2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）南宁市项目实施方案

南宁市财政局

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）南宁六景化工园区项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

南宁六景化工园区项目专项债券计划发行规模250,000万元，共发行五期。首期已于2024年8月发行4,100万，债券发行期限20年，利率为2.38%。二期（本期）计划于2024年9月发行75,900万元，债券发行期限20年，测算利率为4.5%。三期计划于2025年发行40,000万元，四期计划于2026年发行88,000万元，五期计划于2027年发行42,000万元。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工作日起开始计息，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。

2021年至2023年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为352.95亿元、356.99亿元和357.09亿元；一般公共预算支出分别为523.85亿元、600.05亿元和568.47亿元。政府性基金收入分别为482.52亿元、203.84亿元和181.07亿元；政府性基金支出分别为487.23亿元、275.31亿元和254.53亿元。

南宁市本级2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	352.95	356.99	357.09
一般公共预算支出	523.85	600.05	568.47
政府性基金收入	482.52	203.84	181.07
其中：国有土地使用权出让收入	459.16	186.98	166.26
政府性基金支出	487.23	275.31	254.53
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	417.17	166.78	143.60

（三）项目情况。

1.项目名称：南宁六景化工园区项目。

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，法定代表人为梁竞名，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。

专项债券资金主要用于建设 40 栋标准厂房、污水处理厂、园区工业气体配套设施、危化品停车场、能源配套基础设施、管

廊工程、园区配套道路、管线工程、消防配套基础设施、园区总平工程及配套工程等。

本期专项债券资金主要用于：续建园区配套1号路；新建1号路南段、2号路、4号路、6号路、7号路、8号路、9号路、10号路共计8条园区配套道路；新建2栋标准厂房；建设污水处理厂（含尾水管）、危化品停车场、综合管廊工程（一期）、管线工程、特勤消防站、应急配套基础设施、园区总平工程、500KV高压铁塔南侧、北侧边坡支护工程及园区配套项目等基础设施共同构成。

（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、项目实施的必要性： 1.南宁六景化工园项目建设，将有利于六景镇进一步优化城镇开发布局，发挥区位优势和产业基础优势推进新型工业化建设进程，全面促进能源资源节约利用，推进污染减排并加强环境保护，对建成经济和谐发展、社会和谐的六景具有重大的意义。 2.项目建设符合工业的布局规律，是现代工业发展的客观需求。 3.项目建设是解决企业用地困难、节约化用地的需要。 4.项目的建设将大大强化园区的功能和作用，拉动南宁市的经济增长。 5.项目的建设是完善区域基础设施，改善投资硬环境，扩大招商引资的需要。 二、项目实施的公益性： 本项目主要是在科学规划，精心设计，合理布局的基础上，通过进一步完善园内的建筑、道路、排水管网、公共服务设施等基础设施推进本项目的均衡和谐发展。 三、项目实施的收益性： 本项目主要通过污水处理收入、中水回用收入、园

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		区工业气体配套设施收入、危险品运输车辆停车位收入、管廊有偿使用收入、能源站租赁收入、公共服务设施收入、厂房租赁收入、物业管理收入、停车位收入、广告收入等收入，收入来源有保障。 四、项目实施的资本性： 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。
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701,965.44万元，其中专项债券融资本息为450,935.44万元。本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.43。 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	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.资金来源 本项目总投资656,276.6万元。项目资金来源如下： （1）不含专项债券的项目资本金276,276.6万元，资金来源为业主自筹，占比42.1%； （2）专项债券资金250,000万元，占比38.09%，本次拟发行75,900万元。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130,000万元，占比19.81%。 2.投向合理性 本项目的实施，有利于完善南宁东部新城的产业设施和基础设施建设，并将对项目辐射范围内的生产生活起到积极的促进作用。它的建成使用，解决了东部新城六景组团配套设施不完善的问题，将为南宁东部新城化工产业的招商引资提供良好的基础设施，对改善区域面貌起到一个积极作用，使城镇环境得到进一步提高，并促进经济发展，带动了项目所在地及周边地区的经济社会发展。项目的投向符合相关政策文件要求。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目收入来自于污水处理收入、中水回用收入、园区工业气体配套设施收入、危险品运输车辆停车位收入、管廊有偿使用收入、能源站租赁收入、公共服务设施收入、厂房租赁收入、物业管理收入、停车位收入、广告收入等，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。专项债券存续期内，六景化工园区项目预期总收益入为1,007,081.31万元。
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:

（一）有利于产业纵向关联的上、中、下游工业在空间上的集聚，加快工业化进程

由于技术、知识等信息溢出效应的存在，企业在空间的集聚能够降低信息交易成本，企业与企业之间面对面的直接接触，达到彼此学习、相互交流、广泛协作、推广技术、开展竞争，从而刺激企业改进生产、开发产品、提高质量，促进科技创新，改善产业结构。

（二）有利于扩大市场规模

同一区位点上生产或销售同类产品企业的集中，以及由此带来人口集聚与第三产业分布之间的高度正相关性，将会促进生产

和消费，彼此形成市场，有助于实现较大规模的市场经济，为工商企业进一步发展增加潜在市场。在市场经济发达的地区，商业、金融、科技信息机构条件更为优越，更适合于企业进行生产经营活动，有利于他们扩大生产规模。

（三）有利于专业性外部服务业和配套设施的发展，促进基础设施、公用事业的建立、发展和充分利用

企业进行生产和经营，需要与之相适应的交通运输、邮政、通讯、水电供应等各项设施，集中建设、使用和管理这些基础设施，比各个企业单位单独进行建设、使用和管理大大节约费用，尤其是在城市地区，这些公共设施往往为企业和居民所共享使它们得到充分的利用，产生更大的社会经济效益和环境效益。

（四）有利于提高城乡人口的就业水平

工业园区由于集中了大量的产业、企业，同时还会延伸更多的配套服务业，从而形成了比较多的新增就业岗位，一方面可以解决体制转型和产业结构调整中出现的企业下岗职工再就业问题，另一方面可以解决被征地农民及来自农村地区的剩余劳动力的就业问题。很多工业园区引进了众多的中外企业，其中多数是劳动密集型产业，这就为社会提供了更多适宜的工作机会，而且工业园区的企业往往融合在一个强大的产业链中，具有较强的产业竞争力，其提供的工作机会比较稳定，在一定程度上减缓了社会经济矛盾。

（五）有利于促进区域国民经济和社会的发展

本项目的实施，有利于完善南宁东部新城的产业设施和基础设施建设，并将对项目辐射范围内的生产生活起到积极的促进作用。它的建成使用，解决了东部新城六景组团配套设施不完善的问题，将为南宁东部新城化工产业的招商引资提供良好的基础设施，对改善区域面貌起到一个积极作用，使城镇环境得到进一步提高，并促进经济发展，带动了项目所在地及周边地区的经济发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据横州市发展和改革局《关于南宁六景化工园区项目可行性研究报告的批复》（横发改审批〔2023〕37号），本项目总投资额为656,276.60万元。

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	519,313.04	79.13
2	建设工程其他费用	55,788.34	8.50
3	预备费	46,008.11	7.01
4	建设期利息	35,167.11	5.36
项目总投资		**656,276.60**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

六景化工园区项目工程总投资656,276.60万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金276,276.6万元，资金来源为业主自筹，占比42.10%;

（2）专项债券资金250,000万元，占比38.09%,其中已发行4,100万元,本次拟发行75,900万元。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130,000万元，占比19.81%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
不含专项债券的项目资本金	438.00	20,000.00	68,000.00	85,000.00	40,000.00	62,838.60
专项债券融资	0.00	80,000.00	40,000.00	88,000.00	42,000.00	-
其他债务融资	0.00	0.00	32,500.00	32,500.00	32,500.00	32,500.00
合计	**438.00**	**100,000.00**	**140,500.00**	**205,500.00**	**114,500.00**	**95,338.60**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为72个月，于2023年10月开工建设，预计于2029年10月竣工。

单位：人民币万元

类别	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
项目建设	438.00	100,000.00	140,500.00	205,500.00	114,500.00	95,338.60

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2029年为起始年测算。项目主要收入来源于污水处理收入、中水回用收入、园区工业气体配套设施收入、危险品运输车辆停车位收入、管廊有偿使用收入、能源站租赁收

入、公共服务设施收入、厂房租赁收入、物业管理收入、停车位收入、广告收入等。

1.污水处理收入

本项目污水处理站设计规模为3.2万吨/天。根据行业情况，工业污水处理是根据不同产业处理不同污水进行收费，属于市场行为，没有专门的收费标准，参考其他同类型项目收费在3-20元/吨不等，按产业类别虚拟细化后加权平均得出18元/吨进行预测。债券存续期内，污水处理收入合计约为457,270.77万元。

2.中水回用收入

中水回用日处理量按1万吨/天考虑，参考其他同类项目，收费单价按1.7元/吨考虑。债券存续期内，中水回用收入合计约为15,657.45万元。

3.园区工业气体配套设施收入

园区工业气体配套设施设计规模为1万方，综合考虑氮气、氧气、氢气、仪表气等工业用气体市场价格。

①氧气设计生产规模按8,736万立方米考虑，销售单价按0.8元/立方米测算。

②氮气设计生产规模按18,732万立方米考虑，销售单价按0.65元/立方米测算。

③仪表/工业空气设计生产规模按6,720万立方米考虑，销售单价按0.35元/立方米测算。

本项收入20年付费对象规模分别是氧气169,478.4万立方米，氮气363,400.8万立方米，仪表/工业空气130,368万立方米。

综上，债券存续期内，园区工业气体配套设施收入合计约为492,763.89万元。

4.危险品运输车辆停车位收入

本项目危险品运输车辆停车位数量为160个，具体收费标准按《关于优化调整我市机动车停放服务收费标准的通知》（南价费〔2014〕64号）和《关于加强南宁市非机动车停放保管服务收费管理的通知》（南价费〔2014〕65号）的规定执行。经参考钦州港片区石化园区危化品停车场按12元/小时，停车费封顶120元/天的收费标准，结合本项目实际情况，危化品停车位收入综合单价按40元/个•日测算。根据历史性增长时序及阶梯依据。债券存续期内，危险品运输车辆停车位收入合计约为4,864.56万元。

5.管廊有偿使用收入

本项目管廊设计长度约10.121km。参考钦州港片区石化园区管廊收费情况，入廊费及日常维护费综合单价按管廊投影面积450元/平方米考虑。管廊投影面积为51,295平方米。债券存续期内，管廊有偿使用收入合计约为45,943万元。

6.能源站租赁收入

本项目配套建设能源供应站一座，包含加油、加气及充电桩等配套设施，以对外出租的方式交由能源供应商运营。出租收入拟按照 2,000 万元/年计算，不设增长率。债券存续期内本项目所产生的能源配套设施租赁收入合计约为 36,000 万元。

7.公共服务设施收入

本项目公共服务设施总建筑面积约为 1.6 万平方米，公摊面积按 30%计。出租单价参考南宁市公共服务设施租赁价格，暂按照 30 元/平方米•月预测。债券存续期内，公共服务设施收入合计约为 11,994.88 万元。

8.厂房租赁收入

本项目厂房总建筑面积约为 40 万平方米，公摊面积按 30%计。由于本项目为定制化园区，出租单价主要参考南宁市厂房租赁价格并结合园区实际情况，暂按照 20 元/平方米•月预测。债券存续期内，厂房租赁收入合计约为 199,894.35 万元。

9.物业管理收入

本项目物业管理租赁面积约为 41.6 万平方米，公摊面积按 30%计。初始出租单价参考南宁市物业管理费价格，暂按照 1 元/平方米•月预测。债券存续期内，物业管理收入合计约为 10,394.51 万元。

10.停车位收入

停车位收入主要由停车位收入和新能源充电桩运营收入构成。

①总停车位数量拟按1,930个考虑，出租价格按200元/个·月考虑，单价每三年增长6.93%。停车位出租率按运营期第1年60%、第2年70%、第3年80%、第4年及以后稳定在90%考虑。

②新能源充电桩数量拟按照214台考虑，电费按0.60元/kWh考虑，服务费按0.7元/h考虑，充电桩使用率按运营期第1年50%、第2年60%、第3年70%、第4年80%、第5年及以后稳定在90%考虑。

综上，债券存续期内，停车位收入合计约为18,041.91万元。

11.广告收入

①高杆广告数量按10个考虑，单价按照15万元/个*年，考虑前五年南宁市居民消费价格指数增长情况，单价每三年增长6.93%。

②道闸广告数量按41个考虑，单价按照2,000元/个*年，考虑前五年南宁市居民消费价格指数增长情况，单价每三年增长6.93%。

本项目高杆广告和道闸广告均按运营期内全额出租考虑。综上，债券存续期内，广告收入合计约为5,730.61万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计约1,298,555.93万元。项目每年预期收入情况如下表:

时间	污水处理收入	中水回用收入	园区工业气体配套设施收入	危险品运输车辆停车位收入	管廊有偿使用收入	能源站租赁收入	公共服务设施收入	厂房租赁收入	物业管理收入	停车位收入	广告收入	当年总收入
2024年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2026年	-	-	-	-		-	-	-		-	-	-
2027年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2028年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2029年	15,370.88	434.35	16,563.96	163.52	1,154.14	2,000.00	403.20	6,719.33	349.41	519.34	248.40	43,926.53
2030年	17,566.72	496.40	18,930.24	186.88	1,384.97	2,000.00	460.80	7,679.23	399.32	609.70	248.40	49,962.66
2031年	19,762.56	558.45	21,296.52	210.24	1,615.79	2,000.00	518.40	8,639.14	449.24	700.06	248.40	55,998.80
2032年	23,481.08	709.54	25,303.67	249.80	1,974.67	2,000.00	615.94	10,264.67	533.76	832.58	265.63	66,231.34
2033年	23,481.08	709.54	25,303.67	249.80	2,221.51	2,000.00	615.94	10,264.67	533.76	855.39	265.63	66,500.99
2034年	23,481.08	709.54	25,303.67	249.80	2,468.34	2,000.00	615.94	10,264.67	533.76	958.02	284.04	66,868.86
2035年	25,109.35	811.36	27,058.32	267.12	2,639.50	2,000.00	658.66	10,976.47	570.78	1,003.10	284.04	71,378.70
2036年	25,109.35	811.36	27,058.32	267.12	2,639.50	2,000.00	658.66	10,976.47	570.78	1,003.10	303.74	71,398.40
2037年	25,109.35	811.36	27,058.32	267.12	2,639.50	2,000.00	658.66	10,976.47	570.78	1,003.10	303.74	71,398.40
2038年	26,850.53	927.78	28,934.65	285.64	2,822.54	2,000.00	704.33	11,737.61	610.36	1,051.31	324.80	76,249.55
2039年	26,850.53	927.78	28,934.65	285.64	2,822.54	2,000.00	704.33	11,737.61	610.36	1,053.94	324.80	76,252.18
2040年	26,850.53	927.78	28,934.65	285.64	2,822.54	2,000.00	704.33	11,737.61	610.36	1,053.94	347.33	76,274.71
2041年	28,712.44	1,060.92	30,941.09	305.45	3,018.26	2,000.00	753.17	12,551.54	652.68	1,205.49	347.33	81,548.37
2042年	28,712.44	1,060.92	30,941.09	305.45	3,018.26	2,000.00	753.17	12,551.54	652.68	1,205.49	371.41	81,572.45
2043年	28,712.44	1,060.92	30,941.09	305.45	3,018.26	2,000.00	753.17	12,551.54	652.68	1,205.49	371.41	81,572.45
2044年	30,703.47	1,213.15	33,086.66	326.63	3,227.56	2,000.00	805.40	13,421.92	697.94	1,260.62	397.17	87,140.52
2045年	30,703.47	1,213.15	33,086.66	326.63	3,227.56	2,000.00	805.40	13,421.92	697.94	1,260.62	397.17	87,140.52
2046年	30,703.47	1,213.15	33,086.66	326.63	3,227.56	2,000.00	805.40	13,421.92	697.94	1,260.62	397.17	87,140.52
合计	457,270.77	15,657.45	492,763.89	4,864.56	45,943.00	36,000.00	11,994.88	199,894.35	10,394.51	18,041.91	5,730.61	1,298,555.93

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为外购原料燃料及动力费、人员成本、管廊运营维护成本、道路日常维护成本、污水处理成本、园区工业气体配套设施综合成本、维护维修费、中大修理费、其他管理费用、税费支出等。具体测算依据如下:

1.人员成本支出

本项目设计定员为159人，包括经营管理及运营维护人员。参考南宁市地区统计局公布的2023年统计年鉴，该地区该行业从业人员人均工资及福利为63,378元/年，年均增长率2.32%。考虑项目实际情况等因素，本项目进入运营期后的首个年度即2029年人员工资及福利按管理人员8.82万元/人/年，普通人员按照4.19万元/人/年计算，年增长率按照每三年上涨3%测算，债券存续期内，人员成本合计约为16,502.13 万元。

2.外购原料、燃料及动力费支出

根据可行性研究报告内容进行测算，外购原料、燃料及动力费包括园区工业气体配套设施水电、辅助材料成本、危险品运输车辆停车场水电成本、广告水电成本等。其中，园区工业气体配套设施水电、辅助材料成本按园区工业气体配套设施收入的5%考虑，危险品运输车辆停车场水电成本按危险品运输车辆停车位收入的1%考虑。债券存续期内，外购原料、燃料及动力费成本合计约为24,801.43万元。

3.污水处理站综合成本

包含日常维护、污水处理、污泥处置等综合成本，根据可行性研究报告内容进行测算，按 6.5 元/立方米考虑，成本单价每三年增长 6.93%。债券存续期内，污水处理站综合成本合计约为 121,614.6 万元。

4.管廊运营维护成本

管廊维护长度约 10,121m，根据可行性研究报告内容进行测算，日常维修检修费参考《地下综合管廊运行维护及安全技术标准》（GB51354-2019）及《市政工程公用设施建设项目经济评价方法与参数》，初始单价按 398.40 元/m 考虑，成本每三年增长 3%。债券存续期内，管廊运营维护成本合计约为 8,025.52 万元。

5.道路日常维护成本

本项目配套道路工程建设面积 499,728.286 平方米，根据可行性研究报告内容进行测算，本项目道路日常维修成本按 2.72 元/平方米年考虑，成本每三年增长 3%。债券存续期内，道路日常维护成本合计约为 2,959.2 万元。

6.园区工业气体配套设施成本

根据行性研究报告内容进行测算，债券存续期内，园区工业气体配套设施成本合计约为 24,638.17 万元。

7.其他设施维修维护费成本

根据可行性研究报告内容进行测算，债券存续期内，其他设施维修维护费成本合计约为 11,332.02 万元。

8.中、大修理费

根据可行性研究报告内容进行测算，中、大修理费预计在运营期第5年、第10年、第15年进行，债券存续期内，中、大修理费成本合计约为5,107.54万元。

9.其他管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，债券存续期内，其他费用成本合计约为6,567.36万元。

10.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等。按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下:

a.增值税

（1）销项税

①污水处理费增值税按6%税率征收,享受即征即退70%的优惠政策。

②中水回用收入增值税按13%税率征收。

③园区工业气体配套设施收入增值税按13%税率征收。

④危险品运输车辆停车位收入增值税税率取6%。

⑤管廊有偿使用收入增值税按9%税率征收。

⑥能源配套基础设施租赁收入增值税按9%税率征收。

⑦公共服务设施收入增值税按9%税率征收。

⑧厂房租赁收入增值税按9%税率征收。

⑨物业管理收入增值税税率取 6%。

⑩停车位收入增值税税率取 6%。

⑪广告收入增值税税率取 6%。

（2）进项税

①工程建安费费按 9%税率征收，工程建设其他费按 6%税率征收。

②外购燃料及动力费按 13%税率征收。

③管廊运营维护成本、道路日常维护成本按 9%税率征收。

④污水处理成本按 9%税率征收，即征即退 70%。

⑤道路成本按 9%税率征收。

⑥园区工业气体配套设施综合成本按 13%税率征收。

⑦其他设施维护维修费按 9%税率征收。

⑧中、大修费按 6%税率征收。

⑨其他费用按 6%税率征收。

b. 附加税

①城市维护建设税：本项目城市维护建设税按增值税税额的 5%计取。

②教育费附加：本项目教育费附加按增值税税额的 3%计取。

③地方教育费附加：本项目地方教育费附加按增值税税额的 2%计取。

c. 残疾人就业保障金

本项目残疾人就业保障金暂按上年用人单位在职职工工资总额的1.5%计。

d.房产税

本项目房产税按照按12%税率征收。

e.土地使用税

本项目土地使用税1.5元/平方米。

f.印花税

根据中华人民共和国印花税法，本项目印花税税率按营业账簿的0.03%估算。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

测算项目年度税金总额约占项目总收入5%，债券存续期内，项目税费支出约为69,926.65万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为291,474.62万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	外购原料、燃料及动力费	人员成本	污水处理站综合成本	管廊运营维护成本	道路日常维护成本	园区工业气体配套设施成本	其他设施维修维护费成本	中、大修理费	其他管理费用	税金及附加	合计
2024 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2027 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2028 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2029 年	834.80	850.40	4,088.00	201.61	135.89	828.20	528.93	-	223.83	2,364.36	10,056.02
2030 年	953.34	850.40	4,672.00	241.93	135.89	946.51	528.93	-	253.64	2,690.17	11,272.81
2031 年	1,071.89	850.40	5,256.00	282.25	135.89	1,064.83	528.93	-	283.45	3,015.98	12,489.62
2032 年	1,272.99	875.91	6,244.97	344.95	145.32	1,265.18	565.61	-	334.91	3,568.26	14,618.10
2033 年	1,272.99	875.91	6,244.97	388.06	145.32	1,265.18	565.61	1,098.99	335.77	3,581.74	15,774.54
2034 年	1,273.36	875.91	6,244.97	431.18	145.32	1,265.18	565.61	-	337.17	3,600.14	14,738.84
2035 年	1,361.27	902.18	6,678.02	461.08	155.39	1,352.92	604.83	-	360.44	3,843.43	15,719.56
2036 年	1,361.67	902.18	6,678.02	461.08	155.39	1,352.92	604.83	-	360.44	3,844.41	15,720.94
2037 年	1,361.67	902.18	6,678.02	461.08	166.17	1,352.92	604.83	-	360.44	3,844.41	15,731.72
2038 年	1,456.08	929.25	7,141.10	493.05	166.17	1,446.73	646.77	2,611.99	385.33	4,106.01	19,382.48
2039 年	1,456.08	929.25	7,141.10	493.05	166.17	1,446.73	646.77	-	385.86	4,106.14	16,771.15
2040 年	1,456.53	929.25	7,141.10	493.05	177.69	1,446.73	646.77	-	385.86	4,107.26	16,784.24
2041 年	1,557.05	957.13	7,636.29	527.24	177.69	1,547.05	691.62	-	412.47	4,391.30	17,897.84
2042 年	1,557.53	957.13	7,636.29	527.24	177.69	1,547.05	691.62	-	412.48	4,392.51	17,899.54
2043 年	1,557.53	957.13	7,636.29	527.24	190.01	1,547.05	691.62	1,396.56	412.48	4,392.51	19,308.42
2044 年	1,665.55	985.84	8,165.82	563.81	190.01	1,654.33	739.58	-	440.93	4,692.67	19,098.54
2045 年	1,665.55	985.84	8,165.82	563.81	190.01	1,654.33	739.58	-	440.93	4,692.67	19,098.54
2046 年	1,665.55	985.84	8,165.82	563.81	203.18	1,654.33	739.58	-	440.93	4,692.67	19,111.71
合计	24,801.43	16,502.13	121,614.60	8,025.52	2,959.20	24,638.17	11,332.02	5,107.54	6,567.36	69,926.65	291,474.62

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

本项目预期总收入为1,298,555.93万元，预期经营成本为291,474.62万元，项目总收益为1,007,081.31万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为701,965.44万元，其中专项债券本息为450,935.44万元。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	
250,000.00	200,935.44	450,935.44	130,000.00	121,030.00	251,030.00	701,965.44

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
六景化工园区项目	1,007,081.31	701,965.44	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	1.52
成本变动敏感性分析			

项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.45	1.43	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1.34,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.41，仍然能通过压力测试。

总体看，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.43倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

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
2024年9月14日

广西南宁当代丰荟
投资管理有限公司
2024年9月14日

南宁高新技术产业开发区
管理委员会
2024年9月14日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）南宁东部产业新城智慧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

南宁东部产业新城智慧产业园及配套基础设施工程专项债券计划发行规模350,000万元，共发行五期。首期已于2023年6月发行170,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），利率为3.04%。二期（本期）计划于2024年9月发行5,000万元，发行期限20年（后五年分期还本）。三期计划于2025年发行50,000万元，发行期限20年（后五年分期还本）。四期计划于2026年发行30,000万元，发行期限20年（后五年分期还本）。五期计划于2027年发行95,000万元，发行期限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后第二个工作日起开始计息，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

2021年至2023年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为352.95亿元、356.99亿元和357.09亿元；一般公共预算支出分别为523.85亿元、600.05亿元和568.47亿元。政府性基金收入分别为482.52亿元、203.84亿元和181.07亿元；政府性基金支出分别为487.23亿元、275.31亿元和254.53亿元。

南宁市本级2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	352.95	356.99	357.09
一般公共预算支出	523.85	600.05	568.47
政府性基金收入	482.52	203.84	181.07
其中：国有土地使用权出让收入	459.16	186.98	166.26
政府性基金支出	487.23	275.31	254.53
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	417.17	166.78	143.60

注：含城区、开发区，不含武鸣区。

（三）项目情况

1.项目名称：南宁东部产业新城智慧产业园及配套基础设施工程。

2.项目业主：南宁交通资产管理有限责任公司。

3.建设地点：南宁青秀区伶俐镇。

（四）项目业主介绍

南宁交通资产管理有限责任公司是南宁交通投资集团有限责任公司下属控股子公司。按照现代企业管理制度，公司设立党支部委员会、董事会、监事会和经营管理班子，下辖11个职能部门，在岗员工150余人，公司主营业务包括：城市基础设施、教育基建等项目建设管理、水利枢纽、土地等资产经营管理、土地综合开发利用等。公司致力于发展成为以城市基础设施建设、水利枢纽、土地等资产经营管理为主业，以土地综合开发为发展方向的综合型管理企业。

（五）项目建设内容

使用专项债券的建设内容:

1、产业园区工程

产业园区规划总用地面积 1,146,107.11 平方米(约1,719.16亩),规划总建筑面积 1,284,694.38平方米,计划新建:8栋标准厂房,标准厂房面积162,040.2平方米;45 栋综合厂房,综合厂房面积881,248.57平方米; 15栋配套生产辅助设施，配套生产辅助设施面积 241,405.61平方米，主要建设内容包括建筑工程、结构工程、电气工程、给排水工程、消防工程等; 2座综合能源租赁基地位于青秀区长塘片区（用于定向租赁，配套能源补给），规划总用地面积 48,000 平方米，规划总建筑面积14,337.94平方米;

2、配套基础设施工程

项目配套基础设施工程部分主要实施张村至六景连接通道(张村至江南 22 号路)工程，主要建设内容包括道路工程、桥涵工程、给排水工程、交通工程、电力改迁工程等。

（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	智慧产业是指数字化、网络化、信息化、 自动 化、智能化程度较高的产业。是围绕智能制造、智 慧制造、知识经济概念形成的智力密集型产业、技术密集型产业；相较于传统产业，智慧产业更强调 智能化，包括研发设计的智能化、生产制造的智能化、经营管理的智能化、市场营销的智能化。其典型特征是物联网、云计算、移动互联网等新一代信 息技术在产业领域的广泛应用。智慧城市、数字经济的高速发展，推动集聚产业链上下游企业、产业生态网络的产业园区逐渐成为各地智慧产业发展的重要模式。《南宁市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035 年远景目标纲要》提出重点推进青秀东部产业发展，打造东部（伶俐—六景）产业新城和农旅产业带，推动先进装备制造、智慧等产业发展。因此，南宁东部产业新城智慧产业园及配套基础设施工程的建设具有重要意义，实施本项目的建设是必要的，也是可行的。
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，具体测算过程见下文。
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 350,000 万元，其他债务融资 0 万元，主要来源于专项债券和业主多渠道自筹，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，为本园区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	项目收入预测综合考虑了当前社会宏观经济形势、工业企业发展需求以及项目产品未来业务发展情况，具有一定的前瞻性和科学性；项目收入预测具体数据来源为同类项目的市场经营方式，经营费用收入数据及项目业务开展的规模，分析测算相关的收入及产生的成本费用，并对此现状预测未来需求趋势。
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

本项目建成后，对带动沿线片区建设发展，实现将南宁东部新城打造成为南宁市产业高质发展新引擎、智慧双碳港产城海融合区、跨境产业融合发展合作区及对接粤港澳大湾区桥头堡的规划部署，以及将南宁市建设成为面向东盟和服务“一带一路”国际化大都市的战略目标具有重要意义。吸引更多的投资，促进当地经济发展有着举足轻重的影响。

（二）有利于国民经济和社会的全面发展

本项目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，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

根据南宁市青秀区发展和改革局《关于南宁东部产业新城智慧产业园及配套基础设施工程初步设计的批复》（南青发改字〔2023〕16号），本项目总投资为818,311.22万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	528,725.79	64.61
2	建设工程其他费用	220,728.86	26.98
3	预备费	37,472.73	4.58
4	利息费用	26,383.84	3.22
5	流动资金	5,000.00	0.61
项目总投资		818,311.22	100.00

（二）资金筹措方案

1.资金来源

南宁东部产业新城智慧产业园及配套基础设施工程项目总投资818,311.22万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金468,311.22万元，资金来源为业主自筹，占比57.23%;

（2）专项债券资金350,000万元，占比42.73%，其中已发行170,000万元，本次拟发行5,000万元，本项目专项债券资金不作为项目资本金;

（3）其他债务融资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	2023年	2024年	2025年	2026年	2027
不含专项债券的项目资本金	28,311.22	30,000.00	110,000.00	150,000.00	150,000.00
专项债券融资	170,000.00	5,000.00	50,000.00	30,000.00	95,000.00
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	198,311.22	35,000.00	160,000.00	180,000.00	245,000.00

2.项目实施计划

项目计划建设周期为58个月，已于2023年3月开工建设，预计于2027年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
项目建设	198,311.22	35,000.00	160,000.00	180,000.00	245,000.00

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2027年为起始年测算。项目主要收入来源于租金收入、停车场收入、配套设施租赁收入、物业费收入等。

1.租金收入

本项目的房屋出租包括标准厂房、综合厂房、生产配套设施等出租收入，出租面积合计约为1,269,600平方米。根据项目市场规划定位、区位特点及周边配套建成情况，本项目租金价格按中间水平定价，预计平均租金单价为20元/月·平方米；同时，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，项目规划在运营期内，出租率首年为50%，第二年为70%，第三年为90%，后续保持变，租金每3年增长10%，具体视运营情况进行调整。债券存续期内本项目所产生的租赁收入合计约713,645.92万元。

2.停车场收入

根据方案设计，本项目机动车停车位为6,348个（含货运停车位），考虑取值150元·个/月。考虑东部产业新城的建设时序对周边配套设施的影响，存续期内出租率首年为50%，第二年为70%，第三年为90%，后续保持变，租金每3年增长10%。债券存续期内本项目所产生的停车场收入合计约为26,761.72万元。

（3）配套设施租赁收入

主要为2个配套综合能基地的定向租赁收入，首年按近三年平均租赁价格均值每个120万元/月计算，在运营期内租金每3年增长10%。债券存续期内本项目所产生的配套设施租赁收入合计约为64,055.88元。

（4）物业费收入

本项目拟自行经营物业。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，本项目设施物业费收入拟按照1元/（平方米·月）计算。因部分厂房及配套设施无需收取物业费，可收费面积为720,571平方米，费用每3年增长10%进行预测。债券存续期内本项目所产生的物业费收20,251.75万元。

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824,715.27万元。项目各年收入情况如下表所示：

单位：人民币万元

时间	租金收入	停车场收入	配套设施租赁收入	物业费收入	当年总收入
2023年	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-
2026年	-	-	-	-	-
2027年	15,235.20	571.32	2,400.00	432.34	18,638.86
2028年	21,329.28	799.85	2,400.00	605.28	25,134.41
2029年	27,423.36	1,028.38	2,400.00	778.22	31,629.95
2030年	30,165.70	1,131.21	2,640.00	856.04	34,792.95
2031年	30,165.70	1,131.21	2,640.00	856.04	34,792.95
2032年	30,165.70	1,131.21	2,640.00	856.04	34,792.95
2033年	33,182.27	1,244.33	2,904.00	941.64	38,272.24
2034年	33,182.27	1,244.33	2,904.00	941.64	38,272.24
2035年	33,182.27	1,244.33	2,904.00	941.64	38,272.24
2036年	36,500.49	1,368.77	3,194.40	1,035.81	42,099.47
2037年	36,500.49	1,368.77	3,194.40	1,035.81	42,099.47
2038年	36,500.49	1,368.77	3,194.40	1,035.81	42,099.47
2039年	40,150.54	1,505.65	3,513.84	1,139.39	46,309.41
2040年	40,150.54	1,505.65	3,513.84	1,139.39	46,309.41
2041年	40,150.54	1,505.65	3,513.84	1,139.39	46,309.41
2042年	44,165.60	1,656.21	3,865.22	1,253.33	50,940.36
2043年	44,165.60	1,656.21	3,865.22	1,253.33	50,940.36
2044年	44,165.60	1,656.21	3,865.22	1,253.33	50,940.36
2045年	48,582.16	1,821.83	4,251.75	1,378.66	56,034.39
2046年	48,582.16	1,821.83	4,251.75	1,378.66	56,034.39
合计	**713,645.92**	**26,761.72**	**64,055.88**	**20,251.75**	**824,715.27**

（二）项目预期成本测算

运营期内，本项目运营成本合计51,505.54万元，包括：人员费用支出18,516.93万元，营业费用支出8,247.15万元和税费支出24,741.46万元。

1.人员费用

主要包括人员薪资及福利费。本项目租赁管理岗位拟从高到低的职业等级设置70名公司人员。工资及福利费按人均8万元/年，每年递增5%估算。债券存续期内本项目所产生的人员费用合计约为18,516.93万元。

2.营业费用

营业费用主要包括税费、维修管理费等。营业费用按照营业收入 1%测算。债券存续期内本项目所产生的营业费用合计约为8,247.15万元。

3.税金及附加

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等。项目年度税金总额约占项目总收入3%，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下:

1.不动产出租增值税率增值税税率取9%;

2.城市维护建设税7%;

3.教育费附加3%;

4.地方教育附加费2%;

5.所得税税率为25%;

债券存续期内，项目税费支出为24,741.46万元。

综上所述，该项目政府专项债券存续期内本项目的总成本费用为51,505.54万元，项目各年成本情况如下表所示:

单位：人民币万元

时间	人员费用支出	营业费用支出	税金及附加	当年总成本
2023年	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-
2026年	-	-	-	-
2027年	560.00	186.39	559.17	1,305.55
2028年	588.00	251.34	754.03	1,593.38
2029年	617.40	316.30	948.90	1,882.60
2030年	648.27	347.93	1,043.79	2,039.99
2031年	680.68	347.93	1,043.79	2,072.40
2032年	714.72	347.93	1,043.79	2,106.44
2033年	750.45	382.72	1,148.17	2,281.34
2034年	787.98	382.72	1,148.17	2,318.87
2035年	827.38	382.72	1,148.17	2,358.26
2036年	868.74	420.99	1,262.98	2,552.72
2037年	912.18	420.99	1,262.98	2,596.16
2038年	957.79	420.99	1,262.98	2,641.77
2039年	1,005.68	463.09	1,389.28	2,858.06
2040年	1,055.96	463.09	1,389.28	2,908.34
2041年	1,108.76	463.09	1,389.28	2,961.14
2042年	1,164.20	509.40	1,528.21	3,201.81
2043年	1,222.41	509.40	1,528.21	3,260.02
2044年	1,283.53	509.40	1,528.21	3,321.14
2045年	1,347.71	560.34	1,681.03	3,589.08
2046年	1,415.09	560.34	1,681.03	3,656.47
合计	**18,516.93**	**8,247.15**	**24,741.46**	**51,505.54**

（三）项目融资平衡情况测算

1.项目总收益

专项债券存续期内，南宁东部产业新城智慧产业园及配套基础设施工程项目预期总收入为824,715.27万元，预期总成本为51,505.54万元，项目总收益为773,209.73万元。

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588,824万元，其中专项债券融资本息为588,824万元，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	
350,000.00	238,824.00	588,824.00	-	-	-	588,824.00

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
南宁东部产业新城智慧产业园及配套基础设施工程	773,209.73	588,824.00	1.31

4.项目收益融资平衡评价结果

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.24	1.31	1.38
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.32	1.31	1.31

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

数为 1.24,能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下,债券本息资金的覆盖倍数为 1.31 倍，仍然能通过压力测试。

综上，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.31 倍,项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

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

本项目市本级主管部门是南宁市产业园区改革发展办公室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智慧产业园及配套基础设施工程建设任务、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。

（此页无正文，为《2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）南宁东部产业新城智慧产业园及配套基础设施工程》之盖章页）

南宁交通资产管理有限责任公司

2024年9月12日

（此页无正文，为《2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）南宁东部产业新城智慧产业园及配套基础设施工程》之盖章页）

南宁市产业园区改革发展办公室

2024年9月12日

（此页无正文，为《2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）南宁东部产业新城智慧产业园及配套基础设施工程》之盖章页）

南宁市财政局

2024年9月12日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）南宁东部产业新城临港新材料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。

南宁东部产业新城临港新材料产业园及配套基础设施工程项目专项债券计划发行规模95,000万元，计划发行五期。首期已于2023年6月发行2,200万元，发行期限20年（后五年分期还本），发行利率3.04%；二期已于2024年3月发行33,900万元，发行期限20年，利率2.67%；三期(本期)计划于2024年9月发行8,300万元；四期计划于2025年发行30,000万元，五期计划于2026年发行20,600万元，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后第二个工作日起开始计息，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。

2021年至2023年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为352.95亿元、356.99亿元和357.09亿元；一般公共预算支出分别为523.85亿元、600.05亿元和568.47亿元。政府性基金收入分别为482.52亿元、203.84亿元和181.07亿元；政府性基金支出分别为487.23亿元、275.31亿元和254.53亿元。

南宁市本级2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	352.95	356.99	357.09
一般公共预算支出	523.85	600.05	568.47
政府性基金收入	482.52	203.84	181.07
其中：国有土地使用权出让收入	459.16	186.98	166.26

项目	2021年	2022年	2023年
政府性基金支出	487.23	275.31	254.53
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	417.17	166.78	143.60

注：含城区、开发区，不含武鸣区。

（三）项目情况。

1.项目名称：南宁东部产业新城临港新材料产业园及配套基础设施工程。

2.项目业主：南宁纵横时代建设投资有限公司。

3.建设地点：横州市六景镇石板片区景朴路与纬十路交汇处东南角。

（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：临港新材料产业园区及周边配套的8条园区配套道路建设，项目总建筑面积300,000平方米（含标准

厂房及配套设施），设置机动车停车位1,500个、非机动车停车位7,500个。

本项目园区配套道路包括北经二路（北纬一路-北纬五路）、北经三路（北纬一纬十一路）、北纬四路（景州大道-北经三路）、北纬五路（景州大道-北经三路）、纬九路（北经三路-景周大道）、纬五路（景州大道-景江大道）、景春路（纬二路至纬四路段）和景州大道（景港路-疏港大道）共8条园区配套道路。建设内容为道路工程、给排水工程、交通工程、电力改迁工程、土方工程及其它附属配套工程。

（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	必要性和公益性：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。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。本项目的建设有利于广西的新材料产业的发展，形成完整的产业链，促进产业优化升级和地区经济发展，提高南宁城市功能，增强社会稳定，扩大就业渠道，显著改善社会环境、投资环境。 收益性和资本性：经过对项目收入及运行费用进行预测，本项目基本实现收支平衡，项目建设财务评价基本可行。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，具体测算过程见下文。
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。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	资金来源为专项债券资金95,000万元,业主自筹措项目资本金118,930.42万元，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，为本园区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，预期收益242,542.86万元，具体测算过程见下文。
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）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。

本项目有利于广西的新材料产业的发展，从而促进国内新材料产业市场规模的进一步扩大，并以此吸引国内外知名的新材料生产企业进入广西发展相关业务，推动广西区内新材料产业基地的建设。

（二）有利于国民经济和社会的全面发展。

本建设项目的实施，将吸收大量产业人才，可促进当地经济和谐发展。此外，项目实施可带动新材料产业上下游产业的发展，对于提高国民经济活力，增加国民收入、提高国民生活水平有着非常重要的意义。

（三）有利于形成完整高效的产业链。

本项目将围绕新材料产品和服务，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。

（四）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。

（五）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。

（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。

根据横州市发展和改革局《关于南宁东部产业新城临港新材料产业园及配套基础设施工程初步设计的批复》（横发改审批〔2022〕12号），本项目总投资为213,930.42万元。

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	151,866.23	70.99
2	建设工程其他费用	41,646.59	19.47
3	预备费	12,903.03	6.03
4	建设期利息	7514.57	3.51
项目总投资		**213,930.42**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

南宁东部产业新城临港新材料产业园及配套基础设施工程项目总投资213,930.42万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金118,930.42万元，资金来源为业主自筹，占比55.59%;

（2）专项债券资金95,000万元，占比44.41%,其中已发行36,100万元，本次拟发行8,300万元，本项目专项债券资金不作为项目资本金;

（3）其他债务融资0万元，占比0%;

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2023年	2024年	2025年	2026年
不含专项债券的项目资本金	-	38,930.42	40,000.00	40,000.00
专项债券融资	2,200.00	42,200.00	30,000.00	20,600.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**2,200.00**	**81,130.42**	**70,000.00**	**60,600.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为48个月，已于2022年9月开工建设，预计于2026年9月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2023年	2024年	2025年	2026年
项目建设	2,200.00	81,130.42	70,000.00	60,600.00

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年为起始年测算。项目主要收入来源于标准丙类厂房及配套用房收入、停车场收入、物业费收入、广告位收入、充电桩收入等，具体测算依据如下：

1.标准丙类厂房及配套用房收入

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20元/平方米/月，折合240元/平方米/年。本项目可租面积为300,000平方米，运营期前三年出租率分别为50%、80%、90%，后续出租率保持不变。项目规划在运营期内平均租金增长率为每3年增长10%，具体视运营情况进行调整。则债券存续期内厂房及配套用房租金收入为169,350.9万元。

2.停车场收入

根据方案设计，本项目出租机动车停车位为1,500个，非机动车位7,500个，本项目服务于工厂员工，机动车位拟按200元/个/月计算，非机动车位拟按30元/个/月计算，前三年出租率

分别按50%、70%、90%计算，后续出租保持不变。项目后续将保持每3年增长10%,则债券存续期内停车场收入为14,818.2万元。

3.物业费收入

本项目产业园拟自行经营物业。目前尚无有规定厂房物业费的相关收费标准，经参考其他同类项目与考察，本项目厂房及配套用房物业费收入拟按照1元/（平方米每月），即12元/（平方米每年）计算。本项目可租面积为300,000平方米，运营期前三年出租率分别为50%、80%、90%，后续出租率保持不变。项目规划在运营期内物业费平均增长率为每3年增长10%，具体视运营情况进行调整。则债券存续期内物业费收入为8,467.54万元。

4.广告位收入

产业园内及道路周边将设置广告位，包括各电梯内灯箱、出入口、匝道广告及道路旁灯箱广告。根据园区内规划，拟设置共900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500元/月~2,000元/月不等，本项目根据实际情况，广告位收入拟取平均每个1,200元/月。前三年出租率分别按50%、80%、90%计算，后续出租保持不变，项目后续将保持每3年增长10%。则债券存续期内广告位收入为30,483.16万元。

5.充电桩收入

本项目设置750个机动车充电桩，为车主提供充电服务，收取相应服务费。整个项目系服务周边电动车生产企业，故本项目的充电桩按每天负荷一次，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1元。因电费涉及基本民生，故充电桩电价在运营期不设置增幅预期。债券存续期内机动车充电桩充电服务收入为35,040万元。

本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为258,159.8万元。

项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房及配套用房租金收入	停车场收入	充电桩收入	物业费收入	广告位收入	当年总收入
2023年	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-	-
2026年	3,600.00	315.00	1,752.00	180.00	648.00	6,495.00
2027年	5,760.00	504.00	1,752.00	288.00	1,036.80	9,340.80
2028年	6,480.00	567.00	1,752.00	324.00	1,166.40	10,289.40
2029年	7,128.00	623.70	1,752.00	356.40	1,283.04	11,143.14
2030年	7,128.00	623.70	1,752.00	356.40	1,283.04	11,143.14
2031年	7,128.00	623.70	1,752.00	356.40	1,283.04	11,143.14
2032年	7,840.80	686.07	1,752.00	392.04	1,411.34	12,082.25
2033年	7,840.80	686.07	1,752.00	392.04	1,411.34	12,082.25
2034年	7,840.80	686.07	1,752.00	392.04	1,411.34	12,082.25
2035年	8,624.88	754.68	1,752.00	431.24	1,552.48	13,115.28
2036年	8,624.88	754.68	1,752.00	431.24	1,552.48	13,115.28
2037年	8,624.88	754.68	1,752.00	431.24	1,552.48	13,115.28
2038年	9,487.37	830.14	1,752.00	474.37	1,707.73	14,251.61
2039年	9,487.37	830.14	1,752.00	474.37	1,707.73	14,251.61
2040年	9,487.37	830.14	1,752.00	474.37	1,707.73	14,251.61
2041年	10,436.10	913.16	1,752.00	521.81	1,878.50	15,501.57
2042年	10,436.10	913.16	1,752.00	521.81	1,878.50	15,501.57
2043年	10,436.10	913.16	1,752.00	521.81	1,878.50	15,501.57
2044年	11,479.72	1,004.48	1,752.00	573.99	2,066.35	16,876.52
2045年	11,479.72	1,004.48	1,752.00	573.99	2,066.35	16,876.52
合计	**169,350.90**	**14,818.20**	**35,040.00**	**8,467.54**	**30,483.16**	**258,159.80**

（二）项目预期成本测算。

项目成本主要包括人员费用、营业费用和税金及附加。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。本项目设计定员为20人，参考南宁统计局公布数据，结合今年实际经济发展情况，预计该地区该行业从业人员人均工资及福利为8万元/年,年均增长率5%,则债券存续期内工资福利支出为5,290.55万元。

2.营业费用

主要包括出租费用，拟按收入的1%计。则债券存续期内营业费用为2,581.6万元。

3. 税金及附加

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等。项目年度税金总额约占项目总收入3%，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下:

1.不动产出租增值税率增值税税率取9%;

2.城市维护建设税7%;

3.教育费附加3%;

4.地方教育附加费2%;

5.所得税税率为25%;

债券存续期内，项目税费支出为7,744.79万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为15,616.94万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	营业费用	税金及附加	合计
2023年	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-
2026年	160.00	64.95	194.85	419.80
2027年	168.00	93.41	280.22	541.63
2028年	176.40	102.89	308.68	587.98
2029年	185.22	111.43	334.29	630.95
2030年	194.48	111.43	334.29	640.21
2031年	204.21	111.43	334.29	649.93
2032年	214.42	120.82	362.47	697.71
2033年	225.14	120.82	362.47	708.43
2034年	236.39	120.82	362.47	719.68
2035年	248.21	131.15	393.46	772.82
2036年	260.62	131.15	393.46	785.23
2037年	273.65	131.15	393.46	798.27
2038年	287.34	142.52	427.55	857.40
2039年	301.70	142.52	427.55	871.77
2040年	316.79	142.52	427.55	886.85
2041年	332.63	155.02	465.05	952.69
2042年	349.26	155.02	465.05	969.32
2043年	366.72	155.02	465.05	986.79
2044年	385.06	168.77	506.30	1,060.12
2045年	404.31	168.77	506.30	1,079.37
合计	**5,290.55**	**2,581.60**	**7,744.79**	**15,616.94**

（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，南宁东部产业新城临港新材料产业园及配套基础设施工程项目预期总收入为258,159.8万元，预期总成本为15,616.94万元，项目总收益为242,542.86万元。

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164,648.84万元，其中专项债券融资本息为164,648.84万元，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	
95,000.00	69,648.84	164,648.84	-	-	-	164,648.84

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
南宁东部产业新城临港新材料产业园及配套基础设施工程项目	242,542.86	164,648.84	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	1.55
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	1.47	1.47

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

数为 1.39，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 1.47，仍然能通过压力测试。

总体看，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.47 倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

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、上年未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

本项目市本级主管部门是南宁市产业园区改革发展办公室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临港新材料产业园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《2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）南宁东部产业新城临港新材料产业园及配套设施建设项目》之盖章页）

南宁纵横时代建设投资有限公司

2024年9月12日

（此页无正文，为《2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）南宁东部产业新城临港新材料产业园及配套设施建设项目》之盖章页）

南宁市产业园区改革发展办公室

2024年9月12日

（此页无正文，为《2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）南宁东部产业新城临港新材料产业园及配套设施建设项目》之盖章页）

南宁市财政局

2024年9月12日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）新兴产业园区数字经济产业基地及周边基础设施配套项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

新兴产业园区数字经济产业基地及周边基础设施配套项目专项债券计划发行规模15,574万元，共发行四期。首期8,000万元已于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3.76%；二期3,000万元已于2021年4月发行，债券发行期限20年，到期一次性还本，发行利率3.89%；三期674万元已于2021年5月发行，债券发行期限20年，后五年分期还本，发行利率3.80%；四期（本期）计划于2024年发行3,900万元，发行期限按20年，后五年分期还本，测算利率4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，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。

2021年至2023年，南宁市本级实现一般公共预算收入分别为352.95亿元、356.99亿元和357.09亿元；一般公共预算支出分别为523.85亿元、600.05亿元和568.47亿元。政府性基金收入分别为482.52亿元、203.84亿元和181.07亿元；政府性基金支出分别为487.23亿元、275.31亿元和254.53亿元。

南宁市本级2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	352.95	356.99	357.09
一般公共预算支出	523.85	600.05	568.47
政府性基金收入	482.52	203.84	181.07
其中：国有土地使用权出让收入	459.16	186.98	166.26
政府性基金支出	487.23	275.31	254.53
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	417.17	166.78	143.60

注：含城区、开发区，不含武鸣区。

（三）项目情况。

1.项目名称：新兴产业园区数字经济产业基地及周边基础设施配套项目。

2.项目业主：南宁市龙津建设投资有限责任公司。

3.建设地点：邕宁区八鲤工业区梁村大道。

（四）项目业主介绍。

南宁市龙津建设投资有限责任公司是由广西邕鼎投资集团有限责任公司与南宁市邕宁区土地储备分中心共同出资成立，成立于2010年4月6日。公司注册资本为人民币壹亿圆整，其中南宁市邕宁区城市建设投资有限公司股权占比51%，南宁市邕宁区土地储备分中心占比49%。

公司主要经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；工程造价咨询业务；木材销售；五金产品批发；五金产品零售；电力电子元器件销售；办公设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；建筑材料销售；日用百货销售；二手日用百货销售；农副产品销售；住房租赁；非居住房地产租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；房地产咨询；商业综合体管理服务；园区管理服务；停车场服务；集贸市场管理服务；物业管理；信息技术咨询服务；商务代理代办服务；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；市场营销策划；会议及展览服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执

照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；国营贸易管理货物的进出口（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）

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设标准厂房及其他配套工程，总建筑面积40,355平方米，其中轨道交通铝基地项目新建3栋丙类标准厂房（1#、2#、3#），汽车铝基地项目建设2栋标准厂房。包括建筑的土建工程、电气工程、给排水工程、消防工程以及室外的土方工程、道路及广场工程、电气工程、给排水及消防工程及其他配套设施工程。周边配套基础路网，即建设3条城市支路。

本期专项债券资金主要用于建设南宁市轨道交通铝锻制造基地项目和南宁市汽车铝零部件制造基地项目1#厂房及2#厂房主体结构等。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求

评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	一、项目建设必要性 项目实施是落实自治区实施强首府战略的需要，有利于推动广西铝产业加快转型升级，是顺应南宁铝产业基地建设政策的需要，是加快新兴产业园区建设促进北部湾经济区开发开放的需要，是加快整个五象新区的建设步伐，形成良好的招商环境的需要。 二、项目公益性 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〔2010〕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。该项目属于工业园区及周边基础设施配套建设项目，具有一定公益性。 三、项目收益性 专项债券存续期内，新兴产业园区数字经济产业基地及周边基础设施配套项目预期总收入为43,133.73万元，预期总成本为3,921.38万元，项目总收益为39,212.35万元。 四、项目资本性 新兴产业园区数字经济产业基地及周边基础设施配套项目项目总投资26,909万元，计划使用单位自有资金11,335万元，占比42.12%；专项债券资金15,574万元，占比57.88%，满足《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》(国发(2019]26号)的要求。
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30,552.02万元，其中专项债券融资本息为30,552.02万元，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.28。 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	加强项目财务管理，并提高资金使用效率。在项目建设过程中，项目实施单位对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控，该项目按相关规定进行审批，合法合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1. 资金来源 项目总投资26,909万元。项目资金来源如下:资金来源为业主自筹和专项债券资金，本项目总投资估算26,909万元，单位自有资金11,335万元，占比42.12%；专项债券资金15,574万元，占比57.88%。 2. 投向合理性 项目属于标准厂房及周边基础设施配套项目，具有一定公益性，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厂房租赁收入等。各项收入计算以当年市场价、出租率等为基础进行预测。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	本项目属于南宁市邕宁区重点产业项目，是服务南宁市在邕宁区重点产业项目上下游配套的载体，符合市场需求，具备良好的经济效益，且符合申请专项债的条件 。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

项目建设将有助于带动和促进相关产业链发展，提高当地居民就业水平。电子信息产业是一项新兴的高科技产业，被称为朝阳产业市场前景十分广阔。本项目建设，除少数管理人员和关键岗位技术人员由业主解决外，新增员工均由当地招工解决，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;此外，项目的实施可带动相关行业上下游产业的发展，对于搞活国民经济、增加国民收入、提高国民生活水平有着非常重要的意义。

（二）社会效益。

项目建设是落实国家、南宁市相关发展政策，推动产业发展的重要举措。本项目建设符合现行相关产业政策和地方发展规划的要求将对加快调整电子信息产业组织结构、产品结构和区域结构，实现产业持续健康发展起到积极作用，将提升重点产业的核心竞争力，为当地经济社会发展方式转变发挥示范带头作用。

项目建设是抓住产业发展趋势和机遇的客观需要电子信息制造业有着低消耗、无污染、研发快、高增值等特点。目前，工业发达国家的制造业特别是重化工业正在不断地向资源丰富、劳动成本低廉、国内市场广阔以及社会政局稳定的发展中国家转移，我国已成为国际产业转移的首选地，并在快速形成世界制造业的中心。而南宁市的数字南宁、智慧南宁等建设务必需要电子

信息产业的有力支撑，本项目建设将加快新一代信息基础设施建设，支撑推动大数据、云计算、人工智能等新一代信息技术产业发展。

综上所述，项目的建设是落实国家、南宁市相关发展政策，推动产业发展的重要举措，助力南宁市邕宁区工业发展，推动实现高质量发展的需要，将能带动和促进相关产业链发展，项目建设意义重大。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据南宁市邕宁区发展和改革局《关于新兴产业园区数字经济产业基地及周边基础设施配套项目行性研究报告的批复》，本项目总投资为 26,909 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	18,029.03	67
2	其他费用	4,574.53	17
3	基本预备费	4,305.44	16
	项目总投资合计	**26,909.00**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

根据南宁市邕宁区发展和改革局《关于新兴产业园区数字经济产业基地及周边基础设施配套项目行性研究报告的批复》，本项目总投资为26,909万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金11,335万元，资金来源为单位自有资金，占比42.12%。

（2）专项债券资金15,574万元，占比57.88%,其中已发行11,674万元，本次拟发行3,900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）银行配套融资金额 0 万元。

（4）其他债务融资为 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	-	10,635	-	-	700
专项债券融资	8,000	3,674	-	-	3,900
银行配套融资	-	-	-	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	**8,000**	**14,309**	-	-	**4,600**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为 42 个月，已于 2020 年 9 月开工建设，预计于 2024 年 12 月底完工。

单位：人民币万元

类别	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
项目建设	**8,000**	**14,309**	-	-	**4,600**

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、物业收入、停车费收入、充电桩收入、广告费收入等。具体测算依据如下:

1.厂房租赁收入

本项目根据建成后，出租面积按40,355平方米计，运营期前三年出租率分别为70%、80%、90%，后续出租率保持不变。根据现状标准厂房及同等级标准化厂房均价每平方米18元/月作为标准价格进行测算本项收入。运营期内每3年增长10%，体视运营情况进行调整。预计本项目房屋出租总收入为30,016.20万元。

（2）物业收入

本项目根据建成后，出租面积按40,355平方米计,运营期前三年出租率分别为70%、80%、90%，后续出租率保持不变。按照每平方米1元/月进行测算，运营期内每3年增长10%。预计本项目物业费总收入约为1,667.57万元。

（3）停车费收入

根据方案设计，本项目出租机动车停车位为371个，结合平均月租金，拟按200元/个/月计算，运营期前三年出租率分别为70%、80%、90%，后续出租率保持不变。非机动车停车位867个，结合平均月租金，拟按30元/个/月计算，运营期前三年出租率分别为70%、80%、90%，后续出租率保持不变。鉴于项目发展的迫切需求，项目规划在运营期内平均租金增长率为每3年增长10%，具体视运营情况进行调整。则债券存续期内停车费收入为4,140.92万元。

（4）充电桩收入

本项目设置84个机动车充电桩，为车主提供充电服务，收取相应服务费。平均每个充电桩40元/天。本项目设置302个非机动车充电桩，为车主提供充电服务，收取相应服务费，平均每个充电桩10元/天。运营期前三年使用率分别为70%、80%、90%，后续使用率保持不变。则债券存续期内充电桩收入为5,379.30万元。

（5）广告费收入

项目建成后，广告位共计20个，其中电梯广告位6个，楼顶广告位6个，室外广告位8个，每个广告位年收入为2.5万元，预计广告费收入为50万元/年。生产负荷为前三年保持单价不变，运营期内每3年增长10%。债券存续期内本项目广告费收入合计约为1,929.74万元。

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43,133.73万元。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	停车费收入	充电桩收入	物业收入	广告费收入	当年总收入
2022年						
2023年						
2024年	610.17	84.18	163.01	33.90	50.00	941.25
2025年	697.33	96.20	186.30	38.74	50.00	1,068.57
2026年	784.50	108.23	209.58	43.58	50.00	1,195.89
2027年	862.95	119.05	209.58	47.94	55.00	1,294.53
2028年	862.95	119.05	209.58	47.94	55.00	1,294.53
2029年	862.95	119.05	209.58	47.94	55.00	1,294.53
2030年	949.25	130.95	209.58	52.74	60.50	1,403.02
2031年	949.25	130.95	209.58	52.74	60.50	1,403.02

2032 年	949.25	130.95	209.58	52.74	60.50	1,403.02
2033 年	1,044.17	144.05	209.58	58.01	66.55	1,522.36
2034 年	1,044.17	144.05	209.58	58.01	66.55	1,522.36
2035 年	1,044.17	144.05	209.58	58.01	66.55	1,522.36
2036 年	1,148.59	158.45	209.58	63.81	73.21	1,653.64
2037 年	1,148.59	158.45	209.58	63.81	73.21	1,653.64
2038 年	1,148.59	158.45	209.58	63.81	73.21	1,653.64
2039 年	1,263.45	174.30	209.58	70.19	80.53	1,798.05
2040 年	1,263.45	174.30	209.58	70.19	80.53	1,798.05
2041 年	1,263.45	174.30	209.58	70.19	80.53	1,798.05
2042 年	1,389.79	191.73	209.58	77.21	88.58	1,956.89
2043 年	1,389.79	191.73	209.58	77.21	88.58	1,956.89
2044 年	1,389.79	191.73	209.58	77.21	88.58	1,956.89
2045 年	1,528.77	210.90	209.58	84.93	97.44	2,131.62
2046 年	1,528.77	210.90	209.58	84.93	97.44	2,131.62
2047 年	1,528.77	210.90	209.58	84.93	97.44	2,131.62
2048 年	1,681.65	231.99	209.58	93.42	107.18	2,323.83
2049 年	1,681.65	231.99	209.58	93.42	107.18	2,323.83
合计	**30,016.20**	**4,140.92**	**5,379.30**	**1,667.57**	**1,929.74**	**43,133.73**

（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、维护修缮费和税费支出。具体测算依据如下：

1. 职工薪酬

本项目设计定员为 6 人，参考南宁统计局公布数据，结合今年实际经济发展情况，归属项目的直接人员费用以五年为一个调整周期，平均年复增长约为 15%。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬支出合计约为 1,727.31 万元。

2. 维护修缮费

项目园区主要固定资产为符合现代数字经济产业生产使用的新型钢结构标准化厂房以及作为日常管理事务使用多栋多层钢混结构房屋，在设计寿命期内维护成本支出较少，暂按使用周期分段逐次递增，正式运营后前五年预期使用性能良好，按年均15万元修缮支出计，后期根据不动产标的的实际情况依次提高。债券存续期内本项目所产生的维护修缮费合计约为500.71万元。

3.营业费用

根据项目可行性研究报告，结合同比项目实际运营期间情况测算，其他经营费用包括办公费、交通差旅费、培训费、宣传费等公司日常运营成本，按年收入的0.1%算，债券存续期内本项目所产生的日常其他经营费用合计约为399.35万元。

4.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等。项目年度税金总额约占项目总收入3%，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1. 增值税综合税5%

2. 房产税 12%;

3.教育费附加3%;

4.地方教育附加费2%;

5.所得税税率为25%;

6. 城市维护建设税率5%。

债券存续期内，项目税费支出为1,294.01万元。

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3,921.38万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	管理费用	维护修缮费	税费支出	当年总成本
2022年					
2023年					
2024年	48.00	8.52	15.00	28.24	99.76
2025年	48.00	9.66	15.00	32.06	104.72
2026年	48.00	10.81	15.00	35.88	109.69
2027年	48.00	11.78	15.00	38.84	113.62
2028年	48.00	11.78	15.00	38.84	113.62
2029年	55.20	11.78	17.25	38.84	123.07
2030年	55.20	12.84	17.25	42.09	127.38
2031年	55.20	12.84	17.25	42.09	127.38
2032年	55.20	12.84	17.25	42.09	127.38
2033年	55.20	14.01	17.25	45.67	132.13
2034年	63.48	14.01	17.25	45.67	140.41
2035年	63.48	14.01	17.25	45.67	140.41
2036年	63.48	15.29	17.25	49.61	145.63
2037年	63.48	15.29	19.84	49.61	148.22
2038年	63.48	15.29	19.84	49.61	148.22
2039年	73.00	16.71	19.84	53.94	163.49
2040年	73.00	16.71	19.84	53.94	163.49
2041年	73.00	16.71	19.84	53.94	163.49
2042年	73.00	18.27	19.84	58.71	169.82
2043年	73.00	18.27	23.81	58.71	173.79
2044年	83.95	18.27	23.81	58.71	184.74
2045年	83.95	19.98	23.81	63.95	191.69
2046年	83.95	19.98	23.81	63.95	191.69
2047年	83.95	19.98	23.81	63.95	191.69
2048年	96.55	21.86	24.81	69.71	212.93
2049年	96.55	21.86	24.81	69.71	212.93
合计	**1,727.31**	**399.35**	**500.71**	**1,294.01**	**3,921.38**

（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，本项目预计总收入为43,133.73万元，总成本费用为3,921.38万元，项目预期收益为39,212.35万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为30,552.02万元，其中专项债券融资本息为30,552.02万元，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	
15,574.00	14,978.02	30,552.02	-	-	-	30,552.02

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
新兴产业园区数字经济产业基地及周边基础设施配套项目	39,212.35	30,552.02	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	1.35
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.29	1.28	1.28

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.21,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.28，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

务收入。

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是南宁市邕宁区国有资产和金融服务中心。主管部门负责按照新兴产业园区数字经济产业基地及周边基础设施配套项目工作要求并根据新兴产业园区数字经济产业基地及周边基础设施配套项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保

障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

南宁市邕宁区财政局

2024年9月11日

南宁市邕宁区国有资产和金融服务中心

2024年9月11日

南宁市龙津建设投资有限责任公司

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）上林县象山工业集中区标准厂房及综合配套基础设施工程建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划

上林县象山工业集中区标准厂房及综合配套基础设施工程建设项目专项债券计划发行规模7,200万元，共发行二期，首期5,000万元已于2022年发行，发行期限20年（后五年分期还本），发行利率3.32%，二期（本期）2,200万元计划于2024年9月发行，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后第二个工作日起开始计息，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）上林县简介

上林县隶属于广西壮族自治区南宁市，是世界长寿乡、国家生态文明建设示范县、国家卫生县城、全国健康县、广西特色旅游名县、广西旅游标准化示范县，被誉为首府南宁“后花园”。上林县位于广西中南部、南宁市东北部，南连宾阳县，西南邻武

鸣区，西北接马山县，北毗来宾市忻城县，总面积1871平方公里，武平高速、柳南第二高速穿境而过。

上林县有壮、汉、瑶等12个民族，是一个以壮族为主的少数民族聚居区，总人口50万人，常住人口36万人。上林县辖7镇4乡134个行政村（社区），各乡镇分别为：大丰镇、明亮镇、巷贤镇、白圩镇、三里镇、乔贤镇、西燕镇、澄泰乡、塘红乡、木山乡、镇圩瑶族乡。

上林县生态旅游优势突出，是国家重点生态功能区、首府南宁生态经济区，水、空气质量位居全市前列，森林覆盖率57.7%，是广西森林县城；拥有“南国庐山”之称的桂中名山大明山、世界十大喀斯特岩溶水库大龙湖、“小桂林”之称的清水河——“三里·洋渡”乡村旅游区，有国家4A级旅游景区3家、3A级6家，自治区级旅游度假区1家、生态旅游示范区2家、休闲农业与乡村旅游示范区5家，被誉为“徐霞客最眷恋的地方”。农林资源得天独厚，大米、八角、茶叶、生态鱼等农副产品品质闻名区内外，其中上林大米、上林八角被列入国家地理标志保护产品。获评国家有机产品认证示范区、国家级水产健康养殖和生态养殖示范区。

上林县历史文化底蕴深厚，龙母慈孝文化、渡河公文化、唐城唐碑文化、万寿公文化、徐霞客文化等源远流长，拥有自治区级非物质文化遗产14项，不孤村被誉为“岭南状元村”，南陔革命旧址被列为南宁市爱国主义教育基地。

（二）上林县财政收支情况

2021年至2023年，上林县实现一般公共预算收入分别为3.53亿元、3.86亿元和4.35亿元；一般公共预算支出分别为35.09亿元、31.11亿元和34.13亿元。政府性基金收入分别为6亿元、3.1亿元和2.62亿元；政府性基金支出分别为6.3亿元、2.27亿元和4.63亿元。

上林县2021—2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	3.53	3.86	4.35
一般公共预算支出	35.09	31.11	34.13
政府性基金收入	6	3.1	2.62
其中：国有土地使用权出让收入	5.63	2.7	2.36
政府性基金支出	6.3	2.27	4.63
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	5.6	0.08	0

（三）项目情况

1.项目名称：上林县象山工业集中区标准厂房及综合配套基础设施工程建设项目。

2.项目业主：上林县象山工业集中区管委会。

3.建设地点：上林县象山工业园区内。

（四）项目业主介绍

上林县象山工业园区管理委员会于2001年9月成立，为县政府管理的相当正科级事业单位机构，负责象山工业园区的管理工作。

宗旨和业务范围：规划、建设象山工业集中区，管理工业集中区内的企业，协调有关部门，为投资商提供优质的服务，创造良好的投资环境。

主要职责：

1.贯彻执行国家、自治区、南宁市和上林县关于经济和社会发展的法律、法规、方针、政策，根据权限范围负责制定园区经济、社会发展的各项规划、计划并组织实施。

2.负责园区招商引资工作，评审进入园区的企业和项目；组织对外经济技术合作。

3.负责园区发展规划、基础设施建设、园区建设用地的管理。

4.负责园区房地产权管理；协助相关部门和乡镇政府做好辖区内企业安全生产和环境保护监督管理工作。

5.负责管理园区国有资产。

6.负责园区社会事务、社会治安综合治理等工作。

7.行使自治区、南宁市和县人民政府授予的其他职权，完成县委、县人民政府交办的其他工作。

（五）项目建设内容

专项债券资金主要用于建设：

1.粤桂特色农产品产业园和扶贫车间，占地约57亩，新建7

栋钢结构标准厂房，4栋研发楼及配套园区基础设施设施等，总建筑面积20,000平方米（标房面积16,026平方米）。

2.象山污水处理厂二期,主要建设絮凝池+初沉池、CASS池、混凝沉淀池、砂滤池各1组（座），其他构建物与一期共用，增加相应的配套设备和附属设施。

3.龙口、象狮、白鹤路及配套建设人行道、排水、交通等基础设施。

4.220kv智诚变电站35kv专线至象山片区线路工程，线路总长2.2公里。

本期专项债券资金主要用于建设：粤桂特色农产品产业园车间及配套厂房。龙口路，白鹤路长及配套建设人行道、排水、交通等基础设施。

（六）项目事前绩效评估

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目的建设作为上林县象山工业园区重要组成部分，可以进一步完善园区基础设施，打造良好的投资环境，为企业入驻打下坚实基础，也为项目周边未来的发展提供基础，同时还能优化地方产业结构，提升产业服务水平，是促进产业发展的重要保障。因此，本项目的建设是非常必要的。 现有区域交通网络以及交通配套设施不够完善，造成该区域居民出行不方便、运输效率低，出行路线单一。项目的建设能够持续推进产业转型升级，强龙头、补链条、聚集群推进工业高质量发展，增强工业园区交通运输能力。 项目建成后，企业不必投入巨资搞基础设施建设，可使用充足的资金引进先进技术，改进生产与管理，进而能直接产生较好的社会效益与经济效益，使企业在全球性的金融危机中能较快调整生产，促进企业的良好发展。 本项目通过改善上林产业结构和基础设施服务水平，提升区域经济和环境承载力及服务水平，加快美丽宜居乡村建设进程。同时

		为区域招商引资及产业后续规模化发展奠定基础，可持续性巩固脱贫攻坚成果，实现自主致富。 后期能更好地为入园投资企业提供“拎包入住”式服务，在做好标准厂房区域的道路等功能配套。项目建成后主要收入来源为光伏发电收益、厂房及配套设施租金收益、快速充电桩收益、广告位收益、污水处理收益等。 综上所述本项目的建设不仅具有可行性，而且还具有核心竞争力，为推动企业的发展，园区的建设做出重大贡献。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目贷款还本付息计算，用于项目建设期为3年，生产期为17年，厂房屋顶出租、厂房及配套设施出租收入、污水处理收入、快速充电桩收入、广告费收入用于偿还贷款本息，同时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。根据计算，项目覆盖倍数1.20以上，项目可用于还贷的资金覆盖债务资金水平较好，偿债计划可行。偿债风险点主要是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专项债、上级资金及业主多渠道筹措解决。项目建设不仅符合地方总体规划和控制性详细规划，同时建设指标符合《广西壮族自治区建设用地控制指标》相关要求。 项目符合《政府投资条例》。并遵照国家有关文件规定，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	本项目资金来源：申请专项债、上级资金及业主多渠道筹措解决。本项目建设可以集约利用土地，在当前土地供求矛盾十分突出的情况下，能够提高土地利用率，巩固土地市场治理成果，保护耕地、节约用地和提高土地利用效率，优化工业区可用土地资源配置，集中利用公用设施，从而达到节约用地的目的。 （1）不含专项债券的项目资本金7,074.09万元，资金来源为业主自筹、争取上级资金，占比49.46%； （2）专项债券资金7,200万元，占比50.5%。其中已发行5,000万元； （3）其他融资0万元，占比0%，其中存量融资0万元。 项目资金用于产业园配套基础设施建设。专项债资金的金额、占比以及使用，均符合专项债券申报规定。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目的建设作为象山工业园区重要组成部分，可以进一步完善产业园基础设施，打造良好的投资环境，为企业入驻打下坚实基础，同时也为项目周边未来的发展提供基础。项目在施工建设期时，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。 项目主要收入来源于项目本身光伏发电收益、厂房及配套设施租金收益、快速充电桩收益、广告位收益、污水处理收益，相关费用指标主要参考上林县同类型项目，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	本项目符合城市国民经济建设发展需要，是上林县工业发展必不可少的基础设施项目，项目已完成立项。

三、经济社会效益分析

（一）项目建设是促进上林产业升级的迫切需要

本项目的建设符合上林总体规划发展要求，项目的建设将合理利用园区土地资源对其进行开发建设，能改善上林的产业覆盖范围和服务水平，同时能优化上林产业结构，推动上林迎接产业转移，促进工业和相关产业的发展，同时优异的产业结构和服务水平也改善了园区的投资环境，将促使更多开发商前来投资，将土地资源的静态价值转换为动态经济价值，产生经济效益，带动区域经济发展，具有良好的经济效益、环境效益和社会效益。

（二）项目的建设是促进产业集聚、企业集群的需要

近年来，上林县依托优势产业，不断提升工业开发区平台承载能力，加强与国内发达地区开放合作，大力招商引资，承接贸易加工等产业，努力搭建面向东盟开放合作新平台，建设“一带一路”有机衔接重要门户的新窗口。建设和使用标准厂房是贯彻落实科学发展观，转变经济增长方式，构建资源节约型经济体系和资源节约型社会的具体体现；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，加快推进上林建设先进制造业基地的有效途径。本项目建成后，将极大拓展地方产业的发展空间，进一步优化产业结构和服务水平，强力推进地方的经济发展。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。

（三）项目的建设是招商引资，服务企业的重要平台

项目建成后，企业不必投入巨资搞基础设施建设，可使用充足的资金引进先进技术，改进生产与管理，进而能直接产生较好的社会效益与经济效益，使企业在全球性的金融危机中能较快调整生产，促进企业的良好发展。因此，本项目的建设，将为社会资本搭起一个发展的平台，创造一个宽松的投资环境，提供诸多良好的生产经营条件，有利于吸引省内外、国内外市场主体来上林县投资，是上林县加快工业产业化进程，实现产业结构调整、优化、升级的有效途径。

（四）项目的建设是上林县优化土地资源配置，集约利用土地的需要

目前，“用地难”是困扰各地经济发展的一大难题。虽然全国农用地转建设用地已经解冻，但从国土资源部关于发布和实施的《国务院促进节约集约用地的通知》《工业项目建设用地控制指标的通知》（国土资发[2008]24号）、《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）这一系列的发文可知，国家采取日益严格的措施对土地供给和投资加以调控，并从产业导向、投资密度、用地规模和投入产出率等方面对用地项目实行严格控制，同时指出要在开发区全面推行标准厂房建设，努力提高土地利用率和建筑容积率。如何在加快发展

的同时，实现土地集约利用，已经成为经济发展的主要问题。从南宁和东部经济发达等地的具体实践来看，入驻标准厂房项目比单独建设可节约土地资源50%。建设标准厂房，向“空间要土地”，显然是有效利用土地最为可行的办法之一，同时也必将成为今后经济发展的一种模式。目前，园区企业规模的扩大需要大量建设用地；而随着工业园软硬件环境的改善和招商引资力度的加大，承接产业转移也需要大量土地。当地蓬勃发展的民营企业入驻园区更是需要大量的土地。尽管目前园区规划面积较大，但土地是稀缺资源，从可持续发展的角度来看，土地的长期供需矛盾突出，需要集约节约用地。项目的建设，可以优化土地资源配置，缓解用地紧张矛盾，为企业搭建发展平台，解决工业企业用地难问题，实现土地的集约使用。

（五）促进产业结构升级、带动区域经济增长

通过本项目的建设进一步整合行业资源，打造相关产业链和市场，不仅可以加快工业事业建设的进程，同时有利于打造良好的经济环境，项目的建设将合理利用开发区土地资源对其进行开发建设，项目的建设能改善上林县工业产业覆盖范围和服务水平，同时能优化产业结构，推动地方迎接产业转移，促进地方的发展，同时优异的产业结构和服务水平也改善了地方的投资环境，将促使更多开发商前来投资，将土地资源的静态价值转换为动态经济价值，产生经济效益，带动区域经济发展。提升地方的影响力，

项目建设能有效促进工业产业升级，具有良好的经济效益和社会效益。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

根据上林县发展改革和科学技术局《关于上林县象山工业集中区标准厂房及综合配套基础设施工程建设项目可行性研究报告的批复》（上发改项目〔2021〕96号）本项目总投资为14,247.09万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额	占总投资比例（%）
1	工程费用	11,085.79	77.81
2	其他费用	2,164.63	15.19
3	基本预备费	996.67	7.00
项目总投资合计		14,247.09	100

（二）资金筹措方案

1.资金来源

上林县象山工业集中区标准厂房及综合配套基础设施工程建设项目总投资14,247.09万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金7,047.09万元，资金来源为单位自有资金，占比49.46%。

（2）专项债券资金7,200万元，占比50.54%，其中已发行

5,000万元，本次拟发行2,200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）银行配套融资金额 0 万元。

（4）其他债务融资为 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	-	-	7,047.09	-	-
专项债券融资	-	-	5,000	-	2,200
银行配套融资	-	-	0	-	-
其他债务融资	-	-	0	-	-
合计	-	-	12,047.09	-	2,200

（三）项目实施计划

项目计划建设周期为 27 个月，已于 2022 年 9 月开工建设，预计于 2024 年 12 月底完工。

单位：人民币万元

类别	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
项目建设	-	-	12,047.09	-	2,200

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屋顶出租、厂房及配套设施出租、快速充电桩收入、污水处理

收入和广告收入等，第一年经营负荷为75%，第二年经营负荷为80%，第三年经营负荷为85%，第四年经营负荷为90%。

1.屋顶出租收益

本项目厂房及配套设施屋顶可出租给光伏发电企业，用于布设太阳能发电系统。可出租面积为48,000㎡，本次测算按平均2元/㎡的价格出租（计算期第4年），租金每隔三年上涨10%。则债券存续期内屋顶出租收益收入为2,560.50万元。

2.厂房及配套设施出租

本项目新建厂房和配套办公生活设施，总建筑面积48,000㎡。本次测算按平均12元/㎡的价格出租（计算期第4年），租金每隔三年上涨10%。则债券存续期内厂房及配套设施出租收入为15,328.43万元。

3.快速充电桩收入

本项目共建设300个快速充电桩，快速充电桩分为30kW和50kW两种规格，各建设150个，平均功率按40kW计算。使用率取70%，平均每个充电桩20元/天，服务费取0.5元/kWh，债券存续期内快速充电桩收入为4,856.66万元。

4.污水处理收入

本项目污水处理厂（二期）工程合计规模为0.6万立方米，目前上林县非居民污水处理费单价为1.2元/立方米。考虑到项目建设期有3年，建成后首年污水处理价格适当提高，拟按1.3元

/立方米取，价格每 3 年上涨 10%。则债券存续期内污水处理收益收入为 7777.65 万元。

5.广告收益

项目建成后，广告位共计 50 个，每个广告位年收入为 3.2 万元。生产负荷为前三年保持单价不变，运营期内每 3 年增长 10%，具体视运营情况进行调整。债券存续期内本项目广告费收入合计约为 3,556.25 万元。

单位：人民币万元

时间	屋顶出租收益	厂房及配套设施出租	快速充电桩收入	污水处理收入	广告收入	当年收入合计
2022 年						
2023 年						
2024 年						
2025 年	86.40	518.40	153.30	297.51	120.00	1,175.61
2026 年	97.92	552.96	186.15	313.17	136.00	1,286.20
2027 年	103.68	622.08	197.10	313.17	144.00	1,380.03
2028 年	114.05	684.29	216.81	343.83	158.40	1,517.38
2029 年	114.05	684.29	216.81	343.83	158.40	1,517.38
2030 年	114.05	684.29	216.81	343.83	158.40	1,517.38
2031 年	125.45	752.72	238.49	378.87	174.24	1,669.77
2032 年	125.45	752.72	238.49	378.87	174.24	1,669.77
2033 年	125.45	752.72	238.49	378.87	174.24	1,669.77

时间	屋顶出租收益	厂房及配套设施出租	快速充电桩收入	污水处理收入	广告收入	当年收入合计
2034年	138.00	827.99	262.34	416.10	191.66	1,836.09
2035年	138.00	827.99	262.34	416.10	191.66	1,836.09
2036年	138.00	827.99	262.34	416.10	191.66	1,836.09
2037年	151.80	910.79	288.57	457.71	210.83	2,019.70
2038年	151.80	910.79	288.57	457.71	210.83	2,019.70
2039年	151.80	910.79	288.57	457.71	210.83	2,019.70
2040年	166.98	1,001.87	317.43	503.48	231.91	2,221.67
2041年	166.98	1,001.87	317.43	503.48	231.91	2,221.67
2042年	166.98	1,001.87	317.43	503.48	231.91	2,221.67
2043年	183.68	1,102.05	349.17	553.83	255.10	2,443.84
合计	2,560.50	15,328.43	4,856.66	7,777.65	3,556.25	34,079.50

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34,079.50万元。

（二）项目预期成本测算

本项目成本主要为人员薪资、污水处理费用、维修费、折旧摊销费、贷款利息和税金及附加等。具体测算依据如下：

1.经营成本

（1）人员薪资

本项目管理人员设置4人，年工资取9.6万元/年/人，财务人员3人，年工资取7.2万元/年/人，其他工作人员20人，年

工资 4.8 万元/年/人。工资按每三年上涨 10%计算。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬支出合计约为 2,476.49 万元。

（2）污水处理费用

本项目污水处理等水电、物料成本按污水处理收入的 50%计算。债券存续期内本项目所产生的污水处理费用合计约为 2,117.32 万元。

（3）维修费

本项目维修费用取折旧费的 10%计算。债券存续期内本项目所产生的维护修缮费合计约为 464.55 万元。

2.税金

按国家现行税法规定，本项目的销售税金及附加包括增值税 6%/9%/13%，城市建设维护税 5%，教育附加税 5%。债券存续期内，项目税费支出为 989.77 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 6,047.53 万元。

单位：人民币万元

时间	人员薪资	污水处理费用	维护修缮费	税费支出	当年总成本
2022 年					
2023 年					
2024 年					
2025 年	100.32	91.10	24.45	50.62	266.49
2026 年	100.32	91.10	24.45	50.62	266.49

时间	人员薪资	污水处理费用	维护修缮费	税费支出	当年总成本
2027 年	100.32	91.10	24.45	50.62	266.49
2028 年	110.35	96.80	24.45	51.04	282.64
2029 年	110.35	96.80	24.45	51.04	282.64
2030 年	110.35	96.80	24.45	51.04	282.64
2031 年	121.42	102.49	24.45	51.45	299.81
2032 年	121.42	102.49	24.45	51.45	299.81
2033 年	121.42	102.49	24.45	51.45	299.81
2034 年	133.54	119.00	24.45	52.64	329.63
2035 年	133.54	119.00	24.45	52.64	329.63
2036 年	133.54	119.00	24.45	52.64	329.63
2037 年	146.36	125.27	24.45	53.09	349.17
2038 年	146.36	125.27	24.45	53.09	349.17
2039 年	146.36	125.27	24.45	53.09	349.17
2040 年	160.13	125.27	24.45	53.09	362.74
2041 年	160.13	125.27	24.45	53.09	362.74
2042 年	160.13	125.27	24.45	53.09	362.74
2043 年	160.13	137.53	24.45	53.98	376.09
合计	2,476.49	2,117.32	464.55	989.77	6,047.53

（三）项目融资平衡情况测算

1.项目预期收益

债券存续期内，本项目预计总收入为34,079.50万元，总成本费用为6,047.53万元，项目预期收益为28,031.97万元。

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11,970万元，其中专项债券融资本息为11,970万元，其他债务融资本息金额为0万元。

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	
7,200	4,770	11,970	-	-	-	11,970

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2.34。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
上林县象山工业集中区标准厂房及综合配套基础设施工程建设项目	28,031.97	11,970	2.34

总体看，可用于融资平衡的项目收益对政府专项债券本息的覆盖倍数为2.34，项目能够实现收益与融资平衡。

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			

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	2.20	2.34	2.48
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.36	2.34	2.32

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2.20,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2.32，仍然能通过压力测试。

总体看，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为2.34倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格

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

（二）地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规

模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）规定，各省、自治区、直辖市政府债务限额，由财政部在全国人大或其常委会批准的总限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家宏观调控政策、各地区建设投资需求等提出方案，报国务院批准后下达各省级财政部门。省级财政部门依照财政部下达的限额，提出本地区政府债务安排建议，编制预算调整方案，经省级政府报本级人大常委会批准；根据债务风险、财力状况等因素并统筹本地区建设投资需求提出省本级及所属各市县当年政府债务限额，报省级政府批准后下达各市县级政府。

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

（三）地方政府债务预算管理

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是上林县象山工业集中区管委会以及上林县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照上林县象山工业集中区标准厂房及综合配套基础设施工程建设项目工作要求并根据上林县象山工业集中区标准厂房及综合配套基础设施工程建设项目建设任务、成本等

因素，建立本地区试点发行产业园区标准厂房及配套基础设施建设项目专项债券项目库，做好入库产业园区标准厂房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项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

上林县财政局　　上林县象山工业集中区管委会

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园及其综合配套设施二期项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园及其综合配套设施二期项目专项债券计划发行规模21,100万元，共发行三期。首期已于2023年发行，发行期限20年，发行利率为3.27%，发债金额16,000万元；二期已于2024年9月发行3,000万元，发行期限均20年，发行利率为2.36%。三期（本期）计划于2024年9月发行2,100万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%。以上发行债券均为后五年分期还本。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，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）宾阳县简介。

宾阳县，地处广西中南部，南宁市东北部，是广西四大古镇之一和桂中南重要商品集散地。宾阳始于西汉元鼎六年（公元前111年），设领方县，至今已有2,000多年的历史。全县总面积

2,308 平方公里，辖 16 个镇，192 个行政村、45 个社区，户籍人口 105.39 万人、常住人口 80.14 万人。宾阳县交通区位优势明显。是桂中南重要交通枢纽、西部陆海新通道的重要交通节点，湘桂铁路、黎塘至湛江铁路、黎塘至钦州铁路在县内黎塘镇交汇，设有黎塘火车站，黎塘火车站是广西第二大货运编组站和一级客运站。南广高速铁路、南柳城际铁路在黎塘镇设有高铁宾阳站，旅客列车实际车次日发车最多达 97 趟（全在宾阳站靠停），日均客流达 4,600 人次以上，高铁宾阳站旅客列车通达全国 8 个省（市）、广西 12 个地级市。桂海、贵隆、新柳南、六宾高速公路和南梧、南柳、宾上（上林）、宾横（横州）等五条二级公路贯穿而过，县内有 9 个高速公路出入口。宾阳县历史文化丰富。国家级非物质文化遗产炮龙节蜚声区内外，有着“东方狂欢节”的美誉，至今已有上千年的历史。全县已列入各级非物质文化遗产名录 39 项，宾阳酸粉闻名遐迩，“宾阳壮锦”至今已有 1,000 多年历史。宾州古城、蔡氏古院、程思远故居、白鹤观竹海等旅游景点引人入胜，黎塘莲藕、古辣香米、和吉葡萄、王灵胡萝卜等名特优产品畅销全国各地。是广西最大优质稻产区，袁隆平院士生前亲笔题词“米香知故乡”。宾阳县自然资源丰富。全县耕地面积约 138 万亩。现有登记在册砂石土矿山 27 个，矿石总产量 930 万吨。境内无大河巨川，但溪涧密布，长 5 千米以上的有 37 条，长 15 千米以上的有 20 条；流域面积大于 10 平方千米的有 33 条，大于 100 平方千米的有 7 条。全县林地面积约 950 平

方公里，森林覆盖率46.01%。土壤类型多样，主要有水稻土类、砖红性红壤等土类。

宾阳民营经济发展迅猛。全县拥有民营企业7,549家，个体户34,562家。传统手工业历史久远，新桥小五金、宾州手工、黎塘制作等“宾阳制造”在全区、全国乃至东盟市场打响，被誉为“广西小五金之乡”。县工商联连续多年荣获全国“五好”县级工商联荣誉称号。2023年全县地区生产总值309.67亿元，比上年增长1.5%。宾阳县入选国家乡村振兴示范县创建名单，获批全国首批农村能源革命试点县，获评国家宜居宜业和美乡村创建示范基地、全国农作物“统防统治百强县”、广西“农文旅”融合发展乡村振兴示范区、广西驻点招商工作先进集体等荣誉。

（二）宾阳县财政收支情况。

2021年至2023年，宾阳县实现一般公共预算收入分别为8.65亿元、8.08亿元和8.62亿元；一般公共预算支出分别为42.4亿元、42.62亿元和45.86亿元。政府性基金收入分别为5亿元、1.81亿元和3.09亿元；政府性基金支出分别为6.4亿元、6.02亿元和7.2亿元。

宾阳县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	8.65	8.08	8.62
一般公共预算支出	42.40	42.62	45.86
政府性基金收入	5.00	1.81	3.09
其中：国有土地使用权出让收入	4.46	1.08	2.30

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	8.65	8.08	8.62
政府性基金支出	6.40	6.02	7.20
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	4.27	0.48	2.30

（三）项目情况。

1.项目名称：宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园及其综合配套设施二期项目。

2.项目业主：广西宾阳县兴园投资发展有限公司。

3.建设地点：宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园内。

（四）项目业主介绍。

根据县人民政府工作部署，经县十七届人民政府第44次常务会议审批同意，广西宾阳县兴园投资发展有限公司并入广西宾阳县昆仑投资集团有限公司作为子公司管理。为规范运行现代企业制度，实现对公司的科学管控，结合实际，制定了兴园公司组织架构及人员设置方案。紧紧围绕县委、县人民政府决策部署，进一步整合我县国有资源，壮大国有资本，做大做强县域平台公司，拓宽融资渠道，增强公司融资能力和市场竞争能力，为县域城市建设、产业发展、经济社会发挥更大的作用，促进我县经济可持续发展。

1.广西宾阳县兴园投资发展有限公司成立于2015年9月16日，股东为广西宾阳县昆仑投资集团有限公司，注册资本13,818.07万元，股东为广西宾阳县昆仑投资集团有限公司，出资比例为100%，公司经营期限为长期。性质为有限责任公司(非

自然人投资或控股的法人独资)。办公场所在宾阳县黎塘工业集中区宝园路服务中心综合楼。公司具有企业法人资格，实行自主经营、自负盈亏，公司共设有综合办公室、投融资部、项目管理部、财务部、资产运营部共五个部门。

2.公司经营范围:一般项目：园区管理服务；市政设施管理；工程管理服务；土地整治服务；以自有资金从事投资活动；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；房地产经纪；供应链管理服务；小微型客车租赁经营服务；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（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）。

3.公司的管理理念：公司遵循“优质、高效、团结、奉献”的工作态度，促进了宾阳县经济发展。公司以园区资产运营管理和加强园区基础设施建设为依托，承担园区基础设施综合利用开发等建设项目的投融资任务，承接园区项目的投资建设和经营管理。发展实业、振兴企业是公司的发展目标，不骄不躁、严谨踏实是公司的一贯工作作风，在已有成绩的基础上，不懈努力、开拓进取，在黎塘工业园区上占有了一席之地，赢得了广大客户及上级部门的认可。公司本着“诚信互利、双赢发展”的理念，为

落户黎塘工业园区以及园区企业的发展壮大打造良好的发展平台。

4.公司主要职责及管理:以园区资产运营管理和加强园区基础设施建设为依托，承担园区基础设施综合利用开发，负责项目的投资建设和经营管理及园区建设项目的投融资任务，承接园区项目的投资建设和经营管理。目前公司经营管理的黎塘工业园区标准厂房分为三处:黎塘石鼓岭产业园标准厂房(1-6号楼)、宾州产业园和鑫标准厂房(1#、3-10#、12#号楼)、宾州电子信息产业园标准厂房(一期2-7#号楼),厂房总建筑面积约23.5万平方米,共22栋厂房，均已竣工验收并交付使用，标准厂房招商定位为传统工业、电子和服务加工等轻工业企业。主营业务为黎塘工业园区石鼓岭产业园标准厂房、宾州产业园和鑫标准厂房、宾州电子信息产业园厂房，以及宾州电子信息产业园综合配套项目、园区市政工程配套服务、园区资产管理及运营。为落户黎塘工业园区企业的发展壮大打造良好的发展平台，打造成为工业园区基础设施建设的主体单位和设施管理综合运营主体，更好服务于园区经济发展。

（五）项目建设内容。

宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园及其综合配套设施二期项目总投资66,077.6万元，建设5个子项工程分别为:建设（1）宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园标准厂房及基础设施配套工程--1#标准厂房、2#标准厂房。拟建设2栋标准

厂房，总建筑面积为 40,385.24 平方米。建设内容包含建筑工程、设备工程、电气工程、给排水工程、消防工程、暖通工程以及室外接水电、道路工程、强弱电、停车场等配套工程。（2）建设宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园综合设施二期项目。（3）建设宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园研发中心（即标准厂房），总建筑面积为 38,550 平方米，其中地上建筑面积 31,450 平方米，地下室建筑面积 7,100 平方米，机动停车位 570 个。（4）宾阳县黎塘工业园区宾州产业园开源二支路（开源路接兴路）道路工程。本项目设计路线长 660.904 米，实施长度 602.252 米的园区配套道路。（5）宾阳县黎塘工业园区宾州产业园（普田片、七里片）供水工程。本项目拟建设供水管道长约 1,071 米（其中普田片 560 米，七里片 511 米），建设内容包含道路工程拆除及恢复、给水工程及附属工程。

本期专项债券资金主要用于建设：宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园标准厂房及基础设施配套工程--1#标准厂房、2#标准厂房；宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园综合设施二期项目；宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园研发中心（即标准厂房）建设 1 栋标准厂房；宾阳县黎塘工业园区宾州产业园开源二支路（开源路接兴路）道路工程；宾阳县黎塘工业园区宾州产业园（普田片、七里片）供水工程。包含道路、电力、给排水、排污、通讯、停车场、室外发电机房配电房、消防控制室、厂房附属工程等。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目业主根据宾阳县工业实际情况，提出项目建设需求，顺应了宾阳县对社会经济发展相协调的要求。建设黎塘工业园区宾州电子信息产业园及作为宾州电子信息产业园重要的基础设施保障，其建设对保证宾州电子信息产业园项目的顺利建设具有重要作用，能更快更好地落实“强首府关键在强产业，强产业核心在强工业”的相关政策。其综合配套设施二期项目，项目的建设是完善基础配套设施的需要，是加快集中区开发建设的重要举措。是贯彻落实实施方案工作的需要，本项目的建设将完善宾州电子信息产业园的园区路网、给排水工程以及相关生活配套，项目的建成进一步提升了产业园对投资企业的承载力，对实现宾州电子信息产业园的聚集发展起着巨大推动作用，使其成为宾阳县黎塘工业园经济发展的新增长点，对提升宾阳县电子信息产业基础能力和电子信息产业链现代化水平起着重要的促进作用，是社会效益、经济效益并重的建设项目。推动宾阳县经济建设的快速发展，以创新招商引资方式，实施“百强入宾”、“引金入宾”工程，大力引进全国百强企业、金 融机构和行业龙头企业，不断改善招商引资软硬环境，提高招商引资项目“绿色通 道”服务能力，建立“大招商、大服务、大兑现”工作新机制，全面提高招商引资 成效。更好地推动宾阳县的工业的发展，满足企业经营生产的需要，顺应了宾阳县对社会经济发 展相协调的要求，是适应南宁市宾阳县社会和经济发展的需要。本项目的实施，将极大地改善宾阳县的投资环境，促进各行业的发展，尤其是大力发展电子信息制造业，使城市经济发展多样化。项目建成后，可解决当地部分劳动就业问题，增加地方的财政收入，项目对加快产业化步伐，拉动内需，振兴地方经济具有积极的意义。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目资金覆盖贷款本息倍数在 1.2 以上，财务清偿能力较好。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	宾州电子信息产业园作为黎塘工业园重要一部分，项目建成后预计将有多家企业入驻，扩大了宾阳县的市场，增加了产品贸易机 会。既增加国家税收，又带动当地经济及相关产业的发展，还可以解决宾阳县人民的就业问题社会效益好。项目选址处在宾阳县宾州镇城北黎塘工业园区宾州产业园内，地理位置优越，各项建设条件好，可以充分利用现有城市基础设施。宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园及其综合配套设施二期项目的建设区域及建筑面积较大，为了后期能更好地为入园投资企业提供“拎包入住”式服务，广西宾阳县兴园投资发展有限公司在做好标准厂房区域的道路、电力、燃气、热力等功能配套的同时，拟建设电子信息产业园研发中心、开源二支路（开源路接兴园北路）道路、(普田片、七里片)供水、基础设施配套

		工程--1#标准厂房、2#标准厂房等配套设施工程，减轻入园投资企业负担。积极承接产业转移，以优惠的条件、完善的服务吸引更多区内外电子信息设备制造企业入驻我县工业园区标准厂房。同时，大力推进信息化与工业化的融合。
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	资金来源包括争取上级资金，申请专项债资金，自筹资金。地方政府专项债资金按项目需求总金额申请，其余部分资金筹集为：争取上级资金、业主自筹等多渠道方式筹集资金。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目收入主要受用群体为电子信息、绿色能源类企业。园区已正式运营，入驻企业达数十家，规模超千人，本年企业需求岗位超 2000 人以上。项目在运营期情况下，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.2 以上，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	项目实施为分期建设，于 2022 年度开工建设，目前处于建设阶段。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

1.项目的建设是完善基础配套设施的需要。

本项目作为宾州电子信息产业园重要的基础设施保障，其建设对保证宾州电子信息产业园项目的顺利建设具有重要作用，能更快更好地落实“强首府关键在强产业，强产业核心在强工业”的相关政策。本项目的建设进一步完善了产业园区自身的基础设施，拓展发展空间，是推动产业园发展的客观需要。本项目高起点、高标准在宾阳县黎塘工业园区芦圩工业集中区建设研发中心、综合配套以及相关配套园区道路项目，将以高质量的招商条件带动当地电子信息产业的发展， 提升宾阳县电子信息制造业的整

体水平，从而进一步带动广西工业发展。因此，本项目的建设是完善宾州电子信息产业园基础配套设施的需要。

2.项目的建设是加快集中区开发建设的重要举措

本项目的建设，促进了宾阳县宾州电子信息产业园区土地的开发和集约利用，将带动产业园区的建设和发展，为从而为宾阳县的经济发展创造新亮点。加快完善宾阳县黎塘工业园区芦圩工业集中区各部分组成体系，对于推动我区产业转型升级具有重要的战略意义。宾州电子信息产业园项目属于黎塘工业园的园中园项目，通过对宾州电子信息产业园综合配套的建设，将推动全面改善黎塘工业园的招商条件，推动黎塘工业园区其他组成基础设施部分的建设工作，建成一流的园区、一流的生产环境，形成一流的科技生产氛围，可提高宾阳县当地工业发展水平。本项目的建设直接为园区企业生产提供服务的配套产业，改造提升传统生活服务业，推动完善园区的三产服务功能，解决企业发展的后顾之忧，全面提升园区的服务水平，树立良好的园区形象，增强园区的资本集聚和人才吸纳能力，为其长远可持续发展留足空间和提供有效的支撑。

本项目的建设和开发并举的举措，既促城市面貌的迅速改观，也有利于进一步引导城市用 地布局，创造良好城市风貌，积累更为雄厚的基础设施建设资金，为社会经济全面腾飞奠定坚实的物质基础。加快经济的发展速度，提供更多的就业机会，有利于吸收当地剩余劳动力，降低就业压力，减轻政府负担，不仅满足

交通需要，还可通过商业网点开发租赁，收回投资，为招商引资引进 的企业共同发展、共同富裕发挥重要作用。另一方面，也是最主要的方面，基础设施的建设改善了投资环境，为了商业的发展提供了新的机遇，给企业创造了一个优良的生产经营环境，从而提供了更多的就业机会。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，提高了宾州电子信息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。本项目的实施，将极大地改善宾阳县的投资环境，促进各行业的发展，尤其是大力发展电子信息制造业，使城市经济发展多样化。

2.项目建设促进土地开发和集约利用。

本项目建设可以集约利用土地，在当前土地供求矛盾十分突出的情况下，如何提高土地利用率是迫切需要解决的现实矛盾，而拟建项目的标准厂房建设可以巩固土地市场治理成果，保护耕地、节约用地和提高土地利用效率，优化工业区可用土地资源配置，又可以集中利用公用设施，从而达到节约用地的目的。 项目建设极大地促进了宾阳县宾州电子信息产业园区土地的开发和集约利用，将带动产业园区的建设和发展，为从而为宾阳县的经济发展创造新亮点。加快经济的发展速度，提供更多的就业机会，有利于吸收当地剩余劳动力，降低就业压力，减轻政府负担，不仅满足交通需要，还可通过商业网点开发租赁，收回投资，为

