足的资金用于最新技术改造和更新，增强了企业的市场竞争力，使企业能更快地做大做强，提高经济效益，带动社会的发展。 （二）增加就业与促进区域经济发展。 项目建设完成后，通过统一规划、统一管理，使入驻的企业能够有序的生产，做到全方位的治安管理，极大地满足了各生产企业的生产要求，也能促进相关产业的发展；项目建成后，可以极大提升园区的承载量，提高其对外形象，增加招商引资的筹码和基础，预计能引进企业10家左右，从而提供3,000个就业岗位，为社会创造较多的就业机会，缓解当地的就业压力，很大程度上解决社会的就业问题，增加财政收入与居民收入，刺激投资与消费，具有较明显的社会效益。同时，项目建设促进了产业集聚效益的发挥，使中医药、电子信息等行业在该区域内得到更进一步的发展，加强各企业在生产中的相关性，促使生产一体化的完善，加快区域经济的发展，也带动周边区域的经济提高。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	可行性：针对专项债的还本付息情况，本项目预期总收入为59,496.2万元，预期总成本为9,376.38万元，项目总收益为50,119.82万元，总债务融资本息覆盖倍数为1.28。项目收益与融资能实现平衡，不能还本付息风险较小。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		风险点：1、项目建设风险；2、项目运营风险；3、资本市场利率波动风险；4、债券的流动性不足风险。
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、业主自筹等多种渠道筹措。 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	根据玉州区民营经济示范园项目可行性研究报告与项目周边同类型项目租赁价格为收入测算依据。
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）降低入园企业经营成本。

本项目拟建设标准化厂房、办公及其它配套设施，为入驻企业提供服务。项目的建成，通过出售给其它生产企业生产经营，使入驻企业不必为基础设施建设花费巨资，从而在很大程度上解决了企业的资金问题，使企业能有更充足的资金用于最新技术改造和更新，增强了企业的市场竞争力，使企业能更快地做大做强，

提高经济效益，带动社会的发展。

（二）增加就业与促进区域经济发展。

项目建设完成后，通过统一规划、统一管理，使入驻的企业能够有序的生产，做到全方位的治安管理，极大地满足了各生产企业的生产要求，也能促进相关产业的发展；项目建成后，可以极大提升园区的承载量，提高其对外形象，增加招商引资的筹码和基础，预计能引进企业10家左右，从而提供3000个就业岗位，为社会创造较多的就业机会，缓解当地的就业压力，很大程度上解决社会的就业问题，增加财政收入与居民收入，刺激投资与消费，具有较明显的社会效益。

同时，项目建设促进了产业集聚效益的发挥，使中医药、电子信息等行业在该区域内得到更进一步的发展，加强各企业在生产中的相关性，促使生产一体化的完善，加快区域经济的发展，也带动周边区域的经济提高。

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《关于玉州区民营经济示范园项目初步设计的批复》（玉发改中健园批〔2020〕4号），本项目总投资为24,814.98万元。

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	工程费用	18,355.45	73.97
2	建设工程其他费用	4,467.50	18.00
3	预备费	684.69	2.76
4	建设期利息	1,307.34	5.27
项目总投资		**24,814.98**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

玉州区民营经济示范园项目总投资24,814.98万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金5,014.98万元，资金来源为业主自筹，占比20.21%;

（2）专项债券资金19,800万元，占比79.79%,其中已发行16,000万元，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%。

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	3,005.00	600.00	1,409.98	-
专项债券融资	10,000.00	6,000.00	2,000.00	1,800.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**13,005.00**	**6,600.00**	**3,409.98**	**1,800.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为40个月，已于2020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	2020年及以前	2021年	2022年	2023年
项目建设	13,005.00	6,600.00	3,409.98	1,800.00

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2024年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房和综合楼出租收入以及物业费收入。

1.厂房和综合楼出租收入

根据目前可行性研究报告和周边同类型项目的租赁价格，项目厂房和综合楼可出租面积为66,572平方米，单价按每月23元/平方米进行测算，每3年增长5%，预计第一年出租率达到85%，第2年出租率达到90%，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和综合楼出租收入合计约为56,471.76万元。

2.物业费收入

根据目前可行性研究报告和周边同类型项目的价格水平，项目建成后物业费为1.5元/平方米，厂房和综合楼面积为66,572平方米。预计第一年出租率达到85%，第2年出租率达到90%，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3,024.44万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为59,496.2万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房和综合楼出租收入	物业费收入	当年总收入
2022年	-	-	-
2023年	-	-	-
2024年	1,561.78	101.86	1,663.64
2025年	1,653.65	107.85	1,761.50
2026年	1,745.52	113.84	1,859.36
2027年	1,890.67	117.43	2,008.10
2028年	1,890.67	117.43	2,008.10
2029年	1,890.67	117.43	2,008.10
2030年	1,985.40	117.43	2,102.83
2031年	1,985.40	117.43	2,102.83
2032年	1,985.40	117.43	2,102.83
2033年	2,084.83	117.43	2,202.26
2034年	2,084.83	117.43	2,202.26
2035年	2,084.83	117.43	2,202.26
2036年	2,188.95	117.43	2,306.38
2037年	2,188.95	117.43	2,306.38
2038年	2,188.95	117.43	2,306.38
2039年	2,298.56	117.43	2,415.99
2040年	2,298.56	117.43	2,415.99
2041年	2,298.56	117.43	2,415.99
2042年	2,413.64	117.43	2,531.07
2043年	2,413.64	117.43	2,531.07
2044年	2,413.64	117.43	2,531.07
2045年	2,534.20	117.43	2,651.63
2046年	2,534.20	117.43	2,651.63
2047年	2,534.20	117.43	2,651.63
2048年	2,661.03	117.43	2,778.46
2049年	2,661.03	117.43	2,778.46
合计	**56,471.76**	**3,024.44**	**59,496.20**

（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.运营维护成本

根据可行性研究报告内容和行业标准进行测算，项目运营维护成本按总收入的5%计算,债券存续期内本项目所产生的运营维护成本合计约为2,974.8万元。

2.人员成本

根据可行性研究报告内容进行测算，项目工作人员共3人，按照4万元/人/年的人员成本估算，每3年人员成本增长5%，债券存续期内本项目所产生的人员成本合计约为379.15万元。

3.水电及其他燃料和动力购置费

根据可行性研究报告内容和目前园区水电费价格及物业管理人员的用水量和用电量，园区水电及其他燃料和动力购置费按0.8万元/年进行测算，每3年增长5%，债券存续期内水电及其他燃料和动力购置费合计约为25.22万元。

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5,997.21万元。

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9,376.38万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	运营维护成本	人员成本	水电及其他燃料和动力购置费	税金及附加	当年总成本
2022年	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-
2024年	83.18	12.00	0.80	167.69	263.67
2025年	88.08	12.00	0.80	177.56	278.44
2026年	92.97	12.00	0.80	187.42	293.19
2027年	100.41	12.60	0.84	202.42	316.27
2028年	100.41	12.60	0.84	202.42	316.27
2029年	100.41	12.60	0.84	202.42	316.27
2030年	105.14	13.23	0.88	211.97	331.22
2031年	105.14	13.23	0.88	211.97	331.22
2032年	105.14	13.23	0.88	211.97	331.22
2033年	110.11	13.89	0.92	221.99	346.91
2034年	110.11	13.89	0.92	221.99	346.91
2035年	110.11	13.89	0.92	221.99	346.91
2036年	115.32	14.58	0.97	232.48	363.35
2037年	115.32	14.58	0.97	232.48	363.35
2038年	115.32	14.58	0.97	232.48	363.35
2039年	120.80	15.31	1.02	243.53	380.66
2040年	120.80	15.31	1.02	243.53	380.66
2041年	120.80	15.31	1.02	243.53	380.66
2042年	126.55	16.08	1.07	255.13	398.83
2043年	126.55	16.08	1.07	255.13	398.83
2044年	126.55	16.08	1.07	255.13	398.83
2045年	132.58	16.88	1.12	267.28	417.86
2046年	132.58	16.88	1.12	267.28	417.86
2047年	132.58	16.88	1.12	267.28	417.86
2048年	138.92	17.72	1.18	280.07	437.89
2049年	138.92	17.72	1.18	280.07	437.89
合计	**2,974.80**	**379.15**	**25.22**	**5,997.21**	**9,376.38**

（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，玉州区民营经济示范园项目预期总收入为59,496.2万元，预期总成本为9,376.38万元，项目总收益为50,119.82万元。

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39,075万元，其中专项债券融资本息为39,075万元，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	
19,800.00	19,275.00	39,075.00	-	-	-	39,075.00

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
玉州区民营经济示范园项目	50,119.82	39,075.00	1.28
合计	**50,119.82**	**39,075.00**	**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	1.21	1.28	1.36

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.29	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1.21,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1.27，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

本项目主管部门是玉林市玉州区工业集中区管理委员会以及玉林市玉州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州区民营经济示范园项目建设任务、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。

玉林市玉州区财政局

2022年9月23日

玉林市福通园区建设有限公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）玉林牛腩粉产业园项目（一期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

玉林牛腩粉产业园项目（一期）专项债券计划发行规模14,000万元，共发行4期。首期2,000万元已于2021年5月发行，债券发行期限20年（到期一次性还本），发行利率为3.8%；二期已于2021年调整发行2,500万元，债券剩余期限为29年（到期一次性还本），发行利率为3.76%。本期计划于2022年10月发行3,000万元，四期计划于2023年发行6,500万元，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，第十六至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）玉州区简介。

玉州区是玉林市中心城区，东接北流市，西南连福绵区，东南邻陆川县，北界兴业县。玉州历史悠久，古称郁林，宋至道二

年（公元996年）设郁林州，迄今已超千年历史，有“千年古州”之美誉。玉州区成立于1997年4月，全区总面积464平方公里，居民以汉族为主。辖玉城、南江、城西、名山、城北5个街道，茂林、仁东、仁厚、大塘4个镇，49个社区和59个行政村，2018年末总人口78.64万人，其中，户籍人口69.62万人，流动人口9.01万人。

玉州区是北部湾城市群商贸物流核心区。玉州素有“岭南都会”之美誉，近年来商贸业态不断完善，相继建成了骑楼街、美食街等商业街区和南城百货、玉林国际购物中心、盛世百汇、大润发广场、玉林国际汽车城、百花汇购物广场、万达广场、红星美凯龙家居商城等一大批重大商贸项目，市场体系日益健全，商贸、交通物流、商务会展等现代服务业不断壮大，玉州区正朝着区域性商贸物流中心城区的目标加快迈进。

（二）玉州区财政收支情况。

2019年至2021年，玉州区实现一般公共预算收入分别为16.12亿元、14.79亿元和8.75亿元；一般公共预算支出分别为29.42亿元、32.02亿元和23.26亿元。政府性基金收入分别为0.17亿元、0.69亿元和2.18亿元；政府性基金支出分别为6.59亿元、9.5亿元和4.72亿元。

玉州区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	16.12	14.79	8.75

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算支出	29.42	32.02	23.26
政府性基金收入	0.17	0.69	2.18
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	6.59	9.5	4.72
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.41	3.63	3.54

（三）项目情况。

1.项目名称：玉林牛腩粉产业园项目（一期）。

2.项目业主：玉林市途通园区管理服务有限公司。

3.建设地点：玉林市仁厚镇上罗村，玉石公路北侧。

（四）项目业主介绍。

玉林市途通园区管理服务有限公司成立于2020年，为玉林市玉州区交通投资有限责任公司的全资子公司。公司经营范围包括园区管理服务；纸制造；办公服务；复印和胶印设备销售；印刷专用设备制造等。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于主要建设玉林牛腩粉产业园项目（一期）B区4栋厂房及B区室外配套工程，本期续建厂房建筑面积约为2.1万平方米。该项目用地面积81.78亩，红线面积69.19亩（其中A区41亩，B区28.19亩），共建设10栋标准厂房，总建筑面积为56,168.66平方米，项目主要建设内容包括速装牛腩粉加工区、食品研发中心、仓储物流配送中心以及相关配套设施。

（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、助力玉林牛腩粉产业实现规模化、标准化发展，优化牛腩粉的布局结构和层次结构，促进经济发展。 2、项目建成后预计能引进企业20家左右，从而提供2500个就业岗位，增加财政收入与居民收入，刺激投资与消费，具有较明显的社会效益。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	可行性：针对专项债的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.6，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。 风险点：1、项目建设风险；2、项目运营风险；3、资本市场利率波动风险；4、债券的流动性不足风险。
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、业主自筹等多种渠道筹措。 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	根据玉林牛腩粉产业园项目（一期）可行性研究报告与项目周边同类型项目租赁价格为收入测算依据。
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）经济效应。

玉林市计划运用工业化思维发展牛腩粉产业，玉林牛腩粉产业园助力玉林牛腩粉产业实现规模化、标准化发展，形成玉林牛腩粉产业发展集聚区，成为广西米粉产业乃至食品产业的发展范例。项目的建成，可以进一步优化地方人才专业结构，优化牛腩粉产业园的布局结构和层次结构，能够承接产业转移，促进经济发展。

（二）增加就业与促进区域经济发展。

项目建设完成后，通过统一规划、统一管理，使入驻的企业能够有序的生产，做到全方位的治安管理，极大地满足了各生产企业的生产要求，也能促进相关产业的发展；项目建成后，可以极大提升园区的承载量，提高其对外形象，增加招商引资的筹码和基础，预计能引进企业20家左右，从而提供2,500个就业岗位，为社会创造较多的就业机会，缓解当地的就业压力，很大程度上解决社会的就业问题，增加财政收入与居民收入，刺激投资与消费，具有较明显的社会效益。

同时，项目建设促进了产业集聚效益的发挥，使轻工业在该区域内得到更进一步的发展，加强各企业在生产中的相关性，促使生产一体化的完善，加快区域经济的发展，也带动周边区域的经济提高。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据玉林市玉州区发展和改革委员《关于玉林牛腩粉产业园项目（一期）初步设计的批复》（玉区发改批〔2021〕17号），本项目总投资为19,277.4万元。

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	13,202.74	68.49
2	建设工程其他费用	4,547.84	23.59
3	预备费	887.53	4.60
4	建设期利息	639.29	3.32
项目总投资		**19,277.40**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

玉林牛腩粉产业园项目（一期）总投资19,277.4万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金4,037.4万元，资金来源为业主自筹，占比20.95%;

（2）专项债券资金14,000万元，占比72.62%,其中已发行4,500万元，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1,240万元，占比6.43%，借款时间为2020年，资金来源于抗疫特别国债，借款利率0%，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年及以前	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	3,067.50	500.00	-	469.90
专项债券融资	-	4,500.00	3,000.00	6,500.00
其他债务融资	1,240.00	-	-	-
合计	**4,307.50**	**5,000.00**	**3,000.00**	**6,969.90**

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4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	4,307.50	5,000.00	3,000.00	6,969.90

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。

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和周边同类型项目的租赁价格，项目厂房可出租面积为56,168.66平方米，单价按每月23元/平方米进行测算，每3年增长5%，预计第一年出租率达到85%，第2年出租率达到90%，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和综合楼出租收入合计约为49,013.56万元。

2.物业费收入

根据目前可行性研究报告和周边同类型项目的价格水平，项目建成后物业费为2.5元/平方米，厂房面积为56,168.66平方米。预计第一年出租率达到85%，第2年出租率达到90%，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4,322.84万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为53,336.4万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	厂房和综合楼出租收入	物业费收入	当年总收入
2022年	-	-	-
2023年	439.24	47.74	486.98
2024年	1395.23	151.66	1,546.89
2025年	1472.74	160.08	1,632.82
2026年	1595.21	165.14	1,760.35
2027年	1595.21	165.14	1,760.35
2028年	1595.21	165.14	1,760.35
2029年	1675.14	165.14	1,840.28
2030年	1675.14	165.14	1,840.28
2031年	1675.14	165.14	1,840.28
2032年	1759.03	165.14	1,924.17
2033年	1759.03	165.14	1,924.17
2034年	1759.03	165.14	1,924.17
2035年	1846.88	165.14	2,012.02
2036年	1846.88	165.14	2,012.02
2037年	1846.88	165.14	2,012.02
2038年	1939.36	165.14	2,104.50
2039年	1939.36	165.14	2,104.50
2040年	1939.36	165.14	2,104.50
2041年	2036.46	165.14	2,201.60
2042年	2036.46	165.14	2,201.60
2043年	2036.46	165.14	2,201.60

时间	厂房和综合楼出租收入	物业费收入	当年总收入
2044 年	2138.18	165.14	2,303.32
2045 年	2138.18	165.14	2,303.32
2046 年	2138.18	165.14	2,303.32
2047 年	2245.19	165.14	2,410.33
2048 年	2245.19	165.14	2,410.33
2049 年	2245.19	165.14	2,410.33
合计	**49,013.56**	**4,322.84**	**53,336.40**

（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.运营维护成本

根据可行性研究报告内容和行业标准进行测算，项目运营维护成本按总收入的 5%计算，债券存续期内本项目所产生的运营维护成本合计约为 2,666.85 万元。

2.人员成本

根据可行性研究报告内容进行测算，项目工作人员共 3 人，按照 4 万元/人/年的人员成本估算，每 3 年人员成本增长 5%，债券存续期内本项目所产生的人员成本合计约为 1,587.96 万元。

3.水电及其他燃料和动力购置费

根据可行性研究报告内容和目前园区水电费价格及物业管理人员的用水量和用电量，园区水电及其他燃料和动力购置费按 0.8 万元/年进行测算，每 3 年增长 5%，债券存续期内水电及其他燃料和动力购置费合计约为 264.63 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5,376.28万元。

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9,895.72万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	运营维护成本	人员成本	水电及其他燃料和动力购置费	税金及附加	当年总成本
2022年	-	-	-	-	-
2023年	24.35	48.00	8.00	49.09	129.44
2024年	77.34	48.00	8.00	155.93	289.27
2025年	81.64	48.00	8.00	164.59	302.23
2026年	88.02	50.40	8.40	177.44	324.26
2027年	88.02	50.40	8.40	177.44	324.26
2028年	88.02	50.40	8.40	177.44	324.26
2029年	92.01	52.92	8.82	185.50	339.25
2030年	92.01	52.92	8.82	185.50	339.25
2031年	92.01	52.92	8.82	185.50	339.25
2032年	96.21	55.57	9.26	193.96	355.00
2033年	96.21	55.57	9.26	193.96	355.00
2034年	96.21	55.57	9.26	193.96	355.00
2035年	100.60	58.35	9.72	202.81	371.48
2036年	100.60	58.35	9.72	202.81	371.48
2037年	100.60	58.35	9.72	202.81	371.48
2038年	105.23	61.27	10.21	212.13	388.84
2039年	105.23	61.27	10.21	212.13	388.84
2040年	105.23	61.27	10.21	212.13	388.84
2041年	110.08	64.33	10.72	221.92	407.05
2042年	110.08	64.33	10.72	221.92	407.05
2043年	110.08	64.33	10.72	221.92	407.05
2044年	115.17	67.55	11.26	232.17	426.15
2045年	115.17	67.55	11.26	232.17	426.15
2046年	115.17	67.55	11.26	232.17	426.15

2047 年	120.52	70.93	11.82	242.96	446.23
2048 年	120.52	70.93	11.82	242.96	446.23
2049 年	120.52	70.93	11.82	242.96	446.23
合计	**2,666.85**	**1,587.96**	**264.63**	**5,376.28**	**9,895.72**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，玉林牛腩粉产业园项目（一期）预期总收入为 53,336.4 万元，预期总成本为 9,895.72 万元，项目总收益为 43,440.68 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 27,105 万元，其中专项债券融资本息为 25,865 万元，其他债务融资本息为 1,240 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	
14,000.00	11,865.00	25,865.00	1,240.00	-	1,240.00	27,105.00

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
玉林牛腩粉产业园项目（一期）	43,440.68	27,105.00	1.60
合计	**43,440.68**	**27,105.00**	**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	1.62	1.60	1.58

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5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.58，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玉州区工业集中区管理委员会以及玉林市玉州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市牛腩粉产业园项目（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。

玉林市玉州区财政局

2022年9月23日

玉林市途通园区管理服务有限公司

2022年9月23日

附件 2-10

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）百色市产业园区项目实施方案

百色市财政局

2022 年 9 月 23 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区府专项债券（三十四期）百色工业园区承接东部产业转移新材料先进制造园示范项目（一期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

百色工业园区承接东部产业转移新材料先进制造园示范项目（一期）专项债券计划发行规模13,000万元，共发行四期。首期3,000万元已于2021年发行，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.89%。二期已于2022年发行4,000万元，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率3.37%。三期已于2022年发行2,000万元，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率3.32%，四期计划于2022年发行4,000万元，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）百色市财政收支情况。

2019-2021 年，百色市本级实现一般公共预算收入分别为 15.49 亿元、17.75 亿元和 24.31 亿元；一般公共预算支出分别为 56.3 亿元、66.74 亿元和 74.17 亿元。政府性基金收入分别为 27.26 亿元、37.21 亿元和 36.37 亿元；政府性基金支出分别为 30.73 亿元、44.66 亿元和 42.75 亿元。

百色市本级 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	15.49	17.75	24.31
一般公共预算支出	56.3	66.74	74.17
政府性基金收入	27.26	37.21	36.37
其中：国有土地使用权出让收入	26.26	36.19	35.10
政府性基金支出	30.73	44.66	42.75
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	7.90	19.63	29.29

（三）项目情况。

1.项目名称：百色工业园区承接东部产业转移新材料先进制造园示范项目（一期）工程。

2.项目业主：百色工业园区科创服务有限公司。

3.建设地点：百色工业园区永兴路旁（百色市百东新区BD01-19-01地块）。

（四）项目业主介绍。

百色工业园区科创服务有限公司于2014年12月19日在百色市工商行政管理局登记成立。法定代表人为覃汉贤，注册资本1650万元。经营范围包括为科技企业提供技术、商务、财务、人力、法律、管理、融资、政策咨询服务；股权投资、技术推广、仓租服务、场地租赁服务；园区基础设施建设和维护；土地整理开发利用；土地开发和管理；设计制作及代理发布国内各类广告；农副产品销售；建材、电力设备销售；钢构产品、混凝土、水泥的销售。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设百色工业园区承接东部产业转移新材料先进制造园示范项目（一期）。

一期规划用地面积52,722.26平方米（折合79.08亩），建筑占地面积21,735平方米，总建筑面积98,846平方米，建设规模包含:

（1）3#厂房为地上三层，建筑占地面积3,570平方米，建筑面积10,862平方米；4#、7#厂房为地上四层，建筑占地面积共7,140平方米，建筑面积共28,864平方米。

（2）仓库为地上四层，占地面积4,981平方米，建筑面积20,021平方米。

（3）科技研发楼、实验楼、会展中心通过连廊组合成一栋建筑综合体，综合体地下一层建筑面积10,769平方米，可容纳小型汽车停车位281位。综合体各建筑体块地上建设规模如下:

①科技研发楼为地上六层，占地面积2,220平方米，建筑面积12,530平方米;

②实验楼为地上六层占地面积2,963平方米，建筑面积14,295平方米;

③会展中心占地面积644平方米，建筑面积1,288平方米;

（4）门卫室、配电房均为地上一层建筑，建筑占地面积共217平方米，建筑面积共217平方米。

（5）其他相关配套设施。7#厂房、实验楼边坡开挖及支护工程、安装施工变压器、雨污供水管、消防、强弱电施工、照明、挡土墙施工等配套设施建设。

（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	项目建成后将具有可观的经济效益和社会效益。主要表现在以下三点：第一，着力为百色市实现快速的产业聚集。园区产业选择主要有新兴工业、新材料新能源等。依托百色市贸易、物流和加工各个环节基础设施软硬件能力建设与提升，整合周边资源，促进产业的快速聚集，将产品生产和加工、销售及相关服务业融合起来，形成经营多样化和规模化格局。最终带动园区周边地块发展成为百色市的副中心，成为百色市对外交流的名片和联络处，外部需求来到百色首先汇聚到百色工业园区，在园区总览百色市全域范围内的资源和能力，促进外部需求与优势能力快速的对接，成为外部需求的导入口。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，加快推进百色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集约利用。第四，可以提供更多的就业岗位，帮助易地搬迁贫困人口及周边群众实现就业,间接拉动周边其余行业的经济发展。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目建设（3年），生产期为20年，厂房出租收入、实验楼租金收入、研发楼租金收入、物业费收入、停车租金收入等用于偿还贷款本息，同时支付生产期集中区内设施维护、人员薪资、贷款、本金。考虑政府公益类基础设施项目，前期投入财政资金可在计算期内不收回，本项目完全有偿债能力。由于在筹措资金和对资金的管理中都可能导致出现资金缺口，从而无法按时完成工程。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本次资金筹措方案为申请上级补助，企业自融资金及专项债券等多途径筹集资金。遵照国家计委的有关文件规定，拟对项目勘查设计、建筑安装工程、施工监理及大型设备和重要材料进行建设项目招标。
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	百色工业园区承接东部产业转移新材料先进制造园示范项目（一期）项目总投资32,103.69万元。项目资金来源如下： （1）不含专项债券的项目资本金19,103.69万元，资金来源为业主自筹，占比59.51%； （2）专项债券资金13,000万元，占比40.49%,其中已发行9000万元，本次拟发行4,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%；

		（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	收支测算来源与可行性研究报告以及周边同类型项目。
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）促进百色地区的经济发展

本项目在国家贫困成片集中区，项目的建成不仅会促进百色地区的经济发展，还会为百色市提供大量的就业岗位，带动相关的产业发展，加快新型城镇化建设，统筹城乡协调发展，响应了国家的扶贫政策，扶持贫困地区的各方面发展。

（二）提升百色的知名度

本项目一旦落地，可带动广西、辐射西部，既是产业升级和转型的一个标志性事件，同时也具有明显的广告和宣传效益，可以使更多的人认识到广西推动经济发展的决心，营造一个开放创新、锐意进取的广西形象。

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百色工业园区承接东部产业转移新材料先进制造园示范项目（一期）工程初步设计的批复》（百发改产业[2021]8号），本项目总投资为32,103.69万元。

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	工程费用	24,812.24	77.29
2	建设工程其他费用	4,754.7	14.81
3	预备费	1,478.35	4.60
4	建设期利息	1,058.4	3.30
项目总投资		**32,103.69**	**100**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

百色工业园区承接东部产业转移新材料先进制造园示范项目（一期）项目总投资32,103.69万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金19,103.69万元，资金来源为业主自筹，占比59.51%；

（2）专项债券资金13,000万元，占比40.49%，其中已发行9,000万元，本次拟发行4,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%；

（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	8,100.00	8,000.00	3,003.69
专项债券融资	3,000.00	10,000.00	-
其他债务融资	-	-	-
合计	**11,100.00**	**18,000.00**	**3,003.69**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为24个月，已于2021年7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	11,100.00	18,000.00	3,003.69

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2023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、停车位租金收入等。

1.租金收入

根据目前可行性研究报告进行测算，标准厂房可出租面积39,726平方米，项目每月初始出租价格为25元/平方米；仓库可出租面积20,021平方米，项目每月初始出租价格为25元/平方米；科技研发楼可出租面积12,530平方米，项目每月初始出租价格为40元/平方米；实验楼可出租面积14,295平方米，项目每月初始出租价格为40元/平方米。为保守估算，债券存续期内租金单价不设增长率。债券存续期内本项目所产生的租金收入为56,980.18万元。

2.物业费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目可收物业费面积为86,572平方米，项目每月初始物业费水平为0.65元/平方米，为保守估算，债券存续期内物业费单价均保持不变。债券存续期内本项目所产生的物业费收入为1,249.31万元。

3.停车位租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，园区内地上停车位折合190个，地下停车位折合281个，共计471个车位，计划项目停车位初始租金200元/月/个，为保守估算，债券存续期内停车位租金单价均保持不变。债券存续期内本项目所产生的停车位租金收入为2,091.24万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为60,320.73万元。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	停车位租金收入	当年总收入
2021年	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-
2023年	1,540.00	33.77	56.52	1,630.29
2024年	3,080.01	67.53	113.04	3,260.58
2025年	3,080.01	67.53	113.04	3,260.58
2026年	3,080.01	67.53	113.04	3,260.58
2027年	3,080.01	67.53	113.04	3,260.58
2028年	3,080.01	67.53	113.04	3,260.58
2029年	3,080.01	67.53	113.04	3,260.58
2030年	3,080.01	67.53	113.04	3,260.58
2031年	3,080.01	67.53	113.04	3,260.58
2032年	3,080.01	67.53	113.04	3,260.58
2033年	3,080.01	67.53	113.04	3,260.58
2034年	3,080.01	67.53	113.04	3,260.58
2035年	3,080.01	67.53	113.04	3,260.58
2035年	3,080.01	67.53	113.04	3,260.58
2037年	3,080.01	67.53	113.04	3,260.58
2038年	3,080.01	67.53	113.04	3,260.58
2039年	3,080.01	67.53	113.04	3,260.58
2040年	3,080.01	67.53	113.04	3,260.58
2041年	3,080.01	67.53	113.04	3,260.58
合计	**56,980.18**	**1,249.31**	**2,091.24**	**60,320.73**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为经营管理成本和税金及附加。具体测算依据如下:

1.经营管理成本

根据可行性研究报告内容进行测算，项目的经营管理成本包括经营成本、工资及福利、管理费用。经营成本包括外购燃料及动力费、修理费、其他费用，按照总营业收入的10%计算，每年的经营成本约为326.06万元。项目共有门卫8人，按照每年4.5万/人的工资福利;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;管理人员5人，按照每年7万元/人工资福利，每年的人员经费约为171万元。管理费用主要包括人员办公费用、差旅培训费用、招商营销费用等，按照总营业收入的5%计算，每年的管理费用约为163.03万元。债券存续期内，每年的经营管理成本保持不变。债券存续期内本项目所产生的经营管理成本合计约为12,211.67万元。

2.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税税率按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11,460.94万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为23,672.61万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	经营管理成本	税金及附加	当年总成本
2021 年	-	-	-
2022 年	-	-	-
2023 年	330.05	309.76	639.81
2024 年	660.09	619.51	1,279.60
2025 年	660.09	619.51	1,279.60
2026 年	660.09	619.51	1,279.60
2027 年	660.09	619.51	1,279.60
2028 年	660.09	619.51	1,279.60
2029 年	660.09	619.51	1,279.60
2030 年	660.09	619.51	1,279.60
2031 年	660.09	619.51	1,279.60
2032 年	660.09	619.51	1,279.60
2033 年	660.09	619.51	1,279.60
2034 年	660.09	619.51	1,279.60
2035 年	660.09	619.51	1,279.60
2036 年	660.09	619.51	1,279.60
2037 年	660.09	619.51	1,279.60
2038 年	660.09	619.51	1,279.60
2039 年	660.09	619.51	1,279.60
2040 年	660.09	619.51	1,279.60
2041 年	660.09	619.51	1,279.60
合计	**12,211.67**	**11,460.94**	**23,672.61**

（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，百色工业园区承接东部产业转移新材料先进制造园示范项目（一期）预期总收入为 60,320.73 万元，预期总成本为 23,672.61 万元，项目总收益为 36,648.12 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 21,962.2 万元，其中专项债券融资本息为 21,962.2 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	
13,000.00	8,962.20	21,962.20	-	-	-	21,962.20

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1.67。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
百色工业园区承接东部产业转移新材料先进制造园示范项目（一期）	36,648.12	21,962.20	1.67
合计	**36,648.12**	**21,962.20**	**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	1.53	1.71	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	1.72	1.71	1.61

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1.53，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1.61，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工业区管理服务中心以及百色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百色工业园区承接东部产业转移新材料先进制造园示范项目（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。

百色工业园区科创服务有限公司

2022 年 9 月 23 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（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）百色工业园区承接东部产业转移新材料先进制造园示范项目（一期）项目实施方案》之盖章页）

百色市财政局

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区府专项债券（三十四期）百色市城市大脑暨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。

百色市城市大脑暨数字经济产业园项目专项债券计划发行规模36,000万元，共发行二期。一期计划于2022年发行5,000万元，二期计划于2023年发行31,000万元，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）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）百色市财政收支情况。

2019-2021 年，百色市本级实现一般公共预算收入分别为 15.49 亿元、17.75 亿元和 24.31 亿元；一般公共预算支出分别为 56.3 亿元、66.74 亿元和 74.17 亿元。政府性基金收入分别为 27.26 亿元、37.21 亿元和 36.37 亿元；政府性基金支出分别为 30.73 亿元、44.66 亿元和 42.75 亿元。

百色市本级 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	15.49	17.75	24.31
一般公共预算支出	56.3	66.74	74.17
政府性基金收入	27.26	37.21	36.37
其中：国有土地使用权出让收入	26.26	36.19	35.10
政府性基金支出	30.73	44.66	42.75
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	7.90	19.63	29.29

（三）项目情况。

1.项目名称：百色市城市大脑暨数字经济产业园项目

2.项目业主：百色市文化旅游发展有限公司

3.建设地点：百色火车站站前大道旁YL01-04-14-01地块

（四）项目业主介绍。

百色市文化旅游发展有限公司成立于2017年6月，注册资本金为5亿元人民币。公司致力于文化、体育、旅游、教育等领域的投资、规划、开发和运营，同时，以资本为纽带、市场为媒介、项目为带动，推进板块产业规模化、集约化、专业化、品牌化发展，经过多年的努力和沉淀，已逐步发展成为有影响力的体育、文化、旅游、教育等产业的投资公司。

公司旗下共有7家子公司，1家参股公司。子公司分别为：百色风雷文化教育培训学校有限公司、百色红城景区运营管理有限公司、广西百色澄碧湖旅行社有限责任公司、百色市红城商贸有限公司、百色红城时雅文化投资有限公司、百色红城汽车服务有限责任公司、广西百色雅芒广告传媒有限公司。参股公司为：百色市贝福家政培训学校。

（五）项目建设内容。

本项目为拟建百色市城市大脑暨数字经济产业园项目，项目总用地面积为19,378.15平方米（约29.07亩），总建筑面积为83,266平方米（其中地上建筑面积66,985平方米，地下建筑面积16,281平方米），容积率3.46，绿地率11.8%。包含

城市大脑功能中心、产业孵化中心（包括智慧百色政务平台、百色市云计算机中心和百色市能源双碳智慧管理平台）、大数据中心、土建工程、给排水工程、电气工程及其他配套设施建设。本期债券资金主要用于建设左塔楼及右塔楼桩基检测、间土开挖、楼基础垫层浇筑和左塔楼破桩、板防水、砼浇筑、裙房独立基础开挖等。

（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	以百色“城市大脑”项目落地为工作重点，力争用2-3年时间，建立百色数字产业园；实施一批智慧城市应用重点工程，进一步提升医疗、教育、社会保障、城市管理、双碳智慧管理、政务云平台等领域的智慧应用水平，实现公共服务更加便捷、城市管理更加精细、生活环境更加宜居、基础设施更加智能、产业体系更加优化。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目计划申请地方政府专项债券36000万元，项目建成后开始偿还本金，每年偿还本金1,894.74万元，分19年偿还全部本金。项目偿还融资期内还本付息总额为52,200万元（不包含建设期利息）。融资期内，各年度偿债备付率与利息备付率均大于1.4，还款借款的资金来源能够偿付融资本金与利息，有较强的偿债能力。影响该项目投资收益的主要财务因素有二个方面：一是各项费用的变化带来的经营成本费用的改变；二是项目前期建设投资的改变
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目已通过市发改委立项、取得可研、初步设计、环评等批复，项目设计方案已通过市规划部门审批，通过项目的建设提高了政府在民生服务（政务、教育、社区、医疗等）、城市治理（平安城市、交通、城管、安监等）、创新经济（旅游、制造、电子商务等）、双碳智慧管理及政务云上的管理水平。项目的建设，在技术上、经济上均可行，可促进城市民生服务发展、公共服务便捷化，从而有效支撑智慧城市建设和发展，具有良好的社会效益和经济效益。
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	项目总投资59973.50万元，拟申请政府专项债36000万元，剩余部分业主自筹。

收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目经营模式主要为数据中心、城市大脑功能中心及产业孵化中心的出租收入、双碳智慧管理平台收入、信息系统迁移上云存储服务收入、物业收入，停车位收入等。 数据中心及城市大脑出租收入按照1.5元每平米每天进行计算，产业孵化中心出租收入出租收入按照2.0元每平米每天进行计算。 双碳智慧管理平台收入按照每年 1070 万元进行计算。云计算中心服务收入按每家企业收费 13.8 万元计算。智慧百色政务服务平台收入按照最大每年1200万元进行计算。 物业收入按照1.5元每平米每月进行计算。 停车位收入按照每月150元每个进行计算。 广告收入每个月可按照50万元广告费进行计算
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）经济效益

云中心建设统一的支撑平台和接口系统，避免了各个部门重复建设机房、重复购买服务器硬件设备和系统软件、重复开发接口程序，并且避免由此造成的接口复杂、管理困难、维护成本高等问题。云中心对共享数据进行集中管理和维护，可以减少各部门单独管理和维护的成本，可在大幅度提高资源利用率、避免重复建设的同时提高工作效率，从而降低运行成本，节省财政投资。

（二）社会效益

项目的建设提高了政府在民生服务（政务、教育、社区、医疗等）、城市治理（平安城市、交通、城管、安监等）、创新经济（旅游、制造、电子商务等）、双碳智慧管理及政务云上的管理水平，可促进城市民生服务发展、公共服务便捷化，从而有效支撑智慧城市建设和发展，具有良好的社会效益。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据发改委《百色市发展和改革委员会关于百色市城市大脑暨数字经济产业园项目可行性研究报告的批复》（百发改产业[2020]156号），本项目总投资为59,973.5万元。

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	工程费用	50,970.26	84.99
2	建设工程其他费用	4,170.21	6.95
3	预备费	2,808.03	4.68
4	建设期利息	2,025.00	3.38
项目总投资		**59,973.50**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

百色市城市大脑暨数字经济产业园项目总投资59,973.5万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金23,973.5万元，资金来源为业主自筹，占比42.74%;

（2）专项债券资金36,000万元，占比64.17%,其中已发行0万元,本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%;

（3）其他融资0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	7991.16	7991.17	7991.17
专项债券融资	-	5,000.00	31,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**7,991.16**	**12,991.17**	**38,991.17**

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月竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	7,991.16	12,991.17	38,991.17

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数据中心、城市大脑功能中心及产业孵化中心的出租收入、双碳智慧管理平台收入、云计算中心服务收入、智慧百色政务服务平台收入、物业收入，停车位收入等。

1.出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，数据中心及城市大脑出租收入按照1.5元每平米每天进行计算，产业孵化中心出租收入出租收入按照2元每平米每天进行计算。运营期第一年按照75%出租率进行参考计算，以后每隔五年出租率增加5%，债券存续期内预计本项目产生的数据中心及城市大脑出租收入为77,805.71万元。

2. 双碳智慧管理平台收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，通过对接入双碳智慧管理平台的企业提供增值服务，按照每年 1070 万元进行计算，债券存续期内预计本项目产生的双碳智慧管理平台收入 20,330 万元。

3. 云计算中心服务收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，利用云计算中心存储空间，为中小企业及企事业单位提供云存储服务，可获得相应服务收入。按每年为 50 家中小企业及企事业单提供服务，每家企业收费 13.8 万元计算，收入按每五年增长 10%计算，债券存续期内预计本项目产生的云计算中心服务收入为 14,973 万元。

4. 智慧百色政务服务平台收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，智慧百色政务服务平台可向数据使用方收取服务费用，服务费预计分为两部分，一是收取数据使用方接口接入费用，接口接入费用为一次性收费，每个接口收费 2 万元，预计最大总收入 1200 万元，二是查询数据单次收费模式，查询数据费用单次收费 5 元，预计平均每年收入 900 万元，债券存续期内预计本项目产生的云计算中心服务收入为 18,300 万元。

（5）物业费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，物业费收入按照1.5元每平米每月进行计算。债券存续期内预计本项目产生的物业费收入为2,290.83万元。

（6）停车位出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，停车位收入按照每月150元每个进行出租计算，按照建设规划，项目停车位共计412个，债券存续期内预计本项目产生的停车费收入为1409.04万元。

（7）广告收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，高铁站前人流量巨大，广告费按50万元每月进行计算，债券存续期内预计本项目产生的停车费收入为11,400万元。

预计债券存续期内本项目所产生的收入合计约为146,508.58万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	租金收入	双碳智慧管理平台收入	云计算中心服务收入	智慧百色政务服务平台收入	物业费收入	停车位出租收入	广告费收入	当年总收入
2022年	-				-		-	-
2023年	-				-		-	-
2024年	3,226.83	1,070.00	690.00	2,100.00	120.57	74.16	600.00	7,881.56
2025年	3,226.83	1,070.00	690.00	900.00	120.57	74.16	600.00	6,681.56
2026年	3,226.83	1,070.00	690.00	900.00	120.57	74.16	600.00	6,681.56
2027年	3,226.83	1,070.00	690.00	900.00	120.57	74.16	600.00	6,681.56
2028年	3,226.83	1,070.00	690.00	900.00	120.57	74.16	600.00	6,681.56
2029年	3,786.14	1,070.00	759.00	900.00	120.57	74.16	600.00	7,309.87
2030年	3,786.14	1,070.00	759.00	900.00	120.57	74.16	600.00	7,309.87
2031年	3,786.14	1,070.00	759.00	900.00	120.57	74.16	600.00	7,309.87
2032年	3,786.14	1,070.00	759.00	900.00	120.57	74.16	600.00	7,309.87
2033年	3,786.14	1,070.00	759.00	900.00	120.57	74.16	600.00	7,309.87

2034年	4,425.06	1,070.00	828.00	900.00	120.57	74.16	600.00	8,017.79
2035年	4,425.06	1,070.00	828.00	900.00	120.57	74.16	600.00	8,017.79
2036年	4,425.06	1,070.00	828.00	900.00	120.57	74.16	600.00	8,017.79
2037年	4,425.06	1,070.00	828.00	900.00	120.57	74.16	600.00	8,017.79
2038年	4,425.06	1,070.00	828.00	900.00	120.57	74.16	600.00	8,017.79
2039年	5,153.89	1,070.00	897.00	900.00	120.57	74.16	600.00	8,815.62
2040年	5,153.89	1,070.00	897.00	900.00	120.57	74.16	600.00	8,815.62
2041年	5,153.89	1,070.00	897.00	900.00	120.57	74.16	600.00	8,815.62
2042年	5,153.89	1,070.00	897.00	900.00	120.57	74.16	600.00	8,815.62
合计	77,805.71	20,330.00	14,973.00	18,300.00	2,290.83	1,409.04	11,400.00	146,508.58

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为经营管理成本、人员成本及税金及附加。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经营成本包括外购燃料及动力费、修理费、其他费用，按照总营业收入的10%计算，债券存续期内本项目所产生的经营管理成本合计约为12,541.71万元。

2.人员成本

项目共有门卫8人，按照每年4.5万/人的工资福利;经营管理及运营维护人员20人，按照每年7万元/人的工资福利;管理人员5人，按照每年10万元/人工资福利，每年的人员经费约为171万元，人员办公费用、差旅培训费用、招商营销费用等，按照200万元计算。人员成本按每五年增长10%计算，债券存续期内本项目所产生的人员成本合计约为12,541.71万元。

2.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税税率按 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 11,178.6 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 35,147.77 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	经营管理成本	人员成本	税金及附加	当年总成本
2022 年	-		-	-
2023 年	-		-	-
2024 年	788.16	426	601.36	1,815.52
2025 年	668.16	426	509.80	1,603.96
2026 年	668.16	426	509.80	1,603.96
2027 年	668.16	426	509.80	1,603.96
2028 年	668.16	426	509.80	1,603.96
2029 年	730.99	468.6	557.74	1,757.33
2030 年	730.99	468.6	557.74	1,757.33
2031 年	730.99	468.6	557.74	1,757.33
2032 年	730.99	468.6	557.74	1,757.33
2033 年	730.99	468.6	557.74	1,757.33
2034 年	801.78	515.46	611.76	1,929.00
2035 年	801.78	515.46	611.76	1,929.00
2036 年	801.78	515.46	611.76	1,929.00
2037 年	801.78	515.46	611.76	1,929.00
2038 年	801.78	515.46	611.76	1,929.00
2039 年	881.56	567	672.63	2,121.19
2040 年	881.56	567	672.63	2,121.19
2041 年	881.56	567	672.63	2,121.19
2042 年	881.56	567	672.63	2,121.19
合计	**14,650.86**	**9,318.30**	**11,178.60**	**35,147.77**

（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，百色市城市大脑暨数字经济产业园项目预期总收入为146,508.58万元，预期总成本为35,147.77万元，项目总收益为111,360.81万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为65,160万元，其中专项债券融资本息为65,160万元，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	
36,000.00	29,160.00	65,160.00	-	-	-	65,160.00

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1.71。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
百色市城市大脑暨数字经济产业园项目	111,360.81	65,160.00	1.71
合计	**111,360.81**	**65,160.00**	**1.71**

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	1.60	1.71	1.82
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	1.71	1.68

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1.6,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1.68，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大数据局以及百色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百色市城市大脑暨数字经济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。

百色市文化旅游发展有限公司

2022年9月23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（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）百色市城市大脑暨数字经济产业园项目实施方案》之盖章页）

百色市财政局

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）平果市林木加工园区项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

平果市林木加工园区项目专项债券计划发行规模55,000万元，共发行3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3.8%。二期（本期）计划于2022年发行10,000万元，三期计划于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。

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：平果市林木加工园区项目。

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。

（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。

平果市林木加工园区项目占地 1,001.05 亩，总建筑面积 154,580.44 平方米，主要包括林木加工园区（A、B 地块）、林木加工园区（C 地块）。其中：

1、林木加工园区 A 地块占地 30.15 亩，建筑面积为 15,584.33 平方米，主要包括综合楼 4,412.16 平方米，配套用房 11,172.17 平方米；林木加工园区 B 地块占地 315.21 亩，建筑面积为 113,542.11 平方米，主要包括标准厂房 110,528.71 平方米，锅炉房 2,441.77 平方米，公厕 126.48 平方米，消防泵房及水池 368.44 平方米，门卫室 76.71 平方米。主要建设内容包括建筑工程、给排水工程、电气工程、消防工程及室外配套工程等。

2、林木加工园区 C 地块占地 655.68 亩，建筑面积 5,454 平方米，主要包括标准厂房 2,304 平方米，配套用房 3,150 平方米，主要建设内容包括建筑工程、给排水工程、电气工程、消防工程及室外配套工程等。

（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	项目建设是平果市发展壮大林木产品加工产业提供有力的保证，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	本项目各项经济指标都高于基准指标，说明项目对投资者有较好的回报，项目清偿能力强。通过对本项目的总债务融资本息覆盖倍数进行敏感性分析说明本项目有一定抗风险能力。
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 55,000 万元，业主多渠道自筹 14,152.77 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	项目主要收入来源于标准厂房租金收入、露天堆场租金收入、综合交易中心租金收入、物流仓库租金收入、服务用房租金、停车场收入、物业费收入以及园区广告牌收入等。
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）项目的建设是推动平果“十三五”脱贫攻坚的重大举措。

本项目的建设必将推动扶贫开发与林木加工园区、城镇化建设等有机结合，加快建设林木产业聚集，确保扶贫产业发展有规模、贫困户增效益。项目建成后，完善的基础设施、合理的规划布局将为项目服务范围内以及周边经济发展提供有力的保障。创业园将带来大量的机遇，这些机遇将为平果市实施的易地扶贫搬迁 的贫困绿卡户提供就业、创业环境；项目的实施需要大量的建筑材料以及人工，将带动周边产业的发展，有利于扩大内需；项目的建设将极大地改善片区的生态、生活环境，对于提高农民的生活质量有重要的意义，让农民充分享受现代文明，促进生活

方式和思想观念的改变。同时丰富农民的精神文化生活，营造一种和谐的社会环境，促进社会融洽，使广大农民产生社会认同感和归属感，减缓社会矛盾和冲突。

（二）项目的建设是带动经济增长、提升区域竞争力的重要举措。

根据平果工业园区发展规划，优化工业结构和布局，加快工业结构战略性调整，构建现代工业产业体系，支持平果市林木加工园区的建设，加快工业产业发展的要求。2018 年 2 月列入《中国开发区审核公告目录》，2018 年 7 月评为自治区重点县域工业园区,是自 治区重点推进的 30 个产城互动发展试点园区之一，初步形成以铝产业和门业为主导，糖业、生物科技、电子信息、新能源、新建材、刚玉、木材加工等多产业齐头并进的工业发展格 局。大力发展电子信息产业、精密机械制造业、现代制造加工综合性工业，以及行政办公、文化、商业和居住业。园区的开发建设因此而跃上了一个新的台阶，建设现代化的大型标准厂房基地势在必行。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《关于平果市林木加工园区可行性研究报告的批复》（平发改产业〔2020〕281 号），本项目总投资为 69,152.77 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	占总投资比例（%）
1	工程费用	49,179.35	71.12
2	工程建设其他费用	13,037.57	18.85
3	基本预备费	3,110.85	4.50
4	建设期利息	3,825.00	5.53
项目总投资		69,152.77	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

平果市林木加工园区项目总投资69,152.77万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金14,152.77万元，资金来源为业主自筹，占比20.46%；

（2）专项债券资金55,000万元，占比79.53%，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。

（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	14,152.77	-	-
专项债券融资	30,000.00	10,000.00	15,000.00
社会融资	-	-	-
合计	44,152.77	10,000.00	15,000.00

2.项目实施计划

项目计划建设周期为24个月，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	44,152.77	10,000.00	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。

项目收支预测以2023年为起始年测算。项目主要收入来源于综合楼租金收入、配套用房租金收入、标准厂房租金收入、露天堆场租金、停车场收入、物业费收入以及园区广告牌收入等。

1.综合楼租金收入

根据可研报告数据测算，园区内共有综合楼建筑面积4,412平方米，月租金水平按35元/平方米，出租率按第一年70%，第二年较上年增长10%，第三年较上年增长10%，之后不再增长，租金年增长率取3%，债券存续期内本项目所产生的综合楼租金收入合计约为4,182.69万元。

2.配套用房租金收入

根据可研报告数据测算，园区内共有配套用房建筑面积14,322平方米，月租金水平按35元/平方米，出租率按第一年70%，第二年较上年增长10%，第三年较上年增长10%，之后不再增长，租金年增长率取3%，债券存续期内本项目所产生的配套用房租金收入合计约为13,578.16万元。

3.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建筑面积112,833平方米，月租金水平按18元/平方米，出租率按第一年70%，第二年较上年增长10%，第三年较上年增长10%，之后不再增长，租金年增长率取3%，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55,014.48万元。

4.露天堆场租金收入

根据可研报告数据测算，园区内共有露天堆场面积182,949平方米，月租金水平15元/平方米，出租率按第一年70%，第二年较上年增长10%，第三年较上年增长10%，之后不再增长，租金年增长率取3%，债券存续期内本项目所产生的露天堆场租金收入合计约为74,334.53万元。

5.停车场收入

根据可研报告数据测算，园区内共有171个机动车停车位可供出租使用，年租金按2400元/个出租，出租率第一年70%，第二年较上年增长10%，第三年较上年增长10%，之后不再增长，租金年增长率取3%，债券存续期内本项目所产生的停车场收入合计约为726.48万元。

7.物业费收入

根据可研报告数据测算，园区内共有建筑面积314,516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7,548.4万元。

8. 园区广告牌收入

根据可研报告数据测算，园区内共有 50 个广告牌可供出租使用，年租金水平 1.5 万元/个，出租率第一年 70%，第二年较上年增长 10%，第三年较上年增长 10%，之后不再增长，租金年增长率取 3%，债券存续期内本项目所产生的园区广告牌收入合计约为 1,693.17 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 157,077.91万元。收入预测表如下：

单位：人民币万元

时间	综合楼租金收入	配套用房租金收入	标准厂房租金收入	露天堆场租金收入	停车位租金收入	物业收入	园区广告牌收入	当年总收入
2023 年	129.71	421.07	1,706.03	2,305.16	28.73	377.42	52.50	5,020.62
2024 年	148.24	481.22	1,949.75	2,634.47	32.83	377.42	60.00	5,683.93
2025 年	166.77	541.37	2,193.47	2,963.77	36.94	377.42	67.50	6,347.24
2026 年	171.77	557.61	2,259.27	3,052.68	36.94	377.42	69.53	6,525.22
2027 年	176.92	574.34	2,327.05	3,144.26	36.94	377.42	71.62	6,708.55
2028 年	182.23	591.57	2,396.86	3,238.59	36.94	377.42	73.77	6,897.38
2029 年	187.70	609.32	2,468.77	3,335.75	36.94	377.42	75.98	7,091.88
2030 年	193.33	627.60	2,542.83	3,435.82	36.94	377.42	78.26	7,292.20
2031 年	199.13	646.43	2,619.11	3,538.89	36.94	377.42	80.61	7,498.53
2032 年	205.10	665.82	2,697.68	3,645.06	36.94	377.42	83.03	7,711.05
2033 年	211.25	685.79	2,778.61	3,754.41	36.94	377.42	85.52	7,929.94
2034 年	217.59	706.36	2,861.97	3,867.04	36.94	377.42	88.09	8,155.41
2035 年	224.12	727.55	2,947.83	3,983.05	36.94	377.42	90.73	8,387.64
2036 年	230.84	749.38	3,036.26	4,102.54	36.94	377.42	93.45	8,626.83
2037 年	237.77	771.86	3,127.35	4,225.62	36.94	377.42	96.25	8,873.21
2038 年	244.90	795.02	3,221.17	4,352.39	36.94	377.42	99.14	9,126.98
2039 年	252.25	818.87	3,317.81	4,482.96	36.94	377.42	102.11	9,388.36
2040 年	259.82	843.44	3,417.34	4,617.45	36.94	377.42	105.17	9,657.58
2041 年	267.61	868.74	3,519.86	4,755.97	36.94	377.42	108.33	9,934.87
2042 年	275.64	894.80	3,625.46	4,898.65	36.94	377.42	111.58	10,220.49
合计	**4,182.69**	**13,578.16**	**55,014.48**	**74,334.53**	**726.48**	**7,548.40**	**1,693.17**	**157,077.91**

（二）项目预期成本测算。

1.工资及福利费

项目的工资及福利费按照营业收入的1%测算。债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约为1,570.78万元。

2.其他经营费用

其他经营费用主要包括修缮费、险费和易外购燃料和动力费等，按年度营业收入3%测算；债券存续期内本项目所产生的其他经营费用合计约为4,712.36万元。

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1,570.78万元。

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14,266.7万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为22,120.62万元。成本预测表如下:

单位：人民币万元

时间	工资及福利费	其他经营费用	管理费用	税金及附加	当年总成本
2023年	50.21	150.62	50.21	456.00	707.04
2024年	56.84	170.52	56.84	516.25	800.45

2025 年	63.47	190.42	63.47	576.49	893.85
2026 年	65.25	195.76	65.25	592.66	918.92
2027 年	67.09	201.26	67.09	609.31	944.75
2028 年	68.97	206.92	68.97	626.46	971.32
2029 年	70.92	212.76	70.92	644.12	998.72
2030 年	72.92	218.77	72.92	662.32	1,026.93
2031 年	74.99	224.96	74.99	681.06	1,056.00
2032 年	77.11	231.33	77.11	700.36	1,085.91
2033 年	79.30	237.90	79.30	720.24	1,116.74
2034 年	81.55	244.66	81.55	740.72	1,148.48
2035 年	83.88	251.63	83.88	761.81	1,181.20
2036 年	86.27	258.80	86.27	783.54	1,214.88
2037 年	88.73	266.20	88.73	805.92	1,249.58
2038 年	91.27	273.81	91.27	828.96	1,285.31
2039 年	93.88	281.65	93.88	852.70	1,322.11
2040 年	96.58	289.73	96.58	877.16	1,360.05
2041 年	99.35	298.05	99.35	902.34	1,399.09
2042 年	102.20	306.61	102.20	928.28	1,439.29
合计	**1,570.78**	**4,712.36**	**1,570.78**	**14,266.70**	**22,120.62**

（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 157,077.91 万元，总成本费用为 22,120.62 万元，项目预期收益为 134,957.29 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 95,770.万元，其中专项债券融资本息为 95,770 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	
55,000.00	40,770.00	95,770.00	0.00	0.00	0.00	95,770.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.41。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
平果市林木加工园区项目	134,957.29	95,770.00	1.41
合计	**134,957.29**	**95,770.00**	**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	1.42	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

本项目主管部门是平果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林木加工园区项目建设任务、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（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）平果市林木加工园区项目实施方案》之盖章页）

平果金通投资集团有限公司

2022年9月23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（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）平果市林木加工园区项目实施方案》之盖章页）

平果市财政局

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）田林县旧州扶贫产业园供水工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

田林县旧州扶贫产业园供水工程专项债券计划发行规模4,000万元，共发行2期。一期已于2020年发行3,000万元，发行期限15年，发行利率3.67%。二期（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。

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）田林县简介。

田林县是广西壮族自治区百色市所辖的一个县，是广西土地面积第一大县。位于广西西北部，是一个历史文化悠久的革命老区。地处南贵昆经济区中心，是滇、黔、桂三省区交界的商品集散地，聚居着壮、汉、瑶、苗、彝、布依等11个民族，县域总面积5577平方公里，辖4镇10乡165个行政村，总人口28万。