招商引资引进的企业共同发展、共同富裕发挥重要作用。标准厂房及基础设施的建设有利于集约用地，也有利于形成规模，产生集群效应，同时也是发展中小企业、开发招商引资的便利平台，可以缩短项目建设周期，得到第三者提供的公共服务，有利于政府加强和改进对中小企业服务管理的有效管理，有利于统一规划，集中管理，这对于黎塘工业集中区工业经济的可持续发展具有极大的积极作用。

（二）社会效益。

1.项目的建设是吸引外资，服务企业的重要平台。

本项目建成后能够解决宾州电子信息产业园基础设施现状无法满足目前及今后发展要求。本项目的建设可以为宾州电子信息产业园入驻企业提供优质的办公生活场所，大大改善了宾州电子信息产业园的招商条件。本项目的建设不仅进一步完善了宾州电子信息产业园的生活配套条件，间接完善了宾阳县黎塘工业园区芦圩工业集中区的招商引资条件，还给项目所在地的人文、自然环境带来了巨大的改善。标准厂房是外来投资的承接平台，外来投资，包括外资或是中心大城市“退二进三”撤出的工厂，经常看中的只是当地相对便宜的劳动力资源或是市场，也许最初并没有长期在当地经常的计划，因此，他们不愿意投资建厂房，更想租用标准化厂房，只要机器一安装，就可以很快投入生产，有了一大批标准厂房，就有了招商引次的载体，有了低成本、快回报的投资优势，就能快速吸引投资，有效提高招商引资成功率，

就能催生大项目、培植大税源、致富老百姓。在金融危机的全球宏观形势下，大部分企业效益下降，对于扩大再生产所需的资金来源受阻，建设标准厂房给生产企业使用，使企业不必投入巨资搞基础设施建设，从而有更充足的资金引进先进技术，改进生产与管理，进而能直接产生较好的社会效益与经济效益，使企业在全球性的金融危机中能较快调整生产，促进企业的良好发展。

2.项目的建设是拉动当地经济内需、解决就业、构建和谐社会的需要。

本项目的建设，将会带来大量的就业机会，项目的建设过程将会给包括设计院、施工单位、监理单位等提供许多机会；本项目运营期间，可大大提高了黎塘工业园区留住人才的能力，避免出现“招工难、留人难”的局面。项目建成投入运营后，将带动和增加项目区域与周边城镇的商业来往，促进区域内旅游业、休闲观光业、商业、房地产等相关产业的发展，满足人民日益增长的物质、文化和社会需求;因此，对当地居民就业和收入有正面影响;综上所述，投资项目对周边地区居民就业和收入的提高具有很好的正面影响。基础设施的建设改善了投资环境，为了商业的发展提供了新的机遇，给企业创造了一个优良的生产经营环境，从而提供了更多的就业机会。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，提高了宾州电子信息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。

3.项目的建设可提高产业园设施水平和质量。

宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园及其综合配套设施二期项目是一项园区基础设施类工程项目，符合南宁市城市总体规划。本项目开源二支路（开源路接兴园北路）道路、(普田片、七里片)供水的建设完善了宾阳县黎塘工业园区等公共服务设施的布局。公共服务设施的布局要建立在完善的交通、供水等基础设施系统的基础上，本项目的建设有利于产业园区设施的分级配 套和合理布局，创造了一个便利、齐全和舒适的服务系统。从地方政府来看，本项目对宾阳县黎塘工业园区芦圩工业集中区其他基础配套设施的建设起到积极的示范作用，社会效益明显。从长远来看，本项目的实施对构建和谐社会起积极的推动作用。本项目综合配套设施楼的建设将给产业园区内入驻企业的职工提供良好的生活环境进而提高园区生产动力，进一步为宾阳县、南宁市的工业发展提供了有利的条件；本项目园区支路的建设将给产业园区的基础设施建设添砖加瓦，促进了园区其他相关设施的建设，改善了园区交通条件，增加了招商机会。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据宾阳县发展和改革局《关于宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园及其综合配套设施二期项目可行性研究报告的批复》宾发改项字〔2022〕290号，本项目总投资为66,077.60万

元。项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型工程费用	金额	占总投资比例（%）
1	工程费用	50,787.86	76.86
2	建设工程其他费用	10,128.34	15.33
3	预备费	3,382.99	5.12
4	建设期利息	1,778.41	2.69
项目总投资		66,077.60	100

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

本项目总投资估算66,077.60 万元，项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金 44,977.60 万元，占比 68.07%;

（2）专项债券资金 21,100 万元，占比 31.93%。其中已发行 19,000 万元，本次拟发行 2,100 万元，其中专项债券累计用作资本金 0 万元;

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
不含专项债券的项目资本金	8,000.00	500.00	1,000.00	35,477.60
专项债券资金	-	16,000.00	5,100.00	
财政预算资金	-	-	-	-
银行配套融资	-	-	-	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	8,000.00	16,500.00	6,100.00	35,477.60

2.项目实施计划

项目计划建设周期为39个月，已于2022年9月开工建设，预计于2025年12月底完工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	8,000.00	16,500.00	6,100.00	35,477.60

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2025年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房租赁收入、物业收入、停车位租赁收入、充电桩收入，广告费收入等。

（1）厂房租赁收入

本项目根据建成后，标准厂房用于出租，厂房出租面积按69,913.24平方米计，2025年出租率按60%计；2026年出租率按70%计；2027年出租率按85%计；2028年至以后各年度出租率按90%计。根据现状标准厂房及同等级标准化厂房均价每平方米15元/月作为标准价格进行测算本项收入。运营期内每3年增长15%。预计本项目房屋出租总收入为34,299.51万元。

（2）物业收入

本项目根据建成后，按照标准厂房测算收入，厂房出租面积按69,913.24平方米计，2025年出租率按60%计；2026年出租率按70%计；2027年出租率按85%计；2028年至以后各年度出租率

按90%计。按照每平方米1元/月进行测算，物业费单价按照每年5%。预计本项目物业费总收入约为2,446.34万元。

（3）停车费收入

项目建成后，机动车按5.9元/辆·天，机动车位数为660个（其中研发中心厂房配备有570个，标准厂房配备有90个），预计生产负荷每天按90%机动车位数停放收费，非机动车免费。前三年保持单价不变，第三年之后每年按5%递增。预计本项目停车费收入合计约为3,555.24万元。

（4）充电桩收入

电车充电桩收入：机动车充电桩收入按570个充电桩数的70%计，平均每个充电桩20元/天；非机动车充电桩收入按68个充电桩数计（其中标准厂房配备有68个），每个充电桩6元/天，则年收入为6,039.36万元。

（5）广告费收入

项目建成后，广告位共计20个，其中电梯广告位6个，楼顶广告位6个，室外广告位8个，每个广告位收入为2.5万元，预计广告费收入为50万元/年。生产负荷为前三年保持单价不变，第三年之后每年按5%递增。债券存续期内本项目广告费收入合计约为1,506.62万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计47,847.07万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房租赁收入	物业费收入	停车费收入	充电桩收入	广告费收入	当年总收入
2023年	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-
2025年	755.26	50.34	126.17	301.97	50.00	1,283.73
2026年	881.13	58.73	126.17	301.97	50.00	1,417.99
2027年	1,069.95	78.62	126.17	301.97	50.00	1,626.70
2028年	1,302.82	87.41	132.47	301.97	52.50	1,877.17
2029年	1,302.82	91.78	139.10	301.97	55.13	1,890.79
2030年	1,302.82	96.37	146.05	301.97	57.88	1,905.09
2031年	1,498.24	101.19	153.36	301.97	60.78	2,115.53
2032年	1,498.24	106.24	161.02	301.97	63.81	2,131.29
2033年	1,498.24	111.56	169.07	301.97	67.00	2,147.85
2034年	1,722.98	117.14	177.53	301.97	70.36	2,389.96
2035年	1,722.98	122.99	186.40	301.97	73.87	2,408.21
2036年	1,722.98	129.14	195.72	301.97	77.57	2,427.38
2037年	1,981.42	135.60	205.51	301.97	81.44	2,705.95
2038年	1,981.42	142.38	215.79	301.97	85.52	2,727.07
2039年	1,981.42	149.50	215.79	301.97	89.79	2,738.47
2040年	2,278.64	156.97	215.79	301.97	94.28	3,047.65
2041年	2,278.64	164.82	215.79	301.97	99.00	3,060.21
2042年	2,278.64	173.06	215.79	301.97	103.95	3,073.40
2043年	2,620.43	181.71	215.79	301.97	109.14	3,429.05
2044年	2,620.43	190.80	215.79	301.97	114.60	3,443.59
合计	**34,299.51**	**2,446.34**	**3,555.24**	**6,039.36**	**1,506.62**	**47,847.07**

（二）项目预期成本测算。

该项目的经营成本主要是职工薪酬、维修费用、其他经营费用、税金及附加。成本费用各项目具体如下:

（1）职工薪酬

职工工资及福利费参照南宁市 2021-2023 年城镇企业在岗职工平均工资考虑。参考南宁统计局公布数据，结合今年实际经济发展情况及项目可行性研究报告，项目定员总计 3 人，劳务人

员约 3 人，正常年工资及福利费按 13.5 万元/年，每五年上浮 5%，则债券存续期内工资福利支出为 290.93 万元。

（2）维修费用

根据项目可行性研究报告，结合同比项目实际运营期间情况测算，预计运营期内原料辅助费用前 5 年维修费约 5.8 万元，此后维修费每 5 年涨 10%，债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为 156.28 万元。

（3）其他经营费用

根据项目可行性研究报告，结合同比项目实际运营期间情况测算，其他经营费用包括办公费、交通差旅费、培训费、宣传费等公司日常运营成本，按年收入的 0.2%算，债券存续期内本项目所产生的日常其他经营费用合计约为 95.69 万元。

（4）税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等。按现行国家有关法规，各项税费的计取标准如下：

1. 增值税综合税 5%

2. 房产税 12%;

3. 教育费附加 3%;

4. 地方教育附加费 2%;

5. 所得税税率为 25%;

6. 城市维护建设税率 5%。

债券存续期内，项目税费支出为2,392.35万元。

综上所述，本期政府专项债券存续期内本项目的支出合计约为2,935.26万元。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	维修费	其他经营费用	税金及附加	当年总成本
2024年	-	-	-	-	-
2025年	13.50	5.80	2.57	64.19	86.05
2026年	13.50	5.80	2.84	70.90	93.04
2027年	13.50	5.80	3.25	81.34	103.89
2028年	13.50	5.80	3.75	93.86	116.91
2029年	13.50	5.80	3.78	94.54	117.62
2030年	14.18	6.38	3.81	95.25	119.62
2031年	14.18	6.38	4.23	105.78	130.56
2032年	14.18	6.38	4.26	106.56	131.38
2033年	14.18	6.38	4.30	107.39	132.24
2034年	14.18	6.38	4.78	119.50	144.83
2035年	14.88	8.29	4.82	120.41	148.40
2036年	14.88	8.29	4.85	121.37	149.40
2037年	14.88	8.29	5.41	135.30	163.89
2038年	14.88	8.29	5.45	136.35	164.99
2039年	14.88	8.29	5.48	136.92	165.58
2040年	15.63	10.78	6.10	152.38	184.89
2041年	15.63	10.78	6.12	153.01	185.54
2042年	15.63	10.78	6.15	153.67	186.23
2043年	15.63	10.78	6.86	171.45	204.72
2044年	15.63	10.78	6.89	172.18	205.48
合计	**290.93**	**156.28**	**95.69**	**2392.35**	**2935.26**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园及其综合配套设施二期项目预期总收入为47,847.07万元，预期总成本为2,935.26万元，项目总收益为44,911.81万元。

2.债券总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为33,493万元，其中专项债券融资本息为33,493万元。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	
211,00	12,393	33,493	-	-	-	33,493

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.34。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园及其综合配套设施二期项目	44,911.81	33,493	1.34

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.27	1.34	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.35	1.34	1.34

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.27能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，

债券本息资金的覆盖倍数为1.34倍，仍然能通过压力测试。

总体看，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.34倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

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

本项目主管部门是宾阳县黎塘工业园区管理委员会。

主管部门负责按照宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园及其综合配套设施二期项目工作要求并根据宾阳县黎塘工业园区宾州电子信息产业园及其综合配套设施二期项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、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。

宾阳县财政局

2024年9月11日

宾阳县黎塘工业园区管理委员会

2024年9月11日

广西宾阳县兴园投资发展有限公司

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）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专项债券计划发行规模49,126万元，共发行5期。首期已于2020年发行15,126万元，发行期限20年，发行利率为3.79%；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%；三期已于2022年发行3000万元，发行期限20年，发行利率为3.17%；四期（本期）计划于2024年9月发行6000万元，发行期限20年；五期计划于2025年发行10,000万元，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工作日起开始计息，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，广西壮族自治区辖县级市，由南宁市代管，位于广西东南部，南宁市东部，地处广西北部湾经济区与珠江——西江

经济带交汇处，总面积3464平方千米。截至2020年，横州市户籍人口1,272,506人，截至2020年6月，横州市下辖16个镇、1个乡。市政府驻横州镇江滨西路9号。

湘桂铁路、黎钦铁路、桂海高速公路、南广高速公路、六钦高速公路、209国道，324国道和南玉高铁（在建）、南横高速（在建）、上横高速（在建）、横钦高速（在建）贯通横州市，郁江流经市境144.5公里。横州市地处平陆运河（郁江）北端，是广西“东融、南向”通道重要节点城市。

横州市是国家级生态示范区、国家卫生县城、国家数字乡村试点地区、全国科普示范区、国家数字乡村试点地区。茉莉花(茶)产量均占全国的80%以上、世界的60%以上，享有“中国茉莉之乡”的美誉。

2023年，横州市实现地区生产总值3,560,739万元。

（二）横州市财政收支情况

2021年至2023年，横州市实现一般公共预算收入分别为8.99亿元、5.01亿元和10.37亿元；一般公共预算支出分别为56.15亿元、51.17亿元和56.52亿元。政府性基金收入分别为16.93亿元、7.08亿元和8.96亿元;政府性基金支出分别为16.70亿元、13.28亿元和13.31亿元。

横州市2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	8.99	5.01	10.37

一般公共预算支出	56.15	51.17	56.52
政府性基金收入	16.93	7.08	8.96
其中：国有土地使用权出让收入	16.30	6.35	8.40
政府性基金支出	16.70	13.28	13.31
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	9.26	6.22	8.53

（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，由横州市圣达基础设施投资有限公司出资成立，注册资本5,000万元；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。

专项债券资金主要用于建设：（1）园区配套道路（2）厂房：标准厂房44,340平方米、其他厂房497,318平方米；（3）冷链物流建筑：共53,280平方米；（4）生产配套建筑：共29,970平方米；（5）给水厂：1座4,200立方米/天给水厂；（6）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；（7）其他配套设施：垃圾转运站、市场、停车场、幼儿园、卫生诊所等公用设施、服务设施。

本期专项债券资金主要用于建设：1.特色农产品加工标准厂房，总建筑面积21,616㎡，及厂区内部配套设施；2.供水量4,200立方米/天的给水厂及配套设施；3.近期处理规模为3,000立方米/天的污水处理厂及配套设施；4.建设垃圾转运站；5.园区二期主干路及支路；6.其他配套设施：园区内部电网工程、长约17km的尾水管网工程、智慧茉莉花交易服务中心等。

（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	本项目充分利用自身优势，依托区域资源和有利的建设条件，充分利用当地农产品资源优势，以市场为导向，符合《中共中央国务院关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》、《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》、《国务院办公厅关于推进农村一二三产业融合发展的指导意见》等国家产业政策，符合自治区、南宁市和横州市有关产业规划。该项目建设条件具备，经济、社会效益显著，项目建成后能带动社会就业，集聚人才，提高当地的社会经济发展水平，因此，该项目的实施是十分必要和可行的。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	该项目专项债券共计划发行5期，每期发行期限为20年，每半年付息一次，第十六至第二十年分期等额还本。项目运营后，将其产生的收益用于偿债，能减轻自有资金的偿债压力，使资金的正效益增加，偿债计划可行。偿债风险点是若后期运营不善，则偿债压力较大。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目通过公开招投标或工程定点采购的方式确定施工单位，符合国家及地方有关规定。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的	该项目资金来源为申请上级专项资金、地方政府专项债以及业主自筹等，其中不含专项债券的项目资本金占比91.09%，专项债券资金占比8.91%，专项债资金拟作项目资本金占比0%。该项目资金来源结构及债券资金需求合理。该项目资金主要用于建设园区标准厂房、给水厂工程、污水处理厂工程、内部电网等产业园区基础设施，资金投向合理。

	合理性	
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	该项目收入预测以2026年为起始年测算，主要收入来源为租金收入、物业管理收入、运营收入、停车场收入、广告展览收入等，收入预测合理，具体数据来源于该项目可行性研究报告。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、 经济社会效益分析

（一）经济效益。

1.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，逐步做大做强横县的农产品加工产业。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。

2.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，能够更好地满足当地居民对农产品加工的需

求，对延长产业链和价值链、促进农民增值收益具有重要意义。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。

3.项目将有效吸引农产品加工龙头企业和投资商入驻，通过企业与产业园区的努力，逐步打造一批有影响力的农产品加工品牌，形成独具横州特色的农产品品牌效应，做大做强横州市的农产品加工产业，对于提升横州市的知名度，推动地区经济发展具有重要意义。

（二）社会效益。

健康特色农产品加工能够大幅提升当地农业产品的附加值，使农产品加工形成纵深规模化、产业化。同时也能够有效解决农产品企业布局分散等问题，集中统一管理、体现高效服务，有利于人才、市场、资金等要素的聚集，有利于产业与城镇建设、土地利用、生态环保等方面的持续发展。同时，项目将带动横州市农业发展，推动农业经济进一步提升，同时能促进社会经济的可持续发展。该项目的建设对于提升横州市的农产品加工产业品位、城镇化建设具有十分重要的作用和意义，有着显著的社会效益。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据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。

项目投资费用估算明细如下:

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	360,457.61	65.37
2	工程建设其他费用	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502,300.93万元，资金来源为单位自由资金，占比91.09%;

（2）专项债券资金49,126万元，占比8.91%,其中已发行33,126万元，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）银行配套融资及其他债务融资为0元

分年度筹措计划如下:

单位：人民币万元

类别	2022年及以前	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	222,000.00	130,648.93	80,000.00	69,652.00
专项债券融资	33,126.00	0.00	6,000.00	10,000.00

类别	2022年及以前	2023年	2024年	2025年
银行配套融资				
其他债务融资				
合计	255,126.00	130,648.93	86,000.00	79,652.00

2.项目实施计划

项目计划建设周期为68个月，已于2020年4月开工建设，预计于2025年12月底完工。

类别	2022年及以前	2023年	2024年	2025年
项目建设	255,126.00	130,648.93	86,000.00	79,652.00

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年为起始年测算。项目主要收入来源于租金收入、物业收入、冷链物流建筑收入、运营收入、停车收入和广告收入等。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；横州市办公建筑租金为每月15-40元/平方米；横州市公寓楼租金为每月15-40元/平方米；横州市商铺租金为每月20-50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15元/平方米，参考CPI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 15 元/平方米，参考 CPI 每两年涨 5%；（3）装修好的居住配套建筑出租价格：每月 15 元/平方米，参考 CPI 每两年涨 5%，出租面积 97,889 平方米；（4）市场出租价格：每月 20 元/平方米，参考 CPI 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%，第三年及以后为 90%。

债券存续期内本项目所产生的租金收入合计为 317,444.82 万元。

2. 物业收入

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 1 元/平方米，参考 CPI 每两年涨 5%，出租面积 882,835 平方米。出租率（负荷率）按运营第一年为 60%，第二年为 80%，第三年及以后为 90%。

债券存续期内本项目所产生的物业管理收入合计为 21,158.42 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15元/吨，参考CPI每两年涨5%，预计年均装卸39,290吨次；（2）出入库机械操作费：入库和出库各装卸一次，每次15元/吨，参考CPI每两年涨5%，预计年均装卸39,290吨次；（3）过磅费：入库和出库各一次，每次20元/箱，参考CPI每两年涨5%，预计年均过磅1,965次；（4）仓库存储费：一天1元/吨，参考CPI每两年涨5%，预计年均存储208,703.8吨；（5）冷库仓储费：一天2.5元/吨（南宁市一天3.65元/吨，钦州港一天5元/吨），参考CPI每两年涨5%，预计年均存储19,121.3吨；（6）场地费：用电打冷集装箱占地费，一天20元/箱，参考CPI每两年涨5%，预计每天作业15次。负荷率按运营第一年为60%，第二年为80%，第三年及以后为90%。

债券存续期内本项目所产生的冷链物流建筑收入合计为133,573.90万元。

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。

（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《关于调整横州市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90%。

（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《横州市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90%。

债券存续期内本项目所产生的运营收入合计为7,529.15万元。

5.停车收入

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市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，参考CPI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90%。

债券存续期内本项目所产生的停车场收入合计为2,176.39万元。

6. 广告收入

根据可行性研究报告进行测算，本项目设置1,000平方米的展厅用于各企业参展，收入标准为每月30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 30 块、LED 屏 10 块、墙体广告 300 平方米，参照广告买卖网，收入标准分别为每月 250 元/平方米、3,000 元/块、10 元/平方米。参考 CPI 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 90%。债券存续期内本项目所产生的广告展览收入合 1,996.76 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 483,879.45 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	租金收入	物业收入	冷链物流建筑收入	运营收入	停车收入	广告收入	当年总收入
2020 年	-	-	-	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-	-	-
2026 年	8,944.12	596.15	3,763.49	222.02	61.32	91.2	13,678.30
2027 年	11,925.49	794.86	5,017.99	296.02	81.76	91.2	18,207.32
2028 年	14,086.99	938.93	5,927.50	333.02	96.58	86.18	21,469.20
2029 年	14,791.34	985.88	6,223.88	349.67	101.41	90.49	22,542.66
2030 年	14,791.34	985.88	6,223.88	349.67	101.41	90.49	22,542.66
2031 年	15,530.91	1,035.17	6,535.07	367.15	106.48	95.01	23,669.79
2032 年	15,530.91	1,035.17	6,535.07	367.15	106.48	95.01	23,669.79
2033 年	16,307.45	1,086.93	6,861.82	385.51	111.80	99.76	24,853.28
2034 年	16,307.45	1,086.93	6,861.82	385.51	111.80	99.76	24,853.28
2035 年	17,122.82	1,141.28	7,204.91	404.79	117.39	104.75	26,095.95
2036 年	17,122.82	1,141.28	7,204.91	404.79	117.39	104.75	26,095.95
2037 年	17,978.97	1,198.34	7,565.16	425.03	123.26	109.99	27,400.74
2038 年	17,978.97	1,198.34	7,565.16	425.03	123.26	109.99	27,400.74
2039 年	18,877.91	1,258.26	7,943.42	446.28	129.43	115.49	28,770.78
2040 年	18,877.91	1,258.26	7,943.42	446.28	129.43	115.49	28,770.78

2041 年	19,821.81	1,321.17	8,340.59	468.59	135.90	121.26	30,209.32
2042 年	19,821.81	1,321.17	8,340.59	468.59	135.90	121.26	30,209.32
2043 年	20,812.90	1,387.23	8,757.62	492.02	142.69	127.33	31,719.79
2044 年	20,812.90	1,387.23	8,757.62	492.02	142.69	127.33	31,719.79
合计	**317,444.82**	**21,158.42**	**133,573.90**	**7,529.15**	**2,176.39**	**1,996.76**	**483,879.45**

（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，电价取 0.6011 元/千瓦时。负荷率按运营第一年为 60%，第二年为 80%，第三年为 90%。债券存续期内本项目所产生的水电费合计为 27,163.08 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 4,702.65 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15,668.72万元。

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3,651.28万元。

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7,495.19万元。

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%，第三年为90%。债券存续期内本项目所产生的供水处理成本合计为321.15万元。

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%。债券存续期内本项目所产生的污水处理成本合计为 458.80 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 12,415.94 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 15-20 年，对项目进行大修，按照项目设备购置费和安装工程费计列。债券存续期内本项目所产生的大修费合计为 53,524.94 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29,119.12万元。

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10,099.59万元。

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174,136.92万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为338,757.39万元。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
2025 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2026 年	970.11	218.23	727.12	169.44	347.82	9.2	13.14	713.56	-	834	400.26	5,715.45	10,118.33
2027 年	1,293.48	218.23	727.12	169.44	347.82	12.26	17.52	713.56	-	1,112.00	461.14	7,377.02	12,449.59
2028 年	1,616.85	229.14	763.48	177.91	365.21	16.1	23	713.56	-	1,459.50	536.47	8,582.12	14,483.34
2029 年	1,455.17	206.23	687.13	160.12	328.69	14.49	20.70	642.20	-	1,313.55	482.82	7,885.41	13,196.51
2030 年	1,455.17	216.54	721.49	168.13	345.12	15.21	21.73	642.20	-	1,379.23	496.49	8,108.42	13,569.71
2031 年	1,455.17	216.54	721.49	168.13	345.12	15.21	21.73	642.20	-	1,379.23	496.49	8,273.21	13,734.51
2032 年	1,455.17	227.37	757.56	176.54	362.39	15.98	22.82	642.20	-	1,448.19	510.82	8,512.14	14,131.15
2033 年	1,455.17	227.37	757.56	176.54	362.39	15.98	22.82	642.20	-	1,448.19	510.82	8,680.27	14,299.28
2034 年	1,455.17	238.73	795.44	185.36	380.50	16.77	23.96	642.20	-	1,520.60	525.87	8,936.06	14,720.65
2035 年	1,455.17	238.73	795.44	185.36	380.50	16.77	23.96	642.20	-	1,520.60	525.87	9,107.40	14,891.99
2036 年	1,455.17	250.67	835.21	194.63	399.53	17.61	25.16	642.20	-	1,596.63	541.68	9,381.16	15,339.64
2037 年	1,455.17	250.67	835.21	194.63	399.53	17.61	25.16	642.20	-	1,596.63	541.68	9,555.74	15,514.22
2038 年	1,455.17	263.21	876.97	204.36	419.50	18.49	26.42	642.20	-	1,676.46	558.28	9,848.53	15,989.57
2039 年	1,455.17	263.21	876.97	204.36	419.50	18.49	26.42	642.20	-	1,676.46	558.28	10,026.28	16,167.32
2040 年	1,455.17	276.36	920.82	214.58	440.48	19.41	27.74	642.20	10,704.99	1,760.28	575.70	10,339.26	27,376.99
2041 年	1,455.17	276.36	920.82	214.58	440.48	19.41	27.74	642.20	10,704.99	1,760.28	575.70	10,520.15	27,557.88
2042 年	1,455.17	290.19	966.86	225.31	462.50	20.39	29.12	642.20	10,704.99	1,848.29	594.00	10,854.53	28,093.55
2043 年	1,455.17	290.19	966.86	225.31	462.50	20.39	29.12	642.20	10,704.99	1,848.29	594.00	11,038.37	28,277.39
2044 年	1,455.17	304.70	1,015.20	236.57	485.62	21.40	30.57	642.20	10,704.99	1,940.72	613.22	11,395.40	28,845.76
合计	**27,163.08**	**4,702.65**	**15,668.72**	**3,651.28**	**7,495.19**	**321.15**	**458.80**	**12,415.94**	**53,524.94**	**29,119.12**	**10,099.59**	**174,136.92**	**338,757.39**

（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483,879.45万元，预期总成本为338,757.39万元，项目总收益为145,122.06万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为84,376.75万元，其中专项债券融资本息为84,376.75万元，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	
49,126	35,250.75	84,376.75	0	0	0	84,376.75

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
横县健康产业融合发展示范园及配套基础设施建设项目	145,122.06	84,376.75	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	1.43	1.72	2.01
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.92	1.72	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1.43,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1.52，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

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

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

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

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.加强与政府部门沟通，尽快落实财政资金，同时加强融资力度，处理好项目所需资金及其他资金支出之间的关系，合理安排收入及支出，避免因资金所导致的工程风险。

4.估算时考虑人工、材料等费用、费率上涨的可能性，并预留预备费并尽早实施项目建设。

5.在项目建设过程中，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财政局

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根据横县市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

2024年9月10日

广西横州市华鑫基础设施投资发展有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）柳州市产业园区项目实施方案

柳州市财政局

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）柳州市北部生态新区光伏新能源综合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。

柳州市北部生态新区光伏新能源综合产业园及配套设施项目专项债券计划发行规模65,000万元，共发行三期，首期（本期）计划于2024年发行4,000万元，二期计划于2025年发行36,000万元，三期计划于2026年发行25,000万元，发行期限均为20年，测算利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

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

二、项目基本情况

（一）柳州市简介。

柳州市位于广西壮族自治区中部偏东北，地处亚热带北缘，夏长炎热，冬短不寒，雨量充沛，光照充足、无霜期长。柳州是多民族聚居城市，物产丰饶，风光绮丽，山水景观奇特，是国家历史文化名城、国家卫生城市。截至2021年，全市面积18,656.54

平方千米，常住人口417.53万人，城镇人口293.65万人，常住人口城镇化率70.33%。柳州市辖城中区、鱼峰区、柳南区、柳北区、柳江区、柳城县、鹿寨县、融安县、融水苗族自治县、三江侗族自治县，另外，柳州市设立了以下经济管理区：柳州高新技术产业开发区、柳东新区（柳州汽车城）和阳和新区（阳和工业园）。

柳州地处广西中部偏东北，是沟通西南与中南、华东、华南地区的重要铁路枢纽，素有“桂中商埠”之称，是与东盟双向往来产品加工贸易基地和物流中转基地城市，西南出海大通道集散枢纽城市，“一带一路”有机衔接门户的重要节点和西部大开发战略中西江经济带的龙头城市和核心城市，是广西最大的工业基地，是面向东南沿海和东南亚的区域性制造业城市，中国唯一同时拥有四大汽车集团整车生产基地的城市。

（二）柳州市财政收支情况。

2021年至2023年，柳州市实现一般公共预算收入分别为174.96亿元、151.19亿元和156.57亿元；一般公共预算支出分别为423.98亿元、362.05亿元和379.36亿元。政府性基金收入分别为270.21亿元211.81亿元和130.64亿元；政府性基金支出分别为267.13亿元、226.57亿元和133.66亿元。

柳州市2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	174.96	151.19	156.57
一般公共预算支出	423.98	362.05	379.36
政府性基金收入	270.21	211.81	130.64

其中：国有土地使用权出让收入	248.63	194.76	120.52
政府性基金支出	267.13	226.57	133.66
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	199.29	151.14	61.18

（三）项目情况。

1.项目名称：柳州市北部生态新区光伏新能源综合产业园及配套设施项目。

2.项目业主：广西柳州市投资控股集团有限公司。

3.建设地点：柳州市北部生态新区。

（四）项目业主介绍。

广西柳州市投资控股集团有限公司（以下简称“投控集团”），于2021年6月经柳州市政府批准同意，由2001年7月成立的广西柳州市投资控股有限公司并购2016年12月成立的广西柳州市北城投资开发集团有限公司组成，注册资本金19.31亿元人民币，是直属柳州市人民政府领导，由市人民政府授权市国资委履行出资人职责，依法设立的国有独资公司。

投控集团是集投资、融资、项目建设、综合运营管理等为一体的大型综合性投资开发集团，主要承担城市综合开发及土地开发整理、房地产开发及相关配套服务、产业投资开发及运营等职责。特别是按照柳州市委、市政府赋予的功能定位，围绕基础建设板块、城市地产板块、实业经营板块、产业投资板块、金融服务板块、文旅教育板块等六大业务板块，主动承担北部生态新区、鱼峰片区、柳州市区开发建设及城市服务任务。

投控集团总部内设17个职能和业务部门，拥有13家一级全

资子公司，是柳州市第一家获得AA+主体评级的平台公司，下属企业柳州市房地产开发有限责任公司主体评级AA,是柳州市属国有企业唯一一家拥有国家房地产开发一级资质的公司，在市场上均获得广泛的认可。

投控集团以高质量发展为主题，以改革创新为动力，加快转型升级步伐，以横向产业链拓展和纵向产业链延伸为重要路径，实现传统产业与新兴产业的融合,努力构建土地开发整理、房地产开发、公共事业管理、物业建设、资产经营、仓储物流服务、产业园运营（智能电网产业园、广西工业设计城、大数据产业园、机器人产业园）、大健康产业、文旅教育产业等多元化业务体系，形成了以城市综合开发及土地开发整理为主轴，以产业投资运营和房地产开发及相关配套服务为两翼的“一轴两翼”业务发展格局，全面推进柳州市新型城镇化，为柳州打造万亿工业强市，建设现代制造城做出积极贡献。

（五）项目建设内容。

本项目主体工程总建筑面积约为80,176.96平方米，其中光伏新能源综合产业园标准厂房及服务等综合用房79,076.96平方米，光伏综合楼1,100平方米；园区配套道路长16,983.92米，配套电缆隧道1,331米，配套电力管沟6,281米。在农业示范园及北部生态新区建筑屋顶建设光伏发电工程，规划总装机容量123.88MW，共安装标准功率为545Wp的太阳电池组件227303块，同步配备25MWh储能系统（储能配置比例20%，时长2小时）。

主要建设内容包括柳州市北部生态新区中德产业园（一期）C地块、沙塘片区乡村振兴标准厂房、柳州市北城集团光伏发电项目（北部生态新区）、北进路北段电缆隧道工程、北进路中段电缆隧道工程、石碑坪片区路网工程配套建设电力管沟工程（二期）、柳州市沙塘片区西翼配套居住片区路网工程、柳州市沙塘至走马道路工程、中房绿景北侧道路工程、菽繁路工程、林贤路工程。

本期专项债券资金主要用于建设标准厂房及配套设施。

（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	项目建设是贯彻实施制造强国战略的体现，是推进柳州市工业高质量发展建设现代制造城的需要，是北部生态新区实施战略性新兴产业发展的需要，是关注中小型企业群体需求、加快园区健康发展的需要，是集约土地资源、促进中小企业发展的需要，项目建设是必要的。本项目建设不仅可以使区域内的土地得到的较好的利用，促进当地经济发展，产生良好经济效益，同时可以对项目区域周围的经济发展产生较大的辐射作用，创造较多的就业机会，项目实施具有显著的经济社会效益。 项目建成后能通过光伏发电上网、标准厂房出租、停车场、物业管理、广告展览获得收入，项目收益性好。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目专项债券融资本息117,650万元，债券存续期内，项目总收益预估149,825.09万元，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.27，处于一般水平，有一定的偿债承压能力。当整个项目的收入下降5%、成本上升5%，债券本息资金的覆盖倍数分别为1.2、1.26，均能够通过压力测试，能够保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡，考虑通过后期加强项目收支管控，降低偿债风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	1.项目符合北部生态新区沙塘片区控规，项目用地符合规划要求。 2.项目已办理备案手续，其他如用地预审和规划意见、土地证、用地规划许可证、工程规划许可证等前期材料均办理齐全，手续

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		合法。 3.项目严格按照国家有关法律法规开展招投标工作、报建工作以及施工和验收，工作程序合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目总投资196,756.86万元，拟申请专项债65,000万元，其余131,756.86万元来源于资本金，项目资金来源结构符合国家相关规定。 本项目属于有一定收益的产业园基础设施项目，符合地方政府专项债券支持领域，故资金投向符合相关政策要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目收入来源主要为光伏发电上网收入、标准厂房租赁收入、物业服务收入、普通机动车停车费收入、充电机动车停车收入、非机动车停车费收入、广告收入等。根据项目可研报告及周边区域现行市场行情制定预估费用，测算较为合理。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）项目建设有利于柳州光伏产业的集聚，促进招商引资。

本次新建柳州市北部生态新区光伏新能源综合产业园及配套设施项目，通过完成园区标准厂房及配套基础设施的建设，厂房区的土地利用率提高了一倍以上，是集约发展的基本模式。

光伏产业园标准厂房项目建设能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，另一方面降低了中小型企业进入园区的门槛，有利于壮大园区产业基础，完善产业配套促进招商引资。

（二）项目建设有利于节能减排，提高北部生态新区可再生能源占比。

项目位于农业示范园及建筑屋顶建设光伏发电，年平均发电

量为 11,671.8 万 kWh,有效提升北部生态新区的可再生能源的比例，对新区节能减排直到极大的促进作用。

（三）有利于缓解就业压力，促进社会稳定。

本项目建设可直接提供 250 人的就业岗位，待产业园整体建成后，加上生产制造和物流企业入驻园区等就业机会,将间接带动项目周边约 2,000 人的劳动就业。

（四）有利于加强区域联动,促进北部生态新区发展。

项目于北部生态新区,北部生态新区作为广西首个以生态建设和产城融合发展的新区，是柳州市深入实施“实业兴市，开放强柳”战略,加快经济升级和城市转型的重大举措，同时也是柳州市北部生态新区培育光伏产业的重点发展项目，实际北部生态新区多元化发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据柳州市北部生态新区管理委员会《柳州市北部生态新区光伏新能源综合产业园及配套设施项目可行性研究报告的批复》(北管复〔2023〕8 号)，本项目总投资为 196,756.86 万元。投资详细构成情况如下表:

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	135,769.63	69.01
2	建设工程其他费用	37,687.06	19.15

3	预备费	19,716.56	10.02
4	建设期利息	2,261.25	1.15
5	流动资金	1,322.36	0.67
项目总投资		**196,756.86**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

柳州市北部生态新区光伏新能源综合产业园及配套设施项目总投资196,756.86万元。项目资金来源如下:

(1)不含专项债券的项目资本金131,756.86万元，占比66.96%

(2)专项债券资金65,000万元,占比33.04%,本次拟发行4,000万元。本项目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	2023年	2024年	2025年	2026年
不含专项债券的项目资本金	23,610.83	51,091.92	42,702.74	14,351.37
专项债券融资	-	4,000.00	36,000.00	25,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**23,610.83**	**55,091.92**	**78,702.74**	**39,351.37**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2023年7月开工建设，预计于2026年6月竣工。

单位：人民币万元

类别	2023年	2024年	2025年	2026年
项目建设	23,610.83	55,091.92	78,702.74	39,351.37

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2026年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房租赁收入，停车位出租收入，物业管理费收入，广告位收入，上网售电收入，碳排放交易收入等。

1.标准厂房租赁收入

本项目(C地块)规划用地面积37,441.32平方米(约合56.16亩)，总建筑面积60,482.08平方米。沙塘片区乡村振兴标准厂房项目占地面积14,417.2平方米（约合21.63亩），总建筑面积18,594.88平方米(其中1#-4#标准厂房18,554.88平方米，2个门卫室40.0㎡)，计容建筑面积18,594.88平方米，建筑占地面积6,224.96平方米，建筑密度43.18%，容积率1.29。根据《柳州市北部生态新区标准厂房及办公用房租金优惠管理办法》和周边市场调研情况，并适当考虑物价上涨因素，各物业租金单价如下：标准厂房三层，租金按首层18元/平方米·月、二层12元/平方米·月、三层9元/平方米·月；每3年递增3%进行计算。出租率第一年75%,第二年85%,第三年90%及以后年度保持不变。债券存续期内本项目所产生的标准厂房租赁收入合计约为22,135.76万元。

2.停车位出租收入

中德产业园（一期）C地块拟设置200个机动车停车位，23个充电机动车停车位，1504个非机动车停车位。沙塘片区乡村振

兴标准厂房拟设置30个机动车停车位8个充电机动车停车位，372个非机动车停车位。机动车停车位使用率由75%逐渐增长至90%，每个车位按300元/月·个计。充电桩机动车停车位使用率率由75%逐渐增长至90%，每个车位按330元/月·个计。非机动车停车位，车位使用率率由75%逐渐增长至90%，每个车位按50元/月·个计。债券存续期内本项目所产生的停车位出租收入合计约为3,405.17万元。

3.物业管理费收入

柳州市北部生态新区中德产业园（一期）C地块规划用地面积37,441.32平方米（约合56.16亩），总建筑面积60,482.08平方米。沙塘片区乡村振兴标准厂房项目占地面积14,417.20平方米(约合21.63亩),总建筑面积18,594.88平方米(其中1#¯4#标准厂房18,554.88平方米，2个门卫室40.00平方米）。物业收费面积合计78,997.92平方米。参考《柳州市物业服务收费管理实施细则》（试行）的通知和《柳州市北部生态新区标准厂房及办公用房租金优惠管理办法》，物业服务费按1元/平方米·月计取，按3年周期递增3%进行计算。出租率第一年75%，第二年85%，第三年90%及以后年度保持不变。债券存续期内本项目所产生的物业管理费收入合计约为1,743.48万元。

4.广告位收入

本项目在各单体建筑临街外墙及公共场所设置外墙广告牌，每个每月出租单价1000元，年租金按每3年3%递增计算。规划

设置广告牌约120个。出租率第一年75%，第二年85%，第三年90%及以后年度保持不变。债券存续期内本项目所产生的广告位收入合计约为2,659.42万元。

5.上网售电收入

根据项目可行性研究报告，农业示范园工程规划总装机容量100MW，共安装标准功率为545Wp的太阳电池组件183,486块，同步配备20MWh储能系统（储能配置比例20%，时长2小时）。沙塘片区乡村振兴标准厂房共安装标准容量545Wp双面单晶硅光伏组件43,817块，光伏电站总容量约23.88MWp。电价按0.5元/kWh计算，暂不考虑涨幅。债券存续期内本项目所产生的上网售电收入合计约为121,290.7万元。

6.碳排放交易收入

本项目碳排放量18吨/年，暂不考虑波动性。结合地方的产业结构特征、行政成本和市场活跃度综合暂定碳排放交易价格为70元/吨，暂不考虑价格波动。债券存续期内本项目所产生的碳排放交易收入合计约为22,300.8万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为173,535.33万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房租赁收入	停车位出租收入	物业管理费收入	广告位收入	上网售电收入	碳排放交易收入	当年总收入
2026年	423.98	71.43	33.54	50.94	3,365.09	557.52	4,502.50
2027年	961.02	161.92	76.02	115.47	6,561.93	1,115.04	8,991.40
2028年	1,017.55	171.45	80.49	122.26	6,524.92	1,115.04	9,031.71

时间	标准厂房租赁收入	停车位出租收入	物业管理费收入	广告位收入	上网售电收入	碳排放交易收入	当年总收入
2029年	1,048.08	171.45	82.90	125.93	6,487.90	1,115.04	9,031.30
2030年	1,048.08	171.45	82.90	125.93	6,450.88	1,115.04	8,994.28
2031年	1,048.08	171.45	82.90	125.93	6,413.87	1,115.04	8,957.27
2032年	1,079.65	171.45	85.32	129.71	6,376.85	1,115.04	8,958.02
2033年	1,079.65	171.45	85.32	129.71	6,339.83	1,115.04	8,921.00
2034年	1,079.65	171.45	85.32	129.71	6,302.82	1,115.04	8,883.99
2035年	1,112.00	171.45	87.73	133.60	6,265.81	1,115.04	8,885.63
2036年	1,112.00	171.45	87.73	133.60	6,228.78	1,115.04	8,848.60
2037年	1,112.00	171.45	87.73	133.60	6,191.77	1,115.04	8,811.59
2038年	1,145.40	171.45	90.15	137.61	6,154.76	1,115.04	8,814.41
2039年	1,145.40	171.45	90.15	137.61	6,117.73	1,115.04	8,777.38
2040年	1,145.40	171.45	90.15	137.61	6,080.72	1,115.04	8,740.37
2041年	1,179.84	171.45	92.56	141.74	6,043.71	1,115.04	8,744.34
2042年	1,179.84	171.45	92.56	141.74	6,006.69	1,115.04	8,707.32
2043年	1,179.84	171.45	92.56	141.74	5,004.65	1,115.04	7,705.28
2044年	1,215.32	171.45	94.98	145.99	4,973.62	1,115.04	7,716.40
2045年	1,215.32	171.45	94.98	145.99	4,942.59	1,115.04	7,685.37
2046年	607.66	85.72	47.49	73.00	2,455.78	557.52	3,827.17
合计	**22,135.76**	**3,405.17**	**1,743.48**	**2,659.42**	**121,290.7**	**22,300.8**	**173,535.33**

（二）项目预期成本。

本项目成本主要为工资福利支出，管理及其他费用，维护修理费，物业管理成本，保险费用，光伏发电的运维成本，税费支出。具体测算依据如下：

1.工资福利支出

本项目设计定员为11人，参考柳州市地区统计局公布的2019-2023年统计年鉴，该地区该行业从业人员人均工资及福利

按 3,250 元/月估算。考虑区域、经济发展等因素，本项目进入运营期后的首个年度即 2026 年人员工资及福利按 3,250 元/人/年计算，工资每 5 年增加 5%。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为 1,858.34 万元。

2.管理及其他费用

本项目管理费用包括水电费、办公费、福利费等。管理及其他费用按收入的 1%计算。债券存续期内本项目所产生的管理及其他费用合计约为 1,735.33 万元。

3.维护修理费

本项目运营期维护修理费按折旧费的 1%计算。债券存续期内本项目所产生的维护修理费合计约为 497.07 万元。

4.物业管理成本

本项目物业管理成本主要包括物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用、物业管理区域清洁卫生费用、物业管理区域绿化养护费用、物业管理区域秩序维护费用、办公费用、经业主同意的其它费用等。物业管理成本按对应物业收入 50%计算。债券存续期内本项目所产生的物业管理成本合计约为 871.78 万元。

5.保险费用

为了保证企业固定资产的安全完整，企业对固定资产投保，保险费按固定资产原值 0.2%计算。债券存续期内本项目所产生的保险费用合计约为 4,982.4 万元。

6.光伏发电的运维成本

企业厂房闲置屋顶建设光伏电站是分布式光伏电站，发电成本最低。集中式光伏发电的运维成本主要包括组件清洗、组件支架及基础维护、设备计划性检修、设备预防性试验等内容，不同地区的运维成本存在明显差异。光伏发电的运维成本按发电收入0.1%计算。债券存续期内本项目所产生的光伏发电的运维成本合计约为119.59万元。

7.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、所得税等，按现行国家有关法规，各项税费的计取标准如下:

租赁增值税税率取9%，物业管理增值税税率取6%，广告位出租增值税税率取6%，上网售电增值税税率取13%，碳排放交易增值税税率取13%，观光旅游增值税税率取6%。

增值税附加税包括城市维护建设税7%、教育费附加3%和地方教育附加费2%。

房产税为租赁收入的12%。

所得税税率为25%。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为13,645.73万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为

23,710.24万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	管理及其他费用	维护修理费	物业管理成本	保险费用	光伏发电的运维成本	税费支出	当年总成本
2026年	42.90	45.03	23.67	16.77	124.56	1.68	121.69	376.30
2027年	85.80	89.91	23.67	38.01	249.12	6.56	115.32	608.39
2028年	85.80	90.32	23.67	40.25	249.12	6.52	124.90	620.58
2029年	85.80	90.31	23.67	41.45	249.12	6.49	127.28	624.12
2030年	85.80	89.94	23.67	41.45	249.12	6.45	125.77	622.20
2031年	90.09	89.57	23.67	41.45	249.12	6.41	125.77	626.08
2032年	90.09	89.58	23.67	42.66	249.12	6.38	129.56	631.06
2033年	90.09	89.21	23.67	42.66	249.12	6.34	129.56	630.65
2034年	90.09	88.84	23.67	42.66	249.12	6.30	129.56	630.24
2035年	90.09	88.86	23.67	43.87	249.12	6.27	133.44	635.32
2036年	94.60	88.49	23.67	43.87	249.12	6.23	133.44	639.42
2037年	94.60	88.12	23.67	43.87	249.12	6.19	133.44	639.01
2038年	94.60	88.14	23.67	45.08	249.12	6.15	137.45	644.21
2039年	94.60	87.77	23.67	45.08	249.12	6.12	771.72	1,278.08
2040年	94.60	87.40	23.67	45.08	249.12	6.08	1,292.83	1,798.78
2041年	99.33	87.44	23.67	46.28	249.12	6.04	1,295.31	1,807.19
2042年	99.33	87.07	23.67	46.28	249.12	6.01	2,039.55	2,551.03
2043年	99.33	77.05	23.67	46.28	249.12	5.00	1,804.16	2,304.61
2044年	99.33	77.16	23.67	47.49	249.12	4.97	1,955.43	2,457.17
2045年	99.33	76.85	23.67	47.49	249.12	4.94	2,085.19	2,586.59
2046年	52.14	38.27	23.67	23.75	124.56	2.46	734.36	999.21
合计	**1,858.34**	**1,735.33**	**497.07**	**871.78**	**4,982.40**	**119.59**	**13,645.73**	**23,710.24**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，柳州市北部生态新区光伏新能源综合产

业园及配套设施项目预期总收入为173,535.33万元，预期总成本为23,710.24万元，项目总收益为149,825.09万元。

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117,650万元，其中均为专项债券融资。具体项目总债务融资本息情况如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
65,000.00	52,650.00	117,650.00	0.00	0.00	0.00	117,650.00

3.融资平衡情况

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

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
柳州市北部生态新区光伏新能源综合产业园及配套设施项目	149,825.09	117,650.00	1.27

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.20	1.27	1.35
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.28	1.27	1.26

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.2，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.26，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国

家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算

调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是本项目主管部门是柳州市人民政府国有资产监督管理委员会以及柳州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据柳州市北部生态新区光伏新能源综合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，做好入库社会领域项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入成本等测算，做好发行年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

柳州市财政局

2024年9月12日

广西柳州市投资控股集团有限公司

2024年9月12日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）柳州市柳江区新兴工业园四方片区标准厂房项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

柳江区新兴工业园四方片区标准厂房项目专项债券计划发行规模16,000万元，共发行两期。首期11,000万元已于2021年4月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.8%。二期（本期）计划于2024年9月发行5,000万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，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、柳江区简介。

柳州又称龙城，柳州是广西最大的工业城市，规上工业总产值约占广西六分之一，已经形成以汽车、机械、钢铁为龙头，化工、建材、食品、制药、新能源、新材料、电子信息等产业并存、工业门类齐全的产业体系，规上工业企业超过1,000家，五菱、

宝骏、乘龙等品牌深受市场欢迎，柳钢跻身中国500强企业，柳工是世界工程机械50强企业，还拥有两面针、金嗓子、花红药业等全国知名品牌，柳州螺蛳粉特色产业成为地方特色产业高质量发展的典范。柳江区是闻名中外的“柳江人”古人类文化遗址所在地。据统计，2023年全区完成地区生产总值300.98亿元，增长1.9%；固定资产投资64.06亿元，增长20.5%；一般公共预算收入10.44亿元，增长41.9%；城乡居民人均可支配收入分别增长4.5%和6.6%。

（二）柳江区财政收支情况。

2021年至2023年，柳江区实现一般公共预算收入分别为38.71亿元、34.9亿元和10.44亿元；一般公共预算支出分别为36.65亿元、28.71亿元和27.51亿元。政府性基金收入分别为12.82亿元、12.35亿元和24.28亿元；政府性基金支出分别为12.26亿元、11.04亿元和6.92亿元。

表2-1 柳江区2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	38.71	34.9	10.44
一般公共预算支出	36.65	28.71	27.51
政府性基金收入	12.82	12.35	24.28
其中：国有土地使用权出让收入	0.14	6.40	0.59
政府性基金支出	12.26	11.04	6.92
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.89	6.83	3.80

（三）项目情况。

1. 项目名称：柳江区新兴工业园四方片区标准厂房项目。

2. 项目业主：柳江新兴投资开发建设有限责任公司。

3. 建设地点：柳江区新兴工业园区四方片区。

（四）项目业主介绍。

柳江新兴投资开发建设有限责任公司于2009年09月30日成立。法定代表人韦志富，公司经营范围包括：各类工程建设活动；矿产资源（非煤矿山）开采（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；非居住房地产租赁；住房租赁；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作；企业管理；建筑材料销售；五金产品批发；五金产品零售；电力电子元器件销售；通讯设备销售；汽车零配件零售；汽车零部件研发；日用百货销售；矿石加工及销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设标准厂房建筑面积102,640.82平方米。共包含标准厂房7栋，配套停车位以及室外给排水等工程。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明

项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	目前四方片区已入驻企业大多为自投建厂，但是在园区自建厂区需要达到一定的标准和条件，现状情况致使很多中小型企业并未满足要求而无法入园，阻挡了中小企业的入驻，制约了四方片区工业的集聚发展。 通过标准厂房的建设，为中小企业搭建发展平台，可以吸引中小企业向园区集中发展，达到优化土地资源配置；同时通过园区统一规划管理，同时利用上级对标准厂房的补贴及优惠政策，可以实现对入驻小微型企业进行孵化培育，有助于小微企业发展壮大后再另起炉灶自建厂房，对培养园区后续经济增长有重要的促进作用。 项目实施具有显著的经济社会效益。 目前柳州市其他工业园区已建标准厂房均处于高出租率状态，根据四方片区工业园区前期入园企业意向调查摸底情况了解到，有较多的中小企业均有入驻意向，如果后续做好市场广告推广，相信有需求的中小企业将剧增，项目建成后能通过厂房出租获得收入，项目收益性好。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目申请债券共计 16,000 万元，全部在第 1-4 年（建设期）投入。经测算，项目偿债本息覆盖倍数大于 1.2，可按时偿还债务本息。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目已完成前期批复等手续，流程具备合规性；项目所在行业符合发行专项债相关政策文件的指导方向。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目建设投资(动态)估算为28,380.54万元,其中建安费18,274.68万元、工程建设其他费用4,600.78万元（含土地费2,240.00万元）、基本预备费3,660.67万元、建设期利息1,845.00万元。项目资金来源结构符合国家相关规定。符合地方政府专项债券支持领域，故资金投向符合相关政策要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目运营期内收入主要来源于厂房出租、停车费收入。根据项目特点及市场行情进行测算编制，设置相应费率、运营负荷率等，项目收入预测较为合理。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

一方面，项目的建成，通过出租于其他生产企业生产管理，使入驻企业不必为工业厂房的建设花费过大资金，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。同时，标准厂房的

建设促进了产业集聚效益的发挥，使集聚产业在该区域内得到了更进一步的发展，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，也带动了周边区域的经济提高。本项目的投资建设可以增进地方政府的财政税收，加强了相关产业的配套，增加当地的劳动力就业，带动相关产业的发展，从而也可以拉动了当地的GDP的增长。

（二）社会效益。

标准化厂房建设项目建成后，通过招商，引进企业，通过统一规划，统一管理，使入住的企业能够有序的生产，做到集群化节约土地，极大地满足了各企业的生产需求，也能促进四方片区相关产业的发展；项目建成后，通过招商引进各生产企业入住，还能为社会创造较多的就业机会，一定程度上解决本地区就业问题。具有较明显的社会效益。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

柳江区新兴工业园四方片区标准厂房项目总投资为28,380.54万元。

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	18,274.68	64.39
2	建设工程其他费用	4,600.79	16.21
3	预备费	3,660.07	12.90
4	建设期利息	1,845.00	6.50

项目总投资	**28,380.54**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

柳州市柳江区新兴工业园四方片区标准厂房项目总投资为28,380.54万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金12,380.54万元，资金来源为业主自筹，占比43.62%；

（2）专项债券资金16,000万元，占比56.38%，其中已发行11,000万元，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%；

（3）其他融资0万元，占比0%。

分年度筹措计划如下：

项目分年度资金筹措计划表

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	1,459.02	5,222.31	2,546.71	3,152.50
专项债券融资	11,000.00	-	-	5,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**12,459.02**	**5,222.31**	**2,546.71**	**8,152.50**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为48个月，已于2021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	2022	2023	2024
项目建设	12,459.02	5,222.31	2,546.71	8,152.50

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算

项目收支预测以2025年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房出租收入、停车费收入。

1.标准厂房收入

本项目建设标准厂房建筑面积102,640.82平方米，拟用于出租。结合柳州市市场情况，本项目首年按17元/平方米/月进行测算，单价年增长率为2%。进入运营期后，第1年出租率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第3年，负荷率达90%后不再增长，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45,578.73万元。

2.停车费收入

本项目建设停车位272个，参考柳州当地停车费单价按24元/天/个进行测算，一年按360天计算，单价年增长率为2%。债券存续期内本项目所产生的停车费收入合计约为5,115.57万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为50,694.3万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收入	停车费收入	当年总收入
2025年	1,675.10	188.01	1,863.11
2026年	1,922.18	215.74	2,137.92
2027年	1,960.62	220.05	2,180.67
2028年	1,999.83	224.45	2,224.29

2029年	2,039.83	228.94	2,268.77
2030年	2,080.63	233.52	2,314.15
2031年	2,122.24	238.19	2,360.43
2032年	2,164.69	242.96	2,407.64
2033年	2,207.98	247.81	2,455.79
2034年	2,252.14	252.77	2,504.91
2035年	2,297.18	257.83	2,555.01
2036年	2,343.12	262.98	2,606.11
2037年	2,389.99	268.24	2,658.23
2038年	2,437.79	273.61	2,711.39
2039年	2,486.54	279.08	2,765.62
2040年	2,536.27	284.66	2,820.93
2041年	2,587.00	290.35	2,877.35
2042年	2,638.74	296.16	2,934.90
2043年	2,691.51	302.08	2,993.60
2044年	2,745.34	308.13	3,053.47
合计	**45,578.73**	**5,115.57**	**50,694.30**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出、不可预见费、税费支出。

1.工资福利支出

本项目设计定员为11人，参考柳州地区统计局公布的2023年统计年鉴，该地区工资年均增长率为12.08%。考虑项目主要以出租为主，收入增幅有限，因此项目人员工资按每年5%进行增长。

2.动力材料支出

本项目主要为标准厂房出租，因此水电支出较少，因此水电支出按人工工资支出的30%计算。

3.修理费

运营期，修理维修费按照折旧费的1%计算。

4.不可预见费

按以上收入的 3%计算。

5. 税金及附加

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

出租部分增值税按 9%计取；

城市维护建设税率为 7%，教育费附加为 5%。

房产税：按出租收入的 12%计取。

印花税按收入的 0.1%计取。

城镇土地使用税按 1.5 元/m²计取。

所得税按 25%计取。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 14,928.4 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	人工支出	水电费	修理费	不可预见费	税金及附加	当年总成本
2025 年	58.00	20.30	12.42	2.72	212.69	306.13
2026 年	60.90	20.71	12.42	2.82	249.42	346.27
2027 年	63.95	21.12	12.42	2.92	289.33	389.73
2028 年	67.14	21.54	12.42	3.03	303.29	407.43
2029 年	70.50	21.97	12.42	3.15	317.96	426.00
2030 年	74.02	22.41	12.42	3.27	333.36	445.48
2031 年	77.73	22.86	12.42	3.39	349.52	465.92
2032 年	81.61	23.32	12.42	3.52	366.50	487.37
2033 年	85.69	23.78	12.42	3.66	384.33	509.88
2034 年	89.98	24.26	12.42	3.80	403.04	533.50
2035 年	94.48	24.75	12.42	3.95	474.21	609.80
2035 年	99.20	25.24	12.42	4.11	772.98	913.95
2037 年	104.16	25.75	12.42	4.27	811.19	957.78
2038 年	109.37	26.26	12.42	4.44	851.31	1,003.80
2039 年	114.84	26.79	12.42	4.62	893.44	1,052.10

2040年	120.58	27.32	12.42	4.81	937.68	1,102.80
2041年	126.61	27.87	12.42	5.01	984.12	1,156.02
2042年	132.94	28.42	12.42	5.21	1,032.89	1,211.88
2043年	139.58	28.99	12.42	5.43	1,084.09	1,270.51
2044年	146.56	29.57	12.42	5.66	1,137.86	1,332.07
合计	**1,917.82**	**493.23**	**248.34**	**79.79**	**12,189.22**	**14,928.40**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目预期总收入为50,694.3万元，预期总成本为14,928.4万元，项目总收益为35,765.9万元。

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27,520万元，其中专项债券融资本息为27,520万元，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	
16,000.00	11,520.00	27,520.00	0	0	0	27,520.00

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
柳江区新兴工业园四方片区标准厂房项目	35,765.90	27,520.00	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	1.93
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	1.29

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.21，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1.29倍，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

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

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监

理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是柳州市柳江区人民政府以及柳州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照社会领域项目工作要求并根据柳江区新兴工业园四方片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社会领域专项债券项目库，做好入库社会领域项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行发行社会领域专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好社会领域专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

柳州市柳江区财政局

2024年9月12日

柳江新兴投资开发建设有限责任公司

2024年9月12日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）柳州市鱼峰区农产品深加工产业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

柳州市鱼峰区农产品深加工产业园项目专项债券计划发行规模6,400万元，共发行两期。首期（本期）1,900万元于2024年9月发行，发行年限20年；二期计划于2025年发行4,500万元，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工作日起开始计息，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。

柳州又称龙城，位于广西中北部，总面积1.86万平方公里，市区面积3,555平方公里，建成区面积261.52平方公里，辖10个县（区）。2023年末，常住人口415.35万人，其中城镇人口295.84万人，常住人口城镇化率为71.23%。户籍总人口399.69万人，户籍人口城镇化率为51.3%。柳州是广西最大的工业城市，

规上工业总产值约占广西六分之一，已经形成以汽车、机械、钢铁为龙头，化工、建材、食品、制药、新能源、新材料、电子信息等产业并存、工业门类齐全的产业体系，规模以上工业企业超过1000家，五菱、宝骏、乘龙等品牌深受市场欢迎，柳钢跻身中国500强企业，柳工是世界工程机械50强企业，还拥有两面针、金嗓子、花红药业等全国知名品牌，柳州螺蛳粉特色产业成为地方特色产业高质量发展的典范。

（二）柳州市鱼峰区财政收支情况。

22021年至2023年,柳州市鱼峰区实现一般公共预算收入分别为5.78亿元、5.05亿元和5.08亿元；一般公共预算支出分别为13.27亿元、14.01亿元和14.36亿元。政府性基金收入分别为2.74亿元、0.33亿元和0.93亿元；政府性基金支出分别为2.81亿元、0.24亿元和2.43亿元。

柳州市鱼峰区2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	5.78	5.05	5.08
一般公共预算支出	13.27	14.01	14.36
政府性基金收入	2.74	0.33	0.93
其中：国有土地使用权出让收入	0.26	0.16	0.74
政府性基金支出	2.81	0.24	2.43
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.77	0.13	0.91

（三）项目情况

1.项目名称：柳州市鱼峰区农产品深加工产业园。

2.项目业主：柳州市龙翔建设投资发展集团有限公司。

3.建设地点:柳州市鱼峰区洛维工业集中区C-02-01号地块。

（四）项目业主介绍。

柳州市龙翔建设投资发展集团有限公司成立于2005年09月23日,注册地位于柳州市葡萄山路7号洛维工业集中区科技孵化项目2号厂房；经营场所：柳州市东环路东一巷80号麒麟街道办事处7楼，法定代表人为赵炜。经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；城市基础设施项目投资；国有资产管理土地整理、开发；以公司拥有的法定有效资产，通过对外投资、收购、兼并、重组、参股、控股、租赁等各种途径对第二、三产业进行投资；自有房屋、土地出租；停车服务；物业管理；房地产开发；房屋建设工程施工；建筑装饰装修工程设计与施工；房屋建筑工程施工总承包；机电设备安装工程专业承包；市政公用工程施工总承包；消防设施工程、园林绿化工程、电力工程工业与民用建筑施工；工程测量；工程机械、建筑设备及材料租赁；建筑装潢材料销售；安装拆除；园林养护；自来水生产与供应；自来水管道安装维修服务；自来水管材配件、建筑材料、机械砂销售；农产品初加工及销售；农机具销售及维修；农业技术开发及技术转让；场地租赁；汽车租赁；设计、制作、代理、发布国内广告；农业观光服务；机械砂加工；农作物种植；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；网络与信息安全软件开发;信息系统集成服务;信息咨询服务(不

含许可类信息咨询服务）；商务代理代办服务；农副产品销售；电子产品销售；通讯设备销售；日用百货销售；化妆品零售；厨具卫具及日用杂品批发；玩具销售；家居用品销售；服装服饰零售；文具用品零售；体育用品及器材零售；礼品花卉销售；珠宝首饰零售；新鲜水果零售；国内货物运输代理；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；家用电器销售；办公用品销售；新鲜蔬菜零售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：劳务派遣服务；食品经营；货物进出口；食品互联网销售；食品进出口；第二类增值电信业务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)柳州市龙翔建设投资发展集团有限公司对外投资 7 家公司。

（五）项目建设内容。

本项目规划净用地面积为 21,863.43 ㎡（约 32.8 亩）；总建筑面积 41,107 ㎡，其中 2#标准厂房建筑面积 6,678.26 ㎡，3#厂房建筑面积 14,839.22 ㎡，4#厂房建筑面积 14,839.22 ㎡，1#配套用房建筑面积 4,689 ㎡，设备用房建筑面积 42.94 ㎡，门卫室建筑面积 18.36 ㎡，机动车位 144 个（包含 22 个充电设施车位），其中厂房机动车位 73 个、配套用房机动车位 71 个，非机动车位 823 个，其中厂房机非动车位 729 个、配套用房非机动车

位 94 个，建筑密度 48.27%，容积率 1.86，配套建设场区范围内给排水、供电电讯、场内道路、屋顶光伏等基础设施工程。

专项债券资金主要用于建设 1#配套用房、2#厂房、3#厂房、4#厂房的主体工程，停车场及场区范围内给排水、供电电讯、场内道路、屋顶光伏等基础设施工程。

本期专项债券资金主要用于建设 1#配套用房、2#厂房、3#厂房、4#厂房主体工程及场内配套水、电、道路等。

（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、项目必要性 项目的建设符合柳州市社会发展规划，是促进柳州市民生经济发展的需要，是推动柳州市发展的基础保障，项目得到了当地市委、市政府的大力支持。所以，本项目的建设是必要的。 2、项目的公益性 《中共中央国务院关于做好 2022 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》（中发〔2022〕1 号）中提出，推动经济社会平稳健康发展，必须着眼国家重大战略需要，稳住农业基本盘、做好“三农”工作，接续全面推进乡村振兴，确保农业稳产增产、农民稳步增收、农村稳定安宁。持续推进农村一二三产业融合发展，鼓励各地拓展农业多种功能、挖掘乡村多元价值，重点发展农产品加工、乡村休闲旅游、农村电商等产业。支持农业大县聚焦农产品加工业，引导企业到产地发展粮油加工、食品制造。推进现代农业产业园和农业产业强镇建设，培育优势特色产业集群，继续支持创建一批国家农村产业融合发展示范园。 本农产品深加工产业园项目建设，有利于引导企业集聚到园区发展粮油加工、食品制造，培育形成优势特色产业集群，对推进柳州市乡村振兴产业发展具有积极意义。 3、项目的收益性 项目经营期内（18 年）年均营业收入为 1093.05 万元，减去年均总成本费用 638.60 万元，减去税金及附加 119.82 万元，年均利润总额为 245.76 万元。经济效益良好。 4、项目的资本性 本项目申报主体为鱼峰区平台公司，资金来源为公司自筹及争取专项债资金，无社会资本融资、无银行贷款。

偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	以厂房、综合楼、停车位出租收入为还本付息来源，足够偿还 11008 万元的债券本息。经测算，本息覆盖本数 1.6，符合专项债要求，偿债能力较强。 偿债风险点主要为运营收入变动、经营成本变动及债券利率变动带来的风险，经压力测试，当项目运营净收益、经营成本和债券利率在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数仍然＞1，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目前期将严格按照相关报建程序，完成立项、可研、等批复，并经过财评后编制控制价，每阶段将投资误差控制在 10%以内，保证建设投资的合规性。
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	本项目资金来源为自筹及争取地方专项债两部分。自筹部分资金主要来源于龙翔建设投资发展集团有限公司自有资金，能够满足资本金需求；申请专项债部分由于项目符合 2024 年专项债项目储备库领域中“市政和产业园区基础设施”类，因此具有一定的可行性。 财政部要求地方做好 2024 年地方专项债项目前期工作，将专项债资金投向交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、物流基础设施、市政和产业园区基础设施、新型基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域符合条件的重大项目。 本项目属于政策文件要求的十大领域中的“市政和产业园区基础设施”类项目，并按照资本金不低于 20%的比例申报，债券资金需求合理。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目收入主要为园区标准厂房、综合楼的租赁收入以及停车位出租、物业服务收费，各项单价均参考柳州市区域内同类型园区的价格进行收费，均为超过市场均价，价格取值合情合理。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	与项目建设相关的风险主要包括政策风险、资金风险、社会风险；与项目收益相关的风险主要为数量达不到预期风险、运营成本增加风险等其他风险，经风险分析，本项目风险较小，部分风险均可采取一定措施进行防控。

三、经济社会效益分析

本项目实施对各利益群体总体上产生的利益要远大于不利，各级利益群体的利益都能得到保障和发展，各群体总体上对项目实施持积极支持和配合的态度。项目的实施可提供直接岗位 6 个，间接岗位上百个，带动产业上下游多个企业增收。项目对当地群众的生活和生产影响不大，而当项目完成，将为当地提供各种发

展机遇，所以地区政治、经济、文化等状况对项目是适应的。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据柳州市鱼峰区发展和改革局《关于柳州市鱼峰区农产品深加工产业园可行性研究报告的批复》（鱼发改规划[2024]39号），本项目总投资为17,853.91万元。

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	12,693.27	71.10
2	建设工程其他费用	3,290.13	18.43
3	预备费	1,438.51	8.05
4	建设期利息	432.00	2.42
项目总投资		**17,853.91**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

柳州市鱼峰区农产品深加工产业园项目总投资17,853.91万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金11,453.91万元，资金来源为业主自筹，占比64.15%;

（2）专项债券资金6,400万元，占比35.85%,其中已发行0万元，本次拟发行1,900万元。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	2023 年	2024 年	2025 年
不含专项债券的项目资本金	907.69	5,902.74	4,643.48
专项债券融资	-	1,900.00	4,500.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**907.69**	**7,802.74**	**9,143.48**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为 24 个月，已于 2023 年 6 月开工建设，预计于 2025 年 6 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2023 年	2024 年	2025 年
项目建设	907.69	7,802.74	9,143.48

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赁收入、配套用房租赁收入、物业收入和停车位收入等。

1.厂房租赁收入

本项目厂房价格参考柳州市地区厂房租赁价格进行测算,本项目厂房可出租面积为 36,356.7 平方米，出租的第 1 年租金 20 元/平方米·月，租金按照每年 1%增长测算，运营期第一年出租率预计为 70%，第二年预计为 80%，第三年预计为 90%，第四年及以后年度预计能达到 95%，债券存续期内本项目所产生的厂房租赁收入合计约为 17,856.92 万元。

2.配套用房租赁收入

本项目厂房价格参考柳州市地区大楼租赁价格进行测算，本项目配套用房可出租面积为4,689平方米，出租的第1年租金30元/平方米·月，租金按照每年1%增长测算，运营期第一年出租率预计为70%，第二年预计为80%，第三年预计为90%，第四年及以后年度预计能达到95%，债券存续期内本项目所产生的配套用房租赁收入合计约为3,381.07万元。

3.物业收入

本项目物业服务收入按照1.1元/月·平方米计算，物业服务从第1年开始计算，价格按照每年1%增长，各年物业服务面积按照不同业态全年租赁面积之和考虑，运营期第一年负荷率预计为70%，第二年预计为80%，第三年预计为90%，第四年及以后年度预计能达到95%，债券存续期内本项目所产生的物业收入合计约为1,015.2万元。

4.停车位收入

本项目可出租停车位144个，按照100元/个月收取车位费用，租金按照每年1%增长，运营期第一年负荷率预计为70%，第二年预计为80%，第三年预计为90%，第四年及以后年度预计能达到95%，债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为353.62万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为22,606.81万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	厂房收入	配套用房收入	物业收入	停车位收入	当年总收入
2026年	610.79	115.64	34.74	12.10	773.27
2027年	705.03	133.48	40.09	13.96	892.56
2028年	801.08	151.67	45.55	15.86	1,014.16
2029年	854.04	161.70	48.55	16.91	1,081.20
2030年	862.57	163.32	49.01	17.08	1,091.98
2031年	871.21	164.95	49.52	17.25	1,102.93
2032年	879.91	166.60	50.02	17.43	1,113.96
2033年	888.72	168.27	50.53	17.60	1,125.12
2034年	897.60	169.95	51.03	17.78	1,136.36
2035年	906.58	171.65	51.54	17.95	1,147.72
2035年	915.63	173.37	52.05	18.13	1,159.18
2037年	924.78	175.10	52.55	18.31	1,170.74
2038年	934.03	176.85	53.10	18.50	1,182.48
2039年	943.36	178.62	53.64	18.68	1,194.30
2040年	952.79	180.41	54.19	18.87	1,206.26
2041年	962.32	182.22	54.73	19.06	1,218.33
2042年	971.96	184.04	55.27	19.25	1,230.52
2043年	981.66	185.88	55.82	19.44	1,242.80
2044年	991.47	187.74	56.36	19.63	1,255.20
2045年	1,001.39	189.61	56.91	19.83	1,267.74
合计	17,856.92	3,381.07	1,015.20	353.62	22,606.81

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、管理成本、其他费用、修理费用和税金及附加。具体测算依据如下:

1.职工薪酬

根据可行性研究报告内容进行测算，项目共有经营管理及运营维护人员6人，按照每年6万元/人的工资福利，年增长率暂不考虑,债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为720万元。

2.管理成本

管理按人员工资及福利费的 5%计提，债券存续期内本项目所产生的管理成本合计约为 43.2 万元。

3.其他费用

其他费用按照人员工资 3%计提，债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为 21.6 万元。

4.修理费用

修理费用按照折旧费用 0.4%测算，债券存续期内本项目所产生的修理费用合计约为 977.97 万元。

5.税金及附加

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税、房产税等，按现行国家有关法规，各项税费的计取标准如下:

（1）增值税税率取 6%、9%;

（2）附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%;

（3）所得税税率为 25%;

（4）房产税税率为 12%;

（5）土地使用税税率为 1.5 元*总用地面积;

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 5,849.82 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为7,612.59万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	工人薪资	管理费用	其他费用	修理费	税金及附加	当年总成本
2026年	36.00	2.16	1.08	60.42	90.75	190.41
2027年	36.00	2.16	1.08	59.20	118.25	216.69
2028年	36.00	2.16	1.08	57.99	176.42	273.65
2029年	36.00	2.16	1.08	56.77	187.33	283.34
2030年	36.00	2.16	1.08	55.55	198.55	293.34
2031年	36.00	2.16	1.08	54.34	210.11	303.69
2032年	36.00	2.16	1.08	53.12	222.01	314.37
2033年	36.00	2.16	1.08	51.90	234.25	325.39
2034年	36.00	2.16	1.08	50.69	246.85	336.78
2035年	36.00	2.16	1.08	49.47	259.82	348.53
2035年	36.00	2.16	1.08	48.25	280.36	367.85
2037年	36.00	2.16	1.08	47.04	301.30	387.58
2038年	36.00	2.16	1.08	45.82	326.77	411.83
2039年	36.00	2.16	1.08	44.60	356.01	439.85
2040年	36.00	2.16	1.08	43.38	378.54	461.16
2041年	36.00	2.16	1.08	42.18	401.52	482.94
2042年	36.00	2.16	1.08	41.03	429.04	509.31
2043年	36.00	2.16	1.08	39.88	452.94	532.06
2044年	36.00	2.16	1.08	38.73	477.33	555.30
2045年	36.00	2.16	1.08	37.61	501.67	578.52
合计	**720.00**	**43.20**	**21.60**	**977.97**	**5,849.82**	**7,612.59**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，柳州市鱼峰区农产品深加工产业园预期总收入为22,606.81万元，预期总成本为7,612.59万元，项目总收益为14,994.22万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内,项目总债务融资本息金额为6,400万元,其中专项债券融资本息为5,184万元,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	
6,400.00	5,184.00	11,584.00	-	-	-	11,584.00

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
柳州市鱼峰区农产品深加工产业园项目	14,994.22	11,584.00	1.29
合计	**14,994.22**	**11,584.00**	**1.29**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.20	1.29	1.39
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.33	1.29	1.26

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

数为 1.2，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.26，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

财政部门。

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

务收入。

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是鱼峰区财政局。

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柳州市鱼峰区农产品深加工产业园项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，

配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

柳州市鱼峰区市财政局　柳州市龙翔建设投资发展集团有限公司

2024年9月12日　　2024年9月12日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）桂林市产业园区项目实施方案



2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）桂林市雁山区罗汉果“世界之窗”产业集群及科研中心项目一期实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

桂林市雁山区罗汉果“世界之窗”产业集群及科研中心项目一期专项债券计划发行规模10,000万元，共发行2期。首期（本期）计划于2024年发行7,500万元，二期计划于2025年发行2,500万元，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后第二个工作日起开始计息，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）雁山区简介。

雁山区地处桂林市区“南大门”，1996年12月由原来的桂林市郊区区划调整后更名成立，行政区域面积302平方公里，辖雁山镇、柘木镇、大埠乡、草坪回族乡和良丰街道办事处，全区人口约15万人，其中，高校师生6.93万人。雁山区是桂林市南

部组团经济发展战略的重要组成部分，城区定位为广西高等教育集中区、桂林休闲旅游新高地、桂林国家农业科技园核心、低碳工业示范园区。

（二）雁山区财政收支情况。

2021年至2023年，桂林市雁山区实现一般公共预算收入分别为0.51亿元、0.42亿元和0.53亿元；一般公共预算支出分别为5.06亿元、5.22亿元和7.09亿元。政府性基金收入分别为2.42亿元、1.96亿元和0亿元；政府性基金支出分别为2.04亿元、1.54亿元和0.14亿元。

雁山区2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	0.51	0.42	0.53
一般公共预算支出	5.06	5.22	7.09
政府性基金收入	2.42	1.96	-
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	2.04	1.54	0.14
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：桂林市雁山区罗汉果“世界之窗”产业集群及科研中心项目一期。

2.项目业主：广西雁南飞科技发展有限公司。

3.建设地点：桂林市雁山区，雁山区大学生创业基地C-3-33地块。

（四）项目业主介绍。

广西雁南飞科技发展有限公司成立于2019年12月6日，法定代表人为蒋皓斌，注册资本为6,000万元人民币，统一社会信用代码为91450300MA5P7F6KX2，企业地址位于桂林市雁山区雁中路18号雁山创业服务中心3楼316号，所属行业为专业技术服务业，经营范围包含：一般项目：创业空间服务；工程和技术研究和试验发展；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；园区管理服务；信息系统集成服务；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；非居住房地产租赁（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：住宿服务；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（五）项目建设内容。

本项目用地面积43,123平方米（64.68亩），建筑占地面积14,846平方米,总建筑面积88,681.84平方米,其中:地上建筑面积78,539.14平方米（标准厂房建筑面积66,100平方米、厂区配套用房建筑面积12,439.14平方米）、地下室建筑面积10,142.7平方米。本项目配套建设、道路及地面硬化、围墙、室外给排水、电气（含强电、弱电等）、室外消防、园区大门、室外停车场、充电桩等。

（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	产业园区是在承担工业经济快速发展的基础上而产生的，其作为一种有效的区域经济发展工具，已经在全世界包括中国的部分城市和区域，得到了广泛应用和推广，其重要作用也愈发突出，一方面它还在一定程度上承担了振兴地方经济、促进地方产业集聚等发展区域经济的重任；另一方面它可以培育一批具有创新能力的企业，促进了研究和技术的商品化、市场化，特别是为具备科技创新能力的中小企业提供了发展的土壤。在我国近些年的发展过程中，以不同行业划分的专业化的产业园、科技园的发展已成为带动我国各行业经济发展的重要因素。创新科技产业园区是新型城镇化背景下容纳中小企业的物质空间载体，创新创业孵化中心是孵化高科技技术产业、带动区域经济增长及促进科学发展社会进步的重要抓手。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	根据收益预测，本项目有能力支付本金及利息。项目偿债的风险点主要就是看项目能否按照预期计划运营，是否能达到预期收入。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目建设程序、建设方案和造价预算经专家评审论证合理，施工材料有保障，项目建设符合当地的要求。
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	项目资金主要是申请地方专项债券及业主自筹资金，其中财政预算及自有资金占71.32%，专项债券占比28.68%，符合构成比例要求，投向其他社会领域，项目实施后具备收益能力。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《投资项目可行性研究指南》和现行财税制度进行预测，收入和成本参考桂林市同类项目。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	受当前经济环境的影响，材料价格及人工等也会受到一定的影响，对项目的实施进度也会产生不同影响。

三、经济社会效益分析

（一）经济效应。

桂林市雁山区罗汉果“世界之窗”产业集群标准厂房一期的建设将较大程度助推桂林罗汉果产业发展壮大，并促进桂林市工业高质量发展。本项目是产业园区基础设施建设项目，项目建成

后可容纳多家罗汉果加工及生产技术企业入驻，雁山区的工业产业和经济将得到进一步的发展和壮大。同时，建立产业集聚区标准化车间，不仅可以取得良好的经济效益，还可以以园区形式发展工业能有力地推进“四个结合”。一是与推进新型城镇化的结合，优化布局结构。二是与推进工业化结台，优化产业结构。三是与推进专业化结合，优化区域结构。四是与推进集约化结合，形成规模效益。

通过大量的技术人员进驻产业园区，可带动项目区附近土地开发项目的发展，在园区内工作的人员将给附近区域带来新的消费点，项目所在区域周边金融业、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。通过建立相关产业集聚的商务办公区，不仅可以取得良好的经济效益，还可以以园区形式发展服务业，推进专业化协作，优化产业结构；推进专业化结合，优化区域结构；推进集约化结合，形成规模效益。

（二）社会效益。

项目建成后预计为全社会直接提供约2,000个专业性和研发性较强的就业岗位以及年均超过1万个培训机会，不仅可以增加桂林技术型人员就业机会，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，本项目建成后，依托雁山科教

组团优越的地理位置条件和各项进驻优惠的政策，将充分发挥企业团队研发力量，提升研发和服务能力，巩固和进一步拓展桂林市其他行业，如冷链物流、金融、通讯等业务，带动雁山区相关产业发展，形成桂林市知名的、具有竞争力的产业集群，成为地区产业综合体的标杆之作，及高端生产研发服务产业汇聚地之一。

四、项目投资估算及资金筹措方案。

（一）项目投资估算。

根据桂林高新技术产业开发区经济发展局《关于桂林市雁山区罗汉果“世界之窗”产业集群及科研中心项目一期可行性研究报告的批复》(桂高经发〔2023〕3号)，本项目总投资为34,865.4万元。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	22,013.65	65.67
2	工程建设其他费用	2,908.02	16.55
3	预备费用	1,993.73	6.28
4	建设期利息	450.00	11.50
5	其他	7,500.00	
项目总投资		**34,865.40**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

桂林市雁山区罗汉果“世界之窗”产业集群及科研中心项目一期总投资34,865.4万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金14,865.4万元，资金来源为业主自筹，占比71.32%;

（2）专项债券资金10,000万元，占比28.68%，其中已发行0万元，本次拟发行7,500万元。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%。

单位：人民币万元

类别	合计	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	24,865.40	4,865.40	20,000.00
专项债券融资	10,000.00	7,500.00	2,500.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**34,865.40**	**12,365.40**	**22,500.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为24个月，已于2024年1月开工建设，预计于2025年12月竣工。

单位：人民币万元

类别	合计	2023年	2024年
项目建设	34,865.40	12,365.4	22,500.00

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年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房租金收入、厂区配套用房租金收入、物业管理费收入，停车场租金收入、广告收入、屋顶出租收入（光伏）、汽车充电桩收入、非机动车充电桩收入。

1.标准厂房租金收入

根据目前可行性研究报告及参考同类型项目出租价格进行测算，本项目可出租面积 66,100 平方米，初始出租价格为每月 20 元/平方米，进入运营期后，第 1 年负荷率为正常年的 80%，第 2 年负荷率达 90%后不再增长。债券存续期内本项目所产生的出租收入合计约为 26,968.8 万元。

2.厂区配套用房租金收入

根据目前可行性研究报告及参考同类型项目出租价格进行测算，本项目可出租面积 12,439.14 平方米，初始出租价格为每月 20 元/平方米，进入运营期后，第 1 年负荷率为正常年的 80%，第 2 年负荷率达 90%后不再增长。债券存续期内本项目所产生的出租收入合计约为 5,075.25 万元。

3.物业费收入

根据目前可行性研究报告及参考同类型项目出租价格进行测算，物业费价格为每月 1 元/平方，标准厂房、厂区配套用房、地下室的建筑面积为 88,681.84 平方米。进入运营期后，第 1 年负荷率为正常年的 80%，第 2 年负荷率达 90%后不再增长。债券存续期内，本项目所产生的物业费收入合计约为 1,809.17 万元。

4.停车场租金收入

根据目前可行性研究报告进行测算，本项收入定价每天15元/个，停车场机动车位为132个。进入运营期后，第1年负荷率为正常年的80%，第2年负荷率达90%后不再增长。债券存续期内，本项目所产生的停车场租金收入合计约为1,228.54万元。

5.广告收入

根据目前可行性研究报告进行测算，本项目年广告位每年20,000元/个，规划广告位10个。进入运营期后，第1年负荷率为正常年的80%，第2年负荷率达90%后不再增长。债券存续期内，本项目所产生的广告收入合计约为340万元。

6.屋顶出租收入（光伏）

本项收入定价每年10元/平方米，屋顶光伏面积为14,700平方米。进入运营期后，第1年负荷率为正常年的80%，第2年负荷率达90%后不再增长，债券存续期内，本项目所产生的屋顶出租收入合计约为249.9万元。

7.汽车充电桩租金收入

根据目前可行性研究报告进行测算，本项收入定价直流桩每天50元/个，交流桩每天10元/个，本项目汽车充电柱直流桩30个，交流桩150个。进入运营期后，第1年负荷率为正常年的80%，第2年负荷率达90%后不再增长，债券存续期内，本项目所产生的汽车充电桩租金收入合计约为1,861.5万元。

8.非机动车充电桩租金收入

根据目前可行性研究报告进行测算，本项收入定价每天2元/个，本项目非机动车充电桩1,000个。进入运营期后，第1年负荷率为正常年的80%，第2年负荷率达90%后不再增长，债券存续期内，本项目所产生的非机动车充电桩租金收入合计约为1,241万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为38,774.16万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	厂区配套用房租金收入	物业费收入	停车场租金收入	广告收入	屋顶出租收入（光伏）	汽车充电桩租金收入	非机动车充电桩租金收入	当年总收入
2026 年	1,269.12	238.83	85.13	57.82	16.00	11.76	87.60	58.40	1,824.66
2027 年	1,427.76	268.69	95.78	65.04	18.00	13.23	98.55	65.70	2,052.75
2028 年	1,427.76	268.69	95.78	65.04	18.00	13.23	98.55	65.70	2,052.75
2029 年	1,427.76	268.69	95.78	65.04	18.00	13.23	98.55	65.70	2,052.75
2030 年	1,427.76	268.69	95.78	65.04	18.00	13.23	98.55	65.70	2,052.75
2031 年	1,427.76	268.69	95.78	65.04	18.00	13.23	98.55	65.70	2,052.75
2032 年	1,427.76	268.69	95.78	65.04	18.00	13.23	98.55	65.70	2,052.75
2033 年	1,427.76	268.69	95.78	65.04	18.00	13.23	98.55	65.70	2,052.75
2034 年	1,427.76	268.69	95.78	65.04	18.00	13.23	98.55	65.70	2,052.75
2035 年	1,427.76	268.69	95.78	65.04	18.00	13.23	98.55	65.70	2,052.75
2036 年	1,427.76	268.69	95.78	65.04	18.00	13.23	98.55	65.70	2,052.75
2037 年	1,427.76	268.69	95.78	65.04	18.00	13.23	98.55	65.70	2,052.75
2038 年	1,427.76	268.69	95.78	65.04	18.00	13.23	98.55	65.70	2,052.75
2039 年	1,427.76	268.69	95.78	65.04	18.00	13.23	98.55	65.70	2,052.75
2040 年	1,427.76	268.69	95.78	65.04	18.00	13.23	98.55	65.70	2,052.75
2041 年	1,427.76	268.69	95.78	65.04	18.00	13.23	98.55	65.70	2,052.75
2042 年	1,427.76	268.69	95.78	65.04	18.00	13.23	98.55	65.70	2,052.75
2043 年	1,427.76	268.69	95.78	65.04	18.00	13.23	98.55	65.70	2,052.75
2044 年	1,427.76	268.69	95.78	65.04	18.00	13.23	98.55	65.70	2,052.75
合计	**26,968.80**	**5,075.25**	**1,809.17**	**1,228.54**	**340.00**	**249.90**	**1,861.50**	**1,241.00**	**38,774.16**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、物业费支出、修理费支出、增值税金及附加支出。

1.职工薪酬

按目前可行性研究报告测算，项目共有经营管理及运营维护人员 10 人，按照每年 5 万元/人的平均工资福利，每 5 年增长 8%。每年的人员经费约为 104.23 万元，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 1,063.56 万元。

2.物业费支出

本项目物管费为收入的 0.5%计取，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 193.8 万元。

3. 修理费支出

根据同类项目测算，本项目修理费按工程费用的 0.1%计算，每 5 年增长 8%。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 468.13 万元。

4.增值税金及附加支出

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 1,491.45 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 3,216.94 万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	物业费	修理费支出	增值税金及附加支出	当年总成本
2026年	50.00	9.12	22.01	-	81.13
2027年	50.00	10.26	22.01	-	82.27
2028年	50.00	10.26	22.01	-	82.27
2029年	50.00	10.26	22.01	-	82.27
2030年	50.00	10.26	22.01	-	82.27
2031年	54.00	10.26	23.77	-	88.03
2032年	54.00	10.26	23.77	-	88.03
2033年	54.00	10.26	23.77	-	88.03
2034年	54.00	10.26	23.77	-	88.03
2035年	54.00	10.26	23.77	-	88.03
2036年	58.32	10.26	25.67	-	94.25
2037年	58.32	10.26	25.67	183.72	277.97
2038年	58.32	10.26	25.67	183.72	277.97
2039年	58.32	10.26	25.67	183.72	277.97
2040年	58.32	10.26	25.67	183.72	277.97
2041年	62.99	10.26	27.72	183.54	284.51
2042年	62.99	10.26	27.72	183.54	284.51
2043年	62.99	10.26	27.72	183.54	284.51
2024年	62.99	10.26	27.72	205.95	306.92
合计	**1,063.56**	**193.80**	**468.13**	**1,491.45**	**3,216.94**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目预期收益

债券存续期内，桂林市雁山区罗汉果“世界之窗”产业集群及科研中心项目一期预期总收入为38,774.16万元，预期总成本为3,216.94万元，项目总收益为35,557.22万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为18,100万元，其中专项债券融资本息为18,100万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
10,000.00	8,100.00	18,100.00	-	-	-	18,100.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.96。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
桂林市雁山区罗汉果“世界之窗”产业集群及科研中心项目一期	35,557.22	18,100.00	1.96

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	1.86	1.96	2.07
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.97	1.96	1.96

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.86，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.96，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是雁山区工业和信息化局以及雁山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雁山区罗汉果“世界之窗”产业集群及科研中心项目一期建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行公共服务领域专项债券项目库，做好入库公共服务领域项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券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。

桂林市雁山区财政局

2024年9月14日

广西雁南飞科技发展有限公司

2024年9月14日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）高铁园装备制造园标准厂房建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

桂林市高铁园装备制造园标准厂房建设项目专项债券计划发行规模20,000万元，共发行3期。首期（本期）计划于2024年9月发行5,000万元，二期计划于2025年发行13,000万元，三期计划于2026年发行2,000万元，发行期限均为20年（后五年分期还本），测算利率均4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个工作日起开始计息，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）灵川县简介。

灵川县位于广西壮族自治区东北部，县境东、西、北三面与国际旅游名城——桂林市相邻，属桂林市的近郊县。北与兴安交界，东与灵川县相连，西与龙胜各族自治县接壤，南与桂林市为邻，东南与阳朔县和恭城瑶族自治县毗邻，西南与临桂县相接。

湘桂铁路、322国道和桂林一兴安高速公路纵贯全境，交通便利，土地总面积2,302平方千米。

（二）灵川县财政收支情况。

2021年至2023年，灵川县本级实现一般公共预算收入分别为7.60亿元、6.53亿元和7.53亿元；一般公共预算支出分别为30.18亿元、28.45亿元和30.14亿元。政府性基金收入分别为3.75亿元、6.0亿元和7.51亿元；政府性基金支出分别为7.1亿元、7.53亿元和8.63亿元。

灵川县本级2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	7.60	6.53	7.53
一般公共预算支出	30.18	28.45	30.14
政府性基金收入	4.11	6.52	7.95
其中：国有土地使用权出让收入	3.75	6.00	7.51
政府性基金支出	7.1	7.53	8.63
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	3.43	5.79	7.2

（三）项目情况。

1.项目名称：高铁园装备制造园标准厂房建设项目。

2.项目业主：广西灵川八里街工业园区开发总公司。

3.建设地点：桂林市灵川县定江镇。

（四）项目业主介绍。

广西灵川八里街工业园区开发总公司成立于1992年7月10日，公司注册资本为9,800万元，是经县人民政府批准成立的全民所有制公司，肩负并参与着灵川县重点项目建设，公司经营范围：城乡基础设施、交通运输、水利水电、旅游开发、文化传媒投资；土地开发；资产管理等。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设：项目总用地面积68,879.43平方米，总建筑面积为91,352平方米，包括10栋标准厂房73,296平方米、1栋孵化楼5,742平方米、1栋研发楼7,182平方米、1栋食堂1,800平方米、1栋宿舍楼3,060平方米、门卫室及设备用房542平方米；园区配套道路两条，道路总长共4,185.76米，道路红线宽度50米，双向六车道，设计时速60千米每小时。主要建设园区内主体建筑的建筑安装工程、场地铺装及硬化、生态停车场、室外给排水、电力以及室外消防、园区内道路等配套工程和园区外道路工程及道路附属工程。

本期专项债券资金主要用于建设：3#、4#、5#厂房完成主体结构施工，1#、2#厂房及6#楼完成二层梁板浇筑，7#、9#厂房、8#仓库完成主体结构、内部隔墙、批灰及外墙施工。配套外部道路进行路基土方施工，完成路基填筑。3#、4#、5#厂房进行内部隔墙、批灰、窗框施工；1#、2#厂房及6#楼完成主体结构；7#、9#厂房、8#仓库进行内部装修。

（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：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。 公益性：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，最终推动桂林市及灵川县工业产业整体发展壮大。 收益性及资本性：项目建成后将产生足够可租赁厂房、宿舍公寓和停车场，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	可行性：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。本项目的总债务融资本息覆盖倍大于1.2倍，收益能够偿还债务利息和本金。按计划每半年支付一次利息，第十六年至第二十年分期等额还本。 风险点：项目的工程进度若出现延误，可能会压缩在债券存续期内的有效运营时间。此外，市场动态、租金的波动以及运营成本的变动都可能对项目的收入稳定性造成影响。 为降低风险，项目业主需进行全面的项目建设规划，确保项目稳步推进，避免出现停滞不前的状况。同时，建立灵活的应对机制，以适应市场变化，并制定相应的策略来管理租金和成本波动，确保项目的持续盈利能力。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目符合国家确定的专项债券资金投向领域。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	地方政府债券与业主自筹是工业园项目最常规的项目资金方式，在对同类型的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	项目收入项目主要包括厂房、屋面出租收入、物业费收入、道路停车位收入、停车位的租赁收入以及充电桩收入等，结合市场价格和项目实际情况进行合理测算。

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	通过 SWOT 分析发现本项目优势大于劣势，机会大于威胁。本项目有宏观调控带来的风险，但只要该项目把握好了开发节奏，本项目完全能够开发成功。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

项目在建设期及运营期，可以向社会直接提供大量工作岗位，从而在一定程度上缓解社会的就业压力，为当地政府分忧解难，促进社会的稳定与发展。项目的建设对于增加社会就业机会有着不可忽视的作用。项目的建设将在一定程度上带动当地投资内需、交通运输、建筑材料、商贸物流等多个相关的行业的发展，为企业发展提供机遇，完善城市功能配套环境。

（二）社会效益。

项目建设期间创造的大量就业机会吸引附近的劳动力参加，给居民增加了就业机会选择和收入。项目建设在创造直接就业机会的同时，也形成了大量的间接就业机会。项目建设消耗的建筑材料大部分都在广西当地的企业进行采购，因此带动了相关行业的发展，促进了就业。项目运营期所提供的就业机会具有长期性和持续性，就业岗位主要包括园区管理和生产人员、后勤人员等。此外，在运营阶段项目也能够创造大量的间接就业机会，并能够促进地区产业开发活动所带来的就业。由于拟建工程投资大，建设期的工程管理、工程设计、工程施工、工程监理会创造一定的就业机会，工程运行期也需要一定

的管理维护人员。而工程项目产生的间接就业机会更多，随着诸多产业的逐渐兴起和发展，发挥更大的经济和社会效益。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灵川县乃至桂林市的经济发展，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。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据灵川县发展和改革委员会文件《关于高铁园装备制造园标准厂房建设项目可行性研究报告的批复》（灵发改字〔2021〕159号），本项目总投资为52,216.57万元。

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	40,714.08	77.97
2	建设工程其他费用	5,009.60	9.59
3	预备费	3,657.89	7.01
4	建设期利息	2,835.00	5.43
项目总投资		52,216.57	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

高铁园装备制造园标准厂房建设项目总投资52,216.57万元。项目资金来源如下:

(1)不含专项债券的项目资本金32,216.57万元，资金来源

为业主自筹，占比 61.7%;

(2) 专项债券资金 20,000 万元，占比 38.3%，其中已发行 0 万元，本次拟发行 5,000 万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共 0 万元，占比 0%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
不含专项债券的项目资本金	32,216.57	5,500.00	5,500.00	5,500.00	10,716.57	5,000.00
专项债券融资	20,000.00	-	-	5,000.00	13,000.00	2,000.00
其他债务融资		-	-	-	-	-
合计	**52,216.57**	**5,500.00**	**5,500.00**	**10,500.00**	**23,716.57**	**7,000.00**

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 2026 年 12 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
项目建设	52,216.57	5,500.00	5,500.00	10,500.00	23,716.57	7,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2027 年为起始年测算。项目主要收入来源为厂房出租收入、机动车停车位收入、非机动车停车收入、充电桩收入、屋面出租收入、物业费收入、道路停车位收入。

1.厂房出租收入

本项目可出租厂房面积为 86,000 平方米，鉴于本项目园区提供的厂房设施达到标准，同时占据临近高铁桂林北站和高速路口的地理区位优势，因此租金定价为每月 20 元/平方米，每 3 年增长 5%。根据本项目实际情况，运营期第 1 年出租率按 70%计算，第 2-3 年出租率每年增长 10%。考虑到空置率，第 4 年及以后均按 90%考虑。债券存续期内，本项目所产生的厂房出租收入合计约为 41,711.73 万元。

2.停车位租金收入

本项目停车位主要为园区上班及外来工作人员提供停车服务。根据可研报告停车位为 270 个，运营期第 1 年出租率按 70%计算，第 2-4 年出租率每年增长 10%。考虑到空置率，第 4 年及以后均按 90%考虑。鉴于本项目的地理位置和实际情况，将车位租金设定为 250 元/月，因此前十年增长率按每五年增长 3%，十年以后增长率按每五年增长 2%计取。债券存续期内，本项目所产生的停车位租金收入合计约为 1,417.91 万元。

3.非机动车停车收入

参考桂林市非机动车收费标准，本项收入定价为每次 1 元/天，前十年增长率按每五年增长 3%，十年以后增长率按每五年增长 2%计取。根据可研报告非机动车停车位为 800 个，运营期第 1 年出租率按 70%计算，第 2-4 年出租率每年增长 10%。考虑到空置率，第 4 年及以后均按 90%考虑。非机动车位周转次数 3 次/

天。债券存续期内，本项目所产生的非机动车停车收入合计约为1,532.42万元。

4.充电桩收入

本项目拟新建充电桩27座，每座每次收取用电服务费为0.8元/度，每座每天每次收入为20.48元/次，前十年增长率按每五年增长3%，十年以后增长率按每五年增长2%计取。每座充电桩周转次数为3次/天。债券存续期内，本项目所产生的非充电桩收入合计约为1,059.6万元。

5.屋面出租收入

屋面出租给专门的光伏企业做光伏发电项目，电板设备等由企业自己承担，本次只考虑场地费，年租金按10元/平方米计算，出租率60%（均考虑10%的建筑面积为公共部分）。债券存续期内，本项目所产生的非充电桩收入合计约为361.57万元。