田林县具有政治、历史、区位、气候、资源、产业等优势，建设形成了以林业和农业为支柱，以电力、制糖、建材、冶炼等为骨干的新型工业化发展格局。大力建设商品用材林、笋竹两用林、木本油料林“三大基地”和人造板、竹木浆纤维、竹笋、茶油桐油“四大加工”产业，现代特色农业已建成甘蔗、八渡笋等十大农业基地。土特产藏量丰富，已开发利用的有 80 多种，以桐油，八渡笋、云木耳为最著名，产量年年上升，是全国农村改革试验区、国家现代农业示范区、中国八渡笋之乡、国家无公害蔬菜生产基地县、广西南菜北运基地。

（二）田林县财政收支情况。

2019 年至 2021 年，田林县实现一般公共预算收入分别为 2.98 亿元、3.17 亿元和 3.42 亿元；一般公共预算支出分别 32.03 亿元、33.85 亿元和 26.98 亿元。政府性基金收入分别为 0.41 亿元、0.61 亿元和 2.73 亿元；政府性基金支出分别为 1.61 亿元、2.02 亿元和 3.8 亿元。

田林县 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	2.98	3.17	3.42
一般公共预算支出	32.03	33.85	26.98
政府性基金收入	0.41	0.61	2.73
其中：国有土地使用权出让收入	0.35	0.57	2.67
政府性基金支出	1.61	2.02	3.8
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.29	0.46	2.58

（三）项目情况。

1.项目名称：田林县旧州扶贫产业园供水工程。

2.项目业主：田林县兴业城市开发投资有限责任公司。

3.建设地点：田林县旧州镇板坚村工业园区内。

（四）项目业主介绍。

根据《田林县人民政府关于成立田林县兴业城市开发投资有限责任公司的通知》（田政发〔2016〕53号），于2016年10月31日成立田林县兴业城市开发投资有限责任公司，公司性质为县人民政府授权的国有独资有限责任公司，经营县人民政府授权的国有资产，对基础建设设施的投资、对房地产的开发投资，汽车租赁服务，公司位于田林县乐里镇河南片富阳路407号，营业执照注册资金为人民币贰仟叁佰万元整（2,300万元），经营期限为长期。

（五）项目建设内容。

田林县旧州扶贫产业园供水工程选址在田林县旧州镇板坚村工业园区内，项目总建设规模为1.5万m^3/d，建设内容包括净水厂区、取水泵房、二次加压泵房、输水管管线等部分。项目总用地14,339㎡，项目总投资5,691.6万元。根据项目特点及建设需要，本期建设内容主要有取水泵站及二次加压泵站主体建设装修水电安装工程，净水厂区、二次加压泵站、取水泵站总平工艺部分工程，5座漫水桥施工建设工程，4km抽水管道安装焊接工程，二次加压泵站、取水泵站围墙及大门工程。

（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	园区作为田林县生态移民、飞地扶贫、工业扶贫生态工业园，规划安置1,000户贫困户，直接或间接接纳贫困群众1万人以上入园区务工，实现人均年收入3万元以上。供水工程是为了能够保证园区初期建设工作能够全面顺利展开，完善园区内的供水设施是十分急需和必要的。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	偿债计划的可行性：项目总投资5,691.6万元，其中专项债券计划发行规模4,000万元，共发行2期，一期于2020年发行3,000万元,发行期限15年，二期计划于2022年发行1,000万元。在对项目收益及所依据的各项假设前提下，预期项目对应的收益能够合理保障融资资金的本金和利息。 偿债风险点： 1.影响项目施工进度及正常运营的风险,如自然环境及施工条件等；2.影响项目收益的风险，如经营、市场、财务等风险；3.影响项目融资平衡结果的风险，如投资测算不准、利率波动、存续债券置换不畅等风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目建设为产业园发展提供了保障，改善园区生活用水，完善园区基础设施，有利于促进经济产业结构的调整。
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	田项目总投资5,691.6万元。项目资金来源如下：不含专项债券的项目资本金1,691.6万元，资金来源为业主自筹，占比29.72%； 专项债券资金4,000万元，占比70.28%。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目达产后，不考虑外界因素的影响而增大或减少处理能力的正常情况下，按目前水收费标准2.10元/立方米进行测算，每年360.88万吨，共计7,217.6万吨，年均供水收入为757.8万元。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）项目的实施改善园区生产生活用水，是“提高水利保

障能力，改善人民群众生产生活条件”的实际体现。

田林县旧州扶贫产业园供水工程的建设为产业园发展提供了保障，对田林县建设具有很大的推动作用，将增强县城服务产业，有利于优化调整与提升产业结构，进而增强综合实力，改善和扩充承载能力与容量，促进城镇化进程。有利于促进田林县经济繁荣，有利于促进经济产业结构的调整。

（二）项目的实施是响应国家水利扶贫要求的具体体现。

田林县地处桂西北大石山区，人均耕地面积较小，又无矿产和能源支撑，长期以来，由于受特定的自然条件和历史原因限制，发展经济的自然条件和基础较差，社会经济发展缺乏保障，是国家新阶段扶贫开发工作重点县。

田林县旧州扶贫产业园供水工程的建设可大大改善园区生活用水，为地区经济发展提供保障。是“提高水利保障能力，改善人民群众生产生活条件”的实际体现。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《关于田林县旧州扶贫产业园供水工程初步设计的批复》（田发改投资〔2018〕32 号），本项目总投资为 5,691.6 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	建安工程费用	4,548.92	79.92

2	工程建设其他费用	783.02	13.76
3	基本预备费	266.60	4.68
4	建设期利息	93.05	1.63
项目总投资		**5,691.60**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

田林县旧州扶贫产业园供水工程项目总投资5,691.6万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金1,691.6万元，资金来源为业主自筹，占比29.72%;

（2）专项债券资金4,000万元，占比70.28%，已发行3,000万元，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。

（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	2020年及以前	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	778.00	22.00	300.00	591.60
专项债券融资	3,000.00	-	1,000.00	-
社会融资	-	-	-	-
合计	**3,778.00**	**22.00**	**1,300.00**	**591.60**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为30个月,项目于2020年8月开工建设,预计于2023年3月竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年及以前	2021年	2022年	2023年
项目建设	3,778.00	22.00	1,300.00	591.60

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供水收入。

1.供水收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目达产后，不考虑外界因素的影响而增大或减少处理能力的正常情况下，按目前水收费标准2.10元/立方米进行测算，每年360.88万吨，共计7,217.6万吨，年均收费收入为757.8万元。债券存续期内本项目所产生的供水收入为13,640.4万元。

综上所述，该项目债券存续期内本项目的收入合计约为13,640.4万元。收入预测表如下:

单位：人民币万元

时间	供水收入	当年总收入
2024年	757.80	757.80
2025年	757.80	757.80
2026年	757.80	757.80
2027年	757.80	757.80
2028年	757.80	757.80
2029年	757.80	757.80
2030年	757.80	757.80
2031年	757.80	757.80
2032年	757.80	757.80

2033 年	757.80	757.80
2034 年	757.80	757.80
2035 年	757.80	757.80
2036 年	757.80	757.80
2037 年	757.80	757.80
2038 年	757.80	757.80
2039 年	757.80	757.80
2040 年	757.80	757.80
2041 年	757.80	757.80
合计	**13,640.40**	**13,640.40**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为动力费、药剂费、泥沙处理及外运费、修理费及管理费。具体测算依据如下:

1.动力费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，工程运行管理期的耗能主要为水泵设备、照明及通风、空调等设备的电能。设备总功率（含取水泵方）1,330KW，年耗量约耗电 93 万 kWh/年，电价 0.91 元/ kWh，债券存续期内本项目所产生的修理费合计 1,523.34 万元。

2.药剂费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，按处理每立方自来水需加入的药剂用量计算，每立方米自来水需用明矾剂 0.05g，氯 0.004g,药剂费明矾 1,300 元/t，氯 7,400 元/t，债券存续期内本项目所产生的修理费合计 1.8 万元。

3.泥沙处理及外运费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，按项目的装机容量，估算出每天产生污泥量 0.3t，污泥处理费按 8 元/t，污泥外运费 20 元/t 计，债券存续期内本项目所产生的是常管理费用合计 5.4 万元。

4.修理费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，按固定资产原值的 2％计取，债券存续期内本项目所产生的费用合计 1,656.9 万元。

5.管理费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目需生产经营人员 17 人，人均年工资及福利费等按 40,000 元估算，债券存续期内本项目所产生的费用合计 1,224 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 4,411.44 万元。成本预测表如下：

单位：人民币万元

时间	动力费	药剂费	泥沙处理及外运费	修理费	管理费	当年总成本
2024 年	84.63	0.10	0.30	92.05	68.00	245.08
2025 年	84.63	0.10	0.30	92.05	68.00	245.08
2026 年	84.63	0.10	0.30	92.05	68.00	245.08
2027 年	84.63	0.10	0.30	92.05	68.00	245.08
2028 年	84.63	0.10	0.30	92.05	68.00	245.08
2029 年	84.63	0.10	0.30	92.05	68.00	245.08
2030 年	84.63	0.10	0.30	92.05	68.00	245.08
2031 年	84.63	0.10	0.30	92.05	68.00	245.08
2032 年	84.63	0.10	0.30	92.05	68.00	245.08
2033 年	84.63	0.10	0.30	92.05	68.00	245.08
2034 年	84.63	0.10	0.30	92.05	68.00	245.08
2035 年	84.63	0.10	0.30	92.05	68.00	245.08
2036 年	84.63	0.10	0.30	92.05	68.00	245.08

2037年	84.63	0.10	0.30	92.05	68.00	245.08
2038年	84.63	0.10	0.30	92.05	68.00	245.08
2039年	84.63	0.10	0.30	92.05	68.00	245.08
2040年	84.63	0.10	0.30	92.05	68.00	245.08
2041年	84.63	0.10	0.30	92.05	68.00	245.08
合计	**1,523.34**	**1.80**	**5.40**	**1,656.90**	**1,224.00**	**4,411.44**

（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13,640.4万元，总成本费用为4,411.44万元，项目预期收益为9,228.96万元。

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6,461.5万元，其中专项债券融资本息为6,461.5万元，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	
4,000.00	2,461.50	6,461.50	0.00	0.00	0.00	6,461.50

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1.43。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
田林县旧州扶贫产业园供水工程	9,228.96	6,461.50	1.43
合计	**9,228.96**	**6,461.50**	**1.43**

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	1.43	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	1.43	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

本项目主管部门是田林县水利局以及田林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林县旧州扶贫产业园供水工程建设任务、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。

田林县兴业城市开发投资有限责任公司

2022 年 9 月 23 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（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）田林县旧州扶贫产业园供水工程项目实施方案》之盖章页）

田林县财政局

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）广西百色凌云县绿色高端家居产业园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。

广西百色凌云县绿色高端家居产业园标准厂房及配套设施建设项目专项债券计划发行规模101,000万元，共发行3期。一期（本期）计划于2022年发行5,000万元，二期计划于2023年发行60,000万元，三期计划于2024年发行36,000万元，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。

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）凌云县简介。

凌云县，古称泗城，隶属广西壮族自治区百色市，有四条河流纵横交错会聚于城中，是一个近千年州、府、县治之地历史的文化古城。凌云县百岁以上寿星有365人，高过世界长寿区认定

标准占人口的比例，是中国首个“全国异地长寿养老养生基 地”，享有“山上水乡、古府凌云、宜居天堂”的美誉。

凌云县位于广西西北部，县域面积2,053平方公里，辖8个乡镇（其中4个瑶族乡）110个行政村（社区），境内居住着壮、汉、瑶三个主体民族，全县人口 23万人，少数民族占总人口的55%。1992年自治区人民政府批准享受少数民族自治县待遇，2002年国务院确定为新一轮扶贫开发工作重点县。

凌云县先后获得了 “中国名茶之乡”、“全国绿化模范县”、“国家园林县城”、“全国平安建设先进县”、“全国重点产茶县”、“国家西部地区教育′两基′攻坚先进县”、“广西卫生 县城”等荣誉称号。2018年12月，凌云县荣获第二批国家生态 文明建设示范市县称号。

（二）凌云县财政收支情况。

2019年至2021年，凌云县实现一般公共预算收入分别为 1.75亿元、1.74亿元和2.18亿元；一般公共预算支出分别为29.11亿元、26. 14亿元和25.26亿元。政府性基金收入分别为0.53亿元、0.78亿元和2.36亿元；政府性基金支出分别为 3. 14亿元、4. 38亿元和2.11亿元。

凌云县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	1.75	1.74	2.18
一般公共预算支出	29. 11	26. 14	25.26

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	1.75	1.74	2.18
政府性基金收入	0.53	0.78	2.36
其中：国有土地使用权出让收入	0.50	0.73	2.23
政府性基金支出	3.14	4.38	2.11
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.46	0.66	1.20

（三）项目情况。

1.项目名称：广西百色凌云县绿色高端家居产业园标准厂房及配套设施建设项目。

2.项目业主：凌云县工业和信息化局。

3.建设地点：百色市凌云县伶站瑶族乡伶兴村东部凌云县绿色高端家居产业园。

（四）项目业主介绍。

凌云县工业和信息化局为地方行政机关隶属于凌云县人民政府。主要职责是贯彻执行国家有关工业和信息化的法律法规、拟订并组织实施全县工业、信息化发展规划、监测、分析全县工业和信息化相关产业运行态势，负责提出工业和信息化固定资产投资规模和方向。

（五）项目建设内容。

项目计划总投资 128,868.32 万元。项目总规划用地约为761,464.47 平方米，约 1,142.18 亩。项目拟分为西片区、东片区。西片区占地面积约 678.42 亩，主要建设内容为：业务用房建筑面积 4,764.12 平方米,厂房面积 40,826.17,及垃圾中转站、地埋一体式消防水罐等配套设施。东片区占地面积约 463.76 亩，

主要建设内容为：厂房面积 165,607.66 平方米，业务用房建筑面积 7,663.65 平方米，能源供应站面积 6,000 平方米，变电站面积 1,600 平方米，机动车充电桩 100 个，非机动车充电桩 300 个，及其他配套设施。2022 年计划建设内容包括西片区土方工程、厂房、道路、桥梁、挡土墙、边坡支护、硬化等。2023 年计划建设内容除 2022 年部分续建工程外，主要包括东、西片区业务用房、厂房、充电桩、土方工程及其他配套设施。2024 年计划建设内容除 2023 年部分续建工程外，主要包括东西片区围墙、大门、厂区变配电工程等配套设施。

（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	项目的建设可提升区域经济和环境承载力及服务水平，加快美丽乡村建设进程，提升城镇品质、改善城镇形象。项目落成后，招商引资及产业后续规模化发展，可优化本县经济产业结构，持续性巩固脱贫攻坚成果，实现自主致富。同时，项目建设地址位于伶站瑶族乡，建设用工及入园企业生产用工主要以当地少数民族居民为主，可大大提高伶站乡及周边邻近乡镇的就业率，带动少数民族地区经济发展，改善当地民生，是构建和谐社会的需要。项目招商引资工作进展顺利，项目预测收益情况良好，入园企业将带动地方经济建设，为地方税收来源拓宽渠道，助力地方经济发展，完善社会保障体系。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目各项经济指标都高于基准指标，说明项目对投资者有较好的回报，项目清偿能力强。通过对本项目的总债务融资本息覆盖倍数进行敏感性分析说明本项目有一定抗风险能力。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目建设符合《中国制造 2025》生产制造业发展要求。项目符合《政府投资条例》。并遵造国家有关文件规定，拟对项目勘察设计、建筑安装工程、施工监理及大型设备和重要材料进行建设项目招标。

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	本项目资金来源为业主自有资金、申请地方政府专项债资金。项目申请债券资金投入从经济效益、社会效益方面更有利于项目建设及建成后运营发展。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	极大地促进百色市凌云县绿色高端家居产业园土地的开发和集约利用，将带动产业园区的建设和发展，从而为百色市凌云县的经济发展创造新亮点。 项目主要的收入来源于业务用房出租、厂房出租、能源供热站、广告牌出租收入、机动车停车收入、机动车充电桩收入、非机动车充电桩收入、物业费收入等。收支测算来源于可行性研究报告以及百色市同类型项目，数据来源可靠度高。
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）项目建设是百色市产城融合发展的需要。

产城融合，是目前大多数城市发展最佳模式，它要求产业与城市功能融合，达到“以产促城，以城兴产，产城融合”。木材加工产业是传统产业，但也跟着时代步伐步入了自动化和智能化行业，成为先进制造行业。百色市每年木材产量在391.3万立方米，占我区木材产量3,100万立方米的12.9%，是广西重要木材产区。木材加工产业可以实现生态循环经济发展模式，是可以实现城市功能建设发展的重要支撑的产业，是城市生存与发展的重要血脉，是百色市凌云县建设最适合发展的产业。

（二）项目建设是进一步完善凌云县基础设施的需要。

凌云县工业集中区目前开放发展总体滞后，资源和环境空间对经济社会发展的刚性制约不断增加，提供经济发展要素保障的难度增大，产业链条延伸不够、基础设施薄弱，缺乏重大项目支

撑，投资和消费拉动不足，经济实力不强，创新驱动活力不足，科技水平落后，开放水平不高，营商环境有待进一步优化。本项目的实施将进一步推动了凌云县的发展，完善凌云县基础设施的建设。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《关于广西百色凌云县绿色高端家居产业园标准厂房及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（凌发改发〔2022〕80号），本项目总投资为128,868.32万元。

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	占总投资比例（%）
1	工程费用	101,048.17	78.41
2	工程建设其他费用	11,800.99	9.16
3	基本预备费	13,541.90	10.51
4	建设期利息	2,477.26	1.92
项目总投资		**128,868.32**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西百色凌云县绿色高端家居产业园标准厂房及配套设施建设项目总投资128,868.32万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金27,868.32万元，资金来源为业主自筹，占比21.63%;

（2）专项债券资金101,000万元，占比78.37%，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	22,000.00	5,755.47	112.85
专项债券融资	5,000.00	60,000.00	36,000.00
社会融资	-	-	-
合计	**27,000.00**	**65,755.47**	**36,112.85**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为25个月，项目于2022年6月开工建设，预计于2024年7月竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年
项目建设	27,000.00	65,755.47	36,112.85

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。

本项目建设分为东西两片区，预计西片区子项目2023年7月投入运营，东片区子项目2024年7月投入运营。项目收支预测以2023年为起始年测算。项目主要收入来源于业务用房出租、厂房出租、能源供热站、广告牌出租收入、机动车停车收入、机动车充电桩收入、非机动车充电桩收入、物业费收入等。

1.业务用房出租收入

根据项目可行性研究报告内容进行测算，项目运营期第一年可供出租业务用房面积为 4,764.12 平方米，运营期第二年开始可供出租业务用房面积为 12,427.77 平方米。业务用房出租价格以 15 元/平方米/月进行测算，随着项目建成及物价上涨，该项收入将有所上升。以运营期第 1 年度该项收入为基准，按照债券存续期内，该项收入每 5 年上涨 10%的幅度来进行测算。考虑业务用房空置因素，业务房出租率按第一年出租率按 70%测算，债券存续期内，出租率每 5 年上涨 5%，最终稳定至 85%的出租率。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 4,157.75 万元。

2. 厂房出租收入

根据项目可行性研究报告内容进行测算，运营期第一年出租面积为 40,826.17 平方米，运营期第二年开始出租面积为 206,433.83 平方米，价格为 12 元/平方米/月，随着项目建成及物价上涨，该项收入将有所上升。以运营期第 1 年度该项收入为基准，按照债券存续期内，该项收入每 5 年上涨 10%的幅度来进行测算。考虑厂房空置因素，厂房出租率按第一年出租率按 60%测算，债券存续期内，出租率每 5 年上涨 5%，最终稳定至 75%的出租率。债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为 47,910.77 万元。

3. 能源供热站收入

根据项目可行性研究报告内容进行测算，本子项计划于2024年7月建成投入运营，每月供应能源数量18,000吨，价格为150元/吨/月，随着项目建成及物价上涨，该项收入将有所上升。以运营期第1年度该项收入为基准，按照债券存续期内，该项收入每5年上涨10%的幅度来进行测算。债券存续期内本项目所产生的能源供热站收入合计约为750,680.94万元。

4.广告牌出租收入

根据项目可行性研究报告内容进行测算，项目总体建成后广告牌数量共1,000块，运营期第一年可供出租广告牌数量为500块，运营期第二年开始可供出租广告牌数量为1,000块。广告牌出租价格为400元/块/月，随着项目建成及物价上涨，该项收入将有所上升。以运营期第1年度该项收入为基准，按照债券存续期内，该项收入每5年上涨10%的幅度来进行测算。考虑广告牌空置因素，广告牌出租率按第一年60%测算，债券存续期内，出租率每5年上涨5%，最终稳定至75%的出租率。债券存续期内本项目所产生的广告收入合计约为7,832.46万元。

5.机动车停车位收入

根据项目可行性研究报告内容进行测算，项目总体建成后可供使用停车位共4,975个，运营期第一年可供使用停车位为1,500个，运营期第二年开始可供使用停车位数量为4,975个。停车位收入以200元/个/月，该项收入在运营期内销售价格不变

来进行测算。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23,643万元。

6.机动车充电桩收入

根据项目可行性研究报告内容进行测算，项目总体建成后可供使用充电桩共145个，运营期第一年可供使用机动车充电桩为45个，运营期第二年开始可供使用机动车充电桩为145个。机动车充电桩收入以50元/个/天进行测算。随着项目建成及物价上涨，该项收入将有所上升。以运营期第1年度该项收入为基准，按照债券存续期内，该项收入每5年上涨30%的幅度来进行测算。债券存续期内本项目所产生机动车充电桩收入的合计约为8,627.164万元。

7.非机动车充电桩收入

根据项目可行性研究报告内容进行测算，项目总体建成后可供使用非机动车充电桩共450个，运营期第一年可供使用机动车充电桩为150个，运营期第二年开始可供使用机动车充电桩为450个。非机动车充电桩收入按为5元/个/天进行测算。随着项目建成及物价上涨，该项收入将有所上升。以运营期第1年度该项收入为基准，按照债券存续期内，该项收入每5年上涨30%的幅度来进行测算。债券存续期内本项目所产生的非机动车充电桩收入合计约为2,682.09万元。

8.物业费收入

根据项目可行性研究报告内容进行测算，项目建成后，项目管理人员为业务用房、厂房等提供物业服务。项目每月初始物业费价格为 0.8 元/平方米，随着项目建成及物价上涨，该项支出将有所上升。以运营期第 1 年度该项支出为基准，按照债券存续期内，该项收入每 5 年上涨 5%的幅度来进行测算。运营期第一年可收款面积为 45,590.29 平方米，运营期第二年可收款面积为 21,8861.6 平方米，同步考虑业务用房及厂房空置率。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为 3,115.60 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 848,648.78 万元。收入预测表如下：

单位：人民币万元

时间	业务用房出租收入	厂房出租收入	能源供热站收入	广告牌出租收入	机动车停车收入	机动车充电桩收入	非机动车充电桩收入	物业费收入	当年总收入
2023 年	30.01	176.37	0.00	72.00	180.00	41.06	13.69	13.36	526.49
2024 年	108.3	1,068.16	16,200.00	216.00	777.00	173.37	54.75	76.99	18,674.57
2025 年	156.59	1,783.59	32,400.00	288.00	1,194.00	264.63	82.13	127.26	36,296.20
2026 年	156.59	1,783.59	32,400.00	288.00	1,194.00	264.63	82.13	127.26	36,296.20
2027 年	156.59	1,783.59	32,400.00	288.00	1,194.00	264.63	82.13	127.26	36,296.20
2028 年	184.55	2,125.44	35,640.00	343.20	1,194.00	344.01	106.76	144.66	40,082.62
2029 年	184.55	2,125.44	35,640.00	343.20	1,194.00	344.01	106.76	144.66	40,082.62
2030 年	184.55	2,125.44	35,640.00	343.20	1,194.00	344.01	106.76	144.66	40,082.62
2031 年	184.55	2,125.44	35,640.00	343.20	1,194.00	344.01	106.76	144.66	40,082.62
2032 年	184.55	2,125.44	35,640.00	343.20	1,194.00	344.01	106.76	144.66	40,082.62
2033 年	216.54	2,517.83	39,204.00	406.56	1,194.00	447.22	138.79	163.1	44,288.04
2034 年	216.54	2,517.83	39,204.00	406.56	1,194.00	447.22	138.79	163.1	44,288.04
2035 年	216.54	2,517.83	39,204.00	406.56	1,194.00	447.22	138.79	163.1	44,288.04
2036 年	216.54	2,517.83	39,204.00	406.56	1,194.00	447.22	138.79	163.1	44,288.04
2037 年	216.54	2,517.83	39,204.00	406.56	1,194.00	447.22	138.79	163.1	44,288.04

2038年	253.15	2,967.07	43,124.40	480.60	1,194.00	581.38	180.51	182.59	48,963.70
2039年	253.15	2,967.07	43,124.40	480.60	1,194.00	581.38	180.51	182.59	48,963.70
2040年	253.15	2,967.07	43,124.40	480.60	1,194.00	581.38	180.51	182.59	48,963.70
2041年	253.15	2,967.07	43,124.40	480.60	1,194.00	581.38	180.51	182.59	48,963.70
2042年	253.15	2,967.07	43,124.40	480.60	1,194.00	581.38	181.51	182.59	48,965.70
2043年	278.47	3,263.78	47,437.94	528.66	1,194.00	755.79	235.96	191.72	53,886.32
合计	**4,157.75**	**47,910.77**	**750,680.94**	**7,832.46**	**23,643.00**	**8,627.164**	**2,682.09**	**3,115.60**	**848,648.78**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为财务费、职工薪酬、管理费用、修理费、折旧费及摊销、水电费用、税金及附加。具体测算依据如下;

1.财务费

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财务费合计约为79,603.65万元。

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，项目运营所需的管理人员按30人考虑,每年每个员工平均收入6万元,债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为3,690万元。

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，按维修维护费的10%算，每年的管理费用约为30.31万元，债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为621.36万元。

4.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 303.14 万元，债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为 6,214.37 万元。

5.折旧费及摊销

根据可行性研究报告内容进行测算，固定资产原值 125,001.03 万元，折旧率 95%，折旧年限按 50 年考虑；机器设备折旧原值 3,867.29 万元，折旧率 9.5%，折旧年限按 10 年考虑。折旧费及摊销合计 51,139.17 万元。

6.水电费用

根据目前市场价格进行测算，运营期按 20 年考虑，每年水电费按 50 万考虑，随着项目建成及物价上涨，该项支出将有所上升。以运营期第 1 年度该项支出为基准，按照债券存续期内，该项支出每 5 年上涨 5%的幅度来进行测算。债券存续期内本项目所产生的水电费支出合计约为 1,267.5 万元。

7.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，销项税率 9%，进项税率 13%，增值税 9%，城市维护建设税 7%，教育税附加费 3%，地方教育税附加费 2%，按照债券存续期内本项目所产生的财政支出合计约为 84,345.19 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 226,881.24 万元。成本预测表如下：

单位：人民币万元

时间	财务费	职工薪酬	管理费用	修理费	折旧费及摊销	水电费用	税金及附加	当年总成本
2023 年	2,274.39	90.00	15.16	151.57	1,371.21	25.00	35.77	3,963.10
2024 年	4,548.78	180.00	30.31	303.14	2,724.96	50.00	1,854.72	9,691.91
2025 年	4,548.78	180.00	30.31	303.14	2,691.72	50.00	3,624.05	11,428.00
2026 年	4,548.78	180.00	30.31	303.14	2,661.63	50.00	3,624.05	11,397.91
2027 年	4,548.78	180.00	30.31	303.14	2,634.41	55.00	3,624.05	11,375.69
2028 年	4,548.78	180.00	30.31	303.14	2,609.77	55.00	4,005.74	11,732.74
2029 年	4,548.78	180.00	30.31	303.14	2,587.47	55.00	4,005.74	11,710.44
2030 年	4,548.78	180.00	30.31	303.14	2,567.28	55.00	4,005.74	11,690.25
2031 年	4,548.78	180.00	30.31	303.14	2,549.02	55.00	4,005.74	11,671.99
2032 年	4,548.78	180.00	30.31	303.14	2,532.49	60.25	4,005.74	11,660.71
2033 年	4,548.78	180.00	30.31	303.14	2,459.01	60.25	4,429.63	12,011.12
2034 年	4,548.78	180.00	30.31	303.14	2,375.02	60.25	4,429.63	11,927.13
2035 年	4,548.78	180.00	30.31	303.14	2,375.02	65.50	4,429.63	11,932.38
2036 年	4,548.78	180.00	30.31	303.14	2,375.02	65.50	4,429.63	11,932.38
2037 年	4,548.78	180.00	30.31	303.14	2,375.02	65.50	4,429.63	11,932.38
2038 年	4,548.78	180.00	30.31	303.14	2,375.02	70.75	4,900.95	12,408.95
2039 年	3,639.02	180.00	30.31	303.14	2,375.02	70.75	4,900.95	11,499.19
2040 年	2,729.27	180.00	30.31	303.14	2,375.02	70.75	4,900.95	10,589.44
2041 年	1,819.51	180.00	30.31	303.14	2,375.02	76.00	4,900.95	9,684.93
2042 年	909.76	180.00	30.31	303.14	2,375.02	76.00	4,900.95	8,775.18
2043 年	-	180.00	30.31	303.14	2,375.02	76.00	4,900.95	7,865.42
合计	**79,603.65**	**3,690.00**	**621.36**	**6,214.37**	**51,139.17**	**1,267.50**	**84,345.19**	**226,881.24**

（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 848,648.78 万元，总成本费用为 226,881.24 万元，项目预期收益为 621,767.54 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 10,1000 万元，其中专项债券融资本息为 182,810 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	
101,000.00	81,810.00	182,810.00	0.00	0.00	0.00	182,810.00

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 3.4。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
广西百色凌云县绿色高端家居产业园标准厂房及配套设施建设项目	621,767.54	182,810.00	3.40
合计	**621,767.54**	**182,810.00**	**3.40**

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	3.17	3.40	3.63
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	3.46	3.40	3.34

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 3.17，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 3.34，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

本项目主管部门是凌云县工业和信息化局以及凌云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百色凌云县绿色高端家居产业园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。

凌云县工业和信息化局

2022年9月23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（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）广西百色凌云县绿色高端家居产业园标准厂房及配套设施建设项目实施方案》之盖章页）

凌云县财政局

2022年9月23日

附件 2-11

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）贺州市产业园区项目实施方案

贺州市财政局

2022 年 9 月 23 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）贺州高新技术标准厂房建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

贺州高新技术标准厂房建设项目专项债券计划发行规模6,000万元，共发行两期。首期已于2021年发行4,000万元，发行利率是3.8%，发行年限是20年。本期计划发行2,000万元，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）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。

（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：贺州高新技术标准厂房建设项目。

2.项目业主：广西贺州高科创投发展有限公司。

3.建设地点：广西贺州市生态产业园区内。

（四）项目业主介绍。

广西贺州高科创投发展有限公司是广西贺州市投资集团有限公司旗下全资子公司。2014年6月9日注册成立，属广西贺州市正润房地产集团管理;2019年由广西贺州市投资集团有限公司

接管，完成注册资本 5,000 万元，占公司绝对控股权；2019 年 12 月由广西贺州广贺投资中心增加注册资本 1,250 万元，截止 2019 年 12 月 31 日，公司注册资本共 6,250 万元。公司主要经营物业管理，基础设施投资建设，园区投资、开发、经营，属于贺州市国有直属二类国有独资企业。

（五）项目建设内容。

本批次专项债资金使用建设计划：完成部分设备采购及安装、管网建设等。

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。

贺州高新技术标准厂房建设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《广西壮族自治区投资项目备案证明》（项目代码：2019-451119-47-03-039413），本项目估算总投资为 9,911.46 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	2,000.00	20.18
2	建筑安装工程费用	6,315.50	63.72
3	工程建设其他费用	736.78	7.43
4	预备费	724.18	7.31
5	建设期利息	135.00	1.36
项目总投资		**9,911.46**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

贺州高新技术标准厂房建设项目总投资 9,911.46 万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金3,911.46万元，资金来源为业主自筹，占比39.46%;

（2）专项债券资金6,000万元，占比60.54%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2021 年	2022 年
不含专项债券的项目资本金	3,911.46	-
专项债券融资	4,000.00	2,000.00
合计	**7,911.46**	**2,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为 18 个月，项目计划于 2021 年 6 月份开工建设，预计于 2022 年 12 月份竣工。

单位：人民币万元

类别	2021 年	2022 年
项目建设	7,911.46	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。

本项目于 2022 年 12 月份建成，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、停车位收入、充电桩收入、广告收入以及物业管理费收入。

1.标准厂房出租收入

本项目建设完成后，可供租赁的厂房面积共计 27,688.01 平方米，参照项目同类型厂房出租的收费标准，厂房租赁单价暂定为 25 元/平方米/月估算。运营期前三年出租率分别为 85%、90%、95%，运营期第四年开始厂房达到满租状态，运营期第五年开始，每五年租金收入上涨 10%。债券存续期内预计项目租金收入合计为 18,186.65 万元。

2.机动车停车费收入

本项目建设完成后，项目配套机动车停车位共计100个，参照车位的收费标准，停车位收费按照 20 元/个/天估算；设运营期前三年出租率分别为 85%、90%、95%，运营期第四年开始车位达到满租状态，运营期第五年开始，每五年停车费收入上涨 5%。债券存续期内预计车位租金收入合计为 1,483.6 万元。

3.非机动车停车费收入

本项目建设完成后，项目配套非机动车停车位共 457 个，停车位收费按照 3 元/个/天计算。假设运营期前三年出租率分别为85%、90%、95%，运营期第四年开始车位达到满租状态，运营期第五年开始，每五年停车费收入上涨 5%。债券存续期内预计车位租金收入合计为 1,017 万元。

4.充电桩收入

本项目建设完成后，项目配套充电桩共计 10 个，参照充电桩的收费标准，考虑每天充电桩使用个数为 9 个，每天用电量为40kWh，价格为 1.8 元/kWh，使用天数为 300 天。运营期第五年开始，每五年充电桩收入上涨 5%。债券存续期内预计充电桩收入合计为 418.9 万元。

5.广告牌收入

本项目建设完成后，项目配套小型广告牌共 50 个，参照广告牌的收费标准，小型广告牌按照 1,000 元/个/年进行估算；配套大型广告牌共 10 个，大型广告牌收费按照 6,000 元/个/年计

算。运营期第五年开始，每五年停车费收入上涨 5%。债券存续期内预计广告收入合计为 257.05 万元。

6.物业管理费收入

本项目建设完成后，标准厂房物业费按照 3 元/平方米·月，运营期第五年开始，每五年停车费收入上涨 10%，则债券存续期内预计项目物业费收入合计 2,182.41 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 23,525.61 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	机动车停车收入	非机动车停车收入	充电桩收入	广告牌收入	物业管理费收入	当年总收入
2023 年	706.04	62.05	42.54	19.44	11.00	84.73	925.80
2024 年	747.58	65.70	45.04	19.44	11.00	89.71	978.47
2025 年	789.11	69.35	47.54	19.44	11.00	94.69	1,031.13
2026 年	789.11	69.35	47.54	19.44	11.00	94.69	1,031.13
2027 年	789.11	69.35	47.54	19.44	11.00	94.69	1,031.13
2028 年	868.02	72.82	49.92	20.41	11.55	104.16	1,126.88
2029 年	868.02	72.82	49.92	20.41	11.55	104.16	1,126.88
2030 年	868.02	72.82	49.92	20.41	11.55	104.16	1,126.88
2031 年	868.02	72.82	49.92	20.41	11.55	104.16	1,126.88
2032 年	868.02	72.82	49.92	20.41	11.55	104.16	1,126.88
2033 年	954.82	76.46	52.41	21.43	12.13	114.58	1,231.83
2034 年	954.82	76.46	52.41	21.43	12.13	114.58	1,231.83
2035 年	954.82	76.46	52.41	21.43	12.13	114.58	1,231.83
2036 年	954.82	76.46	52.41	21.43	12.13	114.58	1,231.83
2037 年	954.82	76.46	52.41	21.43	12.13	114.58	1,231.83
2038 年	1,050.30	80.28	55.03	22.50	12.73	126.04	1,346.88
2039 年	1,050.30	80.28	55.03	22.50	12.73	126.04	1,346.88
2040 年	1,050.30	80.28	55.03	22.50	12.73	126.04	1,346.88
2041 年	1,050.30	80.28	55.03	22.50	12.73	126.04	1,346.88
2042 年	1,050.30	80.28	55.03	22.50	12.73	126.04	1,346.88
合计	**18,186.65**	**1,483.60**	**1,017.00**	**418.90**	**237.05**	**2,182.41**	**23,525.61**

（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用、工资及福利费用、维修综合费、管理费和其他成本和税金及附加组成。具体测算依据如下:

1.外购燃料及动力费用

本项目建设完成后，运营园区管理所需的水、电（只考虑共建部分）估算为 10 万元/年，每 5 年增长 5%。则债券存续期内，本项目所产生的外购燃料及动力费用合计约为 215.55 万元。

2.工资及福利费用

本项目建设完成后，拟设置管理人员 5 人，工资及福利为 48,000 元/人/年，每 5 年增长 5%。则债券存续期内，本项目所产生的工资及福利费用合计约为 517.2 万元。

3.维修综合费

本项目建设完成后，项目维修综合费运营期前 10 年按工程费用的 0.12%计算，11—20 年按工程费用的 0.2%计算。则债券存续期内，本项目所产生的维修综合费合计约为 202.1 万元。

4.管理费和其他成本

本项目建设完成后，管理费和其它成本运营期前 10 年按维修综合费的 20%计算，11—20 年按维修综合费的 25%计算。则债券存续期内本项目所产生的维修综合费合计约为 46.8 万元。

5.税金及附加

本项目建设完成后，增值税按照征收率 9%/6%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%，房产税 12%)计算。债券存续期内,本项目所产生的税金及附加总额为 4,200.8 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 5,182.45 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	工资及福利费用	维修综合费	管理费和其他成本	税金及附加	当年总成本
2023 年	10	24	7.58	1.52	169.16	212.25
2024 年	10	24	7.58	1.52	179	222.09
2025 年	10	24	7.58	1.52	188.85	231.94
2026 年	10	24	7.58	1.52	188.85	231.94
2027 年	10	24	7.58	1.52	188.85	231.94
2028 年	10.5	25.2	7.58	1.52	206.72	251.51
2029 年	10.5	25.2	7.58	1.52	206.72	251.51
2030 年	10.5	25.2	7.58	1.52	206.72	251.51
2031 年	10.5	25.2	7.58	1.52	206.72	251.51
2032 年	10.5	25.2	7.58	1.52	206.72	251.51
2033 年	11.03	26.46	12.63	3.16	226.33	279.6
2034 年	11.03	26.46	12.63	3.16	226.33	279.6
2035 年	11.03	26.46	12.63	3.16	226.33	279.6
2036 年	11.03	26.46	12.63	3.16	226.33	279.6
2037 年	11.03	26.46	12.63	3.16	226.33	279.6
2038 年	11.58	27.78	12.63	3.16	247.85	303
2039 年	11.58	27.78	12.63	3.16	247.85	303
2040 年	11.58	27.78	12.63	3.16	247.85	303
2041 年	11.58	27.78	12.63	3.16	247.85	303
2042 年	11.58	27.78	12.63	3.16	129.44	184.59
合计	**215.55**	**517.2**	**202.1**	**46.8**	**4,200.80**	**5,182.45**

（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，贺州高新技术标准厂房建设项目预期总收入为 23,525.61 万元，预期总成本为 5,182.45 万元，项目总收益为 18,343.16 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 10,356 万元，其中专项债券融资本息为 10,356 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	
6,000	4,356	10,356	-	-	-	10,356

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 1.77。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
贺州高新技术标准厂房建设项目	18,343.16	10,356	1.77
合计	**18,343.16**	**10,356**	**1.77**

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	1.77	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	1.80	1.77	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1.68，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。

《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高新技术标准厂房建设项目工作要求并根据贺州高新技术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，做好入库贺州高新技术标准厂房建设项目的规划期限、投资计划、收益与融资平

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高新技术标准厂房建设项目工作要求并根据贺州高新技术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，做好入库贺州高新技术标准厂房建设项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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 9 月 23 日

广西贺州高科创投发展有限公司

2022 年 9 月 23 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）广西东融产业园第二停车场（冶金循环产业配套基础设施）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西东融产业园第二停车场（冶金循环产业配套基础设施）项目专项债券计划发行规模12,000万元，共发行两期。本期计划发行8,000万元，二期计划于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）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。

（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：广西东融产业园第二停车场（冶金循环产业配套基础设施）项目。

2.项目业主：广西贺州市正业发展有限公司。

3.建设地点：广西省贺州市八步区东融产业园内。

（四）项目业主介绍。

广西贺州市正业发展有限公司成立于 2014 年，注册资本为 64,788 万人民币，法定代表人为廖竟淋。目前公司的主要经营范围是一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；市政设施管理；物业管理；土地整治服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；融资咨询服务；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；建筑材料销售；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；道路货物运输站经营（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；道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（网络货运）；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）。

（五）项目建设内容。

本批次专项债资金主要用于货车泊位 611 辆，普通车泊位 249 辆，其中机修车间建筑面积 1300 平方米。

三、经济社会效益分析

（一）促进园区产业发展。

本项目的建设将满足港区后方东融产业园县域经济产业合作广西东融产业园(信都工业区)物资交流的货运需求。本项目地处贺江沿江产业带范围内，项目后方紧邻东融产业园县域经济产业合作广西东融产业园的核心区，入驻企业未来将重点发展装配建筑建材、高端装备制造等产业，以城市矿产、铝电子、金属制

品加工为主。本项目的建设能有效地降低货物运输的物流成本，同时可以优化调整沿江产业布局，推动产业可持续发展。

（二）有利于加快产业结构调整。

贺州市全面实施“向东开放”战略，积极承接产业转移，立足产业基础和资源优势，积极对接市场需求，以两个千亿元产业示范基地和生态产业园为主要载体， 壮大碳酸钙、新型装配式建筑材料两个千亿元产业集群，加强工业与生态健康产业四大业态融合发展，推动产业向绿色制造、智能制造、生态制造转变，将打造成为国家级新型装配式建筑材料生产基地、碳酸钙示范基地，推动产业绿色循环低碳发展，构建具有贺州特色的现代生态工业体系。承接产业转移及产业结构调整为港口业的发展带来重大机遇，产业集群中的一大批企业所需原材料及产成品的进出口需求，将带来贺州市电力、林产、矿业、电子、新材料以及现代农业等产业等货物运输的快速增长。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《贺州市八步区发展和改革局关于广西东融产业园第二停车场(冶金循环产业配套基础设施)项目初步设计的批复》（贺八发改投〔2021〕15号），本项目估算总投资为15,432.77万元。

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	6,596.84	42.75
2	工程建设其他费用	7425.44	48.11
3	预备费	701.11	4.54
4	建设期利息	709.38	4.60
项目总投资		15,432.77	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西东融产业园第二停车场（冶金循环产业配套基础设施）项目总投资 15,432.77 万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金3,432.77万元，资金来源为业主自筹，占比22.24%;

（2）专项债券资金12,000万元，占比77.76%。

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	-	2,000.00	1432.77
专项债券融资	-	8,000.00	4,000.00
合计	**-**	**10,000.00**	**5,432.77**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为 30 个月，项目于 2021 年 7 月份开工建设，预计于 2023 年 12 月份竣工。

单位：人民币万元

类别	2021 年	2022 年	2023 年
项目建设	-	10,000.00	5,432.77

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。

本项目于2023年12月份建成，收支预测以2024年为起始年进行测算。项目主要收入来源于停车、住宿、餐饮等各类服务取得的收入。每年收入按4,000万元估算。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为80,000万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	停车、住宿、餐饮等各类服务取得的收入	当年总收入
2024年	4,000	4,000
2025年	4,000	4,000
2026年	4,000	4,000
2027年	4,000	4,000
2028年	4,000	4,000
2029年	4,000	4,000
2030年	4,000	4,000
2031年	4,000	4,000
2032年	4,000	4,000
2033年	4,000	4,000
2034年	4,000	4,000
2035年	4,000	4,000
2036年	4,000	4,000
2037年	4,000	4,000
2038年	4,000	4,000
2039年	4,000	4,000
2040年	4,000	4,000
2041年	4,000	4,000
2042年	4,000	4,000
2043年	4,000	4,000
合计	**80,000**	**80,000**

（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、维护修理费、工资福利费和税金及附加组成。具体测算依据如下:

1.外购燃料及动力费用

根据项目可研，每年按 315.55 万元计算，每五年增长 3%。则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 6,600.72 万元。

2.维护修理费

维护修理面积按项目总用地面积 170,101.38 平方米，每年维护修理单价暂按 25 元/平方米。预计每年增长率为 3%。则债券存续期内本项目所产生的维护修理费合计约为 11,426.69 万元。

3.工资福利费

设计定员 30 人，年工资福利费标准按 7.3 万元/人计算。预计每年增长率为 3%。则债券存续期内本项目所产生的工资福利费合计约为 5,884.61 万元。

4.税金及附加

本项目建设完成后，增值税按照征收率 6%计算，计税基础为每年营业收入；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 5,376 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 29,288.02 万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	外购燃料及动力费	维护修理费	工资福利费	税金及附加	当年总成本
2024 年	315.55	425.25	219.00	268.80	1,228.60
2025 年	315.55	438.01	225.57	268.80	1,247.93
2026 年	315.55	451.15	232.34	268.80	1,267.84
2027 年	315.55	464.68	239.31	268.80	1,288.34
2028 年	315.55	478.63	246.49	268.80	1,309.46
2029 年	325.02	492.98	253.88	268.80	1,340.68
2030 年	325.02	507.77	261.50	268.80	1,363.09
2031 年	325.02	523.01	269.34	268.80	1,386.17
2032 年	325.02	538.70	277.42	268.80	1,409.94
2033 年	325.02	554.86	285.75	268.80	1,434.42
2034 年	334.77	571.50	294.32	268.80	1,469.39
2035 年	334.77	588.65	303.15	268.80	1,495.36
2036 年	334.77	606.31	312.24	268.80	1,522.12
2037 年	334.77	624.50	321.61	268.80	1,549.67
2038 年	334.77	643.23	331.26	268.80	1,578.06
2039 年	344.81	662.53	341.19	268.80	1,617.33
2040 年	344.81	682.41	351.43	268.80	1,647.45
2041 年	344.81	702.88	361.97	268.80	1,678.46
2042 年	344.81	723.96	372.83	268.80	1,710.41
2043 年	344.81	745.68	384.02	268.80	1,743.31
合计	**6,600.72**	**11,426.69**	**5,884.61**	**5,376.00**	**29,288.02**

（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，广西东融产业园第二停车场（冶金循环产业配套基础设施）项目预期总收入为 80,000 万元，预期总成本为 29,288.02 万元，项目总收益为 50,711.98 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 21,720 万元，其中专项债券融资本息为 21,720 万元，无其他融资资金。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

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	本息
12,000	9,720	21,720	-	-	-	21,720

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
广西东融产业园第二停车场（冶金循环产业配套基础设施）项目	50,711.98	21,720.00	2.33
合计	**50,711.98**	**21,720.00**	**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	2.15	2.33	2.52
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	2.33	2.27

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 2.15，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 2.27，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。

《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。

主管部门负责按照广西东融产业园第二停车场（冶金循环产业配套基础设施）项目工作要求并根据广西东融产业园第二停车场（冶金循环产业配套基础设施）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，做好入库广西东融产业园第二停车场（冶金循环产业配套基础设施）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 9 月 23 日

广西贺州市正业发展有限公司

2022 年 9 月 23 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）桂东北返乡农民工创新创业示范基地项目（一期）实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

桂东北返乡农民工创新创业示范基地项目（一期）专项债券计划发行规模20,000万元，共发行三期。首期已于2021年发行5,000万元，利率3.8%，期限20年，二期计划于2022年10月发行5,000万元，三期计划于2023年发行10,000万元，测算期限为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）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：桂东北返乡农民工创新创业示范基地项目（一期）。

2.项目业主：广西姑婆山产业区建设投资有限公司。

3.建设地点：贺州市平桂区黄田镇路花村。

（四）项目业主介绍。

广西姑婆山产业区建设投资有限公司成立于2017年12月，是经贺州市人民政府国有资产监督管理委员会批准成立的，具有独立法人资格的国有独资企业，并委托广西姑婆山森林生态养生旅游产业区管理委员会进行管理。公司注册资本金：1亿元，注册地址:位于贺州市八步区八达中路361号。目前拥有2家全资子公司，3家控股公司，4家参股公司。目前在职员工20多人。

公司主要经营旅游项目开发与经营；房地产投资及开发；酒店经营管理；物业管理；休闲娱乐服务；餐饮服务；电力、能源项目投资及开发；城镇基础设施及公益设施建设项目的投资、建设、经营、管理；建筑材料、电力设备及器材、矿产品、五金交

电、化工产品（化学危险品、易燃、易爆物除外）销售；仓储、物流服务；土地整治管理；土地开发建设配套工程服务；农业、林业、养殖业、畜牧业的投资；投资信息咨询服务。

（五）项目建设内容。

新建17栋3层大楼，3栋2层大楼，3栋机械式停车库，总建筑面积约41458.81平方米，机动车停车位600个，非机动车停车位1757个。主要建设内容：土建工程、装饰工程、电气工程、给排水工程、燃气工程、室外雨污水工程及铺装工程、绿化工程、照明工程、通信工程、配套路网工程（总长1,776.92米，宽15-20米）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）打造新型创业平台，促进劳动就业。

农民工返乡创业，实现了从“输出一人，致富一家”的加法向“一人创业、致富一方”的乘法转变。农民工返乡创业，把打工时掌握的资源与家乡的资源整合起来，能够有效解决新农村建设所需资金、技术、信息等问题。本项目所规划创业基地建成后，将可吸纳企业上百家，解决就业上万人。

（二）适应中小企业发展，促进经济社会发展。

贺州市以第三产业为主导，经济结构较为单一，多年来经济建设存在较大差距，近年来，随着当地改革开放的不断深入，经济建设和社会发展取得了显著成就，促进了当地中小企业和外地企业前来落户创业投资。创业基地发展市场前景广阔，同时，本创业基地的建设对完善当地投资环境、提升创业品味形象、更大程度地引进资金和企业意义重大，项目建成后，可以为当地引进大量地具有现代管理经验和理念的企业以及大量地企业资金，对繁荣地方经济，促进地区经济发展十分有效。

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桂东北返乡农民工创新创业示范基地项目（一期）可行性研究报告的批复》（贺平发改审〔2021〕69号），本项目估算总投资为32,929.99万元。

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	22,048.37	66.96
2	工程建设其他费用	6,833.35	20.75
3	预备费	2,888.17	8.77
4	建设期利息	1,160.10	3.52
项目总投资		**32,929.99**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

桂东北返乡农民工创新创业示范基地项目（一期）总投资32,929.99万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金8,929.99万元，资金来源为业主自筹，占比27.12%;

（2）专项债券资金20,000万元，占比60.73%，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。

（3）其他融资4,000万元，占比12.15%，其中存量融资4,000万元。

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	100.00	2,604.24	6,225.75	-
专项债券融资	-	5,000.00	5,000.00	10,000.00
其他债务融资	-	4,000.00	-	-
合计	**100.00**	**11,604.24**	**11,225.75**	**10,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，项目于2020年12月开工建设，预计于2023年竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年	2023年
项目建设	100.00	11,604.24	11,225.75	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。

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2041年。项目于2023年建成，收支预测以2023年为起始年进行测算。项目收入来源于厂房出租收入、停车场收入、举办展示活动租金收入和广告位出租收入。

1.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51,117.97平方米，前5年出租率从50%至90%，债券存续期第6年开始出租率达到90%，第6年起每年价格提高2%，第一年租金48元/平方米/月。

2.停车场收入

本项目建设完成后，共有514个车位，每个车位每天占用2次，每次收费价格从10元起，每3年涨2元。前5年出租率从50%至90%，债券存续期第6年开始出租率达到90%。

3.举办展示活动租金收入

本项目建设完成后，第1年展示活动租金收入30万，以后举办展示活动的租金以每年2%的幅度增长。

4.广告位出租收入

本项目建设完成后，外墙设立10块广告位，每个广告位按5万/年收费，每年增长幅度2%。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为81,373.211万元。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	停车场收入	举办展示活动租金收入	广告位出租收入	当年总收入
2021年	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-
2023年	1,472.20	187.61	30.00	50.00	1,739.81
2024年	1,854.97	225.13	30.60	51.00	2,161.70
2025年	2,272.34	262.65	31.21	52.02	2,618.22
2026年	2,726.80	360.21	31.84	53.06	3,171.91
2027年	3,221.04	405.24	32.47	54.12	3,712.87
2028年	3,285.46	405.23	33.12	55.20	3,779.02
2029年	3,351.17	506.55	33.78	56.31	3,947.81
2030年	3,418.19	506.55	34.46	57.43	4,016.64
2031年	3,486.56	506.55	35.15	58.58	4,086.84
2032年	3,556.29	607.86	35.85	59.75	4,259.76
2033年	3,627.41	607.86	36.57	60.95	4,332.79
2034年	3,699.96	607.86	37.30	62.17	4,407.29
2035年	3,773.96	675.40	38.05	63.41	4,550.82
2036年	3,849.44	675.40	38.81	64.68	4,628.33
2037年	3,926.43	675.40	39.58	65.97	4,707.38

2038年	4,004.96	742.93	40.38	67.29	4,855.56
2039年	4,085.06	742.93	41.18	68.64	4,937.81
2040年	4,166.76	742.93	42.01	70.01	5,021.71
2041年	4,250.09	810.48	42.85	71.41	5,174.83
2042年	4,335.10	810.48	43.70	72.84	5,262.12
合计	**68,364.19**	**11,065.23**	**728.92**	**1,214.87**	**81,373.21**

（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,本项目经营管理人员约20人，按照4,000元/人/月的工资福利综合估算，每3年涨幅5%。

2.修理费

本项目建设完成后，参考同类项目，每年养护维修绿化费用按照项目总投的1%。

3.管理费用

本项目建设完成后，管理费用为总收入的1%。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为9,893.63万元。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	当年总成本
2021年	-			-
2022年	-			-
2023年	96.00	329.30	17.40	442.70
2024年	96.00	329.30	21.63	446.93
2025年	96.00	329.30	26.21	451.51
2026年	100.80	329.30	31.76	461.86
2027年	100.80	329.30	37.19	467.29

2028年	100.80	329.30	43.04	473.14
2029年	105.84	329.30	46.09	481.23
2030年	105.84	329.30	48.10	483.24
2031年	105.84	329.30	50.21	485.35
2032年	111.13	329.30	53.55	493.98
2033年	111.13	329.30	55.88	496.31
2034年	111.13	329.30	58.32	498.75
2035年	116.69	329.30	61.63	507.62
2036年	122.52	329.30	64.33	516.15
2037年	122.52	329.30	67.15	518.97
2038年	122.52	329.30	70.87	522.69
2039年	128.65	329.30	73.98	531.93
2040年	128.65	329.30	77.25	535.20
2041年	128.65	329.30	81.44	539.39
2042年	128.65	329.30	81.44	539.39
合计	**2,240.16**	**6,586.00**	**1,067.47**	**9,893.63**

（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，桂东北返乡农民工创新创业示范基地项目(一期)预期总收入为81,373.21万元，预期总成本为9,893.63万元，项目总收益为71,479.58万元。

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41,922万元，其中专项债券融资本息为37,550万元，其他债务融资本息金额为6,352万元。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	15,570.00	35,570.00	4,000.00	2,352.00	6,352.00	41,922.00

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 1.71。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
桂东北返乡农民工创新创业示范基地项目（一期）	71,479.58	41,922.00	1.71
合计	**71,479.58**	**41,922.00**	**1.71**

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	1.61	1.71	1.80
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.72	1.71	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 1.61，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

本项目主管部门是广西姑婆山森林生态养生旅游产业区管理委员会以及贺州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照产业园区专项债券工作要求并根据产业园区专项债券建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行产业园区专项债券项目库，做好入库产业园区项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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 9 月 23 日

广西姑婆山产业区建设投资有限公司

2022 年 9 月 23 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）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，共发行五期。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%，三期已于2022年6月发行10,000万元，发行利率3.28%，四期计划于2022年10月发行7,000万元，五期计划于2023年发行16,000万元。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17,000万元，本次拟发行7,000万元。

（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	24,000.00	16,000.00	-
其他债务融资	-	-	-
合计	53,985.45	46,000.00	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	53,985.45	46,000.00	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68,717.2万元，其中专项债券融资本息为68,717.2万元，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	28,717.20	68,717.20	-	-	-	68,717.20

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1.56。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
广西东融产业园莲桂标准厂房（轻工业）建设项目	106,993.87	68,717.20	1.56
合计	106,993.87	68,717.20	1.56

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	1.46	1.56	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	1.59	1.56	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1.46，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。

《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9月23日

贺州现代产业园发展有限公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）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，共发行五期。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%，三期已于2022年6月发行5,000万元，发行利率3.28%，本期计划于2022年10月发行10,000万元，五期计划于2023年发行53,000万元，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、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）、《关于重新审批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〔2022〕28号），本项目估算总投资为300,000万元。

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	建筑安装工程费用	237,329.31	79.11
2	工程建设其他费用	44,369.94	14.79
3	预备费	8,450.98	2.82
4	建设期利息	9,000.00	3.00
5	流动资金	849.77	0.28
项目总投资		300,000.00	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300,000万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金225,000万元，资金来源为业主自筹，占比75%;

（2）专项债券资金75,000万元，占比25%，其中已发行12,000万元，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	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	5,000.00	10,000.00	210,000.00
专项债券融资	-	22,000.00	53,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	5,000.00	32,000.00	263,000.00

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	5,000.00	32,000.00	263,000.00