6. 物业费收入

本项目物业费收入按每月1元/平方米，可收费面积为8.9万平方米，债券存续期内，本项目所产生的物业费收入合计约为2,160.72万元。

7.道路停车位收入

本项目设定20元/天为道路停车位收入的定价收费标准上限，年增长率参考出租收入，根据可研报告，本项目设计道路车位418个，债券存续期内，本项目所产生的物业费收入合计约为5,341.40万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为53,585.35万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	停车位租金收入	非机动车停车收入	充电桩收入	屋面出租收入	物业费收入	道路停车位收入	当年总收入
2027年	1,444.80	56.70	61.32	42.38	19.03	74.76	213.60	1,912.59
2028年	1,651.20	64.80	70.08	48.44	19.03	85.44	244.11	2,183.10
2029年	1,857.60	72.90	78.84	54.49	19.03	96.12	274.63	2,453.61
2030年	2,058.84	72.90	78.84	54.49	19.03	106.53	274.63	2,665.26
2031年	2,058.84	72.90	78.84	54.49	19.03	106.53	274.63	2,665.26
2032年	2,058.84	75.09	81.21	56.12	19.03	106.53	282.86	2,679.68
2033年	2,161.78	75.09	81.21	56.12	19.03	111.61	282.86	2,787.70
2034年	2,161.78	75.09	81.21	56.12	19.03	111.61	282.86	2,787.70
2035年	2,161.78	75.09	81.21	56.12	19.03	111.61	282.86	2,787.70
2036年	2,269.63	75.09	81.21	56.12	19.03	117.69	282.86	2,901.63
2037年	2,269.63	77.34	83.57	57.79	19.03	117.69	291.38	2,916.43
2038年	2,269.63	77.34	83.57	57.79	19.03	117.69	291.38	2,916.43
2039年	2,383.35	77.34	83.57	57.79	19.03	123.78	291.38	3,036.24
2040年	2,383.35	77.34	83.57	57.79	19.03	123.78	291.38	3,036.24
2041年	2,383.35	77.34	83.57	57.79	19.03	123.78	291.38	3,036.24
2042年	2,502.96	78.89	85.15	58.94	19.03	129.87	297.15	3,171.99
2043年	2,502.96	78.89	85.15	58.94	19.03	129.87	297.15	3,171.99
2044年	2,502.96	78.89	85.15	58.94	19.03	129.87	297.15	3,171.99
2045年	2,628.45	78.89	85.15	58.94	19.03	135.96	297.15	3,303.57
合计	**41,711.73**	**1,417.91**	**1,532.42**	**1,059.60**	**361.57**	**2,160.72**	**5,341.40**	**53,585.35**

（二）项目预期成本测算。

运营期内，本项目运营成本包括：外购燃料及动力费、工资福利费，维修综合费、管理费和其他成本、税费支出。具体测算依据如下：

1.外购燃料及动力费

本项目年最大用水量 3.57 万吨，根据现有水费收费标准，水价为 3.58 元/吨。年用最大用电量 224.66 万千瓦时，桂林地区电价为 0.8025 元/度。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 3,243.53 万元。

2.工资福利支出

本项目设计定员为 20 人，2027 年人员工资及福利按每年 48,000 元/人计算，因此前十年增长率按每五年增长 3%，十年以后增长率按每五年增长 2%计取。债券存续期内，本项目所产生的工资福利支出合计约为 1,903.29 万元。

2.维修综合费

本项目维修综合费按工程费用的 0.15%计算。债券存续期内，本项目所产生的维修综合费合计约为 1,160.33 万元。

3.管理费及其他成本

管理费和其它成本按维修综合费的 15%计算，债券存续期内，本项目所产生的招租费合计约为 174.04 万元。

4.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等。债券存续期内，本项目所产生的税金及附加合计约为652.78万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为7,133.97万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	外购燃料及动力费	工资福利支出	维修综合费	管理费及其他成本	税费支出	当年总成本
2027年	135.15	96.00	61.07	9.16	-	301.38
2028年	154.46	96.00	61.07	9.16	-	320.69
2029年	173.76	96.00	61.07	9.16	-	339.99
2030年	173.76	96.00	61.07	9.16	-	339.99
2031年	173.76	96.00	61.07	9.16	-	339.99
2032年	173.76	98.88	61.07	9.16	-	342.87
2033年	173.76	98.88	61.07	9.16	-	342.87
2034年	173.76	98.88	61.07	9.16	-	342.87
2035年	173.76	98.88	61.07	9.16	-	342.87
2036年	173.76	98.88	61.07	9.16	19.62	362.49
2037年	173.76	101.85	61.07	9.16	22.58	368.42
2038年	173.76	101.85	61.07	9.16	22.58	368.42
2039年	173.76	101.85	61.07	9.16	52.53	398.37
2040年	173.76	101.85	61.07	9.16	52.53	398.37
2041年	173.76	101.85	61.07	9.16	52.53	398.37
2042年	173.76	104.91	61.07	9.16	85.70	434.60
2043年	173.76	104.91	61.07	9.16	85.70	434.60
2044年	173.76	104.91	61.07	9.16	85.70	434.60
2045年	173.76	104.91	61.07	9.16	173.31	522.21
合计	**3,243.53**	**1,903.29**	**1,160.33**	**174.04**	**652.78**	**7,133.97**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，高铁园装备制造园标准厂房建设项目预期总收入为53,585.35万元，预期总成本为7,133.97万元，项目总收益为46,451.38万元。

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20,000万元，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：

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1.28。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
高铁园装备制造园标准厂房建设项目	46,451.38	36,200.00	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

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升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.27，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

《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

本项目主管部门是灵川县工业和信息化局以及灵川县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据高铁园装备制造园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专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，

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

灵川县财政局

2024年9月14日

广西灵川八里街工业园区开发总公司

2024年9月14日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）广西荔浦市特碳新材料产业园一期工程实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西荔浦市特碳新材料产业园一期工程计划发行规模20,000万元，预计发行两期。首（本）期计划于2024年9月发行5,000万元，二期计划于2025年发行15,000万元，发行期限均为20年（后五年分期还本），测算利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

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

二、项目基本情况

（一）荔浦市简介。

荔浦市建制于汉元鼎六年即公元前111年，地处广西东北部、桂林市南部，居柳州、桂林、梧州、贺州、来宾五市之间，国道321、323线交汇于市区中部，“阳鹿、荔玉、贺巴”三大高速横贯荔浦，交通极其便利。全市总面积1,758.62平方公里，辖10镇3乡，人口38.5万，有汉、壮、苗、瑶等15个民族，是广西

84个革命老区之一，有着“无中生有、敢为人先、开放包容、大众创业”的荔浦精神。2018年，荔浦成功实现了撤县设市，成为国家启动新一轮撤县设市后广西第一个、桂林市唯一的县级市，县域经济发展翻开了新的篇章。

荔浦工业经济发达，营商环境优越，是广西民营经济最活跃的县域之一，至今已有30多年工业发展史，拥有自治区A类产业园区，工业企业达650多家，形成了“衣架家居、食品药品、光电科技”三大主导产业，成为全世界最大的木衣架生产和出口基地，以及享誉中国的南方食品名城。

2023年，全市规上企业达84家，总数位列桂林市各县（市、区）第一，光电科技、衣架家居、食品药品“三驾马车”齐头并进，其中光电产业不断壮大，入驻企业超30家。净增标准厂房13万平方米，修订出台“荔浦工业发展27条”，奖励91家工业企业，奖励金额超4,000万元。发挥好自治区级农产品加工集聚区优势，重点扶持荔浦芋、马蹄、砂糖桔三大地标产品，实现农业稳产、农民增收。积极融入桂林世界级旅游城市建设，推动旅游业复苏发展，接待国内游客数、旅游收入同比增长34.92%、22.96%。

（二）荔浦市财政收支情况。

2021年至2023年，荔浦市实现一般公共预算收入分别为5.74亿元、4.37亿元和5.27亿元；一般公共预算支出分别为26.15亿元、25.22亿元和26.18亿元。政府性基金收入分别为

2.79亿元、3.16亿元和2.49亿元；政府性基金支出分别为4.51亿元、4.22亿元和4.36亿元。

荔浦市2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	5.74	4.37	5.27
一般公共预算支出	26.15	25.22	26.18
政府性基金收入	2.79	3.16	2.49
其中：国有土地使用权出让收入	2.42	1.25	2.07
政府性基金支出	4.51	4.22	4.36
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.09	0.55	1.43

（三）项目情况。

1.项目名称：广西荔浦市特碳新材料产业园一期工程项目。

2.项目业主：荔浦高新技术产业投资有限公司。

3.建设地点：荔浦市马岭镇马岭社区荔浦市职业教育中心学校旁（原荣事达厂区）。

（四）项目业主介绍。

荔浦高新技术产业投资有限公司成立于2017年12月4日，在荔浦市工商行政管理和质量技术监督局登记。公司位于荔浦市新坪镇高新技术产业园，股东为荔浦兴荔投资集团有限公司，是国有全资控股公司，注册资本10,000万元。公司负责对荔浦高新技术产业的投资及其附属资产的经营管理；资产运营和资产经营。主要目标是把现有产业园区打造成区级高新技术产业园区，按照“产科融”三核驱动的发展思路和“产城融合”的发展理念，

合理划分开发区各功能，集中力量发展光电产业，同时引进新能源、生物医药、智能装备制造等新兴科技产业，实现产业布局与城市建设的相互融合又互不干扰，生产、生活、生态三大功能的平衡发展，为荔浦市调整产业结构，促进经济发展发挥作用。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设标准厂房及工业园区配套设施。其中新建一栋2层的3#框架+轻钢屋架结构标准化厂房5,013.58平方米(地下建筑面积1,131.75平方米,地上建筑面积3,881.83平方米），一栋1层（局部2层）的4#门式刚架结构标准化厂房7,204.5平方米,一栋1层的5#门式刚架结构标准化厂房13,920平方米,一栋1层的6#门式刚架结构标准化厂房13,920平方米，一栋1层7#门式刚架结构标准化厂房20,160平方米，以及项目配套设施。配套建设道路及场地硬化54,008.08平方米，园区给排水管网9,990米、电力电信工程9,498米,停车场机动车位417个（包含充电桩42个、无障碍停车位3个）、非机动车位2,090个、室外运动设施、室外消防工程、环卫设施等附属设施。

本期专项债券资金主要用于建设3#、4#、5#、6#标准厂房及其配套设施。

（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.项目的建设是转变经济发展方式的需要； 2.项目的建设是大力发展产业集群，优化工业布局的需要； 3.项目的建设是集约节约用地的需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本期债券每半年付息一次，到期还本和偿付最后一期利息，债券发行后将按期预提利息，摊入成本，每付息日提前做好还利准备；健全公司管理机制；完善风险管理体系；制定可行性还款计划等有效措施，从而为本期债券本息的及时足额偿付提供保障。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	公开招标，项目建设期3年。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目估算总投资33,502.25万元,其中自筹13,502.25万元,申请专项债20,000万元。资金用于项目建设，资金投向符合要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源为标准厂房、业务综合楼、食堂的出租及停车场收益等，测算数据根据相关收费标准并参考类似项目确定，债券本息资金的覆盖倍数大于1.2倍,可以实现本息全覆盖。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	项目绩效目标数值是基于项目建设基本情况及现有基础数据进行预估的，绩效目标合理。

三、经济社会效益分析

（一）促进周边市政公用基础设施的完善。

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

（二）带动就业。

本项目建设期间设计、监理、施工等会创造一定的就业机会。工程建设将需要数量较多的施工工人和后勤人员，为当地人员提

供宽裕的就业机会。整个项目建设完成后，需增加管理、专业技术、后勤、清洁等服务人员，减轻了当地就业压力，缓解荔浦地区闲置农村劳动力外出务工压力，对发展当地的经济具有重要意义。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据荔浦市发展和改革局《关于广西荔浦市特碳新材料产业园一期工程项目可行性研究报告的批复》（荔发改行审字〔2023〕23号），本项目总投资为33,502.25万元。

项目投资详细构成情况如下表

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额	占总投资比例（%）
1	工程费用	27,846.61	83.12
2	建设工程其他费用	2,380.29	7.10
3	预备费	1,511.35	4.51
4	建设期利息	1,764.00	5.27
项目总投资		**33,502.25**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西荔浦市特碳新材料产业园一期工程项目总投资33,502.25万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金13,502.25万元，资金来源为业主自筹，占比40.3%；

（2）专项债券资金20,000万元，占比59.7%，其中本次拟发

行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%；

（3）其他融资0万元，占比0%，其中存量融资0万元。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	合计	2023年及以前	2024年	2025年	2026年
不含专项债券的项目资本金	13,502.25	4,932.40	2,000.00	4,000.00	2,569.85
专项债券融资	20,000.00	-	5,000.00	15,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	**33,502.25**	**4,932.40**	**7,000.00**	**19,000.00**	**2,569.85**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为31个月，已于2023年11月开工建设，预计于2026年5月底竣工。

单位：人民币万元

类别	合计	2023年及以前	2024年	2025年	2026年
项目建设	33,502.25	4,932.40	7,000.00	19,000.00	2,569.85

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2026年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房租金收入、食堂租金收入、停车费收入、充电桩收入。

1.标准厂房租金收入

标准厂房可出租面积为104,987.98平方米。标准厂房出租价格参考荔浦市类似项目的出租价格，按12元/月·平方米计。运营期第1年的出租率为75%，出租率逐年递增5%至最高后，每

年租金随物价增长 3%。债券存续期内，本项目所产生的本项收入合计约为 39,853.76 万元。

2. 食堂租金收入

食堂根据荔浦市类似项目的出租价格。食堂可出租面积为 2,350.83 平方米，按 50 元/月·平方米计，租金每年按 2%增长。债券存续期内，本项目所产生的本项收入合计约为 3,427.01 万元。

3. 停车费收入

项目建设内容含不含充电桩的机动车停车位 357 个，该类机动车停车位价格平均按 5 元/小时计算，停车位周转频率取 10 次/天。债券存续期内，本项目所产生的本项收入合计约为 15,597.17 万元。

4. 充电桩收入

项目建设含带充电桩的停车位 42 个，每个停车位可按 1.8 元/度电收取充电电费和效劳费，以 200 公里续航里程的新能源汽车为基准，充满电需花费约 20 元/次，停车位周转频率取 5 次/天。债券存续期内，本项目所产生的本项收入合计约为 9,072 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 67,949.94 万元。

项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	标准厂房租金收入	食堂租金收入	停车费收入	充电桩收入	当年总成本
2026 年	1,133.87	141.05	642.60	453.60	2,371.12
2027 年	1,245.75	143.87	655.45	453.60	2,498.67
2028 年	1,523.70	146.75	668.30	453.60	2,792.35
2029 年	1,652.01	149.68	681.16	453.60	2,936.45
2030 年	1,701.57	152.67	695.29	453.60	3,003.13
2031 年	1,752.62	155.72	709.43	453.60	3,071.37
2032 年	1,805.20	158.82	723.57	453.60	3,141.19
2033 年	1,859.36	162.01	737.70	453.60	3,212.67
2034 年	1,915.14	165.25	751.84	453.60	3,285.83
2035 年	1,972.59	168.55	767.26	453.60	3,362.00
2036 年	2,031.77	171.94	782.69	453.60	3,440.00
2037 年	2,092.72	175.38	798.11	453.60	3,519.81
2038 年	2,155.50	178.88	813.53	453.60	3,601.51
2039 年	2,220.17	182.46	830.24	453.60	3,686.47
2040 年	2,286.77	186.10	846.95	453.60	3,773.42
2041 年	2,355.38	189.82	863.65	453.60	3,862.45
2042 年	2,426.04	193.63	880.36	453.60	3,953.63
2043 年	2,498.82	197.50	898.35	453.60	4,048.27
2044 年	2,573.78	201.45	916.35	453.60	4,145.18
2045 年	2,651.00	205.48	934.34	453.60	4,244.42
合计	**39,853.76**	**3,427.01**	**15,597.17**	**9,072.00**	**67,949.94**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护和税费支出。具体测算依据如下：

1.工资福利支出

本项目的工资及福利费按总收入的 2%估算。债券存续期内，本项目所产生的工资福利支出合计约为 1,384.99 万元。

2.水电费

水电费按收入的 0.1%估算。债券存续期内，本项目所产生的水电费支出合计约为 69.25 万元。

3.其他费用

办公费、差旅费、业务费、出让费等其他费用，按收入的1%估算。债券存续期内,本项目所产生的其他费用合计约为692.49万元。

4.税费支出

项目房产税按租金收入的12%缴税；城市维护建设税、教育附加费及地方教育附加费分别为增值税的5%、3%及2%。债券存续期内,本项目所产生的税费支出合计约为12,308.30万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为14,455.03万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	水电费	其他费用	税费支出	当年总成本
2026年	48.29	2.41	24.14	343.02	417.86
2027年	51.02	2.55	25.51	387.06	466.14
2028年	56.97	2.85	28.49	476.77	565.08
2029年	59.88	2.99	29.94	519.89	612.7
2030年	61.23	3.06	30.62	539.85	634.76
2031年	62.62	3.13	31.31	560.32	657.38
2032年	64.04	3.20	32.02	581.28	680.54
2033年	65.50	3.27	32.75	512.78	614.3
2034年	66.98	3.35	33.49	535.73	639.55
2035年	68.53	3.43	34.27	559.55	665.78
2036年	70.12	3.51	35.06	583.98	692.67
2037年	71.74	3.59	35.87	609.01	720.21
2038年	73.40	3.67	36.70	634.68	748.45
2039年	75.13	3.76	37.56	661.30	777.75
2040年	76.89	3.84	38.45	688.59	807.77
2041年	78.70	3.94	39.35	716.56	838.55
2042年	80.56	4.03	40.28	745.24	870.11
2043年	82.48	4.12	41.24	854.68	982.52

时间	工资福利支出	水电费	其他费用	税费支出	当年总成本
2044 年	84.45	4.22	42.22	883.98	1014.87
2045 年	86.46	4.32	43.23	914.03	1048.04
合计	**1,384.99**	**69.25**	**692.49**	**12,308.30**	**14,455.03**

（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，广西荔浦市特碳新材料产业园一期工程项目预期总收入为 67,949.94 万元，预期总成本为 14,455.03 万元，项目总收益为 53,494.91 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 36,200 万元，其中专项债券融资本息金额为 36,200 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	
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 1.48。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
广西荔浦市特碳新材料产业园一期工程	53,494.91	36,200.00	1.48

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.38	1.48	1.57
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.50	1.48	1.46

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.38,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.46，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规

模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是荔浦市工业和信息化局以及荔浦市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据广西荔浦市特碳新材料产业园一期工程建设项建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

荔浦市财政局

2024年9月14日

荔浦高新技术产业投资有限公司

2024年9月14日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）桂林乐和橡塑高分子材料科技园（二期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

桂林乐和橡塑高分子材料科技园（二期）项目专项债券计划发行规模42,000万元，共发行三期。首期5,000万元计划于2024年发行，二期计划于2025年发行31,000万元，三期计划于2026年发行6,000万元，发行期限均为20年（后五年分期还本），测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后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）临桂区财政收支情况。

2021年至2023年，临桂区实现一般公共预算收入分别为18.64亿元、16.14亿元和14.63亿元；一般公共预算支出分别为48.44亿元、47.78亿元和41.97亿元。政府性基金收入分别为12.23亿元和12.18亿元和10.01亿元；政府性基金支出分别为14.53亿元、11.32亿元和8.22亿元。

临桂区2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	18.64	16.14	14.63
一般公共预算支出	48.44	47.78	41.97
政府性基金收入	12.23	12.18	10.01
其中：国有土地使用权出让收入	10.94	11.17	8.92
政府性基金支出	14.53	11.32	8.22
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：桂林乐和橡塑高分子材料科技园（二期）。

2.项目业主：桂林市临桂区名冠产业投资有限公司。

3.建设地点：桂林市临桂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24日，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履行出资义务。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：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；工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外)；休闲观光活动；市政设施管理；小微型客车租赁经营服务；机械设备租赁；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；橡胶制品制造；塑料制品制造。许可项目：房地产开发经营；食品生产。

（五）项目建设内容。

专项债券资金用于建设项目总用地面积为191,480平方米，总建筑面积为231,475.308平方米。共分为两个阶段实施，建设

内容包含园区与道路基础设施建设，其中：

项目一阶段规划用地面积124,955.22平方米(合187.43亩)，建筑占地总面积45,356平方米，总建筑面积105,148平方米。其中标准厂房建筑面积104,908平方米，配套用房建筑面积240平方米。配套建设园区内外道路及桥梁建设、地面硬化、生态停车场、室外照明、室外给排水、电力电信、消防、燃气、无障碍、交通等设施。

项目二阶段规划用地面积66,524.78平方米(合99.78亩)，建筑占地总面积42,109平方米，总建筑面积126,327.31平方米，其中标准厂房建筑面积126,327.31平方米，配套建设园区内道路建设、地面硬化、停车场、室外照明、室外给排水、电力电信、消防、燃气、无障碍等设施。

本期专项债券资金主要用于建设1#-18#厂房的基础及主体建设内容包括厂房的建筑工程、安装工程以及室外铺装、道路、室外给排水、室外电气（电缆管沟、弱电预埋管）、室外消防、停车场等附属工程。

（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	1.必要性：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

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		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。 2.收益性：项目具有厂房出租收入、停车位收入、物业费收入、广告牌收入，具有收益性。 3.资本性:项目主要是建设投资，后续竣工验收后形成固定资产，运营该项资产产生收益，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：项目建成后可通过厂房出租收入、停车位收入、物业费收入、广告牌收入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，具有可行性。 2.风险点：期间主要偿债风险点在于每年收入是否能达到预期的收益。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得桂林市临桂区发展和改革局审批的立项、可研批复、初设批复等文件，已获得土地权属证明、施工许可证等证件，按规定通过公开招标方式确定施工单位，建设投资实施方式合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1.资金来源结构：资金来源包括自筹资金、申请专项债券资金等，详见四（五）资金筹措。 2.可行性、投向合理性：项目资金用于园区标准厂房等建设。资金投向合理、可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源包括厂房出租收入、停车位收入、物业费收入、广告牌收入等，测算数据根据相关收费标准并参考类似项目确定，可靠性强。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

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

园区厂房建成后，将极大拓展桂林市临桂区产业经济的发展空间，进一步强化园区的功能和作用，强力推进资源县经济的发展，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，有效拉动资源县经济的增长。同时，产业园的建设是相应自治区及桂林市产业集聚效益的政策，有利于加快推进全方位多层次循环经济产业园发展，进一步优化园区产业结构，丰富现有园区板块布局，增强园企业人才吸纳、综合竞争实力。

（二）社会效益。

本项目建设期间设计、监理、施工等会创造一定的就业机会。工程建设将需要数量较多的施工工人和后勤人员，为当地人员提供宽裕的就业机会。整个项目建设完成后，需增加管理、专业技术、后勤、清洁等服务人员，减轻了当地就业压力，缓解桂林市临桂区地区闲置农村劳动力外出务工压力，对发展当地的经济具有重要意义。项目的实施有利于改善人民的生活环境和人文环境，促进产城融合，带动项目周边教育、卫生、文体旅等公共服务设施的建设和发展、完善城市功能。

同时，项目的实施为企业发展创造良好的发展环境，能大力促进产业的转型升级，有效推进经济结构的调整、优化和升级。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

桂林市临桂区发展和改革局《关于桂林乐和橡塑高分子材料科技园(二期)项目可行性研究报告的批复》(临发改审字〔2022〕69号)，桂林乐和橡塑高分子材料科技园(二期)项目总投资88,537.32万元。

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	64,732.82	73.11
2	工程建设其他费用	14,189.93	16.03
3	预备费	6,313.82	7.13
4	建设期利息	3,300.75	3.73
项目总投资		**88,537.32**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

桂林乐和橡塑高分子材料科技园(二期)项目总投资88,537.32万元。项目资金来源如下:

(1)不含专项债券的项目资本金46,537.32万元，资金来源为业主自筹，占比52.56%;

(2)专项债券资金42,000万元，占比47.44%，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	合计	2024年	2025年	2026年
不含专项债券的项目资本金	46,537.32	8,553.00	18,654.00	19,330.32
专项债券融资	42,000.00	5,000.00	31,000.00	6,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**88,537.32**	**13,553.00**	**49,654.00**	**25,330.32**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2024年1月开工建设，预计于2026年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	合计	2024年	2025年	2026年
项目建设	88,537.32	13,553.00	49,654.00	25,330.32

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，停车位收入，物业费收入，广告牌收入等。具体测算依据如下:

1.厂房出租收入

本项收入定价每月每平方米18.5元，即每平方米年出租价格为222元。根据项目规划，园区一阶段和二阶段厂房出租面积合计大约为231,200平方米，进入运营期后，第一年出租率为70%，第二年出租率为80%,第三年及以后出租率均为90%。考虑到物价、通货膨胀等影响，运营期收费单价年增长2%。债券存续期内，本项目所产生的厂房出租收入合计为107,878.25万元。

2.停车位收入

参考桂林市临桂区当地停车场收费标准，每个车位每日最高限价为15元，同时结合项目实际情况，单个车位每天的使用率为60%，即每天可收取9元，每年按300天计算，则每个车位年均可收费2,700元。运营期收费单价不设增长率。根据项目车位规划，园区规划货车车位和小型汽车车位共485个，进入运营期后，前三年使用率为65%，第四年及以后的使用率均为85%，不再增长。债券存续期内，本项目所产生的停车位收入合计为2,036.32万元。

3.物业费收入

本项收入定价每月每平方米物业费为0.5元，即年物业费6元/平方米，运营期收费单价不设增长率。根据项目规划，园区一阶段和二阶段厂房出租面积合计大约为231,200平方米，进入运营期后，第一年出租率为70%，第二年出租率为80%,第三年及以后出租率均为90%。债券存续期内，本项目所产生的物业费收入合计为2,416.31万元。

4.广告收入

每个广告牌租金为14万元/年，运营期租金不设增长率。根据项目规划，设置12个单面大型广告牌，前三年使用率为70%，第四年以后使用率均为90%。债券存续期内，本项目所产生的广告收入合计为2,772万元。

5

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为115,102.88万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	停车位收入	物业费收入	广告牌收入	当年总收入
2027年	3,592.85	85.12	97.1	117.6	3,892.67
2028年	4,180.10	85.12	110.98	117.6	4,493.80
2029年	5,073.68	85.12	131.78	117.6	5,408.18
2030年	5,183.50	111.31	131.78	151.2	5,577.79
2031年	5,293.32	111.31	131.78	151.2	5,687.61
2032年	5,403.14	111.31	131.78	151.2	5,797.43
2033年	5,512.96	111.31	131.78	151.2	5,907.25
2034年	5,622.78	111.31	131.78	151.2	6,017.07
2035年	5,732.60	111.31	131.78	151.2	6,126.89
2036年	5,842.42	111.31	131.78	151.2	6,236.71
2037年	5,952.24	111.31	131.78	151.2	6,346.53
2038年	6,062.06	111.31	131.78	151.2	6,456.35
2039年	6,193.85	111.31	131.78	151.2	6,588.14
2040年	6,325.63	111.31	131.78	151.2	6,719.92
2041年	6,457.42	111.31	131.78	151.2	6,851.71
2042年	6,589.20	111.31	131.78	151.2	6,983.49
2043年	6,720.98	111.31	131.78	151.2	7,115.27
2044年	6,852.77	111.31	131.78	151.2	7,247.06
2045年	5,286.75	111.31	99.75	151.2	5,649.01
合计	**107,878.25**	**2,036.32**	**2,416.31**	**2,772.00**	**115,102.88**

（二）项目预期成本测算。

项目收支预测以 2025 年为起始年测算。本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出、税费支出。具体测算依据如下:

1.工资福利支出

本项目设计定员为 30 人。考虑近几年就业形势严峻，经济形势波动大等因素，本项目进入运营期后的首个年度即 2027 年人员工资及福利按每年 5 万元/人计算，年增长率按照 2%测算。债券存续期内，本项目所产生的工资福利支出合计为 3,422.7 万元。

2.动力材料支出

本项目预计年用电量 56,000 千瓦时，参考桂林地区非居民电价为 0.7 元/度，年均支出 3.92 万元；年用水量 8,200 吨，桂林地区非居民用水水价为 2.1 元/吨，年均支出 1.72 万元。债券存续期内，本项目所产生的动力材料合计为 107.16 万元。

3.管理维护支出

管理及其他费用包括人员办公物资购置费、差旅费、培训费及其他经营管理费，管理及其他费用按人员工资及福利费的 10%计提。维护修理费按固定资产原值的 0.02%估算。债券存续期内，本项目所产生的管理维护支出合计为 342.46 万元。

4.税金及附加

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法

规，各项税、费的计取标准如下：增值税税率取5%；房屋租赁税税率取12%；城市建设维护税税率取7%；教育费附加税率取5%所得税税率为25%；项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。债券存续期内，本项目所产生的税金及附加支出合计为15,861.22万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为19,733.54万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护支出	税金及附加	当年总成本
2027年	150.00	5.64	15.01	530.13	700.78
2028年	153.00	5.64	15.31	615.66	789.61
2029年	156.00	5.64	15.61	745.80	923.05
2030年	159.00	5.64	15.91	763.62	944.17
2031年	162.30	5.64	16.24	779.53	963.71
2032年	165.60	5.64	16.57	795.45	983.26
2033年	168.90	5.64	16.90	811.36	1,002.80
2034年	172.20	5.64	17.23	827.27	1,022.34
2035年	175.50	5.64	17.56	843.18	1,041.88
2036年	179.10	5.64	17.92	859.11	1,061.77
2037年	182.70	5.64	18.28	875.01	1,081.63
2038年	186.30	5.64	18.64	890.92	1,101.50
2039年	189.90	5.64	19.00	910.02	1,124.56
2040年	193.80	5.64	19.39	929.12	1,147.95
2041年	197.70	5.64	19.78	948.22	1,171.34
2042年	201.60	5.64	20.17	967.32	1,194.73
2043年	205.50	5.64	20.56	986.42	1,218.12
2044年	209.70	5.64	20.98	1,005.51	1,241.83

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护支出	税金及附加	当年总成本
2045年	213.90	5.64	21.40	777.57	1,018.51
合计	**3,422.70**	**107.16**	**342.46**	**15,861.22**	**19,733.54**

（二）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115,102.88万元，预期总成本为19,733.54万元，预期总收益为95,369.34万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为76,020万元，其中专项债券融资本息为76,020万元，项目其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
42,000.00	34,020.00	76,020.00	-	-	-	76,020.00

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
桂林乐和橡塑高分子材料科技园(二期)项目	95,369.34	76,020.00	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	1.18	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	1.27	1.25	1.24

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.18，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1.24，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规

模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《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

本项目主管部门是桂林市临桂区工业和信息化局以及桂林市临桂区人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照桂林乐和橡塑高分子材料科技园（二期）项目工作要求并根据桂林乐和橡塑高分子材料科技园（二期）项

目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行产业园区基础设施领域专项债券项目库，做好入库产业园区基础设施领域项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券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

2024年9月14日

桂林市临桂区名冠产业投资有限公司

2024年9月14日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）梧州市产业园区项目实施方案

梧州市财政局

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）广西苍梧县乡村振兴产业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。

广西苍梧县乡村振兴产业标准厂房及配套设施项目专项债券计划发行规模23,000万元，共发行二期。首期17,000万元已于2023年6月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.27%；二期（本期）发行6,000万元，发行期限为20年，测算利率为4.50%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个工作日起开始计息，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1,200万元，已偿还本金部分不再计息。

二、项目基本情况

（一）苍梧县简介。

苍梧县位于梧州市北部。洛（阳）湛（江）铁路，包茂高速公路、柳梧高速公路，国道207线、321线、355线和浔江、桂江过境。管辖9个镇，县人民政府驻石桥镇，行政区域面积2,782

平方千米。2021年末人口41.42万人，其中农村人口29.27万人，有壮族、瑶族等少数民族（只点世居民族）人口4,242人。人口自然增长率3.9‰。耕地面积1.19万公顷，农田有效灌溉面积1.09万公顷，经济作物种植面积1.76万公顷，林地面积23.13万公顷。社会用电量11.58亿千瓦时。农业机械总动力27.99万千瓦。等级公路里程1,455.51千米，其中二级以上公路167.57千米。主要旅游景区（点）有六堡茶生态旅游景区、仙迹桃花岛乡村旅游区、飞龙湖国家森林公园等。其中六堡茶生态旅游景区为国家ＡＡＡＡ级景区。全年接待游客234.99万人次。重要矿产资源有铅、锌和花岗岩等。著名地方产品有六堡茶、松脂、八角、肉桂、砂糖橘、香蕉、迟熟荔枝、龙眼等。是广西商品粮基地、中国八角之乡、全国诗词之县、全国十大魅力茶乡、自治区级生态县、全国法治县（市、区）创建活动先进单位和全国八大产脂县之一。

（二）苍梧县财政收支情况。

2021年至2023年，苍梧县实现一般公共预算收入分别为4.99亿元、3.86亿元和3.60亿元；一般公共预算支出分别为24.63亿元、26.23亿元和25.61亿元。政府性基金收入分别为3.14亿元、2.11亿元和2.40亿元；政府性基金支出分别为8.70亿元、9.95亿元和4.51亿元。苍梧县2021-2023年财政收支情况如下表：

苍梧县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	4.99	3.86	3.60
一般公共预算支出	24.63	26.23	25.61
政府性基金收入	3.14	2.11	2.40
其中：国有土地使用权出让收入	2.65	1.40	1.55
政府性基金支出	8.70	9.95	4.51
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.90	1.46	1.37

（三）项目情况。

1.项目名称：广西苍梧县乡村振兴产业标准厂房及配套设施项目。

2.项目代码：2105-450421-04-01-234832。

3.项目业主：苍梧县城镇建设投资开发资金管理有限公司。

4.建设地点：苍梧县石桥镇塘蓬村。

（四）项目业主介绍。

苍梧县城镇建设投资开发资金管理有限公司成立于2016年5月5日，营业执照统一社会信用代码为91450421MA5KC54N7C。公司注册资本3,000万元，法人代表人：黎朝锋。公司经营场所：广西苍梧县石桥镇东安街1号106—108号房。公司经营范围：城镇基础设施建设资金管理、房地产开发投资管理、城镇基础设施建设、开发投资及经营管理。

（五）项目建设内容。

本项目占地面积131,379.65平方米，本期专项债券资金主要用于新建标准厂房9栋（其中建设4层厂房8栋，首层高度为6米，2-4层高度为5.2米；建设钢结构单层厂房1栋，层高度为12米），建设变电配电房1间，水泵房2间，门卫室2间，总建筑面积209,482.53平方米；配套基础设施建设厂区道路3,595米（其中24米宽道路长度312.8米、8米宽道路长度3,282.2米）、铺设给排水管网3,280米，建设停车场面积8,500平方米，配套建设运营中心，装饰工程、通风空调工程、消防工程等。

（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	梧州市区域调整后，苍梧县需在石桥建设新县城，新县城的园区的市政基础设施极度缺乏，满足不了区域经济快速发展的需求。本项目建成不仅可以发展创新型的战略性新兴产业,还成为了主要经济体产业结构升级和抢占经济发展制高点的关键。是苍梧县实现乡村振兴、产业振兴、人才振兴的重要举措。对于夯实工业产业基础，带动就业，壮大经济，聚集人气都具有十分重要的意义。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目收益来源于项目建成后标准厂房出租收入、停车位收费收入等，项目共申报专项债23,000万元，2023年发行17,000万元，年发行利率为3.27%,2024年发行6,000万元发行期限20年，测算年发行利率为4.5%，后5年等额还本，预测项目付息额为14,866.20万元，预计债务期内标准厂房部分总收入69,376.06万元，成本支出15,340.67万元，经测算，收益覆盖债券本息倍数为1.43，项目具备一定的偿债能力及应对风险能力，随着公司盈利能力的提升，偿债能力逐年上升，收入能够偿还专项债存续期间的本息，偿还能力有保证。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目建设符合政策文件《广西乡村振兴产业发展基础设施公共服务能力提升三年攻坚行动方案（2021—2023年）》（桂政办发〔2021〕19号）、《中共广西壮族自治区委员会关于实施乡村振兴战略的决定》（桂发〔2018〕7号）、《广西乡村振兴战略规划（2018—2022年）》、《梧州市城市总体规划》（2013-2030）、《苍梧县新县城总体规划》（2014-2030）、《苍梧新县城产业布局与发展规划》（2020-2035）。
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67,444.91万元，占比74.57%。专项债券资金23,000万元，占比25.43%，项目建设投资符合政策及规范要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	收益来源于项目建成后标准厂房及配套用户出租收入、停车位收费收入、物业管理费收入等，测算数据根据相关收费标准并参考同地区类似项目确定，可靠性强。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	本项目的建设是苍梧新县城承接粤港澳大湾区产业转移和实现粤桂产业合作的重要载体，也是梧州市区域调整后，苍梧在新县城石桥镇建立的首个工业新园区，对夯实苍梧县新县城产业基础，带动就业，壮大经济，聚集人气都具有十分重要的意义。

三、经济社会效益分析

（一）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。

建设苍梧县乡村振兴产业标准厂房，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，项目的建设为苍梧县提供一个不仅是硬环境优良、软环境宽松的投资者用武之地，而且也将成为推进政府的示范窗口。

将充分发挥苍梧县定位的功能，配套综合服务设施建设为苍梧县提供更高、更好的配套设施，从而增大苍梧县的经济效益。

（二）推动本地区社会经济的发展。

本项目的建成，将带动周围产业园区，以及包括物流运输业在内的相关企业的迅速发展，形成各产业的协调发展，对促进当地经济有积极的贡献。将大大改善苍梧县域的投资环境，对提高当地对外开放程度，吸引境外及广西其它地区产业转移有着积极的意义。本项目产业聚集度高，可保持项目的可持续发展，并带动周边的共同发展，从而推动本地区社会经济的发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据苍梧县发展和改革局《关于广西苍梧县乡村振兴产业标准厂房及配套设施项目可行性研究报告的批复》（苍发改〔2021〕94号），本项目总投资为90,444.91万元。

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）	占投资比例（%）
1	工程费用	67,523.77	74.66%
2	其它费用	11,661.79	12.89%
3	预备费用	6,334.85	7%
4	建设期利息	4,924.50	5.45%
项目总投资		90,444.91	100%

（二）资金筹措方案。

1.资金来源。

广西苍梧县乡村振兴产业标准厂房及配套设施项目总投资90,444.91万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金67,444.91万元，资金来源为上级补助资金及业主自筹，占比74.57%。

（2）专项债券资金23,000万元，占比25.43%。

（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	合计
不含专项债券的项目资本金	16,300.00	22,500.00	28,644.91	67,444.91
专项债券融资		17,000.00	6,000.00	23,000.00
其他债务融资	-	-	-	
合计	**16,300.00**	**39,500.00**	**34,644.91**	**90,444.91**

2.项目实施计划。

项目计划建设周期为28个月，已于2022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	2022年	2023年	2024年	合计
项目建设	16,300.00	39,500.00	34,644.91	90,444.91

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目标准厂房收支预测以2025年为起始年测算。项目主要营业收入来源于标准厂房及配套用房出租收入、车位停车费收入、物业管理费收入等。

1.标准厂房及配套用房出租收入。

根据目前可行性研究报告，建筑面积209,482.53平方米，经核实，项目标准厂房及配套用房可进行出租186,097.98平方米，月出租单价15元/平方米，每隔5年每平方米租金增长1元，第1年出租率65%，第2年出租率80%，第3年后出租率90%。债券存续期内标准厂房及配套用房出租收入61,535.14万元。

2.车位停车费收入。

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目标准厂房内停车位进行停车收费，货车停车位15个，月租金收入300元/个；小汽车停车位478个，月租金收入300元/个；其他机动车停车位1,600个，月租金收入35元/个。第1年出租率65%，第2年出租率80%，第3年后出租率90%。债券存续期内车位停车费收入4,100.28万元。

3.物业管理费收入。

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目标准厂房面积186,097.98平方米。每月收取物业管理费1元/平方米，第1年出租率65%，第2年出租率80%，第3年后出租率90%。债券存续期内物业管理费收入3,740.64万元。

综上所述，本项目在政府专项债券存续期内的收入合计为69,376.06万元。

项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房及配套用房出租收入	货车停车位出租收入	小汽车车停车位出租收入	非机动车停车位出租收入	物业费收入	收合计
2025年	2,177.35	3.60	111.96	43.68	145.16	2,481.75
2026年	2,679.81	4.32	137.52	53.76	178.65	3,054.06
2027年	3,014.79	5.04	154.80	60.48	200.99	3,436.10
2028年	3,014.79	5.04	154.80	60.48	200.99	3,436.10
2029年	3,014.79	5.04	154.80	60.48	200.99	3,436.10
2030年	3,215.77	5.04	154.80	60.48	200.99	3,637.08
2031年	3,215.77	5.04	154.80	60.48	200.99	3,637.08
2032年	3,215.77	5.04	154.80	60.48	200.99	3,637.08
2033年	3,215.77	5.04	154.80	60.48	200.99	3,637.08
2034年	3,215.77	5.04	154.80	60.48	200.99	3,637.08
2035年	3,416.76	5.04	154.80	60.48	200.99	3,838.07
2036年	3,416.76	5.04	154.80	60.48	200.99	3,838.07
2037年	3,416.76	5.04	154.80	60.48	200.99	3,838.07
2038年	3,416.76	5.04	154.80	60.48	200.99	3,838.07
2039年	3,416.76	5.04	154.80	60.48	200.99	3,838.07
2040年	3,617.74	5.04	154.80	60.48	200.99	4,039.05
2041年	3,617.74	5.04	154.80	60.48	200.99	4,039.05
2042年	3,617.74	5.04	154.80	60.48	200.99	4,039.05
2043年	3,617.74	5.04	154.80	60.48	200.99	4,039.05
合计	61,535.14	93.60	2,881.08	1,125.6	3,740.64	69,376.06

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工工资及福利费、职工五险一金、管理费用、税金及附加费用，具体测算依据如下：

1.职工工资及福利费。

根据可行性研究报告内容进行测算，项目共有经营管理及运营维护人员10人，按照苍梧县的职工平均工资按每年3.6万元/人计算，职工福利费按职工工资总额的14%计算，则人均年工资为4.10万元，年增长5%。债券存续期内本项目所产生的职工工资及福利费合计约1,253.13万元。

2.职工五险一金。

五险一金是按人社部门出台的社会保险政策，为职工缴交的养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险及住房公积金等，按工资及福利费总额的33.5%计提缴交，债券存续期内本项目所产生的职工五险一金费用合计约419.82万元。

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、水电费、交通差旅费，维护（修）费等，根据营业年收入取5%提取，债券存续期内所产生的管理费用合计约3,468.77万元。

4.税金及附加费用。

税金及附加费用为项目标准厂房及配套用房出租收入、停车场地收费等按现有税率测算应缴纳的相关税费，业主单位为小规模纳税人，增值税税率3%；城市建设维护及附加税率10%；房产税按房屋租金收入12%计税，企业所得税税率25%。债券存续期内所产生的税金及附加费用合计约10,198.95万元。

综上所述，本期政府专项债券存续期内本项目的成本支出合计约为15,340.67万元。项目每年预期成本测算情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工工资及福利费	五险一金	管理费用	税金及附加	合计
2025年	41.04	13.75	124.09	333.18	512.06
2026年	43.09	14.44	152.70	410.06	620.29
2027年	45.24	15.16	171.81	461.33	693.54
2028年	47.50	15.91	171.81	461.33	696.55
2029年	49.88	16.71	171.81	461.33	699.73
2030年	52.37	17.54	181.85	491.17	742.93
2031年	54.99	18.42	181.85	491.17	746.43
2032年	57.74	19.34	181.85	491.17	750.10
2033年	60.63	20.31	181.85	491.17	753.96
2034年	63.66	21.33	181.85	491.17	758.01
2035年	66.84	22.39	191.90	536.52	817.65
2036年	70.18	23.51	191.90	535.41	821.00
2037年	73.69	24.69	191.90	534.24	824.52
2038年	77.37	25.92	191.90	533.01	828.20
2039年	81.24	27.22	191.90	559.51	859.87
2040年	85.30	28.58	201.95	669.56	985.39
2041年	89.57	30.01	201.95	709.43	1,030.96
2042年	94.05	31.51	201.95	749.23	1,076.74
2043年	98.75	33.08	201.95	788.96	1,122.74
合计	1,253.13	419.82	3,468.77	10,198.95	15,340.67

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益。

债券存续期内，广西苍梧县乡村振兴产业标准厂房及配套设施项目预计总收入为69,376.06万元，工资及福利费、五险一金、管理费用、税金及附加费用支出共15,340.67万元，项目预期收

益为 54,035.39 万元。

2.项目总债务融资本息。

债券存续期内，广西苍梧县乡村振兴产业标准厂房及配套设施项目专项债融资 23,000 万元，2023 年发行 17,000 万元，年发行利率为 3.27%，2024 年发行 6,000 万元，测算年发行利率为 4.5%，债券存续期内本项目所产生的利息费用合计约为 14,866.20 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	
A	B	C=A+B	D	E	F=D+E	C+F
23,000	14,866.20	37,866.20				37,866.20

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 1.43。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
	A	B	C=A/B
广西苍梧县乡村振兴产业标准厂房及配套设施项目	54,035.39	37,866.20	1.43
合计	54,035.39	37,866.20	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	1.52
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.45	1.43	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1.34,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为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

本项目主管部门是苍梧县工业园区管理委员会以及苍梧县人民政府确定的主管部门。

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

苍梧县财政局

2024年9月11日

苍梧县城镇建设投资开发资金管理有限公司

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）苍梧县旺甫工业小镇园区基础配套设施项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

苍梧县旺甫工业小镇园区基础配套设施项目专项债券计划发行规模10,000万元，共发行2期。首期5,000万元已于2022年10月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.17%。二期（本期）发行5,000万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个工作日起开始计息，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）苍梧县简介。

苍梧县位于梧州市北部，东邻广东省肇庆市封开县，西与藤县毗连，南与梧州市交界，北与贺州市、昭平县相接，是中国名茶之乡，诗词之县。2009年至2012年连续四年荣获广西科学发展十佳县称号。2013年2月，国务院批准梧州市部分行政区划调

整，调整后的苍梧县辖石桥、岭脚、京南、狮寨、六堡、木双、梨埠、沙头、旺甫9个镇，134个村民委员会，总面积2,680平方公里，总人口41.07万人。耕地面积1.19万公顷，农田有效灌溉面积27.38万公顷，粮食播种面积（含复种）3.97万公顷，经济作物种植面积11.15万公顷。林地面积23.13万公顷。等级公路里程1,320.36公里，其中二级以上公路224公里。近年来，苍梧县深入实施“工业苍梧、建设城市苍梧、塑造人文苍梧”打造发展战略，统筹推进工业化、城镇化、农业产业化，全县综合经济实力大幅增强。

（二）苍梧县财政收支情况。

2021年至2023年，苍梧县实现一般公共预算收入分别为4.99亿元、3.86亿元和3.6亿元；一般公共预算支出分别为24.63亿元、26.23亿元和25.61亿元。政府性基金收入分别为3.14亿元、2.11亿元和2.4亿元；政府性基金支出分别为8.7亿元、9.95亿元和4.51亿元。

苍梧县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	4.99	3.86	3.6
一般公共预算支出	24.63	26.23	25.61
政府性基金收入	3.14	2.11	2.4
其中：国有土地使用权出让收入	2.65	1.4	1.56
政府性基金支出	8.7	9.95	4.51

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	4.99	3.86	3.6
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.9	1.46	1.37

（三）项目情况。

1.项目名称：苍梧县旺甫工业小镇园区基础配套设施项目。

2.项目业主：苍梧旺甫工业小镇投资开发有限公司。

3.建设地点：苍梧县旺甫镇旺甫工业园区内。

（四）项目业主介绍。

苍梧县人民政府领导，并由苍梧县人民政府授权苍梧县国有资产管理中心履行出资人职责、依法设立的国有独资公司，注册资本人民币6,000万元。

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

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设项目职工宿舍28,000.00平方米、地下停车场15,000.00平方米；建设道路总长1,121.50米，配套给排水、消防、照明、燃气、地面硬化、外接水电、大门、门

卫室、围墙、土石方、路灯、强弱电、通信、变配电、太阳能热水系统、海绵城市、地质灾害及边坡整治等工程。

本期专项债券资金主要用于建设职工宿舍、地下停车场，及园区配套建设道路、给排水、消防、照明、燃气、地面硬化、外接水电、大门、门卫室、围墙、土石方、路灯、强弱电、通信、变配电、太阳能热水系统、海绵城市、地质灾害及边坡整治等工程。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目建设有利于优化产业布局结构完善旺甫工业小镇基础设施，项目建设可促进产城融合，带动当地经济发展。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目用于融资平衡的项目收益对政府专项债券本息的覆盖倍数为1.35,项目能够实现收益与融资平衡。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目符合《苍梧县工业园区总体规划修编(2019-2030年)》。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目总投资34,154.74万元，其中本期申请专项债券5,000万元，其余资金由业主自筹等多方式解决。项目专项债券符合国家及地方债券发行的规定，是合理，可行的。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收入预测为对走访调查、网络查询、参考同类型项目等渠道数据综合分

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		析进行预测，基本合理可行。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

项目建设有利于优化产业结构和完善工业小镇基础设施。项目建设以加强与周边产业园区协作，择优承接区域产业转移。通过引导城乡产业协作，促进产城融合，优化苍梧县产业结构。通过整合各项建设用地，进一步优化工业小镇的用地功能布局，加强建设基础设施，改善投资环境，完善公共服务配套和交通设施建设，着力推进旺甫工业小镇的产业发展，以一园多区、产城融合的模式推进苍梧县工业发展，将旺甫镇建成以大力发展工业生产为主、积极发展商业贸易服务和特色农林业为辅的工贸型城镇。

（二）社会效益。

项目建设有利于加快城乡一体化进程，带动当地经济发展。

项目建设通过优化现有的产业结构，推动产业链发展，壮大主导工业产业，加快促进农村城市化、实现由简单的工业基地型城镇向复合型的地域城镇转变。通过统筹城乡经济社会发展，优化旺甫镇发展格局，积极探索“以工业化致富农民、以城镇化发展农村、以产业化推动农业”的新路子，加快城乡一体化进程，

促进城乡协调发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据苍梧县发展和改革局《关于苍梧县旺甫工业小镇园区基础配套设施项目可行性研究报告的批复》，本项目总投资为34,154.74万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	建筑用地费	0	0
2	建筑安装工程费用	27,141.75	79.47
3	工程建设其他费用	3,121.90	9.14
4	预备费	2,421.09	7.09
5	建设期利息	1,470.00	4.30
项目总投资		34,154.74	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

苍梧县旺甫工业小镇园区基础配套设施项目总投资34,154.74万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金24,154.74万元，资金来源为业主自筹，占比70.72%;

（2）专项债券资金10,000万元，占比29.28%,其中已发行5,000万元，本期计划发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作

为项目资本金共0万元，占比0%;

（3）其他融资0万元，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	-	1,000	-	15,000	8,154.74
专项债券融资	-	-	5,000	-	5,000
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	-	1,000	5,000	15,000	13,154.74

2.项目实施计划

项目计划建设周期为37个月，已于2021年12月开工建设，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	-	1,000	5,000	15,000	13,154.74

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、物业收入、广告收入和公共服务收入等。

1.职工宿舍租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，该项收入主要为职

工宿舍楼出租收入。职工宿舍建筑面积28,000平方米，本项目建成后设施较新且水电装修齐全，企业可以直接拎包入驻，参照梧州市园区周边宿舍楼评估价值，本项目租金拟为每月20元/平方米,出租率为第一年70%，第二年80%，第三年及以后90%，出租价格每年增加5%。债券存续期内本项目所产生的租金收入合计约为18,271.07万元。

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，物业收入参照梧州市物业管理费计收标准，暂按1元/平方米/月计算，建筑面积为28,000平方米。出租率第1年为70%，第2年为80%，第3年及以后为90%，每3年上涨10%。债券存续期内本项目所产生的物业管理费收入合计约为742.89万元。

3.停车费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，机动车停车位一共760个,每个机动车位收入按300元/月计算,第1年出租率为70%,第2年出租率为80%，第3年及以后出租率为90%，每3年上涨10%。债券存续期内本项目所产生的停车费收入合计约为6,053.82万元。

4.公共服务收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，为入驻企业和员工提供产业信息收集和分析、政府资源整合服务、生活资源整合服务、企业品牌建设和宣传、金融资源整合服务、咨询协调服务和

其他衍生增值服务等，例如为帮助企业招聘员工收取中介费用等，预计年均收入为100.00万元，每3年上涨5%。债券存续期内本项目所产生的公共服务收入合计约为2,174.58万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为27,242.36万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工宿舍租金收入	物业管理费收入	停车费收入	公共服务收入	当年收入合计
2025年	470.40	23.52	191.52	100.00	785.44
2026年	564.48	26.88	218.88	100.00	910.24
2027年	666.79	30.24	246.24	100.00	1,043.27
2028年	700.06	33.26	270.86	105.00	1,109.18
2029年	735.13	33.26	270.86	105.00	1,144.25
2030年	772.03	33.26	270.86	105.00	1,181.15
2031年	810.73	36.59	297.95	110.25	1,255.52
2032年	851.26	36.59	297.95	110.25	1,296.05
2033年	893.89	36.59	297.95	110.25	1,338.68
2034年	938.65	40.22	327.75	115.76	1,422.38
2035年	985.52	40.22	327.75	115.76	1,469.25
2036年	1,034.81	40.22	327.75	115.76	1,518.54
2037年	1,086.52	44.15	360.52	121.55	1,612.74
2038年	1,140.96	44.15	360.52	121.55	1,667.18
2039年	1,198.11	44.15	360.52	121.55	1,724.33
2040年	1,257.98	48.69	396.57	127.63	1,830.87
2041年	1,320.88	48.69	396.57	127.63	1,893.77
2042年	1,386.81	48.69	396.57	127.63	1,959.70
2043年	1,456.06	53.52	436.23	134.01	2,079.82
合计	18,271.07	742.89	6,053.82	2,174.58	27,242.36

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利费、燃料动力费、维修费用、其他费用和税金。具体测算依据如下：

1.工资福利支出

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目需增加管理人员10人。每人每年按照4.5万元计算工资及福利费，并且每年按照2%的增长率增加。债券存续期内本项目所产生的工资及福利合计约为1,027.81万元。

2.动力材料支出

本项目采用租赁形式经营，因此在进行经济效益分析时，不考虑入驻企业的水电及其他燃料、动力购置费等，只计物业管理人员的水电及其他燃料、动力购置费等，根据目前水电费价格，水电及其他燃料、动力购置费按25万元/年计算，每年增加3%。债券存续期内本项目所产生的燃料动力费合计约为627.95万元。

3.维修费

运营期，按照固定资产折旧2%计算。债券存续期内本项目所产生的燃料动力费合计约为412.38万元。

4.其他费用

其他费用是扣除工资及福利费、动力材料支出、修理费后的费用，此项费用按修理费的2%计算。债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为8.27万元。

5.税费支出

本项目土地不动产证面积28,188.61平方米，适用城镇土地使用税按1.5元/㎡计算,租金收入房产税按12%计算，企业所得税按应纳所得税25%计算。债券存续期内本项目所产生的税金合计

约为2,357.31万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为4,433.72 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	燃料动力费	维修费用	其他费用	城镇土地使用税	房产税	企业所得税	当年总成本
2025年	45.00	25.00	21.87	0.44	4.23	51.79	-	148.33
2026年	45.90	25.75	21.87	0.44	4.23	62.14	-	160.33
2027年	46.82	26.52	21.87	0.44	4.23	73.41	-	173.29
2028年	47.76	27.32	21.87	0.44	4.23	77.07	-	178.69
2029年	48.72	28.14	21.87	0.44	4.23	80.93	-	184.33
2030年	49.69	28.98	21.87	0.44	4.23	84.99	-	190.20
2031年	50.68	29.85	21.87	0.44	4.23	89.25	-	196.32
2032年	51.69	30.75	21.87	0.44	4.23	93.72	-	202.70
2033年	52.72	31.67	21.87	0.44	4.23	98.41	-	209.34
2034年	53.77	32.62	21.87	0.44	4.23	103.34	-	216.27
2035年	54.85	33.60	21.52	0.43	4.23	108.50	-	223.13
2036年	55.95	34.61	21.52	0.43	4.23	113.92	-	230.66
2037年	57.07	35.65	21.52	0.43	4.23	119.62	-	238.52
2038年	58.21	36.72	21.52	0.43	4.23	125.61	-	246.72
2039年	59.37	37.82	21.52	0.43	4.23	131.90	-	255.27
2040年	60.56	38.95	21.52	0.43	4.23	138.49	-	264.18
2041年	61.77	40.12	21.52	0.43	4.23	145.42	-	273.49
2042年	63.01	41.32	21.52	0.43	4.23	152.68	108.55	391.74
2043年	64.27	42.56	21.52	0.43	4.23	160.30	156.90	450.21
合计	1,027.81	627.95	412.38	8.27	80.37	2,011.49	265.45	4,433.72

（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，苍梧县旺甫工业小镇园区基础配套设施项目预期总收入为 27,242.36 万元，预期总成本为 4,433.72 万

元，项目息税折旧摊销前利润为22,808.64万元。

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16,903.00万元，其中专项债券融资本息为16,903.00万元，其他债务融资本息金额为0元。

具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
10,000.00	6,903.00	16,903.00	-	-	-	16,903.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.35。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目息税折旧摊销前利润	项目总债务融资本息	覆盖倍数
苍梧县旺甫工业小镇园区基础配套设施项目	22,808.64	16,903.00	1.35

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.27	1.35	1.43
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.36	1.35	1.34

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.27,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.34仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规

模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是苍梧县工业园区管理委员会以及苍梧县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据苍梧县旺甫工业小镇园区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。

苍梧县财政局

2024年9月11日

苍梧旺甫工业小镇投资开发有限公司

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）藤县新材料产业园污水处理厂及配套管网建设工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

藤县新材料产业园污水处理厂及配套管网建设工程项目估算总投资67,276.81万元，其中专项债券计划发行规模40,000.00万元，共发行二期。一期（本期）计划于2024年发行32,500.00万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%，二期计划于2025年发行7,500.00万元，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后第二个工作日起开始计息，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）藤县简介。

藤县隶属于广西壮族自治区梧州市，东接苍梧县、长洲区、龙圩区，南界岑溪市、玉林市容县，西邻贵港市平南县，北与蒙

山县、昭平县毗邻;2008 年被评为“广西科学发展十佳县”。藤县地势南北高，中部低，呈马鞍形。但西部高于东部，北部又高于南部。总的由西北向东南倾斜，地形以低山丘陵为主，平原和盆地所占比例较小。藤县属亚热带季风气候，夏长冬短，四季分明。

（二）藤县财政收支情况。

2021 年至 2023 年，藤县实现一般公共预算收入分别为 11.39 亿元、12.32 亿元和 12.98 亿元；一般公共预算支出分别为 48.87 亿元、52.27 亿元和 59.33 亿元。政府性基金收入分别为 9.14 亿元、17.63 亿元和 8.31 亿元；政府性基金支出分别为 16.29 亿元、29.74 亿元和 10.9 亿元。

表 2-1 藤县 2021-2023 年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入	11.39	12.32	12.98
一般公共预算支出	48.87	52.27	59.33
政府性基金收入	9.14	17.63	8.31
其中：国有土地使用权出让收入	8.24	17.06	7.18
政府性基金支出	16.29	29.74	10.90
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	6.76	16.28	4.46

（三）项目情况。

1.项目名称：藤县新材料产业园污水处理厂及配套管网建设工程项目。

2.项目业主：梧州北燃城投水处理有限公司。

3.建设地点：藤县新材料产业园。

（四）项目业主介绍。

梧州北燃城投水处理有限公司成立于2020年08月25日，注册地位于梧州市藤县藤州镇藤县东胜农贸市场二、三楼，法定代表人为郑耀雄。经营范围包括许可项目：自来水生产与供应；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：污水处理及其再生利用（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（五）项目建设内容。

项目建设内容：项目新建污水厂占地面积约90亩，建设处理能力为60000m³/d的污水处理厂1座，其中一期处理能力为20000m³/d，二期处理能力为40000m³/d。配套建设d1500的尾水管网共计6542米。主要建设内容包括污水处理厂一期相关的建设内容:包括污水处理厂一期相关的粗格栅间及进水泵房、细格栅及旋流沉砂池、调节池及事故水池、总配水井，一期高效沉淀池、一期臭氧预氧化池、一期中间提升泵站、一期水解酸化池、一期膜格栅、一期生化池、一期MBR膜池、一期臭氧深度氧化池，接触消毒池及巴氏计量槽、污泥浓缩池、污泥调理池、污泥脱水间、鼓风机房及配电间、加药间、加氯间、进水仪表间、综合管

理用房、值班室、除臭系统等建构筑物的建设，配套尾水管网工程。

本期专项债券资金主要用于建设污水处理厂一期建设内容及配套管网6542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	目前梧州、藤县地区的钛白粉企业都已确定在启动区搬迁入园。届时，园区内的钛白粉企业及其他部分工业企业其生产产生的污水必将对周边水系的水质造成污染，同时严重制约经济的发展。为保护周边水系水质不受污染，同时改善园区的投资环境，促进园区经济的可持续发展，园区内污水需进行合理处理。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目建成后可通过污水处理收入、管网出租等用于偿还本金和利息，经测算，项目总债务融资本息为1.86>1，项目具有一定的偿还本息能力。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目建设投资符合政策及规范要求。
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	本项目总投资67276.81万元，资金来源为自有资金20276.81万元，占比30.14%，专项债券40000万元，占比59.46%，市场融资7000.00万元，占比10.40%。本项目为城镇基础设施建设项目，为公益性项目，具有一定的收益，符合专项债券发行的要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收入包括污水处理收入和管网出租收入，测算数据根据相关收费标准并参考类似项目确定，可靠性强。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

项目建成后，园区的基础设施基本完成并进行招商引资，重点发展新材料产业。入园的工商企业将逐步实现巨大的年生产能力。工业企业所生产的一系列产品将为藤县的一些重要产业提供丰富的基础原料和中间原料，形成紧密的关联产业链前置效应和后置效应，为推动藤县工业经济的发展起到重大的战略协同作用，将把园区打造成新材料产业的制造基地、生产基地、科技研发基地及人才培训基地，力争园区年工业总产值实现650亿元，力争园区工业产值年均增长10%以上，年税收达到60亿元。

（二）社会效益。

1、项目建成后，将完善藤县产业园区基础设施建设，改善园区交通环境，吸引更多的群体前来投资。而工业的发展也将带动该片区商业的巨大发展，推动当地运输、餐饮、劳务、服务业等第三产业的发展，形成一系列配套的服务体系，有利于各产业的协同滚动发展，促进藤县优势产业的发展。因此，项目建设有利于增加当地居民的收入。

2、项目建设可带动并促进当地相关行业的发展，可提供大量的直接或间接的就业岗位，为当地下岗职工、待业人员和“失地农民”提供较多的重新就业的机会或新的致富门路，对当地社会的安全和稳定将起到积极的作用，其意义重大。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据梧州市发展和改革委员会《梧州市发展和改革委员会关于藤县新材料产业园污水处理厂及配套管网建设工程可行性研究报告的批复》（梧发改环资〔2023)370号），本项目总投资为67,276.81万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额	占总投资比例（%）
1	工程费用	49021.13	72.86%
2	建设工程其他费用	9556.68	14.21%
3	预备费	5272.00	7.84%
4	建设期利息	3427.00	5.09%
项目总投资		67276.81	100.00%

（二）资金筹措方案。

本项目总投资估算67,276.81万元，计划使用财政预算资金0万元；单位自有资金20,276.81万元，占比30.14%；专项债券资金40,000.00万元，占比59.46%；其中专项债券累计用作资本金0万元；市场化融资7,000.00万元，占比10.40%；四者合计67,276.81万元，占比100%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。分年度筹措计划如下：

表4-1 项目分年度资金筹措计划表

单位：人民币万元

资金来源类型	2024年	2025年	合计	各类型占比
财政预算资金	-	-	-	-

单位自有资金	10000.00	10276.81	20276.81	30.14%
专项债券（用作项目资本金）				
专项债券（不用作项目资本金）	32500.00	7500.00	40000.00	59.46%
银行贷款	7000.00	0.00	7000.00	10.40%
其他来源资金				
合计	49500.00	17776.81	67276.81	100.00%
分年度占比	73.58%	26.42%	100.00%	

2.项目实施计划。

项目计划建设周期为16个月，已于2024年1月开工建设，预计于2025年4月底竣工。

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。项目主要收入来源污水厂收入、管网出租收入等。

1、污水厂收入

污水厂一期(2026年-2030年)处理规模2万m^3/d，总处理规模约6万m^3/d，单价按5.18元/m^3，单价拟按每五年一增长，增长率5%，则债券续存期内收入为193,559.50万元。

2、管网出租收入

根据梧州北燃城投水处理有限公司与广西建晖纸业有限公司签订的协议，项目管网接纳广西建晖纸业有限公司产生的生活污水、工业废水，排放量约为1.8万m^3/天，收费标准按0.3元/m^3，单价拟按每五年一增长，增长率5%，则债券续存期内收入为4,099.68万元。

综上，项目债券续存期内总收入为197,659.18万元。

单位：人民币万元

时间	污水处理收入	管网出租收入	当年合计
2024年	-	-	-
2025年	-	-	-
2026年	3781.40	197.10	3978.50
2027年	3781.40	197.10	3978.50
2028年	3781.40	197.10	3978.50
2029年	3781.40	197.10	3978.50
2030年	3781.40	197.10	3978.50
2031年	11913.60	210.24	12123.84
2032年	11913.60	210.24	12123.84
2033年	11913.60	210.24	12123.84
2034年	11913.60	210.24	12123.84
2035年	11913.60	210.24	12123.84
2036年	12504.90	223.38	12728.28
2037年	12504.90	223.38	12728.28
2038年	12504.90	223.38	12728.28
2039年	12504.90	223.38	12728.28
2040年	12504.90	223.38	12728.28
2041年	13140.00	236.52	13376.52
2042年	13140.00	236.52	13376.52
2043年	13140.00	236.52	13376.52
2044年	13140.00	236.52	13376.52
合计	193559.50	4099.68	197659.18

（二）项目预期成本测算。

本项目专项债预期成本主要为外购原辅材料费、职工薪酬、外购动力费、管理费用、税费。具体测算依据如下：

1、外购原辅材料费

主要为污水厂药剂采购费用，按0.05元/m^3处理规模计算，债券续存期内外购原辅材料费为1,715.50万元。

2、职工薪酬

本项目劳动定员主要为新增污水厂职工，按15人，工资及福利费按每年5万元计算，年增长率按2.5%计算，则债券续存期内，职工薪酬为1,797.75万元。

3、外购动力费

满负荷运转时，本项目年用电量248.81千瓦时，藤县地区电价为0.6元/度；年用水量0.44吨，藤县地区居民生活用水水价为3.02元/吨。项目未达到满负荷时，动力材料支出按负荷率的同比例计算，则债券续存期内，外购动力费为2,359.64万元。

4、管理费用

管理费用按营业收入的0.5%计算，则债券续存期内，管理费为967.80万元。

5、税费

项目增值税按销售收入的5%计算，城市维护建设税按增值税的5%、教育费附加费按增值税的3%、地方附加费按增值税的2%计算，企业所得税按净利润的25%计算，则债券续存期内，税费为36,242.13万元。

综上所述，项目债券存续期内本项目的支出合计约为43,082.82 万元。

项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	外购原辅材料费	工资及福利	外购动力费	管理费用	税费	当年总成本合计
2024年						
2025年						

时间	外购原辅材料费	工资及福利	外购动力费	管理费用	税费	当年总成本合计
2026年	36.5	75.00	50.22	18.91	218.83	399.46
2027年	36.5	76.95	50.22	18.91	218.83	401.41
2028年	36.5	78.90	50.22	18.91	218.83	403.36
2029年	36.5	80.85	50.22	18.91	218.83	405.31
2030年	36.5	82.80	50.22	18.91	218.83	407.26
2031年	109.5	84.90	150.61	59.57	1126.18	1530.76
2032年	109.5	87.00	150.61	59.57	2315.90	2722.58
2033年	109.5	89.25	150.61	59.57	2320.03	2728.96
2034年	109.50	91.50	150.61	59.57	2324.17	2735.35
2035年	109.5	93.75	150.61	59.57	2328.31	2741.74
2036年	109.5	96.15	150.61	62.52	2507.71	2926.49
2037年	109.5	98.55	150.61	62.52	2511.81	2932.99
2038年	109.5	100.95	150.61	62.52	2515.91	2939.49
2039年	109.5	103.50	150.61	62.52	2519.97	2946.10
2040年	109.5	106.05	150.61	62.52	2597.16	3025.84
2041年	109.5	108.75	150.61	65.70	2879.20	3313.76
2042年	109.5	111.45	150.61	65.70	2973.22	3410.48
2043年	109.5	114.30	150.61	65.70	3067.21	3507.32
2044年	109.5	117.15	150.61	65.70	3161.20	3604.16
合计	1715.50	1797.75	2359.64	967.80	36242.13	43082.82

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，藤县新材料产业园污水处理厂及配套管网建设工程项目预期总收入为197,659.18万元，预期总成本为43,082.82万元，项目总收益为154,576.36万元。

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83,080.10万元，其中专项债券融资本息为72,400.00万元，其他债务融资

本息金额为10,680.10万元（银行贷款7,000.00万元，利率为4.70%）。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
40,000.00	32,400.00	72,400.00	7,000.00	3,680.10	10,680.10	83,080.10

3.融资平衡情况

针对专项债券和市场化融资还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.86。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
藤县新材料产业园污水处理厂及配套管网建设工程项目	154,576.36	83,080.10	1.86

（四）项目收益融资平衡评价结果

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.74	1.86	1.98
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.89	1.86	1.83

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

数为1.74,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.83，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）规定，各省、自治区、直辖市政府债务限额，由财政部在全国人大或其常委会批准的总限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家宏观调控政策、各地区建设投资需求等提出方案，报国务院批准后下达各省级财政部门。

省级财政部门依照财政部下达的限额，提出本地区政府债务安排建议，编制预算调整方案，经省级政府报本级人大常委会批准；根据债务风险、财力状况等因素并统筹本地区建设投资需求提出省本级及所属各市县当年政府债务限额，报省级政府批准后下达各市县级政府。

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是藤县科技和工业信息化局以及藤县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照藤县新材料产业园污水处理厂及配套管网建设工程工作要求并根据藤县新材料产业园污水处理厂及配套管网建设工程建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行社会领域专项债券项目库，做好入库藤县新材料产业园污水处理厂及配套管网建设工程的规划期限、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。

藤县财政局

2024年9月11日

梧州北燃城投水处理有限公司

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）北海市产业园区项目实施方案

北海市财政局

2024 年 9 月 6 日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）铁山港区绿色能源产业园综合配套工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

铁山港区绿色能源产业园综合配套工程项目专项债券计划发行规模48,000万元，共发行六期。首期已于2022年3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3.37%，二期已于2022年5月发行5,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%，三期已于2022年6月发行23,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率3.28%；四期已于2023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3.04%；五期已于2024年9月发行3,600万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率2.36%；六期（本期）计划于2024年9月发行1,400万元，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工作日起开始计息，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）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。2022年末，北海市户籍总人口183.38万人，全市常住人口188.1万人。

（二）北海市财政收支情况。

2021年至2023年，北海市本级实现一般公共预算收入分别为40.69亿元、38.74和42.39亿元；一般公共预算支出分别为81.77亿元、88.31亿元和84.29亿元。实现政府性基金收入分别为45.8亿元、43.45亿元和24.75亿元；实现政府性基金支出分别为40.38亿元、63.53亿元和28.75亿元。

北海市2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	40.69	38.74	42.39
一般公共预算支出	81.77	88.31	84.29
政府性基金收入	45.80	43.45	24.75
其中：国有土地使用权出让收入	40.50	39.78	20.27
政府性基金支出	40.38	63.53	28.75
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	22.94	24.99	10.77

（三）项目情况。

1.项目名称：铁山港区绿色能源产业园综合配套工程项目。

2.项目业主：北海市铁山港区大和田城市建设开发有限责任公司。

3.建设地点：北海市铁山港（临海）工业区。

（四）项目业主介绍。

北海市铁山港区大和田城市建设开发有限责任公司经铁山港区人民政府批准同意于2005年9月成立，当时注册资本为106万元，2013年8月，经铁山港区人民政府批准同意北海市铁山港区大和田城市建设开发有限责任公司进行股权变更及增加注册资本，并依法进行工商登记，性质为国有股份制企业，增资后的注册资本为2,100万元。2016年8月增资注册资本为3,000万元，其中铁山港(临海)工业区管理委员会综合服务中心占股96.67%；铁山港区机关后勤服务中心占股3.33%。2021年6月增资注册资本为5,000万元，其中铁山港（临海）工业区管理委员会综合服务中心占股98%；铁山港区机关后勤服务中心占股2%。现公司注册资本为3,000万元，其中铁山港（临海）工业区管理委员会综合服务中心出资2900万元占股96.7%；铁山港区机关后勤服务中心出资100万元占股3.3%。公司主要由铁山港（临海）工业区管理委员会领导，并履行出资人的职责。铁山港（临海）工业区管理委员会成立于2007年9月，是管理铁山港（临海）工业区各项事务的北海市人民政府派出机构，内设办公室、招商促进局、规划建设局等部门，负责工业园区发展、建设规划、管理等工作。

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

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设：

1.铁山港区绿色能源产业园土方平整工程：900亩土方平整工程。

2.铁山港区绿色能源产业园标准厂房工程：规划用地共162.3亩，建设1#生产车间、1#仓库、综合服务用房、配套设施工程，总建筑面积为174,536.97平方米。

3.铁山港区绿色能源产业园路网工程：新建三条道路，3条路总长度为6,245.39米,其中纬四路(经四路至经八路段)，长度为1,628.97米，宽度40米；纬九路（四号路至经十一路段），长度为1,458.22米，宽度40米；三号路（七号路至向海大道段），长度为3,158.2米，宽度50米。上述道路的路灯杆及广告牌安装。

4.铁山港区绿色能源产业园——铁山港火车站货场配套设施项目：建设道路总长约1,290米，用地红线宽度11米，其中包括：新建道路1,150米，宽度9米；扩建道路140米，宽度9米；排水沟宽度2米。建设内容包括道路工程、排水工程、交通工程、涵洞工程等。

5.铁山港区绿色能源产业园供电线路:沿经四路、纬四路、七号路建设双回10kV电源线路至经四路与纬四路交汇处东北侧地块红线边，总长约5千米。

6.铁山港区绿色能源产业园排污设施:沿经四路东侧建设排污管至七号路，长约2,100米。

本期专项债券资金主要用于建设:

1.铁山港区绿色能源产业园标准厂房工程,建设生产车间、配套用房以及附属道路等室外配套工程、附属设施建设，总建筑面积为174,536.97平方米。

2.铁山港区绿色能源产业园路网工程——三号路(七号路至向海大道段）、纬九路（四号路至经十一路段）（一期），其中三号路(七号路至向海大道段)长度约3,157米，宽度50米，纬九路（四号路至经十一路段）（一期）长度约702米，宽度40米。

3.铁山港区绿色能源产业园——铁山港火车站货场配套设施项目：道路总长度约1,150米，混凝土路面宽8米，拟完善建设道路及其沿线附属工程。

4.铁山港区绿色能源产业园供电线路,沿经四路、纬四路、七号路建设双回10kV电源线路至经四路与纬四路交汇处东北侧地块红线边，总长约5km。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	1.落实“十四五”碳达峰、碳中和工作的需要； 2.落实铁山港区规划的需要； 3.支持企业绿色发展的需要； 4.北海实施《广西北部湾经济区发展规划》的需要； 5.落实国家能源局的84号通知的要求。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.项目预期总收入为127,015.94万元，预期总成本为19,304.96万元，项目总收益为107,710.98万元。 2.项目总债务融资本息：专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为75,735.48万元； 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107,710.98万元，项目总债务融资本息金额为75,735.48万元,因此，项目总债务融资本息覆盖倍数为1.42。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，偿债能力较好。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	资金来源拟申请地方政府专项债券、财政拨款以及业主自筹等多渠道解决。除申请地方政府专项债券外，其余资金申请上级财政拨款补助及业主自有资金投入。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	来源专项债券资金，建设园区基础配套设施，吸引更多企业进驻园区，从而增加园区税收收入。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目主要收入来源于标准厂房出租收入、停车费收入、广告费收入、水电费收入、税收体制分成收入和屋顶出租收入等，预计专项债券存续期内预期总收入合计为127,015.94万元。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

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

（二）社会效益。

1.项目建设有利于改善居民出行条件，缓解交通压力

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

2.项目建设有利于促进地区经济发展

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

3.项目建设是扩大就业的有效途径

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

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据北海市铁山港区发展和改革发展委员会《关于调整铁山港区绿色能源产业园综合配套工程项目可行性研究报告的批复》（北铁发改〔2022〕16号）及《关于重新调整铁山港区绿色能源产业园综合配套工程项目可行性研究报告的批复》（北铁发改〔2022〕87号），故批复本项目总投资为130,861.55万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	建设安装工程费用	95,842.45	73.24
2	工程建设其他费用	23,385.41	17.87
3	预备费	9,507.86	7.27
4	建设期利息	2,125.83	1.62
项目总投资		**130,861.55**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

铁山港区绿色能源产业园综合配套工程项目项目总投资130,861.55万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金82,861.55万元，资金来源为园区管委会安排资金和业主自筹解决，占比63.32%;

（2）专项债券资金48,000万元，占比36.68%，其中已发行46,600万元，本期拟发行1,400万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元;

（3）其他融资0万元。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	3,000.00	2,216.33	6,651.55	70,993.67
专项债券融资	33,000.00	10,000.00	5,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**36,000.00**	**12,216.33**	**11,651.55**	**70,993.67**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为46个月，已于2022年2月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	36,000.00	12,216.33	11,651.55	70,993.67

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2044年。项目于2025年建成，收支预测以2025年为起始年进行测算。根据可行性研究报告内容进行测算，项目收入以2025年为起始年测算，本项目收入主要来源于标准厂房出租收入、停车费收入、广告费收入、水电费收入、税收体制分成收入和屋顶出租收入等。具体测算情况如下：

1.厂房租金收入

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下水平定价，暂定为 15 元/平方米/月，每五年递增 6%，本项目共建设标准厂房面积 14.77 万平方米，预计项目建成后运营期预计出租率为 90%。则债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为 49,486.8 万元。

2.物业管理及停车费收入

根据项目可行性研究报告进行测算，项目物业管理收费按正常年出租面积为 14 万平米，每年租金为 24 元/平方米；项目设路边停车位 1,500 个，正常时停放车辆按 80%计，每辆车每天收费按 10 元，租金和停车费按每 5 年增长 5%，则债券存续期内本项目所产生的停车费收入合计约为 15,784.24 万元。

3.广告费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目投入运营后园区路灯广告牌、建筑物广告等收入，每年按 300 万元计，预计每 5 年广告费收入增长率按 6%计，则债券存续期内本项目所产生的广告费收入合计约为 6,204.6 万元。

4.水电费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目投入运营后园区水电费收益正常每年按 500 万元计，预计每 5 年水电费收入增长率按 6%计，则债券存续期内本项目所产生的水电费收入合计约为 10,341.04 万元。

5.税收体制分成收入

根据项目市场规划定位、产品特色、区位特点，预计项目投入运营后园区税收体制分成收益按之前专项债券存续期内应计利息及2.5亿元本金计算，则债券存续期内本项目所产生的税收抵扣收入合计约为42,098.5万元。

6.屋顶出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建成后，建筑物屋顶可出租供光伏发电使用，按每年24元/平方米，屋顶共有6.8万平方米，则债券存续期内本项目所产生的屋顶出租收入合计约为3,100.8万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为127,015.94万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收入	物业管理及停车费收入	广告费收入	水电费收入	税收体制分成收入	屋顶出租收入	当年总收入
2022年	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-	-
2025年	2,392.74	774.00	300.00	500.00	1,133.90	163.20	5,263.84
2026年	2,392.74	774.00	300.00	500.00	1,133.90	163.20	5,263.84
2027年	2,392.74	774.00	300.00	500.00	1,133.90	163.20	5,263.84
2028年	2,392.74	774.00	300.00	500.00	1,133.90	163.20	5,263.84
2029年	2,392.74	774.00	300.00	500.00	1,133.90	163.20	5,263.84
2030年	2,536.30	812.70	318.00	530.00	1,133.90	163.20	5,494.10
2031年	2,536.30	812.70	318.00	530.00	1,133.90	163.20	5,494.10

时间	标准厂房出租收入	物业管理及停车费收入	广告费收入	水电费收入	税收体制分成收入	屋顶出租收入	当年总收入
2032 年	2,536.30	812.70	318.00	530.00	1,133.90	163.20	5,494.10
2033 年	2,536.30	812.70	318.00	530.00	1,133.90	163.20	5,494.10
2034 年	2,536.30	812.70	318.00	530.00	1,133.90	163.20	5,494.10
2035 年	2,688.48	853.34	337.08	561.80	1,133.90	163.20	5,737.80
2036 年	2,688.48	853.34	337.08	561.80	1,133.90	163.20	5,737.80
2037 年	2,688.48	853.34	337.08	561.80	1,133.90	163.20	5,737.80
2038 年	2,688.48	853.34	337.08	561.80	916.12	163.20	5,520.02
2039 年	2,688.48	853.34	337.08	561.80	5,298.34	163.20	9,902.24
2040 年	2,849.79	896.01	357.30	595.51	5,071.56	163.20	9,933.37
2041 年	2,849.79	896.01	357.30	595.51	4,844.78	163.20	9,706.59
2042 年	2,849.79	896.01	357.30	595.51	5,618.00	163.20	10,479.81
2043 年	2,849.79	896.01	357.30	595.51	5,609.00	163.20	10,470.81
合计	**49,486.76**	**15,784.24**	**6,204.60**	**10,341.04**	**42,098.50**	**3,100.80**	**127,015.94**

（二）项目预期成本测算。

项目经营成本费用包括人工费用、修理费用、管理费用、税金及附加等。

1.人工费用

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目投入运营后项目园区管理及服务人员人工费用为 180 万元，每 5 年增长率为 10%。债券存续期内本项目所产生的人工费用约为 3,937.32 万元。

2.修理费用

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目年均修理费用约为 686.7 万元，债券存续期内本项目所产生的修理费用合计约为 13,047.3 万元。

3.管理费用

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目营业费用按照人工费用的 10%计算，债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为 393.74 万元。

4.营业费用

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目营业费用按每年约 101.4 万元计。债券存续期内本项目所产生的营业费用合计约为 1,926.6 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 19,304.96 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	修理费用	管理费用	营业费用	当年总成本
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-
2025 年	180.00	686.70	18.00	101.40	986.10
2026 年	180.00	686.70	18.00	101.40	986.10
2027 年	180.00	686.70	18.00	101.40	986.10
2028 年	180.00	686.70	18.00	101.40	986.10
2029 年	180.00	686.70	18.00	101.40	986.10
2030 年	198.00	686.70	19.80	101.40	1,005.90

时间	工资福利支出	修理费用	管理费用	营业费用	当年总成本
2031 年	198.00	686.70	19.80	101.40	1,005.90
2032 年	198.00	686.70	19.80	101.40	1,005.90
2033 年	198.00	686.70	19.80	101.40	1,005.90
2034 年	198.00	686.70	19.80	101.40	1,005.90
2035 年	217.80	686.70	21.78	101.40	1,027.68
2036 年	217.80	686.70	21.78	101.40	1,027.68
2037 年	217.80	686.70	21.78	101.40	1,027.68
2038 年	217.80	686.70	21.78	101.40	1,027.68
2039 年	217.80	686.70	21.78	101.40	1,027.68
2040 年	239.58	686.70	23.96	101.40	1,051.64
2041 年	239.58	686.70	23.96	101.40	1,051.64
2042 年	239.58	686.70	23.96	101.40	1,051.64
2043 年	239.58	686.70	23.96	101.40	1,051.64
合计	**3,937.32**	**13,047.30**	**393.74**	**1,926.60**	**19,304.96**

（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，铁山港区绿色能源产业园综合配套工程项目预期总收入为 127,015.94 万元，预期总成本为 19,304.96 万元，项目总收益为 107,710.98 万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 75,735.48 万元，其中专项债券融资本息为 75,735.48 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	27,735.48	75,735.48	-	-	-	75,735.48

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
铁山港区绿色能源产业园综合配套工程项目	107,710.98	75,735.48	1.42
合计	**107,710.98**	**75,735.48**	**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	1.34	1.42	1.51
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.43	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1.34，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为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

本项目主管部门是北海市铁山港（临海）工业区管理委员会以及北海市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据铁山港区绿色能源产业园综合配套工程项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况

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

北海市财政局

2024年9月6日

北海市铁山港（临海）工业区管理委员会

2024年9月6日

北海市铁山港区大和田城市建设开发有限责任公司

2024年9月6日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）钦州市产业园区项目实施方案

钦州市财政局

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）钦州市那丽产业园木材深加工基地二期项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

钦州市那丽产业园木材深加工基地二期项目专项债券计划发行规模12,000万元，共发行三期。一期已于2021年4月发行10,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.89%；二期（本期）计划于2024年9月发行1,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），测算利率为4.5%；三期计划于2025年发行1,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

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

二、项目基本情况

（一）钦州市简介。

钦州市，隶属于广西壮族自治区，地处广西南部沿海。东与北海市和玉林市相连，南临钦州湾，西与防城港市毗邻，北与南

宁市接壤。钦州市是广西北部湾经济区的海陆交通枢纽、西南地区便捷的出海通道，是中国—东盟自由贸易区的前沿城市。全市陆地总面积10,897平方公里，大陆海岸线562.64公里。

钦州市是岭南广府文化重要的兴盛地、传承地之一，广府民系下分支的钦廉民系正是世居于此。汉族与壮族是钦州的世居民族。钦州市是“一带一路”南向通道陆海节点城市，北部湾城市群的重要城市，拥有深水海港亦是国家保税港的钦州港。南钦高速铁路作为广西北部湾地区的主要铁路运输通道构成了中国西南地区连接东南亚地区最便捷的出海通道。

（二）钦州市财政收支情况。

2021年至2023年，钦州市本级实现一般公共预算收入分别为41.81亿元、43.06亿元和48.39亿元，一般公共预算支出分别为90.78亿元、97.08亿元和96.87亿元；政府性基金收入分别为69.81亿元、72.78亿元和21亿元，政府性基金支出分别为80.82亿元、83.97亿元和28.05亿元。

钦州市2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	41.81	43.06	48.39
一般公共预算支出	90.78	97.08	96.87
政府性基金收入	69.81	72.78	21.00
其中：国有土地使用权出让收入	66.53	69.83	16.51
政府性基金支出	80.82	83.97	28.05
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	62.70	62.76	10.55

（三）项目情况。

1.项目名称：钦州市那丽产业园木材深加工基地二期项目。

2.项目业主：钦州市钦南区林业投资有限公司。

3.建设地点：钦州市钦南区那丽产业园。

（四）项目业主介绍。

钦州市钦南区林业投资有限公司于2016年09月19日成立，注册资本壹亿圆整，注册地位于钦州市钦南区建业街钦南区林业局办公大楼三楼，属钦州市钦南区发展投资集团有限公司下属二级全资子公司。公司经营范围包括：木材采运;林木种子生产经营;林木种子进出口;房地产开发经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:木材加工;木材销售;林业专业及辅助性活动;林产品采集;林业产品销售;林业有害生物防治服务;园林绿化工程施工;森林经营和管护;森林改培;人工造林;森林公园管理;木材收购;竹材采运;树木种植经营;以自有资金从事投资活动;承接总公司工程建设业务;住房租赁;谷物销售:粮食收购;饲料原料销售;货物进出口;食品进出口;食用农产品批发;食用农产品零售;食用农产品初加工;供应链管理服务;牲畜销售;鲜肉零售;鲜肉批发;初级农产品收购;食品销售(仅销售预包装食品)。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

（五）项目建设内容。

总建筑面积28万平方米，主要建设标准厂房、配套用房及相关配套设施等。

专项债券资金主要用于建设标准厂房、配套用房及相关配套设施等。

本期专项债券资金主要用于建设标准厂房、配套用房及相关配套设施等。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	我国是世界木材消费及进口大国，市场庞大。项目实施是推进本地工业化建设进程，实现规模化、现代化生产，推动当地新兴工业化建设的切实需求，可促进钦州市林业产业的蓬勃发展。同时，项目实施对充分挖掘和发挥广西北部湾地区的林业生产区位优势和资源优势，抢抓“一带一路”的战略机遇，促进和提升钦州市及至北部湾区域的重点产业和传统产业的升级，全面提升钦州市经济实力，有着重要的现实意义和深远影响。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目具有一定的收益性，主要是标准厂房及配套用房出租收入、停车费收入、物业收入等。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园区标准厂房出租率等因素进行综合预测，偿债计划具有可行性。偿债风险点包括政策风险、技术风险、资金链风险、环境污染风险等，经综合评估，偿债风险程度低。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目已经取得立项、可研批复；项目一期已完成前期工作并开工建设，已开工子项目完成建设进度80%。
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81,364.25万元，其中不含专项债券的项目资本金69,364.25万元，资金来源为业主自筹，占比85.25%；专项债券资金12,000万元，占比14.75%。资金来源结构及债券资金需求合理可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	参考钦州市及周边城市的市场行情，结合钦南区的市场需求和工业园区出租率等因素进行综合预测本项目预计收益，收入预测合理。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

1.项目的建设符合木材加工产业发展，有较为广阔的市场

在世界四大材料（钢材、水泥、木材、塑料）中，木材是唯一可再生和循环利用的材料，与国计民生息息相关。近年来，由于国内建筑装修和家庭装饰等行业的快速发展，木业加工产品需求增长迅猛，使得我国已成为世界上最大的木门生产和消费国之一。我国现代木材加工产业起步较晚，但发展较快，特别是近十年发展迅猛，目前已基本建立起门类齐全的产业体系，一些生产线已经接近国际先进水平。据不完全统计，2018年全国有规模以上木业加工企业超过20万家，民营企业占80%以上，其中，木门生产企业5,000多家，年生产木门1亿多套；木质家具生产企业3万多家，年生产木质家具2.3亿件以上；地板生产企业1万多家，年加工各类地板4亿平方米以上；人造板生产企业3.5万多家，年生产人造板约2亿立方米。竹材竹制品、人造板及家具等产品产量均居世界首位。林产品出口贸易总额占同类产品世界贸易总额的18%，仅次于美国，位居世界第二；人造板、木地板和家具等主要出口产品，约占美国市场50%的份额。可见，木材加工产业，有着较为广阔的市场。

2.有利于推动当地地方经济的全面发展

本项目的建设，木材加工产业园能够有力促进工业发展的集约化、规模化、产业化、快速化发展，让钦州市木材加工企业走上持续高效、新型工业化的发展道路，从而把经济发展推向一个新的阶段。此外，项目建设还能有效解决新建项目投资难、企业

布局分散等问题，便于集中统一管理、体现高效服务，有利于人才、市场、资金等要素的聚集，有利于促进产业与城镇化建设、土地利用和生态环保等方面的持续发展。

（二）社会效益

通过本项目的建设，在完善产业聚集重要项目的同时，也带动临近地区经济的健康持续发展，增加就业岗位和居民经济收入，改善园区投资环境，提高公众对政府投资项目的满意度，形成良好的社会氛围和社会秩序，减少社会不安定因素。

项目的实施可进一步完善木材加工上下游产业链及园区基础设施，在钦州市其它木材加工龙头企业的带动下，共同促进我市新型材料产业的发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《关于钦州市那丽产业园木材深加工基地二期项目可行性研究报告的批复》（钦南发改投〔2020〕58号），本项目总投资为81,364.25万元。项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额	占总投资比例（%）
1	土建工程费用	61,578.15	75.68
2	安装费用	4,972.65	6.11
3	工程建设其他费用	10,748.49	13.21
4	预备费用	3,864.96	4.75
5	流动资金	200.00	0.25
项目总投资		**81,364.25**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

钦州市那丽产业园木材深加工基地二期项目总投资81,364.25万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金69,364.25万元，资金来源为业主自筹，占比85.25%;

（2）专项债券资金12,000万元，占比14.75%。项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	合计	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	69,364.25	-	-	3,195.00	31,487.13	34,682.12
专项债券融资	12,000.00	10,000.00	-	-	1,000.00	1,000.00
业主自筹	-	-	-	-	-	-
合计	**81,364.25**	**10,000.00**	**-**	**3,195.00**	**32,487.13**	**35,682.12**

2.项目实施计划

项目建设周期60个月，项目已于2020年6月开工建设，预计于2025年6月底竣工。

单位：人民币万元

类别	合计	2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	81,364.25	10,000.00	-	3,195.00	32,487.13	35,682.12

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2025年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房及仓库出租收入、配套用房出租收入、停车费收入、物业收入等。

1. 标准厂房及仓库租金收入

根据可行性研究报告内容进行测算，根据目前可行性研究报告内容进行测算，标准厂房及仓库可出租面积 64,000 平方米，预计首年的出租率为 75%，第二年的出租率为 85%，从第三年起的出租率达到 90%。标准厂房及仓库每月租金价格为 20 元/平方米，此后每三年上涨 5%。债券存续期内本项目的标准厂房及仓库出租收入合计约为 31,030.97 万元。

2. 配套用房出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，配套用房可出租面积 8,291 平方米，预计首年的出租率为 75%，第二年的出租率为 85%从第三年起的出租率达到 90%。配套用房每月租金价格为 20 元/平方米，此后每三年上涨 5%。债券存续期内本项目的配套用房出租收入合计约为 4,019.92 万元。

3. 停车费收入

停车场收费收入根据目前可行性研究报告内容进行测算，园区内有大车位 50 个，按照每个大车位 300 元/月收费，小车位 150 个，按照每个小车位 200 元/月收费，停车场收费价格每五年递增 10%。债券存续期内本项目的停车费收入合计约为 1,226.05 万元。

4. 物业费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，物业费按照可供出租总面积 72,291 平方米收取，预计首年的出租率为 75%，第二年

的出租率为85%，从第三年起的出租率达到90%。物业费每月收取1元/平方米，此后每三年上涨5%。债券存续期内本项目的物业费收入合计约为1,752.35万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为38,029.29万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房租金收入	配套用房出租收入	停车费收入	物业费收入	当年总收入
2025年	576.00	74.62	27.00	32.53	710.15
2026年	1,305.60	169.14	54.00	73.74	1,602.48
2027年	1,382.40	179.09	54.00	78.07	1,784.64
2028年	1,451.52	188.04	54.00	81.97	1,871.17
2029年	1,451.52	188.04	54.00	81.97	1,871.17
2030年	1,451.52	188.04	59.40	81.97	1,876.57
2031年	1,524.10	197.44	59.40	86.07	1,967.43
2032年	1,524.10	197.44	59.40	86.07	1,967.43
2033年	1,524.10	197.44	59.40	86.07	1,967.43
2034年	1,600.31	207.31	59.40	90.37	2,062.83
2035年	1,600.31	207.31	65.34	90.37	2,068.77
2036年	1,600.31	207.31	65.34	90.37	2,068.77
2037年	1,680.33	217.68	65.34	94.89	2,168.94
2038年	1,680.33	217.68	65.34	94.89	2,168.94
2039年	1,680.33	217.68	65.34	94.89	2,168.94
2040年	1,764.35	228.56	71.87	99.63	2,280.65
2041年	1,764.35	228.56	71.87	99.63	2,280.65
2042年	1,764.35	228.56	71.87	99.63	2,280.65
2043年	1,852.57	239.99	71.87	104.61	2,391.09
2044年	1,852.57	239.99	71.87	104.61	2,391.09
合计	**31,030.97**	**4,019.92**	**1,226.05**	**1,752.35**	**38,029.29**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬福利、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下。

1. 职工薪酬福利

根据可行性研究报告内容进行测算，项目共有经营管理及运营维护人员 20 人，按照人均薪资每年 4 万元估算，假设职工薪酬每三年递增 5%。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬福利合计约 1,846.87 万元。

2. 管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，营业费用按年度营业收入的 3%进行计算。债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约 391.68 万元

3. 税金及附加

根据国家现行税法，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，房产税税率 12%。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约 4,172.81 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 6,411.36 万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	职工薪酬福利	管理费用	税金及附加	当年总成本
2025 年	80.00	7.31	77.49	164.80
2026 年	80.00	16.51	175.59	272.10
2027 年	80.00	17.44	185.89	283.33
2028 年	84.00	18.29	195.16	297.45
2029 年	84.00	18.29	195.16	297.45
2030 年	84.00	18.34	195.21	297.55
2031 年	88.20	19.23	204.94	312.37
2032 年	88.20	19.23	204.94	312.37

时间	职工薪酬福利	管理费用	税金及附加	当年总成本
2033年	88.20	19.23	204.94	312.37
2034年	92.61	20.16	215.17	327.94
2035年	92.61	20.22	215.22	328.05
2036年	92.61	20.22	215.22	328.05
2037年	97.24	21.20	225.95	344.39
2038年	97.24	21.20	225.95	344.39
2039年	97.24	21.20	225.95	344.39
2040年	102.10	22.29	237.27	361.66
2041年	102.10	22.29	237.27	361.66
2042年	102.10	22.29	237.27	361.66
2043年	107.21	23.37	249.11	379.69
2044年	107.21	23.37	249.11	379.69
合计	**1,846.87**	**391.68**	**4,172.81**	**6,411.36**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目预期收益

债券存续期内，钦州市那丽产业园木材深加工基地二期项目预计总收入为38,029.29万元，总成本费用为6,411.36万元，项目预期收益为31,617.93万元。

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20,622万元，其中专项债券融资本息为20,622万元，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	8,622.00	20,622.00	-	-	-	20,622.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.53。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
钦州市那丽产业园木材深加工基地二期项目	31,617.93	20,622.00	1.53
合计	**31,617.93**	**20,622.00**	**1.53**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.44	1.53	1.63
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.55	1.53	1.52

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.44，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债务本息资金的覆盖倍数为1.52倍，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单位。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求，并根据钦州市那丽产业园木材深加工基地二期项目建设任务、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。

钦州市钦南区财政局

2024 年 9 月 10 日

钦州市钦南区林业投资有限公司

2024 年 9 月 10 日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）钦州市那丽产业园木材深加工基地三期项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

钦州市那丽产业园木材深加工基地三期项目专项债券计划发行规模28,000万元，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），发行利率为3.32%；二期已于2022年6月发行20,000万元，发行期限20年年（后五年分期还本），发行利率为3.28%。三期（本期）计划于2024年9月发行3,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

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

二、项目基本情况

（一）钦州市简介。

钦州市，隶属于广西壮族自治区，地处广西南部沿海。东与北海市和玉林市相连，南临钦州湾，西与防城港市毗邻，北与南

宁市接壤。钦州市是广西北部湾经济区的海陆交通枢纽、西南地区便捷的出海通道，是中国—东盟自由贸易区的前沿城市。全市陆地总面积10,897平方公里，大陆海岸线562.64公里。

钦州市是岭南广府文化重要的兴盛地、传承地之一，广府民系下分支的钦廉民系正是世居于此。汉族与壮族是钦州的世居民族。钦州市是“一带一路”南向通道陆海节点城市，北部湾城市群的重要城市，拥有深水海港亦是国家保税港的钦州港。南钦高速铁路作为广西北部湾地区的主要铁路运输通道构成了中国西南地区连接东南亚地区最便捷的出海通道。

（二）钦州市财政收支情况。

2021年至2023年，钦州市本级实现一般公共预算收入分别为41.81亿元、43.06亿元和48.39亿元，一般公共预算支出分别为90.78亿元、97.08亿元和96.87亿元；政府性基金收入分别为69.81亿元、72.78亿元和21亿元，政府性基金支出分别为80.82亿元、83.97亿元和28.05亿元。

钦州市2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	41.81	43.06	48.39
一般公共预算支出	90.78	97.08	96.87
政府性基金收入	69.81	72.78	21.00
其中：国有土地使用权出让收入	66.53	69.83	16.51
政府性基金支出	80.82	83.97	28.05
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	62.70	62.76	10.55

（三）项目情况。

1.项目名称：钦州市那丽产业园木材深加工基地三期项目。

2.项目业主：钦州市钦南区林业投资有限公司。

3.建设地点：钦州市钦南区那丽产业园。

（四）项目业主介绍。

钦州市钦南区林业投资有限公司于2016年09月19日成立，注册资本壹亿圆整，注册地位于钦州市钦南区建业街钦南区林业局办公大楼三楼，属钦州市钦南区发展投资集团有限公司下属二级全资子公司。公司经营范围包括：木材采运;林木种子生产经营;林木种子进出口;房地产开发经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:木材加工;木材销售;林业专业及辅助性活动;林产品采集;林业产品销售;林业有害生物防治服务;园林绿化工程施工;森林经营和管护;森林改培;人工造林;森林公园管理;木材收购;竹材采运;树木种植经营;以自有资金从事投资活动;承接总公司工程建设业务;住房租赁;谷物销售:粮食收购;饲料原料销售;货物进出口;食品进出口;食用农产品批发;食用农产品零售;食用农产品初加工;供应链管理服务;牲畜销售;鲜肉零售;鲜肉批发;初级农产品收购;食品销售(仅销售预包装食品)。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

（五）项目建设内容。

主要建设标准厂房18栋，建筑面积91,485.18平方米，配套用房600平方米，配套道路工程4,200米及室外水电等。

专项债券资金主要用于建设标准厂房、配套用房，配套道路工程及相关配套设施等。

本期专项债券资金用于建设标准厂房、配套用房，配套道路工程及相关配套设施等。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求