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。

本项目成本主要为营业费用、管理费用、税金及附加。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128,165.2万元，其中专项债券融资本息为128,165.2万元，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	53,165.20	128,165.20				128,165.20

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1.97。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	128,165.20	1.97
合计	252,467.45	128,165.20	1.97

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	1.97	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	1.97	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。

《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9月23日

贺州市衣线缘服装有限公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）贺州市平桂区大数据云计算生态科技产业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

贺州市平桂区大数据云计算生态科技产业园项目专项债券计划发行规模190,000万元，共发行二期。本期计划于2022年10月发行15,000万元，二期计划于2023年发行175,000万元，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、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：贺州市平桂区大数据云计算生态科技产业园项目。

2.项目业主：贺州市石鑫生态科技有限公司。

3.建设地点：贺州市平桂区城区。

（四）项目业主介绍。

贺州市石鑫生态科技有限公司成立于2012年4月20日，法定代表人为崔鸿宾，注册资本为3,000万元人民币，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，所属行业为科技推广和应用服务业。经营范围包含：许可项目：房地产开发经营；矿产资源（非煤矿山）开采；各类工程建设活动；劳务派遣服务；第一类增值电信业务；黄金及其制品进出口（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：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；大数据服务；互联网数据服务；数据处理和存储支持服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；水泥制品销售；五金产品零售；

五金产品批发；化工产品销售（不含许可类化工产品）；金属矿石销售；机械设备销售；安防设备销售；工程管理服务；物业管理；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；商业综合体管理服务；土地整治服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；供应链管理服务；信息技术咨询服务；珠宝首饰制造；珠宝首饰回收修理服务；金银制品销售；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；市场营销策划；日用百货销售；家用电器销售；电子产品销售。

（五）项目建设内容。

项目建设规模及主要建设内容：一期为大数据中心（包含大数据 IDC 储存机房）28,876.82 平方米；二期大数据综合体（包含 IDC 机房 A 级一万个机柜）128,002.50 平方米（其中：大数据综合保障中心 90,502.50 平方米、大数据研发基地 25,000 平方米、大数据展示交互体验服务中心 12,500 平方米）；三期为数据交易集群 47,856.61 平方米、相关配套设施建设 37,043.85 平方米；四期为数据研发基地 19,347.60 平方米、云计算和云应用中心 155,210.00 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

随着“智能制造”快速普及，制造业与大数据深度融合创新，制造业大数据技术及应用将成为未来提升制造业生产力、竞争力、创新能力的关键要素。广西三大产业中第二产业（制造业）占比较高，且制造业对于大数据市场的需求度较高。平桂区数据中心的建设将为广西、贺州制造业的数字化发展锦上添花，为其提供完善的基础环境，进一步提升生产效率、降低能源消耗，提

高产品质量，以此增强贺州制造业的市场竞争力。

（二）社会效益

大数据基础环境作为推动大数据发展的重要支撑，是实现产业发展和行业应用的重要途径，本项目作为优化基础环境的重要一环，对打造粤港澳大数据战略储备腹地，吸引粤港澳大湾区数据向广西迁移，成为支撑大湾区发展的强大算力平台起着不可忽视的作用。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据贺州市平桂区发展和改革局《贺州市平桂区发展和改革局关于贺州市平桂区大数据云计算生态科技产业园项目可行性研究报告的批复》（贺平发改审〔2021〕62号），本项目估算总投资为237,500万元。

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（万元）	占总投资比例（%）
1	建筑安装工程费用	141,205.14	59.45
2	工程建设其他费用	88,672.00	37.34
3	预备费	7,622.86	3.21
项目总投资		**237,500.00**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

贺州市平桂区大数据云计算生态科技产业园项目总投资237,500万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金47,500万元，资金来源为业主自筹，占比20%;

（2）专项债券资金190,000万元，占比80%，其中已发行0万元，本次拟发行15,000万元;

（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
不含专项债券的项目资本金	10,000.00	37,500.00
专项债券融资	15,000.00	175,000.00
其他债务融资	-	-
合计	**25,000.00**	**212,500.00**

2.项目实施计划

项目已于2022年开工建设，预计于2023年底前竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年
项目建设	25,000.00	212,500.00

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。

假设项目于2023年完工，2023年起测算。项目主要收入来源于大数据综合体租赁收入、大数据机柜租赁收入、停车费收入、物业管理费收入。

1.大数据综合体租赁收入

根据项目设计可租赁面积128,002.5平方米，2023年完成50%的运营率，2024年完成70%的运营率，2025年80%，2026年90%，以后不变，每平米按50元/月收取，2028年起年增长2%租金（通胀），债券存续期内本项目所产生的大数据综合体租赁收入合计约为147,960.84万元。

2.大数据机柜租赁收入

可出租机柜数为15,000个，2023年完成50%的运营率，2024年完成70%的运营率，2025年80%，2026年90%，以后不变，按4万元/个/年进行出租，2028年起年增长2%租金，债券存续期内本项目所产生的大数据机柜租赁收入合计约为1,155,921.41万元。

3.物业管理费收入

物业管理费根据项目出租面积128,002.5平方米计算，1.27元/平米/月，债券存续期内物业管理费收入约15,818.27万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为1,319,700.52万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	大数据综合体租赁收入	大数据机柜租赁收入	物业管理费收入
2023年	2,304.05	18,000.00	58.52
2024年	3,763.28	29,400.00	95.59
2025年	6,144.12	48,000.00	156.06
2026年	6,912.14	54,000.00	156.06
2027年	6,912.14	54,000.00	175.57
2028年	7,050.38	55,080.00	210.68
2029年	7,191.39	56,181.60	252.82
2030年	7,335.22	57,305.23	303.38

2031 年	7,481.92	58,451.34	364.06
2032 年	7,631.56	59,620.36	436.87
2033 年	7,784.19	60,812.77	524.24
2034 年	7,939.87	62,029.03	629.09
2035 年	8,098.67	63,269.61	754.91
2036 年	8,260.64	64,535.00	905.89
2037 年	8,425.86	65,825.70	1,087.07
2038 年	8,594.37	67,142.21	1,304.49
2039 年	8,766.26	68,485.06	1,565.38
2040 年	8,941.59	69,854.76	1,878.46
2041 年	9,120.42	71,251.85	2,254.15
2042 年	9,302.83	72,676.89	2,704.98
合计	**147,960.84**	**1,155,921.41**	**15,818.27**

（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.职工薪酬

每年园区员工工资及福利支出总额约 200 万元。

2.外购原辅料、燃料及动力费

本项目机柜运行用电每台功率 3 千瓦,全天 24 小时工作，一年按 365 天计算，一台机柜年用电量 26,280 千瓦时，参考广西电网销售电价，本项目按 0.5561 元/千瓦时测算。

3.税金及附加

基础增值税按 9%计税，另计算增值税附加 10%，按 12%计算房产税。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 510,392.72 万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	营业费用	管理费用	税金及附加

2023年	200.00	6,576.44	2,136.73
2024年	200.00	10,741.52	3,489.99
2025年	200.00	17,537.17	5,697.94
2026年	200.00	17,537.17	6,408.38
2027年	200.00	19,729.32	6,410.18
2028年	200.00	19,729.32	6,541.31
2029年	200.00	19,729.32	6,675.64
2030年	200.00	19,729.32	6,813.36
2031年	200.00	19,729.32	6,954.68
2032年	200.00	19,729.32	7,099.83
2033年	200.00	19,729.32	7,249.10
2034年	200.00	19,729.32	7,402.81
2035年	200.00	19,729.32	7,561.34
2036年	200.00	19,729.32	7,725.13
2037年	200.00	19,729.32	7,894.71
2038年	200.00	19,729.32	8,070.70
2039年	200.00	19,729.32	8,253.83
2040年	200.00	19,729.32	8,444.96
2041年	200.00	19,729.32	8,645.13
2042年	200.00	19,729.32	8,855.56
合计	**4,000.00**	**368,061.42**	**138,331.30**

（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，贺州市平桂区大数据云计算生态科技产业园项目预期总收入为1,319,700.52万元，预期总成本为510,392.72万元，项目总收益为809,307.80万元。

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343,900万元，其中专项债券融资本息为343,900万元，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	
190,000.00	153,900.00	343,900.00				343,900.00

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2.35。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
贺州市平桂区大数据云计算生态科技产业园项目	809,307.80	343,900.00	2.35
合计	**809,307.80**	**343,900.00**	**2.35**

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	2.16	2.35	2.55
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.43	2.35	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。

《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大数据云计算生态科技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9月23日

贺州市石鑫生态科技有限公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）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，共发行九期。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%（最后一年还本）。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，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%，七期已于2022年六月发行25,000万元，发行利率3.28%，八期计划于2022年10月发行5,000万元，九期计划于2023年发行77,000万元，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、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(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。

2、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。

3、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。

4、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	60,000.00	77,000.00
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	230,000.00	186,917.57

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年及以前	2020年	2021年	2022年	2023年
项目建设	21,082.43	138,000.00	195,000.00	230,000.00	186,917.57

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67500万元。

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 765,782 万元，其中专项债券融资本息为 327,287 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	127,287.00	327,287.00	230,000.00	208,495.00	438,495.00	765,782.00

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 1.75。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
平桂黄金珠宝文化产业园	1,341,088.64	765,782.00	1.75
合计	1,341,088.64	765,782.00	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	1.74

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为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1.74，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方

式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

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

《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9月23日

贺州市平桂城市建设投资有限公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）昭平县城北工业园标准厂房及配套基础设施项目（二期）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（二期）专项债券计划发行规模9,600万元，共发行二期。本期计划于2022年10月发行3,800万元，二期计划于2023年发行5,800万元，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（二期）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：昭平县城北工业园华泰药业附近。

（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，法定代表人为朱营佳，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叶大厦五楼，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。

本项目总建筑面积为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753.9米，道路红线宽度30米，道路等级为城市次干路，路面结构采用水泥砼路面。主要建设内容包括土建工程、土方工程、道路工程、水电安装、给排水工程、园区绿化工程、“三通一平”、交通工程、电力工程、电信工程、设备购置及其他相关配套基础设施建设工程等。

(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）承接产业转移的需要。

由于内地土地、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，这给内地工业园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。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）开展扶贫攻坚工作和维护社会稳定的需要

受全国经济下行压力进一步加大的影响，就业形势趋于严峻，重点人群就业问题依然突出。帮助群众就业创业，是促进群众增收和精准扶贫工作的重要措施。昭平县是茶产业种植大县，为茶产业的制作主要原材料。项目的建设，部分原材料可从当地茶产业种植户采购，解决当地茶产业销路难问题；同时为当地居民提供了更多的就业岗位和创业机会，一方面助力扶贫攻坚工作的开展，另一方面维护了社会稳定，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(二期)可行性研究报告的批复》（昭发改规划〔2022〕5号）本项目总投资为12,500.84万元。

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（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	8,654.95	69.23%
2	建设工程其他费用	2,328.23	18.62%
3	基本预备费	878.66	7.03%
4	建设期利息	639.00	5.11%
项目总投资		12,500.84	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（二期）项目总投资12,500.84万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金2,900.84万元，资金来源为业主自筹，占比23.21%;

（2）专项债券资金9,600万元，占比76.79%，本次拟发行3,800万元。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	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	2,900.84	
专项债券融资	3,800.00	5,800.00

类别	2022年	2023年
其他债务融资		
合计	6,700.84	5,800.00

2.项目实施计划

项目计划建设周期为24个月，于2022年开工建设，预计于2023年底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年
项目建设	6,700.84	5,800.00

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2024年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房和管理用房租金收入、广告位出租收入、停车位收入。

1.标准厂房和管理用房租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，标准厂房每月初始出租价格为每平方米35元，管理用房每月初始出租价格为每平方米20元，第一年出租率均为85%，第二年起出租率为95%，出租价格第二年起每年上涨2%，可出租面积分别为标准厂房16,996.80平方米、管理用房6,248.71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18,262.40万元。

2.广告收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目在人行道上布置果皮箱及广告牌等其他设施，可用于出租的广告牌数量30个。

计划广告费10万元/个每年，广告费第二年起每年递增2%。债券存续期内本项目所产生的广告收入合计约为6,852.05万元。

3.停车位收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目可用于最大出租数量98个，单价500元/月，停车费用按每年递增2%，债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为1,342.98万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为26,457.43万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房和管理用房租金收入	广告位出租收入	停车位收入
2021年	-	-	-
2022年	-	-	-
2023年	-	-	-
2024年	691.07	300.00	58.80
2025年	820.64	306.00	59.98
2026年	837.05	312.12	61.18
2027年	853.79	318.36	62.40
2028年	870.86	324.73	63.65
2029年	888.27	331.22	64.92
2030年	906.03	337.84	66.22
2031年	924.15	344.60	67.54
2032年	942.63	351.49	68.89
2033年	961.48	358.52	70.27
2034年	980.71	365.69	71.68
2035年	1,000.33	373.00	73.11
2036年	1,020.33	380.46	74.57
2037年	1,040.73	388.07	76.06
2038年	1,061.54	395.83	77.58
2039年	1,082.78	403.75	79.13
2040年	1,104.44	411.83	80.71
2041年	1,126.52	420.07	82.32
2042年	1,149.05	428.47	83.97
合计	18,262.40	6,852.05	1,342.98

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为修理费、工资福利费、管理费用、增值税、税金及附加。具体测算依据如下:

1.修理费

根据可行性研究报告内容进行测算,房屋年维护成本为12.4万元/年，修理费每两年涨5%，债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为292.70万元。

2.工资福利费

根据可行性研究报告内容进行测算，项目按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。债券存续期内本项目所产生的工资福利费合计约为543.85万元。

3.管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算,管理费用主要为管理公司的办公费用、营销、交通差旅费等，按修理费和工资福利费成本合计的10%估算。债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为83.66万元。

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9%计算，另计算增值税附加12%，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 2,446.69 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 3,366.9 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	工资福利费	管理费用	增值税、税金及附加	当年总成本
2021 年	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-
2024 年	12.40	23.04	3.54	97.09	136.07
2025 年	12.40	23.04	3.54	109.74	148.72
2026 年	13.02	24.19	3.72	111.93	152.86
2027 年	13.02	24.19	3.72	114.17	155.10
2028 年	13.67	25.40	3.91	116.45	159.43
2029 年	13.67	25.40	3.91	118.78	161.76
2030 年	14.35	26.67	4.10	121.15	166.28
2031 年	14.35	26.67	4.10	123.58	168.71
2032 年	15.07	28.01	4.31	126.04	173.43
2033 年	15.07	28.01	4.31	128.56	175.95
2034 年	15.83	29.41	4.52	131.14	180.89
2035 年	15.83	29.41	4.52	133.76	183.51
2036 年	16.62	30.88	4.75	136.44	188.68
2037 年	16.62	30.88	4.75	139.16	191.40
2038 年	17.45	32.42	4.99	141.95	196.81
2039 年	17.45	32.42	4.99	144.78	199.64
2040 年	18.32	34.04	5.24	147.68	205.28
2041 年	18.32	34.04	5.24	150.64	208.24
2042 年	19.24	35.74	5.50	153.65	214.13
合计	292.70	543.85	83.66	2,446.69	3,366.89

（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，昭平县城北工业园标准厂房及配套基础设施项目（二期）项目预期总收入为26,457.43万元，预期总成本为3,366.90万元，项目总收益为23,090.53万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为17,376万元，其中专项债券融资本息为17,376万元，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	
9,600.00	7,776.00	17,376.00	-	-	-	17,376.00

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
昭平县城北工业园标准厂房及配套基础设施项目（二期）项目	23,090.53	17,376.00	1.33
合计	23,090.53	17,376.00	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	1.34	1.33	1.32

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.25,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1.32，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（二期）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。

昭平县财政局

2022年9月23日

昭平县桂兴工业投资有限公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）钟山县乡村振兴万亩科技产业示范园—钟山县有机农业产品加工集散中心项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

钟山县乡村振兴万亩科技产业示范园—钟山县有机农业产品加工集散中心项目专项债券计划发行规模33,000万元，共发行二期。首期计划于2022年发行5,000万元，二期计划于2023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）钟山县简介。

钟山县位于贺州市东北部，诸山环拱，地势高峻，光热丰富，雨量充沛，总面积1,472平方千米，辖10个镇和2个瑶族乡，2018年总人口35.1万人。

钟山县处于中国西南和华南经济区接合部，是西南地区东进

粤港澳最便捷的出海通道。钟山县特产有英家大头菜、钟山贡柑、红花腐竹和优质稻等，主要旅游景区（点）有荷塘十里画廊、花山风景区、钟山状元峰、石龙石桥和龙道古民居等。2017 年 10 月，钟山县入选第一批国家农业可持续发展试验示范区；2017 年 12 月，钟山县入选国家知识产权强县工程试点。

（二）钟山县财政收支情况。

2018 年至 2020 年，贺州市钟山县实现一般公共预算收入分别为 3.48 亿元、3.62 亿元和 4.19 亿元；一般公共预算支出分别为 29.6 亿元、39.5 亿元和 36.42 亿元。政府性基金收入分别为 4.97 亿元、7.93 亿元和 5.4 亿元；政府性基金支出分别为 4.31 亿元、7.21 亿元和 6.36 亿元。

钟山县 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	3.48	3.62	4.19
一般公共预算支出	29.60	39.50	36.42
政府性基金收入	4.97	7.93	5.40
其中：国有土地使用权出让收入	4.72	7.74	5.20
政府性基金支出	4.31	7.21	6.36
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	4.06	4.06	1.72

（三）项目情况。

1.项目名称：钟山县乡村振兴万亩科技产业示范园—钟山县有机农业产品加工集散中心项目。

2.项目业主：钟山县鸿泰资产运营有限公司。

3.建设地点：钟山县城龟石路北路东侧。

（四）项目业主介绍。

钟山县鸿泰资产运营有限公司（以下简称公司），注册资金为5,000万元，成立时间为2017年3月1日，公司地址在钟山县城新兴北路。经营范围包括以下内容：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；动物饲养；牲畜饲养；家禽饲养；家禽屠宰；水产养殖；活禽销售；食品生产；食品销售；食品用纸包装、容器制品生产；餐饮服务；水力发电（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：经县人民政府授权的资产运营和资本运营、投资经营；县内市政设施附属资产开发经营；县人民政府授权监管的其他国有资产业务；物业管理、物业服务评估；非居住房地产租赁；住房租赁；农业园艺服务；水产品零售；牲畜销售；鲜肉零售；游览景区管理；名胜风景区管理；城市公园管理；园区管理服务；食用农产品初加工；食用农产品批发；食用农产品零售；餐饮管理；酒店管理；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；休闲观光活动；建筑工程机械与设备租赁。

（五）项目建设内容。

根据钟山县乡村振兴万亩科技产业示范园——钟山县有机农业产品加工集散中心项目功能定位，本项目规划用地

118,098.65 平方米，折合 177.15 亩，总建筑面积 111,989 平方米。

其主要建设内容包括建成(1)标准厂房 75,403 平方米;(2)中央厨房 12,774 平方米;(3)配套附属设施用房 23,812 平方米等设施。同时建设园区道路、停车位、室外电气工程、给水排水及消防工程等公用配套工程。

主要建设内容为：土建装饰工程，给排水工程、电气工程、消防工程、通风工程、绿化工程、道路及硬化铺装等配套基础设施工程。

(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	项目的实施，将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；通过本项目的实施，可以使生产用房和配套用房合理布局，有效节约土地资源；通过园区标准厂房的建设，建立中小企业产业资源共享平台，可效降低企业的研发支出和生产成本，实现土地的集约使用；本项目的建设将为企业创造良好的发展条件，以有效推进产业集群的形成，是提高产业集中度的最佳手段。通过工业园区，厂房等设施建设不断加强，可以把土地、劳动、服务等优势集聚在一起，引导企业向工业园区聚集，实行集群化布局，园区化发展，集约化经营，整合优化钟山县工业经济结构。同时通过构建招商引资平台，力吸大型工业项目进驻园区，培养龙头企业，以龙头企业为核心，延伸产业链，提高产业集中度，实现产业集约化经营。借助工业园区产生的集聚效应和辐射效应，可以促进贺州市钟山县的产业结构实现由粗放低效向集约展，由分散经营向规模化发展，加速贺州市钟山县的工业化进程。
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，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 30%。
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）项目建设具备拓展区域幅射能力。

项目所在地钟山县地理位置独特、交通网络便捷、区位优势明显，但由于缺乏必要的综合型科技产业示范园设施依托，长期无法形成有效的跨区域辐射能力，优越的农业农产品资源也无法充分发挥其应有的市场覆盖力和经济影响力。在工业基础薄弱的前提下，钟山县要想建立与周边地区广泛深入的经济交流，必须要优先发展能借力钟山县产品资源优越市场地位的综合型科技产业示范园，以此为基础开拓市场空间，拓展经济联系，不断提升自身的区域辐射力。

（二）项目建设可以促进地方经济发展。

钟山县英家大头菜、芋头、芥菜、富硒水稻、肉牛等特色农产品和钟山县新鲜特色水果-贡柑大多不利于长途运输，使得销售半径小，市场需求量有限，无法调动农户扩大种养规模的积极性。钟山县乡村振兴万亩科技产业示范园的介入，可让畜牧水产品通过初级加工，分割、分拣、分类无菌真空包装后进入冷链物流仓储运输配送系统，扩大产销量。特色水果在原来的传统运输

配送模式下，为避免运输损耗，往往在尚未完全成熟时采摘，后期人工催熟后再行销售，口感不佳，消费者评价不高市场接受度低，而通过冷链物流模式，可提升品质口感，提高产品附加值。因此，钟山县发展产业示范园可延长农副产品保质期、保证和提高产品品质、保障食品安全，同时可扩大销售半径并延伸到全国各地，扩大市场销售范围，反促钟山县农户提高种养积极性，扩大种养规模提升品质，对钟山县农副产品未来发展影响深远。本项目的建成，对于带动钟山县农业经济的发展以及农基产业的结构优化必将起到积极的促进作用；钟山县最终将围绕农产品产业示范园形成农产品加工及流通集群，全面推动区域经济升级和发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据钟山县发展和改革局《关于钟山县乡村振兴万亩科技产业示范园—钟山县有机农业产品加工集散中心项目项目可行性研究报告的批复》（钟发改投资〔2021〕42号），本项目估算总投资为47,984.33万元。

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	建筑安装工程费用	31,213.15	65.05
2	工程建设其他费用	12,839.32	26.76
3	预备费	2,202.62	4.59
4	建设期利息	1,729.24	3.60

项目总投资	**47,984.33**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

钟山县乡村振兴万亩科技产业示范园—钟山县有机农业产品加工集散中心项目总投资47,984.33万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金14,984.33万元，资金来源为业主自筹，占比31.23%;

（2）专项债券资金33,000万元，占比68.77%，其中已发行0万元，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元;

（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	14,984.33		
专项债券融资		5,000.00	28,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**14,984.33**	**5,000.00**	**28,000.00**

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	14,984.33	5,000.00	28,000.00

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年完工，2023年起测算。项目主要收入来源于厂房租赁收入、中央厨房经营收入。

1.厂房租赁

本项目建设完成后，根据市场情况，预计各年标准厂房出租负荷率的情况为：第一年55%、第二年65%、第三年75%、第四年85%、从第五年开始出租建筑面积为95%。项目建成后，预计厂房可租赁面积75403平方米，假设租金为45元/平方米·月（价格涨幅（每三年涨5%）），债券存续期内本项目所产生的厂房租赁合计约为7,100.74万元。

2.中央厨房经营收入

项目建成后，预计中央厨房经营面积12,774平方米，本项目中央厨房作为钟山县全县中小学、政府机关的早餐、午餐及晚餐供应商。根据钟山县教育局和钟山县政府办公室提供的全县中小学、政府机关人数进行测算。预计各年供应人数占总人数的情况为：第一年30%、第二年40%、第三年50%、第四年50%、从第五年开始供应人数占总人数50%即项目建成达产后年（计算期第7年）中央厨房开动率为70%。

（1）全县学生人数约72,892人，建成达产后年（计算期第7年）预测学生用餐人数约为58,313人；年在校天数按照190天计算；学龄段和就餐时间不同，按综合单价14元/人/天估算，单价每三年递增2%。

（2）全县机关单位人数约 6,540 人，建成达产后年（计算期第 7 年)全县机关用餐人数约为 4,578 人;年上班天数按照 250 天计算；就餐时间不同，按综合单价 21 元/人/天估算，单价每三年递增 2%.

债券存续期内本项目所产生的中央厨房经营收入合计约为 140,894.07 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 147,994.81 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	中央厨房经营收入	当年总收入
2023 年	186.62	5,683.43	5,870.05
2024 年	220.55	7,577.90	7,798.45
2025 年	254.49	9,472.38	9,726.87
2026 年	302.84	6,630.67	6,933.51
2027 年	338.47	6,630.67	6,969.14
2028 年	338.47	6,630.67	6,969.14
2029 年	355.39	6,763.28	7,118.67
2030 年	355.39	6,763.28	7,118.67
2031 年	355.39	6,763.28	7,118.67
2032 年	373.16	6,898.54	7,271.70
2033 年	373.16	6,898.54	7,271.70
2034 年	373.16	6,898.54	7,271.70
2035 年	391.82	7,036.52	7,428.34
2036 年	391.82	7,036.52	7,428.34
2037 年	391.82	7,036.52	7,428.34
2038 年	411.41	7,177.25	7,588.66
2039 年	411.41	7,177.25	7,588.66
2040 年	411.41	7,177.25	7,588.66
2041 年	431.98	7,320.79	7,752.77
2042 年	431.98	7,320.79	7,752.77

合计	7,100.74	140,894.07	147,994.81

（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.职工薪酬

园区建成后，项目运营拟设置人数共计100人，管理负责人员3人，粗加工、切配42人，烹调16人，备餐（分类）27人;清洗消毒7人，食品安全管理人员5人。工资标准为管理人员7万元/年，其他工作人员为4万元/年。工资按照每年涨幅3%。

2.外购原辅料、燃料及动力费

①中央厨房外购原材料费用项目建成达产后年（计算期第7年，中央厨房开动率为70%）外购原材料80吨/天，平均3642元/吨;

②水费：建成达产年消耗65.81万吨水，2.5元/吨;

③电费：年消耗3041.46万度电，0.75元/度。

3.维修维护费

修理费用按照机械设备和安装原值的2%计取。

4.管理费用

管理费用按照营业收入的2%计取。

5.相关税费

基础增值税按9%计税，另计算增值税附加10%，按12%计算房产税，按25%计算企业所得税。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为67,232.35 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	外购原辅料、燃料及动力费	维修维护费	管理费用	相关税费	当年总成本
2023 年	384.00	9.76	507.22	117.40	1,749.36	2,767.74
2024 年	384.00	15.11	507.22	155.97	2,394.45	3,456.75
2025 年	384.00	21.65	507.22	194.54	3,039.25	4,146.65
2026 年	395.52	25.36	507.22	138.67	2,107.12	3,173.89
2027 年	395.52	29.38	507.22	139.38	2,120.95	3,192.45
2028 年	395.52	29.38	507.22	139.38	2,120.95	3,192.45
2029 年	407.39	29.38	507.22	142.37	2,169.29	3,255.64
2030 年	407.39	29.38	507.22	142.37	2,169.29	3,255.64
2031 年	407.39	29.38	507.22	142.37	2,169.29	3,255.64
2032 年	419.61	29.38	507.22	145.43	2,218.77	3,320.41
2033 年	419.61	29.38	507.22	145.43	2,218.77	3,320.41
2034 年	419.61	29.38	507.22	145.43	2,218.77	3,320.41
2035 年	432.20	29.38	507.22	148.57	2,269.45	3,386.81
2036 年	432.20	29.38	507.22	148.57	2,269.45	3,386.81
2037 年	432.20	29.38	507.22	148.57	2,269.45	3,386.81
2038 年	445.16	29.38	507.22	151.77	2,321.33	3,454.86
2039 年	445.16	29.38	507.22	151.77	2,321.33	3,454.86
2040 年	445.16	29.38	507.22	151.77	2,321.33	3,454.86
2041 年	458.52	29.38	507.22	155.06	2,374.47	3,524.63
2042 年	458.52	29.38	507.22	155.06	2,374.47	3,524.63
合计	**8,368.64**	**541.96**	**10,144.32**	**2,959.90**	**45,217.53**	**67,232.35**

（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，钟山县乡村振兴万亩科技产业示范园—钟山县有机农业产品加工集散中心项目预期总收入为147,994.81 万元，预期总成本为 67,232.35 万元，项目总收益为80,762.46 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 59,730 万元，其中专项债券融资本息为 59,730 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	
33,000.00	26,730.00	349,908.00	59,730.00	-	-	59,730.00

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 3.14。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
钟山县乡村振兴万亩科技产业示范园—钟山县有机农业产品加工集散中心项目	147,994.81	67,232.35	1.35
合计	147,994.81	67,232.35	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	1.23	1.35	1.48
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	1.35	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1.3，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。