评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	我国是世界木材消费及进口大国，市场庞大。项目实施是推进本地工业化建设进程，实现规模化、现代化生产，推动当地新兴工业化建设的切实需求，可促进钦州市林业产业的蓬勃发展。同时，项目实施对充分挖掘和发挥广西北部湾地区的林业生产区位优势和资源优势，抢抓“一带一路”的战略机遇，促进和提升钦州市及至北部湾区域的重点产业和传统产业的升级，全面提升钦州市经济实力，有着重要的现实意义和深远影响。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目具有一定的收益性，主要是标准厂房及配套用房出租收入、停车费收入、物业收入等。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园区标准厂房出租率等因素进行综合预测，偿债计划具有可行性。偿债风险点包括政策风险、技术风险、资金链风险、环境污染风险等，经综合评估，偿债风险程度低。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目已取得立项、可研、环评、用地预审、初设、工程规划许可证、用地规划许可证及施工许可证等前期手续；已开工子项目完成建设进度80%。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目总投资92,118.69万元，其中不含专项债券的项目资本金64,118.69万元，资金来源为业主自筹，占比69.60%；专项债券资金28,000万元，占比30.40%。资金来源结构及债券资金需求合理可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	参考钦州市及周边城市的市场行情，结合钦南区的市场需求和工业园区出租率等因素进行综合预测本项目预计收益，收入预测合理。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

1.项目的建设符合木材加工产业发展，有较为广阔的市场

在世界四大材料（钢材、水泥、木材、塑料）中，木材是唯一可再生和循环利用的材料，与国计民生息息相关。近年来，由于国内建筑装修和家庭装饰等行业的快速发展，木业加工产品需求增长迅猛，使得我国已成为世界上最大的木门生产和消费国之一。我国现代木材加工产业起步较晚，但发展较快，特别是近十年发展迅猛，目前已基本建立起门类齐全的产业体系，一些生产线已经接近国际先进水平。据不完全统计，2018年全国有规模以上木业加工企业超过20万家，民营企业占80%以上，其中，木门生产企业5,000多家，年生产木门1亿多套；木质家具生产企业3万多家，年生产木质家具2.3亿件以上；地板生产企业1万多家，年加工各类地板4亿平方米以上；人造板生产企业3.5万多家，年生产人造板约2亿立方米。竹材竹制品、人造板及家具等产品产量均居世界首位。林产品出口贸易总额占同类产品世界贸易总额的18%，仅次于美国，位居世界第二；人造板、木地板和家具等主要出口产品，约占美国市场50%的份额。可见，木材加工产业，有着较为广阔的市场。

2.有利于推动当地地方经济的全面发展

本项目的建设，木材加工产业园能够有力促进工业发展的集约化、规模化、产业化、快速化发展，让钦州市木材加工企业走上持续高效、新型工业化的发展道路，从而把经济发展推向一个新的阶段。此外，项目建设还能有效解决新建项目投资难、企业

布局分散等问题，便于集中统一管理、体现高效服务，有利于人才、市场、资金等要素的聚集，有利于促进产业与城镇化建设、土地利用和生态环保等方面的持续发展。

（二）社会效益

通过本项目的建设，在完善产业聚集重要项目的同时，也带动临近地区经济的健康持续发展，增加就业岗位和居民经济收入，改善园区投资环境，提高公众对政府投资项目的满意度，形成良好的社会氛围和社会秩序，减少社会不安定因素。

项目的实施可进一步完善木材加工上下游产业链及园区基础设施，在钦州市其它木材加工龙头企业的带动下，共同促进我市新型材料产业的发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《关于钦州市那丽产业园木材深加工基地三期项目可行性研究报告的批复》（钦南发改产业〔2021〕42号），本项目总投资为92,118.69万元。项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额	占总投资比例（%）
1	土建工程费用	59,582.40	64.68
2	设备购置费	1,183.16	1.28
3	安装工程费用	8,218.79	8.92
4	工程建设其他费用	15,485.64	16.82
5	预备费用	7,602.30	8.25
6	流动资金	46.40	0.05
项目总投资		**92,118.69**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

钦州市那丽产业园木材深加工基地三期项目总投资92,118.69万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金64,118.69万元，资金来源为业主自筹，占比69.6%；

（2）专项债券资金28,000万元，占比30.4%。其中已发行25,000万元，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%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	64,118.69	2,000.00	16,000.00	20,000.00	20,000.00	6,118.69
专项债券融资	28,000.00	-	25,000.00	-	3,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-	-	-
合计	**92,118.69**	**2,000.00**	**41,000.00**	**20,000.00**	**23,000.00**	**6,118.69**

2.项目实施计划

项目建设周期60个月，已于2020年开工建设，预计于2025年12月竣工。

单位：人民币万元

类别	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	92,118.69	2,000.00	41,000.00	20,000.00	23,000.00	6,118.69

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2026年为起始年测算。收入来源主要为标准厂房租金收入、停车费收入、物业费收入等。具体测算依据如下:

1.标准厂房租金收入

根据可行性研究报告内容进行测算,参考钦州市及周边城市的市场行情,结合钦南区的市场需求和工业园区出租率等因素进行综合测算,项目每月初始出租价格为15元/平方米,可出租面积为328,055.14平方米,预计第一年的出租率为60%,从第二年出租率达到70%,从第3年起出租率均达到80%,第四年及以后年度出租率为90%。债券存续期内本项目的标准厂房出租收入合计约为92,117.83万元。

2.停车费收入

参考钦州市及周边城市的市场行情,本项目一共600个车位,其中小车位300个,大车位300个。小车位按600元/个/年,大车位按1200元/个/年的价格计取。债券存续期内本项目所产生的停车费收入共约842.4万元。

3.物业费收入

参考钦州市及周边城市的市场行情,按1元/平方米/月的价格计取,债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为6,141.2万元。

综上所述,本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为99,101.43万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	租金收入	停车费收入	物业费收入	当年总收入
2026年	3,543.00	236.20	32.40	3,811.60
2027年	4,133.49	275.57	37.80	4,446.86
2028年	4,723.99	314.93	43.20	5,082.12
2029年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2030年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2031年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2032年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2033年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2034年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2035年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2036年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2037年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2038年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2039年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2040年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2041年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2042年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
2043年	5,314.49	354.30	48.60	5,717.39
合计	**92,117.83**	**6,141.20**	**842.40**	**99,101.43**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资及福利费、管理费用和税金及附加。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10人，按照每年6万元/人的工资福利估算，每年的人员经费约为60万元，此后每五年上涨10%。债券存续期内本项目所产生的工资福利费合计约1232.58万元。

2. 管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费用包括办公费、交通差旅费、培训费等，按当年运营收入的3%算。债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约2973.02万元。

3. 税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，行业综合负税率为3.5%教育费附加(含地方教育费附加)费率按12%计算，房产税12%。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约11,180.17万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为15,385.77万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利费	管理费用	税金及附加	当年总成本
2026年	60.00	114.35	430.01	604.36
2027年	60.00	133.41	501.67	695.08
2028年	60.00	152.46	573.34	785.80
2029年	60.00	171.52	645.01	876.53
2030年	60.00	171.52	645.01	876.53
2031年	66.00	171.52	645.01	882.53
2032年	66.00	171.52	645.01	882.53
2033年	66.00	171.52	645.01	882.53
2034年	66.00	171.52	645.01	882.53
2035年	66.00	171.52	645.01	882.53
2036年	72.60	171.52	645.01	889.13
2037年	72.60	171.52	645.01	889.13
2038年	72.60	171.52	645.01	889.13
2039年	72.60	171.52	645.01	889.13
2040年	72.60	171.52	645.01	889.13
2041年	79.86	171.52	645.01	896.39

时间	工资福利费	管理费用	税金及附加	当年总成本
2042年	79.86	171.52	645.01	896.39
2043年	79.86	171.52	645.01	896.39
合计	**1,232.58**	**2,973.02**	**11,180.17**	**15,385.77**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目预期收益

债券存续期内，钦州市那丽产业园木材深加工基地三期项目预计总收入为99,101.43万元，总成本费用15,385.77万元，项目预期收益为83,715.66万元。

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45,226万元，其中专项债券融资本息为45,226万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
28,000.00	17,226.00	45,226.00	-	-	-	45,226.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.85。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
钦州市那丽产业园木材深加工基地三期项目	83,715.66	45,226.00	1.85
合计	**83,715.66**	**4,5226.00**	**1.85**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.74	1.85	1.96
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.87	1.85	1.83

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.74,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债务本息资金的覆盖倍数为1.83倍，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单位。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求，并根据钦州市那丽产业园木材深加工基地三期项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行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。

钦州市钦南区财政局

2024年9月10日

钦州市钦南区林业投资有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）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15,000万元，共发行3期。首期10,000万元已于2021年5月发行，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.8%；二期3,000万元已于2022年10月发行，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.17%；三期（本期）计划于2024年9月发行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后第二个工作日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）钦州市简介。

钦州市，隶属于广西壮族自治区，地处广西南部沿海。东与北海市和玉林市相连，南临钦州湾，西与防城港市毗邻，北与南

宁市接壤。钦州市是广西北部湾经济区的海陆交通枢纽、西南地区便捷的出海通道，是中国—东盟自由贸易区的前沿城市。全市陆地总面积10,897平方公里，大陆海岸线562.64公里。

钦州市是岭南广府文化重要的兴盛地、传承地之一，广府民系下分支的钦廉民系正是世居于此。汉族与壮族是钦州的世居民族。钦州市是“一带一路”南向通道陆海节点城市，北部湾城市群的重要城市，拥有深水海港亦是国家保税港的钦州港。南钦高速铁路作为广西北部湾地区的主要铁路运输通道构成了中国西南地区连接东南亚地区最便捷的出海通道。

（二）钦州市财政收支情况。

2021年至2023年，钦州市本级实现一般公共预算收入分别为41.81亿元、43.06亿元和48.39亿元，一般公共预算支出分别为90.78亿元、97.08亿元和96.87亿元；政府性基金收入分别为69.81亿元、72.78亿元和21亿元，政府性基金支出分别为80.82亿元、83.97亿元和28.05亿元。

钦州市2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	41.81	43.06	48.39
一般公共预算支出	90.78	97.08	96.87
政府性基金收入	69.81	72.78	21.00
其中：国有土地使用权出让收入	66.53	69.83	16.51
政府性基金支出	80.82	83.97	28.05
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	62.70	62.76	10.55

（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：钦州市钦南区大番坡镇金窝工业园。

（四）项目业主介绍。

钦州市钦南区发展投资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，公司设置董事会、监事会、经营班子、办公室、财务中心、规划发展部、资产投融部、工程项目部等治理机构；下设钦州市钦南区开发投资有限公司、钦州市钦南区粮油收储贸易有限责任公司、钦州市钦南区林业投资有限公司、钦州市钦南区农业科技有限公司、钦州市钦南区城发建设投资有限公司、钦州众瑞人力资源服务有限公司、钦州市钦南区红帆投资股份有限公司、钦州市钦南第一建设工程公司、广西钦发农业有限公司等9家全资子公司。

钦州市钦南区发展投资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，区人民政府授权的国有资产经营管理和其他业务等。

（五）项目建设内容。

主要建设标准厂房10栋，建筑面积64,839.6平方米，配套道路3,500米及排水工程等其他配套设施。

专项债券资金主要用于建设标准厂房，配套用房，及道路等相关配套设施工程等。

本期专项债券资金主要用于建设标准厂房，配套用房，及道路等相关配套设施工程等。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目实施有助于临港产业的完善，是促进陆海新通道产业聚集的重要项目，有助于广西三大战略定位的实现；同时，项目实施对充分挖掘和发挥广西北部湾地区的区位优势和资源优势，抢抓“一带一路”的战略机遇，促进和提升钦州市及至北部湾区域的重点产业和传统产业的升级，全面提升钦州市经济实力，有着重要的现实意义和深远影响。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	项目具有一定的收益性，主要是标准厂房及配套用房出租收入、物业收入等。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园区标准厂房出租率等因素进行综合预测，偿债计划具有可行性。偿债风险点包括政策风险、技术风险、资金链风险、环境污染风险等，经综合评估，偿债风险程度低。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目已经取得立项、可研批复，已完成前期工作；项目已开工建设。
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，不含专项债的资本金18,628.24万元，资金来源为业主自筹及申请上级补助资金，占比55.39%；债券资金需求15,000万元，占比44.61%。资金来源结构及债券资金需求合理可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	参考钦州市及周边城市的市场行情，结合钦南区的市场需求和工业园区出租率等因素进行综合预测本项目预计收益，收入预测合理。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

1.符合钦州市新型材料的发展方向，有较为广阔的市场前景

中国木材加工业迅速发展，整个行业相关产品的总产量高速增长，企业数量尤其是小型木材加工企业的数量急剧增加，在满足社会对木材加工制品需求的同时也给国家带来了较大的经济效益和社会效益，目前成为许多地方财政收入和农民增收的主要来源之一。建设本项目，完善金窝工业园内厂房等基础设施，通过加强产品创新、重视技术研发，符合钦州新型材料发展领域方向，必将获得广阔的未来市场。

2.有利于推动当地地方经济的全面发展

材料产业园能够有力促进工业发展的集约化、规模化、产业化、快速化发展，让钦州市新型材料企业走上持续高效、新型工业化的发展道路，从而把经济发展推向一个新的阶段。加快推进纤维及木材加工产业延链补链强链，实现产业链延长、供应链完善、价值链提升，促使产业园区建设再上新台阶，促进产业持续优化升级和做大做强，加快打造形成原料基地—林浆纸—人造板—高端绿色家居—木材及木制品贸易的全产业链条，便于集中统一管理、体现高效服务，有利于人才、市场、资金等要素的聚集，有利于促进产业与城镇化建设、土地利用和生态环保等方面的持续发展。

（二）社会效益

通过本项目的建设，在完善临港产业、促进陆海新通道产业聚集重要项目的同时，也带动临近地区经济的健康持续发展，增加就业岗位和居民经济收入，改善园区投资环境，提高公众对政府投资项目的满意度，形成良好的社会氛围和社会秩序，减少社会不安定因素。

项目的实施可进一步完善新型材料上下游产业链及园区基础设施，在钦州市其它新材料龙头企业的带动下，共同促进我市新型材料产业的发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据钦州市钦南区发展改革局《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），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	25,053.55	74.50
2	安装费用	1,649.24	4.90
3	设备购置费	596.50	1.77
4	工程建设其他费用	3,824.39	11.39
5	预备费用	2,489.89	7.40
6	流动资金	14.67	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估算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18,628.24万元，资金来源为业主自筹，占比55.39%;

（2）专项债券资金15,000万元，占比44.61%，其中已发行13,000万元，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%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	合计	2021年	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	18,628.24	1,000.00	800.00	-	16,828.24
专项债券融资	15,000.00	10,000.00	3,000.00	-	2,000.00
业主自筹	-	-	-	-	-
合计	**33,628.24**	**11,000.00**	**3,800.00**	**-**	**18,828.24**

2.项目实施计划

项目建设周期45个月，项目已于2021年3月开工建设，预计于2024年底竣工。

单位：人民币万元

类别	合计	2021年	2022年	2023年	2024年
项目建设	33,628.24	11,000.00	3,800.00	-	18,828.24

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%,标准厂房每月租金价格为20元/平方米，此后每三年上涨8%。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34,956.39万元。

2.配套用房租金收入

配套用房可出租面积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%。配套用房每月租金价格为20元/平方米，此后每年上涨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6,991.28万元。

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1,661.93万元。

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43,609.6万元。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	配套用房租金收入	物业费收入	当年总收入
2025年	1,167.11	233.42	70.03	1,470.56
2026年	1,322.73	264.55	79.36	1,666.64
2027年	1,400.54	280.11	84.03	1,764.68
2028年	1,512.58	302.52	84.03	1,899.13
2029年	1,512.58	302.52	84.03	1,899.13

时间	标准厂房租金收入	配套用房租金收入	物业费收入	当年总收入
2030年	1,512.58	302.52	84.03	1,899.13
2031年	1,633.58	326.72	84.03	2,044.33
2032年	1,633.58	326.72	84.03	2,044.33
2033年	1,633.58	326.72	84.03	2,044.33
2034年	1,764.27	352.85	84.03	2,201.15
2035年	1,764.27	352.85	84.03	2,201.15
2036年	1,764.27	352.85	84.03	2,201.15
2037年	1,905.41	381.08	84.03	2,370.52
2038年	1,905.41	381.08	84.03	2,370.52
2039年	1,905.41	381.08	84.03	2,370.52
2040年	2,057.85	411.57	84.03	2,553.45
2041年	2,057.85	411.57	84.03	2,553.45
2042年	2,057.85	411.57	84.03	2,553.45
2043年	2,222.47	444.49	84.03	2,750.99
2044年	2,222.47	444.49	84.03	2,750.99
合计	**34,956.39**	**6,991.28**	**1,661.93**	**43,609.60**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为其他费用、工资及福利、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1.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。债券存续期内，本项目所产生的其他费用合计约为1,308.27万元。

2.工资及福利

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，本项目所产生的工资及福利合计约为1,214.83万元。

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。债券存续期内，本项目所产生的管理费用合计约为2,180.51万元。

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5,504.71万元。

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10,208.32万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	其他费用	工资及福利	管理费用	税金及附加	当年总成本
2025年	44.12	50.00	73.53	183.95	351.60
2026年	50.00	51.00	83.33	208.47	392.80
2027年	52.94	52.02	88.23	220.74	413.93
2028年	56.97	53.06	94.96	238.32	443.31
2029年	56.97	54.12	94.96	238.32	444.37
2030年	56.97	55.20	94.96	238.32	445.45
2031年	61.33	56.30	102.22	257.31	477.16
2032年	61.33	57.43	102.22	257.31	478.29
2033年	61.33	58.58	102.22	257.31	479.44
2034年	66.03	59.75	110.06	277.83	513.67
2035年	66.03	60.95	110.06	277.83	514.87
2036年	66.03	62.17	110.06	277.83	516.09
2037年	71.12	63.41	118.53	299.98	553.04
2038年	71.12	64.68	118.53	299.98	554.31
2039年	71.12	65.97	118.53	299.98	555.60
2040年	76.60	67.29	127.67	323.91	595.47
2041年	76.60	68.64	127.67	323.91	596.82

时间	其他费用	工资及福利	管理费用	税金及附加	当年总成本
2042年	76.60	70.01	127.67	323.91	598.19
2043年	82.53	71.41	137.55	349.75	641.24
2044年	82.53	72.84	137.55	349.75	642.67
合计	**1,308.27**	**1,214.83**	**2,180.51**	**5,504.71**	**10,208.32**

（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43,609.6万元，总成本费用为10,208.32万元，项目预期收益为33,401.28万元。

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25,099.8万元，其中专项债券融资本息为25,099.8万元，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	10,099.80	25,099.80	-	-	-	25,099.80

3.融资平衡情况

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

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
钦南区金窝工业园标准厂房项目	33,401.28	25,099.80	1.33
合计	**33,401.28**	**25,099.80**	**1.33**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.24	1.33	1.42
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.35	1.33	1.31

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.24,基本能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债务本息资金的覆盖倍数为1.31倍，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单位。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求，并根据

钦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。

钦州市钦南区财政局

2024年9月10日

钦州市钦南区发展投资集团有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）平陆运河-那丽产业园区保障性住房及综合配套项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

平陆运河-那丽产业园区保障性住房及综合配套项目专项债券计划发行规模11,000万元，共发行2期。首期（本期）计划于2024年9月发行7,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），测算利率为4.5%；二期计划于2025年发行4,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），测算利率为4.5%；

（二）还本付息安排。

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

二、项目基本情况

（一）钦州市简介。

钦州市，隶属于广西壮族自治区，地处广西南部沿海。东与北海市和玉林市相连，南临钦州湾，西与防城港市毗邻，北与南宁市接壤。钦州市是广西北部湾经济区的海陆交通枢纽、西南地

区便捷的出海通道，是中国—东盟自由贸易区的前沿城市。全市陆地总面积10,897平方公里，大陆海岸线562.64公里。

钦州市是岭南广府文化重要的兴盛地、传承地之一，广府民系下分支的钦廉民系正是世居于此。汉族与壮族是钦州的世居民族。钦州市是“一带一路”南向通道陆海节点城市，北部湾城市群的重要城市，拥有深水海港亦是国家保税港的钦州港。南钦高速铁路作为广西北部湾地区的主要铁路运输通道构成了中国西南地区连接东南亚地区最便捷的出海通道。

（二）钦州市财政收支情况。

2021年至2023年，钦州市本级实现一般公共预算收入分别为41.81亿元、43.06亿元和48.39亿元，一般公共预算支出分别为90.78亿元、97.08亿元和96.87亿元；政府性基金收入分别为69.81亿元、72.78亿元和21亿元，政府性基金支出分别为80.82亿元、83.97亿元和28.05亿元。

钦州市2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	41.81	43.06	48.39
一般公共预算支出	90.78	97.08	96.87
政府性基金收入	69.81	72.78	21.00
其中：国有土地使用权出让收入	66.53	69.83	16.51
政府性基金支出	80.82	83.97	28.05
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	62.70	62.76	10.55

（三）项目情况。

1.项目名称：平陆运河-那丽产业园区保障性住房及综合配套项目

2.项目业主：钦州市钦南区林业投资有限公司。

3.建设地点：钦州市钦南区那丽产业园。

（四）项目业主介绍。

钦州市钦南区林业投资有限公司于2016年09月19日成立，注册资本壹亿圆整，注册地位于钦州市钦南区建业街钦南区林业局办公大楼三楼，属钦州市钦南区发展投资集团有限公司下属二级全资子公司。公司经营范围包括：木材采运;林木种子生产经营;林木种子进出口;房地产开发经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目；木材加工;木材销售;林业专业及辅助性活动;林产品采集;林业产品销售;林业有害生物防治服务;园林绿化工程施工;森林经营和管护;森林改培;人工造林;森林公园管理;木材收购;竹材采运;树木种植经营;以自有资金从事投资活动;承接总公司工程建设业务;住房租赁;谷物销售:粮食收购;饲料原料销售;货物进出口;食品进出口;食用农产品批发;食用农产品零售;食用农产品初加工;供应链管理服务;牲畜销售;鲜肉零售;鲜肉批发;初级农产品收购;食品销售(仅销售预包装食品)。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

（五）项目建设内容。

总建设面积11.27万平方米，规划建设1栋12层综合用房面积1.78万平方米，8栋17层保障性住房总面积80,175.98平方米，附属楼面积1,219.42平方米，那丽三期1栋6层保障性住房面积8,255.99平方米和1栋6层配套用房面积5,321.03平方米。

专项债券资金主要用于建设保障性住房、配套用房及相关配套设施等。

本期专项债券资金主要用于建设保障性住房、配套用房及相关配套设施等。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	随着小康社会全面建成和决胜脱贫攻坚，人们生活水平不断提高，对木材制品的需求日益增长，促进了以高端绿色家居为方向的现代木材加工产业高速发展，将进一步拉动园区综合用房、生活配套用房的需求。 该项目主要建设保障性住房、配套用房及相关配套设施等，完善园区配套设施，服务和满足园区企业生产、员工住宿需求。利用自有用地建设宿舍型保障性租赁住房，是有效解决园区企业员工住宿困难、通勤不便等实际问题的一项重要措施，对促进产城融合、发展园区产业经济具有重要意义，项目建设十分必要。 该项目具有一定的收益性，主要是保障性住房、配套用房出租收入。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目计划通过障性住房、配套用房出租等收入来偿还专项债本息。参考钦州市及周边城市的市场行情，结合钦南区的市场需求和工业园区综合用房、生活配套用房出租率等因素进行综合预测，本项目预计收益目标是可以实现的，偿债计划具有可行性。偿债风险点包括政策风险、技术风险、资金链风险、环境污染风险等，经综合评估，偿债风险程度低。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目已经取得立项、可研批复，完成前期工作并于2022年开工建设。
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38,786.52万元，其中不含专项债的项目资本金27,786.52万元，资金来源为上级补助资金及业主自筹，占比71.64%；债券资金需求11,000万元，占比28.36%。债券资金用于建设配套用房、保障性住房及相关配套设施。不用于经常性支出和楼堂馆所等中央明确禁止的项目，符合《自治区新增政府专项债券项目和资金管理办法》（桂财债〔2020〕13号）的

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		规定，资金投向合理。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	参考钦州市及周边城市的市场行情，结合钦南区的市场需求和工业园区配套用房、生活配套用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）经济效益

产业园区作为经济创新和发展的重要载体，在产业园区配套保障性租赁住房是落实国家“职住平衡、租售并举”的重要举措，也是提升园区企业员工幸福感的重要抓手。在国家住房租赁政策的红利下，各城市通过提升用地占比、注重产品品质以及多商业模式的运营等方式，不仅精准有效增加产业园区内高品质租赁房源供给，还有利于提升城市治理水平，构建企业发展、产业升级、员工幸福的生态格局。

保障房建设可改善城市低收入居民的居住条件，是重要的民生问题，加快建设保障性安居工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。保障房投资力度加大，将有利于控制高房价，有利于更好地落实房价调整的政策目标，减少来自刚性需求的恐慌性需求，有利于防止房价和销量的暴涨暴跌。保障性住房投资本身便对经济有着可观的拉动作用，保障性住房的大量推出，将让数量庞大的中低收入者以较低的成本便可“居者有其屋”，而不必为了买一套商品房而节衣缩食、苦苦积蓄，从而可

“腾出”钱来改善生活，释放出更多的国民消费力，扩大内需。大规模加速推进保障房建设，不仅是一项民生工程，也意味着住房保障制度的调整，不仅事关着楼市，还将影响到金融市场、经济机构，甚至于发展理念。这些年，商品房垄断的住房市场，地方的土地财政积重难返，扭曲的发展观不仅由此引发暴力拆迁等一系列新的社会问题，还严重挤压实体经济和企业创新空间，已成为转变经济发展方式的障碍。政府主导的大规模保障房建设，以民生为导向，可以给畸形发展的房地产市场降温，引导社会投资方向，鼓励更多企业和资本投入实体经济和科技创新。从这个意义上说，大规模加速推进保障房建设，还有望成为转变发展方式的重要突破口。

（二）社会效益

市场经济环境下，相对于商品性住房来说，保障性住房，是指政府为保障和改善国民居住条件，根据国家相关法律政策规定，由政府统一规划、统筹建设并对其建造标准和销售价格或租金标准给予限定调控，提供给中低收入家庭和住房困难的特定人群使用，起到社会保障作用的住宅性建筑。

社会主义市场经济体制下，科学合理的住房制度是保障住房市场秩序健康发展的重要体系，将政府调控与市场供应有机结合，健全住房保障体系，保障居民住房供应，是构建和完善住房制度的根本目的。针对房地产市场所具有的定置性特征，加强住房市场监管调控，遏制投机性住房投资的负面影响，保障住房市

场满足困难家庭的正常住房需求。加强保障性安居工程建设，推动住房制度科学发展，加快住房制度改革与实践，具有重大的现实意义。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《平陆运河-那丽产业园区保障性住房及综合配套项目可行性研究报告的批复》（钦南发改投〔2022〕82号），本项目总投资为38,786.52万元。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	土建工程费用	22,403.83	57.76
2	安装费用	6,766.22	17.44
3	设备购置费	7,129.49	18.38
4	工程建设其他费用	1,846.98	4.77
5	预备费用	640.00	1.65
项目总投资		**38,786.52**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

平陆运河-那丽产业园区保障性住房及综合配套项目总投资38,786.52万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金27,786.52万元，资金来源为业主自筹，占比71.64%；

（2）专项债券资金11,000万元，占比28.36%。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	合计	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	27,786.52	-	7,064.00	4,722.52	16,000.00
专项债券融资	11,000.00	-	-	7,000.00	4,000.00
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	**38,786.52**	**-**	**7,064.00**	**11,722.52**	**20,000.00**

2.项目实施计划

项目建设周期36个月，已于2022年10月开工建设，预计于2025年9月底竣工。

单位：人民币万元

类别	合计	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	38,786.52	-	7,064.00	11,722.52	20,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2026年为起始年测算。项目主要收入来源于保障性住房租金收入、停车位收入、生活配套区租金收入和物业费收入。

1.保障性住房租金收入

保障性住房可出租面积81,288.41平方米，预计第一年的出租率为70%，第二年出租率为80%，从第三年起出租率均达到90%。保障性住房每月租金价格为12元/平方米，此后每三年上涨5%。债券存续期内本项目所产生的保障性住房租金收入约为22,558.02万元。

2.生活配套区租金收入

生活配套区可出租面积6,618.9平方米，其中5,450.34平方米用于商铺出租，每月租金价格为40元/平方米，剩余1,168.56平方米用于综合配套类型出租，按每月租金价格20元/平方米计算，预计第一年的出租率为70%，第二年出租率为80%，从第三年起出租率均达到90%。此后租金每三年上涨5%。债券存续期内本项目所产生的生活配套区租金收入合计约为5,582.17万元。

3.停车位收入

本项目可用于出租的停车位403个，停车位每月租金价格为150元/个，预计第一年的出租率为70%，第二年出租率为80%，从第三年起出租率均达到90%。租金此后每三年上涨5%。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为1,397.96万元。

4.保障性住房物业费收入

根据保障性住房可出租面积81,288.41平方米，预计第一年的出租率为70%，第二年出租率为80%，从第三年起出租率均达到90%。物业费每月价格为1元/平方米，此后每三年上涨5%。债券存续期内本项目所产生的保障性住房物业费收入合计约为1,879.84万元。

5.生活配套区综合用房物业费收入

根据生活配套区综合用房可出租面积29,738.01平方米，预计第一年的出租率为70%，第二年出租率为80%，从第三年起出

租率均达到90%。物业费每月价格为1元/平方米，此后每三年上涨5%。债券存续期内本项目所产生的生活配套区综合用房物业费收入合计约为534.65万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为31,952.64万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	保障性住房租金收入	生活配套区租金收入	停车位收入	保障性住房物业费收入	生活配套区综合用房物业费收入	当年总收入
2026年	819.39	202.76	50.78	68.28	19.42	1,160.63
2027年	936.44	231.73	58.03	78.04	22.19	1,326.43
2028年	1,053.50	260.70	65.29	87.79	24.97	1,492.25
2029年	1,106.17	273.73	68.55	92.18	26.22	1,566.85
2030年	1,106.17	273.73	68.55	92.18	26.22	1,566.85
2031年	1,106.17	273.73	68.55	92.18	26.22	1,566.85
2032年	1,161.48	287.42	71.98	96.79	27.53	1,645.20
2033年	1,161.48	287.42	71.98	96.79	27.53	1,645.20
2034年	1,161.48	287.42	71.98	96.79	27.53	1,645.20
2035年	1,219.56	301.79	75.58	101.63	28.90	1,727.46
2036年	1,219.56	301.79	75.58	101.63	28.90	1,727.46
2037年	1,219.56	301.79	75.58	101.63	28.90	1,727.46
2038年	1,280.53	316.88	79.36	106.71	30.35	1,813.83
2039年	1,280.53	316.88	79.36	106.71	30.35	1,813.83
2040年	1,280.53	316.88	79.36	106.71	30.35	1,813.83
2041年	1,344.56	332.72	83.32	112.05	31.87	1,904.52
2042年	1,344.56	332.72	83.32	112.05	31.87	1,904.52
2043年	1,344.56	332.72	83.32	112.05	31.87	1,904.52

时间	保障性住房租金收入	生活配套区租金收入	停车位收入	保障性住房物业费收入	生活配套区综合用房物业费收入	当年总收入
2044年	1,411.79	349.36	87.49	117.65	33.46	1,999.75
合计	**22,558.02**	**5,582.17**	**1,397.96**	**1,879.84**	**534.65**	**31,952.64**

（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、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15人，按照每年3.88万元/人的平均工资福利，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1,265.6万元。

2.管理费用

管理费用主要包括水电费、修理费和易耗品费等，据测算，年均管理费用约为67.24万元，此后每三年上涨5%。债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为1,462.19万元。

3、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税金及附加合计约为3,721.93万元。

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6,449.72万元。

项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	管理费用	税金及附加	当年总成本
2026年	58.20	67.24	135.19	260.63
2027年	58.20	67.24	154.51	279.95
2028年	58.20	67.24	173.82	299.26
2029年	61.11	70.60	182.51	314.22
2030年	61.11	70.60	182.51	314.22
2031年	61.11	70.60	182.51	314.22
2032年	64.17	74.13	191.64	329.94
2033年	64.17	74.13	191.64	329.94
2034年	64.17	74.13	191.64	329.94
2035年	67.37	77.84	201.22	346.43
2036年	67.37	77.84	201.22	346.43
2037年	67.37	77.84	201.22	346.43
2038年	70.74	81.73	211.28	363.75
2039年	70.74	81.73	211.28	363.75
2040年	70.74	81.73	211.28	363.75
2041年	74.28	85.82	221.84	381.94
2042年	74.28	85.82	221.84	381.94
2043年	74.28	85.82	221.84	381.94
2044年	77.99	90.11	232.94	401.04
合计	**1,265.60**	**1,462.19**	**3,721.93**	**6,449.72**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目预期收益

债券存续期内，平陆运河-那丽产业园区保障性住房及综合配套项目预计总收入为31,952.64万元，总成本费用为6,449.72

万元，项目预期收益为25,502.92万元。

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19,910万元，其中专项债券融资本息为19,910万元，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	
11,000.00	8,910.00	19,910.00	-	-	-	19,910.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.28。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
平陆运河-那丽产业园区保障性住房及综合配套项目	25,502.92	19,910.00	1.28
合计	**25,502.92**	**19,910.00**	**1.28**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.20	1.28	1.36
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.30	1.28	1.26

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.2,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债务本息资金的覆盖倍数为1.26倍，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单位。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求，并根据平陆运河-那丽产业园区保障性住房及综合配套项目建设任务、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。

钦州市钦南区财政局

2024年9月10日

钦州市钦南区林业投资有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）灵山县十里工业园电子信息产业标准厂房及配套设施项目（一期）实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

灵山县十里工业园电子信息产业标准厂房及配套设施项目（一期）专项债券计划发行规模31,400万元，共发行四期。首期已于2022年5月发行5,000万元，发行利率为3.32%，发行期限为20年（后五年分期还本）；二期已于2022年6月发行5,000万元，发行利率为3.28%，发行期限为20年（后五年分期还本）；三期已于2023年6月发行6,000万元，发行利率为3.04%，发行期限为20年（后五年分期还本）；四期（本期）计划于2024年9月发行15,400万元，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后第二个工作日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）灵山县简介。

灵山县，隶属广西钦州市，地处广西南部，钦州市东北部，濒临北部湾，是泛北部湾经济区次中心以及钦州的副中心城市，县城距南宁市、钦州市、北海市、防城港市、玉林市、贵港市均为100多千米，与六市形成了一个半小时经济圈，距广州市500千米。全县辖区总面积为3,558平方千米，辖17个镇两个街道办389个村委会20个社区。2022年，灵山县地区生产总值361.44亿元，同比增长9%。2023年末，全县人口169.21万人，其中农村人口136.96万人。城市规模迈入中等城市行列。灵山县交通便利，G209国道和S310、S103、S326、S308省道S43高速贯通全境，与众多的县道、乡道组成便利的公路运输网络，全县公路通车里程1,155千米。具有“背靠大西南，面向东南亚”的地缘优势，是著名的“中国荔枝之乡”“中国奶水牛之乡”“中国养蛇之乡”“中国名茶之乡”、此外灵山县也是久负盛名的水果之乡、水产之乡和鱼米之乡。

（二）灵山县财政收支情况。

2021年至2023年，灵山县实现一般公共预算收入分别为10.28亿元、10.58亿元和11.18亿元；一般公共预算支出分别为59.63亿元、63.22亿元和68.66亿元。政府性基金收入分别为5.18亿元、6.04亿元和5.45亿元；政府性基金支出分别为4.67亿元、8.62亿元和27.36亿元。

灵山县2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	10.28	10.58	11.18
一般公共预算支出	59.63	63.22	68.66
政府性基金收入	5.18	6.04	5.45
其中：国有土地使用权出让收入	4.47	5.28	4.52
政府性基金支出	4.67	8.62	27.36
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.00	3.40	3.98

（三）项目情况。

1.项目名称：灵山县十里工业园电子信息产业标准厂房及配套设施项目（一期）。

2.项目业主：灵山县工业区投资开发有限公司。

3.建设地点：灵山县十里工业园。

（四）项目业主介绍。

灵山县工业区投资开发有限公司成立于2008年6月，注册资本3,000万元人民币，公司是灵山县城市建设集团有限公司的全资子公司，属钦州市灵山人民政府授权投资的国有独资公司。公司经营范围主要为土地收储、开发与转让；房地产开发与经营；投资标准厂房建设及转让、租赁；投资基础设施建设与经营。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要为灵山县十里工业园电子信息产业标准厂房及配套设施项目（一期）建设，建设内容为新建园区标准厂房、高层厂房、门卫室及室外道路。总用地面积为66,667

平方米，总建筑面积为150,281平方米，其中1#，2#，4#，5#厂房各栋均为9,322.00平方米、3#厂房18,663平方米、6#厂房21,592平方米、7#,8#厂房各栋均为11,596平方米、保障性租赁住房21,253平方米、高层厂房15,130平方米、仓库3,168平方米、地下室9,944平方米、门卫室51平方米。园区路网工程实施范围包括规划一路（831米）、规划二路（768米）、规划五路（459米）共3条新建道路，道路长2,058米。主要建设内容包括：道路工程、给排水工程、电气工程、交通工程。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目的建设是完善十里工业园标准厂房及基础配套设施，建设具有现代城郊工业区特色园区。通过厂房、保障性住房、仓库租金收入、物业收入及停车费收入等取得合理收益。本项目建设投资57,963.80万元，投资合理。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目建成后将通过项目建成后将通过厂房、保障性住房、仓库租金收入、物业收入及停车费收入进行偿还本金和利息，经测算，收益覆盖债券本息倍数为1.28。 偿债风险主要来自内部管理不善，成本控制不力造成收支结余减少。当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.2，仍能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.27，仍然能通过压力测试。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	项目建设投资符合政策及规范要求。1、可研批复文件：灵发改投〔2021〕116号2、初设批复：灵发改投〔2022〕115号；3、根据《钦州市发展和改革委员会关于提前做好2024年地方政府专项债券储备项目工作的通知》（钦市发改投〔2023〕19号），项目属于申报市政和产业园区基本设施领域中“产业园园区基本设施”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	灵山县十里工业园电子信息产业标准厂房及配套设施项目（一期）总投资估算57,963.8万元。项目资金来源如下： （1）不含专项债券的项目资本金26,563.8万元，资金来源为业主自筹，占比45.83%。 （2）专项债券资金31,400万元，占比54.17%，其中已发行16,000万元，本次拟发行15,400万元。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%。 项目投向为产业园区基础设施领域，符合专项债投向要求。 项目资本金来源于项目业主自筹，其余部分将通过专项债券解决，专项债资金的金额、占比及使用均符合专项债券申报。
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、配套用房租赁收入、物业费收入、仓库租金收入、地下机动车停车位收入、地面机动车停车位收入、非机动车停车位收入、围墙广告租金收入等，测算数据根据相关收费标准并参考类似项目确定，可靠性强。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

本项目建设为灵山县工业区（十里）提供更齐全的配套和更完善的基础设施服务，提升园区招商引资的环境，为钦州市全面对接粤港澳大湾区、面向中国—东盟自由贸易区提供坚强基础保障。通过不断加强钦州市园区本身的基础设施建设，提升产业承载力，可以向钦州市提供上千个工作就业岗位，引领全市经济社会快速发展。因此本项目实施的直接经济效益显著。

（二）社会效益。

项目建设实现灵山县工业强县的重要举措。随着广西北部湾经济区的开发建设上升为国家发展战略，2008 年 4 月钦州市被国家商务部确定为第二批加工贸易梯度转移重点承接地之一，而灵山工业区又被确定为主要的承接基地，结合灵山 20 年的电子信息产业发展历史，项目的建设有助于推动和加快东部沿海地区电

子信息产业向内地转移的进程，从而实现灵山县工业强县的目标。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据灵山县发展和改革局《关于调整灵山县十里工业园电子信息产业标准厂房及配套设施项目（一期）初步设计的批复》（灵发改投〔2022〕115号），本项目总投资估算57,963.8万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	建筑安装工程费用	48,516.25	83.70
2	工程建设其他费用	3,575.01	6.17
3	预备费	3,125.48	5.39
4	建设期利息	2,736.82	4.72
5	流动资金	10.24	0.02
项目总投资		**57,963.80**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

灵山县十里工业园电子信息产业标准厂房及配套设施项目（一期）总投资估算57,963.8万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金26,563.8万元，资金来源为业主自筹，占比45.83%。

（2）专项债券资金31,400万元，占比54.17%，其中已发行16,000万元，本次拟发行15,400万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%。

（3）其他债务融资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

时间	合计	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	26,563.80	12,742.95	4,000.00	4,820.85	5,000.00
专项债券资金	31,400.00	10,000.00	6,000.00	15,400.00	-
其他融资	-	-	-	-	-
合计	**57,963.80**	**22,742.95**	**10,000.00**	**20,220.85**	**5,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2022年10月开工建设，预计于2025年9月底竣工。

单位：人民币万元

类别	合计	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	57,963.80	22,742.95	10,000.00	25,220.85	5,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2025年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房租金收入、配套用房租赁收入、物业费收入、仓库租金收入、地下机动车停车位收入、地面机动车停车位收入、非机动车停车位收入、围墙广告租金收入等。

1.标准厂房租金收入

根据目前周边县区或省内、国内已进入运营期的同类项目进行测算，项目每月初始出租价格为20元/平方米，运营前四年不考虑增幅，后续运营年度租金增长率按每三年增长8%，可出租面积为115,865平方米，预计第一年的出租率为75%，第二年85%，

第三年90%，后按照90%的出租率计算。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62,465.24万元。

2.配套用房出租收入

根据目前周边县区或省内、国内已进入运营期的同类项目进行测算，项目每月初始出租价格为15元/平方米，运营前四年不考虑增幅，后续运营年度租金增长率按每三年增长8%，可出租面积为21,253平方米，预计第一年的出租率为75%，第二年85%，第三年90%，后按照90%的出租率计算。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8,593.49万元。

3.物业费收入

根据目前可行性研究报告建设内容，结合周边园区情况进行测算，收取物业费总建筑面积137,118平方米，每月综合收入按照1元/平方米计算，运营前四年不考虑增幅，后续运营年度租金增长率按每三年增长8%，预计第一年的出租率为75%，第二年85%，第三年90%，后按照90%的出租率计算。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为3,696.03万元。

4.仓库租金收入

根据目前周边县区或省内、国内已进入运营期的同类项目进行测算，项目每月初始出租价格为20元/平方米，运营前四年不考虑增幅，后续运营年度租金增长率按每三年增长8%，可出租面积为3,168平方米，预计第一年的出租率为75%，第二年85%，第三年90%，后按照90%的出租率计算。债券存续期内本项目所产生

的仓库租金收入合计约为1,707.83万元。

5.地下机动车停车位收入

根据目前可行性研究报告建设内容，结合周边园区情况进行测算，项目地下机动车停车位数量280个，每月综合收入按照300元/个计算，运营前四年不考虑增幅，后续运营年度租金增长率按每三年增长8%，预计第一年的出租率为75%，第二年85%，第三年90%，后按照90%的出租率计算。债券存续期内本项目所产生的地下机动车停车位收入2,264.38万元。

6.地面机动车停车位收入

根据目前可行性研究报告建设内容，结合周边园区情况进行测算，项目地面机动车停车位数量190个，每月综合收入按照250元/个计算，运营前四年不考虑增幅，后续运营年度租金增长率按每三年增长8%，预计第一年的出租率为75%，第二年85%，第三年90%，后按照90%的出租率计算。债券存续期内本项目所产生的地面机动车停车位收入1,280.33万元。

7.非机动车停车位收入

根据目前可行性研究报告建设内容，结合周边园区情况进行测算，项目非机动车停车位600个,每个出租价格为20元/月,前三年的出租率分别按75%、85%、90%计算，第四年开始按照90%的出租率计算,租金增长率按每三年增长8%,运营前四年不考虑增幅。债券存续期内本项目所产生的非机动车停车位收入323.56万元。

8.围墙广告租金收入

根据目前可行性研究报告建设内容，结合周边园区情况进行测算，项目园区广告位350个，每年综合收入按照800元/个计算，运营前四年不考虑增幅，后续运营年度租金增长率按每三年增长8%，预计第一年的出租率为75%，第二年85%，第三年90%，后按照90%的出租率计算。债券存续期内本项目所产生的围墙广告租金收入629.05万元。

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 80,959.91 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	配套用房出租收入	仓库租金收入	物业费收入	地下机动车停车位收	地面机动车停车位收入	非机动车停车位收入	围墙广告租金收入	当年总收入
2025年	2,085.57	286.92	123.41	57.02	75.60	42.75	10.80	21.00	2,703.07
2026年	2,363.65	325.17	139.86	64.63	85.68	48.45	12.24	23.80	3,063.48
2027年	2,502.68	344.30	148.09	68.43	90.72	51.30	12.96	25.20	3,243.68
2028年	2,702.90	371.84	159.93	73.90	97.98	55.40	14.00	27.22	3,503.17
2029年	2,702.90	371.84	159.93	73.90	97.98	55.40	14.00	27.22	3,503.17
2030年	2,702.90	371.84	159.93	73.90	97.98	55.40	14.00	27.22	3,503.17
2031年	2,919.13	401.59	172.72	79.81	105.82	59.83	15.12	29.40	3,783.42
2032年	2,919.13	401.59	172.72	79.81	105.82	59.83	15.12	29.40	3,783.42
2033年	2,919.13	401.59	172.72	79.81	105.82	59.83	15.12	29.40	3,783.42
2034年	3,152.66	433.72	186.54	86.19	114.29	64.62	16.33	31.75	4,086.10
2035年	3,152.66	433.72	186.54	86.19	114.29	64.62	16.33	31.75	4,086.10
2036年	3,152.66	433.72	186.54	86.19	114.29	64.62	16.33	31.75	4,086.10
2037年	3,404.87	468.42	201.46	93.09	123.43	69.79	17.64	34.29	4,412.99
2038年	3,404.87	468.42	201.46	93.09	123.43	69.79	17.64	34.29	4,412.99
2039年	3,404.87	468.42	201.46	93.09	123.43	69.79	17.64	34.29	4,412.99
2040年	3,677.26	505.89	217.58	100.54	133.30	75.37	19.05	37.03	4,766.02
2041年	3,677.26	505.89	217.58	100.54	133.30	75.37	19.05	37.03	4,766.02
2042年	3,677.26	505.89	217.58	100.54	133.30	75.37	19.05	37.03	4,766.02
2043年	3,971.44	546.36	234.99	108.58	143.96	81.40	20.57	39.99	5,147.29
2044年	3,971.44	546.36	234.99	108.58	143.96	81.40	20.57	39.99	5,147.29
合计	**62,465.24**	**8,593.49**	**3,696.03**	**1,707.83**	**2,264.38**	**1,280.33**	**323.56**	**629.05**	**80,959.91**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、动力材料费、维修费用、管理费用、销售费用、税金及附加等。具体测算依据如下:

1.职工薪酬

根据可行性研究报告内容进行测算，项目共有经营管理及运营维护人员5人，按照每年7万元/人的工资福利估算，每年的人员经费约为35万元，运营期前四年不考虑增长，第五年起以每年薪酬水平上涨3%预计,债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为866.56万元。

2.动力材料费

根据可行性研究报告内容进行测算，年耗电量根据用电负荷计算，项目年耗电量为2,084.16万千瓦时，公共区域的能耗占比0.5%，电费按0.81元/度计,每四年上涨3%。年耗水量根据用水量统计表，本项目最高日用水量为1,544.57立方米，经计算项目年生活用水量为56.38万立方米，公共区域的能耗占比0.5%，水费按4.41元/立方米计，每四年上涨3%。债券存续期内本项目所产生的动力材料费合计约为205.6万元。

3.维修费用

维护修理费按固定资产原值的0.2%估算,运营期前四年不考虑增长，后续年度按年增3%考虑，债券存续期内本项目所产生的维修费用合计约为1,223.22万元。

4.管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，每年按总收入的2%估算运营管理费用。债券存续期内本项目所产生的管理费用约为809.57万元。

5.销售费用

根据可行性研究报告内容进行测算，每年按厂房出租和配套用房出租收入的1%估算销售费用。债券存续期内本项目所产生的销售费用约为710.58万元。

6.税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，根据国家现行税法规定，本项目行业综合负税率3.5%计算，城市维护建设税按7%计算，教育费附加(含地方教育费附加)费率按3%计算，房产税12%，印花税0.05%，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为9,327.58万元。

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13,143.11万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	动力材料费	维修费用	管理费用	销售费用	税金及附加	当年总成本
2025年	35.00	9.68	49.40	27.03	23.72	311.43	456.26
2026年	35.00	9.68	49.40	30.63	26.89	352.95	504.55
2027年	35.00	9.68	49.40	32.44	28.47	373.71	528.70
2028年	35.00	9.68	49.40	35.03	30.75	403.61	563.47
2029年	36.05	9.97	50.88	35.03	30.75	403.61	566.29
2030年	37.13	9.97	52.41	35.03	30.75	403.61	568.90
2031年	38.24	9.97	53.98	37.83	33.21	435.90	609.13
2032年	39.39	9.97	55.60	37.83	33.21	435.90	611.90
2033年	40.57	10.27	57.27	37.83	33.21	435.90	615.05
2034年	41.79	10.27	58.99	40.86	35.86	470.77	658.54
2035年	43.04	10.27	60.76	40.86	35.86	470.77	661.56

时间	职工薪酬	动力材料费	维修费用	管理费用	销售费用	税金及附加	当年总成本
2036年	44.33	10.27	62.58	40.86	35.86	470.77	664.67
2037年	45.66	10.58	64.46	44.13	38.73	508.43	711.99
2038年	47.03	10.58	66.39	44.13	38.73	508.43	715.29
2039年	48.44	10.58	68.38	44.13	38.73	508.43	718.69
2040年	49.89	10.58	70.43	47.66	41.83	549.10	769.49
2041年	51.39	10.90	72.54	47.66	41.83	549.10	773.42
2042年	52.93	10.90	74.72	47.66	41.83	549.10	777.14
2043年	54.52	10.90	76.96	51.47	45.18	593.03	832.06
2044年	56.16	10.90	79.27	51.47	45.18	593.03	836.01
合计	**866.56**	**205.60**	**1,223.22**	**809.57**	**710.58**	**9,327.58**	**13,143.11**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

债券存续期内，灵山县十里工业园电子信息产业标准厂房及配套设施项目（一期）预计总收入为80,959.91万元，总成本费用为13,143.11万元，项目预期收益为67,816.8万元。

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53,027.9万元，其中专项债券融资本息为53,027.9万元，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	
31,400.00	21,627.90	53,027.90	-	-	-	53,027.90

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.28。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
灵山县十里工业园电子信息产业标准厂房及配套设施项目（一期）	67,816.80	53,027.90	1.28
合计	**67,816.80**	**53,027.90**	**1.28**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.20	1.28	1.36
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.29	1.28	1.27

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.2，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.27，仍然能通过压力测试。

总体看，可用于融资平衡的项目收益对政府专项债券本息的覆盖倍数为1.28，项目能够实现收益与融资平衡。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方

式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内

统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是灵山县工业和信息化局以及灵山县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据灵山县十里工业园电子信息产业标准厂房及配套设施项目（一期）建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

灵山县财政局

2024 年 9 月 10 日

灵山县工业区投资开发有限公司

2024 年 9 月 10 日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）钦州市浦北陈皮产业园基础设施建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

钦州市浦北陈皮产业园基础设施建设项目专项债券计划发行规模30,000万元，共发行三期。首期已于2023年6月发行14,000万元，发行利率为3.04%，发行期限为20年（后五年分期还本）；二期（本期）计划于2024年9月发行9,000万元，三期计划于2024年四季度发行7,000万元，发行期限均为20年（后五年分期还本），测算利率均按4.5%。

（二）还本付息安排。

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

二、项目基本情况

（一）浦北县简介。

浦北县位于广西壮族自治区南部，隶属钦州市，全县行政区域总面积2,526.4平方公里，2018年的耕地面积4.22万公顷，林地面积17.25万公顷，森林覆盖率73.7%，辖15个镇、2个街道，273个村委（社区），总人口95.16万。南北走向的贵（贵

港）合（合浦）高速公路贯穿全境，东西走向的南宁大塘一北流清湾的高速公路已于2022年12月通车，交通十分便利。县城距离首府南宁约210公里，距离沿海开放城市北海市约为120公里，东靠玉林市的博白县，南邻北海市的合浦县，北与南宁市的横县、贵港市、玉林市的兴业县接壤。2017年4月，荣获“世界长寿之乡”称号；被誉为“中国香蕉之乡”“中国红椎菌之乡”“中华蜜蜂之乡”等。

（二）浦北县财政收支情况。

2021年至2023年，浦北县实现一般公共预算收入分别为7.54亿元、9.53亿元和9.68亿元；一般公共预算支出分别为39.46亿元、41.1亿元和45.25亿元。政府性基金收入分别为3.54亿元、2.94亿元和2.95亿元；政府性基金支出分别为3.58亿元、5.95亿元和7.26亿元。

浦北县2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	7.54	9.53	9.68
一般公共预算支出	39.46	41.10	45.25
政府性基金收入	3.54	2.94	2.95
其中：国有土地使用权出让收入	3.35	2.45	2.39
政府性基金支出	3.58	5.95	7.26
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.25	1.68	1.71

（三）项目情况。

1.项目名称：钦州市浦北陈皮产业园基础设施建设项目。

2.项目业主：浦北县鑫汇资产经营管理有限责任公司。

3.建设地点：浦北县龙门镇工业园区。

（四）项目业主介绍。

浦北县鑫汇资产经营管理有限责任公司于2012年10月11日成立，性质为国有企业，注册资本1,700万元，公司经营范围包括：旅游业务；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；物业管理；国内货物运输代理；园区管理服务；旅游开发项目策划咨询；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）等。

（五）项目建设内容。

本项目主要建设陈皮中小企业孵化园标准厂房；配套用房及其他生活服务设施；仓储中心及物流中心储存仓库；配套污水处理厂；国家农业现代化示范区基础设施建设；配套建设园区道路、人行道铺设、给排水管网、电气、设备采购、消防站、污水管网等配套设施附属工程。

本期专项债券资金主要用于建设陈皮中小企业孵化园标准厂房；配套用房及其他生活服务设施；仓储中心及物流中心储存仓库；配套污水处理厂；国家农业现代化示范区基础设施建设；配套建设园区道路、人行道铺设、给排水管网、电气、设备采购、消防站、污水管网等配套设施附属工程。

（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	本项目属于“十四五”国民经济发展的重点项目，是实现乡村振兴、打造浦北特色优势产业的需要;有利于促进浦北县经济持续、稳定、和谐发展和社会全面进步，既能增加当地税收，又可以带动当地经济和相关产业的发展，对国民经济稳定持续发展具有积极促进作用，而且有利于增加地方就业，解决社会部分就业压力，促进社会的稳定，可达到经济效益和社会效益双赢的目的，该项目具有一定的收益性，主要是标准厂房、物流中心、配套用房等出租收入。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目计划通过标准厂房、物流中心、配套用房等出租收入来偿还专项债本息，参考当地及周边城镇的市场行情，结合当地的市场需求和产业园区标准厂房、物流中心、配套用房等租赁基准价格标准因素进行综合预测，偿债计划具有可行性。风险点:项目偿债来源主要为出租收入，受出租率和租金水平影响偿债风险程度低。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目已经取得立项、可研、环评、初设批复，用地已经取得用地预审与选址意见书审查意见及用地划拨决定书，本项目属于钦州市重点推进重大项目。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	钦州市浦北陈皮产业园基础设施建设项目总投资 85,092.53 万元。项目资金来源如下： （1）不含专项债券的项目资本金 55,092.53 万元，资金来源为业主自筹，占比 64.74%； （2）专项债券资金 30,000.00 万元，占比 35.26%。其中已发行 14,000.00 万元，本次拟发行 9,000.00 万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共 0.00 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	参考钦州市及周边县城的市场行情，结合浦北县的市场需求和产业园区出租率等因素进行综合预测本项目预计收益，收入预测较为合理。
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）经济效益。

本项目的建设对周边区域发展具有很强的带动作用，适应了广西工业结构调整方向，同时也促进了我国地方工业的发展。首先，由于产业园基础配套设施的建成，前来考察投资环境的人员将大幅增加，必然带动周边的各种相关服务，增加这一区域的人流量及交通流量；其次，在建设本项目的同时，对其周边配套设

施、环境建设也将会起到积极的推动作用。此外，项目建成所带来的旺盛人气无疑对于周边区域内第三产业发展有很强的带动力，也能在一定程度上提升项目周边区域土地的价值，带动区域经济与社会的全面发展。

（二）社会效益。

一方面，项目建成后将能为当地社会提供一定的就业岗位，缓解当地劳动力就业的压力，改善居民的生活质量，有利于维护安定团结、社会稳定的氛围。另一方面，项目建设有利于刺激当地特色产业、交通运输业等产业的发展，促进产业结构调整，建成后能带来一定的税收收益，加快当地城镇化建设的步伐，为地方经济发展做出贡献。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据浦北县发展和改革局《关于钦州市浦北陈皮产业园基础设施建设项目初步设计的批复》（浦发改经发〔2022〕57号），本项目总投资为85,092.53万元。

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	72,567.27	85.28
2	建设工程其他费用	6,600.23	7.76
3	预备费	2,375.03	2.79
4	建设期利息	3,550.00	4.17
项目总投资		**85,092.53**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

钦州市浦北陈皮产业园基础设施建设项目总投资85,092.53万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金55,092.53万元，资金来源为业主自筹，占比64.74%;

（2）专项债券资金30,000万元，占比35.26%，其中已发行14,000万元，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	合计	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	55,092.53	1,770.00	5,000.00	19,000.00	29,322.53
专项债券融资	30,000.00	-	14,000.00	16,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	**85,092.53**	**1,770.00**	**19,000.00**	**35,000.00**	**29,322.53**

2.项目实施计划

项目建设周期37个月，已于2022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	合计	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	85,092.53	1,770.00	19,000.00	35,000.00	29,322.53

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2026年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房收入、物流中心收入、仓储中心收入、配套用房收入、废弃果肉处理中心收入、污水厂收入、物业管理费收入。

1.标准厂房收入

根据项目可行性研究报告内容进行测算，参考浦北县及周边城镇的市场行情等因素综合预测。该项可出租面积142,587.03平方米，出租单价为12元/平方米/月，单价每五年递增5%。2026年起开始出租，第一年出租面积按70%测算，第二年出租面积按80%计算，第三年起每年出租面积按90%计算。债券存续期内本项目所产生的标准厂房收入合计约为34,929.73万元。

2.物流中心收入

根据项目可行性研究报告内容进行测算，参考浦北县及周边城镇的市场行情等因素综合预测。该项可出租面积20,211.28平方米，出租单价为12元/平方米/月，单价每五年递增5%；2026年起可以出租，第一年出租面积按70%测算，第二年出租面积按80%计算，第三年起每年出租面积按90%计算。债券存续期内本项目所产生的物流中心收入合计约为4,951.22万元。

3.仓储中心收入

根据项目可行性研究报告内容进行测算，参考浦北县及周边城镇的市场行情等因素综合预测。该项总建筑面积为47,042.61平方米，每年可使用面积按总建筑面积的70%计算，即32,930

平方米，存放量约 225 斤/平方米，管理费收入单价 8 元/斤/年计算，单价每五年递增 5%。债券存续期内本项目所产生的仓储中心收入合计约为 114,015.78 万元。

4.配套用房收入

根据浦北县及周边城镇的市场行情等因素综合预测。该项可出租面积 50,471.53 平方米，出租单价为 5 元/平方米/月，单价每五年递增 5%。2026 年起可以出租，第一年出租面积按 70%测算，第二年出租面积按 80%计算，第三年起每年出租面积按 90%计算。债券存续期内本项目所产生的配套用房收入合计约为 5,151.77 万元。

5.废弃果肉处理中心收入

根据项目可行性研究报告内容进行测算，参考浦北县及周边城镇的市场行情等因素综合预测。该项可出租面积 14,340 平方米，出租单价为 12 元/平方米/月，单价每五年递增 5%；2026 年起可以出租，第一年出租面积按 70%测算，第二年出租面积按 80%计算，第三年起每年出租面积按 90%计算。债券存续期内本项目所产生的废弃果肉处理中心收入合计约为 3,512.95 万元。

6.污水厂收入

根据参考浦北县镇级污水处理收费实施方案（浦发改价格〔2019〕14 号）及周边城镇的市场行情等因素综合预测。污水处理量 109 万吨/年，污水处理费按 1.5 元/吨/年，单价每五年递

增 5%。债券存续期内本项目所产生的污水厂收入合计约为 2,596.79 万元。

7.物业管理费收入

根据项目可行性研究报告内容进行测算，参考浦北县及周边城镇的市场行情等因素综合预测。物业面积共计 274,652.45 平方米（含标准厂房、物流中心、仓储中心、配套用房、废弃果肉处理中心等），管理费收费单价为 1 元/平方米/月，单价每五年递增 5%；第一年出租面积按 70%测算，第二年出租面积按 80%计算，第三年起每年出租面积按 90%计算。债券存续期内本项目所产生的物业管理费收入合计约为 5,474.87 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 170,633.11 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房收入	物流中心收入	仓储中心收入	配套用房收入	废弃果肉处理中心收入	污水厂收入	物业管理费收入	当年总收入
2026 年	1,437.28	203.73	5,927.40	211.98	144.55	135.00	230.71	8,290.65
2027 年	1,642.60	232.83	5,927.40	242.26	165.20	135.00	263.67	8,608.96
2028 年	1,847.93	261.94	5,927.40	272.55	185.85	135.00	164.79	8,795.46
2029 年	1,847.93	261.94	5,927.40	272.55	185.85	135.00	296.62	8,927.29
2030 年	1,847.93	261.94	5,927.40	272.55	185.85	135.00	296.62	8,927.29
2031 年	1,940.33	275.04	6,223.77	286.18	195.14	141.75	311.45	9,373.66
2032 年	1,940.33	275.04	6,223.77	286.18	195.14	141.75	311.45	9,373.66
2033 年	1,940.33	275.04	6,223.77	286.18	195.14	141.75	311.45	9,373.66
2034 年	1,940.33	275.04	6,223.77	286.18	195.14	141.75	311.45	9,373.66

时间	标准厂房收入	物流中心收入	仓储中心收入	配套用房收入	废弃果肉处理中心收入	污水厂收入	物业管理费收入	当年总收入
2035年	1,940.33	275.04	6,223.77	286.18	195.14	141.75	311.45	9,373.66
2036年	2,037.35	288.79	6,534.96	300.49	204.90	148.84	327.02	9,842.35
2037年	2,037.35	288.79	6,534.96	300.49	204.90	148.84	327.02	9,842.35
2038年	2,037.35	288.79	6,534.96	300.49	204.90	148.84	327.02	9,842.35
2039年	2,037.35	288.79	6,534.96	300.49	204.90	148.84	327.02	9,842.35
2040年	2,037.35	288.79	6,534.96	300.49	204.90	148.84	327.02	9,842.35
2041年	2,139.22	303.23	6,861.71	315.51	215.15	156.28	343.37	10,334.47
2042年	2,139.22	303.23	6,861.71	315.51	215.15	156.28	343.37	10,334.47
2043年	2,139.22	303.23	6,861.71	315.51	215.15	156.28	343.37	10,334.47
合计	**34,929.73**	**4,951.22**	**114,015.78**	**5,151.77**	**3,512.95**	**2,596.79**	**5,474.87**	**170,633.11**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、仓储电费、污水厂电费、维修费、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1.工资福利支出

根据参考钦州地区统计局公布的2022年统计年鉴，项目经营管理、运营维护及保洁人员共有20人，本项目进入运营期后的首个年度即2026年人员工资及福利按每年8万元/人/年计算，每五年递增5%；债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为3,077.66万元。

2.仓储电费

根据国家发展改革委《省级电网输配电价定价办法》《发改价格规〔2020〕101号)》规定“第五条省级电网输配电价在每一

监管周期开始前核定，监管周期为三年”，考虑到物价上涨、国网定期调价等因素，仓储电费年均用电量为1,103.76万度，电价按1元/度，每五年递增5%。债券存续期内本项目所产生的仓储电费合计约为21,231.3万元。

3.污水厂电费

根据国家发展改革委《省级电网输配电价定价办法》《发改价格规〔2020〕101号)》规定“第五条省级电网输配电价在每一监管周期开始前核定，监管周期为三年”，考虑到物价上涨、国网定期调价等因素，污水厂电费年均用电量为551.88万度，电价按0.77元/度，每五年递增5%。债券存续期内本项目所产生的污水厂电费合计约为8,174.12万元。

4.维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数》相关内容进行测算，维修费按项目总投的0.2%计算，每三年递增3%。债券存续期内本项目所产生的维修费合计约为3,302.7万元。

5.管理费

根据项目可行性研究报告内容进行测算,管理费按总收入的1%计。债券存续期内本项目所产生的管理费合计约为1,706.31万元。

6.税金及附加

依照项目可行性研究报告内容及国家现行税法规定进行测算,本项目增值税税率按行业税率9%,附加税10%,房产税为12%,

债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为19,305.58万元。

综上所述，本期政府专项债券存续期内本项目的支出合计约为56,797.67万元。

项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	仓储电费	污水厂电费	维修费	管理费	税金及附加	当年总成本
2026年	160.00	1,103.76	424.95	170.19	82.91	940.93	2882.74
2027年	160.00	1,103.76	424.95	170.19	86.09	974.97	2919.96
2028年	160.00	1,103.76	424.95	170.19	87.95	1,007.93	2954.78
2029年	160.00	1,103.76	424.95	175.30	89.27	1,009.01	2962.29
2030年	160.00	1,103.76	424.95	175.30	89.27	1,009.01	2962.29
2031年	168.00	1,158.95	446.20	175.30	93.74	1,059.47	3101.66
2032年	168.00	1,158.95	446.20	180.56	93.74	1,059.47	3106.92
2033年	168.00	1,158.95	446.20	180.56	93.74	1,059.47	3106.92
2034年	168.00	1,158.95	446.20	180.56	93.74	1,059.47	3106.92
2035年	168.00	1,158.95	446.20	185.98	93.74	1,059.47	3112.34
2036年	176.40	1,216.90	468.51	185.98	98.42	1,112.44	3258.65
2037年	176.40	1,216.90	468.51	185.98	98.42	1,112.44	3258.65
2038年	176.40	1,216.90	468.51	191.56	98.42	1,112.44	3264.23
2039年	176.40	1,216.90	468.51	191.56	98.42	1,112.44	3264.23
2040年	176.40	1,216.90	468.51	191.56	98.42	1,112.44	3264.23
2041年	185.22	1,277.75	491.94	197.31	103.34	1,168.06	3423.62
2042年	185.22	1,277.75	491.94	197.31	103.34	1,168.06	3423.62
2043年	185.22	1,277.75	491.94	197.31	103.34	1,168.06	3423.62
合计	**3,077.66**	**21,231.30**	**8,174.12**	**3,302.70**	**1,706.31**	**19,305.58**	**56,797.67**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目预期收益

债券存续期内，钦州市浦北陈皮产业园基础设施建设项目预计总收入为170,633.11万元，总成本费用为56,797.67万元，项目预期收益为113,835.44万元。

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50,646万元，其中专项债券融资本息为50,646万元，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	20,646.00	50,646.00	-	-	-	50,646.00

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2.25。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
钦州市浦北陈皮产业园基础设施建设项目	113,835.44	50,646.00	2.25
合计	**113,835.44**	**50,646.00**	**2.25**

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	2.08	2.25	2.42
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.30	2.25	2.19

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.08，基本能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.19，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

纳入政府性基金预算管理。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

本项目主管部门是浦北县工业和信息化局以及浦北县人民政府确定的主管单位。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求，并根据钦州市浦北陈皮产业园基础设施建设项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行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。

浦北县财政局

2024年9月10日

浦北县鑫汇资产经营管理有限责任公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）浦北县乐民新材料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。

浦北县乐民新材料产业园基础设施项目专项债券计划发行规模10,900万元，共发行三期。首期（本期）计划于2024年9月发行2,700万元，二期计划于2024年发行2,300万元，三期计划于2025年发行5,900万元，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后第二个工作日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）浦北县简介。

浦北县位于广西壮族自治区南部，隶属钦州市，全县行政区域总面积2,526.4平方公里，2018年的耕地面积4.22万公顷，林地面积17.25万公顷，森林覆盖率73.7%，辖15个镇、2个街道，273个村委（社区），总人口95.16万。南北走向的贵（贵

港）合（合浦）高速公路贯穿全境，东西走向的南宁大塘一北流清湾的高速公路已于2022年12月通车，交通十分便利。县城距离首府南宁约210公里，距离沿海开放城市北海市约为120公里，东靠玉林市的博白县，南邻北海市的合浦县，北与南宁市的横县、贵港市、玉林市的兴业县接壤。2017年4月，荣获“世界长寿之乡”称号；被誉为“中国香蕉之乡”“中国红椎菌之乡”“中华蜜蜂之乡”等。

（二）浦北县财政收支情况。

2021年至2023年，浦北县实现一般公共预算收入分别为7.54亿元、9.53亿元和9.68亿元；一般公共预算支出分别为39.46亿元、41.1亿元和45.26亿元。政府性基金收入分别为3.54亿元、2.94亿元和2.95亿元；政府性基金支出分别为3.58亿元、5.95亿元和7.26亿元。

浦北县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	7.54	9.53	9.68
一般公共预算支出	39.46	41.10	45.26
政府性基金收入	3.54	2.94	2.95
其中：国有土地使用权出让收入	3.35	2.45	2.39
政府性基金支出	3.58	5.95	7.26
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.25	1.68	1.71

（三）项目情况。

1.项目名称：浦北县乐民新材料产业园基础设施项目。

2.项目业主：浦北县金浦建设投资集团有限公司。

3.建设地点：钦州市浦北县乐民镇乐民工业园区。

（四）项目业主介绍。

浦北县金浦建设投资集团有限公司（以下简称集团公司）是经浦北县人民政府批准、县国资办出资，授权管理、经营国有资产的国有独资企业。集团公司于2016年7月在浦北县工商局依法登记注册，2016年9月正式挂牌成立。注册资本15,000万元人民币，公司内设：办公室、人力资源部、财务部、项目部、工程部、资产运营部等部门集团公司，拥有18个全资子公司，2个参股子公司。

公司的宗旨是按照浦北县经济社会发展战略，筹集和引导社会资金，保证基础设施项目和重点建设项目的投资需要，切实履行国有资产出资人权益，强化国有资本运营，提高效益，促进浦北县经济建设和社会事业发展。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设标准厂房；园区服务配套用房；配套建设园区道路、人行道铺设、给排水管网、电气、设备采购、消防、污水管网、环保、设备用房、边坡防护、挡土墙及其他配套设施附属工程。

本期专项债券资金主要用于建设标准厂房；园区服务配套用房；配套建设园区道路、人行道铺设、给排水管网、电气、设备

采购、消防、污水管网、环保、设备用房、边坡防护、挡土墙及其他配套设施附属工程。

（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	项目的建设是加快城市总体规划以及协调区域发展、完善城市功能、提高城市竞争力的需要；项目的建设是提供良好的区域市政设施基础条件的需要；项目的建设是交通发展的需要；项目的建设是完善产业园区功能配套的需要；项目的建设将壮大浦北县工业规模，优化产业结构；项目的建设是拉动地方经济发展、增加就业岗位的需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目具有一定的收益性，主要是标准厂房出租收入、停车位收入、物业收入等。参考浦北县及周边城市的市场行情，结合浦北县的市场需求和园区标准厂房出租情况等因素进行综合预测，偿债计划具有可行性。偿债风险点包括政策风险、技术风险、资金链风险、环境污染风险等，经综合评估，偿债风险程度低。 项目建设属于产业园基础设施项目，不以经济盈利为目的。通过财务分析可以看出，项目建成后每年略有结余资金，这为项目的运营和发展提供了必要的保障；项目业主在通过优质的服务来提高出租率和使用率的同时，还应注意成本管理。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目已经取得立项、可研、初设批复，用地已经取得用地预审与选址意见书审查意见，建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，施工许可证等。
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	项目总投资14,747.91万元，其中不含专项债券的项目单位自有资金3,847.91万元，占比26.09%；专项债券资金10,900.00万元，占比73.91%。资金来源结构及债券资金需求合理可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	参考浦北县及周边县城的市场行情，结合浦北县的市场需求和产业园区出租情况等因素进行综合预测本项目预计收益，收入预测较为合理。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

本项目的建成，将增强社会稳定，显著改善社会环境、投资

环境，提高所在片区功能，为投资者兴办各类企业提供良好的场所，促进各个行业的发展，从而提高钦州市的总体经济水平。其效益主要表现在:

1.改善生产条件，促进产业生态有序发展。

2.产业园区区基础设施是产业投资硬环境的重要组成部分，其完善与否直接关系到投资者的选择。本项目的建设，将大大改善集中区的投资硬环境，增强招商引资力度，对浦北县引进资金、项目、人才，拉动社会经济增长，具有积极的意义。

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

4.在项目建设期间，将为建筑业和建筑材料行业增加就业岗位，有利于缓解地区就业压力，带动周边贫困居民就业；项目建设完成后，加快经济的发展速度，提供更多的就业机会，降低就业压力，减轻政府负担，增加贫困人口就业机会，增加贫困人口收入。

（二）社会效益。

项目的建设，有利于推动工业产业集聚发展，整合工业产业供应链，促进工业产业健康有序发展。项目提供更多的就业机会，降低就业压力。项目符合国家和地方政策规划精神，社会效益良

好。

乐民新材料产业园区是浦北县特色优势产业高质量发展的重要载体，产业园区的国家专项债券的发行有利于推动集中区基础设施项目建设，有利于将集中区打造成为设施完善、双创科技服务平台、知识产权交易服务中心、区域性中小企业服务联盟、职教培训中心等多功能、全方位的科技研发教育公共服务平台，为集中区企业提供产品研发、实验、科技成果转化、交易等服务，有利于构建产业集群，培养园区行业龙头企业，推动钦州市工业产业创新驱动发展和转型升级。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据浦北县发展和改革局《关于浦北县乐民新材料产业园基础设施项目可行性研究报告的批复》（浦发改工业〔2021〕9号），本项目总投资为14,747.91万元。

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	11,826.71	80.19
2	工程建设其他费用	1,151.73	7.81
3	预备费用	648.92	4.40
4	建设期利息	1,120.55	7.60
项目总投资		**14,747.91**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

浦北县乐民新材料产业园基础设施项目总投资14,747.91万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金3,847.91万元，资金来源为业主自筹，占比26.09%;

（2）专项债券资金10,900万元，占比73.91%。其中已发行0万元，本次拟发行2,700万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%;

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	合计	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	3,847.91	700.00	1,000.00	2,147.91
专项债券融资	10,900.00	-	5,000.00	5,900.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**14,747.91**	**700.00**	**6,000.00**	**8,047.91**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为32个月，已于2023年3月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	合计	2023年	2024年	2025年
项目建设	14,747.91	700.00	6,000.00	8,047.91

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2026年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房租赁收入、停车服务收入、物业服务收入等。

1.标准厂房租赁收入

根据目前该项目可行性研究报告内容进行测算,本项目标准厂房可租赁面积75,000平方米，租赁单价运营期第1-3年按20元/平方米/月、前三年出租率分别为60%、70%、80%，第四年起按90%计算，此后租金按每三年递增5%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34,148.25万元。

2.停车服务收入

根据目前该项目可行性研究报告内容进行测算,本项目设置可出租停车位750个，租赁单价运营期第1-3年按250元/车位/月、前三年出租率为60%、70%、80%，第四年90%保持不变，此后租金按每三年递增5%测算,债券存续期内本项目所产生的停车服务收入合计约为4,268.57万元。

3.物业服务收入

根据目前该项目可行性研究报告内容进行测算,本项目物业管理服务面积为75,000平方米，物业服务费单价运营期第1-3年按1元/平方米/月、前三年出租率为60%、70%、80%，第四年90%保持不变，此后单价按每三年递增5%测算，债券存续期内本项目所产生的物业服务收入合计约为1,707.43万元。

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40,124.25万元。

单位：人民币万元

时间	标准厂房租赁收入	停车收入	物业收入	当年总收入
2026年	1,080.00	135.00	54.00	1,269.00

时间	标准厂房租赁收入	停车收入	物业收入	当年总收入
2027 年	1,260.00	157.50	63.00	1,480.50
2028 年	1,440.00	180.00	72.00	1,692.00
2029 年	1,701.00	212.63	85.05	1,998.68
2030 年	1,701.00	212.63	85.05	1,998.68
2031 年	1,701.00	212.63	85.05	1,998.68
2032 年	1,786.05	223.26	89.30	2,098.61
2033 年	1,786.05	223.26	89.30	2,098.61
2034 年	1,786.05	223.26	89.30	2,098.61
2035 年	1,875.35	234.42	93.77	2,203.54
2036 年	1,875.35	234.42	93.77	2,203.54
2037 年	1,875.35	234.42	93.77	2,203.54
2038 年	1,969.12	246.14	98.46	2,313.72
2039 年	1,969.12	246.14	98.46	2,313.72
2040 年	1,969.12	246.14	98.46	2,313.72
2041 年	2,067.58	258.45	103.38	2,429.41
2042 年	2,067.58	258.45	103.38	2,429.41
2043 年	2,067.58	258.45	103.38	2,429.41
2044 年	2,170.95	271.37	108.55	2,550.87
合计	**34,148.25**	**4,268.57**	**1,707.43**	**40,124.25**

（二）项目预期成本测算。

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

1.燃料动力费

根据该项目可行性研究报告内容进行测算，主要指水电等费用，项目自用水电费用按年经营收入的0.5%测算，债券存续期内本项目所产生的燃料动力费合计约为200.62万元。

2.工资及福利费

根据该项目可行性研究报告内容进行测算，包括基本工资、津贴、奖金、社会保障费及福利费等，项目建成后定员5人，运营期第1-3年人均年工资福利费用按8万元，此后费用增幅按每三年递增5%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869.91万元。

3.修理费

根据可行性研究报告内容进行测算，运营期第1-3年按项目建设投资的0.1%测算，此后费用增幅按每三年递增5%测算，债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为320.69万元。

4.管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，按年经营收入的0.8%测算，债券存续期内本项目所产生的管理费合计约为321.02万元。

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。按综合税率5%计算，城市维护建设税5%，教育费附加（含地方教育费附加5%），房产税12%计征。项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为4,298.41万元。

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6,010.65万元。

单位：人民币万元

时间	燃料动力费	工资及福利费	修理费	管理费用	税金及附加	当年总成本
2026年	6.35	40.00	14.75	10.15	135.95	207.20
2027年	7.40	40.00	14.75	11.84	158.60	232.59
2028年	8.46	40.00	14.75	13.54	181.26	258.01
2029年	9.99	42.00	15.49	15.99	214.11	297.58
2030年	9.99	42.00	15.49	15.99	214.11	297.58
2031年	9.99	42.00	15.49	15.99	214.11	297.58
2032年	10.49	44.10	16.26	16.79	224.82	312.46
2033年	10.49	44.10	16.26	16.79	224.82	312.46
2034年	10.49	44.10	16.26	16.79	224.82	312.46
2035年	11.02	46.31	17.07	17.63	236.06	328.09
2036年	11.02	46.31	17.07	17.63	236.06	328.09
2037年	11.02	46.31	17.07	17.63	236.06	328.09
2038年	11.57	48.63	17.92	18.51	247.86	344.49
2039年	11.57	48.63	17.92	18.51	247.86	344.49
2040年	11.57	48.63	17.92	18.51	247.86	344.49
2041年	12.15	51.06	18.82	19.44	260.26	361.73
2042年	12.15	51.06	18.82	19.44	260.26	361.73
2043年	12.15	51.06	18.82	19.44	260.26	361.73
2044年	12.75	53.61	19.76	20.41	273.27	379.80
合计	**200.62**	**869.91**	**320.69**	**321.02**	**4,298.41**	**6,010.65**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

债券存续期内，浦北县乐民新材料产业园基础设施项目预计总收入为40,124.25万元，总成本费用为6,010.65万元，项目预期收益为34,113.6万元。

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19,729万元，其中专项债券融资本息为19,729万元，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	
10,900.00	8,829.00	19,729.00	-	-	-	19,729.00

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
浦北县乐民新材料产业园基础设施项目	34,113.60	19,729.00	1.73
合计	**34,113.60**	**19,729.00**	**1.73**

总体看，可用于融资平衡的项目收益对政府专项债券本息的覆盖倍数为1.73,项目能够实现收益与融资平衡。

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	1.74	1.73	1.71

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.63,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。

综上，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.73,项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、

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

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

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不

善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是浦北县工业和信息化局以及浦北县人民政府确定的主管部门。

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

浦北县财政局

2024 年 9 月 10 日

浦北县金浦建设投资集团有限公司

2024 年 9 月 10 日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）贵港市产业园区项目实施方案

贵港市财政局

2024年9月12日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）平南县工业园区建设项目（四期）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25,700万元，共发行五期。首期5,000万元已于2021年发行，债券发行期限20年，发行利率为3.8%。二期已于2022年6月发行7,700万元，发行期限20年，利率3.28%；三期已于2022年10月发行5,000万元，发行期限20年，利率3.17%；四期已于2023年6月发行3,000万元（本期债券由2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）调入），债券剩余期限19年，利率3.28%；五期（本期）计划于2024年9月发行5,000万元，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后第二个工作日起开始计息，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。

平南县位于广西壮族自治区东南部，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。

2021年至2023年，平南县实现一般公共预算收入分别为15.12亿元、15.91亿元和15.73亿元；一般公共预算支出分别为68.28亿元、70.99亿元和66.7亿元。政府性基金收入分别为13.84亿元、7.19亿元和12.05亿元；政府性基金支出分别为14.36亿元、15.02和21.00亿元。

表2-1 平南县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	15.12	15.91	15.73
一般公共预算支出	68.28	70.99	66.70
政府性基金收入	13.84	7.19	12.05
其中：国有土地使用权出让收入	13.31	5.86	9.90
政府性基金支出	14.36	15.02	21.00
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	5.68	5.60	5.24

（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：平南工业园。

（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24名。

（五）项目建设内容。

建设内容：建设标准厂房约10万平方米（规划用地80亩）；建设园区道路约12,700米，宽8-24米；建设排水明渠长约6,700米，宽约16米。建设内容包括道路工程、给排水工程、交通工程、弱电工程、电气工程等。

申请当期债券的建设内容：主要完成建设1#标准厂房主体约20,000平方米，2#配套用房、1#、3-9#标准厂房砌砖、抹灰、贴砖、粉刷、门窗等；完成建设道路长约2,500米，宽24米，及相应的给排水配套；建设排水明渠约4,000米，宽4-8米。

（六）项目事前绩效评估。

表 2-2 项目事前绩效评估表

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	1.本项目的建设有利于产业园环境的保护和改善，符合国家优化能源结构和节能减排的政策；2.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>1.2，说明本项目具有较强的偿付专项债本息能力。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	经国务院批准广西壮族自治区可发行地方政府债券，本项目依法申请地方政府债券。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	申请地方政府债券与业主自筹是工业建设项目最常规的项目资金方式，在对同类型项目情况进行调查后可知这是较为稳妥且常见的资金来源结构。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	厂房出租收入、配套用房出租收入、物业费收入、广告位出租收入、停车位收入、充电桩收入等
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）经济效益

产业集聚效应：

工业园区作为产业聚集地，能够吸引众多相关企业和配套服务进驻，形成完整的产业链。这种集聚效应不仅降低了企业间的交易成本，还促进了资源共享和协同效应，从而提高了整体经济

效率。

经济增长推动:

工业园区的建设和发展直接推动了区域经济的增长。通过吸引投资、创造就业和优化资源配置，工业园区为当地经济注入了新的活力。

企业创利能力提升:

园区内的企业通过集聚效应和资源共享，降低了运营成本，提高了生产效率和产品质量，从而增强了创利能力。

税收贡献:

工业园区内的企业作为重要的税源，为地方政府提供了稳定的税收收入。这些税收收入又可用于支持园区的进一步发展和公共设施的完善。

（二）社会效益

就业促进:

工业园区的建设和发展创造了大量的就业机会，为当地居民提供了稳定的收入来源和职业发展平台。

技能提升:

园区内的企业往往需要提供职业技能培训，以提升员工的技能水平和职业素养。这不仅有助于员工个人的职业发展，也提高了整个区域的人力资源素质。

社会稳定:

工业园区的建设和发展有助于缓解当地的社会矛盾，提高居

民的生活水平和社会满意度，从而促进了社会的和谐稳定。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据及原则。

根据平南县发展和改革委员局《平南县发展和改革委员局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	81,294.46	84.08
2	建设工程其他费用	6,459.71	6.68
3	预备费	7,020.33	7.26
4	建设期利息	1,912.50	1.98
项目总投资		96,687.00	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

平南县工业园区建设项目（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70,987万元，来源方式业主自筹，占比73.42%;

（2）专项债券资金25,700万元，占比26.58%，首期5,000万元已于2021年发行，二期已于2022年6月发行7,700万元，三期已于2022年10月发行5,000万元，四期已于2023年6月发行3,000万元（由2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（四期）—

—2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）调入），五期（本期）计划于2024年9月发行5,000万元，本项目专项债券资金累计用作项目资本金共0万元，占比0%；

（3）其他融资0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	5,000.00	5,000.00	19,300.00	30,000.00	11,687.00
专项债券融资	5,000.00	12,700.00	3,000.00	5,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	10,000.00	17,700.00	22,300.00	35,000.00	11,687.00

2.项目实施计划

项目计划建设周期为49个月，已于2021年12月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	10,000.00	17,700.00	22,300.00	35,000.00	11,687.00

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2026年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房出租收入，配套用房出租收入，物业费收入，停车位收入，广告牌出租收入，充电桩收入，工业用地出让金分成收入，工业用地企业税收分成收入等。

1.厂房出租收入

本项收入付费对象规模为100,000平方米，确定主要依据：项目可研报告。第1年负荷率为70%，以后每年增加10%，至第4年达到90%后，不再增长。根据平南县工业厂房出租水平，本项收入定价15元/平方米/月，年增长率为3%。债券存续期内的厂房出租收入合计约为40,145.04万元。

2.配套用房出租收入

本项收入付费对象规模为52,500平方米，确定主要依据：项目可研报告。第1年负荷率为70%，以后每年增加10%，至第4年达到90%后，不再增长。根据平南县工业厂房出租水平，本项收入定价15元/平方米/月，年增长率为3%。债券存续期内的配套用房出租收入合计约为21,076.13万元。

3.物业费收入

本项收入付费对象规模为152,500平方米，确定主要依据：项目可研报告。第1年负荷率为70%，以后每年增加10%，至第4年达到90%后，不再增长。根据平南县工业厂房物业收入水平，本项收入定价1元/平方米/月，参考根据国家年度统计公报，前5年(2019-2023)年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%、2.00%、0.20%，5年平均涨幅为1.7%，本项目年增长率选为1.6%。债券存续期内的物业费收入合计约为3,567.37万元。

4.广告位出租收入

本项收入付费对象规模为748个，其中大型广告牌25个，中型广告牌50个，小型广告牌637个。确定主要依据：项目可

研报告。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年增加10%，至第3年达到90%后，不再增长。其中，大型广告牌收入定价为150,000元/个/年，中型广告牌收入定价60,000元/个/年，小型广告牌收入定价3,600元/个/年。确定主要依据：2024年平南县广告牌租赁价格。收入定价年增长率设定为1.6%，根据国家年度统计公报，前5年（2019--2023）年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%、2.00%、0.20%，5年平均涨幅为1.7%。债券存续期内的广告位出租收入合计约为18,271.74万元。

5.停车位收入

本项收入付费对象规模为500个。确定主要依据：项目可研报告。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年增加10%，至第3年达到90%后，不再增长。本项收入定价为100元/个/月。确定主要依据：2024年平南县周围类似停车位平均价格。收入定价年增长率设定为1.6%，确定主要依据：根据国家年度统计公报，前5年（2019-2023）年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%、2.00%、0.20%，5年平均涨幅为1.7%。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为1,169.95万元。

6.充电桩收入

本项收入付费对象规模，非机动新能源车为8,000辆次/月，机动新能源车为2,000辆次/月。确定主要依据：园区人口和车辆保有量计算。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年增加10%，至第3年达到90%后，不再增长。本项收入非机动新

能源车定价为 2 元/次，机动新能源车定价为 5 元/次。确定主要依据：2024 年平南县周围类似充电桩平均价格。本项目收入定价年增长率设定为 1.6%，确定主要依据：根据国家年度统计公报，前 5 年（2019-2023）年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%、2.00%、0.20%，5 年平均涨幅为 1.7%。债券存续期内本项目所产生的充电桩收入合计约为 6,065.6 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 90,295.83 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	配套用房出租收入	物业费收入	广告位出租收入	停车位收入	充电桩收入	当年总收入
2021 年	-	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-	-	-
2026 年	1,260.00	661.50	128.10	42.00	642.10	218.40	2,952.10
2027 年	1,483.20	778.68	148.72	48.77	748.01	253.44	3,460.82
2028 年	1,718.64	902.29	170.05	55.74	857.47	289.44	3,993.63
2029 年	1,770.21	929.36	172.80	56.63	873.65	293.76	4,096.41
2030 年	1,823.31	957.24	175.54	57.54	889.83	298.08	4,201.54
2031 年	1,878.03	985.97	178.29	58.46	906.24	302.62	4,309.61
2032 年	1,934.37	1,015.54	181.17	59.40	922.64	307.15	4,420.27
2033 年	1,992.42	1,046.02	184.05	60.35	939.50	311.69	4,534.03
2034 年	2,052.18	1,077.39	186.93	61.31	956.58	317.09	4,651.48
2035 年	2,113.74	1,109.71	189.95	62.29	973.67	322.49	4,771.85
2036 年	2,177.19	1,143.02	192.97	63.29	990.97	327.89	4,895.33
2037 年	2,242.53	1,177.33	195.99	64.30	1,008.28	333.29	5,021.72
2038 年	2,309.85	1,212.67	199.15	65.33	1,025.81	338.90	5,151.71
2039 年	2,379.15	1,249.05	202.31	66.38	1,043.79	344.52	5,285.20
2040 年	2,450.52	1,286.52	205.60	67.44	1,062.00	350.14	5,422.22
2041 年	2,524.05	1,325.13	208.89	68.52	1,080.21	355.75	5,562.55

时间	厂房出租收入	配套用房出租收入	物业费收入	广告位出租收入	停车位收入	充电桩收入	当年总收入
2042年	2,599.74	1,364.86	212.19	69.61	1,098.41	361.37	5,706.18
2043年	2,677.77	1,405.83	215.62	70.73	1,116.85	366.98	5,853.78
2044年	2,758.14	1,448.02	219.05	71.86	1,135.73	372.60	6,005.40
合计	**40,145.04**	**21,076.13**	**3,567.37**	**1,169.95**	**18,271.74**	**6,065.60**	**90,295.83**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利、维护修理费、其他费用、税费。具体测算依据如下：

1.工资福利

根据可行性研究报告内容本项目设计定员为90人，参考贵港地区统计局公布的2018-2022年统计年鉴，该地区该行业从业人员人均工资及福利为60,200元/年，年均增长率为5.39%，平南县行业特征、物价上涨等因素，本项目进入运营期后的首个年度即2026年人员工资及福利按50,000元/人/年，每年增长3%进行计算。债券存续期内本项目所产生的工资福利合计约为11,286.9万元。

2.维护修理费

维护修理支出根据可行性研究报告内容按建筑安装工程费用的0.2%计提，每年增长1.6%。债券存续期内本项目所产生的维护修理费合计约为3,577.16万元。

3.其他费用

其他费用包括运营期间办公费、差旅费、会议费等，管理及其他费用按营业收入的0.5%计提。债券存续期内本项目所产生的

其他费用合计约为 451.49 万元。

4.税费

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，租赁增值税税率 9%，增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%，所得税税率 25%，税收优惠无。债券存续期内本项目所产生的税费合计约为 23,214.6 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 38,530.15 万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	工资福利	维护修理费	其他费用	税费	当年总成本
2021 年	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-
2026 年	450.00	162.59	14.76	806.69	1,434.04
2027 年	463.50	165.19	17.30	873.49	1,519.48
2028 年	477.00	167.83	19.97	1,026.66	1,691.46
2029 年	491.40	170.52	20.48	1,057.47	1,739.87
2030 年	505.80	173.25	21.01	1,032.81	1,732.87
2031 年	521.10	176.02	21.55	1,065.17	1,783.84
2032 年	536.40	178.84	22.10	1,098.40	1,835.74
2033 年	552.60	181.70	22.67	1,132.45	1,889.42
2034 年	568.80	184.61	23.26	1,167.74	1,944.41
2035 年	585.90	187.56	23.86	1,203.81	2,001.13
2036 年	603.90	190.56	24.48	1,240.68	2,059.62
2037 年	621.90	193.61	25.11	1,278.55	2,119.17

时间	工资福利	维护修理费	其他费用	税费	当年总成本
2038年	640.80	196.71	25.76	1,317.42	2,180.69
2039年	659.70	199.86	26.43	1,357.45	2,243.44
2040年	679.50	203.06	27.11	1,398.45	2,308.12
2041年	700.20	206.31	27.81	1,440.35	2,374.67
2042年	720.90	209.61	28.53	1,492.85	2,451.89
2043年	742.50	212.96	29.27	1,571.96	2,556.69
2044年	765.00	216.37	30.03	1,652.20	2,663.60
合计	**11,286.90**	**3,577.16**	**451.49**	**23,214.60**	**38,530.15**

（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，平南县工业园区建设项目（四期）预期总收入为90,295.83万元，预期总成本为38,530.15万元，项目总收益为51,765.68万元。

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42,241.88万元，其中专项债券融资本息为42,241.88万元，其他债务融资本息金额为0万元。本项目拟使用专项债券25,700万元，其中2021年发行5,000万元，2022年发行12,700万元，2023年发行3,000万元，2024年(本期)发行5,000万元，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	
25,700.00	16,541.88	42,241.88	-	-	-	42,241.88

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.23。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
平南县工业园区建设项目（四期）	51,765.68	42,241.88	1.23
合计	**51,765.68**	**42,241.88**	**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	1.12	1.23	1.33
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.27	1.23	1.18

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.12，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1.18，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

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

部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。如果施工技术不符合规范或施工方法不当，可能导致工程的质量问题。如果存在因物资采购把关不严，出现供应商提供的物资质量不符合要求或存在问题的现象，也可能影响工程质量。

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。由于市场环境变化、市场需求波动、竞争格局变动等因素，可能对项目运营和收益产生影响。

（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）项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监

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

平南县财政局

2024年9月11日

平南县工业园区管理委员会

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）玉林市产业园区专项债券项目实施方案

玉林市财政局

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）玉林东茂国际物流园及其配套设施建设项目一期项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

玉林东茂国际物流园及其配套设施建设项目一期专项债券计划发行规模53000.00万元，共发行三期。一期（本期）计划于2024年发行3000万元，测算利率4.5%；二期计划于2025年发行25000万元，测算利率4.5%；三期计划于2026年发行25000万元，测算利率4.5%。发行期限均为20年，最后五年还本。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，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）玉林市简介。

玉林古称鬱林，西汉元鼎六年（公元前111年）开始设鬱林郡，至今已有2000多年州郡史，1958年更名为玉林，寓意“岭南美玉、胜景如林”。玉林市总面积1.28万平方公里，辖北流市、容县、陆川县、博白县、兴业县、玉州区、福绵区7个县（市、

区）和玉东新区，总人口743万人，是广西第二人口大市，有海外华侨及港澳台同胞220多万人，是广西最大、全国著名的侨乡。玉林是全国改革发展试点城市、全国农村改革试验区、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、广西“两湾”产业融合发展先行试验区（玉林），经济综合实力居广西前列。2023年，玉林全市地区生产总值增长3.3%，城镇居民人均可支配收入增长3.9%，农村居民人均可支配收入增长6.6%。

（二）玉林市玉东新区简介。

玉林市玉东新区于2009年12月挂牌成立，辖区面积143平方公里，建成区面积20平方公里，托管茂林镇，共25个社区，常住人口约24万人，户籍人口13.57万人，是玉林市委、市政府所在地，处于“玉（林）-北（流）同城化”主轴的核心位置。2022年，玉东新区有6项主要经济指标增速排名全市前三，地区生产总值67.87亿元，规模以上工业总产值61.46亿元，财政收入11.86亿元，相当于以一个乡镇的面积与人口，创造了广西一个中等县的发展业绩。2023年上半年经济运行总体平稳，地区生产总值增长1.5%，增速排名全市第四。建筑业、批发业、餐饮业、财政收入分别增长90.2%、177%、66.5%、133.4%，这4项主要经济指标增速均排全市第一。

（三）玉林市玉东新区财政收支情况。

2021年至2023年，玉林市玉东新区实现一般公共预算收入

分别为6.57亿元、3.27亿元和5.14亿元；一般公共预算支出分别为9.89亿元、5.50亿元和7.00亿元。政府性基金收入分别为14.51亿元、3.26亿元和2.00亿元；政府性基金支出分别为14.46亿元、6.06亿元和2.28亿元。

玉林市玉东新区2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2020年	2021年	2022年
一般公共预算收入	6.60	7.54	9.53
一般公共预算支出	44.42	39.46	41.10
政府性基金收入	3.19	3.54	2.94
其中：国有土地使用权出让收入	2.85	3.35	2.45
政府性基金支出	5.38	3.58	5.95
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.64	1.25	1.68

（三）项目情况。

1.项目名称：玉林东茂国际物流园及其配套设施建设项目一期。

2.项目业主：玉林村镇振兴投资开发有限公司。

3.建设地点：玉林市玉东新区人民东路南侧，陂耀村西侧。

（四）项目业主介绍。

玉林村镇振兴投资开发有限公司成立于2020年12月14日，注册资本6000万元，注册地位于玉林市玉东新区石牛路6号和馨园一期1幢03号商铺，法定代表人为郑斌。玉林村镇振兴投资开

发有限公司是玉林东茂投资开发有限公司的全资子公司，是玉林市玉东新区国有独资企业。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设城乡冷链物流基础设施。建设项目规划用地总面积为146263.45平方米（219.39亩），总建筑面积约237714.00平方米，建设功能主要分为农产品交易区、配送中心区、冷库区等功能内容，配套建设园区土建工程、道路工程、给排水工程、电气工程、绿化工程、消防工程、通风工程、智能化工程等相关配套设施。

（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	玉林是北部湾经济区与西江经济带联动发展的纽带和腹地。本项目的建设，对于玉林物流业的发展，对于完善北部湾经济区和西江经济带物流体系，对于全面提升北部湾经济区和西江经济带开放开发，推动广西深化与东盟合作，打造西南中南合作新的战略支点，构建“一带一路”有机衔接的重要门户，具有较强的支撑作用。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目收入来源明确，主要有配套设施租赁收入、农产品交易中心租赁收入、配送中心区租赁收入、冷库区租赁收入、车位租赁收入和物业管理费收入等。预测科学合理，具备较强的偿债能力。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目建设符合《玉林市国土空间总体规划（2020-2035）》等相关规划，符合相关政策导向及规划文件。
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	项目总投资的68.48%申请专项债券，其余31.52%业主自筹。项目属于城乡冷链物流基础设施领域，具有较好的经济效益和社会效益。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	收入多为房屋租赁，数量来源于方案设计，真实可靠，单价增长率参考周边同类建筑发展历史数据，具备较强的支撑性。
其他	说明其他需要事前绩效评估	无

	的事项	

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

根据项目的功能定位和规划产业门类，参考国内外类似产业园区，产业用地（含工业用地和物流仓储用地）就业密度一般为30-120人/公顷，本次规划采用60人/公顷的标准进行预测，年营业收入总体约25万/亩，投资企业年均纳税约1.8万/亩。预测本项目建成后，将新增约800人就业，年均纳税约360万元。项目的建设对于拉动经济发展和促进社会稳定，从而为解决农村剩余劳动力的就业问题开拓新的出路。

（二）社会效益。

1.项目建设将引导物流客户资源进行集聚，这也是物流服务需求的集聚，而物流服务需求的集聚不但为吸引物流服务资源的集聚提供了支持，高效的物流环境将会吸引外资投资，有效地推动玉林市玉东新区城市物流配送车辆和工业服务业等产业的快速发展，对项目区域周围的经济发展产生较大的辐射作用。

2.项目建设是经济社会发展的客观要求，符合工业布局的规律，对加速工业化、城市化进程，实现经济结构的调整、优化和升级具有特别重要的意义。项目的建成为完善玉林市玉东新区的物流等基础设施，改善运输环境为经济的发展提供强有力的支撑，其产生的社会效益、经济效益是不可估量的。

3.有利于提升当地企业竞争力，项目建成将促进玉林市玉东新区物流的发展和物流服务水准的提高，专业市场也会随着物流产业的发展而更加兴旺。工业企业把物流职能分离出来交给三方物流企业，通过其先进、科学的专业化服务，减少了流动资金占用，提高了核心竞争能力，将实现从粗放式经营向集约式经营的转变。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

玉林东茂国际物流园及其配套设施建设项目一期于2023年2月17日在广西投资项目在线审批监管平台取得项目备案证明（备案机关：玉东新区审批局；项目代码：2302-450960-04-01-987891）。依据《玉林东茂国际物流园及其配套设施建设项目一期可行性研究报告》，本项目总投资84695.55万元。

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	10,000.00	11.81
2	建安工程费用	58,850.11	69.48
3	其他工程费用	5,559.94	6.56
4	预备费	3,670.50	4.33
5	建设期利息	6,615.00	7.81
项目总投资		84,695.55	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

本项目总投资约84,695.55万元，项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金 31,695.55 万元，资金来源为业主自筹，占比37.42%;

（2）专项债券资金53000万元，占比62.58%，本次拟发行3000万元。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	2024年	2025年	2026年	2027年
不含专项债券的项目资本金	10,400.00	13,500.00	7000	795.55
专项债券融资	3,000.00	25,000.00	25,000	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**13,400.00**	**38,500.00**	**32,000.00**	**795.55**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2024年6月开工建设，预计于2027年6月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2024年	2025年	2026年	2027年
项目建设	13,400.00	38,500.00	32,000.00	795.55

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2027年为起始年测算。项目主要收入来源于固定资产出租收入和物业服务收入等。

1.配套设施租赁收入

预估每月始出租为20元/平方米，此后每年上涨3%，可出租面积为64424平方米，预计第1年的出租率为60%，第2年出租率达到70%，第3年出租率达到80%，第4年起出租率均达到90%，债券存续期内本项目所产生的配套设施租赁收入合计约为34,031.80万元。

2.农产品交易中心租赁收入

项目每月初始出租价格为20元/平方米，此后每年上涨3%，可出租面积为107190平方米，预计第1年的出租率为60%，第2年出租率达到70%，第3年出租率达到80%，从第4年起出租率均达到90%，债券存续期内本项目所产生的农产品交易中心租赁收入约为56,622.84万元。

3.配送中心区租赁收入

项目每月初始出租价格为20元/平方米，此后每年上涨3%，可出租面积为33300平方米，预计第1年的出租率为60%，第2年出租率达到70%，第3年出租率达到80%，从第4年起出租率均达到90%，债券存续期内本项目配送中心区租赁收入约为17,590.61万元。

4.冷库区租赁收入

项目每月初始出租价格为40元/平方米，此后每年上涨3%，可出租面积为22800平方米，预计第1年的出租率为60%,第2年出租率达到70%，第3年出租率达到80%,从第4年起出租率均达到90%，债券存续期内本项目冷库区租赁收入约为 24,069.35万元。

5.车位租赁收入

项目每月初始出租价格为300元/月，此后每年上涨3%，可出租车位共有1020个（其中，大车停车位共有120个，小车停车位（含地下室）共有900个），预计第1年的出租率为60%,第2年出租率达到70%，第3年出租率达到80%,从第4年起出租率均达到90%，债券存续期内本项目所产生的车位出租收入合计约为8,075.84万元。

6.物业费收入

项目每月平均物业管理费为1元/平方米,此后每年上涨3%,可出租面积为227714平方米，预计第1年的出租率为60%,第2年出租率达到70%，第3年出租率达到80%,从第4年起出租率均达到90%，债券存续期内本项目所产生的物业管理费收入合计约为5,983.49万元

综上所述,债券存续期内,本项目经营性收入合计 146,373.93万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	配套设施租赁收入	农产品交易中心租赁收入	配送中心区租赁收入	冷库区租赁收入	车位租赁收入	物业费收入	当年总收入
2024年	-	-	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-	-	-
2026年	-	-	-	-	-	-	-
2027年	927.71	1,543.54	834.36	656.64	220.32	163.95	3,991.68
2028年	1,114.79	1,854.82	859.54	789.06	264.75	197.02	4,796.66
2029年	1,312.39	2,183.59	885.43	928.93	311.65	231.72	5,646.64
2030年	1,520.97	2,530.63	912.05	1,076.32	361.13	268.06	6,543.28
2031年	1,566.89	2,607.03	939.38	1,108.57	371.96	275.44	6,739.80
2032年	1,614.21	2,685.75	967.43	1,141.81	383.11	282.82	6,942.06
2033年	1,662.91	2,766.79	996.56	1,176.04	394.60	290.20	7,150.08
2034年	1,713.01	2,850.14	1,026.41	1,211.25	406.45	300.04	7,366.32
2035年	1,764.50	2,935.81	1,057.34	1,247.70	418.64	309.87	7,588.57
2036年	1,817.38	3,023.79	1,088.99	1,285.13	431.20	319.71	7,816.59
2037年	1,871.65	3,114.08	1,121.72	1,323.79	444.13	329.55	8,050.63
2038年	1,928.00	3,207.85	1,155.52	1,363.43	457.46	339.38	8,292.68
2039年	1,985.75	3,303.94	1,190.05	1,404.31	471.19	349.22	8,540.82
2040年	2,045.59	3,403.50	1,225.65	1,446.41	485.32	359.06	8,797.22
2041年	2,106.82	3,505.37	834.36	1,489.75	499.88	368.90	9,059.71
2042年	2,170.14	3,610.72	859.54	1,534.57	514.88	381.19	9,333.22
2043年	2,235.54	3,719.54	885.43	1,580.61	530.32	393.49	9,615.02
2044年	2,302.33	3,830.67	912.05	1,628.14	546.23	405.79	9,903.21
2045年	2,371.22	3,945.28	939.38	1,676.89	562.62	418.08	10,199.74
合计	34,031.80	56622.84	17590.61	24069.35	8075.84	5983.49	146373.93

（二）项目预期成本测算

本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出和税费支出。具体测算依据如下：

1.工资福利支出

项目共有经营管理及运营维护人员12人，按照每年4万元/人的工资福利，此后每年上涨3%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为1205.47万元。

2.动力材料支出

本项目满负荷运转时，年用电量258.95万千瓦时，玉林地区电价为0.63元/度，年均支出163.14万元；年用水量10.5万吨，玉林市城镇非居民用水水价为4.48元/吨，年均支出47.04万元。进入运营期后，前三年负荷率为60%、70%、80%，第四年负荷率达到90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计约为3467.94万元。

3.管理维护支出

包括管理费用及维护修理费用，按年经营收入的5%计提。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计约为8344.31万元

4.税费支出

根据项目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，计税基础为当年总收入；增值税附加税包括城市维护建设税7%、教育费附加3%和地方教育附加费2%，所得税税率为25%。预计债券存续期内本项目所产生的税费合计约为 10,612.16 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为23,629.88 万元。

项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护支出	税费支出	当年总成本
2024 年	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-
2026 年	-	-	-	-	-
2027 年	48.00	126.11	227.60	-	401.71
2028 年	49.44	147.13	273.49	-	470.06
2029 年	50.92	168.14	321.93	-	540.99
2030 年	52.45	189.16	373.06	-	614.67
2031 年	54.02	189.16	384.26	-	627.44
2032 年	55.64	189.16	395.76	-	640.56
2033 年	57.31	189.16	407.62	-	654.09
2034 年	59.03	189.16	419.94	-	668.13
2035 年	60.80	189.16	432.58	159.68	682.54
2036 年	62.62	189.16	445.58	740.82	697.36
2037 年	64.50	189.16	458.93	924.88	872.27
2038 年	66.44	189.16	472.73	1008.44	1,469.15
2039 年	68.43	189.16	486.89	1150.07	1,669.36
2040 年	70.48	189.16	501.50	1351.23	1,769.58
2041 年	72.59	189.16	516.47	1554.88	1,928.29
2042 年	74.77	189.16	532.02	1760.43	2,147.18
2043 年	77.01	189.16	548.06	1961.73	2,369.11
2044 年	79.32	189.16	564.48	159.68	2,593.39
2045 年	81.70	189.16	581.41	740.82	2,814.00
合计	**1205.47**	**3467.94**	**8344.31**	**10,612.16**	**23,629.88**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，玉林东茂国际物流园及其配套设施建设项目一期项目预期总收入为 146,373.93 万元，预期总成本为 23,629.88 万元，项目总收益为 122,744.05 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 95,930.00 万元，其中专项债券融资本息为 95,930.00 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	
53,000.00	42,930.00	95,930.00	-	-	-	95,930.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.32。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
玉林东茂国际物流园及其配套设施建设项目一期	122,744.05	95,930.00	1.28
合计	122,744.05	95,930.00	1.28

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.20	1.28	1.36
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.29	1.28	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1.20，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.27倍，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。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壮族自治区玉林市玉东新区财政局。

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东茂国际物流园及其配套设施建设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。

玉林市玉东新区财政局

2024年9月10日

玉林村镇振兴投资开发有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）玉东新区产城融合的中小企业孵化基地项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

玉东新区产城融合的中小企业孵化基地项目项目专项债券计划发行规模18,000万元,共发行三期。首期8000万元已于2022年发行完毕,其中第一期已于2022年2月22日发行4000万元，债券发行期限20年，发行利率为3.32%。第二期已于2022年5月18日发行4,000万元,债券发行期限20年,发行利率为 3.32%。三期(本期)发行5,000万元,发行期限20年,测算利率为4.5%。四期计划于2025年发行5000万元，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工作日起开始计息，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）玉林市玉东新区简介。

玉林市玉东新区于2009年12月挂牌成立，辖区面积143平

方公里，建成区面积20平方公里，托管茂林镇，共25个社区，常住人口约24万人，户籍人口13.57万人。

玉东新区是玉林市委、市政府所在地，处于“玉（林）-北（流）同城化”主轴的核心位置。玉林高铁新城一半区域位于玉东新区，新建的玉林北高铁站位于玉东新区、北流市的交界处，是未来的城市交通枢纽。时速350公里的南深港高铁南宁至玉林段建成后，玉林到南宁的时间将缩短为40分钟。园博园、湿地公园、龟山公园、狮山公园等大型公园，璟象酒店、东方文华酒店等高端商务酒店，万达广场、奥园广场等大型商贸综合体，以及高品质商住小区坐落玉东，成为玉林城市新中心、核心区。

玉东新区按照“行政区+开发区”模式进行开发建设管理。工业形成健康食品、机械制造、电子信息、现代印刷、医疗器械、建材家居等六大产业，现有规上工业企业35家。农业形成种植业、设施农业、观光休闲农业、中草药、培训经济、农产品深加工等六大产业，重点企业有29家。第三产业形成房地产业、总部经济、数字经济、楼宇经济、商贸服务等五大产业。打造2.67万平方米玉林数字经济城，获评为玉林数字经济城众创空间。

（二）玉林市玉东新区财政收支情况。

2021年至2023年，玉林市玉东新区实现一般公共预算收入分别为6.57亿元、3.27亿元和5.14亿元；一般公共预算支出分别为9.89亿元、5.50亿元和7.00亿元。政府性基金收入分别为

14.51亿元、3.26亿元和2.00亿元;政府性基金支出分别为14.46亿元、6.06亿元和2.28亿元。

玉林市玉东新区2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	6.57	3.27	5.14
一般公共预算支出	9.89	5.50	7.00
政府性基金收入	14.51	3.26	2.00
其中：国有土地使用权出让收入	14.08	3.04	1.81
政府性基金支出	14.46	6.06	2.28
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	13.72	3.70	1.82

（三）项目情况。

1.项目名称：玉东新区产城融合的中小企业孵化基地项目。

2.项目业主：玉林市玉东建设投资集团有限公司（现更名为玉林市玉东投资集团有限公司）。

3.建设地点：玉林市玉东新区玉东大道与金榜路交叉口北侧。

（四）项目业主介绍。

玉林市玉东建设投资集团有限公司（现更名为玉林市玉东投资集团有限公司）于2009年11月26日成立，公司注册资本4.36亿元。公司经营范围包括土地整治服务；土地使用权租赁；工程管理服务；市政设施管理；商业综合体管理服务；园区管理服务；房地产开发经营；房地产咨询；财务咨询；融资咨询服务；信息

咨询服务；市场营销策划；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务;农副产品销售等。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设中小企业孵化楼、高层标准厂房及其附属设施。

本期债券的建设内容：建设 1#-5#楼标准厂房主体及装饰装修（含地下室）、用电工程等。

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.项目作为中小型企业孵化基地项目，立足园区内群体服务需求，实现园区向城区的提升，旨在为入驻企业创造良好的发展空间和环境，满足各类企业研发、生产、生活和服务的需求，吸引生物科技、消费电子等高产值、高附加值企业入驻，强化玉东新区新型产业的核心地位；实现玉东新区区域经济的可持续发展战略。 2.项目是实现城市土地集约化，扩大产业空间加速产业聚集的需要。 3.项目能够为入驻企业提高生产效率、降低生产成本、提升企业形象、便于企业拓展和发展。 4.目前在玉林市城区附近尚未布局有能集群高产值、高附加值的高层孵化园，严重影响玉林市人才和高科技产业引进。项目的建成将利于实现此目标。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目计划通过标准厂房租赁收入、物业费收入、机动车停车位租金收入等来偿还专项债本息，参考当地及周边城镇的市场行情，结合当地的市场需求以及标准厂房、物业费、机动车停车位等基准价格标准因素进行综合预测，偿债计划具有可行性。 风险点：项目偿债来源主要为出租收入，受出租率和租金水平影响，偿债风险程度低。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目采用备案制，已取得国有土地使用权证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证。1.《玉东新区产城融合的中小企业孵化基地项目备案证明》（项目代码：2020-450960-47-03-054175）；2.根据《广西壮族自治区发展和改革委员会转发国家发展改革委投资司关于做好 2024 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。本项目属于玉林市重点推进重大项目。
资金来源	说明项目资金来源结构及债	资金来源方式：拟通过申请专项债以及业主多种渠道筹措。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

	券资金需求的可行性、投向的合理性	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	参考当地及周边市区同类型项目的情况提供的数据来进行复核测。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

（六）项目事前绩效评估。

三、经济社会效益分析

（一）有利于推动玉东新区区域经济可持续发展。

玉东新区产城融合的中小企业孵化基地项目建设，实现园区向城区的提升，旨在为入驻企业创造良好的发展空间和环境，满足各类企业研发、生产和服务的需求，吸引生物科技、消费电子等高产值、高附加值企业入驻。

项目建成后能促进企业升级换代，进行规模化、规范化、工业化的生产，强化玉东新区新型产业的核心地位，实现玉东新区区域经济的可持续发展战略。

（二）有利于改善人才结构、促进就业创收、实现“以城促产、以产兴城”。

目前在玉林市城区附近尚未布局有能集群高产值、高附加值的高层孵化园，严重影响玉林市人才和高科技产业引进。项目建成后能在产业引进、人才引进、就业创收等方面注入增长活力，为入驻企业创造良好的发展空间和环境，为吸引高附加值品牌型企业入驻，实现“以城促产、以产兴城”的目标。

（三）有利于实现城市土地集约化，扩大产业空间加速产业聚集，推动产业发展。

土地是不可再生资源。从产业园区的土地储备现状来看，合理规划土地布局，最大限度地集约化利用有限的土地资源，实现土地增值，是始终必须遵循的土地开发原则。项目建成后可以依托其自身的城市区位、政策、交通、生态、人文、产业基础、生活配套等优势，为产业提供充足的发展空间，加速产业聚集，推动产业发展。

（四）有利于强化玉林税收、就业及经济提升。

项目建成后将创造更多就业岗位，带动就业等社会效益。不仅可以加速产业集群，还可以有力拉动玉林经济的发展，刺激当地的经济增长，增加财政收入，并长期有效地解决当地劳动力就业问题。项目的建设一方面能刺激建筑业、建材业等相关行业的发展，促进城市经济发展，另一方面对于实施扩容提质战略，加快城市建设亦将产生积极的作用。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据广西壮族自治区投资项目备案证明《玉东新区产城融合的中小企业孵化基地项目》（项目代码：2020-450960-47-03-054175），本项目总投资为60670万元。

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	11,974.00	19.74%
2	建筑安装工程费用	39,146.00	64.52%
3	工程建设其他费用	3,065.00	5.05%
4	预备费	2,709.00	4.47%
5	建设期利息	3,776.00	6.22%
项目总投资		60670.00	100.00%

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

玉东新区产城融合的中小企业孵化基地项目总投资60,670万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金42,670万元，资金来源为业主自筹，占比70.33%;

（2）专项债券资金18,000万元，占比29.67%，其中已发行8,000万元，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%;

（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	2026年
不含专项债券的项目资本金	12,000.00	1,720.00	12,000.00	2,000.00	5,000.00	9,950.00
专项债券融资	-	8,000.00	-	5,000.00	5,000.00	-

其他债务融资	-	-	-	-	-	-
合计	12,000.00	9,720.00	12,000.00	7,000.00	10,000.00	9,950.00

2.项目实施计划

项目计划建设周期为47个月，已于2022年8月开工建设，预计于2026年6月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后
项目建设	12,000.00	9,720.00	12,000.00	7,000.00	19,950.00

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2027年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房租赁收入、机动车停车位租金收入、物业费收入等。

1.标准厂房租赁收入

厂房租赁每月按 20 元/㎡计算。本项收入厂房可租赁面积102,300㎡。进入运营期后，第1年负荷率为60%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第4年，负荷率达90%后，不再增长。收费定价年增长率设定为2%。付费对象规模年增长率10%，达到90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的标准仓库租赁收入合计约为45,828.54万元。

2.机动车停车位租金收入

机动车停车位出租按每个每月 260 元计算。本项收入机动车停车位数量为1227个。进入运营期后，第1年负荷率为60%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第4年，负荷率达90%后，不再增长。

收费定价年增长率设定为2%。付费对象规模年增长率10%，达到90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的机动车停车位租金收入合计约为7,144.57万元。

3.物业费收入

厂房物业费按每月1.00元/m²计算。本项收入厂房可租赁面积102300 m²。进入运营期后，第1年负荷率为60%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第4年，负荷率达90%后，不再增长。收入定价年增长率设定为2%。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为2,263.19万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为55236.30万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房租赁收入	机动车停车位租金收入	物业费收入	当年总收入
2027年	1473.12	229.69	73.66	1776.47
2028年	1753.01	273.34	87.65	2114.00
2029年	2043.71	318.63	102.14	2464.48
2030年	2345.58	365.62	117.11	2828.31
2031年	2391.98	372.94	119.32	2884.24
2032年	2439.49	380.40	121.53	2941.42
2033年	2488.10	388.01	123.74	2999.85
2034年	2537.82	395.77	125.95	3059.54
2035年	2588.64	403.68	128.16	3120.48
2036年	2640.57	411.75	130.37	3182.69
2037年	2693.60	419.98	132.58	3246.16
2038年	2747.74	428.38	134.79	3310.91
2039年	2802.98	436.96	137.00	3376.94
2040年	2859.33	445.69	139.21	3444.23
2041年	2916.78	454.61	142.52	3513.91
2042年	2975.33	463.70	145.84	3584.87
2043年	3035.00	472.98	149.15	3657.13
2044年	3095.76	482.44	152.47	3730.67
合计	45,828.54	7,144.57	2,263.19	55,236.30

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、管理维护支出、税费支出，具体测算依据如下：

1.工资福利支出

本项目设计定员为3人，该地区该行业从业人员人均工资及福利为77,268元/年，年均增长率3.9%。考虑工作内容、物价等因素，本项目进入运营期后的首个年度即2027年人员工资福利按48000元/人/年，年增长率按照2%测算。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬支出合计约为308.34万元。

2.管理维护支出

本项目运营维护费包括办公、水电、交通、通讯、差旅、培训、维修、劳务及其他费用等，每年管理维护成本按照当年收入的5%估算，主要依据是固定资产使用情况，以及使用年限越长，支出越多。债券存续期内本项目所产生的运营维护支出合计约为2,761.81万元。

3.税费支出

增值税税率取9%，增值税附加税包括城市维护建设税7%、教育费附加（含地方教育附加）费3%。债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为 1,138.73 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本为4,208.88 万元（含税费），项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	管理维护支出	税费支出	当年总成本
2027年	14.40	88.82	-	103.22
2028年	14.69	105.70	-	120.39
2029年	14.98	123.22	-	138.2
2030年	15.28	141.42	-	156.7
2031年	15.59	144.21	-	159.8
2032年	15.90	147.07	-	162.97
2033年	16.22	149.99	-	166.21
2034年	16.54	152.98	-	169.52
2035年	16.87	156.02	-	172.89
2036年	17.21	159.13	-	176.34
2037年	17.55	162.31	-	179.86
2038年	17.90	165.55	-	183.45
2039年	18.26	168.85	-	187.11
2040年	18.63	172.21	-	190.84
2041年	19.00	175.70	137.02	331.72
2042年	19.38	179.24	327.28	525.9
2043年	19.77	182.86	333.86	536.49
2044年	20.17	186.53	340.57	547.27
合计	308.34	2,761.81	1,138.73	4,208.88

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，玉东新区产城融合的中小企业孵化基地项目预期总收入为55,236.30万元，预期总成本为4,208.88万元，项目总收益为 51,027.42 万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为30,880.80 万元，其中专项债券融资本息为 30,880.80 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	
18,000	12,880.80	30,880.80	-	-	-	30,880.80

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1.65。具体测算如下表:

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
玉东新区产城融合的中小企业孵化基地项目	51,027.42	30,880.80	1.65
合计	51,027.42	30,880.80	1.65

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.56	1.65	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	1.66	1.65	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1.56，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1.65，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。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

本项目主管部门玉林市玉东新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东新区产城融合的中小企业孵化基地项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

玉林市玉东新区财政局　　玉林市玉东投资集团有限公司

2024年9月10日　　2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）玉林中医药健康产业园标准厂房项目及园区基础设施工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

玉林中医药健康产业园标准厂房项目及园区基础设施工程项目专项债券计划发行规模59,000万元，共发行七期。第一期已于2019年发行4,000万元，发行期限为7年，发行利率为3.37%。第二期已于2020年发行10,000万元，发行期限30年，发行利率为3.76%。第三期已于2021年发行15,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.8%。第四期已于2022年5月22日发行5,000万元，发行期限均为20年，发行利率为3.32%。第五期已于2022年6月21日发行5,000万元，发行期限均为20年，发行利率为3.28%。第六期已于2024年8月13日发行15,000万元，发行期限均为20年，发行利率为2.38%。第七期（本次）计划发行5,000万元，发行期限为20年，测算利率为4.50%。

（二）还本付息安排。

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

二、项目基本情况

（一）玉林市玉州区简介。

玉州区成立于1997年4月，是玉林市中心城区，东接北流市，西南连福绵区，东南靠陆川县，北邻兴业县。全区总面积338.74平方公里，辖5个街道、3个镇，32个社区和54个行政村，辖区常住人口73万人，户籍人口63.17万人。

2023年玉州区深入贯彻落实习近平总书记对广西重大方略要求，聚精会神促发展，集中攻坚打硬仗，深入推进“十个年一活动”，推进高质量发展“六个攻坚行动”，各项工作取得新进展新成效。地区生产总值稳步增长，实现GDP总产值达568亿元。

玉州区构建“招商+部门+镇（街道）+园区”一体化工作推进体系，围绕产业链精准实施以商招商、商会协会招商、委托招商、驻点招商、全员招商。在项目带动下，玉林牛腩粉文化美食街、文化广场啤酒美食商业街和中药文旅（药膳）商业街正式开街，中药港文旅（药膳）商业街区、新民路岭南文化商业街区、玉林西街特色商业街区等街区加快建设，促进了工业、商贸业项目落户发展。目前，玉州区一批产业园、商贸街区正在紧锣密鼓建设中。

（二）玉林市玉州区财政收支情况。

2021年至2023年，玉州区实现一般公共预算收入分别为8.75亿元、7.02亿元和7.26亿元；一般公共预算支出分别为23.26亿元、22.68亿元和26.77亿元。政府性基金收入分别为2.18亿元、0.49亿元和1.13亿元；政府性基金支出分别为4.72亿元、2.4亿元和3.47亿元。

玉林市玉州区2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	8.75	7.02	7.26
一般公共预算支出	23.26	22.68	26.77
政府性基金收入	2.18	0.49	1.13
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	4.72	2.4	3.47
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	3.54	1.65	0.97

（三）项目情况。

1.项目名称：玉林中医药健康产业园标准厂房项目及园区基础设施工程。

2.项目业主：广西玉林健康产业发展投资有限公司。

3.建设地点：玉林市玉州区仁东镇玉林中医药健康产业园康旺路南面，康园路西侧用地。

（四）项目业主介绍。

广西玉林健康产业发展投资有限公司于2014年9月18日成立，公司注册资本3亿元。公司经营范围包括玉林中医药

健康产业园园区基础设施投资建设，工业地产、商业地产、房地产、仓储物流、市场的开发经营、地产出租出让，土地一级开发、土地整理及土地收益，中医药药品生产和研发、项目投资，健康产业、医疗卫生项目，园区供水、污水处理设施建设和运营等。

（五）项目建设内容。

申请本期债券的建设内容：1、标准厂房（二期）施工3、4号厂房地面、消防工程及配套设施；5号仓库门窗安装及地面；完成道路总平；2、标准厂房（三期）施工建设4、6、7、8、9、10、11、12、13、14号厂房施工，完成地下配套管道及配套道路。3、康园路200米标段施工；4、康旺路、康罗路、经七路标段施工。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目建成后将带动该地区中草药种植产业，增加农民收入，带动就业，具有良好的社会效益。项目不仅完善了玉林中医药产业链，还可以有力拉动玉林经济的发展，刺激当地的经济增长，增加财政收入。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	可行性：本项目计划通过标准厂房租赁收入、物业费收入、机动车停车位租金收入、水电费差价收入、广告高炮租金收入、生活配套设施等来偿还专项债本息，参考当地及周边城镇的市场行情，结合当地的市场需求以及标准厂房、物业费、机动车停车位、水电费、广告高炮等基准价格标准因素进行综合预测，偿债计划具有可行性。 风险点：项目偿债来源主要为出租收入，受出租率和租金水平影响，偿债风险程度低。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目已经取得立项、可研、初设批复，1.《关于调整玉林中医药健康产业园标准厂房项目及园区基础设施工程项目及园区基础设施施工工程项目可行性研究报告的批复》（编号：玉发改中健园批〔2022〕11号）；2.根据《广西壮族自治区发展和改革委员会转发国家发展改革委投资司关于做好2024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。本项目属于玉林市重点推进重大项目。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	资金来源方式：拟通过申请专项债以及业主多种渠道筹措。债券资金需求的可行性：本项目专项债券需求额度不超过项目总投资的 80%，符合申报要求。 投向的合理性：用于本项目的建设和工程建设其他费用。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据玉林中医药健康产业园标准厂房项目及园区基础设施工程项目项目可行性研究报告及参考当地及周边市区同类型项目的情况提供的数据来进行复核测。
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）经济效益。

1. 有利于促进玉林医疗器械产业高质量发展。

玉林市医疗器械行业发展起步较晚，但随着国民经济的不断发展，老龄化人口数量不断攀升，以及国家医疗体系的逐步建立健全，我市医疗器械产业由小到大，迅速发展，现已成为一个产品门类比较齐全、创新能力不断增强、市场需求十分旺盛的朝阳产业，自“十三五”以来，我市医疗器械产业一直保持着高速的增长，园区紧抓国家药监局《关于调整<医疗器械分类目录>部分内容的公告》（2022 年第 30 号）的窗口机遇。充分发挥政策红利，吸引更多医疗器械产业企业投资、更多企业落户，加快医疗器械全产业链创新发展。

2. 有利于开展玉商回归招商工作。

今年集中签约活动共签约项目2个，总投资额35.1亿元，其中：玉林市海王“中药谷”项目签订战略合作协议，投资额33.6亿元；玉林市广源医疗器械生产项目签订投资合作协议，投资额1.5亿元。另外园区在第20届东博会集中签约仪式上签约深圳君诚誉医疗器械配套生产项目，投资额4亿元。2023年，园区实现项目签约入园11个（广州祈生堂、深圳百善至微、广州昆生、珠海亦美、深圳釜圣、柳药二期、广州广源、深圳君诚誉、凯尔达医疗、独一二期、广州吉诺），总投资40.4亿元，完成全年签约任务（40亿元）101%；独一孵化园引进孵化项目12个。

3.有利于强化玉林税收、就业及经济提升。

项目建成后将带动中草药种植，增加农民收入，带动就业等社会效益。不仅完善了玉林中医药产业及医疗器械产业链，还可以有力拉动玉林经济的发展，刺激当地的经济增长，增加财政收入，并长期有效地解决当地劳动力就业问题。项目的建设一方面能刺激建筑业、建材业等相关行业的发展，促进城市经济发展，另一方面对于实施扩容提质战略，加快城市建设亦将产生积极的作用。项目设建完成后，可快速推动医美类及康复养老类的医疗器械产业发展，并引进发展手持式的家用美容医疗美容器械，以及各类家用小型医疗器械，如牙科设备、心脏检验设备等产业，有利于打通了玉林市大健康制造业等产业链，惠及产业链上各环节的企业和就业人员。

（二）社会效益。

1.有利于促进玉林发展现代中医药产业。

玉林中医药健康产业园标准厂房项目及园区基础设施工程项目建设，聚集国内著名的药企在此设立产研基地，规模化生产，高起点竞争，加上园区配套检验检测设施，有利于提高中医药产业整体水平，为广西乃至全国树立中医药产业的示范标杆。项目建成后能使中小企业用更少的投入升级换代，进行规模化、规范化、工业化的生产，改善生产环境，提高产品质量。

2.有利于推动玉林市打造中医药产业“南方药都”。

过去玉林中医药虽然有一定的基础，但是由于中药材种植方式粗放，没有从源头起按GAP规范进行种植，质量参差不齐；加工业欠发达，中药材多当作原材料销售，市场竞争力不强。为此，玉林市市委市政府在原玉林市玉州区中医药产业园区的基础上，重新加大投入投入和招商力度，着力将其建设成国家产业示范基地——玉林中医药健康产业园，连接玉林中药产业链的上游和下游产业，扩大市场对中药材的需求，增加中药材种植的科技含量，加快农业产业化进程，不断增加农民收入，无疑是一条有效途径。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据玉林市发展改革委《关于调整玉林中医药健康产业园标准厂房项目及园区基础设施工程项目可行性研究报告的批复》

（编号：玉发改中健园批〔2022〕11号），本项目总投资为104,442.00万元。

项目投资估算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	3,879.15	3.71%
2	建筑安装工程费用	79,977.24	76.58%
3	工程建设其他费用	9,442.30	9.04%
4	预备费	8,907.5	9.04%
5	建设期利息	2,235.81	2.14%
项目总投资		104,442.00	100.00%

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

玉林中医药健康产业园标准厂房项目及园区基础设施工程项目总投资104,442万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金45,442万元，资金来源为业主自筹，占比43.51%;

（2）专项债券资金59,000万元，占比56.49%，其中已发行54,000万元，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）其他债务融资0万元，占比0%。

项目资金分年度筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

资金来源类型	2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年	合计	各类型占比
单位自有资金	17,580.00	-	-	10,000.00	17,862.00	45,442.00	43.51%
专项债券（用作项目资本金）	-	-	-	-	-	-	-
专项债券（不用作项目资本金）	29,000.00	10,000.00	-	20,000.00	-	59,000.00	56.49%
合计	46,580.00	10,000.00	-	30,000.00	17,862.00	104,442.00	100.00%
分年度占比	44.60%	9.57%	0%	28.72%	17.10%	100.00%	-

2.项目实施计划

项目计划建设周期为56个月，已于2021年5月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后
项目建设	46,580.00	10,000.00	-	30,000.00	17,862.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目经营性收入测算。

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赁收入、物业费收入、机动车停车位租金收入、水电费差价收入、广告高炮租金收入、配套服务用房出租收入等。

1.标准厂房租赁收入

厂房租赁按 20 元/㎡/月计算。本项收入 2025 年厂房可租赁面积 204,746.82 ㎡。进入运营期后，第 1 年出租率为 70%，第 2 年出租率为 85%，第 2 年出租率为 95%，第 4 年出租率为 98%。

收费单价年增长率每年平均涨幅为 1.74%。本项目收入定价年增长率设定为每年增长 1.74%，厂房租金每年增长 1.74%。付费对象规模第 1 年为 70%，第 2 年为 85%，第 2 年为 95%，第 4 年以后为 98%。债券存续期内本项目所产生的标准仓库租赁收入合计约为 146,982.80 万元。

2.物业费收入

厂房物业费 1 元/㎡/月。本项收入 2025 年厂房可租赁面积 204,746.82 ㎡。进入运营期后，第 1 年出租率为 40%，第 2 年出租率为 85%，第 3 年出租率为 95%，第 4 年出租率为 98%。收费单价每年涨幅为 3 %。本项目收入定价每年增长率设定为年增长 3%。付费对象规模年增长率设定为 0%。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为 8,562.00 万元。

3.机动车停车位租金收入

机动车停车位出租按每个每天 10 元计算，充电桩充电定价为 0.5 元/度。本项收入 2025 年机动车停车位数量为 538 个，充电桩 60 个，日可充电时间为 6 小时。进入运营期后，第 1 年机动车停车位为 170 个，第 2 年后机动车停车位为 538 个。5 年平均涨幅为 1.8%。付费对象规模年增长率设定为 0%。债券存续期

内本项目所产生的机动车停车位租金收入合计约为 4,709.52 万元。

4.水电费差价收入

电费租户收取 1.2 元/度，差价 0.7 元/度，水费租户收取 7 元/吨，差价为 1.6 元/度。本项收入 2025 年厂房可租赁面积 20,4746.82 ㎡。进入运营期后，第 1 年出租率为 40%，第 2 年出租率为 85%，第 3 年出租率为 95%，第 4 年出租率为 98%。收费单价年增长率为 0%，根据国家现行的工业用水、用电收费价格，不主动涨价。债券存续期内本项目所产生的水电费差价收入合计约为 584.72 万元。

5.广告高炮租金收入

广告高炮租金 20 万元/年。本项收入 2025 年可租赁广告高炮 3 个。进入运营期后，第 1 年出租率为 33.33%，第 2 年后出租率为 100%。收费单价年增长率设定为 0%。债券存续期内本项目所产生的广告高炮租金收入合计约为 1,735.70 万元。

6.配套服务用房出租收入

配套服务用房出租收入定价 25 元/人/日，本项收入 2025 年厂房可租赁面积 2000 ㎡,可以为 500 人提供配套服务。进入运营期后，收费单价年增长率 4 年平均涨幅为 5%。本项目收入定价年增长率设定为每 4 年增长 5%。付费对象规模年增长率设定为 0%.债券存续期内本项目所收入合计约为 13,315.50 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175,890.24万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房租赁收入	物业费收入	机动车停车位租金收入	水电费差价收入	广告高炮租金收入	配套服务用房出租收入	当年总收入
2025年	3,433.99	98.28	61.20	9.83	20.00	450.00	4073.30
2026年	4,249.93	215.11	193.68	20.65	60.00	450.00	5189.37
2027年	4,831.62	247.42	193.68	23.60	60.00	450.00	5806.32
2028年	5,070.87	262.45	193.68	24.12	60.00	450.00	6061.12
2029年	5,159.96	269.68	193.68	24.12	63.00	472.50	6182.94
2030年	5,249.05	276.90	193.68	24.12	63.00	472.50	6279.25
2031年	5,340.55	284.12	193.68	24.12	63.00	472.50	6377.97
2032年	5,432.05	293.75	193.68	24.12	63.00	472.50	6479.10
2033年	5,525.95	303.39	193.68	24.12	68.55	514.08	6629.77
2034年	5,622.27	313.02	193.68	24.12	68.55	514.08	6735.72
2035年	5,720.99	322.65	193.68	24.12	68.55	514.08	6844.07
2036年	5,819.71	332.28	193.68	24.12	68.55	514.08	6,952.42
2037年	5,920.84	341.91	193.68	24.12	68.55	514.08	7063.18
2038年	6,024.37	351.54	193.68	24.12	74.58	559.26	7227.55
2039年	6,127.91	361.17	193.68	24.12	74.58	559.26	7340.72
2040年	6,233.85	373.21	193.68	24.12	74.58	559.26	7458.70
2041年	6,342.20	385.25	193.68	24.12	74.58	559.26	7579.09
2042年	6,452.96	397.29	193.68	24.12	74.58	559.26	7701.89
2043年	6,566.13	409.33	193.68	24.12	81.15	608.40	7882.81
2044年	6,679.30	421.37	193.68	24.12	81.15	608.40	8008.02
2045年	6,794.88	433.41	193.68	24.12	81.15	608.40	8135.64
2046年	6,912.86	445.45	193.68	24.12	81.15	608.40	8265.66
2047年	7,033.25	459.89	193.68	24.12	81.15	608.40	8400.49
2048年	7,156.05	474.34	193.68	24.12	81.15	608.40	8537.74
2049年	7,281.26	488.79	193.68	24.12	81.15	608.40	8677.40
合计	146,982.80	8,562.00	4,709.52	584.72	1,735.70	13,315.50	175,890.24

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、固定资产修理支出、管理费用和税费支出，具体测算依据如下：

1.工资福利支出

本项目设计定员为18人，该地区该行业从业人员人均工资及福利为77,268元/年，年均增长率3.9%。考虑工作内容、物价等因素，本项目进入运营期后的首个年度即2025年人员工资及福利按50,000元/人/年计算，每三年增长率按照10%测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为2,711.23万元。

2.固定资产修理支出

运营期，固定资产每5年进行大修，第5年大修支出160万元，第10年大修支出180万元，第15年大修支出200万元，第20年大修支出250万元，主要依据是固定资产使用情况，以及使用年限越长，支出越多。债券存续期内本项目所产生的固定资产修理支出合计约为1,090.00万元。

3.管理费用

管理及其他费用包括管理及其他费用按营业收入的5%计提。债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为488.03万元。

4.税费支出

租金收入增值税税率取9%，物业费收入增值税税率取6%，停车费收入增值税税率取9%,水电费差价收入增值税率取13%，广告高炮租金收入增值税率取9%,配套服务用房出租收入增值税率取9%；增值税附加税包括城市维护建设税7%、教育费附加3%和地方教育附加费2%；房产税税率取12%；所得税税率为25%；无税收优惠。债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为11,900.58万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本为16,189.84万元，项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	固定资产修理支出	管理费用	税费支出	当年总成本
2025年	90.00	-	16.20	-	106.20
2026年	90.00	-	16.20	-	106.20
2027年	90.00	-	16.20	-	106.20
2028年	94.50	-	17.01	-	111.51
2029年	94.50	160.00	17.01	-	271.51
2030年	94.50	-	17.01	-	111.51
2031年	99.23	-	17.86	-	117.09
2032年	99.23	-	17.86	-	117.09
2033年	99.23	-	17.86	-	117.09
2034年	104.19	180.00	18.75	-	302.94
2035年	104.19	-	18.75	-	122.94
2036年	104.19	-	18.75	-	122.94
2037年	109.40	-	19.69	-	129.09
2038年	109.40	-	19.69	-	129.09
2039年	109.40	200.00	19.69	-	329.09
2040年	114.87	-	20.68	-	135.55
2041年	114.87	-	20.68	136.091	214.46
2042年	114.87	-	20.68	710.34	1,092.96
2043年	120.61	-	21.71	1,127.00	1,278.96
2044年	120.61	250.00	21.71	1,266.36	1,476.05
2045年	120.61	-	21.71	1,363.36	1,346.46
2046年	126.64	-	22.80	1,403.04	1,464.11
2047年	126.64	-	22.80	1,453.37	1,464.11
2048年	126.64	-	22.80	1,497.21	1,464.11
2049年	132.97	300.00	23.93	1,540.22	1,784.11
合计	2,711.23	1,090.00	488.03	11,900.58	16,189.84

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，玉林中医药健康产业园标准厂房项目及园区基础设施工程项目预期总收入为175,890.24万元，预期总成本为16,189.84万元，项目总收益为159,700.40万元。

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97,899.60万元，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	
59,000	38,899.60	97,899.60	-	-	-	97,899.60

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1.63。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
玉林中医药健康产业园标准厂房项目及园区基础设施工程项目	159,700.40	97,899.60	1.63
合计	159,700.40	97,899.60	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	1.54	1.63	1.72
成本变动敏感性分析			

项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.64	1.63	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倍，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。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、潜在风险评估与控制

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是玉林中医药健康产业园管理委员会以及玉林市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据玉林中医药健康产业园标准厂房项目及园区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

2024年9月10日

广西玉林健康产业发展投资有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）玉林传统食品加工基地项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

玉林传统食品加工基地项目专项债券计划发行规模15,000万元，共发行二期。首期10,000万元已于2024年8月发行，债券发行期限20年，发行利率为2.38%。二期（本期）发行5,000万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

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

二、项目基本情况

（一）玉州区简介。

玉林市玉州区是玉林市中心主城区，东接北流市，西南连福绵区，东南靠陆川县，北邻兴业县。历史悠久，古称鬱林，宋至道二年（公元996年）设鬱林州，迄今已有超千年历史，有“千年古州”之美誉，全区总面积338.74平方公里，辖5个街道、3

个镇，32个社区和54个行政村，辖区常住人口73万人，户籍人口63.17万人。

玉州自古是西南交通要道和商品集散地，商贸历史悠久，浓厚的历史文化积淀，造就了独具特色的岭南文化、玉商文化、乡贤文化，塑造出“敢为先、善创业、尚包容、重务实”的玉州精神，享有“岭南都会”“千年商埠”等美誉。建区以来，先后11次获评广西科学发展先进城区（高质量发展先进城区）；连续五年（2015、2016、2017、2018、2021年）入选全国投资潜力百强区；2019年获评为广西健康产业发展示范县；2020年获评广西首批民营经济示范县（市、区）；2021年获得“四好农村路自治区示范县”称号；连续三年（2020、2021、2022年度）在自治区脱贫攻坚和巩固成果后评估综合评价中获得“好”的等次。

（二）玉州区财政收支情况。

2021年至2023年，玉州区实现一般公共预算收入分别为8.75亿元、7.02亿元和7.26亿元；一般公共预算支出分别为23.26亿元、22.68亿元和26.77亿元。政府性基金收入分别为2.18亿元、0.49亿元和1.13亿元；政府性基金支出分别为4.72亿元、2.4亿元和3.47亿元。

玉林市玉州区2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	8.75	7.02	7.26

一般公共预算支出	23.26	22.68	26.77
政府性基金收入	2.18	0.49	1.13
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	4.72	2.4	3.47
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	3.54	1.65	0.97

（三）项目情况。

1.项目名称：玉林传统食品加工基地项目。

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：广西玉林市玉州区仁厚镇上罗村G324国道北侧。

（四）项目业主介绍。

玉林市途通园区管理服务有限公司是一家从事园区管理服务,纸制品制造,办公服务等业务的公司，属于国有企业；成立于2020年09月29日，公司坐落在广西，详细地址为：玉林市二环北路南侧、清宁路西侧、大北路东北侧（玉林毅德国际商贸5号馆）；公司法人为柒棋烽，注册资本为5,000.00万人民币，所有出资均为国有资金，所有收益均属国有资产收益，公司没有纳入严重失信企业“黑名单”。企业的经营范围包括一般项目和许可项目，一般项目：园区管理服务；纸制品制造；办公服务；复印和胶印设备销售；印刷专用设备制造（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（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）。目

前公司已经开展的项目有：玉林牛腩粉产业园项目（一期）、玉林牛腩粉产业园一期A2区项目、玉林传统食品加工基地项目等。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设2层1-1#生产厂房、2层 1-2#生产厂房、2层1-3#生产厂房、5层1-4#生产厂房、1层门卫室一，2层2-1#生产厂房、2层2-2#生产厂房、3层2-3#生产厂房、3层 2-4#生产厂房、1层门卫室二，配套建设围墙、变配电工程及其他附属设施，道路、硬地及水、电管网安装工程。

本期专项债券资金主要用于建设2层1 1#生产厂房、2层1-2#生产厂房、2层1-3#生产厂房、5层1-4#生产厂房、1层门卫室一，2层2-1#生产厂房、2层2-2#生产厂房、3层2-3#生产厂房、3层 2-4#生产厂房、1层门卫室二，配套建设围墙、变配电工程及其他附属设施，道路、硬地及水、电管网安装工程。

（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	为深入贯彻习近平总书记视察广西时的重要讲话和重要指示精神，推动我市优势特色米粉产业及传统食品产业链条迈向高端化、绿色化、智能化，培育壮大玉林特色食品产业集群，形成示范集聚效应，实现一二三产业高质量融合发展；同时有效承接粤港澳大亚湾区、北部湾的食品类产业转移。项目建设具有必要性和公益性。项目建成后可产生相应收益，形成新增实物固定资产，优化工业产业布局，有效延伸牛腩粉产业链、强链、补链，增加地方税收、创造劳动就业等，进一步推动玉林市优势特色米粉产业发展，带动周边农业发展、农村繁荣、农民增收。项目建成投产后，周边受益农户近6500户，直接增加及带动劳动就业近1600人，预计年产值达4亿元，年税收约2,000万元，因此具有资本性。

偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	一、偿债可行性 本项目计划申请地方政府专项债15,000万元，分两期发行。项目有厂房出租收入、机动车位停车收费、物业费收入、厂房屋顶出租安装光伏租金收入等，专项债发行期内总收入40,102.23万元，总成本为8,262.76万元，总收益为31,839.47万元，总债务融资本息金额为23,334.00万元，项目总债务融资本息覆盖倍数为1.36。 二、偿债风险点 （1）利率波动风险：在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。 （2）流动性风险：债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目建设已获相关单位批复，《玉林市玉州区发展与改革局关于玉林牛腩粉产园三期（传统食品加工基地）项目的建议书批复》、《玉林市玉州区发展与改革局关于玉林牛腩粉产园三期（传统食品加工基地）项目的可研报告批复》、《玉林市玉州区发展与改革局关于玉林传统食品加工基地项目初步设计的批复》、玉州区自然资源局出具本项目的《建设项目用地预审和选址意见书》、总平方案的批复和项目建设的四证“土地不动产权证、用地规则许可证、工程规划证可证、施工许可证”。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目总投资为25,756.36万元，资金来源主要有业主自筹、政策补助和地方专项债券资金等多渠道筹措资金。项目专项债券资金需求15,000万元，占项目总投的58.24%，债券资金需求具有可行性。项目获得的专项债券资金将全部用于本项目建设投资可行、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	本项目总投资为25,756.36万元，资金来源主要有业主自筹、政策补助和地方专项债券资金等多渠道筹措资金。项目专项债券资金需求15,000万元，占项目总投的58.24%，债券资金需求具有可行性。项目获得的专项债券资金将全部用于本项目建设投资可行、投向合理。
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）经济效益。

1、项目的建设是承接产业转移，促进经济发展的需要。玉林市计划运用工业化思维发展传统特色食品产业、特色米粉产

业。玉林传统食品加工基地助力传统特色米粉产业实现规模化、标准化、品牌化发展，形成玉林特色米粉产业、绿色食品产业发展集聚区，推动食品加工产业全面发展。项目的建成可进一步加快区域经济的发展，也带动周边区域的经济提高，加快传统食品生产行业结构优化升级，优化地方人才专业结构；利用属于北部湾区、珠江-西江经济带成员城市之一的优势承接粤港澳大亚湾区食品类产业转移，促进企业经济效益，为当地政府创造产值和税收，促进地方经济的发展。

2、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，极大地满足了合生产企业的生产要求，也能促进相关产业的发展；预计能引入企业进驻约26家，从而使周边受益农户近6,500户，直接增加及带动劳动就业近1600人，预计年产值达4亿元，年税收约2,000万元。

（二）社会效益。

建成后将为各生产企业提供更大发展空间，有助于吸引企业入驻，引进先进技术设备和管理人才，扩大生产，提高产品质量，提高企业的竞争力，避免单独引进中小企业而造成的零星布局和散、乱现象的存在，真正形成企业协同效应和产业集聚效应，增强园区企业的竞争力，优化园区的结构布局，提升园区的承载能力，同时可为社会提供更多的就业机会，刺激投资与消费，具有较明显的社会效益。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据玉林市玉州区发展改革局《关于玉林传统食品加工基地项目初步设计的批复》（玉区发改批〔2023〕9号），本项目总投资为25,756.36万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	建筑安装工程费用	18,786.37	72.94
2	工程建设其他费用	4,926.25	19.13
3	预备费	1,039.72	4.04
4	建设期利息	1,004.02	3.89
项目总投资		25,756.36	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

玉林传统食品加工基地项目总投资25,756.36万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金10,756.36万元，资金来源为业主自筹，占比41.76%；

（2）专项债券资金15,000万元，占比58.24%,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	2023年	2024年	2025年	合计
不含专项债券的项目资本金	3,797.59	3,000.00	3,958.77	10,756.36
专项债券融资	-	15,000.00	-	15,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	3,797.59	18,000.00	3,958.77	25,756.36

2.项目实施计划

项目计划建设周期为24个月，已于2023年8月开工建设，预计于2025年8月底竣工。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2026年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房出租收入、物业费收入、机动车停车位收费收入、厂房屋顶出租安装光伏租金收入等。

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进行测算，项目可供出租的标准厂房面积约79662.92平方米，在运营期内，预计第1年出租率约为80%，第2年出租率约为90%，从第3年起出租率均为95%。运营期第1年标准厂房出租价格为20元/平方米/月，此后每三年上涨5%。债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为36,680.86万元。

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租赁价格进行测算，本项目可出租生产厂房面积79662.92平方米，在运营期

内，预计第 1 年出租率约为 80%，第 2 年出租率约为 90%，第 3 年起出租率均为 95%。项目物业费约为 1.0 元/平方米/月，此后每三年上涨 5%，应收物业费的建筑面积为当年已出租的建筑面积。债券存续期内本项目产生的物业费收入约为 1,836.29 万元。

3.机动车停车位收费收入

根据目前可行性研究报告和周边同类型项目的租赁价格进行测算,项目可供出租的停车位共计 205 个，本项收入定价 10 元/个/日。根据市场停车费收费标准，按每个车位每天轮转 2 次，每次 5 元，按平均每天 85%停放率计，全年计算按 330 天计。债券存续期内本项目所产生的停车位出租收入合计约为 1,033.56 万元。

4.厂房屋顶出租安装光伏租金收入

根据目前可行性研究报告和周边同类型项目的租赁价格进行测算,项目各厂房顶楼面出租给光伏经营方用于光伏发电生产的面积共 26548.24 平方米，本项收入定价按 0.9 元/㎡/月计，此后每五上涨 5%。债券存续期内本项目产生的厂房屋面出租用于光伏发电收入约为 551.52 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 40,102.23 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	物业费收入	停车位出租收入	光伏发电收入	当年总收入
2024 年	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-
2026 年	1,529.53	76.84	57.42	28.67	1,692.10

时间	厂房出租收入	物业费收入	停车位出租收入	光伏发电收入	当年总收入
2027年	1,720.72	86.04	57.42	28.67	1,892.85
2028年	1,816.31	90.82	57.42	28.67	1,993.23
2029年	1,907.13	95.36	57.42	28.67	2,088.58
2030年	1,907.13	95.36	57.42	28.67	2,088.58
2031年	1,907.13	95.36	57.42	30.11	2,090.02
2032年	2,002.49	99.90	57.42	30.11	2,189.91
2033年	2,002.49	99.90	57.42	30.11	2,189.91
2034年	2,002.49	99.90	57.42	30.11	2,189.91
2035年	2,102.61	105.35	57.42	30.11	2,295.49
2036年	2,102.61	105.35	57.42	31.61	2,296.99
2037年	2,102.61	105.35	57.42	31.61	2,296.99
2038年	2,207.74	110.80	57.42	31.61	2,407.57
2039年	2,207.74	110.80	57.42	31.61	2,407.57
2040年	2,207.74	110.80	57.42	31.61	2,407.57
2041年	2,318.13	116.24	57.42	33.19	2,524.98
2042年	2,318.13	116.24	57.42	33.19	2,524.98
2043年	2,318.13	116.24	57.42	33.19	2,524.98
合计	36,680.86	1,836.29	1,033.56	551.52	40,102.23

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、维修费支出、水电费支出、管理费支出、税金及附加费。具体测算依据如下：

1.工资福利支出

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，按照每年的人员经费共计为45万元，此后每三年上涨5%，债券存续期内本项目所产生的工资福利支出共918.26万元。

2.维修费支出

根据可行性研究报告内容进行测算，维修费按当年收入的1%计算，债券存续期内本项目所产生的维修费支出共430.84万元。

3.水电费支出

根据可行性研究报告内容进行测算，运营期需计算水电费的年用水量为0.52万m^3，年用电量为6.26万kWh，用电按0.74元/千瓦时计，水费按1.75元/m^3计，则每年水电费支出合计为5.54万元，债券存续期内本项目所产生的水电费支出共计99.76万元。

4.管理费支出

根据可行性研究报告内容进行测算，管理及其他费用按人员工资及福利费的10%计提，债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为91.83万元。

5.税金及附加费

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税、房产税等，合计6,722.07万元，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1.增值税税率取收入的9%；

2.增值税附加税包括城市维护建设税7%、教育费附加3%和地方教育附加费2%；

3.所得税率按25%；

4.房产税按厂房出租收入的12%。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为7,901.71万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	维修费支出	水电费支出	管理费支出	税金及附加费	合计
2024年	-	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-	-
2026年	45.00	18.45	5.54	4.50	183.54	257.04
2027年	45.00	20.51	5.54	4.50	206.49	282.04
2028年	45.00	21.53	5.54	4.50	217.96	294.53
2029年	47.25	22.51	5.54	4.73	228.86	308.88
2030年	47.25	22.51	5.54	4.73	228.86	308.88
2031年	47.25	22.53	5.54	4.73	228.86	308.90
2032年	49.61	23.55	5.54	4.96	240.30	323.96
2033年	49.61	23.55	5.54	4.96	240.30	323.96
2034年	49.61	23.55	5.54	4.96	240.30	323.96
2035年	52.09	24.63	5.54	5.21	272.95	360.42
2036年	52.09	24.64	5.54	5.21	412.17	499.66
2037年	52.09	24.64	5.54	5.21	484.34	571.83
2038年	54.70	25.77	5.54	5.47	527.88	619.36
2039年	54.70	25.77	5.54	5.47	527.88	619.36
2040年	54.70	25.77	5.54	5.47	551.03	642.51
2041年	57.43	26.97	5.54	5.74	620.31	716.00
2042年	57.43	26.97	5.54	5.74	643.46	739.15
2043年	57.43	26.97	5.54	5.74	666.61	762.30
合计	918.26	430.84	99.76	91.83	6,722.07	8,262.76

（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，玉林传统食品加工基地项目预期总收入为40,102.23万元，预期总成本为8,262.76万元，项目总收益

为31,839.47万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为23,334.00万元，其中专项债券融资本息为23,334.00万元，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	
15,000.00	8,334.00	23,334.00	-	-	-	23,334.00

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
玉林传统食品加工基地项目	31,839.47	23,334.00	1.36
合计	31,839.47	23,334.00	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	1.45
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.38	1.36	1.35

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为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1.35，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

本项目主管部门是玉林市玉州区财政局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传统食品加工基地项目建设任务、成本等因素，建立本地区

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

玉林市玉州区财政局

2024年9月10日

玉林市途通园区管理服务有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）玉林（福绵）节能环保生态产业园福盈轻工业高端制造项目项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

玉林（福绵）节能环保生态产业园福盈轻工业高端制造项目专项债券计划发行规模20,000万元，共发行2期。首期计划于2024年9月发行8,000万元，发行利率2.36%；二期（本期）计划于2024年发行7,000万元，三期计划于2025年发行5000万元，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后第二个工作日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）玉林市福绵区简介。

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。

2021年至2023年，福绵区本级实现一般公共预算收入分别为3.38亿元、3.29亿元和3.4亿元；一般公共预算支出分别为16.51亿元、15.18亿元和17.27亿元。政府性基金收入分别为5.6亿元、2.92亿元和4.04亿元；政府性基金支出分别为9.65亿元、8.31亿元和7.68亿元。

福绵区2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	3.38	3.29	3.40
一般公共预算支出	16.51	15.18	17.27
政府性基金收入	5.60	2.92	4.04
其中：国有土地使用权出让收入	4.25	2.14	3.08
政府性基金支出	9.65	8.31	7.68
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	4.11	2.15	2.77

（三）项目情况。

1.项目名称：玉林（福绵）节能环保生态产业园福盈轻工业高端制造项目。

2.项目业主：玉林市福禹产业投资有限公司。

3.建设地点：玉林市福绵区沙田镇和樟木镇。

（四）项目业主介绍。

玉林市福禹产业投资有限公司（以下简称“公司”）成立于2022年5月31日，注册资本一千万元整。公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；工程管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；建筑装饰材料销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；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（不含涉许可审批的教育培训活动）；组织文化艺术交流活动；文化用品设备出租；住房租赁；机械设备租赁；承接总公司工程建设业务。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设：沙田地块一，总建筑面积为54579.96平方米，建设地点位于福绵区沙田镇；樟木地块二总建筑面积为95646.01平方米，建设地点位于福绵区樟木镇，包含标准厂房、配套用房，设备房、配套服务工程等，以及建设

相关园区道路、硬化铺装、电气、给排水、停车场等相关附属工程。

（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	本项目建设符合市场需求发展趋势，可以优化福绵区产业格局，促进福绵区经济增长。是增加就业活跃地方经济的需要。可促进园区招商引资，促进企业项目落地投产，从而增加财政税收收入，促进当地经济发展。项目未来收益可观，可形成固定资产投资。促进新产业集聚的形成，并加强和完善产业集聚功能的发挥，形成又快又好的产业发展格局。
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:(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。(3)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。(4)流动性风险。债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	1.根据《关于玉林（福绵）节能环保生态产业园福盈轻工业高端制造项目项目建议书的批复》（玉福发改工服[2022]6号），项目资金来源为拟申请政府债券、财政补助、银行贷款及业主自筹等等多渠道筹措。 2.根据《广西壮族自治区发展和改革委员会转发国家发展改革委投资司关于做2022年政府专项债券项目前期工作的通知》（桂发改投资函〔2021〕1949号），项目属于申报项目领域中“市政和产业园区基础设施”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.拟申请20,000万元专项债资金，本项目资金来源:拟申请政府债券、财政补助、银行贷款及业主自筹等等多渠道筹措。 2.债券资金需求的可行性:本项目专项债券需求额度不超过项目总投资的80%，符合申报要求。 3.投向的合理性:用于本项目的建设和工程建设其他费用。

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）节能环保生态产业园福盈轻工业高端制造项目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	项目列入国家重大项目库，为玉林市重大建设项目。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

园区建设有利于拉动节能环保产业园投资和消费，加速玉林市福绵区产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，本项目建设可带动本地产业园并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

（二）社会效益。

本项目建设有利于使玉林市福绵区城镇土地实现集约高效利用，进一步改善城镇面貌，完善城镇整体功能，促进城镇更加快速发展，给城镇居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城镇吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

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改革委《关于玉林(福绵)节能环保生态产业园福盈轻工业高端制造项目可行性研究报告的批复》（玉福发改工服〔2022〕8号），本项目总投资为53,037.66万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	建安工程费用	39013.01	73.56
2	其他工程费用	4856.58	9.16
3	建设用地费	3718.60	7.01
4	预备费	2867.78	5.41
5	建设期利息	2581.69	4.87
项目总投资		**53037.66**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

（1）本项目总投资估算53,037.66万元，不含专项债券的项目资本金33,037.66万元，占比62.29%；专项债券资金20,000万元，占比37.71%，其他债务融资0万元，占比0%；符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2023年	2024年	2025年	合计	占比
不含专项债券的项目资本金	6572.00	6465.66	20000.00	33037.66	62.29%
专项债券融资		15000.00	5000.00	20000.00	37.71%
其他债务融资	-	-	-	-	0.00%
小计	**6572.00**	**21465.66**	**25000.00**	**53037.66**	**100.00%**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，于2023年开工建设，预计于2025年竣工。

单位：人民币万元

类别	2023年	2024年	2025年
项目建设	6572.00	26465.66	20000.00

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年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房出租收入、业务用房出租收入、配套用房出租收入、设备房出租收入、车位出租收入、广告牌出租收入和物业费收入。

1.厂房出租收入

本项目每月初始出租价格为20元/平方米，此后每1年上涨1%，可出租面积为110,409.33平方米，预计第1年的出租率为80%，第2年出租率达到85%，从第3年起出租率均达到90%，债券存续期内本项目所产生的标准厂房出租收入合计约为49,226.18万元。

2.配套用房出租收入

本项目每月初始出租价格为20元/平方米，此后每1年上涨1%，可出租面积为13,389.60平方米，预计第1年的出租率为80%，第2年出租率达到85%，从第3年起出租率均达到90%，债券存续期内本项目所产生的配套用房出租收入合计约为5,969.79万元。

3.设备房出租收入

本项目每月初始出租价格为20元/平方米，此后每1年上涨1%，可出租面积为1,500平方米，预计第1年的出租率为80%，从第2年出租率达到85%，从第3年起出租率均达到90%，债券存续期内本项目所产生的设备房出租收入合计约为668.77万元。

4.车位出租收入

本项目普通机动车停车位出租价格为300元/月，普通机动车停车位620个，每年负荷率按70%计。债券存续期内本项目所产生的车位出租收入合计约为2,968.56万元。

5.广告牌出租收入

本项目广告位出租价格按2,000元/个/月，可供出租广告位50个，债券存续期内本项目所产生的广告牌出租收入合计约为2,280万元。

6.物业费收入

本项目物业费按1元/平方米·月收取，总建筑面积为150,225.97平方米，预计第1年的负荷率为80%，从第2年负荷率达到85%，从第3年负荷率达到90%，从第4年起负荷率均达到95%。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为3,199.85万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为64,313.15万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	配套用房出租收入	设备房出租收入	车位出租收入	广告牌出租收入	物业费收入	当年总收入

2026年	2119.86	257.08	28.80	156.24	120.00	144.22	2826.20
2027年	2274.87	275.88	30.91	156.24	120.00	153.23	3011.13
2028年	2432.54	295.00	33.05	156.24	120.00	162.24	3199.07
2029年	2456.39	297.89	33.37	156.24	120.00	171.26	3235.15
2030年	2481.43	300.93	33.71	156.24	120.00	171.26	3263.57
2031年	2506.47	303.97	34.05	156.24	120.00	171.26	3291.99
2032年	2531.51	307.00	34.39	156.24	120.00	171.26	3320.40
2033年	2556.55	310.04	34.73	156.24	120.00	171.26	3348.82
2034年	2581.59	313.08	35.07	156.24	120.00	171.26	3377.24
2035年	2607.82	316.26	35.43	156.24	120.00	171.26	3407.01
2036年	2634.06	319.44	35.79	156.24	120.00	171.26	3436.79
2037年	2660.29	322.62	36.14	156.24	120.00	171.26	3466.55
2038年	2686.52	325.80	36.50	156.24	120.00	171.26	3496.32
2039年	2713.95	329.13	36.87	156.24	120.00	171.26	3527.45
2040年	2741.38	332.45	37.24	156.24	120.00	171.26	3558.57
2041年	2768.80	335.78	37.62	156.24	120.00	171.26	3589.70
2042年	2796.23	339.11	37.99	156.24	120.00	171.26	3620.83
2043年	2823.65	342.43	38.36	156.24	120.00	171.26	3651.94
2044年	2852.27	345.90	38.75	156.24	120.00	171.26	3684.42
合计	**49226.18**	**5969.79**	**668.77**	**2968.56**	**2280.00**	**3199.85**	**64313.15**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、运营维护成本和税金及附加、折旧费。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，本项目设计定员为50人。人员工资及福利按74,476元/人/年计算；债券存续期内本项目所产生的职工工资及福利费合计约为7,102.20万元。

2.运营维护成本

根据可行性研究报告内容进行测算，项目运营维护成本约为当年收入的1%，债券存续期内本项目所产生的运营维护成本合计约为643.13万元。

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1,725.35万元。

4.折旧费支出

本项目固定资产折旧采取分类折旧法，房屋、建筑类折旧年限按50年计算，设备按12年计算。

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9,470.68万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	运营维护成本	职工薪酬	税金及附加	当年总成本
2026年	28.26	373.80	-	402.06
2027年	30.11	373.80	-	403.91
2028年	31.99	373.80	-	405.79
2029年	32.35	373.80	-	406.15
2030年	32.64	373.80	-	406.44
2031年	32.92	373.80	-	406.72
2032年	33.20	373.80	-	407.00
2033年	33.49	373.80	-	407.29
2034年	33.77	373.80	-	407.57
2035年	34.07	373.80	-	407.87

2036年	34.37	373.80	-	408.17
2037年	34.67	373.80	-	408.47
2038年	34.96	373.80	-	408.76
2039年	35.27	373.80	116.65	525.72
2040年	35.59	373.80	316.10	725.49
2041年	35.90	373.80	318.91	728.61
2042年	36.21	373.80	321.72	731.73
2043年	36.52	373.80	324.52	734.84
2044年	36.84	373.80	327.45	738.09
合计	**643.13**	**7102.20**	**1725.35**	**9470.68**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，项目预期总收入为64,313.15万元，预期总成本为9,470.68万元，项目总收益为54.842.47万元。

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33,118.40万元，其中专项债券融资本息为33,118.40万元，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	
20000.00	13118.40	33118.40	-	-	-	33118.40

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.66。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）节能环保生态产业园福盈轻工业高端制造项目	54842.47	33118.40	1.66
合计	**54842.47**	**33118.40**	**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	1.56	1.66	1.75
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.67	1.66	1.64

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.56,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.64，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方

式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内

统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是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）节能环保生态产业园福盈轻工业高端制造项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

玉林市福绵区财政局

2024 年 9 月 10 日

玉林市福禹产业投资有限公司

2024 年 9 月 10 日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）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53,000万元，共发行6期。首期已于2022年10月发行15,000万元,发行利率为3.17%,发行期限为20年(后五年分期还本)；第二期于2023年发行5,000万元，发行利率为3.04%，发行期限为20年(后五年分期还本)；第三期于2024年3月发行5,000万元，发行利率为2.67%，发行期限为20年(后五年分期还本)；第四期于2024年9月发行3,000万元,发行利率2.36%;第五期计划于2024年9月发行7000万元，第六期计划于2025年发行18,000 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后第二个工作日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）玉林市福绵区简介。

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。

2021年至2023年，福绵区本级实现一般公共预算收入分别为3.38亿元、3.29亿元和3.4亿元；一般公共预算支出分别为16.51亿元、15.18亿元和17.27亿元。政府性基金收入分别为5.6亿元、2.92亿元和4.04亿元；政府性基金支出分别为9.65亿元、8.31亿元和7.68亿元。

福绵区2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	3.38	3.29	3.40
一般公共预算支出	16.51	15.18	17.27
政府性基金收入	5.60	2.92	4.04
其中：国有土地使用权出让收入	4.25	2.14	3.08
政府性基金支出	9.65	8.31	7.68
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	4.11	2.15	2.77

（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：标准厂房、配套用房、水泵房、锅炉房、配电房等配套厂区室内(含装修)：室外配套工程及道路工程、给排水工程、电气工程、停车场等。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	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:(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。(3)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。(4)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。3.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	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。

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93,199.10万元。

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	66469.35	71.32
2	建设工程其他费用	18945.11	20.33
3	预备费	4473.24	4.80
4	建设期利息	3311.40	3.55
项目总投资		**93199.10**	**100.00**

(二)资金筹措方案。

1.资金来源

(1)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93,199.10万元。项目资金来源如下:

(2)不含专项债券的项目资本金40,199.10万元,资金来源为业主自筹,占比43.13%;

(3)专项债券资金53,000万元,占比56.87%,其中已发行28,000万元,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%;

（4）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	合计	占比
不含专项债券的项目资本金	3000.00	1479.00	16400.00	19320.10	40199.10	43.13%
专项债券融资	15000.00	5000.00	15000.00	18000.00	53000.00	56.87%
其他债务融资	-	-	-	-	-	0%
合计	**18000.00**	**6479.00**	**31400.00**	**37320.10**	**93199.10**	**100.00%**

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	18000.00	6479.00	31400.00	37320.10

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2025年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房租赁收入、业务用房租赁收入、配套用房出租收入、设备房租赁收入、停车位租赁收入、广告牌租赁收入以及物业费收入等。

1.厂房租赁收入

根据市场调查及参考周边同类型标准厂房的租赁价格，本项目每月初始出租价格为20元/平方米，此后每1年上涨1%。

本项目可出租面积为211,796.32平方米，预计第1年的出租率为80%，第2年出租率为85%，从第3年出租率均为90%，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104,781.60万元。

2.配套用房租金收入

根据市场调查及参考周边同类型产业园区配套用房的租赁价格，本项目每月初始出租价格为20元/平方米，此后每1年上涨1%。配套用房主要用于研发新产品、仓储等，满足厂商企业的科技升级配套需求等。

本项目可出租面积为9,112平方米，预计第1年的出租率为50%，第2年出租率为85%，从第3年起出租率均为90%，债券存续期内本项目所产生的配套用房出租收入合计约为4,234.75万元。

3.设备房租赁收入

根据市场调查及参考周边同类型产业园区设备房的租赁价格，本项目每月初始出租价格为20元/平方米，此后每1年上涨1%。

本项目可出租面积为2,989.64平方米，预计第1年的出租率为50%，第2年出租率为85%，从第3年起出租率均为90%，债券存续期内本项目所产生的设备房出租收入合计约为1,389.42万元。

4.车位租赁收入

根据市场调查，玉林市城区商业住宅楼盘停车位出租价格区间为300-450元/个/月，本项目机动车停车位每月出租价格为330元/个，此后每年上涨1%，可出租机动车停车位623个，债券存续期内本项目所产生的停车位出租收入合计约为5,432.25万元。

5.广告牌租赁收入

本项目广告位出租价格按2,000元/个/月，此后每年上涨1%。可出租广告牌70个，债券存续期内本项目所产生的广告位出租收入合计约为3,699.19万元。

6.物业费收入

项目物业费按照每月1元/平方米，此后每年上涨1%，预计第1年的负荷率为80%，第2年负荷率为85%，第3年起负荷率为90%，债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为5,490.64万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为125,027.85万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

年度	厂房租赁收入	配套用房租金收入	设备房租赁收入	机动车车位租赁收入	广告牌租赁收入	物业费收入	当年总收入
2022	-	-	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-	-	-
2025	4066.49	109.34	35.88	246.71	168.00	210.59	4837.01
2026	4363.85	187.74	61.60	249.18	169.68	230.66	5262.71
2027	4666.30	200.76	65.87	251.66	171.38	246.65	5602.62

2028	4973.82	202.72	66.51	254.18	173.09	262.15	5932.47
2029	5024.53	204.79	67.19	256.73	174.82	264.70	5992.76
2030	5075.23	206.86	67.87	259.29	176.57	267.24	6053.06
2031	5125.94	208.92	68.55	261.88	178.34	269.79	6113.42
2032	5176.64	210.99	69.23	264.5	180.12	272.33	6173.81
2033	5227.34	213.06	69.90	267.15	181.92	274.88	6234.25
2034	5280.46	215.22	70.61	269.82	183.74	277.42	6297.27
2035	5333.58	217.39	71.32	272.52	185.58	279.97	6360.36
2036	5386.70	219.55	72.03	275.24	187.43	282.51	6423.46
2037	5439.82	221.72	72.75	278.00	189.31	285.06	6486.66
2038	5495.35	223.98	73.49	280.78	191.20	287.60	6552.40
2039	5550.89	226.24	74.23	283.59	193.11	290.15	6618.21
2040	5606.42	228.51	74.97	286.42	195.04	292.70	6684.06
2041	5661.95	230.77	75.72	289.28	196.99	295.24	6749.95
2042	5717.48	233.03	76.46	292.18	198.96	297.79	6815.90
2043	5775.43	235.40	77.23	295.10	200.95	300.33	6884.44
2044	5833.38	237.76	78.01	298.05	202.96	302.88	6953.04
合计	**104781.6**	**4234.75**	**1389.42**	**5432.25**	**3699.19**	**5490.64**	**125027.85**

（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30人，按照48,060元/人/年计算工资福利，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为2,883.60万元。

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 0.3%,债券存续期内本项目所产生的运营管理费合计约为 375.08 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，本项目涉及增值税、销项税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等税费，为简化计算，暂不考虑其他税费。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 5,440.39 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 8,699.07 万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

年度	职工薪酬	运营管理费	税金及附加	当年总成本
2025	144.18	14.51	-	158.69
2026	144.18	15.79	-	159.97
2027	144.18	16.81	-	160.99
2028	144.18	17.8	-	161.98
2029	144.18	17.98	-	162.16
2030	144.18	18.16	-	162.34
2031	144.18	18.34	-	162.52
2032	144.18	18.52	-	162.70
2033	144.18	18.70	-	162.88
2034	144.18	18.89	-	163.07
2035	144.18	19.08	-	163.26
2036	144.18	19.27	-	163.45
2037	144.18	19.46	389.86	553.50
2038	144.18	19.66	585.13	748.97
2039	144.18	19.85	591.01	755.04
2040	144.18	20.05	596.90	761.13

2041	144.18	20.25	602.80	767.23
2042	144.18	20.45	656.00	820.63
2043	144.18	20.65	965.26	1130.09
2044	144.18	20.86	1053.43	1218.47
合计	**2883.6**	**375.08**	**5440.39**	**8699.07**

（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，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125,027.85万元，预期总成本为8,699.07万元，项目总收益为116,328.78万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为88,222.40万元，其中专项债券融资本息为88,222.40万元，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	
53000.00	35222.40	88222.40	-	-	-	88222.40

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.32。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
玉林（福绵）生态产业园（机场片区）标准厂房及	116328.78	88222.40	1.32

配套设施项目（亘美制造）			
合计	**116328.78**	**88222.40**	**1.32**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	**-5%**	**0%**	**5%**
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.25	1.32	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	1.32	1.31

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

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

工。

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是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

2024年9月10日

玉林市福腾建设投资有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）容县胶合板产业园健康家居智能制造与电商物流园实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

容县胶合板产业园健康家居智能制造与电商物流园专项债券计划发行规模16,000万元，共发行3期。一期（本期）计划2024年9月发行，发行金额10,000万元，二期计划于2025年发行4,000万元，三期计划于2026年发行2,000万元发行期限均为20年，测算利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

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

二、项目基本情况

（一）容县简介。

容县古称容州，是玉林市辖县，地处广西东南部，东经110°15′—110°53′、北纬22°27′—23°07′之间，属亚热带季风气候。沙田柚的原产地，也是全国沙田柚最大生产基地。

容县是玉林市的东大门，行政区域面积2257.39平方公里，

辖15个镇，227个村（社区），户籍人口88万人，常住人口65.5万人，旅居海外的华侨、华人和港澳台同胞共150多万人，历来有“海内一个容县、海外两个容县”之称，是中国著名广西最大的侨乡，获评为“中国最具海外影响力县”。

容县地貌类型复杂，各种地类兼备，有堆积平原、台地、丘陵、山地等。河流两岸为狭小的平原台地，山地丘陵向中部逐渐下降，呈中山地、丘陵、台地、平原递次分布，在中部的槽谷地带，丘陵起伏，沟谷纵横，地表切割强烈，无平坦辽阔的平原。

（二）容县财政收支情况。

2021年至2023年，容县实现一般公共预算收入分别为6.32亿元、6.08亿元和5.18亿元；一般公共预算支出分别为40.66亿元、36.2亿元和40.2亿元。政府性基金收入分别为11.5元、6.97亿元和3.92亿元；政府性基金支出分别为7.95亿元、8.46亿元和6.57亿元。

表2-1　容县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	6.32	6.08	5.18
一般公共预算支出	40.66	36.20	40.20
政府性基金收入	11.50	6.97	3.92
其中：国有土地使用权出让收入	10.77	6.44	2.91
政府性基金支出	7.95	8.46	6.57
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	4.50	6.48	1.44

（三）项目情况。

1.项目名称：容县胶合板产业园健康家居智能制造与电商物流园。

2.项目业主：广西容县经济开发区建设投资有限公司。

3.建设地点：容县容西镇。

（四）项目业主介绍。

广西容县经济开发区建设投资有限公司属国有独资企业，公司注册资本为人民币6000万元。公司主要负责对经济开发区、高新技术产业园、北部工业园的基础设施、公共设施、标准厂房建设项目的投资；标准厂房出租；污水处理设施、环保设施的建设；物业管理、原水供应、企业管理服务；土地一级开发及整理；土地、房地产开发及经营；自来水生产和供应；供水工程施工等。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设：

项目总用地面积154,443.09平方米，总建筑面积233,181.69平方米，拟分三区建设，建设内容如下：

一区项目用地面积28,318.52平方米，新建2栋地上5层的标准厂房，建筑面积44847.47平方米；1栋地6层的配套服务用房，建筑面积3,725.54平方米；建设横一路，道路长度258.87米，红线宽度30米，路面面层类型为水泥混凝土路面。

二区项目用地面积108,709.74平方米，主要是3层的仓库，建筑面积35,350.23平方米：1栋地上2层的物流业务用房，

建筑面积 7,499.90 平方米，以及基础配套设施等。

三区项目用地面积 17,414.821 平方米，主要是配套服务用房等。

主要建设内容包括土石方工程、建筑工程、安装工程、道路工程、给排水工程、电气工程等。

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	是完善容县工业基础设施建设的需要，能够发展工业经济，有固定的收益，投资回报率较好的项目。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目为工业基础设施项目，有固定的收益，偿债风险很低。
实施方式建设投资	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目符合《广西壮族自治区财政厅广西壮族自治区发展改革委员会关于印发市县新增政府专项债项目预审工作机制的通知》（桂财债〔2023)37 号）要求，项目符合《容县县城总体规划》要求。
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	资金来源主要是申请地方政府新增专项债券及财政预算资金计划投资，申请债券资金需求符合债券发行的相关要求，投向是工业基础设施工程。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来	项目收入是根据当地相同类型厂房收费标准来收取租金，根据租金水平及需求量来预测，数据来源于市场预测。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

（六）项目事前绩效评估。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

该项目的建立将为当地带来新的就业机会，吸纳了大量的劳

动力，从而缓解了当地的就业压力，提高了居民的收入水平。同时，该项目还可以带动相关产业链上下游的发展，促进当地经济的全面发展。其次，随着技术的不断进步和创新，该项目将引入先进技术和理念，提高当地企业的生产能力，提高产品质量和竞争力，从而有利于推动当地产业的转型升级，提高整个区域的产业水平。

最后，该项目的建立还可以为当地政府提供税收收入，进一步支持公共设施建设和社会事业发展，改善当地居民的生活质量，促进社会经济的良性循环。

（二）社会效益。

1.有利于国民经济和社会的全面发展。

本建设项目的实施，有利于项目所在地产业结构调整，将使园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。

2.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。

3.有利于形成完整高效的产业链。

本项目将围绕智慧物流储运，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。

4.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。

5.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）编制依据及原则。

根据容县发展改革局《关于容县胶合板产业园健康家居智能制造与电商物流园可行性研究报告的批复》，本项目投资估算约122,131.64万元。

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（%）
I	工程费用	79,991.78	65.50
2	建设工程其他费用	23,938.15	19.60
3	预备费	8,781.71	7.19
4	建设期利息	9,420.00	7.71
项目总投资		122,131.64	100.00

（二 ）资全筹措方案。

1. 资金来源

容县胶合板产业园健康家居智能制造与电商物流园建设项目总投资122,131.64万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金95,781.64万元，资金来源为业主自筹，占比78.42%;

（2）专项债券资金16,000万元，占比13.10%，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10,350.00万元，占比8.47%。

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	2026年
不含专项债券的项目资本金	5,000.00	6,000.00	6,000.00	10,000.00	34,943.28	33,838.36
专项债券融资			-	10,000.00	4,000.00	2,000.00
其他债务融资		-	-	10,350.00	-	-
合计	5,000.00	6,000.00	6,000.00	30,350.00	38,943.28	35,838.36

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为67个月， 已于2021年6月开工建设，预计于2026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	2026年
项目建设	5,000.00	6,000.00	6,000.00	30,350.00	38,943.28	35,838.36

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入预测

项目收支预测以 2027 年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房租金收入、配套用房出租收入、仓库及配送用房出租收入、屋顶出租收入、园区广告位租赁收入、物业管理收入、园区停车位出租收入、充电桩充电服务费收入等。

（1）标准厂房出租收入:

根据可行性研究报告内容进行测算,项目标准厂房可出租面积为 44,847.47 平方米，每月初始出租价格为 20 元/平方米/月，此后每年上涨 2%，预计第 1 年的出租率为 60%，第 2 年的出租率为 70%，第 3 年的出租率为 80%，第 4 年出租率为 90%，从第 5 年起出租率为 95%,债券存续期内标准厂房出租收入为 22,482.68 万元。

（2）配套用房出租收入:

配套用房出租面积为 55,554.71 平方米，每月初始出租价格为 20 元/平方米/月，此后每年上涨 2%，预计第 1 年的出租率为 60%，第 2 年的出租率为 70%，第 3 年的出租率为 80%，第 4 年出租率为 90%，从第 5 年起出租率为 95%，债券存续期内配套用房出租收入为 23,385.32 万元。

（3）仓库及配送用房出租收入:

仓库及配送用房出租面积为 42,850.13 平方米，每月初始出租价格为 13 元/平方米/月，此后每年上涨 2%，预计第 1 年的出租率为 60%，第 2 年的出租率为 70%，第 3 年的出租率为 80%，第

4年出租率为90%，从第5年起出租率为95%，债券存续期内食堂出租收入为13,964.92 万元。

（4）屋顶租赁收入

项目内屋面进行出租，用作光伏发电，根据项目设计，屋顶可出租面积为26,000平方米，按2元/平方米/月收费，预计第1年的出租率为60%，第2年的出租率为70%，第3年的出租率为80%，第4年出租率均达到90%，从第5年起出租率均达到95%。债券存续期内屋顶出租收入为1,298.13 万元。

（5）园区广告位租金收入

项目计划设置广告牌20个，每个广告位首年租金为1000元/月，此后每5年上涨5%，预计第1年的出租率为60%，第2年的出租率为70%，第3年的出租率为80%，第4年出租率为90%，从第 5 年起出租率为 95%，债券存续期内广告位出租收入为445.76 万元。

（6）园区停车费收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目机动车停车位 617个，机动车车位按300元/月，此后每5年上涨5%，预计第1年的停车率为60%，第2年的停车率为70%，第3年的停车率为80%，第4年起停车率均达到85%。债券存续期内停车收入为3,750.24万元。

（7）充电桩充电服务费收入

本项目设有 44 个新能源停车位，每个新能源停车位充电桩功率为 60kw，每个新能源停车位前六年每天充电 3 小时，第七年开始每天充电 5 小时，充电率第一年为 30%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年开始为 85%，充电服务费为 0.6 元/kW，每 5 年增长 5%，结合运营负荷计算，计算期内停车场充电桩总收入约为 4,327.67 万元。

（8）物业管理费收入

项目物业管理每月初始收入为 1 元/平方米，此后每 5 年上涨 5%，物业管理面积按出租面积计算，预计第 1 年的出租率为 60%，第 2 年的出租率为 70%，第 3 年的出租率为 80%，第 4 年出租率均达到 90%，从第 5 年起出租率均达到 95%。债券存续期内物业管理费收入为 2,521.51 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 72,176.23 万元，项目经营性收入如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收入	配套用房出租收入	仓库及配送出租收入	屋顶出租	广告收入	停车位出租收入	充电桩充电服务收入	物业管理收入	当年总收入
2027	645.80	671.69	401.08	37.44	14.40	133.27	104.07	81.47	2,089.22
2028	768.51	799.32	477.28	44.55	16.80	155.48	121.41	95.05	2,478.40
2029	895.94	931.95	556.57	51.92	19.20	177.70	138.76	108.63	2,880.67
2030	1,028.28	1,069.52	638.64	59.53	21.60	188.80	147.43	122.20	3,276.00
2031	1,106.88	1,151.48	687.80	64.02	22.80	188.80	147.43	128.99	3,498.20
2032	1,128.86	1,174.36	701.47	65.21	23.94	198.24	154.80	135.44	3,582.32

2033	1,151.36	1,197.88	715.64	66.39	23.94	198.24	258.00	135.44	3,746.89
2034	1,174.37	1,221.73	729.81	67.58	23.94	198.24	258.00	135.44	3,809.11
2035	1,197.88	1,246.22	744.46	69.06	23.94	198.24	258.00	135.44	3,873.24
2036	1,221.91	1,271.05	759.12	70.54	23.94	198.24	258.00	135.44	3,938.24
2037	1,246.45	1,296.52	774.26	72.03	25.14	208.15	270.29	141.89	4,034.73
2038	1,271.51	1,322.61	789.89	73.51	25.14	208.15	270.29	141.89	4,102.99
2039	1,297.07	1,349.06	805.52	74.99	25.14	208.15	270.29	141.89	4,172.11
2040	1,323.14	1,376.14	821.64	76.47	25.14	208.15	270.29	141.89	4,242.86
2041	1,349.73	1,403.84	838.25	77.95	25.14	208.15	270.29	141.89	4,315.24
2042	1,376.83	1,431.90	854.86	79.44	26.39	218.56	282.58	149.63	4,420.19
2043	1,404.43	1,460.58	871.96	80.92	26.39	218.56	282.58	149.63	4,495.05
2044	1,432.55	1,489.90	889.54	82.40	26.39	218.56	282.58	149.63	4,571.55
2045	1,461.18	1,519.57	907.13	84.18	26.39	218.56	282.58	149.63	4,649.22
合计	22,482.68	23,385.32	13,964.92	1,298.13	445.76	3,750.24	4,327.67	2,521.51	72,176.23

（二）项目运营成本分析

本项目专项债券首次发行于2024年，最后一次发行为2026年，债券期限均为20年，故本项目债券存续期为2024年至2045年。债券存续期内，本项目运营成本合计14,480.91万元，包括：工资福利支出9,995.20万元，维修费2,320.47万元，管理费用721.75万元，营销费用1,443.49万元，税金及附加0万元。

1.职工薪酬

职工薪酬：本项目劳动定员80人，按管理团队计算，平均工资4000元/人·月，年增长率为2%，福利按工资的14%计算。

债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约为9,995.20万元。

2.固定资产维修费

本项目固定资产维修费按固定资产原值的0.1%计算,债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为2,320.47万元。

3.管理费用

管理费计主要为正常运行产生的费用，按年经营收入1%估算。债券存续期内本项目所产生的管理费合计约为721.75万元。

4.营销费用

营销费计主要为园区招商产生的费用，按年经营收入2%估算。债券存续期内本项目所产生的营销费合计约为1,443.49万元。

5.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等。按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下:

(1)不动产出租增值税率增值税税率取9%;

(2)城市维护建设税5%;

(3)教育费附加3%;

(4)地方教育附加费2%;

(5)企业所得税税率为25%;

债券存续期内因固定资产的进项税额抵扣，故本项目所产生

的税金及附加合计为 0 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 14,480.91 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资及福利费	营销费用	管理费用	维修费用	税金及附加	所得税	当年总成本
2027 年	437.6	41.78	20.89	122.13	0	0	622.4
2028 年	446.4	49.57	24.78	122.13	0	0	642.88
2029 年	455.2	57.61	28.81	122.13	0	0	663.75
2030 年	464	65.52	32.76	122.13	0	0	684.41
2031 年	473.6	69.96	34.98	122.13	0	0	700.67
2032 年	483.2	71.65	35.82	122.13	0	0	712.8
2033 年	492.8	74.94	37.47	122.13	0	0	727.34
2034 年	502.4	76.18	38.09	122.13	0	0	738.8
2035 年	512.8	77.46	38.73	122.13	0	0	751.12
2036 年	523.2	78.76	39.38	122.13	0	0	763.47
2037 年	533.6	80.69	40.35	122.13	0	0	776.77
2038 年	544	82.06	41.03	122.13	0	0	789.22
2039 年	555.2	83.44	41.72	122.13	0	0	802.49
2040 年	566.4	84.86	42.43	122.13	0	0	815.82
2041 年	577.6	86.3	43.15	122.13	0	0	829.18
2042 年	588.8	88.4	44.2	122.13	0	0	843.53
2043 年	600.8	89.9	44.95	122.13	0	0	857.78
2044 年	612.8	91.43	45.72	122.13	0	0	872.08
2045 年	624.8	92.98	46.49	122.13	0	0	886.4
合计	**9,995.20**	**1,443.49**	**721.75**	**2,320.47**	**0.00**	**0.00**	**14,480.91**

（三）项目融资平衡情况测算

1.项目预期收益

专项债券存续期内，本项目预期总收入为 72,176.23 万元，预期总成本为 14,480.91 万元，项目总收益为 57,695.32 万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存期内，项目总债务融资本息金额为 44,624.73 万

元，其中专项债券融资本息为 28,960.00 万元， 其他债务融资本息金额为 15,664.73 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	其他债融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
A	B	C=A+B	D	E	F=D+E	C+F
16,000.00	12,960.00	28,960.00	10,350.00	5,314.73	15,664.73	44,624.73

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
容县胶合板产业园健康家居智能制造与电商物流园	57,695.32	44,624.73	1.29
合计	57,695.32	44,624.73	1.29

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.21	1.29	1.37
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	1.29	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倍，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影

响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是容县发展改革局及人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据容县胶合板产业园健康家居智能制造与电商物流园建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项

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

容县财政局

2024年9月10日

广西容县经济开发区建设投资有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）玉林市香辛料产业园项目（A片区）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

玉林市香辛料产业园项目（A片区）专项债券计划发行规模32,800万元，共发行4期。首期已于2024年8月发行16,200万元,债券发行期限20年(后五年等额还本),发行利率为2.38%。二期（本期）计划于2024年9月发行13,800万元，三期计划于2025年发行1,800万元，四期计划于2026年发行1,000万元，发行期限均为20年（后五年等额还本），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后第二个工作日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）陆川县简介。

陆川县隶属广西壮族自治区玉林市，地处桂东南端，是广西的南大门，南与广东廉江、化州市接壤，从县城到湛江138公里；北靠玉州区，东接北流市，西南连博白县。陆川县属亚热带季风

气候，土地肥沃，雨量充沛，光热充足，素有“温泉之乡”的美誉。陆川县是玉林融入珠三角经济区和广西北部湾经济区的前沿阵地，是桂东南抗日武装起义打响第一枪的红土地，是广西第一批对外开放旅游县。陆川县著名地方产品有陆川猪、小型挖掘机、铁锅、矿泉水、酱油、淮山等，是中国铁锅之都、全国最大的小型挖掘机生产出口基地、全国八大良种猪之一陆川猪原产地、全国生猪调出大县、全国粮食高产示范县、全国商品粮基地县、全国新型农村合作医疗试点县。

（二）陆川县财政收支情况。

2021年至2023年，陆川县实现一般公共预算收入分别为5.84亿元、5.03亿元和5.83亿元；一般公共预算支出分别为41.98亿元、45.23亿元和46.65亿元。政府性基金收入分别为8.15亿元、3.46亿元和2.47亿元；政府性基金支出分别为9.27亿元、6.68亿元和10.84亿元。

表2-1 陆川县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	5.84	5.03	5.83
一般公共预算支出	41.98	45.23	46.65
政府性基金收入	8.15	3.46	2.47
其中：国有土地使用权出让收入	7.74	2.97	2.06
政府性基金支出	9.27	6.68	10.84
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	5.92	2.61	1.48

（三）项目情况。

1.项目名称：玉林市香辛料产业园项目（A片区）。

2.项目业主：玉林市农投香料产业投资有限公司。

3.建设地点：玉林市香都大道旁（原民主南路延长线）。

（四）项目业主介绍。

玉林市农投香料产业投资有限公司成立于2023年，注册资本为50,000万元人民币，企业地址位于玉林市文体北路1号，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；土地使用权租赁；市政设施管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营；交通及公共管理用标牌销售；污水处理及其再生利用；住房租赁；非居住房地产租赁；酒店管理；会议及展览服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；供应链管理服务；香料作物种植；传统香料制品经营；食品销售（仅销售预包装食品）；农业科学研究和试验发展；食品添加剂销售；专用化学产品制造（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；日用化学产品制造；日用化学产品销售；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：餐饮服务；食品添加剂生产（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。

专项债券资金主要用于建设标准厂房 B 共 1 栋，总建筑面积为 1,414.52 平方米;标准厂房 C 共 4 栋,总建筑面积为 54,246.48 平方米:产业配套设施用房 34.240.84 平方米，主要包括供企业生产制造及工作需要的储物仓库、香料产品研发中心等基础设施;2 栋门卫、1 栋高压开关站、园区配套道路 866.39 米以及配套电气工程、给排水工程、光伏工程等。

本期专项债券资金主要用于建设 1 栋标准厂房 B、4 栋标准厂房 C、1 栋产业配套设施用房、2 栋门卫、1 栋高压开关站以及园区配套道路，建筑面积约为 5.7 万平方米。产业配套设施用房主要包括供企业生产制造及工作需要的储物仓库、香料产品研发中心与其他配套的服务用房等基础设施，该用房将根据拟入驻企业的需求建设对应类型与相应规模的配套设施。

（六）项目事前绩效评估。

表 2-2 项目事前绩效评估表

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	由于香料产业链一直存在缺少精深加工、产品附加值低、金融政策不完善等问题，玉林市香辛料产业园项目的建成有助于解决上述问题，推动延链融合，形成种植、加工、贸易流通一体化发展的模式，加快香料产业集群形成，因此项目建设具有必要性和公益性。 此外，项目建成后，玉林将成为面向东盟的国际中药材香料生产交易基地，吸引同类型企业入驻，形成特色产业，有助于扩大香料市场规模，提高地方生产总值及外贸进出口总额，因此项目的实施具有收益性和资本性。

偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.可行性：项目建成投产后，项目有标准厂房租赁收入、产业配套设施租赁收入、物业费收入、大车停车位收入、小车停车位收入、户外广告收入、屋顶光伏发电收入、慢充充电桩收入、快充充电桩收入等收入来源，偿债计划具有可行性。本项目专项债券覆盖倍数为1.27倍，总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。 2.偿债风险点： （1）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。 (2）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	项目建设已获相关单位批复：《玉林市发展和改革委员会关于玉林市香辛料产业园项目项目建议书的批复》（玉发改许可〔2023〕51号）、《玉林市发展和改革委员会关于玉林市香辛料产业园项目（A片区）可行性研究报告的批复》（玉发改许可〔2023〕80号）、《玉林市发展和改革委员会关于玉林市香辛料产业园项目（A片区）初步设计的批复》（玉发改许可〔2023〕103号）。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1.资金来源方式：拟通过业主自筹、申请专项债与上级补助资金等多种渠道筹措。 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	收支测算数据来源：玉林市香辛料产业园项目（A片区）可研报告、初设批复文件所提供的数据以及国家年度统计公报、地方人民政府官网、地方统计局官网、基础设施证券投资基金招募说明书等公开披露数据。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）项目建设有利于推动当地招商引资进程，推动玉林优势特色产业高质量发展。

本项目建设的香料产业园为玉林优势特色产业，项目的建设有助于扩大香料市场规模，高水平高质量推进产业建设，提高地方生产总值及外贸进出口总额，符合玉林市经济社会发展规划及产业政策。

此外，项目的建成也有利于推动当地招商引资进程，通过开展香料产业招商活动引进香料精深加工企业落户玉林市，加快推动优质资源和要素向园区集聚，进而形成种植、加工、贸易流通一体化的发展模式，逐步将玉林建设成为面向东盟的国际中药材香料生产交易基地。

（二）项目建设有利于引进高技术人才，促进地方经济的发展。

项目的建设有利于完善玉林国际香料交易市场产业结构，吸引企业入驻，引进先进技术设备和管理人才，向着世界级香料交易集散中心的发展目标，不断做大做强做优玉林香料产业，促进地方经济的发展，社会效益显著。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据玉林市发展和改革委员会《玉林市发展和改革局关于玉林市香辛料产业园项目（A片区）初步设计的批复》（玉发改许可〔2023〕103号），本项目总投资为60,458.47万元。

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	44,084.39	72.92
2	建设工程其他费用	9,859.92	16.31
3	预备费	3,236.66	5.35
4	建设期利息	3,277.50	5.42
项目总投资		**60,458.47**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

玉林市香辛料产业园项目（A片区）总投资60,458.47万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金27,658.47万元，资金来源为业主自筹，占比43.76%;

（2）专项债券资金32,800万元，占比56.25%,其中已发行16,200万元，本次拟发行13,800万元。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	2023年	2024年	2025年	2026年
不含专项债券的项目资本金	6,770.00	4,721.69	8,966.78	7,200.00
专项债券融资	-	30,000.00	1,800.00	1,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**6,770.00**	**34,721.69**	**10,766.78**	**8,200.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2023年12月开工建设，预计于2026年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2023年	2024年	2025年	2026年
项目建设	6,770.00	34,721.69	10,766.78	8,200.00

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2027年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房租赁收入、产业配套设施租赁收入、物业费收入、大车停车位收入、小车停车位收入、高杆广告位出租收入、园区普通广告位出租收入、屋顶光伏发电收入、慢充充电桩收入、快充充电桩收入。

1.标准厂房租赁收入

根据目前可行性研究报告数据与广西区内产业园区租金价格水平，项目建设厂房出租面积为55,661平方米，单价按每月20元/平方米计算，预计每年增长率为4%。进入运营期后，第1年负荷率为80%，第2年负荷率为90%，第3年负荷率达到95%，且之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的标准厂房租赁收入合计约为34,839.63万元。

2.产业配套设施租赁收入

根据目前可行性研究报告数据与广西区内及全国各地市产业园区配套设施租金价格水平，项目产业配套设施出租面积为

34,240.84 平方米，单价按每月 20 元/平方米计算，预计每年增长率为 4%。进入运营期后，第 1 年负荷率为 80%，第 2 年负荷率为 90%，第 3 年负荷率达到 95%，且之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的产业配套设施租赁收入合计约为 21,432.21 万元。

3. 物业费收入

根据目前可行性研究报告数据与广西区内及全国各地市产业园区物业费平均价格，预计项目建成后物业费为 1 元/平方米，根据近年广西玉林市消费价格平均涨幅，预计价格每年增长 2.2%。可收取物业管理费面积为 89,901.84 平方米。进入运营期后，第 1 年负荷率为 80%，第 2 年负荷率为 90%，第 3 年负荷率达到 95%，且之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为 2,343.77 万元。

4. 大车停车位收入

根据目前可行性研究报告数据与玉林地区停车位平均收费价格，项目建成后拟规划大车车位 22 个，每个大车车位出租价格为 500 元/月。根据近年广西玉林市消费价格平均涨幅，预计出租价格每年增长 2.2%。进入运营期后，第 1 年负荷率为 80%，第 2 年负荷率为 90%，第 3 年负荷率达到 95%，且之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为 290.86 万元。

5. 小车停车位收入

根据目前可行性研究报告数据与玉林地区停车位平均收费价格，项目建成后拟规划小车车位 248 个，每个小车车位出租价

格为 300 元/月。根据近年广西玉林市消费价格平均涨幅，预计出租价格每年增长 2.2%。进入运营期后，第 1 年负荷率为 80%，第 2 年负荷率为 90%，第 3 年负荷率达到 95%，且之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为 1,959.07 万元。

6.高杆广告位出租收入

根据目前可行性研究报告相关数据，项目建成后拟规划高杆广告位 15 个，每个广告位出租价格为 10,000 元/月，根据近五年全国居民消费价格平均涨幅，预计价格每年增长 2.2%。进入运营期后，第 1 年负荷率为 80%，第 2 年负荷率为 90%，第 3 年负荷率达到 95%，且之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的户外广告收入合计约为 3,886.23 万元。

7.园区普通广告位出租收入

根据目前可行性研究报告相关数据，项目建成后拟规划高杆广告位 365 个，每个广告位出租价格为 1,000 元/月，根据近五年全国居民消费价格平均涨幅，预计价格每年增长 2.2%。进入运营期后，第 1 年负荷率为 80%，第 2 年负荷率为 90%，第 3 年负荷率达到 95%，且之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的户外广告收入合计约为 9,603.64 万元。

8.屋顶光伏发电收入

根据目前可行性研究报告相关数据，项目建成后拟规划屋顶光伏发电面积为 6,272 平方米，每平方米每天约产生 2 度电，每

度电价格为 0.4 元。根据近年广西玉林市消费价格平均涨幅，预计价格每年增长 2.2%。此外，依据玉林市农业委员会 2018 年公布数据，玉林市年平均日照时数 1,795 小时，光照充足率约 50%。债券存续期内本项目所产生的屋顶光伏发电收入合计约为 2,102.19 万元。

9.慢充充电桩收入

根据目前可行性研究报告数据与玉林地区充电桩平均服务费收费价格，项目建成后拟规划慢充充电桩 18 台。根据充电桩功率数据计算，7kw 慢充充电桩每天大约充电量为 20 度。预计每度电收取服务费 0.57 元，根据近年广西玉林市消费价格平均涨幅，预计价格每年增长 2.2%。进入运营期后，第 1 年负荷率为 80%，第 2 年负荷率为 90%，第 3 年负荷率达到 95%，且之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的慢充充电桩收入合计约为 160.73 万元。