《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

本项目主管部门是钟山县人民政府以及钟山县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照钟山县乡村振兴万亩科技产业示范园—钟山县有机农业产品加工集散中心项目工作要求并根据钟山县乡村振兴万亩科技产业示范园—钟山县有机农业产品加工集散中心项目建设任务、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，做好入库钟山县乡村振兴万亩科技产业示范园—钟山县有机农业产品加工集散中心项目的规划期限、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。

钟山县财政局

2022 年 9 月 23 日

钟山县鸿泰资产运营有限公司

2022 年 9 月 23 日

附件 2-12

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）河池市产业园区项目实施方案

河池市财政局

2022 年 9 月 23 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）河池市大任产业园药融园原料药生产基地标准厂房项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

河池市大任产业园药融园原料药生产基地标准厂房项目专项债券计划发行规模48,000万元，共发行五期。首期已于2021年发行30,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.8%；二期于已于2021年调整5,000万元至本项目，发行期限20年（后五年分期还本），利率为3.89%；三期已于2022年发行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%；四期（本期）计划于2022年发行8,000万元，五期计划于2023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）河池市简介。

河池市是广西壮族自治区地级市，地处广西西北边陲、云贵高原南麓，距离山水甲天下的桂林市314千米，境内地形多样，结构复杂，地势西北高东南低。地处低纬，属亚热带季风气候区，辖2区9县，总面积3.35万平方千米。2019年全市户籍人口433.8万人。河池市境内有国家“五纵七横”国道主干线西南出海大通道穿境而过，是西南出海大通道的咽喉要塞，是“南贵昆经济区”、“泛珠三角经济圈”和“东盟自由贸易区”人流、物流、资金流、信息流聚集交汇的枢纽。

河池市素有“四区五乡”之称。“四区”即革命老区、少数民族地区、国家重点扶持的贫困地区和西部大开发的重点地区；“五乡”即中国有色金属之乡、中国水电之乡、世界铜鼓之乡、世界长寿之乡和壮族歌仙刘三姐的故乡。

（二）河池市财政收支情况。

2019年至2021年，河池市本级实现一般公共预算收入分别为7.37亿元、8.4亿元和9.79亿元；一般公共预算支出分别为27.9亿元、25.41亿元和39.69亿元。政府性基金收入分别为3.8亿元、11.75亿元和6.65亿元；政府性基金支出分别为5.37亿元、15.43亿元和15.85亿元。

河池市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	7.37	8.40	9.79
一般公共预算支出	27.90	25.41	39.69

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	7.37	8.40	9.79
政府性基金收入	3.80	11.75	6.65
其中：国有土地使用权出让收入	4.86	11.28	5.58
政府性基金支出	5.37	15.43	15.85
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	7.58	4.82

（三）项目情况。

1.项目名称：河池市大任产业园药融园原料药生产基地标准厂房项目。

2.项目业主：河池市国有资本投资运营（集团）有限公司。

3.建设地点：河池市工业园区大任产业园内。

（四）项目业主介绍。

河池市国有资本投资运营（集团）有限公司（曾用名“河池地区国有资产投资经营有限责任公司”、“河池市国有资产投资经营有限责任公司”，2021年5月18日更为现名），成立于1998年2月11日，注册资本为30,336万元，由河池市人民政府国有资产监督管理委员会与国开发展基金有限公司共同出资设立，具有独立法人资格。公司经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；市政设施管理；园区管理服务；工程管理服务；土地使用权租赁；土地整治服务；企业管理；供应链管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；国内贸易代理；进出口代理；农副产品销售；建筑材料销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售。许可项目：矿产资源（非煤矿山）开采；第三类医疗器械经营。

（五）项目建设内容。

本期债券资金主要用于完成30%的28,000平方米主体结构工程建设；同时施工相应厂房水电暖通等工作。

（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	本项目的建设符合各级国民经济和社会发展规划的要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实；符合河池市加快地方经济又快又好发展的目标。本项目的建设是提升河池市大任产业园药融园服务结构和生产水平的重要措施，有利于提升产业园迎接产业转移的能力，提高服务水平，促进地方经济又快又好发展。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.项目总收益：专项债券存续期内，河池市大任产业园药融园原料药生产基地标准厂房项目预期总收入为155,511.33万元，预期总成本为24,881.81万元，项目总收益为130,629.52万元。 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82,126.2万元，其中专项债券融资本息为82,126.2万元，其他债务融资本息金额为0万元。 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130,629.52万元，项目总债务融资本息金额为82,126.2万元，因此，项目总债务融资本息覆盖倍数为1.59，项目可用于还贷的资金覆盖债务本息水平较好。偿债计划可行。偿债风险点主要是收益未能达到预期收益，可能影响还贷能力。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目符合《政府投资条例》。
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券、上级资金及业主多渠道筹措解决。项目资金来源如下： （1）不含专项债券的项目资本金30,805.31万元，资金来源为业主自筹，占比39.09%； （2）专项债券资金48,000万元，占比60.91%，其中已发行32,000万元，已获得债券调整资金5,000万元，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0万元，占比0%，其中存量融资

		0万元。
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项目自身车间仓库出租收入、办公出租收入和其他公共用房出租收入等，相关费用指标主要从市场调查中得来，项目数据来源可靠度高。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	项目的建设规模及投资在建筑密度容积率和投资强度上执行《广西壮族自治区建设用地控制指标》2015年版，同时符合园区规划，是可行的。

三、经济社会效益分析

（一）带动河池市相关产业的发展。

本项目建成后，将极大拓展河池生物药物资源的发展空间，进一步强化药物资源的功能和作用，强力推进区域的经济发展。同时将会促使相关产业企业在附近集聚成群，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、激发各类主体投资建厂的积极性，从而拉动区域经济快速增长，达到富民强市的目的。

（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《河池市工业园区管理委员会关于河池市大任产业园药融园原料药生产基地标准厂房项目可行性研究报告的批复》（河

工管函〔2019〕198号），本项目总投资为78,805.31万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	60,770.48	77.11
2	工程建设其他费用	10,870.71	13.79
3	预备费	7,164.12	9.09
项目总投资		**78,805.31**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

河池市大任产业园药融园原料药生产基地标准厂房项目总投资78,805.31万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金30,805.31万元，资金来源为业主自筹，占比39.09%;

（2）专项债券资金48,000万元，占比60.91%，其中已发行32,000万元，已获得债券调整资金5,000万元，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	6,000.00	10,000.00	14,805.31
专项债券融资	35,000.00	10,000.00	3,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**41,000.00**	**20,000.00**	**17,805.31**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为30个月，计划于2021年6月开工建设，预计于2023年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	41,000.00	20,000.00	17,805.31

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年底建成，收支预测以2024年为起始年测算。药融园原料药生产基地标准厂房项目的主要收入来源于车间仓库出租收入、办公出租收入和其他公用工程用房出租收入等。

1.车间仓库出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，车间仓库预计2023年末建成，2024年投入使用，出租单价暂按每月20元/平方米，每年增长5%，出租面积177,047平方米，出租率按90%计算，车间仓库出租预计年均收入为5,839.39万元，则债券存续期内本项目所产生的车间仓库出租收入合计约为116,787.73万元。

2.办公出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，办公楼预计2023年末建成，2024年投入使用，办公场所出租单价暂按每月26元/平方米，每年增长5%，出租率按90%计算，出租面积25,200平方米，

办公出租预计年均收入为1,080.49万元，则债券存续期内本项目所产生的办公出租收入合计约为21,609.89万元。

3.其他公用工程用房出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，其他公用工程用房预计2023年末建成，2024年投入使用，出租单价暂按每月20元/平方米，每年增长5%，出租面积27,470平方米，其他公用工程用房出租预计年均收入为855.69万元，则债券存续期内本项目所产生的其他公用工程用房出租收入合计约为17,113.71万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为155,511.33万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	车间仓库出租收入	办公出租收入	其他公用工程用房出租收入	当年总收入
2021年	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-
2024年	3,824.22	707.62	560.39	5,092.23
2025年	4,015.43	743.00	588.41	5,346.84
2026年	4,216.20	780.15	617.83	5,614.18
2027年	4,427.01	819.15	648.72	5,894.88
2028年	4,648.36	860.11	681.16	6,189.63
2029年	4,880.78	903.12	715.21	6,499.11
2030年	5,124.81	948.27	750.97	6,824.05
2031年	5,381.05	995.69	788.52	7,165.26
2032年	5,650.11	1,045.47	827.95	7,523.53
2033年	5,932.61	1,097.74	869.35	7,899.70
2034年	6,229.24	1,152.63	912.81	8,294.68

时间	车间仓库出租收入	办公出租收入	其他公用工程用房出租收入	当年总收入
2035 年	6,540.71	1,210.26	958.45	8,709.42
2036 年	6,867.74	1,270.78	1,006.38	9,144.90
2037 年	7,211.13	1,334.32	1,056.70	9,602.15
2038 年	7,571.68	1,401.03	1,109.53	10,082.24
2039 年	7,950.27	1,471.08	1,165.01	10,586.36
2040 年	8,347.78	1,544.64	1,223.26	11,115.68
2041 年	8,765.17	1,621.87	1,284.42	11,671.46
2042 年	9,203.43	1,702.96	1,348.64	12,255.03
合计	**116,787.73**	**21,609.89**	**17,113.71**	**155,511.33**

（二）项目预期成本测算。

药融园原料药生产基地标准厂房项目的成本主要为运营成本和税金及附加。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，运营成本主要包括人工成本、维修费和其他费用等，运营成本按年收入 7%计算，则债券存续期内本项目所产生的运营成本合计约为 10,885.8 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，按年收入的 9%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 13,996.01 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 24,881.81 万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	运营成本	税金及附加	当年总成本
2021 年	-	-	-
2022 年	-	-	-
2023 年	-	-	-
2024 年	356.46	458.30	814.76
2025 年	374.28	481.22	855.50
2026 年	392.99	505.28	898.27
2027 年	412.64	530.54	943.18
2028 年	433.27	557.07	990.34
2029 年	454.94	584.92	1,039.86
2030 年	477.68	614.16	1,091.84
2031 年	501.57	644.87	1,146.44
2032 年	526.65	677.12	1,203.77
2033 年	552.98	710.97	1,263.95
2034 年	580.63	746.52	1,327.15
2035 年	609.66	783.85	1,393.51
2036 年	640.14	823.04	1,463.18
2037 年	672.15	864.19	1,536.34
2038 年	705.76	907.40	1,613.16
2039 年	741.05	952.77	1,693.82
2040 年	778.10	1,000.41	1,778.51
2041 年	817.00	1,050.43	1,867.43
2042 年	857.85	1,102.95	1,960.80
合计	**10,885.80**	**13,996.01**	**24,881.81**

（三）项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，河池市大任产业园药融园原料药生产基地标准厂房项目预期总收入为155,511.33万元，预期总成本为24,881.81万元，项目总收益为130,629.52万元。

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82,126.2万元，其中专项债券融资本息为86,126.2万元，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	
48,000.00	34,126.20	82,126.20	-	-	-	82,126.20

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1.59。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
河池市大任产业园药融园原料药生产基地标准厂房项目	130,629.52	82,126.20	1.59
合计	130,629.52	82,126.20	1.59

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	1.59	1.69
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	1.59	1.58

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1.58，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人民政府国有资产监督管理委员会以及河池市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照河池市大任产业园药融园原料药生产基地标准厂房项目工作要求并根据河池市大任产业园药融园原料药生产基地标准厂房项目建设任务、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，做好入库河池市大任产业园药融园原料药生产基地标准厂房项目的规划期限、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。

河池市财政局

2022年9月23日

河池市国有资本投资运营（集团）有限公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）河池·环江工业园区扶贫车间三期建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

河池·环江工业园区扶贫车间三期建设项目专项债券计划发行规模30,000万元，共发行2期。首期（本期）计划于2022年发行23,000万元，二期计划于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：河池·环江工业园区扶贫车间三期建设项目。

2.项目业主：环江毛南族自治县名达投资经营有限公司。

3.建设地点：河池·环江工业园区。

（四）项目业主介绍。

环江毛南族自治县名达投资经营有限公司，法人覃耐峰，经营范围:对房地产、建筑业、交通运输业、租赁业的投资；房地产开发经营；房地产中介服务；工程管理服务；文化活动服务；旅游管理服务；土地整治服务，土地调查评估服务，其他土地管理服务；市政设施管理；公共建筑装饰和装修，提供施工设备服务；食用菌种植与销售，油果种植与销售，牲畜饲养与销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设河池·环江工业园区扶贫车间三期建设项目A、B宿舍楼广场、雨污管网及水电安装等附属配套施工、1#、2#、7#、8#、9#室内装修，3#、4#、5#、6#、10#—12#主体施工及室内安装，园区大门及值班室施工，园区内市政配套工程及电力安装。

（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	河池·环江工业园区扶贫车间三期建设项目的开展实施，从社会角度看，有利于国家和政府“精准扶贫”、“稳增长、调结构、促改革、惠民生”实施，有利于提升环江县群众生活水平及提高环江工业园区职工居住环境；从经济角度看，基础设施建设攻坚对整个环江工业园的发展起着决定性作用，有利于推动当地产业发展，带来一系列的租金收入、土地升值、企业税收，提升当地政府与群众的收入水平。从环保角度看，本项目实施过程注重环境保护，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。项目还将承担解决农民工返乡创业就业，加快贫困人口脱贫步伐的重要战略意义。
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、宿舍楼出租收入、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立项批复、可行性研究报告批复、初步设计的批复来实施，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52,613.2万元，资金来源为政府专项债券30,000万元以及业主自筹资金等多渠道解决22,613.2万元，项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.30，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2024年为起始年测算，项目主要收入来来源于标准厂房出租收入、宿舍楼出租收入、物业管理费收入等，根据初步设计的批复内容进行测算。
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。

河池·环江工业园区扶贫车间三期建设项目的开展实施，从社会角度看，有利于国家和政府“精准扶贫”、“稳增长、调结构、促改革、惠民生”实施，有利于提升环江县群众生活水平及提高环江工业园区职工居住环境；从经济角度看，基础设施建设攻坚对整个环江工业园的发展起着决定性作用，有利于推动当地产业发展，带来一系列的租金收入、土地升值、企业税收，提升当地政府与群众的收入水平。从环保角度看，本项目实施过程注重环境保护，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。项目还将承担解决农民工返乡创业就业，加快贫困人口脱贫步伐的重要战略意义。

（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。

河池·环江工业园区扶贫车间三期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，助力环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《关于河池·环江工业园区扶贫车间三期建设项目初步设计的批复》（环发改审批〔2021〕9号），本项目总投资为52,613.2万元。

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	建筑安装工程费用	43,214.98	82.14
2	工程建设其他费用	5,956.37	11.32
3	预备费	1,966.85	3.74
4	建设期利息	1,475.00	2.80
项目总投资		**52,613.20**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

河池·环江工业园区扶贫车间三期建设项目总投资52,613.2万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金22,613.2万元，资金来源为业主自筹，占比42.9%；

（2）专项债券资金30,000万元，占比57.1%，其中已发行0万元，本次拟发行23,000万元。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	7,257.45	12,901.39	2,454.36
专项债券融资	-	23,000.00	7,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**7,257.45**	**35,901.39**	**9,454.36**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为30个月，已于2021年6月开工建设，预计于2023年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	7,257.45	35,901.39	9,454.36

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2042年。项目于2023年12月建成，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、宿舍楼出租收入、车位租金收入、物业管理费收入等。

1.标准厂房出租收入

根据初步设计的批复内容进行测算，项目每月初始出租价格为16元/平方米，此后每五年上涨2元/平方米，可出租面积为132,080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标准厂房出租收入合计约为56,234.38万元。

2.宿舍楼出租收入

根据初步设计的批复内容进行测算，项目每月初始出租价格为16元/平方米，此后每五年上涨2元/平方米，可出租面积为32,069.6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宿舍楼出租收入合计约为12,930.46万元。

3.车位租金收入

根据初步设计的批复内容进行测算，项目车位每个初始可出租价格为100元/月，此后每五年上涨50元/月，可出租车位个数480个，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1,860.48万元。

4.物业管理费收入

根据初步设计的批复内容进行测算，项目可收取物业费的面积有164,589.6平方米，每月价格为0.6元/平方米，每五年上涨0.2元/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3,318.13万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为74,343.45万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收入	宿舍楼出租收入	车位租金收入	物业管理费收入	当年总收入
2022年	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-

时间	标准厂房出租收入	宿舍楼出租收入	车位租金收入	物业管理费收入	当年总收入
2024年	2,028.75	461.80	46.08	118.5	2,655.13
2025年	2,535.94	577.25	57.60	118.5	3,289.29
2026年	2,535.94	577.25	57.60	118.5	3,289.29
2027年	2,535.94	577.25	57.60	118.5	3,289.29
2028年	2,535.94	577.25	57.60	118.5	3,289.29
2029年	2,852.93	654.22	86.40	158.01	3,751.56
2030年	2,852.93	654.22	86.40	158.01	3,751.56
2031年	2,852.93	654.22	86.40	158.01	3,751.56
2032年	2,852.93	654.22	86.40	158.01	3,751.56
2033年	2,852.93	654.22	86.40	158.01	3,751.56
2034年	3,169.92	731.19	115.20	197.51	4,213.82
2035年	3,169.92	731.19	115.20	197.51	4,213.82
2036年	3,169.92	731.19	115.20	197.51	4,213.82
2037年	3,169.92	731.19	115.20	197.51	4,213.82
2038年	3,169.92	731.19	115.20	197.51	4,213.82
2039年	3,486.91	808.15	144.00	237.01	4,676.07
2040年	3,486.91	808.15	144.00	237.01	4,676.07
2041年	3,486.91	808.15	144.00	237.01	4,676.07
2042年	3,486.89	808.16	144.00	237.00	4,676.05
合计	**56,234.38**	**12,930.46**	**1,860.48**	**3,318.13**	**74,343.45**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为薪酬管理费、其他管理费用。具体测算依据如下：

1.薪酬管理费

根据初步设计的批复内容进行测算，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2,039.3万元。

2.其他管理费用

根据初步设计的批复内容进行测算，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2%估算，债券存续期内本项目所产生的其他管理费用合计约为1,486.87万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为3,526.17万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	薪酬管理费	其他管理费用	当年总成本
2022年	-	-	-
2023年	-	-	-
2024年	100.00	53.10	153.10
2025年	100.00	65.79	165.79
2026年	100.00	65.79	165.79
2027年	100.00	65.79	165.79
2028年	100.00	65.79	165.79
2029年	105.00	75.03	180.03
2030年	105.00	75.03	180.03
2031年	105.00	75.03	180.03
2032年	105.00	75.03	180.03
2033年	105.00	75.03	180.03
2034年	110.25	84.28	194.53
2035年	110.25	84.28	194.53
2036年	110.25	84.28	194.53
2037年	110.25	84.28	194.53
2038年	110.25	84.28	194.53
2039年	115.76	93.52	209.28

时间	薪酬管理费	其他管理费用	当年总成本
2040年	115.76	93.52	209.28
2041年	115.76	93.52	209.28
2042年	115.77	93.50	209.27
合计	**2,039.30**	**1,486.87**	**3,526.17**

（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·环江工业园区扶贫车间三期建设项目预期总收入为74,343.45万元，预期总成本为3,526.17万元，项目总收益为70,817.28万元。

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	24,300.00	54,300.00	-	-	-	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1.3。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
河池·环江工业园区扶贫车间三期建设项目	70,817.28	54,300.00	1.30
合计	**70,817.28**	**54,300.00**	**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	1.24	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1.24,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.3，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、

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

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

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不

善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是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。

主管部门负责按照河池·环江工业园区扶贫车间三期建设项目工作要求并根据河池·环江工业园区扶贫车间三期建设项目建设任务、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，做好入库河池·环江工业园区扶贫车间三期建设项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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。

环江毛南族自治县财政局

2022年9月23日

环江毛南族自治县名达投资经营有限公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）巴马长寿食品加工标准厂房建设项目(一期工程）项目实施方案

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%;二期已于2022年6月发行5,000万元，债券发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率3.28%；三期（本期）计划于2022年发行8,500万元,四期计划于2023年发行19,500万元，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）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7,168平方米2-3层主体框架施工，装修施工；2#厂房建筑面8,172平方米2-3层主体框架施工，装修施工；3#厂房建筑面8,172平方米2-3层主体框架施工，装修施工；5#厂房建筑面8,172平方米2-3层主体框架施工，装修施工；4#厂房建筑面8,172平方米1-2层主体框架施工；6#厂房建筑面8,172平方米1-2层主体框架施工，建筑层数均为5层，单层高度为4.76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106,637.25万元，预期总成本为19,429.28万元，项目总收益为87,207.97万元。 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66,620万元。 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87,207.97万元，

		项目总债务融资本息金额为66,620万元，因此，项目总债务融资本息覆盖倍数为1.31。 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可行性、投向的合理性	项目资本金来源于业主自筹，其余投入为政府专项债券。
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；办公楼可出租面积2,300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；食堂可出租面积2,800平方米，项目每月初始出租价格为20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101,911.04万元；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物业收入合计约为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10,000万元，本次拟发行8,500万元。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	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	-	18,500.00	19,500.00	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**523.42**	**21,640.55**	**24,210.82**	**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	21,640.55	24,210.82	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；办公楼可出租面积2,300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；食堂可出租面积2,800平方米，项目每月初始出租价格为20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101,991.04万元。

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106,637.25万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	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	3,519.36	177.31	19.20	3,715.87
2026年	4,399.20	221.64	24.00	4,644.84
2027年	4,399.20	221.64	24.00	4,644.84
2028年	4,399.20	221.64	24.00	4,644.84
2029年	4,399.20	221.64	24.00	4,644.84
2030年	5,279.04	232.72	24.00	5,535.76
2031年	5,279.04	232.72	24.00	5,535.76
2032年	5,279.04	232.72	24.00	5,535.76
2033年	5,279.04	232.72	24.00	5,535.76
2034年	5,279.04	232.72	24.00	5,535.76
2035年	6,334.85	244.36	24.00	6,603.21
2035年	6,334.85	244.36	24.00	6,603.21
2037年	6,334.85	244.36	24.00	6,603.21
2038年	6,334.85	244.36	24.00	6,603.21
2039年	6,334.85	244.36	24.00	6,603.21
2040年	7,601.81	256.58	24.00	7,882.39
2041年	7,601.81	256.58	24.00	7,882.39
2042年	7,601.81	256.58	24.00	7,882.39
合计	**101,991.04**	**4,219.01**	**427.20**	**106,637.25**

（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8%估算,债券存续期内本项目所产生的运营费用合计为8,531万元。

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3,199.14万元。

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3,199.14万元。

综上所述,本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为19,429.28万元。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	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	297.27	111.48	111.48	770.23
2026年	250.00	371.59	139.35	139.35	900.29
2027年	250.00	371.59	139.35	139.35	900.29
2028年	250.00	371.59	139.35	139.35	900.29
2029年	250.00	371.59	139.35	139.35	900.29
2030年	250.00	442.86	166.07	166.07	1,025.00
2031年	250.00	442.86	166.07	166.07	1,025.00
2032年	250.00	442.86	166.07	166.07	1,025.00
2033年	250.00	442.86	166.07	166.07	1,025.00
2034年	250.00	442.86	166.07	166.07	1,025.00
2035年	250.00	528.26	198.10	198.10	1,174.46
2035年	250.00	528.26	198.10	198.10	1,174.46
2037年	250.00	528.26	198.10	198.10	1,174.46
2038年	250.00	528.26	198.10	198.10	1,174.46
2039年	250.00	528.26	198.10	198.10	1,174.46
2040年	250.00	630.59	236.47	236.47	1,353.53
2041年	250.00	630.59	236.47	236.47	1,353.53
2042年	250.00	630.59	236.47	236.47	1,353.53
合计	**4,500.00**	**8,531.00**	**3,199.14**	**3,199.14**	**19,429.28**

（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，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106,637.25万元，预期总成本为

19,429.28 万元，项目总收益为 87,207.97 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 66,620 万元，其中专项债券融资本息为 66,620 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	28,620.00	66,620.00	-	-	-	66,620.00

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
巴马长寿食品加工标准厂房建设项目（一期工程）	87,207.97	66,620.00	1.31
合计	**87,207.97**	**66,620.00**	**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	1.23	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	1.32	1.31	1.30

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.23,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1.3，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。

主管部门负责按照巴马长寿食品加工标准厂房建设项目（一期工程）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产业园区专项债券项目库，做好入库巴马长寿食品加工标准厂房建设项目（一期工程）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。

巴马瑶族自治县财政局

2022年9月23日

巴马瑶族自治县工业信息化和商务局

2022年9月23日

附件 2-13

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）来宾市产业园区项目实施方案

来宾市财政局

2022 年 9 月 23 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）来宾市兴宾区石牙产业园区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。

来宾市兴宾区石牙产业园区标准厂房及基础设施建设项目专项债券计划发行规模8,000万元，共发行2期。一期于2022年一季度发行5,300万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%。二期计划于2022年10月发行2,700万元，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59.64亿元。政府性基金收入分别为2.44亿元、2.78亿元和14.2亿元；政府性基金支出分别为2.31亿元、7.65亿元和3.74亿元。

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
一般公共预算支出	36.32	54.97	59.64
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

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	5.84	6.64	10.22
政府性基金支出	2.31	7.65	3.74
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：来宾市兴宾区石牙产业园区标准厂房及基础设施建设项目。

2.项目业主：广西来宾宾信投资集团有限公司。

3.建设地点：来宾兴宾区石牙镇石牙产业园内。

（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的土建工程、道路工程、装饰工程、给排水工程、电气工程、消防工程、设备购置以及室外配套工程，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。标准厂房总建筑面积82550.66㎡；污水处理厂建设规模为5000m³/d；配套建设进场道路工程3074.2m。

（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、来宾市兴宾区石牙产业园区控制性详细规划的要求； 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，促进产业链带动地区发展、配套标准厂房出租收入、污水处理费收费收入等，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.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、综合楼出租收入、广告牌位收入、车辆管理费收入、园区物业管收入、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，收入能够覆盖专项债本息和，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，项目拟申请8,000万元专项债，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。
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）建设工业区标准厂房及配套设施，有利于生态环境建设和经济发展结合起来，处理好长期与短期、全局与局部的关系，促进生态效益、经济效益和社会效益的协调统一。

污水处理项目建成后，可将处理厂的出水回用工业、农业灌溉以及浇洒绿地等，还可节约部分水资源，减少开发新水源的费用，并可使水源统一管理。同样，污水处理厂的污泥若能加工成有机复合肥，也是一项具有开发前景的环保产业。

项目建成后，将结束来宾市兴宾区石牙产业园污水的无序排放状态，改善卫生状况，使工业园区容貌和居住环境得到显著改善，并将保证背旱河等水体不受污染，改善招商引资环境。同时将改善城镇农业用水水质、提高农业产量与品质，保护生态安全，促进工业园区经济的快速、良性发展，加快工业园区的经济开发和建设的进程。另外，这项工程的实施对于预防和控制各种传染病、公害病，提高居民健康水平有着重要作用。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据来宾市兴宾区发展和改革局《关于来宾市兴宾区石牙产业园区标准厂房及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（兴发改审批〔2022〕6号），本项目总投资为41,766.98万元。

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	工程费用	34,381.18	82.32

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	3,885.70	9.30
3	预备费	3,061.35	7.33
4	建设期利息	438.75	1.05
项目总投资		41,766.98	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

来宾市兴宾区石牙产业园区标准厂房及基础设施建设项目总投资41,766.98万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金33,766.98万元，资金来源为业主自筹，占比80.85%；

（2）专项债券资金8,000万元，占比19.15%，其中已发行5,300万元，本次拟发行2,700万元。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	-	5,100.00	13,800.00	14,866.98	-
专项债券融资	-	8,000.00	-	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	-	13,100.00	13,800.00	14,866.98	-

2.项目实施计划

项目计划建设周期为24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	-	13,100.00	13,800.00	14,866.98	-

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、综合楼出租收入、广告牌位收入、车辆管理费收入、园区物业管收入、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，厂房可出租建筑面积按总面积的95%计算，运营第1年至运营第20年按14元/㎡·月，营业第一年出租率按80%计算，第二年出租率按90%，第三年开始按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22,129.25万元。

2.综合楼出租收入

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综合楼出租收入，综合楼可出租建筑面积按总面积的95%计算，运营第1年至运营第20年按18元/㎡·月，营业第一年出租率按80%计算，第二年出租率按90%，第三年开始按100%，债券存续期内本项目所产生的综合楼出租收入合计约为1,530.71万元。

3.广告牌位收入

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广告牌位出租收入，设置12处广告牌位，每年按2.5万元/年计收，债券存续期内本项目所产生的广告牌位收入合计约为540万元。

4.车辆管理费收入

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车辆管理费收入，运营第1年至运营第6年服务按400辆，100元/辆·月；运营第7年至运营第13年服务按600辆，150元/辆·月；运营第14年之后按服务按826辆，200元/辆·月，债券存续期内本项目所产生的车辆管理费收入合计约为2,035.2万元。