10.快充充电桩收入

根据目前可行性研究报告数据与玉林地区充电桩平均服务费收费价格，项目建成后拟规划快充充电桩 8 台。根据充电桩功率数据计算，60kw 快充充电桩每天大约充电量为 120 度。预计每度电收取服务费 0.57 元，根据近年广西玉林市消费价格平均涨幅，预计价格每年增长 2.2%。进入运营期后，第 1 年负荷率为 80%，第 2 年负荷率为 90%，第 3 年负荷率达到 95%，且之后不再

增长。债券存续期内本项目所产生的快充充电桩收入合计约为451.07万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为77,069.40元。

项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	标准厂房租赁收入	产业配套设施租赁收入	物业费收入	大车停车位收入	小车停车位收入	高杆广告位出租收入	园区普通广告位出租收入	屋顶光伏发电收入	慢充充电桩收入	快充充电桩收入	当年总收入
2027年	1,068.69	657.42	86.31	10.80	71.28	144.00	350.40	90.32	5.75	14.77	2,499.74
2028年	1,250.37	769.19	99.04	12.26	82.05	171.70	403.49	92.31	6.71	17.62	2,904.74
2029年	1,372.50	844.32	106.59	13.16	88.74	175.47	434.92	94.34	7.29	20.58	3,157.91
2030年	1,427.70	878.28	108.64	13.45	90.69	179.33	444.49	96.41	7.45	21.03	3,267.47
2031年	1,484.81	913.41	110.69	13.75	92.69	183.28	454.27	98.52	7.61	21.49	3,380.52
2032年	1,544.46	950.10	112.74	14.05	94.73	187.31	464.26	100.70	7.78	21.96	3,498.09
2033年	1,606.01	987.96	114.79	14.36	96.81	191.43	474.48	102.92	7.95	22.45	3,619.16
2034年	1,670.10	1,027.39	116.84	14.67	98.94	195.64	484.91	105.18	8.12	22.94	3,744.73
2035年	1,736.72	1,068.38	119.91	15.00	101.12	199.95	495.58	107.48	8.30	23.45	3,875.89
2036年	1,805.89	1,110.92	122.99	15.33	103.35	204.35	506.48	109.85	8.49	23.96	4,011.61
2037年	1,878.22	1,155.42	126.06	15.66	105.62	208.84	517.63	112.26	8.67	24.49	4,152.87
2038年	1,953.10	1,201.48	129.14	16.01	107.94	213.44	529.02	114.74	8.86	25.03	4,298.76
2039年	2,031.15	1,249.50	132.21	16.36	110.32	218.13	540.65	117.26	9.06	25.58	4,450.22
2040年	2,112.37	1,299.46	135.28	16.72	112.74	222.93	552.55	119.86	9.26	26.14	4,607.31
2041年	2,196.76	1,351.38	138.36	17.09	115.23	227.84	564.70	122.49	9.46	26.72	4,770.03
2042年	2,284.33	1,405.24	141.43	17.46	117.76	232.85	577.13	125.20	9.67	27.30	4,938.37
2043年	2,375.70	1,461.45	144.51	17.85	120.35	237.97	589.82	127.95	9.88	27.90	5,113.38
2044年	2,470.88	1,520.01	147.58	18.24	123.00	243.21	602.80	130.77	10.10	28.52	5,295.11
2045年	2,569.87	1,580.90	150.66	18.64	125.71	248.56	616.06	133.63	10.32	29.14	5,483.49
合计	**34,839.63**	**21,432.21**	**2,343.77**	**290.86**	**1,959.07**	**3,886.23**	**9,603.64**	**2,102.19**	**160.73**	**451.07**	**77,069.40**

（二）项目预期成本测算

本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出、税费支出。

具体测算依据如下:

1.工资福利支出

根据可行性研究报告，本项目设计定员为10人。参考广西壮族自治区人民政府公布的相关数据，玉林地区租赁和商务服务业从业人员平均工资为5.66万元/年，年均增长率2.18%。因此，本项目进入运营期后的首个年度即2027年人员工资及福利按5.66万元/人/年计算，年增长率按照2%测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计为1,294.20万元。

2.动力材料支出

根据可行性研究报告内容，本项目满负荷运转时，年用电量为375.5万千瓦时,玉林地区电价为0.63元/度,年均支出236.57万元; 年用水量5.56万吨，玉林市陆川县非居民用水水价为2.5元/吨,年均支出13.9万元。进入运营期后,前两年负荷率为70%、80%，第三年负荷率达到90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计为4,528.48万元。

3.管理维护支出

管理及其他费用包括差旅费、劳动保险费、职工教育费、业务招待费、低值易耗品购置费等费用，管理及其他费用按人员工资及福利费的2.5%计提。维护修理费按项目总投资金额的1%估

算，在项目运营期第一年单次计提完毕。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计为636.95万元。

4.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1.充电桩、光伏发电收入增值税税率取13%；不动产租赁收入增值税税率取9%；物业服务收入增值税税率取6%；

2.增值税附加税包括城市维护建设税5%、教育费附加3%和地方教育附加费2%；

3.所得税税率为25%。

债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为3,057.80万元。

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9,517.43万元。

项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护支出	税费支出	当年总成本
2027年	56.60	175.33	606.00	-	837.93
2028年	57.70	200.37	1.44	-	259.51
2029年	58.90	225.42	1.47	-	285.79
2030年	60.10	245.46	1.50	-	307.06
2031年	61.30	245.46	1.53	-	308.29
2032年	62.50	245.46	1.56	-	309.52
2033年	63.80	245.46	1.60	-	310.86
2034年	65.10	245.46	1.63	-	312.19

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护支出	税费支出	当年总成本
2035年	66.40	245.46	1.66	-	313.52
2036年	67.70	245.46	1.69	-	314.85
2037年	69.10	245.46	1.73	-	316.29
2038年	70.50	245.46	1.76	-	317.72
2039年	71.90	245.46	1.80	-	319.16
2040年	73.30	245.46	1.83	-	320.59
2041年	74.80	245.46	1.87	220.40	542.53
2042年	76.30	245.46	1.91	419.10	742.77
2043年	77.80	245.46	1.95	660.81	986.02
2044年	79.40	245.46	1.99	846.18	1,173.03
2045年	81.00	245.46	2.03	911.31	1,239.80
合计	**1,294.20**	**4,528.48**	**636.95**	**3,057.80**	**9,517.43**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，玉林市香辛料产业园项目（A片区）预期总收入为77,069.40万元，预期总成本为9,517.43万元，项目总收益为67,551.97万元。

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53,186.08万元，其中专项债券融资本息为53,186.08万元，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	
32,800.00	20,386.08	53,186.08	-	-	-	53,186.08

3.融资平衡情况

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

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
玉林市香辛料产业园项目（A片区）	67,551.97	53,186.08	1.27
合计	67,551.97	**53,186.08**	**1.27**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.20	1.27	1.34
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.28	1.27	1.26

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.20,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1.26，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

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

本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是广西玉柴工业园管理委员会。

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

陆川县财政局

2024 年 9 月 10 日

玉林市农投香料产业投资有限公司

2024 年 9 月 10 日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）玉林市香辛料产业园项目（B片区）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

玉林市香辛料产业园项目（B片区）专项债券计划发行规模15,500万元，共发行3期。首期已于2024年8月发行7,400万元，债券发行期限20年（后五年等额还本），发行利率为2.38%。二期（本期）计划于2024年发行7,500万元，发行期限为20年（后五年等额还本），测算利率为4.5%。三期计划于2025年发行600万元，发行期限为20年（后五年等额还本），测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

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

二、项目基本情况

（一）陆川县简介。

陆川县隶属广西壮族自治区玉林市，地处桂东南端，是广西的南大门，南与广东廉江、化州市接壤，从县城到湛江138公里；

北靠玉州区，东接北流市，西南连博白县。陆川县属亚热带季风气候，土地肥沃，雨量充沛，光热充足，素有“温泉之乡”的美誉。陆川县是玉林融入珠三角经济区和广西北部湾经济区的前沿阵地，是桂东南抗日武装起义打响第一枪的红土地，是广西第一批对外开放旅游县。陆川县著名地方产品有陆川猪、小型挖掘机、铁锅、矿泉水、酱油、淮山等，是中国铁锅之都、全国最大的小型挖掘机生产出口基地、全国八大良种猪之一陆川猪原产地、全国生猪调出大县、全国粮食高产示范县、全国商品粮基地县、全国新型农村合作医疗试点县。

（二）陆川县财政收支情况。

2021年至2023年，陆川县实现一般公共预算收入分别为5.84亿元、5.03亿元和5.83亿元；一般公共预算支出分别为41.98亿元、45.23亿元和46.65亿元。政府性基金收入分别为8.15亿元、3.46亿元和2.47亿元；政府性基金支出分别为9.27亿元、6.68亿元和10.84亿元。

表2-1 陆川县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	5.84	5.03	5.83
一般公共预算支出	41.98	45.23	46.65
政府性基金收入	8.15	3.46	2.47
其中：国有土地使用权出让收入	7.74	2.97	2.06
政府性基金支出	9.27	6.68	10.84
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	5.92	2.61	1.48

（三）项目情况。

1.项目名称：玉林市香辛料产业园项目（B片区）。

2.项目业主：玉林市农投香料产业投资有限公司。

3.建设地点：玉林市香都大道（原民主南路延长线）。

（四）项目业主介绍。

玉林市农投香料产业投资有限公司成立于2023年，注册资本为50,000万元人民币，企业地址位于玉林市文体北路1号，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；土地使用权租赁；市政设施管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营；交通及公共管理用标牌销售；污水处理及其再生利用；住房租赁；非居住房地产租赁；酒店管理；会议及展览服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；供应链管理服务；香料作物种植；传统香料制品经营；食品销售（仅销售预包装食品）；农业科学研究和试验发展；食品添加剂销售；专用化学产品制造（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；日用化学产品制造；日用化学产品销售；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：餐饮服务；食品添加剂生产（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。

专项债券资金主要用于建设标准厂房B共4栋，总建筑面积为5,658.08平方米；标准厂房C共3栋，总建筑面积40,684.86平方米；园区配套道路约437米；配套建设电气工程、给排水工程、光伏工程等。

本期专项债券资金主要用于建设标准厂房30,516平方米；园区配套道路242米；配套建设电气工程、给排水工程、光伏工程等。

（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	由于香料产业链一直存在缺少精深加工、产品附加值低、金融政策不完善等问题，玉林市香辛料产业园项目的建成有助于解决上述问题，推动延链融合，形成种植、加工、贸易流通一体化发展的模式，加快香料产业集群形成，因此项目建设具有必要性和公益性。 此外，项目建成后，玉林将成为面向东盟的国际中药材香料生产交易基地，吸引同类型企业入驻，形成特色产业，有助于扩大香料市场规模，提高地方生产总值及外贸进出口总额，因此项目的实施具有收益性和资本性。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.可行性：项目建成投产后，项目有厂房出租收入、光伏发电收入、停车位出租收入、充电桩收入、广告位出租收入、物业服务收入等收入来源，偿债计划具有可行性。本项目专项债券覆盖倍数为1.28倍，总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。 2.偿债风险点： （1）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。 （2）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	项目建设已获相关单位批复：《玉林市发展和改革委员会关于玉林市香辛料产业园项目项目建议书的批复》（玉发改许可〔2023〕51号）、《玉林市发展和改革委员会关于玉林市香辛料产业园项目（B片区）可行性研究报告的批复》（玉发改许可〔2023〕81号）、《玉林市发展和改革委员会关于玉林市香辛料产业园项目（B片区）初步设计的批复》（玉发改许可〔2023〕104号）。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1.资金来源方式：拟通过业主自筹、申请专项债等多种渠道筹措。 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	收支测算数据来源：玉林市香辛料产业园项目（B片区）可研报告所提供的数据、业主单位提供的租赁协议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	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

本项目建设的香料产业园为玉林优势特色产业，项目的建设有助于扩大香料市场规模，高水平高质量推进产业建设，提高地方生产总值及外贸进出口总额，符合玉林市经济社会发展规划及产业政策。

此外，项目的建成也有利于推动当地招商引资进程，通过开展香料产业招商活动引进香料精深加工企业落户玉林市，加快推动优质资源和要素向园区集聚，进而形成种植、加工、贸易流通一体化的发展模式，逐步将玉林建设成为面向东盟的国际中药材香料生产交易基地。

（二）社会效益。

项目的建设有利于完善玉林国际香料交易市场产业结构，吸引企业入驻，引进先进技术设备和管理人才，向着世界级香料交易集散中心的发展目标，不断做大做强做优玉林香料产业，促进地方经济的发展，社会效益显著。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《玉林市发展和改革委员会关于玉林市香辛料产业园项目（B片区）初步设计的批复》（玉发改许可〔2023〕104号）本项目总投资为29,100.52万元。

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	19,065.04	65.51
2	工程建设其他费用	6,899.98	23.71
3	预备费	1,557.94	5.35
4	建设期利息	1,577.56	5.42
项目总投资		**29,100.52**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

玉林市香辛料产业园项目（B片区）总投资29,100.52万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金13,600.52万元，资金来源为业主自筹，占比46.74%;

（2）专项债券资金15,500万元，占比53.26%,其中已发行7,400万元，本次拟发行7,500万元。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	2023年	2024年	2025年	2026年
不含专项债券的项目资本金	3,000.00	2,520.10	4,080.42	4,000.00
专项债券融资	-	14,900.00	600.00	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**3,000.00**	**17,420.10**	**4,680.42**	**4,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为37个月，已于2023年12月开工建设，预计于2026年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2023年	2024年	2025年	2026年
项目建设	3,000.00	17,420.10	4,680.42	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2027年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房出租收入、屋顶光伏发电收入、大车停车位出租收入、小车停车位出租收入、快充充电桩收入、慢充充电桩收入、广告位出租收入和物业服务收入等。

1.标准厂房出租收入

根据目前可行性研究报告数据与广西区内产业园区租金价格水平，项目建设厂房出租面积为46,342.94平方米，单价按每月19元/平方米计算，预计每年增长率为4%。进入运营期后，第1年负荷率为80%，第2年负荷率为90%，第3年负荷率达到95%，且之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的标准厂房租赁收入合计约为25,517.9万元。

2.屋顶光伏发电收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始收费价格为0.4元/度，根据近年广西玉林市消费价格平均涨幅，预计价格每年增长2.2%，可用于光伏发电面积为4,704平方米，依据玉林市农业委员会2018年公布数据，玉林市年平均日照时数1,795小时，光照充足率50%。债券存续期内本项目所产生的屋顶光伏发电收入合计约为1,106.54万元。

3.大车停车位出租收入

根据目前可行性研究报告数据与玉林地区停车位平均收费价格，项目建成后拟规划大车车位23个，每个大车车位出租价格为500元/月。根据近年广西玉林市消费价格平均涨幅，预计出租价格每年增长2.2%。进入运营期后，第1年负荷率为80%，第2年负荷率为90%，第3年负荷率达到95%，且之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为284.7万元。

4.小车停车位出租收入

根据目前可行性研究报告数据与玉林地区停车位平均收费

价格，项目建成后拟规划小车车位60个，每个小车车位出租价格为300元/月。根据近年广西玉林市消费价格平均涨幅，预计出租价格每年增长2.2%。进入运营期后，第1年负荷率为80%，第2年负荷率为90%，第3年负荷率达到95%，且之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为442.91万元。

5.快充充电桩收入

根据目前可行性研究报告数据与玉林地区充电桩平均服务费收费价格，项目建成后拟规划快充充电桩6台。根据充电桩功率数据计算，60kw快充充电桩每天大约充电量为120度。预计每度电收取服务费0.57元，根据近年广西玉林市消费价格平均涨幅，预计价格每年增长2.2%。进入运营期后，第1年负荷率为80%，第2年负荷率为90%，第3年负荷率达到95%，且之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的快充充电桩收入合计约为317.57万元。

6.慢充充电桩收入

根据目前可行性研究报告数据与玉林地区充电桩平均服务费收费价格，项目建成后拟规划慢充充电桩14台。根据充电桩功率数据计算，7kw慢充充电桩每天大约充电量为20度。预计每度电收取服务费0.57元，根据近年广西玉林市消费价格平均涨幅，预计价格每年增长2.2%。进入运营期后，第1年负荷率为80%，第2年负荷率为90%，第3年负荷率达到95%，且之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的慢充充电桩收入合计约为

115.46 万元

7.广告位出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始出租价格为 2,500 元/个，根据近年广西玉林市消费价格平均涨幅，预计价格每年增长 2.2%，可出租数量为 140 个，预计第 1 年的出租率为 80%，从第 2 年出租率达到 90%，从第 3 年起出租率均达到 95%，此后不再增长。债券存续期内本项目所产生的广告位出租收入合计约为 8,611.98 万元。

8.物业服务收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目每月初始收费价格为 1 元/平方米，根据近年广西玉林市消费价格平均涨幅，预计价格每年增长 2.2%，提供物业服务面积为 46,342.94 平方米，预计第 1 年的负荷率为 80%，从第 2 年负荷率达到 90%，从第 3 年起负荷率均达到 95%，债券存续期内本项目所产生的物业服务收入合计约为 1,130.5 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 37,527.56 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	屋顶光伏发电收入	大车停车位出租收入	小车停车位出租收入	快充充电桩收入	慢充充电桩收入	广告位出租收入	物业服务收入	当年总收入
2027 年	845.30	50.80	10.80	17.28	11.82	4.51	336.00	44.49	1,321.00
2028 年	989.00	51.93	12.88	19.87	13.59	5.45	386.32	51.05	1,530.09
2029 年	1,085.68	53.06	13.79	21.43	15.43	5.57	416.75	54.94	1,666.65
2030 年	1,129.00	54.22	14.09	21.90	15.77	5.70	425.92	56.00	1,722.60
2031 年	1,173.90	55.40	14.40	22.39	16.12	5.82	435.29	57.06	1,780.38

时间	标准厂房出租收入	屋顶光伏发电收入	大车停车位出租收入	小车停车位出租收入	快充充电桩收入	慢充充电桩收入	广告位出租收入	物业服务收入	当年总收入
2032年	1,220.92	56.62	14.72	22.88	16.47	5.95	444.86	58.11	1,840.53
2033年	1,269.53	57.86	15.04	23.38	16.84	6.08	454.65	59.17	1,902.55
2034年	1,320.25	59.13	15.37	23.90	17.21	6.21	464.65	60.23	1,966.95
2035年	1,373.08	60.43	15.71	24.42	17.58	6.35	474.88	61.81	2,034.26
2036年	1,428.02	61.75	16.06	24.96	17.97	6.49	485.32	63.40	2,103.97
2037年	1,485.08	63.11	16.41	25.51	18.37	6.63	496.00	64.98	2,176.09
2038年	1,544.25	64.49	16.77	26.07	18.77	6.78	506.91	66.57	2,250.61
2039年	1,606.06	65.90	17.14	26.64	19.18	6.93	518.06	68.15	2,328.06
2040年	1,670.51	67.34	17.52	27.23	19.61	7.08	529.46	69.74	2,408.49
2041年	1,737.08	68.81	17.90	27.83	20.04	7.24	541.11	71.32	2,491.33
2042年	1,806.82	70.33	18.29	28.44	20.48	7.39	553.01	72.91	2,577.67
2043年	1,879.20	71.89	18.70	29.07	20.93	7.56	565.18	74.49	2,667.02
2044年	1,954.22	73.47	19.11	29.71	21.39	7.72	577.61	76.08	2,759.31
合计	**25,517.90**	**1,106.54**	**284.70**	**442.91**	**317.57**	**115.46**	**8,611.98**	**1,130.50**	**37,527.56**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、动力燃料支出、管理维护支出和税金及附加。具体测算依据如下:

1.工资福利支出

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5.66万元/年的工资福利，每年的人员经费约为56.6万元，此后每年上涨2.18%，债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为1,231万元。

2.动力燃料支出

根据可行性研究报告内容进行测算,年满负荷运转时，本项目年用电量118.54万千瓦时，玉林地区电价为0.63元/度，年均支出74.68万元；年用水量7.44万，玉林地区水价为2.5元/吨，年均支出18.6万元。以上支出测算时，电价、水费定价暂

不考虑年增长率，主要依据是通过查询政府公示历史调价信息，调价之间间隔年份较长且频次不确定。债券存续期内本项目所产生的动力燃料支出合计约为 1,576.5 万元。

3.管理维护支出

管理及其他费用包括电话费、差旅费、劳动保险费、职工教育费、业务招待费、低值易耗品购置费及其他管理费用，管理及其他费用按人员工资及福利费的 2.5%计提。维护修理费按固定资产原值的 1%估算。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计约为 321.8 万元。

4.税费支出

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目充电桩、光伏发电收入增值税税率按 13%计算，不动产租赁收入增值税税率按 9%计算，物业服务收入增值税税率按 6%计算，城市维护建设税率按 5%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按 5%计算，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 2,004.54 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 5,133.84 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力燃料支出	管理维护支出	税费支出	当年总成本
2024 年	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-
2026 年	-	-	-	-	-
2027 年	56.60	74.62	292.42	-	423.64
2028 年	57.80	83.96	1.45	-	143.21

时间	工资福利支出	动力燃料支出	管理维护支出	税费支出	当年总成本
2029年	59.10	88.62	1.48	-	149.20
2030年	60.40	88.62	1.51	-	150.53
2031年	61.70	88.62	1.54	-	151.86
2032年	63.00	88.62	1.58	-	153.20
2033年	64.40	88.62	1.61	-	154.63
2034年	65.80	88.62	1.65	-	156.07
2035年	67.20	88.62	1.68	-	157.50
2036年	68.70	88.62	1.72	-	159.04
2037年	70.20	88.62	1.76	-	160.58
2038年	71.70	88.62	1.79	-	162.11
2039年	73.30	88.62	1.83	164.22	327.97
2040年	74.90	88.62	1.87	208.79	374.18
2041年	76.50	88.62	1.91	321.73	488.76
2042年	78.20	88.62	1.96	381.25	550.03
2043年	79.90	88.62	2.00	436.28	606.80
2044年	81.60	88.62	2.04	492.27	664.53
合计	**1,231.00**	**1,576.50**	**321.80**	**2,004.54**	**5,133.84**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，玉林市香辛料产业园项目（B片区）预期总收入为37,527.56万元，预期总成本为5,133.84万元，项目总收益为32,393.72万元。

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25,231.16万元，其中专项债券融资本息为25,231.16万元，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	

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	
15,500.00	9,731.16	25,231.16	-	-	-	25,231.16

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
玉林市香辛料产业园项目（B片区）	32,393.72	25,231.16	1.28
合计	**32,393.72**	**25,231.16**	**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
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升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.27，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

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

本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是玉柴工业园区管委会以及陆川县人民政府确定的主管部门。

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

陆川县财政局

2024年9月10日

玉林市农投香料产业投资有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）玉林市香辛料产业园项目（C片区）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

玉林市香辛料产业园项目（C片区）项目专项债券计划发行规模35,000万元，共发行3期。首期已于2024年8月发行14,800万元，债券发行期限为20年（后五年等额还本），发行利率为2.38%。二期（本期）计划于2024年9月发行14,900万元，三期计划于2025年发行2,800万元，四期计划于2026年发行2,500万元，发行期限均为20年（后五年等额还本），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工作日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）陆川县简介。

陆川县隶属广西壮族自治区玉林市，地处桂东南端，是广西的南大门，南与广东廉江、化州市接壤，从县城到湛江138公里；

北靠玉州区，东接北流市，西南连博白县。陆川县属亚热带季风气候，土地肥沃，雨量充沛，光热充足，素有“温泉之乡”的美誉。陆川县是玉林融入珠三角经济区和广西北部湾经济区的前沿阵地，是桂东南抗日武装起义打响第一枪的红土地，是广西第一批对外开放旅游县。陆川县著名地方产品有陆川猪、小型挖掘机、铁锅、矿泉水、酱油、淮山等。是中国铁锅之都、全国最大的小型挖掘机生产出口基地、全国八大良种猪之一陆川猪原产地、全国生猪调出大县、全国粮食高产示范县、全国商品粮基地县、全国新型农村合作医疗试点县。

（二）陆川县财政收支情况。

2021年至2023年，陆川县实现一般公共预算收入分别为5.84亿元、5.03亿元和5.83亿元；一般公共预算支出分别为41.98亿元、45.23亿元和46.65亿元。政府性基金收入分别为8.15亿元、3.46亿元和2.47亿元；政府性基金支出分别为9.27亿元、6.68亿元和10.84亿元。

陆川县2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	5.84	5.03	5.83
一般公共预算支出	41.98	45.23	46.65
政府性基金收入	8.15	3.46	2.47
其中：国有土地使用权出让收入	7.74	2.97	2.06
政府性基金支出	9.27	6.68	10.84
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	5.92	2.61	1.48

（三）项目情况。

1.项目名称：玉林市香辛料产业园项目（C片区）。

2.项目业主：玉林市农投香料产业投资有限公司。

3.建设地点：玉林市香都大道（原民主南路延长线）。

（四）项目业主介绍。

玉林市农投香料产业投资有限公司成立于2023年，注册资本为50,000万元人民币，企业地址位于玉林市文体北路1号，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；土地使用权租赁；市政设施管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营；交通及公共管理用标牌销售；污水处理及其再生利用；住房租赁；非居住房地产租赁；酒店管理；会议及展览服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；供应链管理服务；香料作物种植；传统香料制品经营；食品销售（仅销售预包装食品）；农业科学研究和试验发展；食品添加剂销售；专用化学产品制造（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；日用化学产品制造；日用化学产品销售；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：餐饮服务；食品添加剂生产（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。

专项债券资金主要用于建设标准厂房A共12栋，总建筑面积为103,956.24平方米;标准厂房D共5栋，总建筑面积为8,863.3平方米;3#门卫1栋,建筑面积130.41平方米;垃圾收集房1栋，建筑面积224.73平方米。配套建设大车停车位43个，小车停车位270个，非机动车停车位1,129个。园区配套道路为横四路，道路等级参照城市次干路，红线宽度为40米，设计速度为40km/h，设计道路起点为纵八路，终点为纵九路，道路长度约730.414米；配套建设电气工程、给排水工程、光伏等相关附属工程。

本期专项债券资金主要用于建设标准厂房约61,731平方米；园区配套道路约360.414米；停车场1个，其中大车停车位43个，小车停车位270个；配套建设电气工程、给排水工程、光伏等相关附属工程。

（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	由于香料产业链一直存在缺少精深加工、产品附加值低、金融政策不完善等问题，玉林市香辛料产业园项目的建成有助于解决上述问题，推动延链融合，形成种植、加工、贸易流通一体化发展的模式，加快香料产业集群形成，因此项目建设具有必要性和公益性。 此外，项目建成后，玉林将成为面向东盟的国际中药材香料生产交易基地，吸引同类型企业入驻，形成特色产业，有助于扩大香料市场规模，提高地方生产总值及外贸进出口总额，因此项目的实施具有收益性和资本性。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.可行性：项目建成投产后，项目有标准厂房租赁收入、物业服务费收入、大车停车位收入、小车停车位收入、户外广告收入、屋顶光伏发电收入、慢充充电桩收入、快充充电桩收入等收入来源，偿债计划具有可行性。本项目专项债券覆盖倍数为1.32倍，总体看，项目收益与融资能实现自求平

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		衡，不能还本付息的风险较小。 2.偿债风险点： （1）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。 （2）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	项目建设已获相关单位批复：《玉林市发展和改革委员会关于玉林市香辛料产业园项目项目建议书的批复》（玉发改许可〔2023〕51号）、《玉林市发展和改革委员会关于玉林市香辛料产业园项目（C片区）可行性研究报告的批复》（玉发改许可〔2023〕85号）、《玉林市发展和改革委员会关于玉林市香辛料产业园项目（C片区）初步设计的批复》（玉发改许可〔2023〕105号）。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1.资金来源方式：拟通过业主自筹、申请专项债等多种渠道筹措。 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	收支测算数据来源：玉林市香辛料产业园项目（C片区）可研报告所提供的数据、产业园与入驻企业签订的租赁协议以及同类型项目公开披露信息。
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）经济效益。

本项目建设的香料产业园为玉林优势特色产业，项目的建设有助于扩大香料市场规模，高水平高质量推进产业建设，提高地方生产总值及外贸进出口总额，符合玉林市经济社会发展规划及产业政策。

此外，项目的建成也有利于推动当地招商引资进程，通过开展香料产业招商活动引进香料精深加工企业落户玉林市，加快推动优质资源和要素向园区集聚，进而形成种植、加工、贸易流通一体化的发展模式，逐步将玉林建设成为面向东盟的国际中药材香料生产交易基地。

（二）社会效益。

项目的建设有利于完善玉林国际香料交易市场产业结构，吸引企业入驻，引进先进技术设备和管理人才，向着世界级香料交易集散中心的发展目标，不断做大做强做优玉林香料产业，促进地方经济的发展，社会效益显著。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据陆川县发展和改革局《玉林市发展和改革委员会关于玉林市香辛料产业园项目（C片区）初步设计的批复》（玉发改许可〔2023〕105号），本项目总投资为69,889.78万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	建筑安装工程费用	47,355.19	67.76

2	工程建设其他费用	15,004.24	21.47
3	预备费	3,741.57	5.35
4	建设期利息	3,788.78	5.42
项目总投资		**69,889.78**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

玉林市香辛料产业园项目（C片区）总投资69,889.78万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金34,889.78万元，资金来源为业主自筹，占比49.92%;

（2）专项债券资金35,000万元，占比50.08%,其中已发行14,800万元，本次拟发行14,900万元。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	2023年	2024年	2025年	2026年
不含专项债券的项目资本金	9,000.00	6,488.00	10,901.78	8,500.00
专项债券融资	0.00	29,700.00	2,800.00	2,500.00
其他债务融资	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	**9,000.00**	**36,188.00**	**13,701.78**	**11,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2023年12月开工建设，预计于2026年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2023年	2024年	2025年	2026年
项目建设	9,000.00	36,188.00	13,701.78	11,000.00

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2027年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房租赁收入、物业服务费收入、大车停车位收入、小车停车位收入、高杆广告牌租赁收入、灯箱广告收入、屋顶光伏发电收入、慢充充电桩收入和快充充电桩收入等。

1.标准厂房租赁收入

根据目前可行性研究报告数据与广西区内产业园区租金价格水平，项目建设厂房出租面积为112,819.54平方米，单价按每月19元/平方米计算,预计每年增长率为4%。进入运营期后，第1年负荷率为80%，第2年负荷率为90%，第3年负荷率达到95%，且之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的标准厂房租赁收入合计约为67,082.41万元。

2.物业服务费收入

根据目前可行性研究报告数据与广西区内及全国各地市产业园区物业费平均价格，预计项目建成后物业费为1元/平方米，根据近年广西玉林市消费价格平均涨幅，预计价格每年增长2.2%。可收取物业管理费面积为112,819.54平方米。进入运营期后，第1年负荷率为80%，第2年负荷率为90%，第3年负荷率达到95%，且之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的物

业费收入合计约为2,966.27万元。

3.大车停车位收入

根据目前可行性研究报告数据与玉林地区停车位平均收费价格，项目建成后拟规划大车车位43个，每个大车车位出租价格为500元/月。根据近年广西玉林市消费价格平均涨幅，预计出租价格每年增长2.2%。进入运营期后，第1年负荷率为80%，第2年负荷率为90%，第3年负荷率达到95%，且之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为567.11万元。

4.小车停车位收入

根据目前可行性研究报告数据与玉林地区停车位平均收费价格，项目建成后拟规划小车车位270个，每个小车车位出租价格为300元/月。根据近年广西玉林市消费价格平均涨幅，预计出租价格每年增长2.2%。进入运营期后，第1年负荷率为80%，第2年负荷率为90%，第3年负荷率达到95%，且之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为2,133.59万元。

5.高杆广告牌租赁收入

根据目前可行性研究报告相关数据，项目建成后拟规划高杆广告位10个，每个广告位出租价格为7,000元/月，根据近五年全国居民消费价格平均涨幅，预计价格每年增长2.2%。进入运营期后，第1年负荷率为80%，第2年负荷率为90%，第3年负荷

率达到95%，且之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的户外广告收入合计约为1,832.38万元。

6.灯箱广告收入

根据目前可行性研究报告相关数据，按每千平方米建筑面积设置3个广告牌计，项目建成后拟规划灯箱广告位338个，每个广告位出租价格为850元/月，根据近五年全国居民消费价格平均涨幅，预计价格每年增长2.2%。进入运营期后，第1年负荷率为80%，第2年负荷率为90%，第3年负荷率达到95%，且之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的户外广告收入合计约为7,067.40万元。

7.屋顶光伏发电收入

根据目前可行性研究报告相关数据，项目建成后拟规划屋顶光伏发电面积为4,704平方米，每平方米每天约产生1.5度电，每度电价格为0.4元。根据近年广西玉林市消费价格平均涨幅，预计价格每年增长2.2%。此外，依据玉林市农业委员会2018年公布数据，玉林市年平均日照时数1,795小时，光照充足率约50%。债券存续期内本项目所产生的屋顶光伏发电收入合计约为1,598.38万元。

8.慢充充电桩收入

根据目前可行性研究报告数据与玉林地区充电桩平均服务费收费价格，项目建成后拟规划慢充充电桩13台。根据充电桩功率数据计算，7kw慢充充电桩每天大约充电量为20度。预计每

度电收取服务费 0.55 元，根据近年广西玉林市消费价格平均涨幅，预计价格每年增长 2.2%。进入运营期后，第 1 年负荷率为 80%，第 2 年负荷率为 90%，第 3 年负荷率达到 95%，且之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的慢充充电桩收入合计约为 107.74 万元。

9.快充充电桩收入

根据目前可行性研究报告数据与玉林地区充电桩平均服务费收费价格，项目建成后拟规划快充充电桩 6 台。根据充电桩功率数据计算，60kw 快充充电桩每天大约充电量为 120 度。预计每度电收取服务费 0.7 元，根据近年广西玉林市消费价格平均涨幅，预计价格每年增长 2.2%。进入运营期后，第 1 年负荷率为 80%，第 2 年负荷率为 90%，第 3 年负荷率达到 95%，且之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的快充充电桩收入合计约为 379.79 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 83,735.07 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房租赁收入	物业服务费收入	大车停车位收入	小车停车位收入	高杆广告牌租赁收入	灯箱广告收入	屋顶光伏发电收入	慢充充电桩收入	快充充电桩收入	当年总收入
2027 年	2,058.84	108.36	20.40	77.76	67.20	220.32	68.68	3.65	12.88	2,638.09
2028 年	2,406.77	124.44	23.91	89.40	69.50	284.54	70.19	4.27	15.04	3,088.06
2029 年	2,643.55	134.32	25.69	96.64	83.32	323.25	71.73	4.91	17.29	3,400.70
2030 年	2,749.04	137.32	26.26	98.76	85.12	329.35	73.31	5.01	17.67	3,521.84
2031 年	2,858.38	140.32	26.84	100.94	87.02	335.45	74.92	5.12	18.06	3,647.05
2032 年	2,972.87	143.43	27.43	103.16	88.92	341.54	76.57	5.24	18.46	3,777.62
2033 年	3,091.22	146.54	28.03	105.43	90.92	347.64	78.25	5.35	18.87	3,912.25

时间	标准厂房租赁收入	物业服务费收入	大车停车位收入	小车停车位收入	高杆广告牌租赁收入	灯箱广告收入	屋顶光伏发电收入	慢充充电桩收入	快充充电桩收入	当年总收入
2034 年	3,214.71	149.76	28.65	107.75	92.91	356.79	79.97	5.47	19.28	4,055.29
2035 年	3,343.35	153.08	29.28	110.12	95.00	365.94	81.73	5.59	19.70	4,203.79
2036 年	3,477.14	156.40	29.92	112.54	97.09	375.09	83.53	5.71	20.14	4,357.56
2037 年	3,616.07	159.84	30.58	115.02	99.18	384.24	85.37	5.84	20.58	4,516.72
2038 年	3,760.15	163.37	31.25	117.55	101.37	393.39	87.25	5.97	21.03	4,681.33
2039 年	3,910.66	167.02	31.94	120.13	103.55	402.53	89.16	6.10	21.50	4,852.59
2040 年	4,067.60	170.66	32.64	122.78	105.83	411.68	91.13	6.23	21.97	5,030.52
2041 年	4,229.68	174.41	33.36	125.48	108.21	420.83	93.13	6.37	22.45	5,213.92
2042 年	4,399.49	178.27	34.09	128.24	110.58	429.98	95.18	6.51	22.95	5,405.29
2043 年	4,575.72	182.24	34.84	131.06	113.05	439.13	97.27	6.65	23.45	5,603.41
2044 年	4,758.39	186.21	35.61	133.94	115.52	448.28	99.41	6.80	23.97	5,808.13
2045 年	4,948.78	190.28	36.39	136.89	118.09	457.43	101.60	6.95	24.50	6,020.91
合计	**67,082.41**	**2,966.27**	**567.11**	**2,133.59**	**1,832.38**	**7,067.40**	**1,598.38**	**107.74**	**379.79**	**83,735.07**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出、税费支出。具体测算依据如下:

1.工资福利支出

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目设计定员为 10 人，参考广西地区统计局公布的 2019 年-2023 年统计年鉴，玉林地区租赁和商务服务业从业人员人均工资及福利为 5.66 万元/年，年均增长率 2.18%。考虑区位等因素，本项目进入运营期后的首个年度即 2027 年,人员工资及福利按 5.66 万元/人/年计算，年增长率按照 2.18%测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为 1,171,91 万元。

2.动力材料支出

根据可行性研究报告内容进行测算，满负荷运转时，本项目年用电量118.54万/千瓦时，玉林地区电价非居民电价为0.6259元/度，年均支出74.19万元；年用水量3.41万吨，玉林地区水价为2.5元/吨，年均支出8.525万元。进入运营期后，前三年负荷率为80%、90%、95%，至第4年，负荷率达95%后维持不变。项目负荷率未达到满负荷时，动力材料支出按负荷率的同比例计算。以上支出测算时，电价、水费定价暂不考虑年增长率，主要依据是通过查询政府公示历史调价信息，调价之间间隔年份较长且频次不确定。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计约为1,476.49万元。

3.管理维护支出

根据可行性研究报告内容进行测算，管理及其他费用包括电话费、差旅费、劳动保险费、职工教育费、业务招待费、低值易耗品购置费及其他管理费用，管理及其他费用按人员工资及福利费的1%计提。维护修理费按固定资产原值的1%估算，在项目运营期第一年单次计提完毕。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计约为654.34万元。

4.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：标准厂房租赁收入、大车停车位收入、小车停车位收入、户外广告收入增值税税率取9%；物业

服务费收入增值税税率取 6%；屋顶光伏发电收入、慢充充电桩收入、快充充电桩收入增值税税率取 13%。增值税附加税包括城市维护建设税 5%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%。所得税税率为 25%。项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为 4,016.78 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 7,319.52 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护支出	税费支出	当年总成本
2027 年	52.52	66.18	641.76	-	760.46
2028 年	59.10	74.45	0.58	-	134.13
2029 年	62.37	78.58	0.59	-	141.54
2030 年	62.37	78.58	0.60	-	141.55
2031 年	62.37	78.58	0.62	-	141.57
2032 年	62.37	78.58	0.63	-	141.58
2033 年	62.37	78.58	0.64	-	141.59
2034 年	62.37	78.58	0.66	-	141.61
2035 年	62.37	78.58	0.67	-	141.62
2036 年	62.37	78.58	0.69	-	141.64
2037 年	62.37	78.58	0.70	-	141.65
2038 年	62.37	78.58	0.72	-	141.67
2039 年	62.37	78.58	0.73	-	141.68
2040 年	62.37	78.58	0.75	142.66	284.36
2041 年	62.37	78.58	0.77	462.94	604.66
2042 年	62.37	78.58	0.78	504.15	645.88
2043 年	62.37	78.58	0.80	857.02	998.77
2044 年	62.37	78.58	0.82	985.20	1,126.97
2045 年	62.37	78.58	0.83	1,064.81	1,206.59
合计	**1,171.91**	**1,476.49**	**654.34**	**4,016.78**	**7,319.52**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，玉林市香辛料产业园项目（C片区）项目预期总收入为83,735.07万元，预期总成本为7,319.52万元，项目总收益为76,415.55万元。

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57,702.32万元，其中专项债券融资本息为57,702.32万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
35,000.00	22,702.32	57,702.32	-	-	-	57,702.32

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.32。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
玉林市香辛料产业园项目（C片区）	76,415.55	57,702.32	1.32
合计	**76,415.55**	**57,702.32**	**1.32**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.25	1.32	1.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.33	1.32	1.32

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.25,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

本项目主管部门是广西玉柴工业园管理委员会。

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玉林市香辛料产业园项目（C片区）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。

陆川县财政局

2024年9月10日

玉林市农投香料产业投资有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）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37,000万元，共发行4期。首期9,000万元已于2022年10月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.17%。二期于2024年8月发行6,000万元，发行期限为20年，发行利率为2.38%。三期（本期）计划于2024年9月发行14,000万元，测算利率为4.5%。四期计划于2025年发行8,000万元，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后第二个工作日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）陆川县简介。

陆川县，隶属广西壮族自治区玉林市，东连北流市，北接玉州区，西壤博白县，南邻广东廉江、化州两市，县境内因有九洲

江、米马河、沙湖河、榕江河、低阳河和清湖河六条河流而得名。全县总面积1554.32平方公里。

陆川县素有“温泉之乡”的美誉。县南部至华南第一大港口城市湛江港仅70多千米，至沿海开放城市北海市120多千米，是玉林融入珠三角经济区和广西北部湾经济区的前沿阵地，是广西第二大客家人聚居县，是桂东南抗日武装起义打响第一枪的红土地，是广西第一批对外开放旅游县。北部多使用粤语（勾漏片－白话），南部多使用客家语（涯话）。中国铁锅之都、全国最大的小型挖掘机生产出口基地、全国八大良种猪之一陆川猪原产地、全国生猪调出大县、全国粮食高产示范县、全国商品粮基地县、全国新型农村合作医疗试点县。特产有陆川猪、小型挖掘机、铁锅、矿泉水、酱油、淮山等。

（二）陆川县财政收支情况。

2021年至2023年，陆川县实现一般公共预算收入分别为5.84亿元、5.03亿元和5.83亿元；一般公共预算支出分别为41.98亿元、45.23亿元和46.65亿元。政府性基金收入分别为8.15亿元、3.46亿元和2.47亿元；政府性基金支出分别为9.27亿元、6.68亿元和10.84亿元。

表2-1 陆川县2021—2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	5.84	5.03	5.83

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算支出	41.98	45.23	46.65
政府性基金收入	8.15	3.46	2.47
其中：国有土地使用权出让收入	7.74	2.97	2.60
政府性基金支出	9.27	6.68	10.84
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	5.92	2.61	1.48

（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。

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；垃圾处理站，建筑面积136.08平方米；门卫室，建筑面积109.35平方米。项目规划用地面积约174亩，主要工程内容包括土建工程、装饰装修工程、园区道路工程，配套给排水、电气、围墙、大门等相关附属工程。

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。
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1.49,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，结合产业园区性质，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）经济效益。

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。

本项目的建设就是以“筑巢引凤”的思路，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，带动园区整体发展。项目的建设与企业的入驻都可以带动当地就业，提高居民收入水平，进一步促进地方经济发展。

（二）社会效益。

通过集中建设标准厂房，可以为中小企业提供生产经营场所，缓解其用地紧张的问题，提高土地利用率。

广西先进装备制造城（玉林）以玉柴集团为龙头，积极向上下游延伸，带动上下游产业发展，形成“零部件—整机—终端”一体化装备制造系统。标准厂房的建设将进一步推动这一目标的实现，培育出具有竞争力的产业集群。通过产业集聚和产业链完善，可以提高资源利用效率，降低能源消耗和污染排放，实现经济社会和谐协调发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）建设内容及投资估算。

本项目总投资 55,045 万元，建设投资 53,315 万元，建设期利息 1,730 万元，项目投资费用估算明细如下:

表 4-1 总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	金额(万元)	比例(%)
1	建筑安装工程费	39,267.00	71.34
2	工程建设其他费	11,510.00	20.91
3	基本预备费	2,539.00	4.61
4	建设期利息	1,730.00	3.14
项目总投资		**55,045.00**	**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55,045万元，计划使用财政预算资金0万元，占比0%；单位自有资金18,045万元，占比32.78%；专项债券资金37,000万元，占比67.22%，本批次申请发行14,000万元，其中专项债券累计用作资本金0万元；市场化融资0万元，占比0%。四者合计55,045万元，占比100%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。项目资金来源如下：

单位：人民币万元

资金来源类型	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计	各类型占比
财政预算资金	—	—	—	—	—	—	—
单位自有资金	2,466.00	—	—	6,000.00	9,579.00	18,045.00	32.78%

资金来源类型	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计	各类型占比
专项债券（用作项目资本金）	—	—	—	—	—	—	—
专项债券（不用作项目资本金）	—	9,000.00	—	20,000.00	8,000.00	37,000.00	67.22%
银行贷款	—	—	—	—	—	—	—
其他来源资金	—	—	—	—	—	—	—
合计	**2,466.00**	**9,000.00**	**—**	**26,000.00**	**17,579.00**	**55,045.00**	**100%**
分年度占比	**4.48%**	**16.35%**	**—**	**47.23%**	**31.94%**	**—**	**—**

注：2022年9,000万专项债于2023年拨付，此笔款一直于2023年用于项目建设。

2.项目实施计划

项目计划建设周期为37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	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	2,466.00	9,000.00	-	26,000.00	17,579.00

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年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房租赁收入、建筑墙面广告位租赁收入、屋面租赁收入、物业收入、机动车停车收入等。

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20元/平方米，此后每年上涨3%，可出租面积为168710.64平方米，预计第1年的出租率为80%，从第2年出租率达到85%，从第3年起出租率均达到90%，债券存续期内本项目所产生的标准厂房租赁收入合计约为90,916.25万元。

2.建筑墙面广告位租赁收入

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1800元/块，此后每年上涨3%，可出租数量为48块，预计第1年的出租率为80%，从第2年出租率达到85%，从第3年起出租率均达到90%，债券存续期内本项目所产生的建筑墙面广告位租赁收入合计约为2,327.85万元。

3.屋面租赁收入

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1.25元/平方米，可出租面积为37865.23平方米，拟租赁给第三方做光伏发电项目，预计从第1年起出租率均达到90%，债券存续期内本项目所产生的屋面租赁收入合计约为971.28万元。

4.物业收入

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1元/平方米，此后每年上涨3%，可收面积为168710.64平方米，预计第1年的负荷率为80%，从第2年负荷率达到85%，

从第3年起负荷率均达到90%，债券存续期内本项目所产生的物业收入合计约为11,121.64万元。

5.机动车停车收入

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260元/月/个，可出租个数为336个，预计第1年的负荷率为80%，从第2年负荷率达到85%，从第3年起负荷率均达到90%，债券存续期内本项目所产生的机动车停车收入合计约为1,776.93万元。

收入预测表

单位：人民币万元

时间	厂房租赁收入	建筑墙面广告位租赁收入	屋面租赁收入	物业收入	机动车停车收入	当年总收入
2026年	3,239.24	82.94	51.12	161.96	83.87	3,619.13
2027年	3,544.95	90.77	51.12	443.12	89.11	4,219.07
2028年	3,866.08	98.99	51.12	483.26	94.35	4,593.80
2029年	3,982.06	101.96	51.12	497.76	94.35	4,727.25
2030年	4,101.52	105.02	51.12	512.69	94.35	4,864.70
2031年	4,224.57	108.17	51.12	528.07	94.35	5,006.28
2032年	4,351.31	111.42	51.12	543.91	94.35	5,152.11
2033年	4,481.85	114.76	51.12	560.23	94.35	5,302.31
2034年	4,616.31	118.20	51.12	577.04	94.35	5,457.02
2035年	4,754.80	121.75	51.12	594.35	94.35	5,616.37
2036年	4,897.44	125.40	51.12	612.18	94.35	5,780.49
2037年	5,044.36	129.16	51.12	630.55	94.35	5,949.54
2038年	5,195.69	133.03	51.12	649.47	94.35	6,123.66
2039年	5,351.56	137.02	51.12	668.95	94.35	6,303.00
2040年	5,512.11	141.13	51.12	689.02	94.35	6,487.73
2041年	5,677.47	145.36	51.12	709.69	94.35	6,677.99
2042年	5,847.79	149.72	51.12	730.98	94.35	6,873.96
2043年	6,023.22	154.21	51.12	752.91	94.35	7,075.81
2044年	6,203.92	158.84	51.12	775.50	94.35	7,283.73

合计	90,916.25	2,327.85	971.28	11,121.64	1,776.93	107,113.95

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107,113.95万元。

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、“五险一金”费用、维护费、水电及其他费、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，项目共有经营管理及运营维护人员共10人，按照平均每年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.“五险一金”费

根据可行性研究报告内容进行测算，“五险一金”费包括养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险及住房公积金等社会统筹的费用，该项费用一般占职工工资总额的26%左右。债券存续期内本项目所产生的“五险一金”费合计约为259.14万元。

3.水电及其他支出

根据可行性研究报告内容进行测算，水电及其他费用按年项目收入的0.5%测算，债券存续期内本项目所产生的维护费合计约为535.59万元。

4.维护费

根据可行性研究报告内容进行测算，年均修理费约为10.2万元，债券存续期内本项目所产生的维护费合计约为193.80万元。

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，按人员工资的10%算，每年的管理费用约为4万元，债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为99.67万元。

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，本项目出租不动产增值税率按9%计算，其他收入增值税率按照6%计算，城市维护建设税率按7%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按5%计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为11,783.81万元。

综上所述，本期政府专项债券存续期内本项目的支出合计约为13,868.73万元。

成本预测表

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	“五险一金”费	水电及其他支出	维护费	管理费	税金及附加	当年总成本
2026年	40.00	10.40	18.10	10.20	4.00	-	82.70
2027年	40.00	10.40	21.10	10.20	4.00	-	85.70
2028年	40.00	10.40	22.97	10.20	4.00	-	87.57
2029年	44.00	11.44	23.64	10.20	4.40	-	93.68
2030年	44.00	11.44	24.32	10.20	4.40	30.04	124.40
2031年	44.00	11.44	25.03	10.20	4.40	143.19	238.26

时间	职工薪酬	“五险一金”费	水电及其他支出	维护费	管理费	税金及附加	当年总成本
2032年	48.40	12.58	25.76	10.20	4.84	175.09	276.87
2033年	48.40	12.58	26.51	10.20	4.84	209.48	312.01
2034年	48.40	12.58	27.29	10.20	4.84	244.90	348.21
2035年	53.24	13.84	28.08	10.20	5.32	563.26	390.43
2036年	53.24	13.84	28.90	10.20	5.32	808.16	428.82
2037年	53.24	13.84	29.75	10.20	5.32	861.25	709.75
2038年	58.56	15.23	30.62	10.20	5.86	928.37	1,056.09
2039年	58.56	15.23	31.52	10.20	5.86	998.95	1,127.79
2040年	58.56	15.23	32.44	10.20	5.86	1,109.88	1,239.85
2041年	64.42	16.75	33.39	10.20	6.44	1,238.53	1,377.64
2042年	64.42	16.75	34.37	10.20	6.44	1,370.97	1,511.31
2043年	64.42	16.75	35.38	10.20	6.44	1,491.01	1,632.58
2044年	70.86	18.42	36.42	10.20	7.09	1,610.73	1,762.35
合计	**996.72**	**259.14**	**535.59**	**193.80**	**99.67**	**11,783.81**	**13,868.73**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目预期收益

债券存续期内，玉林市广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（六期）项目预计总收入为107,113.95万元，总成本费用为13,868.73万元，项目预期收益为93,245.22万元。

2.债券应付本息

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
A	B	C=A+B	D	E	F=D+E	C+F
37,000.00	25,525.80	62,525.80	—	—	—	62,525.80

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1.49。具体测算如下表:

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
玉林市广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（六期）项目	93,245.22	62,525.80	1.49
合计	**93,245.22**	**62,525.80**	**1.49**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.41	1.49	1.58
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.50	1.49	1.48

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.41，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.48倍，仍然能通过压力测试。

综上，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.49倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。以上数据及结果已经祥浩（广西）会计师事务所核算通过。

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项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

陆川县财政局

2024年9月10日

玉林熵城投资发展有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（三期）C区项目项目实施方案

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（三期）C区项目专项债券计划发行规模45,000万元，共发行5期。首期已于2022年2月份发行12,000万元，债券发行期限为20年，发行利率为3.32%。二期已于2022年5月份发行5,000万元，债券发行期限为20年，发行利率为3.32%。三期于2024年8月发行15,000万元，债券发行期限为20年，发行利率为2.38%。四期（本期）计划于2024年9月发行7,000万元,发行期限为20年，测算利率为4.5%。五期计划于2025年发行6,000万元，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工作日起开始计息，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）陆川县简介。

陆川县隶属广西壮族自治区玉林市，地处桂东南端，是广西的南大门，南与广东廉江、化州市接壤，从县城到湛江138公里；北靠玉州区，东接北流市，西南连博白县。陆川县属亚热带季风气候，土地肥沃，雨量充沛，光热充足，素有“温泉之乡”的美誉。陆川县是玉林融入珠三角经济区和广西北部湾经济区的前沿阵地，是桂东南抗日武装起义打响第一枪的红土地，是广西第一批对外开放旅游县。陆川县著名地方产品有陆川猪、小型挖掘机、铁锅、矿泉水、酱油、淮山等，是中国铁锅之都、全国最大的小型挖掘机生产出口基地、全国八大良种猪之一陆川猪原产地、全国生猪调出大县、全国粮食高产示范县、全国商品粮基地县、全国新型农村合作医疗试点县。

（二）陆川县财政收支情况。

2021年至2023年，陆川县实现一般公共预算收入分别为5.84亿元、5.03亿元和5.83亿元；一般公共预算支出分别为41.98亿元、45.23亿元和46.65亿元。政府性基金收入分别为8.15亿元、3.46亿元和2.47亿元；政府性基金支出分别为9.27亿元、6.68亿元和10.84亿元。

表 2-1 陆川县 2021-2023 年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入	5.84	5.03	5.83
一般公共预算支出	41.98	45.23	46.65
政府性基金收入	8.15	3.46	2.47
其中：国有土地使用权出让收入	7.74	2.97	2.06
政府性基金支出	9.27	6.68	10.84
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	5.92	2.61	1.48

（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（三期）C 区项目。

2.项目业主：玉林联大投资有限公司。

3.建设地点：广西先进装备制造城（玉林）玉川路东侧与横三路北侧交界处。

（四）项目业主介绍。

玉林联大投资有限公司为玉林联创投资开发有限公司全资子公司，同属玉柴工业园管理委员会管理的平台公司，是由玉林交通旅游投资集团有限公司和玉林市玉鑫资产经营有限责任公司共同出资组建的有限责任公司，成立于 2020 年 6 月 24 日，法定代表人为李启，现拥有资产 42.55 亿元。企业经营范围包括对玉柴工业园的基础设施、标准厂房、公共设施、教育行业、物流

业进行投资经营；城市土地开发经营与整治服务；建筑材料的销售等。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设标准厂房、配套用房、园区道路以及排水、电气、围墙、大门等相关配套设施。该项目共涉及F、G两个地块，规划总用地面积约257亩，总建筑面积为237,362.77平方米。F地块总建筑面积126,196.49平方米，G地块总建筑面111,166.28平方米，拟建设丙类多层标准厂房共14栋、垃圾处理站、门卫室等。

本期专项债券资金主要用于建设丙类多层标准厂房14栋，建筑面积23万平方米及园区道路工程、配套给排水、电气、围墙、消防、大门、室外管线等相关附属工程。

（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	一、必要性、公益性： 1.项目建设有利于推动区位经济良性发展，积极承接粤港澳大湾区产业转移的需要。玉林市作为广西第二人口大市，有良好的区位优势、交通条件、营商环境，随着“东融”步伐加速，一批批来自粤港澳大湾区的企业和项目纷纷落户玉林。粤港澳大湾区制造业基础较强，目前已初步形成珠江西岸先进装备制造产业带和珠江东岸电子信息等世界级先进制造业产业集群；项目标准厂房的建设将促使更多相关企业入驻，从而承接粤港澳大湾区更多优质项目，优质项目也会加快广西先进装备制造城（玉林）招商引资的步伐，形成良性循环，从而加速区域经济的快速发展。 2.项目建设有利于完善城市布局，改善民生环境，加快城市化进程，提高农业现代化发展水平。项目的建设可完善

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		玉林市当地产业园的布局，并带动相关建筑材料、交通运输等其他行业发展，在当地创造更多就业机会，缓解当地人口就业压力。项目吸引国内外高科技企业进驻，使之成为玉林市的一个功能区，构成城区的有机组成部分，拉大了城市框架，完善了城市的功能。此外，项目的建设有利于土地实现集约高效利用，从而进一步改善周边环境，完善周边道路设施，给当地居民提供更加便捷、舒适的生活环境。 二、收益性：该电子通信产业链项目将引入劳动密集型产业 20 家，预计带来直接工业生产产值约 20 多亿元/年；带动产业链上下游结算约 50 亿元/年；项目预计新增就业岗位 3000 多人；预计新增税收约 2-3 亿元/年。 三、资本性：项目未来收益可观，可形成固定资产投资。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1. 可行性：项目建成投产后，预计包含标准厂房租赁收入、产业配套设施租赁收入、物业费收入、停车位出租收入等，专项债券覆盖倍数为 1.43 倍，总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。 2. 偿债风险点： （一）与项目建设或运营有关的风险。 ①项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。 ②项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。 （二）影响融资平衡结果的风险。 ①利率波动风险 在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。 ②流动性风险 债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	1.《关于广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（三期）C区项目可行性研究报告的批复》（编号：玉发改许可〔2021〕48号）； 2.根据《广西壮族自治区发展和改革委员会转发国家发展改革委投资司关于做好2022年政府专项债券项目前期工作的通知》（桂发改投资函〔2016〕1949号），项目属于申报项目领域中；“7.市政和产业园区基础设施(5)产业园区基础设施”类别，符合申报条件。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1.资金来源方式：拟通过申请专项债、银行融资及业主多种渠道筹措。 2.债券资金需求的可行性：本项目专项债券需求额度不超过项目总投资的80%，符合申报要求。 投向的合理性：用于本项目的建设和工程建设其他费用。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（三期）C区项目可行性研究报告、初设批复文件所提供的数据以及地方人民政府官网、统计局官网、国家年度统计公报等公开披露数据。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	暂无。

三、经济社会效益分析

（一）项目建设有利于加快招商引资步伐，推动区位经济良性发展。

广西先进装备制造城（玉林）区域规划与产业规划完备，发展定位明确，将围绕“机械装备制造、智能制造、香料深加工”三大主导产业链为核心的多元化产业基地，打造成辐射华南和东盟地区特色的创新、科技、高效的国家级产业园区。积极拓展装备制造产业、智能制造产业横向和纵向产业链，把园区打造成国家现代化机械装备制造业生产基地和科技智能型示范园区。

广西先进装备制造城（玉林）建成后，拟为入驻企业提供全方位的服务。提供基础物业管理、设施维护和安保监控等服务，为园区内的企业创造一个安全、舒适的工作环境。

玉林市作为广西第二人口大市，有良好的区位优势、交通条件、营商环境，随着“东融”步伐加速，一批批来自粤港澳大湾区的企业和项目纷纷落户玉林。粤港澳大湾区制造业基础较强，目前已初步形成珠江西岸先进装备制造产业带和珠江东岸电子信息等世界级先进制造业产业集群；项目标准厂房的建设将促使更多相关企业入驻，从而承接粤港澳大湾区更多优质项目，优质项目也会加快广西先进装备制造城（玉林）招商引资的步伐，形成良性循环，从而加速区域经济的快速发展。

（二）项目建设有利于完善城市布局，改善民生环境，加快城市化进程。

项目的建设可完善玉林市当地产业园的布局，并带动相关建筑材料、交通运输等其他行业发展，在当地创造更多就业机会，缓解当地人口就业压力。项目吸引国内外高科技企业进驻，使之成为玉林市的一个功能区，构成城区的有机组成部分，拉大了城市框架，完善了城市的功能。此外，项目的建设有利于土地实现集约高效利用，从而进一步改善周边环境，完善周边道路设施，给当地居民提供更加便捷、舒适的生活环境。

（三）项目建设有利于提高农业现代化发展水平。

本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。该系列产品在推动农业农村发展的同时，通过对贫困人口与农业人口进行培训，带动农业人口就业和增收。

综合上面所述，本项目建成后既有利于区域相关产业的发展，又有利于当地社会的发展，具有良好的经济社会效益。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据玉林市发展和改革委员会《关于广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（三期）C区项目初步设计的批复》（玉发改许可〔2021〕62号），本项目总投资为82,699.44万元。

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	57,721.32	69.80
2	建设工程其他费用	14,063.60	17.00
3	预备费	7,385.10	8.93
4	建设期利息	3,529.42	4.27
项目总投资		**82,699.44**	**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（三期）C区项目总投资82,699.44万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金37,699.44万元，资金来源为业主自筹，占比45.59%;

（2）专项债券资金45,000万元，占比54.41%,已发行32,000万元，其中2024年已发行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年	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	7,711.00	-	5,000.00	12,000.00	12,988.44
专项债券融资	-	17,000.00	-	22,000.00	6,000.00
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	**7,711.00**	**17,000.00**	**5,000.00**	**34,000.00**	**18,988.44**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为50个月，已于2021年11月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	7,711.00	17,000.00	5,000.00	34,000.00	18,988.44

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

本项目收支预测以2026年为起始年测算。本项目的主要收入来源为标准厂房租赁收入、物业费收入、机动车停车位出租收入。

1.标准厂房租赁收入

根据目前可行性研究报告数据与广西区内产业园区租金价格水平，项目建设厂房出租面积为238,323.61平方米，初始单价按每月18.91元/平方米计算,预计每三年增长9%。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第三年，负荷率达90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的标准厂房租赁收入合计约为116,394.07万元。

2.物业费收入

根据目前可行性研究报告数据与广西区内及全国各地市产业园区物业费平均价格，预计项目建成后物业费为1元/平方米，厂房面积为238,323.61平方米。根据近五年全国居民消费价格平均涨幅，预计价格每年增长1.7%。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第三年，负荷率达90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为5,629.68万元。

3.机动车停车位出租收入

根据目前可行性研究报告数据与玉林地区停车位平均收费价格，项目建成后拟规划机动车车位329个，每个机动车车位出租价格为300元/月。根据近五年全国居民消费价格平均涨幅，预计出租价格每年增长1.7%。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第三年，负荷率达90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的机动车停车位出租收入合计约为2,331.29万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为万124,355.04元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	标准厂房租赁收入	物业费收入	机动车停车位出租收入	当年总收入
2026年	3,785.63	200.19	82.91	4,068.73
2027年	4,326.43	232.68	96.36	4,655.47
2028年	4,867.24	266.22	110.25	5,243.71
2029年	5,305.29	270.75	112.12	5,688.16
2030年	5,305.29	275.35	114.03	5,694.67
2031年	5,305.29	280.03	115.97	5,701.29
2032年	5,782.77	284.79	117.94	6,185.50
2033年	5,782.77	289.63	119.94	6,192.34
2034年	5,782.77	294.55	121.98	6,199.30
2035年	6,303.22	299.56	124.05	6,726.83
2036年	6,303.22	304.65	126.16	6,734.03
2037年	6,303.22	309.83	128.30	6,741.35
2038年	6,870.51	315.10	130.48	7,316.09
2039年	6,870.51	320.46	132.70	7,323.67
2040年	6,870.51	325.91	134.96	7,331.38
2041年	7,488.85	331.45	137.25	7,957.55
2042年	7,488.85	337.08	139.58	7,965.51

2043年	7,488.85	342.81	141.95	7,973.61
2044年	8,162.85	348.64	144.36	8,655.85
合计	**116,394.07**	**5,629.68**	**2,331.29**	**124,355.04**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出及税费支出。具体测算依据如下:

1.工资福利支出

根据可行性研究报告，本项目设计定员为40人。参考广西壮族自治区人民政府公布的相关数据，玉林地区租赁和商务服务业从业人员平均工资为5.66万元/年，年均增长率2.18%。因此，本项目进入运营期后的首个年度即2027年人员工资及福利按5.66万元/人/年计算，年增长率按照2%测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计为5,171.22万元。

2.动力材料支出

根据可行性研究报告，本项目满负荷运转时，年用电量468万千瓦时，玉林地区电价为0.63元/度，年均支出294.84万元;年用水量3.42万吨,玉林市陆川县非居民用水水价为2.5元/吨，年均支出13.9万元。进入运营期后，前两年负荷率为70%、80%，第三年负荷率达到90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计为5,096.93万元。

上述电价与水价主要依据为：2021-2022年广西电网目录销售电价表、陆川县发展和改革局关于陆川县城乡水务集团有限公司自来水供水价格的批复（陆发改价格〔2022〕2号）。以上支

出测算时，电价、水费定价暂不考虑年增长率，主要依据是通过查询政府公示历史调价信息，调价之间间隔年份较长且频次不确定。

3.管理维护支出

根据可行性研究报告，管理及其他费用包括差旅费、劳动保险费、职工教育费、业务招待费、低值易耗品购置费等费用，管理及其他费用按年经营收入的2.5%计提。维护修理费按项目总投资金额的0.5%估算，在项目运营期第一年单次计提完毕。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计为3,522.37万元。

4.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

（1）不动产租赁收入增值税税率取9%；其他收入增值税税率取6%；

（2）增值税附加税包括城市维护建设税7%、教育费附加3%和地方教育附加费2%；

（3）所得税税率为20%；

债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为7,531.60万元。

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21,322.12万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护支出	税费支出	当年总成本
2026年	226.40	212.37	515.22	-	953.99
2027年	230.93	242.71	116.39	-	590.03
2028年	235.55	273.05	131.09	-	639.69
2029年	240.26	273.05	142.20	-	655.51
2030年	245.07	273.05	142.37	-	660.49
2031年	249.97	273.05	142.53	-	665.55
2032年	254.97	273.05	154.64	-	682.66
2033年	260.07	273.05	154.81	-	687.93
2034年	265.27	273.05	154.98	-	693.30
2035年	270.58	273.05	168.17	-	711.80
2036年	275.99	273.05	168.35	-	717.39
2037年	281.51	273.05	168.53	-	723.09
2038年	287.14	273.05	182.90	567.70	1,310.79
2039年	292.88	273.05	183.09	832.67	1,581.69
2040年	298.74	273.05	183.28	895.30	1,650.37
2041年	304.71	273.05	198.94	1,163.56	1,940.26
2042年	310.80	273.05	199.14	1,239.71	2,022.70
2043年	317.02	273.05	199.34	1,287.65	2,077.06
2044年	323.36	273.05	216.40	1,545.01	2,357.82
合计	**5,171.22**	**5,096.93**	**3,522.37**	**7,531.60**	**21,322.12**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，广西先进装备制造城（玉林）标准厂房（三期）C区项目预期总收入为124,355.04万元，预期总成本为21,322.12万元，项目总收益为103,032.92万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为72,115.20万元，其中专项债券融资本息为72,115.20万元，其他债务融资

本息为 0 万元。具体还本付息计划如下:

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
45,000.00	27,115.20	72,115.20	-	-	-	72,115.20

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 1.43。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）标准厂房三期 C 区项目	103,032.92	72,115.20	1.43
合计	**103,032.92**	**72,115.20**	**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	1.41

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 1.34,能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.41 倍，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。

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（三期）C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。

陆川县财政局

2024年9月10日

玉林联大投资有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）广西陆川乡村振兴农民工创业园建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西陆川乡村振兴农民工创业园建设项目总投资97528.06万元。专项债券计划发行规模50,000万元，共发行五期。首期10,000万元已于2021年5月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.80%。二期5,000万元已于2022年5月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.32%。三期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%。四期（本期）2024年计划发行10,000万元，五期2025年计划发行20,000万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

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

二、项目基本情况

（一）陆川县简介。

陆川县隶属广西壮族自治区玉林市，地处桂东南端，是广西的南大门，南与广东廉江、化州市接壤，从县城到湛江138公里；北靠玉州区，东接北流市，西南连博白县。陆川县属亚热带季风气候，土地肥沃，雨量充沛，光热充足，素有“温泉之乡”的美誉，陆川县是玉林融入珠三角经济区和广西北部湾经济区的前沿阵地，是桂东南抗日武装起义打响第一枪的红土地，是广西第一批对外开放旅游县。陆川县著名地方产品有陆川猪、小型挖掘机、铁锅、矿泉水、酱油、淮山等。是中国铁锅之都、全国最大的小型挖掘机生产出口基地、全国八大良种猪之一陆川猪原产地、全国生猪调出大县、全国粮食高产示范县、全国商品粮基地县、全国新型农村合作医疗试点县。

（二）陆川县财政收支情况。

2021年至2023年，陆川实现一般公共预算收入分别为5.84亿元、5.03亿元和5.83亿元；一般公共预算支出分别为41.98亿元、45.23亿元和46.65亿元。政府性基金收入分别为8.15亿元、3.46亿元和24.7亿元；政府性基金支出分别为9.27亿元、6.68亿元和10.84亿元。

陆川县2021—2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	5.84	5.03	5.83
一般公共预算支出	41.98	45.23	46.65
政府性基金收入	8.15	3.46	24.7
其中：国有土地使用权出让收入	7.74	2.97	2.6

项目	2021年	2022年	2023年
政府性基金支出	9.27	6.68	10.84
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	5.92	2.61	1.48

（三）项目情况。

1.项目名称：广西陆川乡村振兴农民工创业园建设项目。

2.项目业主：陆川县工业投资有限公司。

3.建设地点：：陆川县沙湖镇。

（四）项目业主介绍

陆川县工业投资有限公司是由陆川县人民政府出资组建和授权经营的国有独资公司，总注册资本29,183万元，地址位于县城区友爱路。公司的经营范围主要是投资市政公用设施、工业园区级配套设施建设、工业项目和工程建设、工业与民用建筑、房地产开发、公路和市政道路建设，各类工程建设活动等。

（五）项目建设内容

专项债券资金主要用于建设内容如下：本项目规划净用地面积为155258.36平方米（约合232.89亩），总建筑面积为232354.95㎡，建设标准厂房14栋，建筑面积221934.34㎡；产业配套设施用房2栋，建筑面积10420.61㎡；拟建配套路网3条，分别为规划横四路，全长324米，宽20米；规划横五路，全长380米，宽20米；规划纵三路，全长462米，宽30米。主要建设内容：土建、装修、给排水、电气、园区道路等工程。

本期专项债券资金主要用于建设约71494.00平方米标准厂房、设备及配套基础设施。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	**必要性：**1、项目的建设是改善投资环境，适应经济发展的需要。2、项目的建设是贯彻三产融合、以工带农、全面发展的思想，实施产业深度融合七大工程的需要。3、项目的实施有利于引导农民工回乡创业，带动乡村经济发展，促进农村产业结构调整，从而推动乡村振兴。 **公益性：**1、项目的建设有助于解决当地农民就业问题，提高农民生活水平；2、通过为农民工提供创业机会，减少社会不稳定因素，有助于维护社会和谐稳定；3、项目不仅关注农民工创业，还关注农村整体发展，通过提升农村基础设施、产业结构等，推动乡村全面发展。 收益性：促进玉林市农业发展，促进农产品项目落地投产形成产业集群，从而增加财政税收收入，促进当地经济发展。 **资本性：**1、项目未来收益可观，可形成固定资产投资；2、通过吸引企业入驻、提供就业岗位等方式，项目将带动当地经济发展，提高税收收入，为投资者带来良好的资本回报。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	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。本项目的总债券融资本息覆盖倍数为1.47，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。 偿债风险点：政策风险，国家产业政策调整，会直接影响生产商、供应商的需求，从而影响经营；利率波动风险，在债券存续期内，经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡；项目运营风险，如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	1、项目的建设符合《陆川县新材料高新技术产业园（一期）控制性详细规划》、《陆川县新材料高新技术产业园总体规划（2023-2035年）》。 2、.本项目立项、可行性研究报告、初步设计等前期手续均已获陆川县发展改革局批复，项目合法合规，成熟度高。 3、本项目已取得土地证。

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。 3、投向的合理性：项目投向为市政和产业园区基础建设领域，符合专项债投向要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	参考玉林市及周边县城的市场行情，结合陆川县的市场需求和同类出租率等因素进行综合预测本项目预计收益，收入预测较为合理。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

项目贯彻三产融合、以工带农、全面发展的思想，实施产业深度融合七大工程。加快发展陆川工业产业，积极推动产业升企入规”和转型发展，促进当地企业集中集约发展，加快建设陆川产业集聚区，以农民工创业带动产业发展引领全区乡村振兴全局。项目建设将大力发展农产品加工业和乡村旅游业，大力推动电商进农村，有利于农业与工业、服务业进一步融合，促进经济增长，增加财政收入。项目建成后，年均收入可达到7074.28万元/年。

（二）社会效益。

项目建设有利于带动地区农业产业发展，增加就业。项目规模较大、功能全、信息广，以农产品的发展带动农业结构调整和农业产业化发展，大力推动玉林市域菜篮子”工程健康发展，实现农产业稳定发展，产供销衔接顺畅。农产品质量安全可靠，市

场波动可控，农产品标准化，对促进该地区农业产品优势变为商品优势和经济优势、增加农民收入将起到积极的推动作用。项目的建设有利于解决地区人口就业问题，维持社会稳定。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据陆川县发展和改革局《关于广西陆川乡村振兴农民工创业园建设项目初步设计报告的批复》（陆发改许可〔2020〕277号），本项目总投资为97,528.06万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	建设用地费	6,680.55	6.85
2	建筑安装工程费用	74,417.41	76.30
3	工程建设其他费用	5,382.25	5.52
4	预备费	5,893.40	6.04
5	建设期利息	5,151.45	5.29
6	流动资金	0	0
项目总投资		**97,528.06**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西陆川乡村振兴农民工创业园建设项目总投资97,528.06万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金47,528.06万元，资金来源为业主自筹，占比48.73%;

（2）专项债券资金50,000万元，占比51.27%，其中一期已发行10,000万元，二期已发行5,000万元，三期已发行5,000万元，本次拟发行10,000万元，本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%。

（3）其他债务融资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	2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
不含专项债券的项目资本金	-	5,000.00	20,000.00	10,000.00	12,528.06	-	47528.06
专项债券资金融资	-	10,000.00	10,000.00	-	10,000.00	20,000.00	50,000.00
其他债务融资	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	**15,000.00**	**30,000.00**	**10,000.00**	**22,528.06**	**20,000.00**	**97,528.06**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为56个月，已于2022年4月开工建设，预计于2026年4月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	15,000.00	30,000.00	10,000.00	22,528.06	20,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以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、产业配套设施用房出租收入、机动车位收入（包括固定停车车位收入、临时停车车位收入、充电机动车位充

电收入）、广告费收入、物业费收入。

1.标准厂房出租收入

根据可研报告及业主提供相关数据，项目出租总面积为221934.34平方米，在项目建成后出租价格为每月20元/平方米，每隔三年增长5%，第1年出租率为80%，以后每三年出租率增长5个百分点，至第3年，出租率达90%后，不再增长。经计算，预计债券存续期内本项目所产生的标准厂房出租收入合计约为109,870.25万元。

2.产业配套设施用房出租收入

根据可研报告及业主提供相关数据，项目产业配套设施用房总面积为9833.77平方米，在项目建成后出租价格为每月20元/平方米，每隔三年增长5%，第1年出租率为80%，以后每三年出租率增长5个百分点，至第3年，出租率达90%后，不再增长。经计算，预计债券存续期内本项目所产生的产业配套设施用房出租收入合计约为4,868.26万元。

3.机动车停车位出租收入

3.1固定停车车位收入

根据可研报告及业主提供相关数据，本项目固定停车位总数为209个，根据陆川县正在运营的海视泊车公布的位于陆川温泉大道的固定车位收费价格显示，车位包月价格为每月200元/个，因此本项目固定停车车位收入参考上述收费价格按每月200元/个计算，第1年出租率为80%，以后每三年出租率增长5个百分点，

至第3年，出租率达90%后，不再增长。经计算，预计债券存续期内本项目所产生的固定停车位出租收入合计约为895.29万元。

3.2临时停车车位收入

根据可研报告及业主提供相关数据，本项目临时停车位总数为349个，根据陆川县发展和改革局关于印发的《陆川县城市道路和公共场地停车场车辆停放服务收费标准》（陆发改价格〔2023〕5号）文件要求，一类机动车位收费超过30分钟按每小时2元/车位，二类机动车位收费超过30分钟按每小时1.5元/车位，本项目按二类机动车位停车价格计算。本项目临时停车车位收入定价为每小时1.5元/车位，每车日均停车时长4小时，每车位日均周转次数3次，第1年出租率为80%，以后每年出租率增长5个百分点，至第3年，出租率达90%后，不再增长。经计算，预计债券存续期内本项目所产生的临时停车位出租收入合计约为4,036.87万元。

3.3充电机动车位充电收入

根据可研报告及业主提供相关数据，充电机动车位总数为139个，标准新能源汽车充满耗电约50-80千瓦时，本项目用电设定充满一辆车按60千瓦时计算，用时设定为快速充电单次耗时约1小时，服务车次为4辆/桩/天，月使用天数30天。根据陆川县内正在运营的陆川汽车总站充电站充电价格为1.05元/千瓦时，笠汇充-古城站充电价格为1元/千瓦时，陆川县供电局良田供电所充电站价格为0.9995元/千瓦时，本项目参考最高价格1.05元/千

瓦时计算，因此，本项目充电机动车位收入定价按1.05元/千瓦时，经计算，预计债券存续期内本项目所产生的充电机动车停车位出租收入合计约为25,220.20万元。

4.广告费收入

根据可研报告及业主提供相关数据，广告牌总数为20个，参考省内已进入运营期的同类项目，柳州市三江县高铁路与龙吉大道交汇处单立柱广告刊例价为120000元/年/块，则每月价格为10000元；柳宜高速K100+674宜州立交单立柱刊例价为250000元/年，则每月价格为20833元；南宁市江南客运站售票大厅灯箱广告刊例价为120000元/年/块，则每月价格为10000元；本项目位于陆川县城区周边，根据谨慎性原则，广告费价格按2000元/月计算。第1年出租率为80%，以后每三年出租率增长5个百分点，至第3年，出租率达90%后，不再增长。经计算，预计债券存续期内本项目所产生的广告牌出租收入合计约为856.80万元。

5.物业费收入

根据可研报告及业主提供相关数据，厂房出租面积为221934.34平方米，产业配套设施用房面积为9833.77平方米，总租赁面积为231768.11平方米，参考陆川县区已中标的物业管理费价格，陆川县实验中学物业管理服务采购成交公告公布价格为每月1.01元/平方米，陆川县第二中学物业管理服务成交结果公告公布价格约为每月0.93元/平方米，因此，本项目广告费按每月1.00元/平方米计算。第1年出租率为80%，以后每三年出租率

增长5个百分点，至第3年，出租率达90%后，不再增长。经计算，预计债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为4,964.48万元。

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150,712.15万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收入	产业配套设施用房出租收入	固定停车车位收入	临时停车车位收入	充电机动车位充电收入	广告费收入	物业费收入	当年总收入
2021年	-	-	-	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-	-	-
2025年	4,261.14	188.81	40.13	180.92	1,261.01	38.40	222.50	6,192.91
2026年	4,527.46	200.61	42.64	192.23	1,261.01	40.80	236.40	6,501.15
2027年	4,793.78	212.41	45.14	203.54	1,261.01	43.20	250.31	6,809.39
2028年	5,033.47	223.03	45.14	203.54	1,261.01	43.20	250.31	7,059.70
2029年	5,033.47	223.03	45.14	203.54	1,261.01	43.20	250.31	7,059.70
2030年	5,033.47	223.03	45.14	203.54	1,261.01	43.20	250.31	7,059.70
2031年	5,285.14	234.18	45.14	203.54	1,261.01	43.20	250.31	7,322.52
2032年	5,285.14	234.18	45.14	203.54	1,261.01	43.20	250.31	7,322.52
2033年	5,285.14	234.18	45.14	203.54	1,261.01	43.20	250.31	7,322.52
2034年	5,548.80	245.86	45.14	203.54	1,261.01	43.20	250.31	7,597.86
2035年	5,548.80	245.86	45.14	203.54	1,261.01	43.20	250.31	7,597.86
2036年	5,548.80	245.86	45.14	203.54	1,261.01	43.20	250.31	7,597.86
2037年	5,826.84	258.18	45.14	203.54	1,261.01	43.20	250.31	7,888.22
2038年	5,826.84	258.18	45.14	203.54	1,261.01	43.20	250.31	7,888.22
2039年	5,826.84	258.18	45.14	203.54	1,261.01	43.20	250.31	7,888.22
2040年	6,119.26	271.14	45.14	203.54	1,261.01	43.20	250.31	8,193.60
2041年	6,119.26	271.14	45.14	203.54	1,261.01	43.20	250.31	8,193.60
2042年	6,119.26	271.14	45.14	203.54	1,261.01	43.20	250.31	8,193.60
2043年	6,423.67	284.63	45.14	203.54	1,261.01	43.20	250.31	8,511.50
2044年	6,423.67	284.63	45.14	203.54	1,261.01	43.20	250.31	8,511.50

时间	标准厂房出租收入	产业配套设施用房出租收入	固定停车车位收入	临时停车车位收入	充电机动车位充电收入	广告费收入	物业费收入	当年总收入
合计	109,870.25	4,868.26	895.29	4,036.87	25,220.20	856.80	4,964.48	150,712.15

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为本项目总成本费用包括职工薪酬及福利费、运营维护成本、充电桩电费成本、税费支出。具体测算依据如下：

1.职工薪酬及福利费

根据可研报告及业主提供相关数据，本项目设计定员为20人，参考广西壮族自治区统计局公布的2023年城镇私营单位就业人员工资，该地区该行业从业人员人均工资及福利为51527元/年，年均增长率3.4%。考虑市场等因素，本项目进入运营期后的首个年度即2025年人员工资及福利按42000元/人/年计算，增长率按每三年增长5%测算，职工福利费按职工薪酬总额的10%计算，债券存续期内合计2,133.11万元

2.运营维护成本

根据可研报告及业主提供相关数据，本项目运营维护成本按营业收入的2%计提，债券存续期内合计2,294.78万元。

3.充电桩电费成本

根据可研报告及业主提供相关数据，根据《第三监管周期广西电网目录销售电价表》的要求，本项目充电桩电费成本按0.5283元/kw.h计提，新能源车位为139个，标准新能源汽车充

满耗电需要1小时，每桩日均充电4次，债券存续期内合计12,689.40万元。

4.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税费的计取标准如下:

（1）标准厂房出租收入、产业配套设施用房出租收入、固定停车车位收入、临时停车车位收入、物业费收入、充电机动车位充电收入、广告费收入增值税税率取9%。

（2）增值税附加税包括城市维护建设税5%、教育费附加3%和地方教育附加费2%;

（3）所得税税率为25%;

（4）可抵扣固定资产进项税：建安工程费按照9%的税率计算，运营投入进项税额抵扣按照9%的税率计算。

（5）税收优惠：无。

（6）债券存续期内税费支出合计5,550.22万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为22,667.51万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	职工薪酬及福利费	运营维护成本	充电桩电费成本	税费合计	当年总成本
2021年	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-

2024年	-	-	-	-	-
2025年	92.40	89.00	634.47	-	651.62
2026年	92.40	94.56	634.47	-	657.71
2027年	92.40	100.12	634.47	-	663.79
2028年	97.02	105.13	634.47	-	673.63
2029年	97.02	105.13	634.47	-	673.63
2030年	97.02	105.13	634.47	-	673.63
2031年	101.87	110.39	634.47	-	683.97
2032年	101.87	110.39	634.47	-	683.97
2033年	101.87	110.39	634.47	-	683.97
2034年	106.96	115.89	634.47	-	694.82
2035年	106.96	115.89	634.47	-	694.82
2036年	106.96	115.89	634.47	-	694.82
2037年	112.31	121.70	634.47	602.77	749.60
2038年	112.31	121.70	634.47	678.60	1,333.00
2039年	112.31	121.70	634.47	678.60	1,333.00
2040年	117.93	127.81	634.47	706.45	1,373.99
2041年	117.93	127.81	634.47	706.45	1,373.99
2042年	117.93	127.81	634.47	706.45	1,666.89
2043年	123.82	134.17	634.47	735.45	1,871.73
2044年	123.82	134.17	634.47	735.45	1,627.91
合计	**2,133.11**	**2,294.78**	**12,689.40**	**5,550.22**	**22,667.51**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目预期收益

专项债券存续期内，广西陆川乡村振兴农民工创业园建设项目预期总收入为150,712.15万元，预期总成本为总成本费用为22,667.51万元，项目总收益为128,044.64万元。

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87,080.00万元，其中专项债券融资本息为87,080.00万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
50,000.00	37,080.00	87,080.00	0	0	0	87,080.00

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
广西陆川乡村振兴农民工创业园建设项目	128,044.64	87,080.00	1.47
合计	**128,044.64**	**87,080.00**	**1.47**

总体看，可用于融资平衡的项目收益对政府专项债券本息的覆盖倍数为1.47，项目能够实现收益与融资平衡。

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.38	1.47	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	1.47	1.46

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.38，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.46倍，仍然能通过压力测试。

综上，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.47倍，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。以上数据及结果已经祥浩（广西）会计师事务所核算通过。

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。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

本项目主管部门是陆川县工业园区管理委员会以及陆川县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照广西陆川乡村振兴农民工创业园建设项目工作要求并根据广西陆川乡村振兴农民工创业园建设项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行产业园区基础设施领

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

陆川县财政局

2024年9月10日

陆川县工业投资有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）玉林市玉林龙潭产业园区配套污水管网工程等设施项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

玉林龙潭产业园区配套污水管网工程等设施项目专项债券计划发行规模235,100万元，共发行4期。首期25,000万元已于2024年8月发行，债券发行期限20年，发行利率为2.38%；二期（本期）计划发行25,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），测算利率为4.5%；三期计划于2025年发行100,000万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%；四期计划于2026年发行85,100万元，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后第二个工作日起开始计息，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）博白县简介。

博白县位于广西壮族自治区东南部，东与陆川县相邻，东南与广东省廉江市毗连，南与北海市合浦县相依，西与钦州市浦北

县交界，北与玉林市福绵管理区接壤；全县版图总面积3,835平方公里，介于东经109° 38'-110° 17，北纬21° 38'-22° 28'之间。

（二）博白县财政收支情况。

2021年至2023年，博白县实现一般公共预算收入分别为8.09亿元、8.38亿元和8.58亿元；一般公共预算支出分别为72.97亿元、73.96亿元和75.66亿元。政府性基金收入分别为18.06亿元、20.58亿元和12.17亿元；政府性基金支出分别为11.93亿元、21.4亿元和19.42亿元。

博白县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	8.09	8.38	8.58
一般公共预算支出	72.97	73.96	75.66
政府性基金收入	18.06	20.58	12.17
其中：国有土地使用权出让收入	17.15	19.69	11.08
政府性基金支出	11.93	21.40	19.42
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	8.61	14.65	8.04

（三）项目情况。

1.项目名称：玉林龙潭产业园区配套污水管网工程等设施项目。

2.项目业主：玉林龙腾投资有限公司（现更名为玉林龙腾投资集团有限公司）

3.建设地点：广西北海市铁山港区、广西玉林市博白县龙潭镇。

（四）项目业主介绍。

玉林龙腾投资有限公司是2008年11月14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，由龙港新区玉林龙潭产业园管理委员会代管的一家国有独资投资公司。公司注册地址是博白县龙潭镇（龙港新区玉林龙潭产业园内），注册资本人民币158,000万元，法定代表人吴鹏，现有员工共93人，公司共有31家子企业，其中一级子公司22家，二级子公司8家，三级子公司1家。公司生产经营范围：以自有资金从事投资活动、污水处理及其再生利用、土地整治服务、园区管理服务、非居住房地产租赁、土地使用权租赁、住房租赁、机械设备租赁、城市绿化管理、市政设施管理、装卸搬运、普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）、环境卫生公共设施安装服务工程管理服务、租赁服务、物业管理、建筑材料销售、房地产开发经营、建设工程施工、道路货物运输。

2023年度，公司拥有资产131.79亿元，其中：拥有61宗国有土地（面积6,085,479.3㎡）使用权，价值15.08亿元；房产8处共25栋（座），面积56,269.4㎡，价值1.27亿元；主要构筑物及绿化一批，价值1.298亿元；拥有各类设备一批，价值0.77亿元；其他资产价值约0.94亿元。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设新建污水管道共计16.046km（双管长度）。新建支线管网约29.381km，建设内容为给排水工程等。

本期专项债券资金主要用于建设污水管网工程、支线工程（沿纵三路）和支线工程（沿纵一路），建设内容为给排水工程等。

（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	本项目的目标是建设和完善龙潭产业园区的污水处理系统。保障和推动园区顺利建设和高质量发展，进而促进广西北部湾经济区绿色循环经济的可持续发展。项目建设是广西北部湾经济区打造绿色生态经济开发区的重要举措；是玉林市融入“两湾”发展，实现“南向、东融”战略的需要；　是实现龙港新区打造“港产城融合”的生态新城目标的现实需求；是保护产业园及周边生态环境安全、促进区域社会经济发展的重要举措。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.42，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资需求平衡。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目建设地点为玉林市龙潭产业园区，建设内容为园区污水管网，符合专项债投向领域：产业园区基础设施（主要支持国家级、省级产业园区基础设施）。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目总投资估算364,759.09万元，不含专项债券的项目资本金129,659.09万元，占比35.55%，资金来源为业主自筹；专项债券资金235,100万元，占比64.45%。资金来源结构及债券资金需求合理可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收入预测为对历年数据、走访调查、网络查询等渠道数据综合分析进行预测，基本合理可行。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

本项目的建设可以推动产业进步，增加当地居民的就业机会，促进经济发展，运营期内，年均税费2,846.56万元。

（二）社会效益。

1.本项目是永久排放管线 A5 管道工程重要组成部分，是将龙港新区污水处理厂尾水排放至北海铁山西港 A5 排放口，解决龙港新区尾水深海排放问题的控制性工程，对加快推进北海铁山港深海排污管网工程建设，推动玉林、北海两市重大产业项目顺利投产具有重大意义。项目建成后，能顺利解决龙潭产业园和铁山东港污水处理厂尾水排放问题的项目。项目的实施关系到龙港新区及周边群众的生命质量与健康安全，具有良好的社会效益和环境效益。

2.建设龙潭产业园区白平片区沿纵一路、纵三路、横十一路以及沿博白松旺至龙潭产业园公路(白平至龙潭段)的支线管网，包含排水工程。对园区生产以及沿线居民生活起到积极的促进作用。项目的建设，解决了玉林龙潭产业园区白平片区污水处理设施不足的问题，将为玉林龙潭产业园区白平片区的招商引资提供良好的基础设施，对改善该白平产业园区的城市面貌起到一个积极作用。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据玉林市发展和改革委员会《关于玉林龙潭产业园区配套污水管网工程等设施项目的备案证明》，本项目总投资364,759.09万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	235,148.34	64.47%
2	工程建设其他费用	86,886.08	23.82%
3	预备费	24,270.17	6.65%
4	建设期利息	18,454.50	5.06%
项目总投资		364,759.09	100%

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

玉林龙潭产业园区配套污水管网工程等设施项目总投资364,759.09万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金129,659.09元，资金来源为业主自筹，占比35.55%；

（2）专项债券资金235,100万元，占比64.45%，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	2023年	2024年	2025年	2026年
不含专项债券的项目资本金	492.00	41,817.86	46,809.86	40,539.37
专项债券融资	-	50,000.00	100,000.00	85,100.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	492.00	91,817.86	146,809.86	125,639.37

2.项目实施计划

项目计划建设周期为44个月，已于2023年5月开工建设，预计于2026年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
项目建设	492.00	91,817.86	146,809.86	125,639.37

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2027 年为起始年测算。项目主要收入来源于过网收入。

1.过网收入

根据项目可行性研究报告内容进行测算，项目过网规模9,125万吨/年，收入定价3.5元/吨，收入定价以2%的年增长率增长，每年运营负荷均按90%计算，债券存续期内本项目所产生的过网收入合计约为656,260.90万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为656,260.90万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	过网收费收入	当年总收入
2024年	-	-
2025年	-	-
2026年	-	--
2027年	28,743.75	28,743.75
2028年	29,318.63	29,318.63

2029年	29,893.50	29,893.50
2030年	30,468.38	30,468.38
2031年	31,043.25	31,043.25
2032年	31,700.25	31,700.25
2033年	32,357.25	32,357.25
2034年	33,014.25	33,014.25
2035年	33,671.25	33,671.25
2036年	34,328.25	34,328.25
2037年	34,985.25	34,985.25
2038年	35,724.38	35,724.38
2039年	36,463.50	36,463.50
2040年	37,202.63	37,202.63
2041年	37,941.75	37,941.75
2042年	38,680.88	38,680.88
2043年	39,420.00	39,420.00
2044年	40,241.25	40,241.25
2045年	41,062.50	41,062.50
合计	656,260.90	656,260.90

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、水检测费、修理费、其他制造费用、其他管理费用和税费。具体测算依据如下:

1.工资福利支出

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目设计定员为12人，其中普通员工10人，管理人员2人，考虑项目地区及周边经济等因素，普通员工工资及福利费每人每年按5万元，管理人员工资及福利费每人每年按7.0万元，工资的增长率按0.5%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为1,272.16万元。

2.水检测费

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目水检测费拟按5万元/月，年按12个月算，债券存续期内本项目所产生的水检测费合计约为1,140.00万元;

3.修理费

根据可行性研究报告内容进行测算，按固定资产的0.05%计，债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为3,279.21万元。

4.其他制造费

根据可行性研究报告内容进行测算，按固定资产的0.05%计，债券存续期内本项目所产生的其他制造费合计约为3,279.21万元。

5.其他管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，按工资及福利费的0.3倍计取，债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为381.65万元。

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、城市维护建设税率按5%计算、教育费附加按3%计算、地方教育附加费按2%计算、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57,108.80万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为66,461.03万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	水检测费	修理费	其他制造费用	其他管理费用	税费支出	当年总成本
2022年	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-	-	-
2026年	-	-	-	-	-	-	-
2027年	64.00	60.00	172.59	172.59	19.20	-	488.38
2028年	64.32	60.00	172.59	172.59	19.30	-	488.80
2029年	64.64	60.00	172.59	172.59	19.39	-	489.21
2030年	64.96	60.00	172.59	172.59	19.49	-	489.63
2031年	65.28	60.00	172.59	172.59	19.58	235.71	725.75
2032年	65.61	60.00	172.59	172.59	19.68	461.22	951.69
2033年	65.94	60.00	172.59	172.59	19.78	611.81	1,102.71
2034年	66.27	60.00	172.59	172.59	19.88	762.39	1,253.72
2035年	66.60	60.00	172.59	172.59	19.98	912.97	1,404.73
2036年	66.93	60.00	172.59	172.59	20.08	1,063.55	1,555.74
2037年	67.26	60.00	172.59	172.59	20.18	3,250.50	3,743.12
2038年	67.60	60.00	172.59	172.59	20.28	4,517.77	5,010.83
2039年	67.94	60.00	172.59	172.59	20.38	4,752.78	5,246.28
2040年	68.28	60.00	172.59	172.59	20.48	5,073.80	5,567.74
2041年	68.62	60.00	172.59	172.59	20.59	5,619.81	6,114.2
2042年	68.96	60.00	172.59	172.59	20.69	6,357.30	6,852.13
2043年	69.30	60.00	172.59	172.59	20.79	7,094.79	7,590.06
2044年	69.65	60.00	172.59	172.59	20.90	7,858.39	8,354.12
2045年	70.00	60.00	172.59	172.59	21.00	8,536.01	9,032.19
合计	1,272.16	1,140.00	3,279.21	3,279.21	381.65	5,7108.80	66,461.03

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

债券存续期内，玉林龙潭产业园区配套污水管网工程等设施项目预计总收入为656,260.90万元，预期总成本费用为66,461.03万元，项目预期总收益为589,799.87万元。

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415,991.00万元，其中专项债券融资本息为415,991.00万元，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	
235,100.00	180,891.00	415,991.00	-	-	-	415,991.00

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
玉林龙潭产业园区配套污水管网工程等设施项目	589,799.87	415,991.00	1.42
合计	589,799.87	415,991.00	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	1.34	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1.34，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为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。第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是龙港新区玉林龙潭产业园区管理委员会。

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玉林龙潭产业园区配套污水管网工程等设施项目建设任务、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。

博白县财政局

2024年9月10日

玉林龙腾投资集团有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）玉林市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总投资179,812.47万元，其中专项债券计划发行规模80,000万元，共发行5期。首期20,000万元已于2022年10月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.17%。二期15,000万元已于2024年8月发行，债券发行期限20年，发行利率为2.38%。三期（本期）发行5,000万元，四期计划于2025年发行20,000万元，五期计划于2026年发行20,000万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个工作日起开始计息，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）博白县简介。

博白县位于广西壮族自治区东南部，东与陆川县相邻，东南与广东省廉江市毗连，南与北海市合浦县相依，西与钦州市浦北县交界，北与玉林市福绵管理区接壤；全县版图总面积3,835平方公里，介于东经109° 38'-110° 17，北纬21° 38'-22° 28'之间。

（二）博白县财政收支情况。

2021年至2023年，博白县实现一般公共预算收入分别为8.09亿元、8.38亿元和8.58亿元；一般公共预算支出分别为72.97亿元、73.96亿元和75.66亿元。政府性基金收入分别为18.06亿元、20.58亿元和12.17亿元；政府性基金支出分别为11.93亿元、21.4亿元和19.42亿元。

博白县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	8.09	8.38	8.58
一般公共预算支出	72.97	73.96	75.66
政府性基金收入	18.06	20.58	12.17
其中：国有土地使用权出让收入	17.15	19.69	11.08
政府性基金支出	11.93	21.40	19.42
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	8.61	14.65	8.04

（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（现更名为玉林龙腾投资集团有限公司）

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14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，由龙港新区玉林龙潭产业园管理委员会代管的一家国有独资投资公司。公司注册地址是博白县龙潭镇（龙港新区玉林龙潭产业园内），注册资本人民币158,000万元，法定代表人吴鹏，现有员工共93人，公司共有31家子企业，其中一级子公司22家，二级子公司8家，三级子公司1家。公司生产经营范围：以自有资金从事投资活动、污水处理及其再生利用、土地整治服务、园区管理服务、非居住房地产租赁、土地使用权租赁、住房租赁、机械设备租赁、城市绿化管理、市政设施管理、装卸搬运、普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）、环境卫生公共设施安装服务工程管理服务、租赁服务、物业管理、建筑材料销售、房地产开发经营、建设工程施工、道路货物运输。

（五）项目建设内容。

本项目主要建设标准厂房、配套路网设施项目、配套农贸市场、配套给排水工程、停车位等内容。其中：

龙潭产业园园区厂房A项目，规划总用地面积269,853.31㎡（合404.78亩），总建筑面积358,535.48㎡，建筑占地面积

92,613.40 ㎡。计容建筑面积 341,000.72 ㎡，其中包括厂区部分建筑面积 287,031.92 ㎡（厂房 180,257.64 ㎡，车间 46,688.40 ㎡，创意厂房 60,085.88 ㎡），配套部分建筑面积 53,968.80 ㎡（倒班宿舍 50,976.40 ㎡，能源中心 2,400.00 ㎡，污水处理用房 532.40 ㎡，门卫室 60.00 ㎡）。地下室建筑面积 17,534.76 ㎡，根据园区停车需求配建 1,393 个机动车停车位，96 个货车停车位和 1,996 个非机动车停车位。

龙潭产业园园区厂房 B 项目，规划总用地面积 198,472.78 ㎡（合 297.71 亩），总建筑面积 210,775.24 ㎡，建筑占地面积：65,399.80 ㎡。计容建筑面积 199,758.00 ㎡，其中包括厂区部分建筑面积 173,813.40 ㎡（厂房 81,171.76 ㎡，车间 66,555.76 ㎡，创意厂房 26,085.88 ㎡），配套部分建筑面积 25,944.60 ㎡（倒班宿舍 24,192.80 ㎡，能源中心 1,600.00 ㎡，污水处理用房 136.80 ㎡，门卫室 15.00 ㎡），以及地下室建筑面积 11,017.24 ㎡，根据园区停车需求配建 742 个机动车停车位，88 个货车停车位和 766 个非机动车停车位。

龙潭产业园配套农贸市场项目，规划总用地面积 23,019.29 ㎡（合 34.53 亩），总建筑面积 43,274.83 ㎡，建筑占地面积：6,645.36 ㎡，计容建筑面积 35,836.23 ㎡（市场配套服务用房 13,336.41 ㎡，农贸市场 22,484.82 ㎡，门卫室 15.00 ㎡）和地下建筑面积 7,438.60 ㎡。根据园区停车需求配建机动车停车位 196 个，非机动车停车位 341 个。

配套路网设施项目。主要建设内容为A路段、B路段和C路段三条市政道路，包括道路工程、排水工程等配套工程。A路段道路红线宽度20米（双向2车道），B路段道路红线宽度40米（双向六车道），C路段道路红线宽度30米（双向四车道）。

本期专项债券资金主要用于建设龙潭产业园园区厂房A项目、龙潭产业园园区厂房B项目、龙潭产业园配套农贸市场项目、配套路网设施项目、配套给排水工程、停车位等内容。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	1.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1.78，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，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目的收益和平衡。

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和初步设计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）经济效益。

该项目有利于促进当地经济发展与劳动就业。项目建成，不仅可以增加建筑业的需求，由此还可带动建材业、劳动力市场的发展同时有利于改善周边村庄生活环境品质。

就业问题直接关系老百姓生活水平的提高和生活质量的改善，同时就业问题也是衡量社会经济发展的重要指标，因为它涉及社会安定团结、民心所向，经济持续发展等一系列社会问题，实现充分就业是构建和谐社会的基本要求之一。本项目拟建设标准厂房、农贸市场等生产、生活设施，有助于形成具有优势的主导产业，加快当地产业发展，提高社会经济水平。同时，项目的建设

可提供大量不同形式的就业岗位，为当地居民创造大量就业机会与技能培训机会，增加当地居民收入，提升居民职业技能水平，促进收入公平分配，缩小当地贫富收入差距。项目建成后有利于解决当地居民就业困难，降低失业率，是全面建成小康社会的客观需求，是促进园区健康发展的重要途径，充分体现了以人为本的科学发展观的要求，也是促进社会和谐的重要内容。

（二）社会效益。

1.完善基础设施，推动高质量发展。

2.增进民生福祉，提高人民生活品质。

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	建设用地费	15,456.75	8.59%
2	建筑安装工程费用	139,023.06	77.32%
3	工程建设其他费用	13,770.16	7.66%
4	预备费	8,412.50	4.68%
5	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99,812.47万元，资金来源为业主自筹，占比55.51%；

（2）专项债券资金80,000.00万元，占比44.49%，其中已发行35,000.00万元，本次拟发行5,000.00万元。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	2026年及以后
不含专项债券的项目资本金	42,900.00	25,269.61	10,243.00	10,000.00	11,399.86
专项债券融资	20,000.00	-	20,000.00	20,000.00	20,000.00
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	62,900.00	25,269.61	30,243.00	30,000.00	31,399.86

2.项目实施计划

项目计划建设周期为58个月，已于2022年3月开工建设，预计于2026年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
项目建设	62,900.00	25,269.61	30,243.00	30,000.00	31,399.86

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

本项目规模比较大，采用边建成边验收边投产使用，第一批于2025年投产使用，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、配套服务用房出租收入、配套生产设施用房出租收入、农贸市场出租收入和机动车位出租收入等。

1.标准厂房出租收入

根据目前可行性研究报告和市场租赁价格进行测算，项目每月初始出租价格为18元/平方米，此后每年上涨2%，可出租面积为464,845.32平方米，预计第1年的出租率为60%，第2年出租率达到70%，第3年出租率达到80%，从第4年起出租率均达到90%，债券存续期内本项目所产生的标准厂房出租收入合计约为226,903.26万元。

2.配套服务用房出租收入

根据目前可行性研究报告和市场租赁价格进行测算，项目每月初始出租价格为15元/平方米，此后每年上涨2%，可出租面积为75,169.20平方米，预计第1年的出租率为60%，第2年出租率达到70%，第3年出租率达到80%，从第4年起出租率均达到

90%，债券存续期内本项目所产生的配套服务用房出租收入合计约为 30,572.26 万元。

3.配套生产设施用房出租收入

根据目前可行性研究报告和市场租赁价格进行测算，项目每月初始出租价格为 15 元/平方米，此后每年上涨 2%，可出租面积为 13,336.41 平方米，预计第 1 年的出租率为 60%，第 2 年出租率达到 70%，第 3 年出租率达到 80%，从第 4 年起出租率均达到 90%，债券存续期内本项目所产生的配套生产设施用房出租收入合计约为 5,424.06 万元。

4.农贸市场出租收入

根据目前可行性研究报告和市场租赁价格进行测算，项目每月初始出租价格为 25 元/平方米，此后每年上涨 2%，可出租面积为 22,484.82 平方米，预计第 1 年的出租率为 60%，第 2 年出租率达到 70%，第 3 年出租率达到 80%，从第 4 年起出租率均达到 90%，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 15,239.88 万元。

5.机动车位出租收入

根据目前可行性研究报告和市场租赁价格进行测算，项目每个停车位出租单价 300 元/月，可出租停车位为 2331 个，预计第 1 年的出租率为 60%，第 2 年出租率达到 70%，第 3 年出租率达到 80%，从第 4 年起出租率均达到 90%，债券存续期内本项目所产生的机动车位出租收入合计约为 18,962.13 万元。

收入预测表

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收入	配套服务用房收入	配套生产设施用房出租收入	农贸市场出租收入	机动车位出租收入	当年总收入
2022年	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-
2025年	6,024.40	811.83	144.03	404.73	503.5	7,888.49
2026年	7,169.03	966.07	171.40	481.62	599.16	9,387.28
2027年	8,358.29	1,126.46	199.85	561.44	698.45	10,944.49
2028年	9,588.83	1,292.43	229.30	644.24	801.46	12,556.26
2029年	9,779.60	1,318.41	233.91	657.11	817.50	12,806.53
2030年	9,975.39	1,344.39	238.52	670.23	833.84	13,062.37
2031年	10,176.21	1,371.18	243.27	683.58	850.51	13,324.75
2032年	10,382.04	1,398.78	248.17	697.18	867.52	13,593.69
2033年	10,587.87	1,426.38	253.07	711.02	884.87	13,863.21
2034年	10,798.73	1,454.79	258.11	725.35	902.57	14,139.55
2035年	11,014.6	1,484.02	263.29	739.92	920.62	14,422.45
2036年	11,235.5	1,514.06	268.62	754.73	939.02	14,711.93
2037年	11,461.41	1,544.10	273.95	769.79	957.80	15,007.05
2038年	11,692.35	1,574.95	279.42	785.09	976.96	15,308.77
2039年	11,928.3	1,606.61	285.04	800.87	996.49	15,617.31
2040年	12,169.28	1,639.08	290.80	816.90	1,016.43	15,932.49
2041年	12,410.25	1,671.55	296.56	833.17	1,036.77	16,248.30
2042年	12,656.25	1,704.84	302.47	849.93	1,057.52	16,571.01
2043年	12,907.27	1,738.93	308.52	866.92	1,078.66	16,900.30
2044年	13,163.30	1,773.84	314.71	884.17	1,100.24	17,236.26
2045年	13,424.36	1,809.56	321.05	901.89	1,122.24	17,579.10
合计	226,903.26	30,572.26	5,424.06	15,239.88	18,962.13	297,101.59

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297,101.59万元。

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、管理维护支出、税费支出等。具体测算依据如下：

1.工资福利支出

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 210 人，按照每年 4.8 万元/人的工资福利，此后每五年上涨 2%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 25,989.32 万元。

2.管理维护支出

根据按营业收入的 5%估算，债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计约为 14,855.08 万元。

3.税费支出

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 5%计算，教育费附加按 3%计算，地方教育附加费按 2%计算，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 17,702.12 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 58,546.52 万元。

成本预测表

单位：人民币万元

时间	职工薪酬成本	维护支出成本	税费支出	当年总成本
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-
2025 年	1,008.00	394.42	0.00	1,402.42
2026 年	1,028.16	469.36	0.00	1,497.52
2027 年	1,048.72	547.22	0.00	1,595.94
2028 年	1,069.69	627.81	0.00	1,697.50

2029年	1,091.08	640.33	0.00	1,731.41
2030年	1,112.90	653.12	0.00	1,766.02
2031年	1,135.16	666.24	0.00	1,801.40
2032年	1,157.86	679.68	0.00	1,837.54
2033年	1,181.02	693.16	0.00	1,874.18
2034年	1,204.64	706.98	0.00	1,911.62
2035年	1,228.73	721.12	0.00	1,949.85
2036年	1,253.3	735.60	0.00	1,988.90
2037年	1,278.37	750.35	657.12	2,685.84
2038年	1,303.94	765.44	1,396.43	3,465.81
2039年	1,330.02	780.87	1,651.31	3,762.20
2040年	1,356.62	796.62	1,801.05	3,954.29
2041年	1,383.75	812.42	1,995.85	4,192.02
2042年	1,411.43	828.55	2,237.60	4,477.58
2043年	1,439.66	845.02	2,449.51	4,734.19
2044年	1,468.45	861.81	2,663.31	4,993.57
2045年	1,497.82	878.96	2,849.94	5,226.72
合计	25,989.32	14,855.08	17,702.12	58,546.52

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

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计总收入为297,101.59万元，总成本费用为58,546.52万元，项目预期收益为238,555.07万元。

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134,288.00万元，其中专项债券融资本息为134,288.00万元，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	
80,000.00	54,288.00	134,288.00	-	-	-	134,288.00

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1.78。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
玉林市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	238,555.07	134,288.00	1.78
合计	**238,555.07**	**134,288.00**	1.78

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.67	1.78	1.89
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	1.78	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1.67，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.75，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的

风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

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

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是龙港新区玉林龙潭产业园区管理委员会。

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。

博白县财政局

2024 年 9 月 10 日

玉林龙腾投资集团有限公司

2024 年 9 月 10 日

2024年广西壮族自治区政府产业园区基础设施领域专项债券（第五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（第二十一期）博白县城南产业园标准厂房（产业示范园二期）及配套基础设施项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

博白县城南产业园标准厂房（产业示范园二期）及配套基础设施项目专项债券计划发行规模9,300万元，2024年第一期发行5000万元，利率为3.28%，本期发行3600万元，计划于2025年发行700万元，债券发行期限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后第二个工作日起开始计息，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）博白县简介。

博白县位于广西壮族自治区东南部，东与陆川县相邻，东南与广东省廉江市毗连，南与北海市合浦县相依，西与钦州市浦北

县交界，北与玉林市福绵管理区接壤；全县版图总面积3,835平方公里，介于东经109° 38'-110° 17'，北纬21° 38'-22° 28'之间。

（二）博白县财政收支情况。

2021年至2023年，博白县实现一般公共预算收入分别为8.09亿元、8.38亿元和8.58亿元；一般公共预算支出分别为72.97亿元、73.96亿元和75.66亿元。政府性基金收入分别为18.06亿元、20.58亿元和12.17亿元；政府性基金支出分别为11.93亿元、21.4亿元和19.42亿元。

博白县2021—2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	8.09	8.38	8.58
一般公共预算支出	72.97	73.96	75.66
政府性基金收入	18.06	20.58	12.17
其中：国有土地使用权出让收入	17.15	19.69	11.08
政府性基金支出	11.93	21.40	19.42
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	8.61	14.65	8.04

（三）项目情况。

1.项目名称：博白县城南产业园标准厂房（产业示范园二期）及配套基础设施项目。

2.项目业主：广西博工投资集团有限公司。

3.建设地点：博白县城南产业园内。

（四）项目业主介绍。

广西博工投资集团有限公司是一家从事园区管理服务，酒店

管理，广告设计代理等业务的公司，于2022年7月14日完成重组。注册地址为博白县工业集中区管委办公楼一楼；注册资本为人民币50000万元，企业的经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；酒店管理；广告设计、代理；集贸市场管理服务；普通货物仓储服务；道路货物运输站经营；非居住房地产租赁；物业管理；工程管理服务；国内贸易代理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；林业产品销售；林业专业及辅助性活动（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：矿产资源（非煤矿山）开采；建设工程施工。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设博白县城南产业园标准厂房（产业示范园二期）及配套基础设施项目包括产业示范园二期工程和配套路网工程，总用地面积为56524.42平方米。产业示范园二期工程用地面积为22162.54平方米，建筑占地面积10216.88平方米，总建筑面积31757.86平方米，其中建设6栋标准厂房，每栋共三层，6#~10#标准厂房建筑面积均为4800平方米，11#标准厂房建筑面积为6048平方米，标准厂房总建筑面积为30048平方米；配电房1间，建筑面积为200.88平方米；配套建设范围内的6630.25平方米道路、20个机动车停车位、316个非机动车停车位。配套路网为纵一路南段，起点位于产业园区规划横四

路，终点接产业园区规划工业大道，道路等级为城市主干路，全长992.442米，红线宽度40米，道路面积34361.88平方米。

本期专项债券资金主要建设6栋标准厂房、1栋配电房，同时配套建设标准厂房范围内的道路、机动车停车位、非机动车停车位、围墙和大门等附属设施。以及一条产业园二期配套规划路——纵一路南段。

（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	本项目是完善玉林市博白县城南产业园配套设施，实现产业结构调整升级，带动经济发展的重要措施，为地方经济社会发展提供税收、就业岗位等效益，项目有利于土地集约化利用，打造完善的产业链，通过产业集聚效应提升地方特色产业的影响力。项目实施能够创造大量岗位、增加博白县当地就业机会，提升博白县当地基础设施水平，提升人民生活水平，公益性明显。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，投资回报率较高。
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，该项目预期总收入为24,559.31万元，预期总成本为3,117.71万元，项目总收益为21,441.60万元，需偿付专项债券融资本息为15,735.00万元。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。 偿债风险主要来自内部管理不善，成本控制不力造成收支结余减少。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，仍能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.35，仍然能通过压力测试。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	项目建设符合《玉林市人民政府办公室关于印发玉林市北部湾经济区发展“十四五”规划的通知》《博白县城南产业园总体规划修编（2023—2035年）》，符合现阶段国家宏观经济政策，建成后将实现集约化节约用地，有助于吸引企

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		业入驻，为社会提供就业机会，为当地政府创造产值和税收，促进地方经济的发展，维护社会稳定，构建和谐社会。 本项目立项、可行性研究报告、初步设计均已获博白县发展和改革局批复。通过挂牌方式取得了用地权属。
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	项目资金需求来源为项目资本金及专项债券，其中自筹资金 6,449.49 万元，占比为 40.95%。专项债资金 9,300.00 万元，占比为 59.05%。项目投向为产业园区基础设施领域，符合专项债投向要求。项目资本金来源于项目业主自筹，其余部分将通过专项债券解决，专项债资金的金额、占比及使用均符合专项债券申报规定。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收益根据博白县及周边地区园区实际收入及支出预测。
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）经济效益。

本项目的建设培育博白县现有服装加工企业发展壮大，促进巩固脱贫攻坚成果与乡村振兴有效衔接，强化城市发展硬实力，持续增加农民工工资性收入，提高就业率、促进税收，从而提升当地经济发展水平。

本项目计算期总营业收入 24,559.31 万元，总成本费用为 3,117.71 万元，应纳税额 1,468.37 万元。

（二）社会效益。

本项目为基础设施建设项目，项目的建成加快了城市公共设施的建设，完善博白县工业集中区基础配套设施，有利于改善博

白县投资环境，吸引一批高新技术企业入驻，能提供直接或间接的就业岗位，增加就业机会。本项目得到各级组织、各社会团体、各利益群体及广大民众广泛的认同、支持和参与，本项目有着广泛、深远的社会效益，无负面影响。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据博白县发展和改革局《博白县发展和改革局关于博白县城南产业园标准厂房（产业示范园二期）及配套基础设施项目初步设计重新调整的批复》（博发改工交〔2023〕23号），本项目总投资估算15,749.49万元。

项目投资详细构成情况如下表:

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	建设用地费	365.64	2.32
2	建筑安装工程费用	12,721.54	80.77
3	工程建设其他费用	1,781.98	11.31
4	预备费	446.08	2.83
5	建设期利息	434.25	2.76
6	流动资金	-	-
项目总投资		15,749.49	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

博白县城南产业园标准厂房（产业示范园二期）及配套基础设施项目总投资估算15,749.49万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金6,449.49万元，资金来源为业主自筹，占比40.95%。

（2）专项债券资金9,300.00万元，占比59.05%，于2024年发行第一期5000万元，本期发行3600万元，计划于2025年发行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

时间	2023年	2024年	2025年及以后
不含专项债券的项目资本金	1,813.57	3,413.42	1,222.50
专项债券资金	-	8,600.00	700.00
其他融资	-	-	-
合计	1,813.57	12,013.42	1,922.50

2.项目实施计划

项目计划建设周期为29个月，已于2023年8月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2023年	2024年	2025年及以后
项目建设	1,813.57	12,013.42	1,922.50

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租金收入、园区及路边停车位收入、广告服务收入（普通广告位）、充电桩收入、物业费收入等。

1.租金收入

根据目前周边县区或省内、国内已进入运营期的同类项目进行测算，项目每月初始出租价格为20元/平方米，此后每三年上涨

8%，可出租面积为30048平方米，预计第1年的出租率为80%,第二年85%，第三年90%，第四年起出租率达到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15,951.89万元。。

2.园区及路边停车位收入

根据目前可行性研究报告建设内容，结合周边园区情况进行测算，项目机动车停车位数量20个，每月综合收入按照300元/个计算，债券存续期价格年增长率设定为每三年增长8%，，预计第1年的出租率为80%,第二年85%，第三年90%，第四年起出租率达到95%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的园区及路边停车位收入159.26万元。

3.广告服务收入

根据目前可行性研究报告建设内容，结合周边园区情况进行测算，项目广告位100个，每年综合收入按照30,000元/座计算，债券存续期价格年增长率设定为每三年增长8%，预计第1年的出租率为80%,第二年85%，第三年90%，第四年起出租率达到95%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的广告服务收入6,634.48万元。

4.充电桩收入

根据目前可行性研究报告建设内容，结合周边园区情况进行测算，项目停车充电桩10个，每月综合收入按照4,950元/个计算，债券存续期价格不调整，预计出租率第一年达到90%，债券存续期内本项目所产生的充电桩收入合计约1,015.74万元。

5.物业费收入

根据目前可行性研究报告建设内容，结合周边园区情况进行测算，可出租面积30048平方米，每月综合收入按照1元/平方米计算，债券存续期价格不调整，预计第1年的出租率为80%,第二年85%，第三年90%，第四年起出租率达到95%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为797.94万元。

项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	厂房租赁收入	停车收入	广告服务收入（普通广告位）	充电桩收入	物业费	当年总收入
2026年	576.92	5.76	240	53.46	28.85	904.99
2027年	612.98	6.12	255	53.46	30.65	958.21
2028年	649.04	6.48	270	53.46	32.45	1011.43
2029年	739.902	7.39	307.8	53.46	36.995	1145.547
2030年	739.902	7.39	307.8	53.46	36.995	1145.547
2031年	739.902	7.39	307.8	53.46	36.995	1145.547
2032年	799.163	7.98	332.42	53.46	40.078	1233.101
2033年	799.163	7.98	332.42	53.46	40.078	1233.101
2034年	799.163	7.98	332.42	53.46	40.078	1233.101
2035年	863.219	8.62	359.02	53.46	43.161	1327.48
2036年	863.219	8.62	359.02	53.46	43.161	1327.48
2037年	863.219	8.62	359.02	53.46	43.161	1327.48
2038年	932.413	9.31	387.74	53.46	46.586	1429.509
2039年	932.413	9.31	387.74	53.46	46.586	1429.509
2040年	932.413	9.31	387.74	53.46	46.586	1429.509
2041年	1007.089	10.05	418.76	53.46	50.354	1539.713
2042年	1007.089	10.05	418.76	53.46	50.354	1539.713
2043年	1007.089	10.05	418.76	53.46	50.354	1539.713
2044年	1087.59	10.85	452.26	53.46	54.47	1658.63
合计	**15981.89**	**159.26**	**6634.48**	**1015.74**	**797.94**	**24559.31**

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24,559.31万元。

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、动力材料支出、管理维护等支出、税金及附加和其他支出。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5人，按照每年5.0万元/人的工资福利，管理人员每年8.8万元/人估算，每年的人员经费约为28.80万元，此后每五年上涨2%,债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为547.20万元。

2.动力材料支出

根据可行性研究报告内容进行测算，满负荷运转时，本项目年用电量21375千瓦时，广西地区电价约为1.2元/度；年用水量87.94吨，广西地区水价为4.21元/吨。水电年均支出2.47万元。项目未达到满负荷时，动力材料支出按负荷率的同比例计算。债券存续期内本项目所产生的费用合计约为44.85万元。

3.管理维护等支出（含折旧、摊销、重置等）。

维护修理费按固定资产原值的0.3%估算,债券存续期内本项目所产生的费用合计约为811.68万元。

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1,468.37万元。

5.其他支出

主要包括：主营业务以外的其他销售或其他业务所发生的支出，包括销售材料、提供劳务等而发生的相关成本、费用、税金及附加费用，其他费用按销售收入的1%计算。债券存续期内本项目所产生的其他支出245.61万元。

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3,117.71万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬支出	动力材料支出	管护支出	其他支出	税金附加	当年总成本
2026年	28.8	1.56	42.72	9.05	0	82.13
2027年	28.8	1.82	42.72	9.58	0	82.92
2028年	28.8	2.08	42.72	10.11	0	83.71
2029年	28.8	2.34	42.72	11.46	0	85.32
2030年	28.8	2.47	42.72	11.46	0	85.45
2031年	28.8	2.47	42.72	11.46	0	85.45
2032年	28.8	2.47	42.72	12.33	0	86.32
2033年	28.8	2.47	42.72	12.33	0	86.32
2034年	28.8	2.47	42.72	12.33	0	86.32
2035年	28.8	2.47	42.72	13.27	0	87.26
2036年	28.8	2.47	42.72	13.27	0	87.26
2037年	28.8	2.47	42.72	13.27	0	87.26
2038年	28.8	2.47	42.72	14.3	70.73	159.02
2039年	28.8	2.47	42.72	14.3	160.23	248.52
2040年	28.8	2.47	42.72	14.3	176.53	264.82
2041年	28.8	2.47	42.72	15.4	229.06	318.45
2042年	28.8	2.47	42.72	15.4	246.94	336.33
2043年	28.8	2.47	42.72	15.4	264.81	354.2
2044年	28.8	2.47	42.72	16.59	320.07	410.65
合计	**547.2**	**44.85**	**811.68**	**245.61**	**1,468.37**	**3,117.71**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

债券存续期内，博白县城南产业园标准厂房（产业示范园二期）及配套基础设施项目预计总收入为24,559.31万元，总成本费用为3,117.71万元，项目预期收益为21,441.60万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为15,735.00万元，其中专项债券融资本息为15,735.00万元，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	
A	B	C=A+B	D	E	F=D+E	C+F
9,300.00	6,435.00	15,735.00	-	-	-	15,735.00

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
博白县城南产业园标准厂房（产业示范园二期）及配套基础设施项目	21,441.60	15,735.00	1.36
合计	21,441.60	15,735.00	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	1.37	1.36	1.35

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为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1.35，仍然能通过压力测试。

总体看，可用于融资平衡的项目收益对政府专项债券本息的覆盖倍数为1.36,项目能够实现收益与融资平衡。

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。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

本项目主管部门是博白县工业集中区管理委员会。

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博白县城南产业园标准厂房（产业示范园二期）及配套基础设施项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资

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

博白县财政局

2024年9月10日

广西博工投资集团有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）玉林市新材料生态产业园厂房及基础设施项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

玉林市新材料生态产业园厂房及基础设施项目总投资132,616.57万元，其中专项债券计划发行规模65,000万元，共发行5期。一期已于2022年5月发行5,000万元，发行利率为3.32%；二期已于2022年6月发行10,000万元，发行利率为3.28%；三期于2024年9月发行8,000万元，发行利率为2.36%；四期（本期）计划于2024年9月发行2,000万元，测算利率为4.5%；五期计划于2025年发行40,000万元，测算利率为4.5%。发行期限均为20年（各期均为后五年分期还本）。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，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）兴业县简介。

兴业县位于广西东南部，黎湛铁路、广昆高速、荔玉高速、324国道和511省道过境。行政区域面积1,468平方千米。辖13个镇，有社区居民委员会11个，街道居民委员会3个，村民委员会201个。县人民政府驻石南镇。2023年末户籍总人口74.78万人，其中城镇人口18.57万人、乡村人口56.21万人，壮族人口1.99万人。全年出生人数4585人，人口出生率6.11‰，人口自然增长率-0.66‰。耕地面积44.46万公顷，农田有效灌溉面积2.15万公顷，粮食播种（含复种）面积54.37万公顷，经济作物种植面积3.20万公顷。林地面积9.11万公顷。城市建成区绿地面积411.68公顷，建成区绿化覆盖率38.85%，建成区绿地率35.25%，城乡绿地率4.58%。人均公园绿地面积12.05平方米。等级公路里程1,531.63千米，其中二级以上公路241.98千米。城区道路面积165.45万平方米。汽车拥有量7.54万辆。农业机械总动力47.28万千瓦。主要旅游景区（点）有鹿峰山景区、燕山景区、榜山古村景区、桂东南抗日武装起义景区等。全年接待游客419.49万人次，实现旅游消费35.23亿元。重要矿产资源有石灰石、花岗岩、萤石等。著名地方产品有水泥、酸料、大米、茶叶、三黄鸡等。年内，兴业县获评为国家绿色高产高效创建项目（水稻）推进县、全国生猪调出大县、自治区家庭农场示范县、第六批自治区民族团结进步示范县；兴业县成功入选2024—2025年自治区级农村综合性改革试点试验名单；兴业县履行教育职责

督导评估连续三年在自治区获“优秀”等次，成为广西首个通过自治区县域义务教育优质均衡发展督导评估的县。

（二）兴业县财政收支情况。

2021年至2023年，兴业县实现一般公共预算收入分别为5.36亿元、5.59亿元和5.63亿元；一般公共预算支出分别为35.58亿元、33.27亿元和33.79亿元。政府性基金收入分别为13.93亿元、7.81亿元和11.86亿元；政府性基金支出分别为13.93亿元、7.81亿元和11.86亿元。

表2-1 兴业县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	5.36	5.59	5.63
一般公共预算支出	35.58	33.27	33.79
政府性基金收入	13.93	7.81	11.86
其中：国有土地使用权出让收入	9.43	2.21	0.97
政府性基金支出	13.93	7.81	11.86
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	4.20	1.78	0.37

（三）项目情况。

1.项目名称：玉林市新材料生态产业园厂房及基础设施项目。

2.项目业主：兴业县城市建设投资有限公司。

3.建设地点：兴业县大平山镇、葵阳镇、城隍镇。

（四）项目业主介绍。

兴业县城市建设投资有限公司成立于2008年07月22日。由兴业县房产管理中心（股权占比53.85%）与兴业县国有资产服务中心（股权占比46.15%）持股。注册地位于兴业县石南镇兴业大道南侧，法定代表人为覃惠进。经营范围包括城市基础设施建设投资、管理；城市基础设施有偿使用；城市资源开发、利用与经营；城市国有房地产经营与开发投资（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。）兴业县城市建设投资有限公司对外投资13家公司。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设以下内容:

新建约8.8万平方米及附属设施的框架结构标准厂房、特殊用途厂房、定制厂房等，2.3万平方米的配套服务用房，建设冷链物流用房3.96万平方米及农民工返乡入乡创业基地5万平方米，建设长度约3.3千米的园区排水工程，建设长约5.6千米的园区道路及附属设施，建设长度约6.3千米的园区供水主管工程，建设约6km的园区电力线路工程。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	是完善兴业县基础设施建设的需要，能够改善民生，有固定的收益，投资回报率较好的项目
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目为无竞争性项目，有固定的收益，偿债风险很低

建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目符合《广西壮族自治区财政厅 广西壮族自治区发展和改革委员会关于申报2022年政府专项债券项目资金需求的通知》（桂财债[2021]90号）要求，项目符合《 兴业县县城总体规划（2005－2025）》要求
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	资金来源主要是申请地方政府新增专项债券及财政预算资金计划投资，申请债券资金需求符合债券发行的相关要求，投向是民生工程
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收入是根据政府收费标准来收取费用，根据停车位数及自来水需求量来预测，数据来源于政府官网
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。

1. 本项目的建设符合国家和地区的有关政策及总体发展规划，建设内容合理，外部建设条件良好。对兴业县以及整个广西的经济发展将起到积极作用。

2. 项目所在地具有丰富的自然资源和良好的投资环境，公路、水路运输便利，各项建设条件成熟，具有良好的发展前景。

3. 通过本项目的实施，将完全改善目前产业园的交通现状，提高园区内的通行效率，优化投资环境，减少对县城交通的影响。

4. 项目建成后，推动产业发展，增加就业岗位，是解决当地居民就业、提高居民收入的有效途径，加快经济发展的有力措施。

（二）社会效益。

项目本身每年带动上百亿企业产值，具有良好的经济效益。同时，增加就业岗位约2,000多个，不仅可解决当地居民的就业问题，而且对项目所在地形成经济辐射和产业带动，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。

根据广西壮族自治区兴业县发展和改革局文件《关于玉林市新材料生态产业园厂房及基础设施项目可行性研究报告修编的批复》（兴发改规〔2023〕51号），本项目总投资为132,616.57万元。

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	106,456.18	80.27
2	建设工程其他费用	12,186.35	9.19
3	预备费	5,923.62	4.47
4	建设期利息	5,801.00	4.37
5	建设用地费	2,249.42	1.70
项目总投资		132,616.57	100

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

玉林市新材料生态产业园厂房及基础设施项目总投资132,616.57万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金 67,616.57 万元，资金来源为业主自筹，占比 50.99%;

（2）专项债券资金 65,000 万元，占比 49.01%，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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
不含专项债券的项目资本金	16,690.00	8,344.57	20,000.00	22,582.00
专项债券融资	15,000.00	-	10,000.00	40,000.00
其他债券融资	-	-	-	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	31,690.00	8,344.57	30,000.00	62,582.00

2.项目实施计划

项目计划建设周期为39个月，已于2022年10月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后
项目建设	31,690.00	8,344.57	30,000.00	62,582.00

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年为起始年测算。项目收益主要来源于厂房租赁收入、冷链物流用房租赁收入、创业基地房租赁收入、配套用房租赁收入、物业费收入（含污水处理）、能源补给站收入等。

1.厂房租赁收入

项目厂房每月初始出租价格为18元/㎡/月，此后每三年上涨10%，可出租面积为197,805.34平方米，预计第1年的出租率为65%，第2年出租率为75%，第3年出租率为85%，第4年出租率达到90%，债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为93,896.94万元。

2.冷链物流用房租赁收入

项目冷链物流用房每月初始出租价格为40元/㎡/月，此后每三年上涨10%，可出租面积为39,600平方米，预计第1年的出租率为65%，第2年出租率为75%，第3年出租率为85%，第4年出租率达到90%，债券存续期内本项目所产生的冷链物流用房租赁收入合计约为41,773.03万元。

3.创业基地用房租赁收入

创业基地用房每月初始出租价格为20元/㎡/月，此后每三年上涨10%，可出租面积为49,758.64平方米，预计第1年的出租率为65%，第2年出租率为75%，第3年出租率为85%，第4

年出租率达到90%，债券存续期内本项目所产生的创业基地用房租赁收入合计约为26,244.57万元。

4.配套用房租赁收入

项目配套用房每月初始出租价格为20元/㎡/月，此后每三年上涨10%，可出租面积为23,453.40平方米，预计第1年的出租率为65%，第2年出租率为75%，第3年出租率为85%，第4年出租率达到90%，债券存续期内本项目所产生的配套用房租赁收入合计约为12,370.18万元。

5.物业费收入（含污水处理）收入

项目物业收入每月初始价格为1.0元/㎡/月，此后每三年上涨5%，物业费收费面积为310,617.38㎡，预计第1年的收费率为65%，第2年收费率为75%，第3年收费率为85%，第4年收费率达到90%，债券存续期内本项目所产生的物业费收入（含污水处理）合计约为7,127.25万元。

6.能源补给站租金收入

本项目能源补给站收费规模为2座，整体对外出租。每座能源补给站分为加油站和新能源补给站两部分。（1）加油站。广西地区标准配置加油站租赁费用，市场价约150万/年。主要配置标准为加油机5-8台，全自动洗车机1-2台，柴油发电机组1套。（2）新能源补给站。本项目新能源补给站年输出电量约800万KWh（参考临近区域同类项目），按市场标准分时收费综合电

价收入约为1.3元/度。新能源补给站年收入约1000万元，按年收入15%计算租赁费用，年租赁费约150万/年。本项收入定价300万/年/座。收入定价每3年增长率设定为8%。债券存续期内本项目所产生的能源补给站租金收入合计约为14,156.80万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为195,568.77万元。

项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	厂房租赁收入	冷链物流用房租赁收入	创业基地房租赁收入	配套用房租赁收入	物业费收入（含污水处理）	能源补给站收入	合计
2026年	2,777.19	1,235.52	776.23	365.87	242.28	600.00	5,997.09
2027年	3,204.45	1,425.60	895.66	422.16	279.56	600.00	6,827.43
2028年	3,631.71	1,615.68	1,015.08	478.45	316.83	600.00	7,657.75
2029年	4,229.87	1,881.79	1,182.27	557.25	352.24	648.00	8,851.42
2030年	4,229.87	1,881.79	1,182.27	557.25	352.24	648.00	8,851.42
2031年	4,229.87	1,881.79	1,182.27	557.25	352.24	648.00	8,851.42
2032年	4,652.86	2,069.97	1,300.49	612.98	369.85	699.84	9,705.99
2033年	4,652.86	2,069.97	1,300.49	612.98	369.85	699.84	9,705.99
2034年	4,652.86	2,069.97	1,300.49	612.98	369.85	699.84	9,705.99
2035年	5,118.14	2,276.97	1,430.54	674.28	388.34	755.83	10,644.10
2036年	5,118.14	2,276.97	1,430.54	674.28	388.34	755.83	10,644.10
2037年	5,118.14	2,276.97	1,430.54	674.28	388.34	755.83	10,644.10
2038年	5,629.96	2,504.67	1,573.60	741.70	407.76	816.29	11,673.98
2039年	5,629.96	2,504.67	1,573.60	741.70	407.76	816.29	11,673.98

2040年	5,629.96	2,504.67	1,573.60	741.70	407.76	816.29	11,673.98
2041年	6,192.95	2,755.13	1,730.95	815.87	428.15	881.60	12,804.65
2042年	6,192.95	2,755.13	1,730.95	815.87	428.15	881.60	12,804.65
2043年	6,192.95	2,755.13	1,730.95	815.87	428.15	881.60	12,804.65
2044年	6,812.25	3,030.64	1,904.05	897.46	449.56	952.12	14,046.08
合计	**93,896.94**	**41,773.03**	**26,244.57**	**12,370.18**	**7,127.25**	14,156.80	**195,568.77**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护费、维修养护费、税费。具体测算依据如下：

1.工资福利支出

本项目设计定员为40人，参考玉林市统计局公布的2023年统计年鉴，该地区该行业从业人员人均工资及福利为7.73万元/年。本项目进入运营期后的首个年度即40名人员工资及福利按7.73万元/人/年计算，考虑到物价上涨等因素，年增长率按照2%。债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约为7,062.30万元。

2.动力材料支出

满负荷运转时，本项目物业以及公共区域年用电量182.93万千瓦时，玉林地区电价为0.71元/度，年均支出129.88万元；年用水量7.05万吨，玉林地区水价为5.26元/吨，年均支出37.08万元。项目未达到满负荷时，动力材料支出按负荷率的同比例计算。

债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计约为 2,779.94 万元。

3.管理费用支出

管理费用包括办公费、差旅费等，按收入的 1%计提。

债券存续期内本项目所产生的管理费用支出合计约为 1,955.68 万元。

4.维护修理费支出

维护修理费按固定资产原值的 0.5%估算。

债券存续期内本项目所产生的维护修理费支出合计约为 11,935.44 万元。

5.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下:

（1）增值税税率

固定资产投资建安工程费、厂房租赁增值税 9%；服务费（物业服务费、能源补给站收入）、固定资产投资建设工程其他费用增值税 6%。

（2）增值税附加税包括城市维护建设税 5%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%。

（3）所得税税率为 25%。

债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为 8,311.14 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 32,044.50 万元。

项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理费用支出	维护修理费支出	税费支出	当年经营成本
2026	309.20	108.53	59.97	-	-	477.70
2027	315.38	125.22	68.27	663.08	-	1,171.96
2028	321.69	141.92	76.58	663.08	-	1,203.27
2029	328.13	150.27	88.51	663.08	-	1,229.98
2030	334.69	150.27	88.51	663.08	-	1,236.54
2031	341.38	150.27	88.51	663.08	-	1,243.24
2032	348.21	150.27	97.06	663.08	-	1,258.62
2033	355.17	150.27	97.06	663.08	-	1,265.58
2034	362.28	150.27	97.06	663.08	-	1,272.68
2035	369.52	150.27	106.44	663.08	-	1,289.31
2036	376.91	150.27	106.44	663.08	-	1,296.70
2037	384.45	150.27	106.44	663.08	-	1,304.24
2038	392.14	150.27	116.74	663.08	-	1,322.23
2039	399.98	150.27	116.74	663.08	13.30	1,343.37
2040	407.98	150.27	116.74	663.08	521.75	1,859.82
2041	416.14	150.27	128.05	663.08	1,675.43	3,032.97
2042	424.47	150.27	128.05	663.08	1,801.99	3,167.85

2043	432.95	150.27	128.05	663.08	1,903.81	3,278.16
2044	441.61	150.27	140.46	663.08	2,394.86	3,790.28
合计	**7,062.30**	**2,779.94**	**1,955.68**	**11,935.44**	8311.14	**32,044.50**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

债券存续期内，玉林市新材料生态产业园厂房及基础设施项目预计总收入为195,568.77万元，总成本费用为32,044.50万元，项目预期收益为163,524.27万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
A	B	C=A+B	D	E	F=D+E	C+F
65,000.00	46,310.40	111,310.40	0	0	0	111,310.40

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.47。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
玉林市新材料生态产业园厂房及基础设施项目	163,524.27	111,310.40	1.47
合计	163,524.27	111,310.40	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	1.38	1.47	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	1.47	1.45

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.38倍,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.45倍，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

本项目主管部门是兴业县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据玉林市新材料生态产业园厂房及基础设施项目建设任务、成本等

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

兴业县财政局

2024年9月10日

兴业县城市建设投资有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）“两湾”产业融合发展先行试验区（广西·玉林）启动区项目-民乐九、十标段项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

“两湾”产业融合发展先行试验区（广西·玉林）启动区项目-民乐九、十标段专项债券计划发行规模10,000万元，共发行2期。首期于2023年发行5,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.52%，二期（本期）计划于2024年发行5,000万元，发行期限均为20年（后五年等额还本），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工作日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）北流市简介。

北流市，旧称“粤桂通衢”“古铜州”，素有“小佛山”和

“金北流”之称，位于广西东南部，南与广东高州、化州市、信宜市接壤。地处北回归线以南，属典型的亚热带季风气候，是“国家园林城市”“全国绿化模范县（市）”“中国陶瓷名城”。

北流市是广西第二大侨乡，原籍北流的港、澳、台同胞和海外侨胞30多万人，分布在40多个国家和地区。此外，北流市是中国陶瓷名城、中国日用陶瓷出口基地、拥有广西唯一的日用陶瓷工业技术研发中心、广西日用陶瓷检测中心和省级陶瓷工业园区。近年来，北流市工业企业快速崛起，工业园区规划面积达52平方公里，初步形成了以省级A类工业园区广西北流日用陶瓷工业园区为龙头，同步加快其他产业园区建设的“一条走廊、六个园区、八大产业”的产业园区发展格局。

（二）北流市（县）财政收支情况。

2021年至2023年，北流市实现一般公共预算收入分别为18.64亿元、19.80亿元和19.89亿元；一般公共预算支出分别为64.51亿元、57.78亿元和64.12亿元。政府性基金收入分别为23.69亿元、4.97亿元和4.23亿元；政府性基金支出分别为30.77亿元、14.24亿元和20.03亿元。

北流市2021—2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	18.64	19.80	19.89
一般公共预算支出	64.51	57.78	64.12
政府性基金收入	23.69	4.97	4.23

项目	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入	18.64	19.80	19.89
其中：国有土地使用权出让收入	21.92	4.47	3.54
政府性基金支出	30.77	14.24	20.03
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	17.18	5.17	3.38

（三）项目情况。

1.项目名称：“两湾”产业融合发展先行试验区（广西·玉林）启动区项目-民乐九、十标段。

2.项目业主：广西铜州产业投资有限公司。

3.建设地点：北流市民乐镇。

（四）项目业主介绍。

广西铜州产业投资有限公司，经北流市人民政府批准于2020年4月成立，注册资本5,000万元，是广西铜州控股有限公司的一级子公司。主营业务范围包括以自有资金从事投资活动；园区管理服务；工程管理服务；市政设施管理；非居住房地产租赁；住房租赁；污水处理及其再生利用；土地整治服务。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设4栋标准化厂房，建筑面积约75,000平方米，配套建设道路、管网等基础设施。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明

项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目建设是促进地方商贸流通经济发展的需要，是提高城镇基础设施建设水平和城市治理水平、推进城镇化健康发展的需要，项目建设具有必要性和公益性。项目建成后可产生相应收益，项目建设具有收益性。项目建设后形成新增实物固定资产，项目建设具有资本性。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目有厂房出租收入、停车位出租收入、物业费收入等收入来源，偿债计划具有可行性。项目可能面临的偿债风险有利率风险及流动性风险等。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目建设已获相关单位批复，《关于“两湾”产业融合发展先行试验区（广西·玉林）启动区项目-九、十标段建议书的批复》（北发改许可〔2022〕242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	业主自筹、申请财政补助、地方政府专项债券资金等多渠道筹措资金，项目专项债券资金需求10,000万元，占项目总投资的26.25%，债券资金需求具有可行性。项目获得的专项债券资金将全部用于项目建设，债券资金投向具有合理性。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据项目可行性研究报告中相应数据进行收入预测。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）项目建设是促进地方商贸流通经济发展的需要。

未来北流市将充分利用粤港澳大湾区、中国-东盟商务与投资峰会等重要合作平台，不断扩大面向东盟地区的国际开放，积极融入经济全球化，提高城市国际化和现代化水平，完善对外贸易政策，优化出口商品结构，积极开拓出口市场，扩大出口规模，形成外贸多元化格局，鼓励出口企业横向联合，提高产品的市场竞争力。

项目的建设充分利用现有的资源，将有效提升国际贸易运输效率，有助于开展外贸进出口货物“门到门”集装箱运输服务，

减少货物拆装箱环节，降低货物运输成本，提高外贸产品的市场竞争力，从而促进北流市对外贸易发展。

（二）项目建设是提高城镇基础设施建设水平和城市治理水平，推进城镇化健康发展的需要。

产业园区的建设将为企业创造良好的发展条件，是提高产业集中度的最佳手段。通过不断加强产业园区标准厂房等设施的建设，可以把土地、劳动、服务等优势集聚在一起，引导县域企业向产业园区聚集，实行集群化布局，园区化发展，集约化经营，整合优化工业经济结构。同时通过构建招商引资平台，吸引大型工业项目进驻园区，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。借助产业园区产生的集聚效应和辐射效应，可以促进区域的产业结构实现由粗放低效向集约发展，由分散经营向规模化发展，加速区域的工业化进程。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据北流市发展和改革局《关于“两湾”产业融合发展先行试验区（广西·玉林）启动区项目-民乐九标段初步设计的批复》（北发改许可〔2020〕388号）、《关于“两湾”产业融合发展先行试验区（广西·玉林）启动区项目-民乐十标段初步设计的批复》（北发改许可〔2020〕389号），本项目总投资为38,355.77万元。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	27,525.44	71.80
2	建设工程其他费用	5,864.55	15.30
3	预备费	2,869.73	7.49
4	建设期利息	2,076.05	5.42
项目总投资		38,355.77	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

“两湾”产业融合发展先行试验区（广西·玉林）启动区项目-民乐九、十标段总投资38,335.77元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金28,335.77万元，资金来源为业主自筹，占比73.91%；

（2）专项债券资金10,000万元，占比26.09%，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%；

（3）其他融资0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2022年及以前	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	5,000.00	15,000.00	8,335.77
专项债券融资	-	5,000.00	5,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	5,000.00	20,000.00	13,335.77

2.项目实施计划

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

单位：人民币万元

类别	2022年及以前	2023年	2024年
项目建设	5,000.00	20,000.00	13,335.77

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2025年为起始测算。项目主要收入来源于厂房出租收入、停车位出租收入和物业费收入等。

1.厂房出租收入

根据目前可行性研究报告内容,参考玉林地区同等规模工业园区行业租赁价格进行测算,项目可供出租的标准厂房面积约111,859平方米，预计运营期第1年出租率约为60%，运营期第2年出租率约为80%，运营期第3年出租率约为90%，以后每年出租率均为90%。运营期第1年厂房出租价格为16元/平方米/月，此后每五年上涨3%。债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为30,437.82万元。

2.物业费收入

根据目前可行性研究报告内容,参考玉林地区同等规模工业园区行业租赁价格进行测算，项目物业费约为1元/平方米/月，此后每五年上涨3%,应收物业费的建筑面积为当年已出租的建筑

面积。债券存续期内本项目产生的物业费收入约为2,341.34万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为32,779.16万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	物业费收入	当年总收入
2025年	1,047.00	80.54	1,127.54
2026年	1,396.00	107.38	1,503.38
2027年	1,570.50	120.81	1,691.31
2028年	1,570.50	120.81	1,691.31
2029年	1,570.50	120.81	1,691.31
2030年	1,617.62	124.43	1,742.05
2031年	1,617.62	124.43	1,742.05
2032年	1,617.62	124.43	1,742.05
2033年	1,617.62	124.43	1,742.05
2034年	1,617.62	124.43	1,742.05
2035年	1,666.14	128.16	1,794.30
2036年	1,666.14	128.16	1,794.30
2037年	1,666.14	128.16	1,794.30
2038年	1,666.14	128.16	1,794.30
2039年	1,666.14	128.16	1,794.30
2040年	1,716.13	132.01	1,848.14
2041年	1,716.13	132.01	1,848.14
2042年	1,716.13	132.01	1,848.14
2043年	1,716.13	132.01	1,848.14
合计	30,437.82	2,341.34	32,779.16

（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、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，本项目设计定员为10人，参考玉林地区统计局公布的2018-2022年统计年鉴，该地区该行业从业人员人均工资及福利为54,006.20元/年，年均增长率7.08%，测算预计人均年薪酬4万元，每5年增加5%。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为2,035.04万元。

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1,639.00万元。

3.税金及附加费用

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，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费用合计约为51.37万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为3,725.42万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	运营管理费	税金及附加	当年总成本
2025年	54.01	56.38	-	110.39
2026年	57.83	75.17	-	133.00
2027年	61.92	84.57	-	146.49
2028年	66.30	84.57	-	150.87
2029年	70.99	84.57	-	155.56
2030年	76.02	87.10	-	163.12
2031年	81.40	87.10	-	168.50

时间	职工薪酬	运营管理费	税金及附加	当年总成本
2032年	87.16	87.10	-	174.26
2033年	93.33	87.10	-	180.43
2034年	99.94	87.10	-	187.04
2035年	107.02	89.72	-	196.74
2036年	114.60	89.72	-	204.32
2037年	122.71	89.72	-	212.43
2038年	131.40	89.72	-	221.12
2039年	140.70	89.72	-	230.42
2040年	150.66	92.41	-	243.07
2041年	161.33	92.41	-	253.74
2042年	172.75	92.41	-	265.16
2043年	184.98	92.41	51.37	328.76
合计	2,035.05	1,639.00	51.37	3,725.42

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，“两湾”产业融合发展先行试验区（广西·玉林）启动区项目-民乐九、十标段预期总收入为32,779.16万元，预期总成本为3,725.42万元，项目总收益为29,053.74万元。

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17,218.00万元，其中专项债券融资本息为17,218.00万元，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	
10,000.00	7,218.00	17,218.00	-	-	-	17,218.00

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1.69。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
“两湾”产业融合发展先行试验区（广西·玉林）启动区项目-民乐九、十标段	29,053.74	17,218.00	1.69
合计	29,053.74	17,218.00	1.69

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.59	1.69	1.78
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.70	1.69	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1.59,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.68，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

本项目主管部门是北流市工业园区管委会以及北流市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据“两湾”产业融合发展先行试验区（广西·玉林）启动区项目-民乐九、十标段建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部

门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

北流市财政局

2024年9月10日

广西铜州产业投资有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）北流市鑫山标准化厂房及基础建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

北流市鑫山标准化厂房及基础建设项目专项债券计划发行规模7,500万元，共发行1期。本期发行7,500万元，发行期限为20年（后五年等额还本），测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

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

二、项目基本情况

（一）北流市简介。

北流市，旧称“粤桂通衢”、“古铜州”，位于广西东南部，南与广东高州、化州市、信宜市接壤。是“国家园林城市”、“全国绿化模范县（市）”、中国陶瓷名城。

北流市是广西第二大侨乡，原籍北流的港、澳、台同胞和海外侨胞30多万人，分布在40多个国家和地区。此外，北流市是中国陶瓷名城、中国日用陶瓷出口基地、国家外贸转型升级专业

型示范基地，拥有广西唯一的日用陶瓷工业技术研发中心、广西日用陶瓷检测中心和省级陶瓷工业园区。近年来，北流市工业企业快速崛起，工业园区规划面积达52平方公里，初步形成了以省级A类工业园区广西北流日用陶瓷工业园区为龙头，同步加快其他产业园区建设的“一条走廊、六个园区、八大产业”的产业园区发展格局。

（二）北流市财政收支情况。

2021年至2023年，北流市实现一般公共预算收入分别为18.64亿元、19.8亿元和19.89亿元；一般公共预算支出分别为64.51亿元、57.78亿元和64.12亿元。政府性基金收入分别为23.69亿元、4.97亿元和4.23亿元；政府性基金支出分别为30.77亿元、14.24亿元和20.03亿元。

北流市2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	18.64	19.80	19.89
一般公共预算支出	64.51	57.78	64.12
政府性基金收入	23.69	4.97	4.23
其中：国有土地使用权出让收入	21.92	4.47	3.54
政府性基金支出	30.77	14.24	20.03
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	17.18	5.17	3.38

（三）项目情况。

1.项目名称：北流市鑫山标准化厂房及基础建设项目。

2.项目业主：北流市工业园区建设投资发展有限公司。

3.建设地点：北流市西埌镇。

（四）项目业主介绍。

北流市工业园区建设投资发展有限公司成立于2007年12月20日，注册地位于北流市陵宁路8号。经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；工程管理服务；市政设施管理；非居住房地产租赁；住房租赁；土地整治服务；物业管理；热力生产和供应。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设标准厂房6栋，建筑面积35,652.79平方米；仓库1栋，建筑面积6,846.38平方米；产业配套设施用房7,940.34平方米；新建道路路幅6-8米（局部4米），总长1,154米，及其他基础设施配套工程。

本期专项债券资金主要用于建设标准厂房6栋，建筑面积35,652.79平方米；仓库1栋，建筑面积6,846.38平方米；产业配套设施用房7,940.34平方米；新建道路路幅6-8米（局部4米），总长1,154米，及其他基础设施配套工程。

（六）项目事前绩效评估。

表2-2 项目事前绩效评估表

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目的建设有居于当地吸引投资、促进就业，项目实施具有必要性和公益性。 项目建成后可产生标准厂房出租收入、产业设施配套用房出租收入、仓储用房出租收入、停车位出租收入、物业服务收入等稳定可持续的收入来源，项目实施具有收益性。 项目建成后形成固定实物资产，项目实施具有资本

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		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13,575万元，其中专项债券融资本息为13,575万元。本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.31。 二、偿债风险点 （一）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。 （二）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	北流市发展和改革局《关于北流市鑫山标准化厂房及基础建设项目建议书的批复》（北发改许可〔2021〕27号）、《关于北流市鑫山标准化厂房及基础建设项目可行性研究报告的批复》（北发改许可〔2021〕35号）、《关于北流市鑫山标准化厂房及基础建设项目初步设计的批复》（北发改许可〔2022〕599号）。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目资金来源于业主自筹及申请地方政府专项债券。其中，申请地方政府专项债券金额7,500万元，不超过项目总投资金额的80%，项目资金来源结构及债券资金需求具有可行性。 地方政府专项债券资金将全部投向项目建设，债券资金投向具有合理性。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收入预测主要依据为项目可行性研究报告、初步设计及公开披露的同地区同类型项目相关收入数据。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

1.该项目的建设有助于吸引投资。产业园区的建设能够吸引

外来资本，促进当地经济发展。企业入驻园区后，能够带来大量投资和资金流动。

2.该项目的建设有助于促进就业，增加当地居民的就业机会，降低失业率，增加居民收入。

（二）社会效益。

1.产业园区的建设能够带动周边基础设施的改善，如交通、住房、教育、医疗等公共服务的提升，从而提高居民的生活质量。

2.通过提供大量就业机会和提高居民收入，园区建设有助于减少社会矛盾，维护社会稳定。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据北流市发展和改革局《关于北流市鑫山标准化厂房及基础建设项目初步设计的批复》（北发改许可〔2022〕599号），本项目总投资为20,735.11万元。

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	12,690.61	61.20
2	工程建设其他费用	5,194.67	25.05
3	预备费	2,010.31	9.70
4	建设期利息	839.52	4.05
项目总投资		20,735.11	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

北流市鑫山标准化厂房及基础建设项目总投资20,735.11万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金13,235.11万元，资金来源为业主自筹，占比63.83%；

（2）专项债券资金7,500万元，占比36.17%,其中已发行0万元，本次拟发行7,500万元。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	2024年	2025年	2026年
不含专项债券的项目资本金	6,000.00	3,735.11	3,500.00
专项债券融资	7,500.00	-	-
其他债务融资	-	-	-
合计	13,500.00	3,735.11	3,500.00

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2024年1月开工建设，预计于2026年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2024年	2025年	2026年
项目建设	13,500.00	3,735.11	3,500.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2027年为起始年测算。项目主要收入来源

于标准厂房出租收入、产业配套设施用房出租收入、仓储用房出租收入、机动车停车位出租收入和物业服务收入等。

1.标准厂房出租收入

根据目前北流市发展和改革局《关于北流市鑫山标准化厂房及基础建设项目初步设计的批复》（北发改许可〔2022〕599号）及广西壮族自治区玉林市各区域产业园公开披露的租金信息进行测算,项目每月初始出租价格为19元/平方米，此后每年上涨3%，可出租面积为35,652.79平方米，进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第2029年，负荷率达90%后，不再增长。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15,669.74万元。

2.产业配套设施用房出租收入

根据目前北流市发展和改革局《关于北流市鑫山标准化厂房及基础建设项目初步设计的批复》（北发改许可〔2022〕599号）及中国债券信息网中披露的广西壮族自治区玉林市同类项目公开信息进行测算,项目每月初始出租价格为20元/平方米，此后每年上涨3%，可出租面积为7,940.34平方米，进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第2029年，负荷率达90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的产业配套设施用房出租收入合计约为3,677.34万元。

3.仓储用房出租收入

根据目前北流市发展和改革局《关于北流市鑫山标准化厂房

及基础建设项目初步设计的批复》（北发改许可〔2022〕599号）及广西壮族自治区玉林市各区域产业园公开披露的租金信息进行测算，项目每月初始出租价格为20元/平方米，此后每年上涨3%，可出租面积为6,846.38平方米，进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第2029年，负荷率达90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的仓储用房出租收入合计约为3,170.68万元。

4.机动车停车位出租收入

根据目前北流市发展和改革局《关于北流市鑫山标准化厂房及基础建设项目初步设计的批复》（北发改许可〔2022〕599号）及国家年度统计公报前5年（2019年-2023年）居民消费价格上涨幅度进行测算，项目每月初始出租价格为260元/个，此后每年上涨1.7%，可出租数量为22个，进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第2029年，负荷率达90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的机动车停车位出租收入合计约为119.61万元。

5.物业服务收入

根据目前北流市发展和改革局《关于北流市鑫山标准化厂房及基础建设项目初步设计的批复》（北发改许可〔2022〕599号）、同类型项目该项收入定价及国家年度统计公报前5年（2019年-2023年）居民消费价格上涨幅度进行测算，项目每月初始出租价格为1.0元/平方米，此后每年上涨1.7%，可提供物业服务面

积为50,439.51平方米，进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第2029年，负荷率达90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的物业服务收入合计约为1,055.96万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为23,693.33万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收入	产业配套设施用房出租收入	仓储用房出租收入	机动车停车位出租收入	物业服务收入	当年总收入
2024年	-	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-	-
2026年	-	-	-	-	-	-
2027年	569.02	133.40	115.02	4.68	42.37	864.49
2028年	669.82	157.03	135.39	5.71	49.39	1017.34
2029年	776.26	181.97	156.90	6.45	56.65	1178.23
2030年	799.36	187.46	161.63	6.56	57.74	1212.75
2031年	823.24	193.12	166.51	6.68	58.83	1248.38
2032年	847.88	198.95	171.54	6.79	59.92	1285.08
2033年	873.29	204.96	176.72	6.90	61.01	1322.88
2034年	899.48	211.13	182.04	7.02	62.10	1361.77
2035年	926.43	217.48	187.51	7.14	63.19	1401.75
2035年	954.15	223.99	193.13	7.26	64.28	1442.81
2037年	982.65	230.68	198.90	7.39	65.37	1484.99
2038年	1,012.30	237.63	204.89	7.51	66.46	1528.79
2039年	1,042.72	244.75	211.03	7.64	67.55	1573.69
2040年	1,073.90	252.12	217.39	7.77	68.64	1619.82
2041年	1,106.25	259.67	223.89	7.90	69.73	1667.44
2042年	1,139.36	267.47	230.62	8.04	70.82	1716.31
2043年	1,173.63	275.53	237.57	8.17	71.91	1766.81
合计	15,669.74	3,677.34	3,170.68	119.61	1,055.96	23,693.33

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护

支出和税费支出。具体测算依据如下：

1.工资福利支出

根据可行性研究报告内容进行测算，项目共有经营管理及运营维护人员20人，按照每年5.66万元/人的工资福利，每年的人员经费约为113.2万元，此后每年上涨2.18%，债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为2,299.64万元。

2.动力材料支出

根据可行性研究报告内容进行测算,满负荷运转时，本项目年用电量182.4万千瓦时，北流地区电价为0.74元/度，年均支出134.98万元；年用水量27.97万吨，玉林地区水价为2.4元/吨，年均支出67.13万元。项目未达到满负荷时，动力材料支出按负荷率的同比例计算。以上支出测算时，电价、水费定价暂不考虑年增长率，债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计约为3,031.50万元。

3.管理维护支出

管理及其他费用包括电话费、差旅费、劳动保险费、职工教育费、业务招待费、低值易耗品购置费及其他管理费用，管理及其他费用按人员工资及福利费的2.5%计提。维护修理费按固定资产原值的1%估算。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计约为264.85万元。

4.税费支出

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，项

目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

不动产租赁收入增值税税率取9%；物业服务收入增值税税率取6%；增值税附加税包括城市维护建设税5%、教育费附加3%和地方教育附加费2%；所得税税率为25%。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为297.49万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为5,893.48万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护支出	税费支出	当年总成本
2024年	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-
2026年	-	-	-	-	-
2027年	113.20	141.47	210.18	-	464.85
2028年	115.67	161.68	2.89	-	280.24
2029年	118.19	181.89	2.95	-	303.03
2030年	120.77	181.89	3.02	-	305.68
2031年	123.40	181.89	3.09	-	308.38
2032年	126.09	181.89	3.15	-	311.13
2033年	128.84	181.89	3.22	-	313.95
2034年	131.65	181.89	3.29	-	316.83
2035年	134.52	181.89	3.36	-	319.77
2035年	137.45	181.89	3.44	-	322.78
2037年	140.45	181.89	3.51	-	325.85
2038年	143.51	181.89	3.59	-	328.99
2039年	146.64	181.89	3.67	-	332.20
2040年	149.84	181.89	3.75	-	335.48
2041年	153.11	181.89	3.83	31.74	370.57

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护支出	税费支出	当年总成本
2042年	156.45	181.89	3.91	130.60	472.85
2043年	159.86	181.89	4.00	135.15	480.90
合计	2299.64	3031.50	264.85	297.49	5,893.48

（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，北流市鑫山标准化厂房及基础建设项目预期总收入为23,693.33万元，预期总成本为5,893.48万元，项目总收益为17,799.85万元。

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13,575万元，其中专项债券融资本息为13,575万元，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	
7,500.00	6,075.00	13,575.00		—	—	13,575.00

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
北流市鑫山标准化厂房及基础建设项目	17,799.85	13,575.00	1.31
合计	17,799.85	13,575.00	1.31

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.22	1.31	1.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.33	1.31	1.29

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.22,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.29，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

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

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监

理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是北流市工业管理委员会及北流市人民政府确定的主管部门。

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

北流市财政局

2024年9月10日

北流市工业园区建设投资发展有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）百色市产业园区项目实施方案

百色市财政局

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）广西百色农产品加工产业园一期项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西百色农产品加工产业园一期项目专项债券计划发行规模21,000万元，共发行二期。首期（本期）16,000万元计划于2024年9月发行，二期计划于2025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后第二个工作日起开始计息，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）百色市右江区财政收支情况。

2021年至2023年，百色市右江区实现一般公共预算收入分别为7.81亿元、6.32亿元和6.98亿元；一般公共预算支出分别为21.2亿元、22.76亿元和24.7亿元。政府性基金收入分别为0.17亿元、0.22亿元和0.35亿元；政府性基金支出分别为2.73亿元、5.23亿元和2.51亿元。

表2-1 百色市右江区2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	7.81	6.32	6.98
一般公共预算支出	21.20	22.76	24.7
政府性基金收入	0.17	0.22	0.35
其中：国有土地使用权出让收入	-	0.19	0.34
政府性基金支出	2.73	5.23	2.51
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.92	-	0.09

（三）项目情况。

1.项目名称：广西百色农产品加工产业园一期项目。

2.项目业主：百色右江开发投资有限公司。

3.建设地点：广西百色市右江区四塘镇五塘（百色一号斜对面）。

（四）项目业主介绍。

百色右江开发投资有限公司是经百色市右江区人民政府批准设立的国有独资公司，由百色市右江区国有资产管理中心履行出资人义务，于2017年06月15日在百色市右江区市场监督管理局注册设立，注册资本5,000万元人民币。

公司经营范围：许可项目：旅游业务；公路管理与养护。一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；市政设施管理；环境卫生公共设施安装服务；园区管理服务；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；旅游开发项目策划咨询；轨道交通运营管理系统开发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；国内贸易代理；停车场服务；工程管理服务；电动汽车充电基础设施运营；金属材料销售；金属制品销售；林业产品销售；木材销售；矿物洗选加工；煤炭及制品销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；食用农产品批发；化肥销售；园艺产品种植。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设广西百色农产品加工产业园一期。用地面积为120,978.42平方米。总建筑面积为131,092.79平方米，建构筑物占地面积为52,220.01平方米，容积率约为

1.25。其中4栋生产加工厂房及4栋混合加工厂房建筑面积为76,588.24平方米、2栋仓库建筑面积为32,599.36平方米、以及配套附属用房面积共21,905.19平方米。建设内容包括建筑主体、道路铺装、给排水、电气、停车位等配套室外工程。

本期专项债券资金主要用于建设4栋生产加工厂房、2栋仓库、3栋混合加工厂房以及配套建设室外地面停车位、道路、铺装及室外水电等设施。

（六）项目事前绩效评估。

表2-2 项目事前绩效评估表

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:本项目的建设是提高农业产业化水平、走具有百色特色现代农业发展之路的必然选择，是建设特色农产品加工产业园区，是发挥比较优势、提升农产品市场竞争力的客观要求，是优化资源配置、提高农业综合生产能力、夯实产业基础、持续增加农民收入的重大举措，是百色市茶油、鲜果加工特色品牌建设的需要。因此，实施本项目的建设是很有必要的。 公益性：项目的实施符合右江区对外开放的整体布局，有利于优化生产力结构，对地区经济发展、改革开放、科技进步具有较强的带动、辐射和示范作用，同时，该项目的建设，可提升区域投资环境，吸引更多的投资，促进右江区经济发展。 收益性：项目通过出租厂房，出租停车位，收取物业费、广告费等产生收入，具有收益性。 资本性:项目总投资45,608.42万元，主要建设投资，后续竣工验收后形成固定资产，运营该项资产产生收益，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	可行性：项目建成后可通过厂房出租收入、停车位收入、物业费收入、广告牌收入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，具有可行性。 风险点：期间主要偿债风险点在于每年租金等收入是否能达到预期的收益。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得百色市右江区发展和改革局审批的立项、可研批复、初设批复等文件，已获得土地权属证明、施工许可证等证件，按规定通过公开招标方式确定施工单位，建设投资实施方式合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	资金来源结构：资金来源包括自筹资金、申请专项债券资金等，详见四（二）资金筹措。 可行性、投向合理性：项目资金用于广西百色农产品加工产业园一期建设，包括厂房、停车位及相关配套设施。资金投向合理、可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源包括厂房出租收入、停车位收入、物业费收入、广告牌收入等，测算数据根据相关收费标准并参考类似项目确定，可靠性强。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

项目的建设，促进了周边市政公用基础设施的完善，为地方招商引资创造良好的条件，同时提升创新创业活力，促进产业结构调整。项目的建设将发展壮大新兴产业，通过市场带动附近相关制造业与辅助行业的发展，包括物流、餐饮、娱乐等必将有力地带动百色市右江区经济的快速发展。

百色市作为全国最大的芒果之乡，品种丰富、品质优秀、产量稳定，为深加工奠定了基础。百色市政府在促进百色农产品产业发展，提高农产品附加值，一方面着力打造优质的产业源头，一方面进一步布局农产品深加工产业。实行农产品区域化布局，形成优势产区和规模优势，是多数发达国家和国内发达地区增强农业竞争力、扩大农产品市场占有率的成功经验。加快发展特色

优势产业，有利于把优势区域率先建成优质、高产、高效、安全、生态的名牌农产品生产基地、龙头企业原料供应基地、优势农产品出口基地和现代农业示范基地，实现规模化、专业化、标准化生产，形成较大的市场规模，节本增效，提高产品质量和档次，提升农产品整体竞争力和市场占有率。

（二）社会效益。

本项目建设期间设计、监理、施工等会创造一定的就业机会。工程建设将需要数量较多的施工工人和后勤人员，为当地人员提供宽裕的就业机会。整个项目建设完成后，需增加管理、专业技术、后勤、清洁等服务人员，减轻了当地就业压力，缓解地区闲置农村劳动力外出务工压力，对发展当地的经济具有重要意义。

同时，项目的建设有助于推进城乡建设一体化发展，提升百色市形象。提高农业综合生产能力，事关农产品有效供给和粮食安全。加快发展特色优势产业，在优势产区域发展主导产品，有利于资源、政策、资金、人才等生产要素的合理集聚，充分挖掘生产资料、品种、技术和物质装备等潜能，不断提高农业资源利用率、土地产出率和劳动生产率，增强农业综合生产能力。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据百色市右江区发展和改革局《关于广西百色农产品加工产业园一期项目初步设计的批复》（右发改产业〔2023〕1号），本项目总投资为45,608.42万元。

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	33,357.71	73.14
2	工程建设其他费用	7,436.98	16.31
3	预备费	2,039.73	4.47
4	建设期利息	2,774.00	6.08
项目总投资		**45,608.42**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西百色农产品加工产业园一期项目总投资45,608.42万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金24,608.42万元，资金来源为业主自筹，占比53.96%;

（2）专项债券资金21,000万元，占比46.04%，其中已发行0万元，本次拟发行16,000万元，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	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	7,300.00	17,308.42
专项债券融资	16,000.00	5,000.00
其他债务融资	-	-

类别	2024 年	2025 年
合计	23,300.00	22,308.42

2.项目实施计划

项目建设总工期预计 20 个月，已于 2024 年 5 月开工建设，预计于 2025 年 12 月竣工。

单位：人民币万元

类别	2024 年	2025 年
项目建设	23,300.00	22,308.42

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2026 年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房出租收入、停车位收入、物业费收入及广告牌收入。

1.厂房出租收入

参考广西区内百色右江区、百色田阳区、崇左扶绥等周边区县已进入运营期的同类厂房出租价格，月出租价格在 12—30 元/平方米之间，平均出租价格在 19 元/平方米左右，同时结合项目实际情况，以不高于同类厂房平均出租价格作为本项目的定价，初步拟定为每月每平方米 18 元，每年增长率为 2%。根据项目规划，厂房包含生产厂房、配套用房以及仓库，建筑面积为 131,092.79 平方米，可出租面积大约为 131,000 平方米。进入运营期后，第一年出租率为 70%，第二年出租率为 80%,第三年及以后出租率均为 90%。债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为 57,188.05 万元。

2.停车位收入

根据百色市发展和改革委员会、百色市住房和城乡建设局《关于百色市中心城区普通住宅前期物业服务等级政府指导价有关问题的通知》（百发改价格〔2022〕19号），同时结合项目实际情况，车位分有小型汽车和货车车位，拟按均价每月每个250元计算，即每个车位年出租价格为3,000元。根据项目车位规划，货车车位52个，小型汽车车位372个，共计424个。进入运营期后，前三年使用率为60%，第四年及以后的使用率均为80%。停车位收入根据收费文件收取，秉承谨慎保守原则，运营期收费单价不设增长率。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为1,855.8万元。

3.物业费收入

根据百色市发展和改革委员会、百色市住房和城乡建设局《关于百色市中心城区普通住宅前期物业服务等级政府指导价有关问题的通知》（百发改价格〔2022〕19号）。同时结合项目实际情况，物业服务等级按三级计算，拟定为每月每平方米0.9元，根据项目规划，厂房包含生产厂房、配套用房以及仓库，建筑面积为131,092.79平方米，可出租面积大约为131,000平方米。进入运营期后，第一年出租率为70%，第二年出租率为80%，第三年及以后出租率均为90%。物业费收入根据收费文件收取，不设增长率。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为2,376.83万元。

4.广告牌收入

根据易播网相关数据显示，大型广告牌租金15-25万元/年·面)，结合本项目的实际情况，大型广告牌为5个，中型广告牌15个，合计20个，基于谨慎性原则，本项目广告牌按平均价1万元/月测算。根据项目规划，设置5个大型广告牌，15个中型广告牌，进入运营期后，前三年使用率为60%，第四年及以后的使用率均为80%。运营期收费单价不设增长率。债券存续期内本项目所产生的广告牌收入合计约为3,960万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计65,380.68万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	停车位收入	物业费收入	广告牌收入	当年总收入
2026年	1,980.72	76.20	99.04	168.00	2,323.96
2027年	2,305.60	76.20	113.18	168.00	2,662.98
2028年	2,640.96	76.20	127.33	168.00	3,012.49
2029年	2,688.12	101.70	127.33	216.00	3,133.15
2030年	2,747.07	101.70	127.33	216.00	3,192.10
2031年	2,806.02	101.70	127.33	216.00	3,251.05
2032年	2,864.97	101.70	127.33	216.00	3,310.00
2033年	2,923.92	101.70	127.33	216.00	3,368.95
2034年	2,982.87	101.70	127.33	216.00	3,427.90
2035年	3,041.82	101.70	127.33	216.00	3,486.85
2036年	3,100.77	101.70	127.33	216.00	3,545.80
2037年	3,159.72	101.70	127.33	216.00	3,604.75
2038年	3,218.67	101.70	127.33	216.00	3,663.70
2039年	3,277.62	101.70	127.33	216.00	3,722.65
2040年	3,348.36	101.70	127.33	216.00	3,793.39
2041年	3,419.10	101.70	127.33	216.00	3,864.13
2042年	3,489.84	101.70	127.33	216.00	3,934.87
2043年	3,560.58	101.70	127.33	216.00	4,005.61
2044年	3,631.32	101.70	127.33	216.00	4,076.35
合计	**57,188.05**	**1,855.80**	**2,376.83**	**3,960.00**	**65,380.68**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出和税费支出。具体测算依据如下:

1.工资福利支出

本项目设计定员为25人，参考广西地区统计局公布的2023年统计年鉴，广西地区该行业（租赁和商务服务业）从业人员人均工资及福利为5.23万元/年，年均增长率9.24%。考虑近几年就业形势严峻，经济形势波动大等因素，本项目进入运营期后的首个年度即2026年人员工资及福利按近5年该行业的平均值4.79万元/人/年计算，年增长率按照2%测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为2,737万元。

2.动力材料支出

本项目预计年用电量26,000千瓦时，百色地区电价为0.7元/度，年均支出1.82万元；年用水量2,200吨，百色地区水价为3元/吨，年均支出0.66万元。以上支出测算时，年支出增长率均按照每3年增长5%测算。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计约为54.37万元。

3.管理维护支出

管理及其他费用包括人员办公物资购置费、差旅费、培训费及其他经营管理费，管理及其他费用按人员工资及福利费的10%计提。维护修理费按固定资产原值的0.2%估算。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计约为2,006.83万元。

4.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下:

（1）增值税税率取9%，考虑进项税后按综合税率5%计算;

（2）附加税包括城市维护建设税7%、教育费附加3%和地方教育附加费2%;

（3）房产税税率取12%;

债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为9,654.94万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计14,453.14万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护支出	税费支出	当年总支出
2026年	119.75	2.48	103.19	337.45	562.87
2027年	122.25	2.48	103.44	390.64	618.81
2028年	124.75	2.48	103.69	445.52	676.44
2029年	127.25	2.63	103.94	456.90	690.72
2030年	129.75	2.63	104.19	466.43	703.00
2031年	132.25	2.63	104.44	475.94	715.26
2032年	135.00	2.75	104.72	485.46	727.93
2033年	137.75	2.75	104.99	494.99	740.48
2034年	140.50	2.75	105.27	504.50	753.02
2035年	143.25	2.90	105.54	514.03	765.72
2036年	146.00	2.90	105.82	523.54	778.26
2037年	149.00	2.90	106.12	533.07	791.09
2038年	152.00	3.05	106.42	542.57	804.04
2039年	155.00	3.05	106.72	552.09	816.86
2040年	158.00	3.05	107.02	563.52	831.59
2041年	161.25	3.19	107.34	574.94	846.72

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护支出	税费支出	当年总支出
2042年	164.50	3.19	107.67	586.37	861.73
2043年	167.75	3.19	107.99	597.77	876.70
2044年	171.00	3.37	108.32	609.21	891.90
合计	**2,737.00**	**54.37**	**2,006.83**	**9,654.94**	**14,453.14**

（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，广西百色农产品加工产业园一期项目预期总收入为65,380.68万元，预期总成本为14,453.14万元，项目总收益为50,927.54万元。

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38,010万元，其中专项债券融资本息为38,010万元，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	
21,000.00	17,010.00	38,010.00	-	-	-	38,010.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.34。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
广西百色农产品加工产业园一期项目	50,927.54	38,010.00	1.34
合计	**50,927.54**	**38,010.00**	**1.34**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.25	1.34	1.43
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.36	1.34	1.32

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.25，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

本项目主管部门是百色市右江区工业和信息化局以及百色市右江区人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据广西百色农产品加工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。

百色市右江区财政局

2024年9月10日

百色右江开发投资有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）百色市右江区综合产业创业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

百色市右江区综合产业创业园项目专项债券计划发行规模8,000万元，共发行一期。计划于2024年9月发行，发行期限为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，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）百色市右江区简介。

右江区是百色市政府所在地，是百色市政治、经济、文化商贸中心，全区辖2个街道4镇2乡1民族乡，123个行政村（社区）845个自然屯1500个村（居）民小组，辖区面积3,717.7平方公里，总人口46.65万人，城镇化率75.33%，辖区内壮、汉、瑶、苗、彝、仡佬、回等民族和睦相处。

境内有距今约80万年前的“百色手斧”和百谷、枫树岛等

旧石器时代文化遗存60处，证明右江区是人类发源地之一。古为百越之地，秦属象郡，唐属岭南西道邕州总管府所辖，元时称天州，明时分属田州、泗城州和镇安府所辖，清雍正七年（1729年）析置的百色厅，次年建百色城，光绪二年（1876年），百色厅改升直隶厅，民国元年（1912年）百色直隶厅改称百色府；最早建制是民国二年（1913年），废百色府置百色县。1929年邓小平等老一辈无产阶级革命家在这里发动和领导了著名的百色起义，创建中国工农红军第七军，建立百色县临时苏维埃政府。1949年12月5日百色县解放，1983年10月百色县改为百色市；2002年10月，撤销县级百色市设立右江区。建城至今已有280多年的历史。

（二）百色市右江区财政收支情况。

2021年至2023年，百色市右江区实现一般公共预算收入分别为7.81亿元、6.32亿元和6.98亿元；一般公共预算支出分别为21.2亿元、22.76亿元和24.7亿元。政府性基金收入分别为0.17亿元、0.22亿元和0.35亿元；政府性基金支出分别为2.73亿元、5.23亿元和2.51亿元。

百色市右江区2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	7.81	6.32	6.98
一般公共预算支出	21.20	22.76	24.7
政府性基金收入	0.17	0.22	0.35
其中：国有土地使用权出让收入	-	0.19	0.34

项目	2021年	2022年	2023年
政府性基金支出	2.73	5.23	2.51
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.92	-	0.09

（三）项目情况。

1.项目名称：百色市右江区综合产业创业园项目。

2.项目业主：广西润金资产管理有限公司。

3.建设地点：百色市右江区龙景街道G323国道旁（右江区装备制造园）。

（四）项目业主介绍。

广西润金资产管理有限公司于2017年12月06日在百色市右江区登记注册成立，注册资本金为5,000万元。母公司为百色右江开发投资有限公司。

公司经营范围：办公设备、家具用具、生活电器、数码设备、灯具商品、科学教研、机电设备、食品饮料销售，资产管理、资产托管、资产处置、债权债务重组及企业重组，不良资产进行盘活，工程管理服务，场地租赁，汽车租赁，房地产开发经营，土地综合整治工程、水利工程、道路工程施工，对农业、旅游业、林业、城市建设项目的投资，物业服务，林木种植，企业管理咨询服务，对房地产业、租赁业、商务服务业、制造业、科技业、信息技术业的投资，日用百货、办公用品、体育用品、五金交电、劳保用品、电子产品、计算机软硬件及辅助设备、建筑装饰材料、农副土特产品的销售，国内各类广告设计、制作、代理发布。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设综合产业园，项目总用地面积119,996.82平方米（约180亩），总建筑面积为54,797.75平方米，建设包含：14栋标准厂房，2栋配套楼、2座公厕、1座门卫室等配套附属用房以及边坡治理工程、室外道路、围墙、挡土墙、给排水、停车场地面铺装等室外附属工程。

本期专项债券资金主要用于建设14栋标准厂房面积46,283.28平方米以及配套建设室外地面停车场、道路、铺装及室外水电等设施。

（六）项目事前绩效评估。

表2-2 项目事前绩效评估表

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	项目属自治区级层面统筹推进重大项目。符合《百色市“十四五”规划纲要主要目标和重点任务分工方案》第10条“10. 打造辐射带动周边经济发展的重要引擎。充分发挥产业资源基础优势，推动产业转型升级，强化创新驱动，优化要素配置，加快延链补链固链强链，培育具有新竞争优势的产业集群”。 综合产业园区的建设，通过充分发挥当地的资源优势，培植壮大特色支柱产业，促进产业结构调整，结合产业与工业园区（集中区），加快综合产业聚集区建设，来聚集、引导、支持龙头企业、专业合作社等实体经济在园区内投资兴业，项目建设以发展生产、增加收入，实现生活稳定为目的，从根本上解决生存与发展问题，实现实质产业发展。项目建成后将有利于保障和改善民生，保障全体人民共享改革发展红利，确保右江区产业发展目标实现。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.可行性：项目建成后可通过出租厂房、收取停车费、物业费、广告费等收入偿还本金和利息，项目具有一定的偿还本息能力。按计划每年支付当年利息，后五年分期等额偿还本金。 2.风险点:主要偿债风险点在于债券存续期期间每年出租产品等收入是否能达到预期的收益。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	1.本项目建设符合《中国制造2025》生产制造业发展要求和《广西机械和高端装备制造产业集群发展“十四五”规划》

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		装备制造业发展的要求，已纳入《百色市“十四五”规划纲要主要目标和重点任务分工方案》。 2.项目已经百色市右江区政府同意实施，并完成立项、可研、初步设计、用地选址意见、用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证、不动产权证登记等工作，并已开工建设。
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	1.资金来源结构：申请地方政府专项债资金、及业主自筹等多渠道筹措。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。 2.可行性、投向合理性：项目用于创业园标准厂房及附属工程建设，资金投向合理、可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收入预测以当地市场均价为基础，同时从各个角度考察项目的盈利能力。本项目收入主要包括厂房出租收入、停车费收入、物业费收入和广告牌收入等。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

项目的建设，促进了周边市政公用基础设施的完善，为地方招商引资创造良好的条件，同时提升创新创业活力，促进产业结构调整。项目的建设将发展壮大新兴产业，通过市场带动附近相关制造业与辅助行业的发展，包括物流、餐饮、娱乐等必将有力地带动百色市右江区经济的快速发展。

园区产业布局主要以电子配件加工、智能制造、医疗器械、配套装备、光伏能源及相关产业链入驻，并配套大型停车场等基础设施建设。规范化的产业布局及管理，可加速提升园区的名气，形成企业聚集效应，提升入驻企业的经营效益，与入驻企业实现共创、共享、共荣。项目投产后将带动相关延伸产业链创新发展，推动巩固脱贫攻坚成果与乡村振兴有效衔接，可实现年产值超25

亿元，税收1.5亿元以上，带动就业约2,000人。

（二）社会效益。

本项目建设期间设计、监理、施工等会创造一定的就业机会。工程建设将需要数量较多的施工工人和后勤人员，为当地人员提供宽裕的就业机会。整个项目建设完成后，需增加管理、专业技术、后勤、清洁等服务人员，减轻了当地就业压力，缓解地区闲置农村劳动力外出务工压力，对发展当地的经济具有重要意义。

本项目的受益人群体主要为广大人民群众。项目的建设关系到经济社会协调发展的持续性、安定性和稳定性，满足百色市城市发展规划需要，促进当地区域经济持续发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据百色市右江区发展和改革局《关于同意百色市右江区综合产业创业园可行性研究报告变更的函》（右发改产业〔2022〕2号），本项目总投资为18,152.44万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	15,189.92	83.68
2	工程建设其他费用	1,498.12	8.25
3	预备费	834.40	4.60
4	建设期利息	630.00	3.47
项目总投资		**18,152.44**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

百色市右江区综合产业创业园项目总投资18,152.44万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金10,152.44万元，资金来源为业主自筹，占比55.93%;

（2）专项债券资金8,000万元，占比44.07%，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	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	5,260.00	4,892.44
专项债券融资	-	8,000.00
其他债务融资	-	-
合计	**5,260.00**	**12,892.44**

2.项目实施计划

项目建设总工期预计24个月，已于2023年1月开工建设，预计于2024年12月竣工。

单位：人民币万元

类别	2023年	2024年
项目建设	5,260.00	12,892.44

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、停车位收入、物业费收入及广告牌收入。

1.厂房出租收入

参考广西区内百色右江区、百色田阳区等周边区县已进入运营期的同类厂房出租价格，厂房按每月每平方米18元出租，每年增长率为2%。根据项目规划，厂房可出租面积为46,284.94平方米。进入运营期后，第一年出租率为70%，第二年出租率为80%,第三年及以后出租率均为90%。债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为20,249.65万元。

2.停车位收入

根据百色市发展和改革委员会、百色市住房和城乡建设局《关于百色市中心城区普通住宅前期物业服务等级政府指导价有关问题的通知》（百发改价格〔2022〕19号），同时结合项目实际情况,车位分有小型汽车和货车车位,拟按均价每月每个250元计算,根据项目车位规划，车位共计102个（含货车）。进入运营期后,前三年使用率为60%,第四年及以后的使用率均为80%。停车位收入根据收费文件收取，秉承谨慎保守原则，运营期收费单价不设增长率。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为446.76万元。

3.物业费收入

根据百色市发展和改革委员会、百色市住房和城乡建设局

《关于百色市中心城区普通住宅前期物业服务等级政府指导价有关问题的通知》（百发改价格〔2022〕19号）。同时结合项目实际情况，物业服务等级按三级计算，拟定为每月每平方米0.9元，根据项目规划，可收取物业面积为46,284.94平方米。进入运营期后，第一年出租率为70%，第二年出租率为80%,第三年及以后出租率均为90%。物业费收入根据收费文件收取，不设增长率。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为839.81万元。

4.广告牌收入

根据易播网相关数据显示，中小型广告牌按平均价4,000元/月测算，项目设置45个中小型广告牌，进入运营期后，前三年使用率为65%，第四年及以后的使用率均为90%。债券存续期内本项目所产生的广告牌收入合计约为3,531.6万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计25,067.82万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	停车位收入	物业费收入	广告牌收入	当年总收入
2025年	699.83	18.36	34.99	140.40	893.58
2026年	815.80	18.36	39.99	140.40	1,014.55
2027年	936.13	18.36	44.99	140.40	1,139.88
2028年	954.85	24.48	44.99	194.40	1,218.72
2029年	973.95	24.48	44.99	194.40	1,237.82
2030年	993.43	24.48	44.99	194.40	1,257.30
2031年	1,013.30	24.48	44.99	194.40	1,277.17
2032年	1,033.57	24.48	44.99	194.40	1,297.44
2033年	1,054.24	24.48	44.99	194.40	1,318.11
2034年	1,075.32	24.48	44.99	194.40	1,339.19
2035年	1,096.83	24.48	44.99	194.40	1,360.70

时间	厂房出租收入	停车位收入	物业费收入	广告牌收入	当年总收入
2036年	1,118.77	24.48	44.99	194.40	1,382.64
2037年	1,141.15	24.48	44.99	194.40	1,405.02
2038年	1,163.97	24.48	44.99	194.40	1,427.84
2039年	1,187.25	24.48	44.99	194.40	1,451.12
2040年	1,211.00	24.48	44.99	194.40	1,474.87
2041年	1,235.22	24.48	44.99	194.40	1,499.09
2042年	1,259.92	24.48	44.99	194.40	1,523.79
2043年	1,285.12	24.48	44.99	194.40	1,548.99
合计	**20,249.65**	**446.76**	**839.81**	**3,531.60**	**25,067.82**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出和税费支出。具体测算依据如下:

1.工资福利支出

本项目设计定员为12人，参考广西统计局公布的2023年统计年鉴，广西地区该行业（租赁和商务服务业）从业人员人均工资及福利为5.23万元/年,项目进入运营期后的首个年度即2025年人员工资按5.23万元/人/年计算，且按10%计算福利费，工资福利年增长率为2%。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为1,577.06万元。

2.动力材料支出

动力材料支出包括水电费、网络使用等，按总收入的0.5%计算。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计约为125.35万元。

3.管理维护支出

管理及其他费用包括人员办公物资购置费、差旅费、培训费及其他经营管理费，管理及其他费用按人员工资及福利费的10%

计提。维护修理费按固定资产原值的0.2%估算。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计约为543.51万元。

4.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

（1）增值税税率取9%，考虑进项税后按综合税率6%计算；

（2）附加税包括城市维护建设税7%、教育费附加3%和地方教育附加费2%；

（3）房产税税率取12%；

债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为3,774.81万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计6,020.73万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护支出	税费支出	当年总支出
2025年	69.04	4.47	27.21	132.14	232.86
2026年	70.42	5.07	27.35	152.36	255.20
2027年	71.83	5.7	27.49	173.34	278.36
2028年	73.27	6.09	27.63	180.26	287.25
2029年	74.74	6.19	27.78	183.54	292.25
2030年	76.23	6.29	27.93	186.88	297.33
2031年	77.75	6.39	28.08	190.3	302.52
2032年	79.31	6.49	28.24	193.78	307.82
2033年	80.9	6.59	28.39	197.33	313.21
2034年	82.52	6.7	28.56	200.95	318.73
2035年	84.17	6.8	28.72	204.64	324.33
2036年	85.85	6.91	28.89	208.41	330.06
2037年	87.57	7.03	29.06	212.25	335.91

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护支出	税费支出	当年总支出
2038年	89.32	7.14	29.24	216.17	341.87
2039年	91.11	7.26	29.42	220.17	347.96
2040年	92.93	7.37	29.6	224.25	354.15
2041年	94.79	7.5	29.78	228.41	360.48
2042年	96.69	7.62	29.97	232.65	366.93
2043年	98.62	7.74	30.17	236.98	373.51
合计	**1,577.06**	**125.35**	**543.51**	**3,774.81**	**6,020.73**

（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，百色市右江区综合产业创业园项目预期总收入为25,067.82万元，预期总成本为6,020.73万元，项目总收益为19,047.09万元。

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1.32。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
百色市右江区综合产业创业园项目	19,047.09	14,480.00	1.32
合计	**19,047.09**	**14,480.00**	**1.32**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.23	1.32	1.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.34	1.32	1.29

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.23，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1.29，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

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

于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消

防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是百色市右江区工业和信息化局以及百色市右江区人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据百色市右江区综合产业创业园项目建设任务、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。

百色市右江区财政局

2024年9月10日

广西润金资产管理有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）百东新区综合产业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

百东新区综合产业园项目专项债券计划发行规模120,000万元，共发行四期。首期30,000万元已于2023年6月发行，债券发行期限为20年，发行利率为3.04%，二期已于2024年3月发行16,000万元，发行期限为20年，发行利率为2.67%。三期（本期）计划于2024年9月发行24,000万元，四期计划于2025年发行50,000万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，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）田东县简介。

田东县位于广西西部，百色市东南部右江河谷中心地带，是一个以壮族为主体的多民族聚居县，全县辖9镇1乡172个行政村、街、社区（含易地搬迁安置点新设立4个社区），面积2,816平方公里，总人口43.73万人。境域版图颇似一只巨大的芒果，

恰与被命名为“中国芒果之乡”巧合，物华天成。具有深厚的政治、历史、区位、气候、资源、产业等优势。

田东县地处北回归线上，属典型的亚热带季风气候区，因独特的南亚热带季风气候和全年无霜期、无台风的优越条件，成为与海南、西双版纳相媲美的中国气候和光热条件最好的三个地方之一，特别适合种植甘蔗、芒果、香蕉等亚热带农作物。田东被农业部命名为“中国芒果之乡”和“第二批全国创建无公害农产品（种植业）生产示范基地县”。2011年7月获得“国家地理标志保护产品田东香芒”。

（二）田东县财政收支情况。

2021年至2023年，田东县实现一般公共预算收入分别为4.93亿元、5.06亿元和4.01亿元；一般公共预算支出分别为31.4亿元、37.75亿元和38.27亿元。政府性基金收入分别为5.86亿元、2.87亿元和1.04亿元；政府性基金支出分别为5.89亿元、5.2亿元和1.99亿元。

田东县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	4.93	5.06	4.01
一般公共预算支出	31.40	37.75	38.27
政府性基金收入	5.86	2.87	1.04
其中：国有土地使用权出让收入	5.61	2.67	0.85
政府性基金支出	5.89	5.20	1.99
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：百东新区综合产业园项目。

2.项目业主：广西百色恒东产业园发展有限公司。

3.建设地点：百色市百东新区BD13-01-01-01、BD13-02-01-01、BD13-03-01-01、BD05-12-05、BD05-13-01-02地块。

（四）项目业主介绍。

广西百色恒东产业园发展有限公司于2020年5月11日成立，实际控制人为百色市人民政府国有资产监督管理委员会。公司致力于产业园区投资、建设、运营、招商服务、创业投资和其他经营活动。公司的业务范围主要包括：产业园基础设施投资、建设、维护与运营；投资与资产管理；工程管理服务；园区管理服务；市政设施管理及绿化管理；对教育业、餐饮业、商业、酒店业、建筑业的投资、管理与咨询服务；商业综合体管理服务；土地登记代理服务、土地整治服务、土地使用权租赁服务；会议、会展服务；企业管理及信息咨询服务；人力资源服务（职业中介活动及劳务派遣除外）；场地、房屋租赁；汽车租赁。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设项目产业园一区、二区、三区和配套工程，其中产业园一区厂房建筑面积约136,534平方米，包含7栋5层标准厂房建筑面积136,166 平方米，1栋水泵房建筑面积368平方米；产业园二区厂房建筑面积约57,403平方米，

包含 3 栋 5 层标准厂房建筑面积 57,141 平方米，1 栋管理用房建筑面积 192 平方米，1 栋公厕建筑面积 70 平方米；产业园三区厂房建筑面积约 461,713 平方米，包含 24 栋 5 层标准厂房建筑面积 390,890 平方米，1 栋 9 层业务楼建筑面积 46,841 平方米，1 栋 3 层配套用房建筑面积 3,294 平方米，1 栋 2 层配套用房建筑面积 2,583 平方米，1 栋 11 层配套用房建筑面积 18,105 平方米。配套产业园区道路。建设内容包括括建筑工程、道路工程、给排水工程、照明工程、电气工程及其他相关配套工程。

本期专项债券资金主要用于建设产业园一区五栋厂房 10 万平方米，产业园二区两栋厂房 3.7 万平方米，产业园三区一标段七栋厂房 10.3 万平方米，产业园三区二标段四栋厂房 6 万平方米以及建设相关的配套工程。

（六）项目事前绩效评估。

表 2-2 项目事前绩效评估表

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目建成后具有良好的社会效益和经济效益，项目的建设能够将资源优势转，改善工业用房紧张情况，扩大就业渠道。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1. 可行性：项目建成后可通过标准厂房出租收入、配套用房出租收入、物业费收入、停车位收入、广告牌出租收入等收入偿还本金和利息，项目具有一定的偿还本息能力。 2. 风险点：期间主要偿债风险点在于每年厂房出租等收入是否能达到预期的收益。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得百色市发展和改革局审批的立项、可研批复等文件，证件齐全，建设投资实施方式合规。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1.资金来源结构：资金来源包括自筹资金、申请专项债券资金等，详见四（二）资金筹措方案。 2.可行性、投向合理性：项目资金用于综合产业园标准厂房及配套用房建设。资金投向合理、可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源包括标准厂房出租收入、配套用房出租收入、物业费收入、停车位收入、广告牌出租收入等，测算数据根据相关收费标准并参考类似项目确定，可靠性强。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

随着国家西部大开发战略的实施和中国-东盟自由贸易区的构建，广西已由西南出海大通道的地位提升为中国-东盟国际大通道，必将成为中国华南、西南、港澳及东盟大市场的枢纽。百色市具有独特的区位优势，利用百色市丰富的自然资源和人文资源，通过本项目的建设，可以极大拓展百色市工业产业的发展空间，进一步提升地方产业的服务水平，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。

该项目是百色市重点项目、中国-东盟产业合作片区百色片区项目、赛马项目、2024年西部大开发首要推进重点项目。为推进百色市百东新区产业园区基础设施建设，全面完善对外招商引资硬件配套功能，提升百色开发开放试验区产业园区综合竞争力，

有效促进地方经济发展，有效促进地方经济发展提供了重要保障。该项目预计于2025年1月陆续竣工投产，实现年工业产值约220亿元，税收贡献约9亿元，实现劳动就业约8万人。

（二）社会效益。

社会效益评价本着以人为本的原则，研究项目实施后的社会影响、项目所在地的互适性分析的社会风险分析。项目的建设必将影响到百色市的社会经济发展。

1.促进产业聚，提供就业机会。

随着国家西部大开发战略的实施和中国-东盟自由贸易区的构建，广西已由西南出海大通道的地位提升为中国-东盟国际大通道，必将成为中国华南、西南、港澳及东盟大市场的枢纽。百色市具有独特的区位优势，利用百色市丰富的自然资源和人文资源，通过本项目的建设，可以极大拓展百色市工业产业的发展空间，进一步提升地方产业的服务水平，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。

2.增加就业机会，保持社会稳定。

就业问题是关系到社会稳定和发展。项目区域的开发建设可为具有较高素质的人才和劳动力，增加大量的就业机会。对保持社会稳定，营造良好社会环境，促进社会经济发展有着重要意义。

3.促进产业结构升级、带动区域经济增长。

通过本项目的建设进一步整合行业资源，打造相关产业链和市场，不仅可以加快工业事业建设的进程，同时有利于打造良好的经济环境，项目的建设将合理利用开发区土地资源对其进行开发建设，项目的建设能改善百色市工业产业覆盖范围和服务水平，同时能优化产业结构，推动地方迎接产业转移，促进地方的发展，同时优异的产业结构和服务水平也改善了地方的投资环境，将促使更多开发商前来投资，将土地资源的静态价值转换为动态经济价值，产生经济效益，带动区域经济发展。提升地方的影响力，项目建设能有效促进工业产业升级，具有良好的经济效益和社会效益。

4.项目与社会互适性分析。

本项目的建设符合民心民意。项目所在地周边居民都是项目的直接受益者。通过项目的建设使百色市的投资环境得到改善，有利于社会经济的发展，有利于构建和谐社会。因此，项目得到了政府和居民的大力支持，项目所在地的社会环境、人文环境适应项目建设与可持续发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据百色市发展和改革委员会《关于百东新区综合产业园项目初步设计的批复》（百发改产业〔2022〕55号），本项目总投资为197,561.54万元。

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	150,322.02	76.09
2	建设工程其他费用	27,173.22	13.75
3	预备费	9,265.42	4.69
4	建设期利息	10,800.88	5.47
项目总投资		**197,561.54**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

百东新区综合产业园项目总投资197,561.54万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金77,561.54万元，资金来源为业主自筹，占比39.26%;

（2）专项债券资金120,000万元，占比60.74%,其中已发行46,000万元，本次拟发行24,000万元。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	8,534.51	20,000.00	30,000.00	19,027.03
专项债券融资	-	30,000.00	40,000.00	50,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**8,534.51**	**50,000.00**	**70,000.00**	**69,027.03**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为37个月，已于2022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	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	8,534.51	50,000.00	70,000.00	69,027.03

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2026年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房出租收入、配套用房出租收入、物业费收入、停车位收入、广告牌收入。

1.标准厂房出租收入

根据百色市周围类似厂房签订的租赁合同进行测算，项目建成后厂房出租面积为578,500平方米，项目第一年每月出租价格为19元/平方米，此后每年上涨2.5%，进入运营期后，第1年出租率为70%，第2年出租率为80%，第3年及以后出租率均为90%。债券存续期内本项目所产生的标准厂房出租收入合计约为280,268.85万元。

2.配套用房出租收入

根据百色市周围类似配套用房签订的租赁合同进行测算，项目建成后配套用房可出租面积为39,838.58平方米，项目第一年每月出租价格为19元/平方米，此后每年上涨2%，进入运营期后，第1年出租率为70%，第2年出租率为80%，第3年及以后出租率均为90%。债券续存期内本项目所产生的配套用房出租收入合

计约为 18,397.49 万元。

3.物业费收入

根据百色市周围类似物业收费价格核定进行测算，物业费每月按 1 元/平方米收取，物业费不设增长率，项目完工后预计可出租面积 618,338.58 平方米，进入运营期后，第 1 年出租率为 70%，第 2 年出租率为 80%，第 3 年及以后出租率均为 90%。债券续存期内本项目所产生的物业费收入合计约为 12,465.78 万元。

4.停车位收入

根据百色市周边临时停车位收费平均水平进行测算，本项目产业园机动车位共设 1,002 个，产业园机动车位的出租价格每月按 250 元计算。进入运营期后，前 2 年使用率为 70%,第 3 年及以后使用率均为 85%。债券续存期内本项目所产生的停车位收入合计约为 4,764.51 万元。

5.广告牌收入

根据百色市周边广告牌租金收入的平均水平测算，本项目园区内以及园区道路均可设置一定量的户外大型广告、路灯广告，垃圾箱广告等。大型广告预计每年 10 万元/处，共设置 15 处；小型及路灯广告预计每年 5 万元/处，共设置 50 处。进入运营期后，第 1 年出租率为 70%，第 2 年出租率为 80%，第 3 年及以后出租率均为 90%。债券存续期内本项目产生的广告牌收入合计约为 6,720 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

322,616.63万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收入	配套用房出租收入	物业费收入	停车位收入	广告牌收入	当年总收入
2023年	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-	-
2026年	9,232.86	635.82	519.40	210.42	280.00	10,878.50
2027年	10,815.64	741.19	593.61	210.42	320.00	12,680.86
2028年	12,471.78	850.51	667.81	255.51	360.00	14,605.61
2029年	12,783.57	867.52	667.81	255.51	360.00	14,934.41
2030年	13,103.16	884.87	667.81	255.51	360.00	15,271.35
2031年	13,430.74	902.57	667.81	255.51	360.00	15,616.63
2032年	13,766.51	920.62	667.81	255.51	360.00	15,970.45
2033年	14,110.67	939.03	667.81	255.51	360.00	16,333.02
2034年	14,463.44	957.81	667.81	255.51	360.00	16,704.57
2035年	14,825.03	976.97	667.81	255.51	360.00	17,085.32
2036年	15,195.66	996.51	667.81	255.51	360.00	17,475.49
2037年	15,575.55	1,016.44	667.81	255.51	360.00	17,875.31
2038年	15,964.94	1,036.77	667.81	255.51	360.00	18,285.03
2039年	16,364.06	1,057.51	667.81	255.51	360.00	18,704.89
2040年	16,773.16	1,078.66	667.81	255.51	360.00	19,135.14
2041年	17,192.49	1,100.23	667.81	255.51	360.00	19,576.04
2042年	17,622.30	1,122.23	667.81	255.51	360.00	20,027.85
2043年	18,062.86	1,144.67	667.81	255.51	360.00	20,490.85
2044年	18,514.43	1,167.56	667.81	255.51	360.00	20,965.31
合计	**280,268.85**	**18,397.49**	**12,465.78**	**4,764.51**	**6,720.00**	**322,616.63**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、管理维护支出、其他支出和税费支出。具体测算依据如下：