5.园区物业管理收入

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和综合楼物业管理收费，运营第1年按2元/㎡·月，出租比例按80%计；运营第2年按2元/㎡·月，出租比例按90%计；运营第3年至运营第20年按2元/㎡·月，出租比例按100%计，债券存续期内本项目所产生的园区物业管理收入合计约为3,506.73万元。

6.污水处理收费

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5,000m³/d按60%计，运营期第2年5,000m³/d按80%计，运营期第3年5,000m³/d按90%计，运

营期第4年至第8年5,000m³/d按100%计，运营期第9年至第18年3万m³/d按100%计，按1.6元/吨计收，债券存续期内本项目所产生的污水处理收费收入合计约为19,651.6万元。

7.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4处大型广告，每年按25万元/年计收，每1年上涨3%，债券存续期内本项目所产生的大型广告牌收入合计约为2,336.64万元。

8.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，本项目从项目运营起点年开始路灯广告收入，进厂道路一、进厂道路二路灯共按128处计，每年按0.2万元/个计收，每1年涨幅3%，债券存续期内本项目所产生的路灯广告收入合计约为598.16万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为52,328.29万元。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	综合楼出租收入	广告牌位收入	车辆管理费收入	园区物业管收入	污水处理费收入	大型广告牌收入	路灯广告收入	当年总收入
2025年	1,000.19	69.19	30.00	48.00	158.50	175.20	100.00	25.60	1,606.68
2026年	1,125.22	77.84	30.00	48.00	178.31	233.60	103.00	26.37	1,822.34
2027年	1,250.24	86.48	30.00	48.00	198.12	262.80	106.09	27.16	2,008.89
2028年	1,250.24	86.48	30.00	48.00	198.12	292.00	109.27	27.97	2,042.08
2029年	1,250.24	86.48	30.00	48.00	198.12	292.00	112.55	28.81	2,046.20

时间	标准厂房出租收入	综合楼出租收入	广告牌位收入	车辆管理费收入	园区物业管收入	污水处理费收入	大型广告牌收入	路灯广告收入	当年总收入
2030年	1,250.24	86.48	30.00	48.00	198.12	292.00	115.93	29.68	2,050.45
2031年	1,250.24	86.48	30.00	108.00	198.12	292.00	119.41	30.57	2,114.82
2032年	1,250.24	86.48	30.00	108.00	198.12	292.00	122.99	31.48	2,119.31
2033年	1,250.24	86.48	30.00	108.00	198.12	1,752.00	126.68	32.43	3,583.95
2034年	1,250.24	86.48	30.00	108.00	198.12	1,752.00	130.48	33.40	3,588.72
2035年	1,250.24	86.48	30.00	108.00	198.12	1,752.00	134.39	34.40	3,593.63
2036年	1,250.24	86.48	30.00	108.00	198.12	1,752.00	138.42	35.44	3,598.70
2037年	1,250.24	86.48	30.00	108.00	198.12	1,752.00	142.58	36.50	3,603.92
2038年	1,250.24	86.48	30.00	198.24	198.12	1,752.00	146.85	37.59	3,699.52
2039年	1,250.24	86.48	30.00	198.24	198.12	1,752.00	151.26	38.72	3,705.06
2040年	1,250.24	86.48	30.00	198.24	198.12	1,752.00	155.80	39.88	3,710.76
2041年	1,250.24	86.48	30.00	198.24	198.12	1,752.00	160.47	41.08	3,716.63
2042年	1,250.24	86.48	30.00	198.24	198.12	1,752.00	160.47	41.08	3,716.63
合计	**22,129.25**	**1,530.71**	**540.00**	**2,035.20**	**3,506.73**	**19,651.60**	**2,336.64**	**598.16**	**52,328.29**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、水电费（80%由租户支付）、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进行测算，本项目运营管理人员暂定12人，人均工资按4,000元/月计算，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979.47万元。

2.水电费（80%由租户支付）

根据可行性研究报告进行测算，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1,228.51万元。

3.动力费及药剂费

根据可行性研究报告进行测算，本项目除磷药剂费，消毒费等费用共计0.5元/吨。运营期第1年至第8年按5,000m³/d计，运营期第9年至第18年按3万m³/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7,232.33万元。

4.维修综合费

根据可行性研究报告进行测算，本项目维修综合费按工程费用的0.5%计算，债券存续期内本项目所产生的维修综合费合计约为2,351.16万元。

5.管理费和其它成本

根据可行性研究报告进行测算，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他成本合计约为235.08万元。

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523.59万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为12,550.14万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	水电费（80%由租户支付）	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	当年总成本
2025年	48.00	63.03	71.55	130.62	13.06	16.84	343.10
2026年	48.00	63.03	101.00	130.62	13.06	19.07	374.78
2027年	48.00	63.03	110.13	130.62	13.06	21.06	385.90
2028年	50.40	63.03	110.13	130.62	13.06	21.36	388.60
2029年	50.40	63.03	138.13	130.62	13.06	21.39	416.63
2030年	50.40	66.81	138.13	130.62	13.06	21.43	420.45
2031年	52.92	66.81	138.13	130.62	13.06	22.00	423.54
2032年	52.92	66.81	138.13	130.62	13.06	22.04	423.58
2033年	52.92	66.81	603.50	130.62	13.06	35.23	902.14
2034年	55.57	66.81	631.50	130.62	13.06	35.27	932.83
2035年	55.57	70.82	631.50	130.62	13.06	35.31	936.88
2036年	55.57	70.82	631.50	130.62	13.06	35.36	936.93
2037年	58.34	70.82	631.50	130.62	13.06	35.41	939.75
2038年	58.34	70.82	631.50	130.62	13.06	36.27	940.61
2039年	58.34	70.82	631.50	130.62	13.06	36.32	940.66
2040年	61.26	75.07	631.50	130.62	13.06	36.37	947.88
2041年	61.26	75.07	631.50	130.62	13.06	36.43	947.94
2042年	61.26	75.07	631.50	130.62	13.06	36.43	947.94
合计	**979.47**	**1,228.51**	**7,232.33**	**2,351.16**	**235.08**	**523.59**	**12,550.14**

（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，来宾市兴宾区石牙产业园区标准厂房及基础设施建设项目预期总收入为52,328.29万元，预期总成本为12,550.14万元，项目总收益为39,778.15万元。

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14,480万元，其中专项债券融资本息为14,480万元，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	6,480.00	14,480.00	-	-	-	14,480.00

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2.75。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
来宾市兴宾区石牙产业园区标准厂房及基础设施建设项目	39,778.15	14,480.00	2.75
合计	**39,778.15**	**14,480.00**	**2.75**

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	2.57	2.75	2.93

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.75	2.75	2.74

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.57,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2.74，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

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

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

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目

的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是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来宾市兴宾区石牙产业园区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。

来宾市兴宾区财政局

2022年9月23日

广西来宾宾信投资集团有限公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）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15,800万元，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%。三期已于2022年6月发行1,300万元，发行期限为20年，发行利率为3.28%。四期（本期）计划于2022年10月发行1,200万元，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
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、电气工程、消

防工程、通风工程、设置购置、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22,167.33万元，资金来源为业主自筹，占比58.39%；

（2）专项债券资金15,800万元，占比41.61%，其中已发行14,600万元，本次拟发行1,200万元。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	11,813.00	7,867.33	-
专项债券融资	-	15,800.00	-	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	-	**18,287.00**	**11,813.00**	**7,867.33**	-

2.项目实施计划

项目计划建设周期为24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	-	18,287.00	11,813.00	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25,487.6万元，其中专项债券融资本息为25,487.6万元，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	
15,800.00	9,687.60	25,487.60	-	-	-	25,487.60

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2.89。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
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	25,487.60	2.89
合计	**73,784.60**	**25,487.60**	**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	2.71	2.89	3.08
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.90	2.89	2.89

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2.71,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2.89，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9月23日

广西来宾宾信投资集团有限公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）来宾市兴宾区三五产业园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。

来宾市兴宾区三五产业园标准厂房及配套设施建设项目专项债券计划发行规模13,000万元，共发行三期。一期4,700万元已于2022年一季度发行，发行利率为3.32%。二期5,300万元已于2022年二季度发行，发行利率为3.32%。三期3,000万元计划于2022年10月发行，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）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59.64亿元。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3.74亿元。

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
一般公共预算支出	36.32	54.97	59.64
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

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	5.84	6.64	10.22
政府性基金支出	2.31	7.65	3.74
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：来宾市兴宾区三五产业园标准厂房及配套设施建设项目。

2.项目业主：广西来宾宾信投资集团有限公司。

3.建设地点：来宾市兴宾区三五产业园内。

（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。经营范围包括对旅游业的投资，农村基础设施建设与投资，教育园区基础设施建设与投资，房地产开发与经营、土地平整、耕地开垦、市场开发、场地租赁，农副产品批发与零售，建筑材料、五金交电销售，政府采购，工业园区基础设施建设项目的综合开发以及土地开发整治等。

（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、绿化以及外接

水电等配套工程，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.项目的建设是来宾市社会经济发展的需要； 2.项目的建设是来宾市城乡社会稳定和促进农村经济发展的需要； 3.项目的建设是顺应我国战略性新兴节能环保产业快速发展的需要； 4.项目建设是改善人们生活生产的需要。
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1.63＞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35,191.58万元，其中业主多渠道融资资金22,191.58万元，占总投资63.06%；地方政府专项债券资金13,000万元，占总投资36.94%。 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年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房出租收入、展销中心出租收入、信息交易收入、标准厂房地块大型广告牌出租收入、充电桩收入、污水处理收费收入等。
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

（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《关于重新给予来宾市兴宾区三五产业园标准厂房及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（兴发改审批〔2022〕7号），本项目总投资为35,191.58万元。

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	工程费用	28,469.06	80.90
2	建设工程其他费用	3,699.07	10.51
3	预备费	2,573.45	7.31
4	建设期利息	450.00	1.28
项目总投资		**35,191.58**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

来宾市兴宾区三五产业园标准厂房及配套设施建设项目总投资35,191.58万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金22,191.58万元，资金来源为业主自筹，占比63.06%；

（2）专项债券资金13,000万元，占比36.94%，本次拟发行3,000万元。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年及以前	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	-	1,700.00	20,491.58	-
专项债券融资	-	13,000.00	-	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	-	**14,700.00**	**20,491.58**	-

2.项目实施计划

项目计划建设周期为22个月，于2022年2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	2024年
项目建设	-	14,700.00	20,491.58	-

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准厂房出租收入、展销中心出租收入、信息交易收入、标准厂房地块大型广告牌出租收入、充电桩收入、污水处理收费收入等。

1.标准厂房出租收入

根据目前可行性研究报告进行测算，标准厂房总建筑面积为36,000m^2（计容面积72,000m^2），扣除展销中心及信息交易中心面积12,000m^2，余下24,000m^2按每月21元/m^2计算，第四年开始

每年上涨 3%，运营期内年均出租率约为 97%。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 13,802.03 万元。

2. 展销中心出租收入

根据目前可行性研究报告进行测算，本项目在厂房内建设占地 6,000m^2 展销中心一座，按每月 110 元/m^3 计算，运营期内年均出租率约为 97%。债券存续期内本项目所产生的展销中心出租收入合计约为 14,652 万元。

3. 信息交易收入

（1）广告费收入

根据目前可行性研究报告进行测算，本项目预计年交易 10 亿左右，广告费按交易额的千分之一收取。债券存续期内本项目所产生的广告费收入合计约为 1,900 万元。

（2）污水处理厂地块大型广告牌收入

根据目前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。债券存续期内本项目所产生的污水处理厂地块大型广告牌收入合计约为 760 万元。

（3）路灯广告收入

根据目前可行性研究报告进行测算，本项目从项目运营第一年开始路灯广告收入，路灯灯杆共计 83 处计，每年按 0.2 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316.92万元。

债券存续期内本项目所产生的信息交易收入总计2,976.92万元。

4.标准厂房地块大型广告牌出租收入

根据目前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出租收入，项目地块拟建设一个大型广告牌，每年按20万元/杆计收。债券存续期内本项目所产生的标准厂房地块大型广告牌出租收入合计约为380万元。

5.充电桩收入

根据目前可行性研究报告进行测算,项目场地内拟安装10个充电桩车位，充电费按2.55元/小时计算，年充电时间按360天计，每年充电率按80%计算。债券存续期内本项目所产生的充电桩收入合计约为342万元。

6.污水处理收费收入

根据目前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70%计。运营期第2年1万m^3/d按80%计，运营期第3年至第5年1万m^3/d按100%计，第6年至第20年1.5万m^3/d按100%计，按1.6元/吨计收。债券存续期内本项目所产生的污水处理收费收入合计约为14,892万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为47,044.95万元。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	展销中心出租收入	信息交易收入	标准厂房地块大型广告牌出租收入	充电桩收入	污水处理收费收入	当年总收入
2024年	423.36	554.40	156.68	20.00	18.00	408.80	1,581.24
2025年	483.84	633.60	156.68	20.00	18.00	467.20	1,779.32
2026年	604.80	792.00	156.68	20.00	18.00	584.00	2,175.48
2027年	622.94	792.00	156.68	20.00	18.00	584.00	2,193.62
2028年	641.63	792.00	156.68	20.00	18.00	584.00	2,212.31
2029年	660.88	792.00	156.68	20.00	18.00	876.00	2,523.56
2030年	680.71	792.00	156.68	20.00	18.00	876.00	2,543.39
2031年	701.13	792.00	156.68	20.00	18.00	876.00	2,563.81
2032年	722.16	792.00	156.68	20.00	18.00	876.00	2,584.84
2033年	743.83	792.00	156.68	20.00	18.00	876.00	2,606.51
2034年	766.14	792.00	156.68	20.00	18.00	876.00	2,628.82
2035年	789.13	792.00	156.68	20.00	18.00	876.00	2,651.81
2036年	812.80	792.00	156.68	20.00	18.00	876.00	2,675.48
2037年	837.18	792.00	156.68	20.00	18.00	876.00	2,699.86
2038年	862.30	792.00	156.68	20.00	18.00	876.00	2,724.98
2039年	862.30	792.00	156.68	20.00	18.00	876.00	2,724.98
2040年	862.30	792.00	156.68	20.00	18.00	876.00	2,724.98
2041年	862.30	792.00	156.68	20.00	18.00	876.00	2,724.98
2042年	862.30	792.00	156.68	20.00	18.00	876.00	2,724.98
合计	**13,802.03**	**14,652.00**	**2,976.92**	**380.00**	**342.00**	**14,892.00**	**47,044.95**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为人工工资福利、水电费、维修综合费、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1.人工工资福利

根据可行性研究报告内容进行测算，项目共有职员17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人工工资福利合计约为1,769.2万元。

2.水电费、动力费及药剂费

根据可行性研究报告内容进行测算，电费按0.56元/度计，日处理污水耗电0.3元/吨计，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5年按1万m^3/d计，第6年至第20年按1.5万m^3/d计，债券存续期内本项目所产生的水电费、动力费及药剂费合计约为5,271.77万元。

3.维修综合费

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，债券存续期内本项目所产生的维修综合费合计约为4,335.23万元。

4.管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，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用合计约为433.58万元。

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（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423.42万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为12,233.2万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	人工工资福利	电费及药剂费	维修综合费	管理费用	税金及附加	当年总成本
2024年	81.60	125.27	228.17	22.82	14.23	472.09
2025年	81.60	164.84	228.17	22.82	16.01	513.44
2026年	81.60	164.84	228.17	22.82	19.58	517.01
2027年	85.68	197.69	228.17	22.82	19.74	554.10
2028年	85.68	214.49	228.17	22.82	19.91	571.07
2029年	85.68	221.40	228.17	22.82	22.71	580.78
2030年	89.96	254.25	228.17	22.82	22.89	618.09
2031年	89.96	254.25	228.17	22.82	23.07	618.27
2032年	89.96	254.25	228.17	22.82	23.26	618.46
2033年	94.46	303.90	228.17	22.82	23.46	672.81
2034年	94.46	303.90	228.17	22.82	23.66	673.01
2035年	94.46	311.23	228.17	22.82	23.87	680.55
2035年	99.18	344.08	228.17	22.82	24.08	718.33
2037年	99.18	344.08	228.17	22.82	24.30	718.55
2038年	99.18	344.08	228.17	22.82	24.53	718.78
2039年	104.14	353.94	228.17	22.82	24.53	733.60
2040年	104.14	364.38	228.17	22.82	24.53	744.04
2041年	104.14	375.45	228.17	22.82	24.53	755.11
2042年	104.14	375.45	228.17	22.82	24.53	755.11
合计	**1,769.20**	**5,271.77**	**4,335.23**	**433.58**	**423.42**	**12,233.20**

（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，来宾市兴宾区三五产业园标准厂房及配套设施建设项目预期总收入为47,044.95万元，预期总成本为12,233.2万元，项目总收益为34,811.75万元。

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21,406万元，其中专项债券融资本息为21,406万元，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	
13,000.00	8,406.00	21,406.00	-	-	-	21,406.00

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1.63。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
来宾市兴宾区三五产业园标准厂房及配套设施建设项目	34,811.75	21,406.00	1.63
合计	**34,811.75**	**21,406.00**	**1.63**

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	1.63	1.74
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	1.63	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1.6，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来宾市兴宾区三五产业园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。

来宾市兴宾区财政局

2022 年 9 月 23 日

广西来宾宾信投资集团有限公司

2022 年 9 月 23 日

附件 2-14

2022 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）崇左市产业园区项目实施方案

崇左市财政局

2022 年 9 月 23 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）广西扶绥山圩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

广西扶绥山圩产业园基础设施项目专项债券计划发行规模25,000万元，共分2期发行。首期计划于2022年10月发行15,000万元，二期计划于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，已偿还本金部分不再计息。

二、项目基本情况

（一）扶绥县简介。

扶绥县隶属广西壮族自治区崇左市，位于广西壮族自治区西南部，县境南北最大纵距78公里，东西最大横距55公里。总面积2,841平方公里。根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，扶绥县常住人口为408,921人。

扶绥县属亚热带季风气候，夏季高温多雨，光热充足，春季温暖湿润，秋季干燥少雨，冬季短促气温较低。截至2018年，扶绥县辖8个镇3个乡，县政府驻新宁镇。“扶绥”—“福随”喻意幸福相随，居住着壮、汉、瑶、苗等多个民族，是壮族（蓝衣壮）的发源地之一。

扶绥县是广西首府后花园，中国最佳养生休闲旅游名县，素有中国长寿之乡、中国乐养之乡、中国恐龙之乡、中国白头叶猴之乡、中国甘蔗之乡的美誉。连续4年地区生产总值保持两位数高速增长，连续4年蝉联广西高质量发展进步县先进县，被中组部、中宣部确定为全国2个新时代新担当新作为先进县域之一。

扶绥县紧邻南宁吴圩国际机场，地处南宁半小时经济圈、北部湾经济区、西江经济带和桂西资源富集区交汇点，交通便捷，具有近首府、近机场、近边境、沿左江、沿铁路、沿高速公路的“三近三沿”优势。扶绥县拥有设施配套良好的三大产业园区，园区发展实现了大突破、大变样，呈现出园区蓬勃发展的新形象、新气象。

（二）扶绥县财政收支情况。

2019年至2021年，扶绥县本级实现一般公共预算收入分别为8.18亿元、8.35亿元和10.13亿元；一般公共预算支出分别为36.4亿元、39亿元和42亿元。政府性基金预算收入分别为9.56亿元、25.49亿元和38.37亿元；政府性基金预算支出分别为4.95亿元、23.7亿元和31.34亿元。

扶绥县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	8.18	8.35	10.13
一般公共预算支出	36.40	39.00	42.00
政府性基金收入	9.56	25.49	38.37
其中：国有土地使用权出让收入	9.20	25.11	37.12
政府性基金支出	4.95	23.70	31.34
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.55	15.90	23.17

（三）项目情况。

1.项目名称：广西扶绥山圩产业园基础设施项目。

2.项目业主：广西扶绥启源水务投资股份有限公司。

3.建设地点：扶绥县山圩镇。

（四）项目业主介绍。

公司注册资金50,000万元，经营范围：对基础设施投资建设，对建设项目的投资与开发；水利、水电设备安装工程；污水处理和综合利用；生活饮用水供应；土地、房地产开发经营；物业管理；房屋、商铺、摊位、建筑机械设备、汽车租赁服务；仓储服务（除危险化学品外）；企事业投资信息咨询服务；广告制作、策划、发布；建筑材料（除危险化学品及木材外）销售；水利、水电工程；市政工程的设计及施工（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）。

（五）项目建设内容。

1.扶绥县山圩产业园博爱分园标准厂房建设项目：本项目规

划总用地88,507.10平方米(2约合132.76亩),规划新建总建筑面积82,146.00平方米(总计容面积约为118,362平方米),其中新建标准厂房总建筑面积72,432平方米(6栋)、配套机修间960平方米、配套管理用房1,700平方米,办公综合楼2,660平方米,职工宿舍楼4,394平方米;另配套实施道路停车场及广场等硬质铺装工程42,926.17平方米、绿化工程18,023.37平方米,并实施大门、围墙、照明、总平水电等附属设施工程。

2.扶绥县山圩镇第二污水处理厂:新建扶绥县山圩产业园污水处理厂1座,近期(2024年)规模5,000立方米/天,中期(2030年)10,000立方米/天,远期(2035年)20,000立方米/天;同步建设污水提升泵站两座座,规模分别为7,458立方米/天、10,407立方米/天。

3.扶绥林业循环经济带雷卡分园污水处理厂项目:近期(2020~2024)新建5,000立方米/天污水处理厂一座;压力流污水管管径dn400,总长约6.765千米,建设内容包括:管网敷设工程、建筑工程、安装工程等附属设施工程。

4.广西山圩产业园干道系统工程(二期):新建园区道路横一路(B段)。横一路(B段)为主干路,路线全长为2,231.616米,设计速度50千米/小时,红线宽度为40米;用地面积95,054.58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	随着园区的入驻企业的不断增加，完善配套设施为园区企业的发展壮大，扶绥县经济的发展提供保障。项目包含 4 个子项目，其中涉及标准厂房及污水处理厂等，具备一定的收益性，能够覆盖且维系项目建设运营。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	通过测算，本项目在计算期内的投资、融资和经营活动所产生的各项现金流入和流出，计算得出项目经营活动净现金流量和累计盈余资金均大于 0。说明本项目有足够的净现金流量维持正常运营，能实现项目的财务可持续性。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目建设符合国家产业政策，符合自治区、崇左市的有关产业规划
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 52,142.75 万元，资金来源符合相关要求，项目资本金为业主自筹，资金本比例符合要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据国家计委和建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》的要求，综合各设计专业确定的技术方案、设计数据，测算本项目成本费用及获利能力等指标，进行项目财务效益分析。
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）强化园区基础设施建设。

本项目是产业园区基础设施项目，项目投产后，将使产业园区基础设施得到加强，可彻底解决目前产业园区工业污水污染问题，改善人民的生活环境，控制和预防各种传染病、公害病，提高人民健康水平。并从根本上改善园区的投资环境，促进经济的发展，具有良好的经济和社会效益。

基础设施是城市投资硬环境的重要组成部分，其完善与否直接关系到投资者的选择。本项目位于广西山圩产业园，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，对广西山圩

产业园引进资金、项目、人才，拉动社会经济增长，具有积极的意义。

（二）促进山圩产业园产业集群化。

本项目的实施有利于促进山圩产业园产业集群化和规模化。厂房建设既优化资源配置，提高土地利用效率，又构筑项目建设平台，聚合产业优势，形成结构合理、集约化程度高、综合效益显著的新型工业园区，实现加速工业化进程，促进经济全面提速跨越发展。

本项目依托山圩产业园生产加工、产品展示、交易服务、物流仓储各个环节基础设施软硬件能力建设与提升，整合周边资源，加快产业聚集，将产品中间环节生产、加工及相关服务业融合起来，形成经营多样化和规模化格局，带动园区周边地块发展成。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《广西壮族自治区扶绥县发展和改革局关于广西扶绥山圩产业园基础设施项目可行性研究报告的批复》（扶发改投资〔2021〕129号），广西扶绥山圩产业园基础设施总投资52,142.75万元。

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	36,874.01	70.74
2	建设工程其他费用	6,765.63	12.98

3	预备费	3,491.17	6.69
4	建设期利息	4,995.00	9.56
5	流动资金	16.94	0.03
项目总投资		**52,142.75**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西扶绥山圩产业园基础设施项目总投资52,142.75万元。项目资金来源如下:

不含专项债券的项目资本金27,142.75万元,资金来源为业主自筹，占比52.05%;

（2）专项债券资金25,000万元，占比47.95%,其中已发行0万元,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。

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	-	1,000.00	16,142.75	10,000.00
专项债券融资	-	15,000.00	10,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	-	**16,000.00**	**26,142.75**	**10,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月,已于2021年12月30日开工建设，预计于2024年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
项目建设	-	-	16,000.00	26,142.75	10,000.00

五、项目预期收益及融资平衡情况

（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、车位出租收入、职工宿舍出租收入、综合楼出租收入、物业费收入、第二污水处理厂水处理收入、雷卡园区污水处理厂水处理收入。

1.厂房出租收入

根据可行性研究报告的内容进行测算，厂房面积72,432平方米，租金为25元/平方米/月，预估第一年出租率为80%，此后每年增长，预计年租金增长率为5%。债券存续期内，本项目所取得厂房出租收入共计55,100.82万元。

2.车位销售收入

共有车位411个，按平均109,500元/个销售计算，取得售价4,500.45万元。债券存续期内，本项目所取得车位出租收入共计4,500.45万元。

3.职工宿舍出租收入

职工宿舍面积4,394平方米，租金为30元/平方米/月，预估第一年出租率为80%，此后每年增长，预计年租金增长率为5%。

债券存续期内，本项目所取得职工宿舍出租收入共计4,011.15万元。

4.综合楼出租收入

综合楼面积2,660平方米，租金为30元/平方米/月，预估第一年出租率为80%，此后每年增长，预计年租金增长率为5%。债券存续期内，本项目所取得综合楼出租收入共计2,428.23万元。

5.物业费收入

可收取物业费面积55,640平方米，按每年平均18元/平方米计算。债券存续期内，本项目所取得物业费收入共计1,802.74万元。

6.第二污水处理厂水处理收入

年均处理182.5万吨污水，按每吨1.2元计算，年收入219万元。债券存续期内，本项目所取得第二污水处理厂水处理收入共计3,942万元。

7.雷卡园区污水处理厂水处理收入

年均处理182.50万吨污水，按每吨1.2元计算，年收入219万元。债券存续期内，本项目所取得雷卡园区污水处理厂水处理收入共计3,942万元。

本项目在专项债券存续期内预期不含税总收入合计为75,727.38万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	车位出租收入	职工宿舍出租收入	综合楼出租收入	物业费收入	第二污水处理厂水处理收入	雷卡园区污水处理厂水处理收入	当年总收入
2025 年	1,738.37	4,500.45	126.55	76.61	100.15	219.00	219.00	6,980.13
2026 年	1,955.66	-	142.37	86.18	100.15	219.00	219.00	2,722.37
2027 年	2,172.96	-	158.18	95.76	100.15	219.00	219.00	2,965.06
2028 年	2,281.61	-	166.09	100.55	100.15	219.00	219.00	3,086.40
2029 年	2,395.69	-	174.40	105.58	100.15	219.00	219.00	3,213.81
2030 年	2,515.47	-	183.12	110.85	100.15	219.00	219.00	3,347.60
2031 年	2,641.25	-	192.27	116.40	100.15	219.00	219.00	3,488.07
2032 年	2,773.31	-	201.89	122.22	100.15	219.00	219.00	3,635.56
2033 年	2,911.97	-	211.98	128.33	100.15	219.00	219.00	3,790.44
2034 年	3,057.57	-	222.58	134.74	100.15	219.00	219.00	3,953.05
2035 年	3,210.45	-	233.71	141.48	100.15	219.00	219.00	4,123.79
2036 年	3,370.97	-	245.40	148.56	100.15	219.00	219.00	4,303.08
2037 年	3,539.52	-	257.67	155.98	100.15	219.00	219.00	4,491.32
2038 年	3,716.50	-	270.55	163.78	100.15	219.00	219.00	4,688.98
2039 年	3,902.32	-	284.08	171.97	100.15	219.00	219.00	4,896.52
2040 年	4,097.44	-	298.28	180.57	100.15	219.00	219.00	5,114.44
2041 年	4,302.31	-	313.19	189.60	100.15	219.00	219.00	5,343.26
2042 年	4,517.43	-	328.85	199.08	100.15	219.00	219.00	5,583.51
合计	**55,100.82**	**4,500.45**	**4,011.15**	**2,428.23**	**1,802.74**	**3,942.00**	**3,942.00**	**75,727.38**

（二）项目预期成本测算。

1.职工薪酬

项目定员 25 人，工资及福利费按每人每年 5 万元计，本项目年工资及福利费为 125 万。则债券存续期内，本项目所产生的职工薪酬费用合计约为 2,250 万元。

2.原辅材料（包括 38%铁盐、PAM、次氯酸钠、栅渣、沉砂池砂量处理及处运费、污泥处理及外运费等）

运营期第一年预计费用70万元，往后各年至项目结束每年预计费用78万元。则债券存续期内，本项目所产生的原辅材料费用合计约为1,396万元。

3.维修费

运营期内每年维修费按定值100万元计算。则债券存续期内，本项目所产生的维修费合计约为1,800万元。

4.管理费

运营期内每年管理费按除销售车位收入之外其他收入合计的1%计算。则债券存续期内，本项目所产生的管理费合计约为712.27万元。

5.税金及附加

增值税税率按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12%。则债券存续期内，本项目所产生的税金及附加合计约为8,533万元。

本项目成本主要为职工薪酬、公用工程、原辅材料、维修费、管理费用、税金及附加、折旧与摊销。本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为14,691.27万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	原辅材料	维修费	管理费用	税金及附加	当年总成本
2025年	125.00	70.00	100.00	24.80	587.51	907.31
2026年	125.00	78.00	100.00	27.22	392.22	722.45
2027年	125.00	78.00	100.00	29.65	432.67	765.32

2028 年	125.00	78.00	100.00	30.86	452.90	786.76
2029 年	125.00	78.00	100.00	32.14	474.13	809.27
2030 年	125.00	78.00	100.00	33.48	496.43	832.91
2031 年	125.00	78.00	100.00	34.88	519.84	857.72
2032 年	125.00	78.00	100.00	36.36	544.42	883.78
2033 年	125.00	78.00	100.00	37.90	570.24	911.14
2034 年	125.00	78.00	100.00	39.53	597.34	939.87
2035 年	125.00	78.00	100.00	41.24	625.80	970.03
2036 年	125.00	78.00	100.00	43.03	655.68	1,001.71
2037 年	125.00	78.00	100.00	44.91	687.05	1,034.96
2038 年	125.00	78.00	100.00	46.89	719.99	1,069.88
2039 年	125.00	78.00	100.00	48.97	754.58	1,106.55
2040 年	125.00	78.00	100.00	51.14	790.90	1,145.05
2041 年	125.00	78.00	100.00	53.43	829.04	1,185.47
2042 年	125.00	78.00	100.00	55.84	869.08	1,227.92
合计	**2,250.00**	**1,396.00**	**1,800.00**	**712.27**	**10,999.84**	**17,158.11**

（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，预期总收入为 75,727.38 万元，预期付现总成本为 17,158.11 万元，项目总收益为 58,569.27 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 45,250 万元，其中专项债券融资本息为 45,250 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	20,250.00	45,250.00	-	-	-	45,250.00

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
广西扶绥山圩产业园基础设施项目	58,569.27	45,250.00	1.29
合计	**58,569.27**	**45,250.00**	**1.29**

4.压力测试

考虑到收入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	1.38
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.31	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。

《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

本项目主管部门是扶绥县木业家居产业集聚区管理委员会以及扶绥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扶绥山圩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。

扶绥县财政局

2022年9月23日

广西扶绥启源水务投资股份有限公司

2022年9月23日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）龙州县水口边贸扶贫产业园冷库项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

龙州县水口边贸扶贫产业园冷库项目专项债券计划发行规模20,000万元，共发行二期。首期计划于2022年10月发行3,000万元，二期计划于2023年发行17,000万元，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，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）龙州县简介。

龙州县隶属于广西壮族自治区崇左市，位于自治区西南部，左江上游，东邻崇左市江州区，西与越南高平省接壤，南接宁明县、凭祥市，东北面与大新县相连。全县面积为2,317.8平方公里，总人口为27万，下辖12个乡镇，134个村（居）委会，壮、汉、瑶、苗、回等多个民族聚居。

龙州建制于公元前221年，是中国南部一座历史悠久的边关商贸名城。1889年，龙州被辟为对外陆路通商口岸，是广西最早对外开放的通商口岸，也是我国与东南亚各国进行贸易交往、文化交流的重要门户。龙州县四季如春、风光秀丽、景观独特、古迹众多，具有丰富的旅游资源和深厚的文化底蕴。

（二）龙州县财政收支情况。

2019年至2021年，龙州县实现一般公共预算收入分别为2.9亿元、3.02亿元和3亿元；一般公共预算支出分别为31.18亿元、28.64亿元和28.37亿元。政府性基金收入分别为3.07亿元、4.46亿元和3.85亿元；政府性基金支出分别为5.44亿元、4.52亿元和7.31亿元。

龙州县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	2.90	3.02	3.00
一般公共预算支出	31.18	28.64	28.37
政府性基金收入	3.07	4.46	3.85
其中：国有土地使用权出让收入	2.88	4.33	3.79
政府性基金支出	5.44	7.31	4.52
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.14	2.68	1.96

（三）项目情况。

1.项目名称：龙州县水口边贸扶贫产业园冷库项目。

2.项目业主：龙州边境建设投资有限公司。

3.建设地点：龙州县水口镇。

（四）项目业主介绍。

龙州边境建设投资有限公司于2019年8月6日成立，是龙州县政府授权龙州边境经济合作区管理委员会直接管理，公司性质为国有独资公司，目前领导职位配备为一名董事长，一名总经理和副总经理，公司内设机构有办公室、计划财务部、投资发展部、项目管理部、综合管理部，现有职工13人。经营范围包括对龙州边境区域基础设施建设项目投资、建设、运营和服务；市场管理服务；对市场开发、房地产开发项目的投资、管理；对运输服务业、物流业的投资与经营；货物进出口、技术进出口代理报关、报检、报税服务；对高新技术业、旅游业、新能源投资对仓储、冷链、厂房项目的投资与经营；项目策划、包装服务；会议、展览及相关服务；汽车租赁；物业管理、铺面出租、提供装卸、过磅、停车场服务设计、制作、代理、发布各类广告一般物品和房地产拍卖服务（凭许可证经营）。

（五）项目建设内容。

本项目总用地面积47,798.3平方米(合计71.7亩)，总建筑面积74,936平方米。主要建设1#冷藏库建筑面积36,456平方米、2#冷藏库建筑面积26,901平方米、电子交易及商务信息综合楼建筑面积10,857.1平方米、消防水池及水泵房建筑面积673.9平方米、门卫一建筑面积24平方米、门卫二建筑面积24平方米及相关绿化及景观工程、道路、场地硬化等配套附属工程。

（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.项目建设的必要性。项目建设是解决全区市场冷库缺口，满足广西的冷藏冻品的市场需求，满足人民群众不断提高的生活需求，促进广西农产品冷链物流业持续健康发展的需要。项目建设是加快促进龙州经济发展的需要，是加速坚果进口加工和特色农副产品加工产业发展的需要。 2.社会效益分析。发展边境贸易是龙州县最重要的财政来源。项目正是在边民互市贸易区规模不断扩大升级，边境贸易急需发展的前提下兴建的。项目的建成可大大提升贸易区的冷链仓储能力，强化管理，增加税收；拓宽了当地居民的就业渠道，增加了当地居民就业机会；促进了边境的经济繁荣，增加当地居民收入；利于改善当地弱势群体的生活水平项目的建设，普遍提高边民生活水平。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	专项债券存续期内，龙州县水口边贸扶贫产业园冷库项目预期总收入为198,303.72万元，预期总成本为33,210.07万元，项目总收益为165,093.65万元。总债务融资本息覆盖倍数为4.56倍。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目已取得立项批复、可行性研究报告批复、选址意见书、环评批复等合规性文件。
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	本项目总投资29,714.6万元，资金来源为专项债券资金、上级资金及业主自筹资金。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据可行性研究报告进行测算。
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）加快促进龙州经济发展，提高人民生活水平。

项目建设是解决全区市场冷库缺口，满足广西的冷藏冻品的市场需求，满足人民群众不断提高的生活需求，促进广西农产品冷链物流业持续健康发展的需要。项目建设是加快促进龙州经济发展的需要，是加速坚果进口加工和特色农副产品加工产业发展的需要。

（二）带来良好改善社会效益。

发展边境贸易是龙州县最重要的财政来源。项目正是在边民互市贸易区规模不断扩大升级，边境贸易急需发展的前提下兴建的。项目的建成可大大提升贸易区的冷链仓储能力，强化管理，增加税收；拓宽了当地居民的就业渠道，增加了当地居民就业机会；促进了边境的经济繁荣，增加当地居民收入；改善当地弱势群体的生活水平。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《关于龙州县水口边贸扶贫产业园冷库项目初步设计的批复》（龙发改复〔2020〕155号），本项目总投资为29,714.6万元。

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	23,097.63	77.73
2	建设工程其他费用	3,331.27	11.21
3	预备费	2,114.31	7.12
4	建设期利息	1,171.39	3.94

序号	项目类型	金额	占总投资比例（%）
项目总投资		29,714.60	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

龙州县水口边贸扶贫产业园冷库项目总投资29,714.6万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金9,714.6万元，资金来源为业主自筹，占比32.69%;

（2）专项债券资金20,000万元，占比67.31%,其中已发行0万元，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。

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	2,000.00	7,714.60
专项债券融资	3,000.00	17,000.00
其他债务融资	-	-
合计	**5,000.00**	**24,714.60**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为30个月，已于2021年6月开工建设，预计于2023年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年
项目建设	5,000.00	24,714.00

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冷库收入、降温处置费收入、装卸费收入、电子交易及商务信息综合楼出租收入等。

1.冷库收入

根据龙州县水口边贸扶贫产业园冷库项目可行性研究报告进行测算，本项目冷库总建筑面积63,357平方米，冷库面积为44,350平方米。整个冷库码货两层可放货物147.82万件，按照每件1.5元计算。考虑到一般冷库实际出租，一般码单层后两层，全年平衡淡旺季，出租率在60%。项目达产年冷库收入测算为6,936.93万元。该项收入自运营期第四年起按每年5%幅度增长测算，则债券存续期内本项目所产生的冷库收入为160,709.73万元。

2.降温处置费收入

根据龙州县水口边贸扶贫产业园冷库项目可行性研究报告进行测算，本项目水果、坚果降温处置收入按综合单价每吨30元，年处置量25,984吨，年周转按8次进行测算，则项目达产年该项收入为623.62万元。参照周边及同类项目收入水平及项目

建成后价格上涨幅度，该项收入自运营期第四年起按每年5%幅度增长测算。则债券存续期内本项目所产生的降温处置费收入为14,447.57万元。

3.装卸费收入

根据龙州县水口边贸扶贫产业园冷库项目可行性研究报告进行测算，冷库提供工人进行货物装卸劳动，本项目装卸费用按每吨20元，年装卸量37,640吨年周转按8次计算，则项目达产年该项收入为602.24万元。参照周边及同类项目收入水平及项目建成后价格上涨幅度，该项收入自运营期第四年起按每年5%幅度增长测算。则债券存续期内本项目所产生的装卸费收入为13,952.26万元。

4.电子交易及商务信息综合楼出租收入

根据龙州县水口边贸扶贫产业园冷库项目可行性研究报告进行测算，项目所在地办公出租目前行情为每月30元/平方米，本项目办公可供出租面积按10,857.1平方米，出租率运营第一年按60%，第二年按80%，第三年起95%以上。则项目达产年该项收入为390.86万元。参照周边及同类办公楼租赁水平及项目建成后价格上涨幅度，该项收入自运营期第四年起按每年5%幅度增长测算。则债券存续期内本项目所产生的电子交易及商务信息综合楼出租收入为9,194.16万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为198,303.72万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	冷库收入	降温处置费收入	装卸费收入	电子交易及商务信息综合楼出租收入	当年总收入
2024年	6,936.93	623.62	602.24	396.86	8,559.65
2025年	6,936.93	623.62	602.24	396.86	8,559.65
2026年	6,936.93	623.62	602.24	396.86	8,559.65
2027年	7,283.78	654.80	632.35	416.70	8,987.63
2028年	7,301.12	656.36	633.86	417.70	9,009.04
2029年	7,648.83	687.62	664.05	437.59	9,438.09
2030年	7,683.56	690.74	667.06	439.57	9,480.93
2031年	8,033.01	722.16	697.40	459.57	9,912.14
2032年	8,085.21	726.85	701.93	462.55	9,976.54
2033年	8,437.27	758.50	732.49	482.69	10,410.95
2034年	8,507.07	764.77	738.55	486.69	10,497.08
2035年	8,862.62	796.74	769.42	507.03	10,935.81
2036年	8,950.21	804.61	777.03	512.04	11,043.89
2037年	9,310.14	836.97	808.27	532.63	11,488.01
2038年	9,415.71	846.46	817.44	538.67	11,618.28
2039年	9,780.92	879.29	849.15	559.56	12,068.92
2040年	9,904.76	890.42	859.90	566.65	12,221.73
2041年	10,276.16	923.81	892.14	587.90	12,680.01
2042年	10,418.57	936.61	904.50	596.04	12,855.72
合计	**160,709.73**	**14,447.57**	**13,952.26**	**9,194.16**	**198,303.72**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为燃料动力费、工资和福利费、修理费和管理费等。具体测算依据如下：

1.燃料动力费

根据龙州县水口边贸扶贫产业园冷库项目可行性研究报告进行测算，本项目达产年燃料动力费按1,000万元测算，且每年

2%幅度增长测算。则债券存续期内本项目所产生的燃料动力费为21,412.07万元。

2.工资和福利费

根据龙州县水口边贸扶贫产业园冷库项目可行性研究报告进行测算，项目运营期起始年新增定员合计100人，其中管理人员40人，平均工资5,000元/月，生产工人60人，平均工资3,500元/月，以后随着运营负荷率增加，每年增加工人10人，直至工人90人(全员130人）为止。项目福利费按平均工资的8%测算，项目达产后人员工资按每年2%幅度增长测算。则债券存续期内本项目所产生的工资和福利费为7,602.31万元。

3.修理费

根据龙州县水口边贸扶贫产业园冷库项目可行性研究报告进行测算，该费用按年修理费的10%测算，则债券存续期内本项目所产生的修理费为1,221.13万元。

4.管理费

根据龙州县水口边贸扶贫产业园冷库项目可行性研究报告进行测算，参照行业水平，管理费按总经营收入的1.5%估算，则债券存续期内本项目所产生的管理费为2,974.56万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为33,210.07万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	燃料动力费	工资和福利费	修理费	管理费	总成本合计
2024年	600.00	248.40	64.27	128.39	1,041.06

时间	燃料动力费	工资和福利费	修理费	管理费	总成本合计
2025 年	800.00	286.20	64.27	128.39	1,278.86
2026 年	1,000.00	324.00	64.27	128.39	1,516.66
2027 年	1,020.00	361.80	64.27	134.81	1,580.88
2028 年	1,040.40	369.04	64.27	135.14	1,608.85
2029 年	1,061.21	376.42	64.27	141.57	1,643.47
2030 年	1,082.43	383.95	64.27	142.21	1,672.86
2031 年	1,104.08	391.62	64.27	148.68	1,708.65
2032 年	1,126.16	399.46	64.27	149.65	1,739.54
2033 年	1,148.69	407.45	64.27	156.16	1,776.57
2034 年	1,171.66	415.59	64.27	157.46	1,808.98
2035 年	1,195.09	423.91	64.27	164.04	1,847.31
2036 年	1,218.99	432.38	64.27	165.66	1,881.30
2037 年	1,243.37	441.03	64.27	172.32	1,920.99
2038 年	1,268.24	449.85	64.27	174.27	1,956.63
2039 年	1,293.61	458.85	64.27	181.03	1,997.76
2040 年	1,319.48	468.03	64.27	183.33	2,035.11
2041 年	1,345.87	477.39	64.27	190.20	2,077.73
2042 年	1,372.79	486.94	64.27	192.84	2,116.84
合计	**21,412.07**	**7,602.31**	**1,221.13**	**2,974.56**	**33,210.07**

（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，龙州县水口边贸扶贫产业园冷库项目预期总收入为198,303.72万元，预期总成本为33,210.07万元，项目总收益为165,093.65万元。

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36,200万元，其中专项债券融资本息为36,200万元，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
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	务融资本

						息
20,000.00	16,200.00	36,200.00	-	-	-	36,200.00

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4.56。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
龙州县水口边贸扶贫产业园冷库项目	165,093.65	36,200.00	4.56

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	4.27	4.56	4.83
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	4.61	4.56	4.51

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4.27，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4.51，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州边境经济合作区管理委员会以及龙州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州县水口边贸扶贫产业园冷库项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库龙州县水口边贸扶贫产业园冷库项目的规划期限、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。

龙州县财政局

2022 年 9 月 23 日

龙州边境建设投资有限公司

2022 年 9 月 23 日

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（三十四期）崇左市天等县返乡创业园产业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。

天等县返乡创业园产业及配套基础设施工程项目专项债券计划发行规模24,800万元，本期计划于2022年10月发行6,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），测算利率4.5%。计划于2023年发行18,800万元，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）天等县简介。

天等县隶属广西壮族自治区崇左市，地处桂西南，东接隆安、平果县，南部大新县，西接靖西县，西北靠德保县，北界田东县。县城天等镇直线距自治区首府南宁市125公里，西南部县界距中

越边境最近处 9 公里。县城距南昆铁路隆安站 87 公里、田东站 80 公里，距湘桂铁路崇左站 120 公里，距中越边界凭祥口岸和龙州水口口岸不足 200 公里。

天等境内以喀斯特地貌为主，境内东西最大横距 64 公里，南北最大纵距 63 公里。全县总面积 323.88 万亩，其中山地面积 276.76 万亩，占 85.48%。地下矿藏有锰、磷、铅、铁、铀、金、重晶石、红梯矿、硫磺等 10 种。氧化锰储量达 3,000 万吨（含碳酸锰储量），且大部分可露天开采，易采易选品位在 28 度以上，低磷低铁，是全国冶金用锰基地之一。

天等县立足本地资源，着力壮大“一黑一白”两大支柱产业。“一黑”即锰矿产业，该县继续着重抓好锰矿加工企业，积极引导企业加大技改力度，引进科技含量高、产品附加值高的加工项目，打造锰产业集群。积极启用民间资本，筹集民间资金，推动全民创业，出台发展民营经济的优惠政策措施，改善投资环境，吸引天等籍在外成功人士返乡创业和吸引区内外以及周边县市的创业人士到天等置业，推动民营经济蓬勃发展。

（二）天等县财政收支情况。

2019 年至 2021 年，天等县本级实现一般公共预算收入分别为 1.86 亿元、2.12 亿元和 2.98 亿元；一般公共预算支出分别为 35.92 亿元、36.88 亿元和 28.85 亿元。政府性基金预算收入分别为 3.48 亿元、2.46 亿元和 0.89 亿元；政府性基金预算支出分别为 2.87 亿元、5.89 亿元和 1.1 亿元。

天等县2019-2021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	1.86	2.12	2.98
一般公共预算支出	35.92	36.88	28.85
政府性基金收入	3.48	2.46	0.89
其中：国有土地使用权出让收入	3.37	2.27	0.67
政府性基金支出	2.87	5.89	1.10
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.07	1.13	0.60

（三）项目情况。

1.项目名称：天等县返乡创业园产业及配套基础设施工程。

2.项目业主：天等县农业发展投资有限责任公司。

3.建设地点：天等县工业集中区及返乡创业园内。

（四）项目业主介绍。

天等县农业发展投资有限责任公司成立于2017年5月15日，注册地位于天等县天等镇天宝北路财政办公大楼二楼，法定代表人为黄闯。经营范围包括土地开发、土地整理投资；农业项目投资、融资及对所投资的项目进行实施管理；农业产业化投资、兼营与农业相关的农产品加工、销售；农机销售和维修；农业产业基地开发建设；农业技术咨询及培训；农业观光旅游；房屋、基础设施建设；城市绿化和生产绿化管 理活动；城镇污水生活垃圾处理设施建设。

（五）项目建设内容

1.返乡创业园产业项目

该项目总建筑面积为91,997.87平方米，其中混凝土结构标准厂房建筑面积为46,425.60平方米，物流园建筑面积19,408.91平方米，钢结构标准厂房建筑面积为26,163.36平方米。建设内容包括：主体土建工程、装饰工程、安装工程、以及室外配套附属工程。

2.配套基础设施项目

该项目包括天等县返乡创业园区配套路网项目和古必片区配套道路工程两个项目。新建道路总长度2,443.71米，其中天等县返乡创业园区配套路网1,667米，古必片区配套道路工程776.71米。主要建设内容包括：新建道路的道路工程、排水工程，照明工程、交通工程、管线工程、绿化工程、土石方工程和已建道路的给排水工程，照明工程改造等。

（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	本项目的建设是精准扶贫，打造新型创业平台，推动当地农民工返乡创业就业的需要；是推动新型城镇化，增加农民收入，促进当地经济发展的需要；是推动产业结构升级，实现天等县小康社会建成需要；是增强对外交通联系，融入区域综合交系统的需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目的总收入为融资本息的的覆盖倍数符合专项债发行要求
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	该项目已获得发改委相关批复，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	资金来源为融资贷款、财政资金和企业自筹，资金本比例符合相关政策

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	收入来源按结合当地实际情况进行预测及建设。
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）有利于安置返乡创业农民工，解决就业问题。

项目建设有助于返乡创业农民工和农村剩余劳动力，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。

投资项目的建设投产，能够有效带动项目建设地的相关上下游企业及其他行业，例如：物流业、基建业、食品加工等行业的共同发展，从而促进项目建设地社会和经济的快速腾飞。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据天等县发展和改革局《关于天等县返乡创业园产业及配套基础设施工程可行性研究报告的批复》（天发改〔2021〕17号），本项目总投资为31,253.92万元。

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	23,129.95	74.01
2	建设工程其他费用	4,892.69	15.56

3	预备费	1,401.13	4.48
4	建设期利息	1,830.15	5.86
项目总投资		**31,253.92**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

天等县返乡创业园产业及配套基础设施工程项目总投资31,253.92万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金6,453.92万元，资金来源为业主自筹，占比20.65%；

（2）专项债券资金24,800万元，占比79.35%，其中已发行0万元，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%；

（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	2,151.31	2,151.31	2,151.30
专项债券融资	6,000.00	18,800.00	-
其他债务融资	-		-
合计	**8,151.31**	**20,951.31**	**2,151.30**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2021年9月开工建设，预计于2024年8月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022 年	2023 年	2024 年
项目建设	8,151.31	20,951.31	2,151.30

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 2025 年为起始年测算。项目主要收入来源为混凝土结构标准厂房出租收入、物流园出租收入、钢结构厂房出租收入、物业管理收入、广告收入、停车位收入等。

1.混凝土结构标准厂房出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，混凝土结构标准厂房可出租面积 46,425.6 平方米，厂房出租单价按 25 元/平方米*月，出租单价按照每 3 年涨幅 10%进行测算，混凝土结构标准厂房出租收入合计为 29,995.03 万元。

2.物流园出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，物流园可出租面积 19,408.91 平方米，出租单价按 25 元/平方米*月，出租单价按照每 3 年涨幅 10%进行测算，物流园出租收入合计为 18,365.53 万元。

3.钢结构厂房出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，钢结构厂房可出租面积为 26,163.36 平方米，出租单价按 25 元/平方米*月，出租单价

按照每3年涨幅10%测算，钢结构厂房出租收入合计为16,903.85万元。

4.物业管理收入

根据可行性研究报告内容进行测算，天等县返乡创业园产业及配套基础设施工程项目拟对出租部分收取物业管理费，单价按2元/平方米*月测算，出租面积为91,997.87平方米，物业管理收入合计为3,753.43万元。

5.广告收入

根据可行性研究报告内容进行测算，天等县返乡创业园产业及配套基础设施工程项目拟出租广告位，数量为80个，单价按35,000元/个*年，单价按照每3年涨幅10%进行测算，广告收入合计为6,030.17万元。

6.停车位收入

根据可行性研究报告内容进行测算，天等县返乡创业园产业及配套基础设施工程项目建成后预计可增加停车位数量约800个，参考地方道路收费：停车15分钟免费，超过15分钟至2小时内按5元/辆次收取，超过两小时以后每小时加收1元，最高上限15元。收费停车按照每天3小时预估。第3-5年周转率按3，停车率按70%；第6-8年周转率按5，停车率按80%；第9年及以后周转率按6，停车率按90%，停车位收入合计为13,613.04万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为

88,661.05 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	混凝土结构标准厂房出租	物流园出租收入	钢结构厂房出租收入	物业管理收入	广告收入	停车位收入	当年总收入
2025 年	1,392.77	852.77	784.90	220.79	280.00	367.92	3,899.15
2026 年	1,392.77	852.77	784.90	220.79	280.00	367.92	3,899.15
2027 年	1,392.77	852.77	784.90	220.79	280.00	367.92	3,899.15
2028 年	1,532.04	938.05	863.39	220.79	308.00	700.80	4,563.07
2029 年	1,532.04	938.05	863.39	220.79	308.00	700.80	4,563.07
2030 年	1,532.04	938.05	863.39	220.79	308.00	700.80	4,563.07
2031 年	1,685.24	1,031.85	949.73	220.79	338.80	946.08	5,172.49
2032 年	1,685.24	1,031.85	949.73	220.79	338.80	946.08	5,172.49
2033 年	1,685.24	1,031.85	949.73	220.79	338.80	946.08	5,172.49
2034 年	1,853.77	1,135.04	1,044.70	220.79	372.68	946.08	5,573.06
2035 年	1,853.77	1,135.04	1,044.70	220.79	372.68	946.08	5,573.06
2036 年	1,853.77	1,135.04	1,044.70	220.79	372.68	946.08	5,573.06
2037 年	2,039.15	1,248.54	1,149.17	220.79	409.95	946.08	6,013.68
2038 年	2,039.15	1,248.54	1,149.17	220.79	409.95	946.08	6,013.68
2039 年	2,039.15	1,248.54	1,149.17	220.79	409.95	946.08	6,013.68
2040 年	2,243.06	1,373.39	1,264.09	220.79	450.94	946.08	6,498.36
2041 年	2,243.06	1,373.39	1,264.09	220.79	450.94	946.08	6,498.36
合计	**29,995.03**	**18,365.53**	**16,903.86**	**3,753.43**	**6,030.17**	**13,613.04**	**88,661.05**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为人员工资及福利、维修成本、其他成本。具体测算依据如下：

1.人员工资及福利

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目拟配备 7 人组成园区管理团队，人均工资福利约 5 万元，每年工资及福利费用合计为 35 万元，人员工资及福利在专项债券存续期内预期成本合计 595 万元。

2.维修成本

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目维修费用取固定资产净值的 0.5%计。维修成本在专项债券存续期内预期成本合计 1,039.63 万元。

3.其他成本

根据可行性研究报告内容进行测算，其他成本包括营销策略、广告宣传、品牌宣传及员工培训出差等，按当年销售收入的 1%计。其他成本在专项债券存续期内预期成本合计 886.61 万元。

4.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目的各项税率分别为增值税 9%，城市建设维护税 5%，教育附加税 3%，税金及附加在专项债券存续期内预期成本合计 8,052.69 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 10,573.93 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	人员工资及福利	维修成本	其他成本	税金及附加	当年总成本
2025 年	35.00	109.30	38.99	354.14	537.43
2026 年	35.00	103.85	38.99	354.14	531.98
2027 年	35.00	98.40	38.99	354.14	526.53
2028 年	35.00	92.95	45.63	414.44	588.02
2029 年	35.00	87.50	45.63	414.44	582.57
2030 年	35.00	82.05	45.63	414.44	577.12
2031 年	35.00	76.60	51.72	469.79	633.11
2032 年	35.00	71.14	51.72	469.79	627.66
2033 年	35.00	65.69	51.72	469.79	622.21
2034 年	35.00	60.24	55.73	506.18	657.15
2035 年	35.00	54.79	55.73	506.18	651.70
2036 年	35.00	49.34	55.73	506.18	646.25
2037 年	35.00	43.89	60.14	546.20	685.23

2038 年	35.00	38.44	60.14	546.20	679.78
2039 年	35.00	5.45	60.14	546.20	646.79
2040 年	35.00	-	64.98	590.22	690.20
2041 年	35.00	-	64.98	590.22	690.20
合计	**595.00**	**1,039.63**	**886.61**	**8,052.69**	**10,573.91**

（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，天等县返乡创业园产业及配套基础设施工程项目预期总收入为 88,661.05 万元，预期总成本为 10,573.91 万元，项目总收益为 78,087.14 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 44,888 万元，其中专项债券融资本息为 44,888 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	20,088.00	44,888.00	-	-	-	44,888.00

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
天等县返乡创业园产业及配套基础设施工程项目	78,087.14	45,069.00	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	1.65	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	1.75	1.73	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1.65,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1.72，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

本项目主管部门是天等县工业和信息化局及天等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天等县返乡创业园产业及配套基础设施工程项目建设任务、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。

天等县财政局

2022年9月23日

天等县农业发展投资有限责任公司

2022年9月23日