1.工资福利支出

参考百色市统计局公布的2024年统计年鉴，合理设置本项

目管理人员 4 人，每人每年工资按 8.4 万元计算，财务人员 3 人，每人每年工资按 6 万元计算，其他工作人员 40 人，每人每年工资按 3 万元计算，福利费按工资的 10%计算，职工薪酬每年按 2%上涨。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为 4,311.54 万元。

2. 管理维护支出

根据项目的运营计划，管理维护支出包括运营管理费用、维修维护费等，本项目管理维护支出按工程费用的 0.2%计算。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计约为 5,712.16 万元。

3. 其他支出

其他支出主要包括招商广告、管理水电费用及网络使用费等其他费用支出。该项支出按总收入的 3%计算。债券存续期内本项目所产生的其他支出合计约为 9,678.51 万元。

4. 税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税等，按现行国家有关法规，各项税费的计取标准为：

（1）增值税税率取 9%，考虑进项税后按综合税率 6%计算；

（2）增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%；

（3）房产税税率为 12%；

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和

实际纳税标准为准。债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为 32,880.69 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 52,582.9 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	管理维护支出	其他支出	税费支出	当年总成本
2023 年	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-
2026 年	188.76	300.64	326.36	1,086.46	1,902.22
2027 年	192.54	300.64	380.43	1,272.31	2,145.92
2028 年	196.39	300.64	438.17	1,466.67	2,401.87
2029 年	200.32	300.64	448.03	1,502.87	2,451.86
2030 年	204.33	300.64	458.14	1,539.97	2,503.08
2031 年	208.42	300.64	468.50	1,577.98	2,555.54
2032 年	212.59	300.64	479.11	1,616.93	2,609.27
2033 年	216.84	300.64	489.99	1,656.85	2,664.32
2034 年	221.18	300.64	501.14	1,697.75	2,720.71
2035 年	225.60	300.64	512.56	1,739.67	2,778.47
2036 年	230.11	300.64	524.26	1,782.62	2,837.63
2037 年	234.71	300.64	536.26	1,826.64	2,898.25
2038 年	239.40	300.64	548.55	1,871.75	2,960.34
2039 年	244.19	300.64	561.15	1,917.97	3,023.95
2040 年	249.07	300.64	574.05	1,965.34	3,089.10
2041 年	254.05	300.64	587.28	2,013.88	3,155.85
2042 年	259.13	300.64	600.84	2,063.62	3,224.23
2043 年	264.31	300.64	614.73	2,114.59	3,294.27
2044 年	269.60	300.64	628.96	2,166.82	3,366.02
合计	**4,311.54**	**5,712.16**	**9,678.51**	**32,880.69**	**52,582.90**

（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，百东新区综合产业园项目预期总收入为 322,616.63 万元，预期总成本为 52,582.9 万元，项目总收益为

270,033.73 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 204,045.6 万元，其中专项债券融资本息为 204,045.6 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	
120,000.00	84,045.60	204,045.60	-	-	-	204,045.60

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 1.32。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
百东新区综合产业园项目	270,033.73	204,045.60	1.32
合计	**270,033.73**	**204,045.60**	**1.32**

4. 压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.24	1.32	1.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.34	1.32	1.31

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因

素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.24，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.31，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。如果施工技术不符合规范或施工方法不当，可能导致工程的质量问题。如果存在因物资采购把关不严，出现供应商提供的物资质量不符合要求或存在问题的现象，也可能影响工程质量。

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。由于市场环境变化、市场需求波动、竞争格局变动等因素，可能对项目运营和收益产生影响。

（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百东新区管理委员会以及百色市

田东县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据百东新区综合产业园项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

田东县财政局

2024年9月10日

广西百色恒东产业园发展有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）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）工程实施方案

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）工程专项债券计划发行规模16,200万元，共发行五期。首期3,000万元已于2021年发行,债券发行期限为20年，发行利率为3.89%，二期已于2022年3月发行4,000万元，发行期限为20年,发行利率为3.37%。三期已于2022年5月发行2,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%。四期已于2022年10月发行4,000万元，发行期限为20年，发行利率为3.17%。五期（本期）计划于2024年9月发行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后第二个工作日起开始计息，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）田东县简介。

田东县位于广西西部，百色市东南部右江河谷中心地带，是一个以壮族为主体的多民族聚居县，全县辖9镇1乡172个行政村、街、社区（含易地搬迁安置点新设立4个社区），面积2,816平方公里，总人口43.73万人。境域版图颇似一只巨大的芒果，恰与被命名为“中国芒果之乡”巧合，物华天成。具有深厚的政治、历史、区位、气候、资源、产业等优势。

田东县地处北回归线上，属典型的亚热带季风气候区，因独特的南亚热带季风气候和全年无霜期、无台风的优越条件，成为与海南、西双版纳相媲美的中国气候和光热条件最好的三个地方之一，特别适合种植甘蔗、芒果、香蕉等亚热带农作物。田东被农业部命名为“中国芒果之乡”和“第二批全国创建无公害农产品（种植业）生产示范基地县”。2011年7月获得“国家地理标志保护产品田东香芒”。

（二）田东县财政收支情况。

2021年至2023年，田东县实现一般公共预算收入分别为4.93亿元、5.06亿元和4.01亿元；一般公共预算支出分别为31.4亿元、37.75亿元和38.27亿元。政府性基金收入分别为5.86亿元、2.87亿元和1.04亿元；政府性基金支出分别为5.89亿元、5.2亿元和1.99亿元。

田东县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	4.93	5.06	4.01
一般公共预算支出	31.40	37.75	38.27
政府性基金收入	5.86	2.87	1.04
其中：国有土地使用权出让收入	5.61	2.67	0.85
政府性基金支出	5.89	5.20	1.99
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：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成立于2014年12月19日，注册地位于广西百色市工业区六塘铝产业园，法定代表人为王锐。母公司为广西百色工业投资发展集团有限公司，实际控制人为百色市人民政府国有资产监督管理委员会。

公司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。

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）工程厂房、仓库等建筑及室内外配套工程。其中，标准厂房 3 栋，建筑面积 39,725 平方米，层数为 1 栋地上三层、2 栋地上四层；仓库建筑面积 20,021 平方米，层数为地上四层；配套楼建筑面积 38,882 平方米，包括地下一层建筑面积 10,769 平方米、1 栋六层配套楼建筑面积 12,530 平方米、1 栋六层配套楼建筑面积 14,295 平方米和配套中心建筑面积 1,288 平方米；门卫室、配电房建筑面积 298 平方米，层数均为地上一层。建设内容包括建筑工程、给排水工程、电气工程、通风工程、消防工程、室外硬化、停车场及其他相关配套工程。

本期专项债券资金主要用于建设 3#厂房、4#厂房、7#厂房及室内外配套工程，建筑面积约 39,725 平方米。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目建成后具有良好的社会效益和经济效益，项目的建设能够将资源优势转，改善工业用房紧张情况，扩大就业渠道。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1. 可行性：项目建成后可通过厂房出租收入、配套用房出租收入、物业费收入、停车位收入、广告牌出租收入等收入偿还本金和利息，项目具有一定的偿还本息能力。 2. 风险点：期间主要偿债风险点在于每年收入是否能达到预期的收益。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得百色市发展和改革局市批的立项、可研批复等文件，证件齐全，建设投资实施方式合规。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1.资金来源结构：资金来源包括自筹资金、申请专项债券资金等，详见四（二）资金筹措方案。 2.可行性、投向合理性：项目资金用于产业园标准厂房及配套用房建设。资金投向合理、可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源包括厂房出租收入、配套用房出租收入、物业费收入、停车位收入、广告牌出租收入等，测算数据根据相关收费标准并参考类似项目确定，可靠性强。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

随着国家西部大开发战略的实施和中国-东盟自由贸易区的构建，广西已由西南出海大通道的地位提升为中国-东盟国际大通道，必将成为中国华南、西南、港澳及东盟大市场的枢纽。百色市具有独特的区位优势，利用百色市丰富的自然资源和人文资源，通过本项目的建设，可以极大拓展百色市工业产业的发展空间，进一步提升地方产业的服务水平，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。

（二）社会效益。

通过本项目的建设，可以极大拓展百色市工业产业的发展空间，进一步提升地方产业的服务水平，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。项目区域的开发建设可为具有较高素质的人才和劳动力，增加大量的就业机会。对保持社会稳定，营造良好社会环境，促进社会经济发展有着重要意义。

本项目的建设符合民心民意。项目所在地周边居民都是项目的直接受益者。通过项目的建设使百色市的投资环境得到改善，有利于社会经济的发展，有利于构建和谐社会。因此，项目得到了政府和居民的大力支持，项目所在地的社会环境、人文环境适应项目建设与可持续发展。

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	23,897.23	74.44
2	建设工程其他费用	4,740.57	14.76
3	预备费	1,431.89	4.46
4	建设期利息	2,034.00	6.34
项目总投资		**32,103.69**	**100.00**

（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）工程总投资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15,903.69万元，资金来源为业主自筹，占比49.54%;

（2）专项债券资金16,200万元，占比50.46%,其中已发行13,000万元，本次拟发行3,200万元。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	1,344.74	3,753.95	585.00	10,220.00
专项债券融资	3,000.00	10,000.00	0.00	3,200.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**4,344.74**	**13,753.95**	**585.00**	**13,420.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为48个月，已于2021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
项目建设	4,344.74	13,753.95	585.00	13,420.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2025年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房及配套用房出租收入、仓库出租收入、物业费收入、停车位收入和广告牌收入。

1.厂房及配套用房出租收入

根据百色市周围类似厂房及配套用房签订的租赁合同进行测算,每月出租价格为18元/平方米，每年上涨2%；项目建成后厂房出租面积为39,725平方米，配套用房出租面积为38,882平方米，可出租面积合计78,607平方米。进入运营期后，第1年出租率为70%，第2年出租率为80%，第3年及以后出租率均为90%。债券存续期内本项目所产生的厂房及配套用房出租收入合计约为34,390.54万元。

2.仓库出租收入

根据百色市周围类似仓库签订的租赁合同进行测算，仓库每月出租价格为15元/平方米，此后每年上涨2%，项目建成后仓库可出租面积为20,021平方米，进入运营期后，第1年出租率为70%，第2年出租率为80%，第3年及以后出租率均为90%。债券续存期内本项目所产生的仓库出租收入合计约为7,299.22万元。

3.物业费收入

根据百色市周围类似物业收费价格核定进行测算，物业费每月按1元/平方米收取，物业费不设增长率，项目完工后预计可出租面积78,607平方米。进入运营期后，第1年出租率为70%，第2年出租率为80%，第3年及以后出租率均为90%。债券续存

期内本项目所产生的物业费收入合计约为 1,584.79 万元。

4.广告牌收入

根据百色市周边广告牌租金收入的平均水平测算，本项目园区内以及园区道路均可设置一定量的户外大型广告，大型广告预计每年 10 万元/处，共设置 10 处。进入运营期后，第 1 年出租率为 70%，第 2 年出租率为 80%，第 3 年及以后出租率均为 90%。债券存续期内本项目产生的广告牌收入合计约为 1,680 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 44,954.55 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房及配套用房出租收入	仓库出租收入	物业费收入	广告牌收入	当年总收入
2021 年	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-
2025 年	1,188.54	252.26	66.03	70.00	1,576.83
2026 年	1,385.50	294.07	75.46	80.00	1,835.03
2027 年	1,589.86	337.44	84.90	90.00	2,102.20
2028 年	1,621.66	344.19	84.90	90.00	2,140.75
2029 年	1,654.09	351.07	84.90	90.00	2,180.06
2030 年	1,687.17	358.09	84.90	90.00	2,220.16
2031 年	1,720.91	365.25	84.90	90.00	2,261.06
2032 年	1,755.33	372.56	84.90	90.00	2,302.79
2033 年	1,790.44	380.01	84.90	90.00	2,345.35
2034 年	1,826.25	387.61	84.90	90.00	2,388.76
2035 年	1,862.78	395.36	84.90	90.00	2,433.04
2036 年	1,900.04	403.27	84.90	90.00	2,478.21
2037 年	1,938.04	411.34	84.90	90.00	2,524.28

时间	厂房及配套用房出租收入	仓库出租收入	物业费收入	广告牌收入	当年总收入
2038年	1,976.80	419.57	84.90	90.00	2,571.27
2039年	2,016.34	427.96	84.90	90.00	2,619.20
2040年	2,056.67	436.52	84.90	90.00	2,668.09
2041年	2,097.80	445.25	84.90	90.00	2,717.95
2042年	2,139.76	454.16	84.90	90.00	2,768.82
2043年	2,182.56	463.24	84.90	90.00	2,820.70
合计	**34,390.54**	**7,299.22**	**1,584.79**	**1,680.00**	**44,954.55**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、管理维护支出、其他支出和税费支出。具体测算依据如下:

1.工资福利支出

参考百色市统计局公布的2022年统计年鉴，该地区该行业从业人员人均工资及福利约为6万元/年，年均增长率约2%。项目设计定员为12人。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为1,644.63万元。

2.管理维护支出

根据项目的运营计划，管理维护支出包括运营管理费用、维修维护费等，本项目管理维护支出按工程费用的0.2%计算。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计约为908.01万元。

3.其他支出

其他支出主要包括招商广告、管理水电费用及网络使用费等其他费用支出。该项支出按总收入的3%计算。债券存续期内本项目所产生的其他支出合计约为1,348.62万元。

4.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税等，按现行国家有关法规，各项税费的计取标准为：

（1）增值税税率取9%，考虑进项税后按综合税率6%计算；

（2）增值税附加税包括城市维护建设税7%、教育费附加3%和地方教育附加费2%；

（3）房产税税率为12%；

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为6,557.63万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为10,458.89万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	管理维护支出	其他支出	税费支出	当年总成本
2021年	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-
2025年	72.00	47.79	47.30	228.06	395.15
2026年	73.44	47.79	55.05	265.66	441.94
2027年	74.91	47.79	63.07	304.63	490.40
2028年	76.41	47.79	64.22	310.51	498.93
2029年	77.94	47.79	65.40	316.51	507.64
2030年	79.50	47.79	66.60	322.62	516.51
2031年	81.09	47.79	67.83	328.86	525.57

时间	工资福利支出	管理维护支出	其他支出	税费支出	当年总成本
2032 年	82.71	47.79	69.08	335.22	534.80
2033 年	84.36	47.79	70.36	341.71	544.22
2034 年	86.05	47.79	71.66	348.33	553.83
2035 年	87.77	47.79	72.99	355.08	563.63
2036 年	89.53	47.79	74.35	361.96	573.63
2037 年	91.32	47.79	75.73	368.99	583.83
2038 年	93.15	47.79	77.14	376.15	594.23
2039 年	95.01	47.79	78.58	383.46	604.84
2040 年	96.91	47.79	80.04	390.91	615.65
2041 年	98.85	47.79	81.54	398.52	626.70
2042 年	100.83	47.79	83.06	406.27	637.95
2043 年	102.85	47.79	84.62	414.18	649.44
合计	**1,644.63**	**908.01**	**1,348.62**	**6,557.63**	**10,458.89**

（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，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）工程预期总收入为 44,954.55 万元，预期总成本为 10,458.89 万元，项目总收益为 34,495.66 万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 26,796.6 万元，其中专项债券融资本息为 26,796.6 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	
16,200.00	10,596.60	26,796.60	-	-	-	26,796.60

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1.29。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
白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	34,495.66	26,796.60	1.29
合计	**34,495.66**	**26,796.60**	**1.29**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.20	1.29	1.37
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	1.29	1.27

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.2，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.27，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

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

部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。如果施工技术不符合规范或施工方法不当，可能导致工程的质量问题。如果存在因物资采购把关不严，出现供应商提供的物资质量不符合要求或存在问题的现象，也可能影响工程质量。

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。由于市场环境变化、市场需求波动、竞争格局变动等因素，可能对项目运营和收益产生影响。

（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田东县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据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。

田东县财政局

2024年9月10日

百色工业园区科创服务有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）德保县扶贫产业园基础设施（一期）建设项目（二区）实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

德保县扶贫产业园基础设施（一期）建设项目（二区）专项债券计划发行规模30,000万元，共发行三期。首期已于2020年发行10,000万元，发行期限为30年，发行利率为3.7%；二期（本期）计划于2024年9月发行16,000万元，三期计划于2024年四季度发行4,000万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个工作日起开始计息，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）德保县简介。

德保县隶属广西壮族自治区百色市，位于广西西南部，属南亚热带地区。德保县距百色市区129公里，距首府南宁市275公里。截至2017年，全县总面积2,575平方公里，总人口34.13

万人，以壮族为主，此外还有汉族、瑶族等民族。

德保县打造以铝业为主的产业基地，2005-2006年连续两年进入“广西经济发展十佳县”行列，2008年荣获“广西科学发展进步县”，2009年荣获西部最具投资吸引力城市，2010年荣获“中国十佳生态休闲文化旅游县”称号。2017年10月，被住建部命名为国家园林县城。

（二）德保县财政收支情况。

2021年至2023年，德保县实现一般公共预算收入分别为7.17亿元、6.01亿元和6.06亿元；一般公共预算支出分别为31.45亿元、35.45亿元和32.41亿元。政府性基金收入分别为0.64亿元、0.97亿元和0.97亿元；政府性基金支出分别为0.34亿元、2.66亿元和0.87亿元。

德保县2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	7.17	6.01	6.06
一般公共预算支出	31.45	35.45	32.41
政府性基金收入	0.64	0.97	0.97
其中：国有土地使用权出让收入	0.56	0.74	0.67
政府性基金支出	0.34	2.66	0.87
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.09	0.25	0.43

（三）项目情况。

1.项目名称：德保县扶贫产业园基础设施（一期）建设项目（二区）。

2.项目业主：广西德保福地投资有限公司。

3.建设地点：广西百色市德保县马隘镇马隘村罗屯及德保县城关镇坡堂村铁匠屯。

（四）项目业主介绍。

广西德保福地投资有限公司成立于2017年3月16日，注册地位于德保县城关镇城东社区象山街188号（城关镇人民政府综合楼二楼），法定代表人为罗小凤，公司注册资本为19.08亿元。

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；住房租赁；非居住房地产租赁；市政设施管理；物业管理；污水处理及其再生利用；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）；总质量4.5吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）。许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设项目规划11栋厂房、6栋配套楼其他建筑(含设备用房)。项目净用地面积为619,034.39平方米(折928.55亩)。总建筑面积654,831.68平方米，其中厂房建筑面积共574,243.62平方米(按两层计算)；配套楼建筑面积共63,893.21平方米；其他楼建筑面积共4,742.82平方米。

本期专项债券资金主要用于建设2#厂房(1至18轴)、4#5#6#标准厂房、室外总平工程、污水管网工程。银铝三路，变电站工程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	德保县扶贫产业园的建设是全面落实自治区党委、政府战略决策部署的重要举措；是贯彻百色市委、市政府产业扶贫思路的集中体现。不仅有利于德保减贫目标的实现，还可以大大提升德保县传统的铝工业水平，更为百色生态铝产业基地的建设提供优质平台，最终实现产业发展、脱贫致富，绿色生态、社会和谐的良好局面。 公益性：项目的实施符合德保县对外开放的整体布局，有利于优化生产力结构，对地区经济发展、改革开放、科技进步具有较强的带动、辐射和示范作用，同时，该项目的建设，可提升区域投资环境，吸引更多的投资，促进德保县经济发展。 收益性：项目通过出租厂房及配套用房，收取物业费等产生收入，具有收益性。 资本性:项目主要建设投资，后续竣工验收后形成固定资产，运营该项资产产生收益，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	可行性：项目建成后可通过出租厂房及配套用房，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，具有可行性。 风险点：期间主要偿债风险点在于每年租金等收入是否能达到预期的收益。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得德保县发展和改革局审批的立项、可研批复、初设批复等文件，已获得土地权属证明、施工许可证等证件，按规定通过公开招标方式确定施工单位，建设投资实施方式合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	资金来源结构：资金来源包括自筹资金、申请专项债券资金等，详见四（二）资金筹措。 可行性、投向合理性：项目资金用于扶贫产业园的建设，包括厂房、停车位及相关配套设施。资金投向合理、可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源包括厂房及配套用房出租收入，物业管理费收入等，测算数据根据相关收费标准并参考类似项目确定，可靠性强。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

项目建成后，园区内重点发展以铝产品加工为主的制造业及配套产业，形成产业带动、精准帮扶的新型产业扶贫模式。通过招商引资，带动区域经济发展，可以产生税收贡献效应、产业乘数效应、消费带动效应等结果，对加快德保县的经济转型有着巨大推动作用，同时也能延长产业链，带动更多行业的发展。

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

（二）社会效益。

本项目建设期间设计、监理、施工等会创造一定的就业机会。工程建设将需要数量较多的施工工人和后勤人员，为当地人员提供宽裕的就业机会。整个项目建设完成后，需增加管理、专业技术、后勤、清洁等服务人员，减轻了当地就业压力，缓解地区闲置农村劳动力外出务工压力，对发展当地的经济具有重要意义。项目建成后，也可增加大量就业岗位，据估算园区建成运营后可安排建档立卡贫困人口 7,000 人就业，惠及相关人口上万人。本工程符合广大人民群体的利益要求，可促进当地城市化进程，推动社会的稳定发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据德保县发展和改革局《关于德保县扶贫产业园基础设施(一期)建设项目二区)初步设计的批复》（德发改〔2020〕336号），本项目总投资估算126,289.91万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	建设用地费	5,517.00	4.37
2	建筑安装工程费用	99,701.48	78.95
3	工程建设其他费用	16,596.43	13.14
4	预备费	800.00	0.63
5	建设期利息	3,675.00	2.91
项目总投资		126,289.91	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

德保县扶贫产业园基础设施(一期)建设项目（二区)项目总投资126,289.91万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金46,289.91万元，资金来源为业主自筹，占比36.65%;

（2）专项债券资金30,000万元，占比比23.75%,本次拟发行16,000万元。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）其他债务融资为银行贷款资金50,000万元，占比39.59%。其中存量贷款50,000万元，贷款时间为2022年-2024年，贷款期限15年，贷款利率为4.5%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2022年及以前	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	10,684.00	2,000.00	16,802.96	16,802.95
专项债券融资	10,000.00	-	20,000.00	-
其他债务融资	37,150.00	6,425.00	6,425.00	-
合计	57,834.00	8,425.00	43,227.96	16,802.95

2.项目实施计划

项目计划建设周期为94个月，已于2018年3月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年及以前	2023年	2024年	2025年
项目建设	57,834.00	8,425.00	43,227.96	16,802.96

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及配套用房出租收入，物业管理费收入。

1.厂房及配套用房出租收入

根据德保县当地及百色市周边地区工业园区厂房出租价格，本项目厂房及配套用房出租价格按12元/平方米/月计算，每年增长率为2%，厂房可供出租面积574,243.62平方米，配套用房可出租面积63,893.21平方米。进入运营期后，第一年出租率70%，第二年出租率80%，第三年及以后年度出租率按85%计算。债券存续期内本项目所产生的厂房及配套用房出租收入合计约为

235,771.8 万元。

2. 物业管理费收入

根据《关于百色市中心城区普通住宅前期物业服务等级政府指导价有关问题的通知（征求意见稿）》及相关房产销售、租赁网站查询结果，德保县产业园区物业管理费按 0.8 元/平方米/月计算。本项目出租物业面积共 638,136.83 平方米。进入运营期后，第一年出租率 70%，第二年出租率 80%，第三年及以后年度出租率按 85%计算。债券存续期内本项目所产生的物业管理费收入合计约为 12,374.76 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 248,146.56 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房及配套用房出租收入	物业管理费收入	当年总收入
2026 年	6,432.42	428.83	6,861.25
2027 年	7,498.36	490.09	7,988.45
2028 年	8,126.35	520.72	8,647.07
2029 年	8,288.88	520.72	8,809.60
2030 年	8,454.66	520.72	8,975.38
2031 年	8,623.75	520.72	9,144.47
2032 年	8,796.23	520.72	9,316.95
2033 年	8,972.15	520.72	9,492.87
2034 年	9,151.59	520.72	9,672.31
2035 年	9,334.62	520.72	9,855.34
2036 年	9,521.31	520.72	10,042.03
2037 年	9,711.71	520.72	10,232.46
2038 年	9,905.97	520.72	10,426.69
2039 年	10,104.09	520.72	10,624.81
2040 年	10,306.17	520.72	10,826.89
2041 年	10,512.29	520.72	11,033.01
2042 年	10,722.54	520.72	11,243.26

时间	厂房及配套用房出租收入	物业管理费收入	当年总收入
2043 年	10,936.99	520.72	11,457.71
2044 年	11,155.73	520.72	11,676.45
2045 年	11,378.84	520.72	11,899.56
2046 年	11,606.42	520.72	12,127.14
2047 年	11,838.55	520.72	12,359.27
2048 年	12,075.32	520.72	12,596.04
2049 年	12,316.83	520.72	12,837.55
合计	235,771.80	12,374.76	248,146.56

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出和税费支出。具体测算依据如下：

1.工资福利支出

本项目定员为 30 人，参考广西壮族自治区统计局公布的 2023 年统计年鉴，城镇单位从业人员人均工资及福利为 5.32 元/年。本项目进入运营期后的首个年度即 2026 年人员工资及福利按 6 万元/人/年计算，年增长率按照 3%测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为 5,476.11 万元。

2.动力材料支出

动力材料支出包括水电费、网络费等，按营业收入的 1%进行测算。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计约为 2,481.45 万元。

3.管理维护支出

管理及其他费用包括人员办公物资购置费、差旅费、培训费及其他经营管理费，管理及其他费用按人员工资及福利费的 10%计提。维护修理费按工程费用的 0.2%估算。债券存续期内本项目

所产生的管理维护支出合计约为 5,333.25 万元。

4.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税等。按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

（1）增值税税率取 9%，考虑进项税后按综合税率 6%计算；

（2）增值税附加税包括城市维护建设税 5%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%；

（3）房产税税率为 12%；

债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为 41,255.13 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 54,545.94 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护支出	税费支出	当年总成本
2026 年	180.00	68.61	217.40	1,131.16	1,597.17
2027 年	183.60	79.88	217.76	1,318.01	1,799.25
2028 年	187.27	86.47	218.13	1,427.75	1,919.62
2029 年	191.02	88.10	218.50	1,455.66	1,953.28
2030 年	191.84	89.75	218.89	1,484.13	1,987.61
2031 年	198.74	91.14	219.28	1,513.17	2,022.63
2032 年	202.71	93.17	219.67	1,542.80	2,058.35
2033 年	206.76	91.93	220.08	1,573.01	2,091.78
2034 年	210.90	96.72	220.49	1,603.83	2,131.94
2035 年	215.12	98.55	220.91	1,635.26	2,169.84
2035 年	219.42	100.42	221.34	1,667.32	2,208.50
2037 年	223.81	102.32	221.78	1,700.03	2,247.94
2038 年	228.29	101.27	222.23	1,733.39	2,288.18
2039 年	232.86	106.25	222.69	1,767.41	2,329.21

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护支出	税费支出	当年总成本
2040 年	237.52	108.27	223.15	1,802.12	2,371.06
2041 年	242.27	110.33	223.63	1,837.52	2,413.75
2042 年	247.12	112.43	224.11	1,873.63	2,457.29
2043 年	252.06	114.58	224.61	1,910.46	2,501.71
2044 年	257.10	116.76	225.11	1,948.02	2,546.99
2045 年	262.24	119.00	225.63	1,986.34	2,593.21
2046 年	267.48	121.27	226.15	2,025.43	2,640.33
2047 年	272.83	123.59	226.69	2,065.29	2,688.40
2048 年	278.29	125.96	227.23	2,105.96	2,737.44
2049 年	283.86	128.38	227.79	2,147.43	2,787.46
合计	5,476.11	2,481.45	5,333.25	41,255.13	54,545.94

（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，德保县扶贫产业园基础设施（一期）建设项目（二区）预期总收入为248,146.56万元，预期总成本为54,545.94万元，项目总收益为193,600.62万元。

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141,050.01万元，其中专项债券融资本息为57,300万元，其他债务融资本息金额为83,750.01万元。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	27,300.00	57,300.00	50,000.00	33,750.01	83,750.01	141,050.01

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.37。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
德保县扶贫产业园基础设施（一期）建设项目（二区）	193,600.62	141,050.01	1.37

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.28	1.37	1.46
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.39	1.37	1.35

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为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1.35，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

本项目主管部门是德保县工业集中区管理委员会以及德保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德保县扶贫产业园基础设施（一期）建设项目（二区）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。

德保县财政局

2024年9月10日

广西德保福地投资有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）桂黔（田林）经济产业园二期建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

桂黔（田林）经济产业园二期建设项目专项债券计划发行规模16,000万元，共发行一期。计划于2024年9月发行16,000万元，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后第二个工作日起开始计息，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）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。

2021年至2023年，田林县实现一般公共预算收入分别为3.42亿元、3.04亿元和3.2亿元；一般公共预算支出分别为26.98亿元、28.36亿元和30.42亿元；政府性基金收入分别为2.73亿元、1.12亿元和1.14亿元；政府性基金支出分别为3.8亿元、1.58亿元和4.2亿元。

表2-1 田林县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	3.42	3.04	3.20
一般公共预算支出	26.98	28.36	30.42
政府性基金收入	2.73	1.12	1.14
其中：国有土地使用权出让收入	2.67	1.00	1.09
政府性基金支出	3.80	1.58	4.20
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.58	0.88	0.54

（三）项目情况。

1.项目名称：桂黔（田林）经济产业园二期建设项目。

2.项目业主：田林县恒昌开发投资有限公司。

3.建设地点：百色市田林县旧州镇板坚村。

（四）项目业主介绍。

田林县恒昌开发投资有限公司是县人民政府授权的国有资产经营管理机构，是代表县人民政府对授权范围内所持有的全部国有资产直接行使资产受益、重大决策、选择管理者等出资人权利的特殊企业法人和授权投资机构，由田林县财政局履行出资人职责，公司注册资金为人民币6,100万元，地址为广西百色市田林县河堤路38号。

公司经营范围：国有资产营运、国有资产基础设施、项目设施、项目投资、开发经营；国有资产信息咨询服务；农村基础设施、农业基础设施、农业综合开发、土地储备、房地产开发；房屋租赁、汽车租赁服务；农副产品、水果销售。

（五）项目建设内容。

项目规划总占地面积为513,519.21平方米(折合770.27亩)，新建建筑总建筑面积200,213.82平方米，计容总面积为389,948.06平方米。其中，标准厂房建筑面积183,494.07平方米，仓库建筑面积6,240.17平方米，配套附属设施用房面积10,479.58平方米;配套建设园区道路硬化88,000平方米，给排水网管19公里。

本期专项债券资金主要用于建设标准厂房建筑面积

183,494.07 平方米，仓库建筑面积 6,240.17 平方米，配套附属设施用房面积 10,479.58 平方米;配套建设园区道路硬化 88,000 平方米，给排水网管 19 公里。

（六）项目事前绩效评估。

表 2-2 项目事前绩效评估表

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：田林县属于国定贫困县，工业化发展滞后，县财力短缺，加快园区发展不仅加快推进田林县工业化进程，提高县级财力，壮大县域经济，并通过工业优势反哺农业，助推农业。 公益性：项目的实施符合田林县对外开放的整体布局，有利于优化生产力结构，对地区经济发展、改革开放、科技进步具有较强的带动、辐射和示范作用，同时，该项目的建设，可提升区域投资环境，吸引更多的投资，促进田林县经济发展。 收益性：项目通过出租厂房及配套用房，收取物业费、等产生收入，具有收益性。 资本性:项目主要建设投资，后续竣工验收后形成固定资产，运营该项资产产生收益，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	可行性：项目建成后可通过厂房及配套用房出租收入、物业费收入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，具有可行性。 风险点：期间主要偿债风险点在于每年租金等收入是否能达到预期的收益。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得田林县发展和改革局审批的立项、可研批复、初设批复等文件，已获得土地权属证明、施工许可证等证件，按规定通过公开招标方式确定施工单位，建设投资实施方式合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	资金来源结构：资金来源包括自筹资金、申请专项债券资金等，详见四（二）资金筹措。 可行性、投向合理性：项目资金用于田林经济产业园二期建设，包括厂房、停车位及相关配套设施。资金投向合理、可行。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源包括厂房及配套用房出租收入、物业费收入等，测算数据根据相关收费标准并参考类似项目确定，可靠性强。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

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

（二）社会效益。

本项目建设期间设计、监理、施工等会创造一定的就业机会。工程建设将需要数量较多的施工工人和后勤人员，为当地人员提供宽裕的就业机会。整个项目建设完成后，需增加管理、专业技术、后勤、清洁等服务人员，减轻了当地就业压力，缓解地区闲置农村劳动力外出务工压力，对发展当地的经济具有重要意义。

同时，项目的建设有助于推进城乡建设一体化发展，提升田林县形象。提高农业综合生产能力，事关农产品有效供给和粮食安全。加快发展特色优势产业，在优势产区域发展主导产品，有利于资源、政策、资金、人才等生产要素的合理集聚，充分挖掘

生产资料、品种、技术和物质装备等潜能，不断提高农业资源利用率、土地产出率和劳动生产率，增强农业综合生产能力。。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据田林县发展和改革局《关于桂黔（田林）经济产业园二期建设项目可行性研究报告的批复》（田发改产业〔2021〕19号），本项目总投资62,167.37万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额	占总投资比例（%）
1	工程费用	48,693.70	78.33
2	工程建设其他费用	5,535.35	8.90
3	基本预备费	4,338.32	6.98
4	建设期利息	3,600.00	5.79
项目总投资		**62,167.37**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

桂黔（田林）经济产业园二期建设项目总投资62,167.37万元，项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金46,167.37万元，资金来源为业主自筹，占比74.26%;

（2）专项债券资金16,000万元，占比25.74%，其中已发行0万元，本次拟发行16,000万元，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	2024 年	2025 年	2026 年
不含专项债券的项目资本金	5,700.00	24,000.00	16,467.37
专项债券融资	16,000.00	-	-
其他债务融资	-	-	-
合计	**21,700.00**	**24,000.00**	**16,467.37**

2.项目实施计划。

项目计划建设周期为 27 个月，项目于 2024 年 10 月开工建设，预计于 2026 年 12 月竣工。

单位：人民币万元

类别	2024 年	2025 年	2026 年
项目建设	21,700.00	24,000.00	16,467.37

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2027 年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房及配套用房出租收入和物业费收入。

1.厂房及配套用房出租收入

参考田林县现有标准厂房及配套用房的出租价格，同时结合项目实际情况，本项目厂房及配套用房租金每月为 12 元/平方米，每年增长率为 2%；厂房出租面积为 183,494.07 平方米，配套用房出租面积为 10,479.58 平方米，共计 193,973.65 平方米。进

入运营期后，第一年出租率为70%，第二年出租率为80%，第三年及以后出租率均为90%。债券存续期内本项目所产生的厂房及配套用房出租收入合计约为49,464.75万元。

2.物业费收入

根据田林县普通住宅前期物业服务等级政府指导价，同时结合项目实际情况，物业费拟定为每月每平方米0.6元，物业收取面积为193,973.65平方米，进入运营期后，第一年出租率为70%，第二年出租率为80%，第三年及以后出租率均为90%。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为2,094.84万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计51,559.59万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房及配套用房出租收入	物业费收入	当年总收入
2027年	1,955.25	97.76	2,053.01
2028年	2,279.27	111.73	2,391.00
2029年	2,615.46	125.69	2,741.15
2030年	2,667.77	125.69	2,793.46
2031年	2,721.13	125.69	2,846.82
2032年	2,775.55	125.69	2,901.24
2033年	2,831.06	125.69	2,956.75
2034年	2,887.68	125.69	3,013.37
2035年	2,945.43	125.69	3,071.12
2036年	3,004.34	125.69	3,130.03
2037年	3,064.43	125.69	3,190.12
2038年	3,125.72	125.69	3,251.41
2039年	3,188.23	125.69	3,313.92
2040年	3,251.99	125.69	3,377.68
2041年	3,317.03	125.69	3,442.72
2042年	3,383.37	125.69	3,509.06
2043年	3,451.04	125.69	3,576.73
合计	**49,464.75**	**2,094.84**	**51,559.59**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出和税费支出。具体测算依据如下:

1.工资福利支出

本项目设计定员为25人，按照6万元/人每年的工资福利估算，每年增长率2%。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为3,001.92万元。

2.动力材料支出

动力材料支出包括水电费、网络、电话费等，按当年收入的0.1%计算,债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计约为51.55万元。

3.管理维护支出

管理及其他费用包括人员办公物资购置费、差旅费、培训费及其他经营管理费，管理及其他费用按人员工资及福利费的10%计提。维护修理费按工程费用的0.2%估算。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计约为1,955.77万元。

4.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税等，按现行国家有关法规，各项税费的计取标准如下:

（1）增值税税率取9%，考虑进项税后按综合税率5%计算;

（2）城市维护建设税5%、教育费附加3%和地方教育附加费

2%;

（3）房产税税率为12%;

债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为8,047.29万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计13,056.53万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护支出	税费支出	当年总成本
2027年	150.00	2.05	112.39	318.85	583.29
2028年	153.00	2.39	112.69	371.58	639.66
2029年	156.06	2.74	112.99	426.26	698.05
2030年	159.18	2.79	113.31	434.65	709.93
2031年	162.36	2.85	113.62	443.22	722.05
2032年	165.61	2.90	113.95	451.96	734.42
2033年	168.92	2.96	114.28	460.87	747.03
2034年	172.30	3.01	114.62	469.96	759.89
2035年	175.75	3.07	114.96	479.23	773.01
2036年	179.27	3.13	115.31	488.69	786.40
2037年	182.86	3.19	115.67	498.34	800.06
2038年	186.52	3.25	116.04	508.18	813.99
2039年	190.25	3.31	116.41	518.21	828.18
2040年	194.06	3.38	116.79	528.45	842.68
2041年	197.94	3.44	117.18	538.89	857.45
2042年	201.90	3.51	117.58	549.54	872.53
2043年	205.94	3.58	117.98	560.41	887.91
合计	**3,001.92**	**51.55**	**1,955.77**	**8,047.29**	**13,056.53**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，桂黔（田林）经济产业园二期建设项目预计总收入为51,559.59万元，预期总成本为13,056.53万元，项目总收益为38,503.06万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为28,960万元，其中专项债券融资本息为28,960万元，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	
16,000.00	12,960.00	28,960.00	-	-	-	28,960.00

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
桂黔（田林）经济产业园二期建设项目	38,503.06	28,960.00	1.33
合计	**38,503.06**	**28,960.00**	**1.33**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.24	1.33	1.42
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.35	1.33	1.31

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.24，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.31倍，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工业和信息管理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桂黔（田林）经济产业园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。

田林县财政局

2024年9月10日

田林县恒昌开发投资有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）平果市电子信息产业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

平果市电子信息产业园项目专项债券计划发行规模160,000万元，共发行六期。首期16,000万元已于2024年3月发行，债券发行期限20年，发行利率为2.67%。二期已于2024年8月发行20,000万元，发行期限为20年，发行利率为2.38%。三期（本期）计划于2024年9月发行14,000万元，四期计划于2024年四季度发行30,000万元，五期计划于2025年发行40,000万元，六期计划于2026年发行40,000万元，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后第二个工作日起开始计息，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）平果市简介。

平果市位于广西西南部，是右江革命根据地的重要组成部分，2019年12月26日成功撤县设市，2020年5月18日正式揭牌，属自治区直管、百色市代管县级市。2022年，平果市财政收入达到31.9亿元。同比增长5.9%，位居全区县级第一位；规模以上工业总产值突破500亿元。主要经济指标继续走在百色市前列。先后荣获全国综合实力百强县、全国新型城镇化质量百强县、全国投资潜力百强县、中国县域发展潜力百强县、中国西部百强县“五个全国百强县”称号。是全国文明城市提名城市，是首批广西体教融合示范市，更是广西首个中甲联赛主场赛区开幕式城市。

平果市是百色重点开发开放试验区“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。铝产业是平果工业的主导产业，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。坚定不移构建“12345”目标，坚定不移打好“八大战役”，全力推进铝“二次创业”，打好工业转型升级大会战，聚焦质量变革、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。

（二）平果市财政收支情况。

2021年至2023年，平果市实现一般公共预算收入分别为19.32亿元、22亿元和22.43亿元；一般公共预算支出分别为35.86亿元、42亿元和44.10亿元。政府性基金收入分别为10.85亿元、16.14亿元和11.6亿元；政府性基金支出分别为21.58亿元、23.29亿元和21.05亿元。

表2-1 平果市2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项　目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	19.32	22.00	22.43
一般公共预算支出	35.86	42.00	44.10
政府性基金收入	10.85	16.14	11.60
其中：国有土地使用权出让收入	9.91	14.99	9.85
政府性基金支出	21.58	23.29	21.05
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	9.71	14.66	9.34

（三）项目情况。

1.项目名称：平果市电子信息产业园项目。

2.项目业主：平果丰阳产业投资有限公司。

3.建设地点：平果市马头镇、新安镇、榜圩镇。

（四）项目业主介绍。

平果丰阳产业投资有限公司成立于2022年11月23日，由平果市人民政府授权平果市国有资产管理中心出资设立的国有独资公司，由平果市国有资产管理中心履行出资人职责。公司坐落在广西壮族自治区百色市平果市马头镇铝城大道，注册资本为

50,000万人民币。

企业经营范围一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；破产清算服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；规划设计管理；再生资源加工；再生资源回收（除生产性废旧金属）；金属材料销售；园区管理服务。许可项目：拍卖业务。

（五）项目建设内容。

本项目建设总用地面积1,059.58亩，总建筑面积约1,029,900.05平方米，其中：

1.蓝牙耳机生产基地：项目用地面积100.2亩；建筑面积106,944平方米，包括建设6栋标准厂房69,120平方米，2栋仓库23,040平方米，3栋辅助用房14,784平方米。室外配套道路1,626米、充电桩、场地硬化、堆场、水电等工程。

2.航空耳机生产基地：项目用地面积24.61亩；建筑面积21,414平方米，包括建设2栋标准厂房19,950平方米，1栋辅助用房1,464平方米。室外配套道路500米、充电桩、场地硬化、水电等工程。

3.TWS耳机智能生产基地：项目用地面积142.56亩；建筑面积141,115.05平方米：包括建设4栋标准厂房79,956.32平方米，3栋仓库48,544.85平方米，2栋辅助用房12,064.24平方米，1栋设备用房549.64平方米。室外配套道路1,426米、场地硬化、堆场、水电等工程。

4.有线耳机及配件生产基地：项目用地面积119.57亩；建筑面积118,190.58平方米：包括建设4栋标准厂房79,956.32平方米，2栋仓库24,317.92平方米，2栋辅助用房13,366.7平方米，1栋设备用房549.64平方米。室外配套道路1,564米、场地硬化、堆场、水电等工程。

5.铝基电子新材料产业园：项目用地面积329.02亩；建筑面积368,080平方米：包括建设14栋标准厂房267,600平方米，6栋仓库100,480平方米。室外配套道路3,514米、充电桩、场地硬化、水电等工程。

6.汽车电子生产基地：项目用地面积136.71亩；建筑面积115,824平方米：包括建设5栋标准厂房89,200平方米，2栋仓库26,624平方米。室外配套道路1,015米、充电桩、场地硬化、堆场、水电等工程。

7.高端电子产品生产基地：项目用地面积48.81亩；拟建1栋辅助用房建筑面积23,040平方米。室外配套道路685米、充电桩、场地硬化、水电等工程。

8.辅助用房：项目用地面积71.88亩；拟建10栋辅助用房63,360平方米。室外配套道路1,294米、充电桩、场地硬化、水电等工程。

9.电声原材料生产基地：项目用地面积72.9亩，建筑面积62,044.42平方米：包括建设2栋标准厂房35,840平方米，2栋

仓库17,280平方米，2栋辅助用房8,924.42平方米。室外配套道路1,359米、充电桩、场地硬化、水电等工程。

10.手机耳机生产基地：项目用地面积13.32亩；建筑面积9,888平方米，包括建设2栋标准厂房8,448平方米，1栋辅助用房1,440平方米。室外配套道路459米、充电桩、场地硬化、水电等工程。

本期专项债券资金主要用于建设TWS耳机智能生产基地和有线耳机及配件生产基地。

TWS耳机智能生产基地：项目用地面积142.56亩；建筑面积141,115.05平方米：包括建设4栋标准厂房79,956.32平方米，3栋仓库48,544.85平方米，2栋辅助用房12,064.24平方米，1栋设备用房549.64平方米。室外配套道路1,426米、场地硬化、堆场、水电等工程。

有线耳机及配件生产基地：项目用地面积119.57亩；建筑面积118,190.58平方米：包括建设4栋标准厂房79,956.32平方米，2栋仓库24,317.92平方米，2栋辅助用房13,366.7平方米，1栋设备用房549.64平方米。室外配套道路1,564米、场地硬化、堆场、水电等工程。

辅助用房63,360平方米。室外配套道路1,294米、充电桩、场地硬化、水电等工程。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目的建设有利于完善平果电子加工产业基础设施建设，加快电子产业发展，能吸引农民工返乡创业，也可以促进当地居民就业，增加当地群众收入，促进乡村振兴，带动当地经济社会全面发展。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目建成后可通过标准厂房出租收入、仓库出租收入、辅助用房出租收入、电子加工培训场地收入、堆场出租收入、停车位及充电桩收入和广告、物业收入等偿还本金和利息，项目具有一定的偿还本息能力。风险点在于收入是否能达到预期。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得平果市发展和改革局审批的立项、可研批复、初设批复等文件，建设投资实施方式合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1.资金来源结构：资金来源包括自筹资金、申请专项债券资金等，详见资金筹措方案。 2.可行性、投向合理性：项目资金用于平果市电子信息产业园建设。资金投向合理、可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收入来源为标准厂房出租收入、仓库出租收入、辅助用房出租收入、电子加工培训场地收入、堆场出租收入、停车位及充电桩收入和广告和物业收入等，测算数据根据相关收费标准并参考类似项目确定，可靠性强。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）项目的建设有利于调整优化平果市经济结构，推进新型工业化进程。

电子制造业已经成为发展前景非常广阔的战略性产业之一。当前，电子制造业的竞争十分激烈，市场消费需求也在发生着日新月异的变化，同时，用户对电子产品的使用体验要求也在日益提高。平果市电子产业从原材料的生产，到半成品、成品的加工以及销售，已有一条成熟的产业链，产业覆盖范围广，为平果市

中老年及妇女劳动力提供了大量就业岗位。但从行业规模上看，平果市电子行业企业规模呈散、乱、小的格局，欠缺快速发展的主体支撑。

项目的建设有利于促进优势资源和资金向园区集中，引导国内外优势资金、技术和人才向电子信息产业园集聚，推动有产业关联度的企业进入园区，实现产业、企业集群发展。通过电子信息产业园主导产业、优势特色产业的示范和辐射作用，带动其他相关产业发展，解决产业结构不合理等问题。通过发展电子产业，利用产业辐射，解决偏远地区经济发展滞后，经济社会欠发展问题，促进平果经济发展，推进平果新型工业化进程。

（二）项目的建设有利于提高电子加工产品品质和安全。

目前平果电子加工仍以小作坊为主，机械化率程度低，职工缺少培训，技能水平较低，生产安全观念不够，无法满足平果电子产业发展的需要。

项目建成后，将为电子加工企业提供新职工岗前技能及安全培训，职工技能提升培训，实习生实践培训等，增强职工的质量意识和工作能力，提高职工对电子元件性能的认识和使用水平，减少人为操作失误，提高产品品质，同时提高职工队伍的安全素质；提高广大职工对安全生产重要性的认识，增强安全生产的责任感；提高广大职工遵守规章制度和劳动纪律的自觉性，增强安全生产的法制观念；提高广大职工的安全技术知识水平，熟练掌握操作技术要求和预防、处理事故的能力。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据平果市发展和改革局《关于平果市电子信息产业园项目可行性研究报告的批复》（平发改产业〔2023〕3号），本项目总投资为342,382.82万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	270,370.47	78.97
2	建设工程其他费用	29,775.66	8.70
3	预备费	24,011.69	7.01
4	建设期利息	18,225.00	5.32
项目总投资		**342,382.82**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

平果市电子信息产业园项目总投资342,382.82万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金182,382.82万元，资金来源为业主自筹，占比53.27%;

（2）专项债券资金160,000万元，占比46.73%,其中已发行36,000万元，本次拟发行14,000万元，本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%;

（3）其他融资0万元，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	2024年	2025年	2026年
不含专项债券的项目资本金	46,459.13	69,152.62	66,771.07
专项债券融资	80,000.00	40,000.00	40,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**126,459.13**	**109,152.62**	**106,771.07**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2024年1月开工建设，预计于2026年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2024年	2025年	2026年
项目建设	126,459.13	109,152.62	106,771.07

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2027年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房及辅助用房出租收入、仓库和堆场出租收入、电子加工培训场地收入、停车位和充电桩服务费收入、广告位出租收入、物业管理收入等。

1.厂房及辅助用房出租收入

根据项目业主签订的厂房及辅助用房租赁合同进行测算，月租金按每平方米18元计算，厂房建筑面积617,567.11平方米，辅助用房建筑面积129,518.94平方米，出租率第一年80%，第二年85%，第三年及以后90%，租金单价每年递增2%。债券存续期内本项目所产生的厂房及辅助用房出租收入合计约为

329,284.99 万元。

2.仓库和堆场出租收入

根据可行性研究报告内容并结合当地出租市场均价进行测算，仓库可出租面积 240,286.77 平方米，堆场可出租面积 22,442.47 平方米，合计 262,729.24 平方米，仓库和堆场月租金为每平方米 13 元，出租率第一年 80%，第二年 85%，第三年及以后 90%，租金单价每年递增 2%。债券存续期内本项目所产生的仓库和堆场出租收入合计约为 83,633.33 万元。

3.电子加工培训场地收入

根据可行性研究报告内容并结合当地市场均价进行测算，项目提供电子加工企业新员工岗前技能及安全培训、实习生实践培训等场地 32,503.53 平方米，租金 18 元每平方米，每年举办四次为期 1 个月培训，使用率第一年 80%，第二年 85%，第三年及以后 90%，单价每年递增 2%。债券存续期内本项目所产生的电子加工培训场地收入合计约为 4,775.26 万元。

4.停车位和充电桩服务费收入

根据可行性研究报告内容进行测算，园区内共有 1,058 个机动车停车位可供使用，每个停车位每天收入 15 元，预留停车位充电桩 212 个，每个充电桩每天收入 30 元，一年按 300 天计算。停车位和充电桩使用率前两年为 50%，第三年及以后为 70%，债券存续期内本项目所产生的停车位和充电桩服务费收入合计约为 8,603.01 万元。

5.广告位出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目共涉及十个子项，项目建成后厂房外墙及室外预计可产生100个广告位，可供企业悬挂广告及招商引资，每个广告位月租金水平为4,000元，租金单价每年递增2%；使用率第一年80%，第二年85%，第三年及以后90%。债券存续期内本项目所产生的广告位出租收入合计约为9,794.56万元。

6.物业管理收入

根据可行性研究报告内容进行测算，园区内可收取物业管理费面积共有779,589.58平方米，管理费每月每平方米1元，出租率第一年80%，第二年85%，第三年及以后90%，债券存续期内本项目所产生的物业管理收入合计约为15,856.91万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为451,948.06万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房及辅助用房出租收入	仓库和堆场出租收入	电子加工培训场地收入	停车位和充电桩服务费收入	广告位出租收入	物业管理收入	当年总收入
2024年	-	-	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-	-	-
2026年	-	-	-	-	-	-	-
2027年	12,909.65	3,278.86	187.22	333.45	384.00	748.41	17,841.59
2028年	13,990.83	3,553.47	202.90	333.45	416.16	795.18	19,291.99
2029年	15,110.10	3,837.74	219.13	466.83	449.45	841.96	20,925.21
2030年	15,412.30	3,914.49	223.51	466.83	458.44	841.96	21,317.53
2031年	15,720.55	3,992.78	227.98	466.83	467.61	841.96	21,717.71
2032年	16,034.96	4,072.64	232.54	466.83	476.96	841.96	22,125.89
2033年	16,355.66	4,154.09	237.19	466.83	486.50	841.96	22,542.23
2034年	16,682.77	4,237.17	241.93	466.83	496.23	841.96	22,966.89
2035年	17,016.43	4,321.91	246.77	466.83	506.15	841.96	23,400.05

时间	厂房及辅助用房出租收入	仓库和堆场出租收入	电子加工培训场地收入	停车位和充电桩服务费收入	广告位出租收入	物业管理收入	当年总收入
2036 年	17,356.76	4,408.35	251.71	466.83	516.27	841.96	23,841.88
2037 年	17,703.90	4,496.52	256.74	466.83	526.60	841.96	24,292.55
2038 年	18,057.98	4,586.45	261.87	466.83	537.13	841.96	24,752.22
2039 年	18,419.14	4,678.18	267.11	466.83	547.87	841.96	25,221.09
2040 年	18,787.52	4,771.74	272.45	466.83	558.83	841.96	25,699.33
2041 年	19,163.27	4,867.17	277.90	466.83	570.01	841.96	26,187.14
2042 年	19,546.54	4,964.51	283.46	466.83	581.41	841.96	26,684.71
2043 年	19,937.47	5,063.80	289.13	466.83	593.04	841.96	27,192.23
2044 年	20,336.22	5,165.08	294.91	466.83	604.90	841.96	27,709.90
2045 年	20,742.94	5,268.38	300.81	466.83	617.00	841.96	28,237.92
合计	**329,284.99**	**83,633.33**	**4,775.26**	**8,603.01**	**9,794.56**	**15,856.91**	**451,948.06**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资及福利费、动力材料支出、管理维护支出和税费支出。具体测算依据如下:

1.工资及福利费

根据百色地区统计局公布的 2019-2023 年统计年鉴，该地区该行业从业人员人均工资及福利为 59,216.4 元/年，年均增长率 3.22%，项目共有经营管理及运营维护人员 40 人，按照每人每年 6 万元的工资福利，每年上涨 3%。债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约为 6,028.27 万元。

2.动力材料支出

根据可行性研究报告内容进行测算，厂房及配套设施运营时产生的水电费等费用由承租户或运营企业自行承担，本项目在运营管理过程中年度耗电量约为 37.5 万千瓦时，电费为每千瓦时 1.5 元；年用水量约为 31,250 立方米，自来水水费为每立方米 4 元，根据项目的整体负荷率情况，动力材料支出暂按平均负荷率

90%计算。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计约为1,175.72万元。

3.管理维护支出

根据可行性研究报告内容进行测算，管理及其他费用包括差旅费、办公费，管理及其他费用按人员工资及福利费的10%计提。维护修理费按工程费用的0.1%估算。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计约为5,739.86万元。

4.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

（1）增值税税率取9%，考虑进项税后按综合税率6%计算；

（2）增值税附加税包括城市维护建设税7%、教育费附加3%和地方教育附加费2%；

（3）房产税税率为12%；

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为64,640.51万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为77,584.36万元。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	动力材料支出	管理维护支出	税费支出	当年总成本
2024年	-	-	-	-	-

时间	工资及福利费	动力材料支出	管理维护支出	税费支出	当年总成本
2025年	-	-	-	-	-
2026年	-	-	-	-	-
2027年	240.00	61.88	294.37	2,541.82	3,138.07
2028年	247.20	61.88	295.09	2,751.99	3,356.16
2029年	254.62	61.88	295.83	2,977.69	3,590.02
2030年	262.26	61.88	296.60	3,035.63	3,656.37
2031年	270.13	61.88	297.38	3,094.73	3,724.12
2032年	278.23	61.88	298.19	3,155.01	3,793.31
2033年	286.58	61.88	299.03	3,216.50	3,863.99
2034年	295.18	61.88	299.89	3,279.21	3,936.16
2035年	304.04	61.88	300.77	3,343.18	4,009.87
2036年	313.16	61.88	301.69	3,408.43	4,085.16
2037年	322.55	61.88	302.63	3,474.99	4,162.05
2038年	332.23	61.88	303.59	3,542.87	4,240.57
2039年	342.20	61.88	304.59	3,612.12	4,320.79
2040年	352.47	61.88	305.62	3,682.74	4,402.71
2041年	363.04	61.88	306.67	3,754.79	4,486.38
2042年	373.93	61.88	307.76	3,828.27	4,571.84
2043年	385.15	61.88	308.89	3,903.22	4,659.14
2044年	396.70	61.88	310.04	3,979.67	4,748.29
2045年	408.60	61.88	311.23	4,057.65	4,839.36
合计	**6,028.27**	**1,175.72**	**5,739.86**	**64,640.51**	**77,584.36**

（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，平果市电子信息产业园项目预期总收入为451,948.06万元，预期总成本为77,584.36万元，项目总收益为374,363.7万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为276,697.6

万元，其中专项债券融资本息为276,697.6万元，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	
160,000.00	116,697.60	276,697.60	-	-	-	276,697.60

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1.35。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
平果市电子信息产业园项目	374,363.70	276,697.60	1.35
合计	**374,363.70**	**276,697.60**	**1.35**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.27	1.35	1.43
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.37	1.35	1.34

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.27,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.34，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是平果市工业和信息化局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电子信息产业园项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹

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

平果市财政局

2024年9月10日

平果丰阳产业投资有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）平果市再生铝循环经济产业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

平果市再生铝循环经济产业园项目专项债券计划发行规模64,000万元，共发行四期。首期28,000万元已于2023年6月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.04%；二期16,000万元已于2024年3月发行，发行期限为20年，发行利率为2.67%；三期已于2024年9月上旬发行10,000万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%；四期（本期）计划于2024年9月下旬发行10,000万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个工作日起开始计息，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。坚定不移构建“12345”目标，坚定不移打好“八大战役”，全力推进铝“二次创业”，打好工业转型升级大会战，聚焦质量变革、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。

（二）平果市财政收支情况。

2021年至2023年，平果市实现一般公共预算收入分别为19.32亿元、22亿元和22.43亿元；一般公共预算支出分别35.86亿元、42亿元和44.1亿元。政府性基金收入分别为10.85亿元、16.14亿元和11.6亿元；政府性基金支出分别为21.58亿元、23.29亿元和21.05亿元。

平果市2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	19.32	22.00	22.43
一般公共预算支出	35.86	42.00	44.10
政府性基金收入	10.85	16.14	11.60
其中：国有土地使用权出让收入	9.91	14.99	9.85

项目	2021年	2022年	2023年
政府性基金支出	21.58	23.29	21.05
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	9.71	14.66	9.34

（三）项目情况。

1.项目名称：平果市再生铝循环经济产业园项目。

2.项目业主：平果市铝循环经济产业投资有限公司。

3.建设地点：百色市平果市工业园区内。

（四）项目业主介绍。

平果市铝循环经济产业投资有限公司成立于2023年2月，注册资本为2亿元，是平果市人民政府授权平果市国有资产管理中心出资设立的国有独资公司，由平果市国有资产管理中心履行出资人职责。经营范围：以自有资金从事投资活动；工业工程设计服务；工业自动控制系统装置销售；金属材料销售；金属材料制造；高性能有色金属及合金材料销售；有色金属合金制造；有色金属合金销售；建筑信息模型技术开发、技术咨询、技术服务；工业机器人安装、维修；工业机器人销售；工业互联网数据服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；工业控制计算机及系统销售；工业设计服务；园区管理服务。

（五）项目建设内容。

项目总用地面积879.04亩，总建筑面积330,395.25平方米，其中：

1.再生铝回收生产产业园用地面积约427.8亩；总建筑面积108,608平方米，建设内容包括：6栋标准厂房建筑面积63,360

平方米，2栋仓储物流中心建筑面积24,320平方米，2栋辅助用房建筑面积19,608平方米,1栋设备用房建筑面积1,320平方米，1片原料堆场面积32,129.15平方米，园区道路3,904平方米，配套室外场地硬化、停车场、给排水工程、电气工程、充电桩、配电工程、消防工程及其他配套工程等。

2.铝合金初深加工产业园用地面积约109.01亩；总建筑面积117,872.41平方米，建设内容包括：5栋标准厂房建筑面积99,945.4平方米，3栋辅助用房建筑面积17,377.37平方米，1栋设备用房建筑面积549.64平方米,园区道路2,318.76平方米，配套场地硬化、停车场、给排水工程、电气工程、充电桩、配电工程、消防工程及其他配套工程等。

3.绿色铝高端加工产业园用地面积约229.51亩；总建筑面积68,354.84平方米，建设内容包括：5栋标准厂房建筑面积53,200平方米，1栋仓储物流中心建筑面积8,465平方米，1栋辅助用房建筑面积5,990.64平方米，1栋设备用房建筑面积644平方米,1片原料堆场面积8,793.48平方米,园区道路2,839.61平方米，配套场地硬化、停车场、给排水工程、电气工程、充电桩、配电工程、消防工程及其他配套工程等。

4.铝资源综合利用产业园用地面积约112.72亩；总建筑面积35,560平方米，建设内容包括：1栋标准厂房建筑面积9,600平方米，1栋仓储物流中心建筑面积9,600平方米，2栋辅助用房建筑面积15,360平方米,1栋设备用房建筑面积1,000平方米，

2片原料堆场面积5,000平方米，园区道路1,075平方米，配套室外场地硬化、停车场、给排水工程、电气工程、循环水池、充电桩、配电工程、消防工程及其他配套工程等。

本期专项债券资金主要用于建设再生铝回收生产产业园和绿色铝高端加工产业园。

再生铝回收生产产业园建设内容包括：6栋标准厂房建筑面积63,360平方米，2栋仓储物流中心建筑面积24,320平方米，2栋辅助用房建筑面积19,608平方米，1栋设备用房建筑面积1,320平方米，1片原料堆场面积32,129.15平方米，园区道路3,904平方米，配套室外场地硬化、停车场、给排水工程、电气工程、充电桩、配电工程、消防工程及其他配套工程等。

绿色铝高端加工产业园建设内容包括：5栋标准厂房建筑面积53,200平方米，1栋仓储物流中心建筑面积8,465平方米，1栋辅助用房建筑面积5,990.64平方米，1栋设备用房建筑面积644平方米，1片原料堆场面积8,793.48平方米，园区道路2,839.61平方米，配套场地硬化、停车场、给排水工程、电气工程、充电桩、配电工程、消防工程及其他配套工程等。

（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	再生铝行业利用各种废铝材料生产铝合金锭，相对于铝土矿、氧化铝、电解铝、铝合金的产业路线，较大幅度地减少了热能消耗和温室气体排放，再生铝行业在资源节约、节能减排、环境保护方面具有重大的社会效益。项目建成后可实现铝工业持续健康发展，调整优化结构，加强技术改造，

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		优化产品结构。开发高附加值铝加工材产品。项目建成投入运营后，还可拉动内需、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，在行业内以及本地区具有较好的带动作用。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.可行性：项目建成后可通过厂房出租收入、仓储物流中心出租收入、辅助用房出租收入、堆场出租收入、物业与停车位收入、充电桩与广告收入等偿还本金和利息，项目具有一定的偿还本息能力。按计划每年支付当年利息，后五年分期等额偿还本金。 2.风险点：期间主要偿债风险点在于收入是否能达到预期的收益。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得平果市发展和改革委员会审批的立项、可研批复、初设批复等文件，建设投资实施方式合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1.资金来源结构：资金来源包括自筹资金、申请专项债券资金等。 2.可行性、投向合理性：项目资金用于再生铝循环经济产业园建设。资金投向合理、可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源为厂房出租收入、仓储物流中心出租收入、辅助用房出租收入、堆场出租收入、物业与停车位收入、充电桩与广告收入等。测算数据根据相关收费标准并参考类似项目确定，可靠性强。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

铝具有良好的回收特性，回收率高于其他材料。由于铝一般用作结构件且耐腐蚀，多次利用仍不改变性质，因此铝具有良好的回收性。根据国际铝业协会的数据，全球历史上总共生产的15亿吨铝中，有75%仍在被使用，通过废铝资源回收再利用发展循环经济，可以有效缓解铝矿供需矛盾，降低铝矿资源对外依赖度。

再生铝生产过程中所采用的废铝料，回收分拣废铝打包后仅需要电解铝5%的能源就能生产出合金产品，同时可节省铝土矿资源。原铝的生产涉及铝土矿的开采、长途运输等，氧化铝和电解铝生产能耗巨大与原铝生产相比，再生铝生产固定资产投资较小、生产成本低，再生铝具有显著的经济性。

（二）社会效益。

再生铝行业利用各种废铝材料生产铝合金锭，相对于铝土矿、氧化铝电解铝、铝合金的产业路线，较大幅度地减少了热能消耗和温室气体排放，再生铝行业在资源节约、节能减排、环境保护方面具有重大的社会效益。项目建成后可实现铝工业持续健康发展，调整优化结构，加强技术改造优化产品结构。开发高附加值铝加工材产品。项目建成投入运营后，还可拉动内需、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，在行业内以及本地区具有较好的带动作用。

综上所述，投资项目对周边地区居民就业和收入的提高具有很好的正面影响。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据平果市发展和改革局《关于平果市再生铝循环经济产业园项目可行性研究报告的批复》（平发改产业〔2023〕37号），本项目总投资为151,894.61万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	111,644.47	73.50
2	建设工程其他费用	21,998.68	14.48
3	预备费	10,691.46	7.04
4	建设期利息	7,560.00	4.98
项目总投资		**151,894.61**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

平果市再生铝循环经济产业园项目总投资151,894.61万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金87,894.61万元，资金来源为业主自筹，占比57.87%；

（2）专项债券资金64,000万元，占比42.13%，其中已发行54,000万元，本次拟发行10,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%；

（3）其他融资0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2023年	2024年	2025年	2026年
不含专项债券的项目资本金	8,790.39	11,552.11	66,552.11	1,000.00
专项债券融资	28,000.00	36,000.00	-	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**36,790.39**	**47,552.11**	**66,552.11**	**1,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为37个月，已于2023年4月开工建设，预计于2026年4月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2023年	2024年	2025年	2026年
项目建设	36,790.39	47,552.11	66,552.11	1,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2026年（按8个月计）为起始年测算。项目主要收入来源于厂房出租收入、仓储物流中心出租收入、辅助用房出租收入、堆场出租收入、物业与停车位收入、充电桩与广告收入。

1.厂房出租收入

根据当地厂房出租市场价及签订的合同价进行测算，标准厂房初始出租价格为20元/平方米/月，此后每年上涨2%，可出租面积为226,105.4平方米，预计第1年的出租率为80%，从第2年起出租率均为90%，债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为102,585.17万元。

2.仓储物流中心出租收入

根据当地出租市场价及签订的合同价进行测算，仓储物流中心初始出租价格为18元/平方米/月，此后每年上涨2%，可出租面积为42,385平方米，预计第1年的出租率为80%，从第2年起出租率均为90%，债券存续期内本项目所产生的仓储物流中心出租收入合计约为17,307.35万元。

3.辅助用房出租收入

根据当地出租市场价进行测算，辅助用房初始出租价格为20元/平方米/月，此后每年上涨2%。辅助用房可出租面积为58,336.01平方米，预计第1年的出租率为80%，从第2年起出租率均为90%，债券存续期内本项目所产生的辅助用房出租收入合计约26,467.44万元。

4.堆场出租收入

根据当地出租市场价进行测算，堆场初始出租价格为15元/平方米/月，此后每年上涨2%，可出租面积为45,922.63平方米，预计第1年的出租率为80%，从第2年起出租率均为90%，债券存续期内本项目所产生的堆场出租收入合计约为15,626.78万元。

5.物业与停车位收入

根据当地市场价进行测算，项目每月物业管理费为1元/平方米/月，可出租面积为326,826.41平方米。项目停车位租金按3,600元/个/年收取，停车位共设有515个。预计第1年的出租率为70%，从第2年起出租率均达到80%，债券存续期内本项目所产生的物业与停车位收入合计约为8,124.73万元。

6.充电桩与广告收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目充电桩按40元/日/个收取，设有充电桩105个。项目广告位按20,000元/个/年收取，项目共设有广告位40个。预计第1年的负荷率为70%，从第2年起负荷率均达到80%。债券存续期内本项目所产生的充

电桩与广告收入合计约为 2,614.12 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 172,725.59 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	仓储物流中心出租收入	辅助用房出租收入	堆场出租收入	物业与停车位收入	充电桩与广告收入	当年总收入
2023 年	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-	-	-
2026 年	2,894.15	488.28	746.70	440.86	269.54	86.73	4,926.26
2027 年	4,981.55	840.44	1,285.26	758.83	462.07	148.67	8,476.82
2028 年	5,081.18	857.25	1,310.97	774.01	462.07	148.67	8,634.15
2029 年	5,182.80	874.40	1,337.19	789.49	462.07	148.67	8,794.62
2030 年	5,286.46	891.89	1,363.93	805.28	462.07	148.67	8,958.30
2031 年	5,392.19	909.73	1,391.21	821.39	462.07	148.67	9,125.26
2032 年	5,500.03	927.92	1,419.03	837.82	462.07	148.67	9,295.54
2033 年	5,610.03	946.48	1,447.41	854.58	462.07	148.67	9,469.24
2034 年	5,722.23	965.41	1,476.36	871.67	462.07	148.67	9,646.41
2035 年	5,836.67	984.72	1,505.89	889.10	462.07	148.67	9,827.12
2036 年	5,953.40	1,004.41	1,536.01	906.88	462.07	148.67	10,011.44
2037 年	6,072.47	1,024.50	1,566.73	925.02	462.07	148.67	10,199.46
2038 年	6,193.92	1,044.99	1,598.06	943.52	462.07	148.67	10,391.23
2039 年	6,317.80	1,065.89	1,630.02	962.39	462.07	148.67	10,586.84
2040 年	6,444.16	1,087.21	1,662.62	981.64	462.07	148.67	10,786.37
2041 年	6,573.04	1,108.95	1,695.87	1,001.27	462.07	148.67	10,989.87
2042 年	6,704.50	1,131.13	1,729.79	1,021.30	462.07	148.67	11,197.46
2043 年	6,838.59	1,153.75	1,764.39	1,041.73	462.07	148.67	11,409.20
合计	**102,585.17**	**17,307.35**	**26,467.44**	**15,626.78**	**8,124.73**	**2,614.12**	**172,725.59**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、维护修理费支出、其他费用支出和税金及附加。具体测算依据如下：

1.工资福利支出

根据可行性研究报告内容，项目定员 17 人，考虑行业特征、

物价上涨等因素，本项目进入运营期后的首个年度即2026年人员工资及福利按6.2万元/人/年计算，年增长率按照每五年上涨5%测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约2,027.93万元。

2.动力材料支出

根据可行性研究报告内容进行测算，外购原材料及动力主要包括水费、电费等，本项目外购原材料费按营业收入0.1%计，债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计约为172.75万元。

3.维护修理费支出

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目修理费按营业收入0.2%计，债券存续期内本项目所产生的维护修理费支出合计约为345.43万元。

4.其他费用支出

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、交通费、招租费等，本项目其他费用按营业收入1%计，债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为1,727.23万元。

5.税金及附加

根据国家现行法律规定，项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，增值税税率取9%，增值税附加税包括城市维护建设税5%、教育费附加3%和地方教育附加费2%，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34,703.58万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为38,976.92万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	维护修理费支出	其他费用支出	税金及附加	当年总成本
2023年	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-	-
2026年	105.40	4.93	9.85	49.26	989.77	1,159.21
2027年	105.40	8.48	16.95	84.77	1,703.14	1,918.74
2028年	105.40	8.63	17.27	86.34	1,734.75	1,952.39
2029年	105.40	8.79	17.59	87.95	1,766.99	1,986.72
2030年	105.40	8.96	17.92	89.58	1,799.88	2,021.74
2031年	110.67	9.13	18.25	91.25	1,833.42	2,062.72
2032年	110.67	9.30	18.59	92.96	1,867.64	2,099.16
2033年	110.67	9.47	18.94	94.69	1,902.54	2,136.31
2034年	110.67	9.65	19.29	96.46	1,938.13	2,174.20
2035年	110.67	9.83	19.65	98.27	1,974.44	2,212.86
2036年	116.28	10.01	20.02	100.11	2,011.47	2,257.89
2037年	116.28	10.20	20.40	101.99	2,049.25	2,298.12
2038年	116.28	10.39	20.78	103.91	2,087.78	2,339.14
2039年	116.28	10.59	21.17	105.87	2,127.08	2,380.99
2040年	116.28	10.79	21.57	107.86	2,167.17	2,423.67
2041年	122.06	10.99	21.98	109.90	2,208.06	2,472.99
2042年	122.06	11.20	22.39	111.97	2,249.76	2,517.38
2043年	122.06	11.41	22.82	114.09	2,292.31	2,562.69
合计	**2,027.93**	**172.75**	**345.43**	**1,727.23**	**34,703.58**	**38,976.92**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，平果市再生铝循环经济产业园项目预期总收入为172,725.59万元，预期总成本为38,976.92万元，项目总收益为133,748.67万元。

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103,211.2万元，其中专项债券融资本息为103,211.2万元，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	
64,000.00	39,211.20	103,211.20	-	-	-	103,211.20

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1.3。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
平果市再生铝循环经济产业园项目	133,748.67	103,211.20	1.30
合计	**133,748.67**	**103,211.20**	**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	1.31	1.30	1.28

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

数为1.21，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.28，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

财政部门。

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

务收入。

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是平果市工业区管理服务中心以及平果市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据平果市再生铝循环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。

平果市财政局

2024年9月10日

平果市铝循环经济产业投资有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）贺州市产业园区项目实施方案

贺州市财政局

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）广西东融新能源新材料产业基地建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西东融新能源新材料产业基地建设项目专项债券计划发行规模51,000万元，共发行四期。首期30,000万元已于2023年6月发行，债券发行期限20年（后五年等额还本），发行利率为3.04%。二期已于2023年12月调整2023年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（二期）—2023年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）6,500万元至广西东融新能源新材料产业基地建设项目，债券发行期限为20年,发行利率为3.04%。三期已于2024年9月上旬发行5,000万元，债券发行期限20年（后五年等额还本），四期（本期）计划于2024年9月下旬发行9,500万元，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后第二个工作日起开始计息，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。

2021年至2023年，贺州市本级实现一般公共预算收入分别

为14.6亿元、17.79亿元和18.49亿元；一般公共预算支出分别为51.57亿元、46.83亿元和57.02亿元。政府性基金收入分别为34.83亿元、23.4亿元和24.62亿元；政府性基金支出分别为35.27亿元、26.07亿元和25.49亿元。

贺州市本级2021—2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	14.60	17.79	18.49
一般公共预算支出	51.57	46.83	57.02
政府性基金收入	34.83	23.40	24.62
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	35.27	26.07	25.49
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：广西东融新能源新材料产业基地建设项目。

2.项目业主：广西贺州市正业发展有限公司。

3.建设地点：广西东融产业园八桂产业园内。

（四）项目业主介绍。

2014年7月15日，经贺州市人民政府批准，粤桂县域经济产业合作示范区（信都工业区）管理委员会（现更名为“广西东融先行示范区（贺州）管理委员会”）出资成立国有控股平台公司—广西贺州市正业发展有限公司（以下简称“正业公司”）。2021年7月，根据贺州市人民政府工作部署，正业公司股权无偿划转至广西贺州市投资集团有限公司；2022年4月，正业公司股权再次无偿划转至贺州市八步区财政局，成为八步区直国有企业，同时为广西东融先行示范区（贺州）管理委员会代管。公司

目前注册资本为64,788万元，其中：八步区财政局出资38,899.68万元,股权占比60.04%;中国农发重点建设基金有限公司出资21,515万元，股权占比33.2083%，广西城建投资集团有限公司出资4,373.32万元，股权占比6.75%。

经营范围为: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。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。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设广西东融新能源新材料产业基地，项目规划用地面积124，316.06平方米（约186.47亩），总建筑面积约232,115.22平方米，总共11栋楼。其中厂房建筑面积228,206.8平方米，设备用房建筑面积3,592.42平方米，垃圾站建筑面积120平方米；主要建设内容包括土建工程、给排水工程、道路工程、电气工程、消防工程、通风工程及停车位、充电桩相关配套基础设施建设等。

本期专项债券资金主要用于二期1#、2#、3#楼，三期4#、8#楼主体工程、装饰装修及室外总平施工，达到竣工验收条件;四期计划完成7#、10#、11#楼主体工程80%。主要建设内容为建

筑工程、道路工程、给排水工程、硬化工程、强弱电工程、消防工程、照明工程及停车位、充电桩相关配套设施工程等。

（六）项目事前绩效评估。

项目事前绩效评估表

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：开发区标准厂房建设，符合园区开发建设的布局要求，是实现资源配置的有效途径;开发区标准厂房建设，将大大强化工业集中区的功能和作用，积极推动工业集中区的建设，拉动贺州市经济增长;缩短项目建设周期，减少企业资金投入，能增强招商引资的竞争力，强力推进项目引进工作:有利于改善园区生态环境，满足资源节约型经济社会的发展要求，实现经济社会协调发展。 收益性：项目通过出租厂房、收取物业费、广告费、充电桩收入、屋顶（光伏）出租等产生收入，具有收益性。 资本性:项目总投资 85,955.68 万元，主要建设投资，后续竣工验收后形成固定资产，运营该项资产产生收益，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	可行性：项目建成后可通过厂房出租收入、物业费收入、广告费收入、充电桩收入、屋顶（光伏）出租收入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，具有可行性。 风险点：期间主要偿债风险点在于每年收入是否能达到预期的收益。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得贺州市八步区发展和改革局审批的立项、可研批复、初设批复等文件，已获得土地权属证明、施工许可证等证件，按规定通过公开招标方式确定施工单位，建设投资实施方式合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	资金来源结构：资金来源包括自筹资金、申请专项债券资金等，详见四（二）资金筹措。 可行性、投向合理性：项目资金用于广西东融新能源新材料产业基地的建设，包括厂房及相关配套设施。资金投向合理、可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源包括厂房出租收入、物业费收入、广告费收入、充电桩收入、屋顶（光伏）出租收入等收入等，测算数据根据相关市场均价及收费标准并参考类似项目确定，可靠性强。

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）经济效益。

项目的建设，促进了周边市政公用基础设施的完善，为地方招商引资创造良好的条件，同时提升创新创业活力，促进产业结构调整。项目的建设将发展壮大新兴产业，通过市场带动附近相关制造业与辅助行业的发展，包括物流、餐饮、娱乐等必将有力地带动贺州市八步区经济的快速发展。

标准化厂房建成后，将极大拓展贺州市八步区产业经济的发展空间，进一步强化园区的功能和作用，强力推进贺州市八步区区域经济的发展，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，有效拉动贺州市八步区经济的增长。同时，广西东融新能源新材料产业基地的建设是相应自治区及贺州市产业集聚效益的政策，有利于加快推进示范区全方位多层次循环经济产业园发展，进一步优化园区产业结构，丰富现有园区板块布局，增强园企业人才吸纳、综合竞争实力。

（二）社会效益。

本项目建设期间设计、监理、施工等会创造一定的就业机会。工程建设将需要数量较多的施工工人和后勤人员，为当地人员提

供宽裕的就业机会。整个项目建设完成后，需增加管理、专业技术、后勤、清洁等服务人员，减轻了当地就业压力，缓解贺州地区闲置农村劳动力外出务工压力，对发展当地的经济具有重要意义。

同时，项目的建设有助于推进城乡建设一体化发展，提升贺州市形象。通过本项目建设，使电子科技、环保产业、计算机产业、太阳能利用、高能电池、新材料、新能源等新型的高新技术产业延伸发展，打造形成产业集聚和规模化效应。以此为契机，加快建设完善贺州市，其社会效益显著。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据贺州市八步区发展和改革局《关于广西东融新能源新材料产业基地建设项目可行性研究报告的批复》（贺八发改社会投〔2022〕16号），本项目总投资为85,955.68万元。

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	60,667.33	70.58
2	建设工程其他费用	13,065.42	15.20
3	预备费	8,847.93	10.29
4	建设期利息	3,375.00	3.93
项目总投资		**85,955.68**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西东融新能源新材料产业基地建设项目总投资85,955.68万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金34,955.68万元，资金来源为业主自筹，占比40.67%;

（2）专项债券资金51,000万元，占比59.33%，其中已发行41,500万元，本次拟发行9,500万元。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	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	4,699.00	16,798.00	13,458.68
专项债券融资	36,500.00	14,500.00	0
其他债务融资	-	-	-
合计	**41,199.00**	**31,298.00**	**13,458.68**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为35个月，已于2023年2月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2023年	2024年	2025年
项目建设	41,199.00	31,298.00	13,458.68

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2026年为起始年测算。项目主要收入来源

于厂房出租收入、停车位收入、物业费收入、广告牌收入、充电桩收入和屋顶（光伏）出租收入。

1.厂房出租收入

参考广西贺州八步区、桂林临桂区周边已进入运营期的同类厂房出租价格，月出租价格在16—22元/平方米之间，平均出租价格在19元/平方米左右，同时结合项目实际情况，以不高于同类厂房平均出租价格作为本项目的定价，初步拟定为每月每平方米19元，单价每年增长3%。11栋厂房出租面积合计为228,206.8平方米，进入运营期后，第一年出租率为70%，第二年出租率为80%，第三年及以后出租率均为90%。债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为107,873.34万元。

2.停车位收入

参考贺州市东融广场当地停车场收费标准，每个车位每日最高限价为15元，同时结合项目实际情况，每年按300天计算。园区规划货车车位和小型汽车车位共464个。进入运营期后，前三年使用率为60%，第四年及以后的使用率均为80%，不再增长。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为2,881.44万元。

3.物业费收入

参考贺州市发展和改革委员会、贺州市住房和城乡建设局《关于贺州市城区住宅小区物业服务等级收费指导标准方案的通知》（贺发改规〔2021〕3号），同时结合项目实际情况，物业

服务等级按四级计算，即每月每平方米 0.8 元。11 栋厂房出租面积合计为 228,206.8 平方米，进入运营期后，第一年出租率为 70%，第二年出租率为 80%,第三年及以后出租率均为 90%。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为 3,483.33 万元。

4.广告牌收入

根据易播网相关数据显示，大牌广告牌租金 18-20 万元/年·面)，结合本项目的实际情况，基于谨慎性原则，本项目按 1.5 万元/月(即 18 万元/年)测算。项目设置 12 个单面大型广告牌，前三年使用率为 70%，第四年以后使用率均为 90%。债券存续期内本项目所产生的广告牌收入合计约为 3,369.6 万元。

5.充电桩收入

根据贺州当地公布的充电桩收费标准显示，综合电费平均在 1.25 元/度。以一辆续航 200 公里的新能源汽车为例，它的电池容量约为 31 千瓦时，需要约 31 度电来充满，每辆车充满电需 38.75 元。结合快充与慢充时间，预计充电桩一天可充满 3 辆车，每个充电桩每天收入为 116.25 元，一年按 350 天计算，运营期收费单价每 3 年增长 2%。项目设置 113 个充电桩，第一年出租率为 70%，第二年出租率为 80%，第三年及以后出租率为 90%。债券存续期内本项目所产生的充电桩收入合计约为 7,687.86 万元。

6.屋顶（光伏）出租收入

根据北极星太阳能光伏网公布的含增值服务的屋顶光伏租金在 5.2—9 元/平方米/年范围内，同时结合项目实际情况，屋

顶（光伏）租金拟定为每年每平方米 7 元，运营期收费单价每 3 年增长 2%。厂房屋顶可用作光伏的建筑面积为 28,144 平方米，进入运营期后，第 1 年出租率为 80%，第 2 年出租率为 90%，第 3 年及以后出租率为 95%。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 1,219.79 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 126,515.36 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	停车位收入	物业费收入	广告牌收入	充电桩收入	屋顶（光伏）出租收入	当年总收入
2026 年	3,642.18	125.28	153.35	151.20	321.94	54.96	4,448.91
2027 年	4,290.29	125.28	175.26	151.20	367.93	61.83	5,171.79
2028 年	4,970.34	125.28	197.17	151.20	413.92	65.27	5,923.18
2029 年	5,114.11	167.04	197.17	194.40	422.06	66.20	6,160.98
2030 年	5,257.88	167.04	197.17	194.40	422.06	66.20	6,304.75
2031 年	5,422.19	167.04	197.17	194.40	422.06	66.20	6,469.06
2032 年	5,586.50	167.04	197.17	194.40	430.19	68.06	6,643.36
2033 年	5,750.81	167.04	197.17	194.40	430.19	68.06	6,807.67
2034 年	5,915.12	167.04	197.17	194.40	430.19	68.06	6,971.98
2035 年	6,099.97	167.04	197.17	194.40	438.33	69.00	7,165.91
2036 年	6,284.82	167.04	197.17	194.40	438.33	69.00	7,350.76
2037 年	6,469.66	167.04	197.17	194.40	438.33	69.00	7,535.60
2038 年	6,654.51	167.04	197.17	194.40	447.48	70.86	7,731.46
2039 年	6,859.90	167.04	197.17	194.40	447.48	70.86	7,936.85
2040 年	7,065.28	167.04	197.17	194.40	447.48	70.86	8,142.23
2041 年	7,270.67	167.04	197.17	194.40	456.63	71.79	8,357.70
2042 年	7,496.59	167.04	197.17	194.40	456.63	71.79	8,583.62
2043 年	7,722.52	167.04	197.17	194.40	456.63	71.79	8,809.55
合计	**107,873.34**	**2,881.44**	**3,483.33**	**3,369.60**	**7,687.86**	**1,219.79**	**126,515.36**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护

支出和税费支出。具体测算依据如下:

1.工资福利支出

本项目设计定员为25人，参考广西地区统计局公布的2023年统计年鉴，广西地区该行业（租赁和商务服务业）从业人员人均工资及福利为52,302元/年，年均增长率9.24%。考虑近几年就业形势严峻，经济形势波动大等因素，本项目进入运营期后的首个年度即2026年人员工资及福利按近5万元/人/年计算，年增长率按照2%测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为2,674万元。

2.动力材料支出

本项目预计年用电量36,000千瓦时，贺州地区非居民电价为0.7元/度，年均支出2.52万元，年用水量6,200吨，贺州地区非居民用水水价为3.2元/吨，年均支出1.98万元。以上支出测算时，年支出增长率均按照每5年增长5%测算。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计约为87.16万元。

3.管理维护支出

管理及其他费用包括人员办公物资购置费、差旅费、培训费及其他经营管理费，管理及其他费用按人员工资及福利费的10%计提。维护修理费按固定资产原值的0.02%估算。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计约为576.87万元。

4.税费支出

按现行国家有关法规，租赁业务和物业服务增值税税率取

6%，考虑进项税后按综合税率 3%进行测算；增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%；房产税税率 12%。债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为 15,775.94 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 19,113.97 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护支出	税费支出	当年总成本
2026 年	125.00	4.50	29.69	538.11	697.30
2027 年	127.50	4.50	29.94	631.75	793.69
2028 年	130.00	4.50	30.19	729.77	894.46
2029 年	132.50	4.50	30.44	752.94	920.38
2030 年	135.25	4.50	30.72	773.21	943.68
2031 年	138.00	4.77	30.99	796.35	970.11
2032 年	140.75	4.77	31.27	819.82	996.61
2033 年	143.50	4.77	31.54	842.98	1,022.79
2034 年	146.25	4.77	31.82	866.13	1,048.97
2035 年	149.25	4.77	32.12	892.46	1,078.60
2036 年	152.25	5.00	32.42	918.50	1,108.17
2037 年	155.25	5.00	32.72	944.55	1,137.52
2038 年	158.25	5.00	33.02	970.94	1,167.21
2039 年	161.50	5.00	33.34	999.88	1,199.72
2040 年	164.75	5.00	33.67	1,028.82	1,232.24
2041 年	168.00	5.27	33.99	1,058.07	1,265.33
2042 年	171.25	5.27	34.32	1,089.92	1,300.76
2043 年	174.75	5.27	34.67	1,121.74	1,336.43
合计	**2,674.00**	**87.16**	**576.87**	**15,775.94**	**19,113.97**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，广西东融新能源新材料产业基地建设项目预期总收入为 126,515.36 万元，预期总成本为 19,113.97 万

元，项目总收益为107,401.39万元。

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82,717.8万元，其中专项债券融资本息为82,717.8万元，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	
51,000.00	31,717.80	82,717.80	-	-	-	82,717.80

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1.3。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
广西东融新能源新材料产业基地建设项目	107,401.39	82,717.80	1.30
合计	**107,401.39**	**82,717.80**	**1.30**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.22	1.30	1.37
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	1.29

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因

素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.22,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.29，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影

响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是广西东融先行示范区（贺州）管理委员会以及贺州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据广西东融新能源新材料产业基地建设项目建设任务、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。

贺州市财政局

2024年9月12日

广西贺州市正业发展有限公司

2024年9月12日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）贺州市平桂区智能制造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。

贺州市平桂区智能制造产业园项目一期专项债券计划发行规模32,000万元，共发行四期。首期（本期）20,000万元计划于2024年9月发行，二期计划于2024年四季度发行5,000万元，三期计划于2025年发行5,000万元，四期计划于2026年发行2,000万元，发行期限均为20年，测算利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，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）贺州市平桂区简介。

贺州市平桂区位于广西壮族自治区东北部、贺州市中部，东与贺州市八步区毗邻，西邻钟山县、昭平县，南接梧州市苍梧县北连富川瑶族自治县及湖南省江华瑶族自治县，辖区总面积2,022平方公里。距贺州城区6公里，至南宁市559公里。全平

桂区有西湾街道、黄田镇、鹅塘镇、沙田镇、公会镇、大平瑶族乡、水口镇、望高镇、羊头镇9个乡镇（街道），124个行政村（社区）1,246个自然村（屯、寨）、2,468个村民小组。2016年12月2日，平桂区正式挂牌成立。平桂区委、区人民政府驻贺州市平桂区平桂大道1号。2019年设立文华社区、平桂区增为125个行政村（社区）。

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。

（二）贺州市平桂区财政收支情况。

2021年至2023年，贺州市平桂区实现一般公共预算收入分别为7.94亿元、9.16亿元和7.46亿元；一般公共预算支出分别为32.79亿元、33.65亿元和29.71亿元。政府性基金收入分别为8.69亿元、6.74亿元和7.86亿元；政府性基金支出分别为8.97亿元、17.67亿元和11.78亿元。

表2-1 贺州市平桂区2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	7.94	9.16	7.46
一般公共预算支出	32.79	33.65	29.71
政府性基金收入	8.69	6.74	7.86
其中：国有土地使用权出让收入	8.68	6.06	7.17

项目	2021年	2022年	2023年
政府性基金支出	8.97	17.67	11.78
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	3.16	5.95	4.23

（三）项目情况。

1.项目名称：贺州市平桂区智能制造产业园项目一期。

2.项目业主：贺州市明威科技发展有限公司。

3.建设地点：贺州市平桂区黄花山路与石安路交汇处西北侧。

（四）项目业主介绍。

贺州市明威科技发展有限公司是经贺州市平桂区人民政府批准，于2021年3月26日在贺州市平桂区市场监督管理局注册成立的国有独资公司，母公司为贺州市石鑫生态科技有限公司。注册资本1.5亿元，注册地址为贺州市平桂区平桂大道2号1栋桂隆发展大厦A座6楼。

经营范围为：一般项目：数字技术服务；互联网数据服务；工业互联网数据服务；云计算装备技术服务；5G通信技术服务；区块链技术相关软件和服务；数据处理和存储支持服务；计算机软硬件及辅助设备零售；智能控制系统集成；信息系统集成服务；大数据服务；软件开发；软件销售；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；园区管理服务。许可项目：劳务派遣服务。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设智能制造产业园，项目占地约95

亩，总建筑面积约16.35万平方米，其中建设智能制造标准厂房7栋，建筑面积约12.5万平方米；地下车库建筑面积3.85万平方米；园区配套道路宽4-6米，道路总长约1.76千米，水电铺设长度5.89千米。项目主要建设内容为标准厂房、电气工程、给排水工程、道路工程、停车位、充电桩等基础配套设施。

本期专项债券资金主要用于建设贺州市平桂区智能制造产业园项目一期1#、2#、7#、8#厂房约8万平方米建设，建设内容为标准厂房、电气工程、给排水工程、道路工程、停车位、充电桩等基础配套设施。

（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	必要性：制造业是中国经济的立足之本；实施制造强国战略的主线为“工业化和信息化”、主攻方向为“智能制造”。随着“中国制造”向“中国智造”的转型升级，智能制造的发展程度直接关乎国家及地区的制造业质量水平；农机装备智能化是智能制造十大领域之一，同时也是乡村振兴和新农村建设的一个关键环节，对于推动农业机械化和农机装备产业转型升级，提升农业生产效率，推进农业农村现代化发展有着十分重要的意义。 收益性：项目具有厂房出租收入、停车位收入、物业费收入、广告牌收入、充电桩收入，具有收益性。 资本性:项目总投资72,560.7万元，主要建设投资，后续竣工验收后形成固定资产，运营该项资产产生收益，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	可行性：项目建成后可通过厂房出租收入、停车位收入、物业费收入、广告牌收入、充电桩收入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，具有可行性。 风险点：期间主要偿债风险点在于每年收入是否能达到预期的收益。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得贺州市平桂区发展和改革局审批的立项、可研批复、初设批复等文件，已获得土地权属证明、施工许可证等证件，按规定通过公开招标方式确定施工单位，建设投资实施方式合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	资金来源结构：资金来源包括自筹资金、申请专项债券资金等，详见四（二）资金筹措。 可行性、投向合理性：项目资金用于智能制造产业园的建设，包括厂房及相关配套设施。资金投向合理、可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源包括厂房出租收入、停车位收入、物业费收入、广告牌收入、充电桩收入等收入，测算数据根据相关市场均价及收费标准并参考类似项目确定，可靠性强。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

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

标准化厂房建成后，将极大拓展贺州市平桂区产业经济的发展空间，进一步强化园区的功能和作用，强力推进贺州市平桂区区域经济的发展，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，有效拉动贺州市平桂区经济的增长。同时，智能制造产业园的建设是相应自治区及贺州市产业集聚效益的政策，有利于加快推进示范区全方

位多层次循环经济产业园发展，进一步优化园区产业结构，丰富现有园区板块布局，增强园企业人才吸纳、综合竞争实力。

（二）社会效益。

本项目建设期间设计、监理、施工等会创造一定的就业机会。工程建设将需要数量较多的施工工人和后勤人员，为当地人员提供宽裕的就业机会。整个项目建设完成后，需增加管理、专业技术、后勤、清洁等服务人员，减轻了当地就业压力，缓解贺州地区闲置农村劳动力外出务工压力，对发展当地的经济具有重要意义。项目的实施有利于改善人民的生活环境和人文环境，促进产城融合，带动项目周边教育、卫生、文体旅等公共服务设施的建设和发展、完善城市功能。

同时，项目的实施为企业发展创造良好的发展环境，能大力促进传统产业的转型升级，有效推进经济结构的调整、优化和升级，通过发展智能制造产业，将有助于加强农业科技和装备支撑、全面推进乡村振兴；同时进一步推进城市化进程，优化城市布局，加快城市数字化发展水平。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据贺州市平桂区发展和改革局《关于贺州市平桂区智能制造产业园项目一期可行性研究报告的批复》（贺平发改审〔2023〕100号），本项目总投资为72,560.7万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	工程费用	53,766.32	74.10
2	建设工程其他费用	12,833.20	17.69
3	预备费	3,329.98	4.59
4	建设期利息	2,631.20	3.62
项目总投资		**72,560.70**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

贺州市平桂区智能制造产业园项目一期总投资72,560.7万元。项目资金来源如下:

(1) 不含专项债券的项目资本金40,560.7万元，资金来源为业主自筹，占比55.9%;

（2）专项债券资金32,000万元，占比44.1%，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	2024年	2025年	2026年
不含专项债券的项目资本金	9,323.00	15,000.00	16,237.70
专项债券融资	25,000.00	5,000.00	2,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**34,323.00**	**20,000.00**	**18,237.70**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为34个月，已于2024年3月开工建设，预计于2026年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2024年	2025年	2026年
项目建设	34,323.00	20,000.00	18,237.70

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。

项目收支预测以2027年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房出租收入、停车位收入、物业费收入、广告牌收入和充电桩收入。

1.厂房出租收入

参考广西贺州八步区、桂林临桂区周边已进入运营期的同类厂房出租价格，月出租价格在16—22元/平方米之间，平均出租价格在18.75元/平方米左右，同时结合项目实际情况，以不高于同类厂房平均出租价格作为本项目的定价，初步拟定为每月每平方米18.75元，单价每年增长3%。7栋智能制造厂房出租面积合计为125,000平方米，进入运营期后，第一年出租率为70%，第二年出租率为80%,第三年及以后出租率均为90%。债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为62,811.25万元。

2.停车位收入

参考贺州市当地停车场收费标准，每个车位每日最高限价为15元，同时结合项目实际情况，同时结合项目实际情况，每年按300天计算。园区规划货车车位和小型汽车车位共1,250个，进

入运营期后，前两年使用率为70%，第三年及以后的使用率均为90%，不再增长。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为9,393.75万元。

3.物业费收入

参考贺州市发展和改革委员会、贺州市住房和城乡建设局《关于贺州市城区住宅小区物业服务等级收费指导标准方案的通知》（贺发改规〔2021〕3号），同时结合项目实际情况，物业服务等级按三级计算，即每月每平方米1元。7栋智能制造厂房出租面积合计为125,000平方米，进入运营期后，第一年出租率为70%，第二年出租率为80%，第三年及以后出租率均为90%。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为2,520万元。

4.广告牌收入

根据易播网相关数据显示，大牌广告牌租金14-18万元/年·面)，结合本项目的实际情况，基于谨慎性原则，本项目按16万元/年测算。项目设置12个单面大型广告牌，前两年使用率为75%，第三年以后使用率均为90%。债券存续期内本项目所产生的广告牌收入合计约为3,225.6万元。

5.充电桩收入

根据贺州当地公布的充电桩收费标准显示，综合电费平均在1.25元/度。以一辆续航200公里的新能源汽车为例，它的电池容量约为31千瓦时，需要约31度电来充满，每辆车充满电需38.75元。结合快充与慢充时间，预计充电桩一天可充满3辆车，

每个充电桩每天收入为116.25元，一年按360天计算。设置125个充电桩，前两年使用率为75%，第三年及以后出租率为90%。债券存续期内本项目所产生的充电桩收入合计约为9,297.42万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为87,248.02万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	停车位收入	物业费收入	广告牌收入	充电桩收入	当年总收入
2027年	1,968.75	393.75	105.00	144.00	392.81	3,004.31
2028年	2,320.00	393.75	120.00	144.00	392.81	3,370.56
2029年	2,688.75	506.25	135.00	172.80	471.38	3,974.18
2030年	2,767.50	506.25	135.00	172.80	480.38	4,061.93
2031年	2,846.25	506.25	135.00	172.80	480.38	4,140.68
2032年	2,936.25	506.25	135.00	172.80	480.38	4,230.68
2033年	3,026.25	506.25	135.00	172.80	490.50	4,330.80
2034年	3,116.25	506.25	135.00	172.80	490.50	4,420.80
2035年	3,206.25	506.25	135.00	172.80	490.50	4,510.80
2036年	3,307.50	506.25	135.00	172.80	500.63	4,622.18
2037年	3,408.75	506.25	135.00	172.80	500.63	4,723.43
2038年	3,510.00	506.25	135.00	172.80	500.63	4,824.68
2039年	3,611.25	506.25	135.00	172.80	510.75	4,936.05
2040年	3,723.75	506.25	135.00	172.80	510.75	5,048.55
2041年	3,836.25	506.25	135.00	172.80	510.75	5,161.05
2042年	3,948.75	506.25	135.00	172.80	520.88	5,283.68
2043年	4,072.50	506.25	135.00	172.80	520.88	5,407.43
2044年	4,196.25	506.25	135.00	172.80	520.88	5,531.18
2045年	4,320.00	506.25	135.00	172.80	531.00	5,665.05
合计	**62,811.25**	**9,393.75**	**2,520.00**	**3,225.60**	**9,297.42**	**87,248.02**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出和税费支出。具体测算依据如下：

1.工资福利支出

本项目设计定员为20人，参考广西地区统计局公布的2023年统计年鉴，广西地区该行业（租赁和商务服务业）从业人员人均工资及福利为52,302元/年，年均增长率9.24%。考虑近几年就业形势严峻，经济形势波动大等因素，本项目进入运营期后的首个年度即2027年人员工资及福利按近5万元/人/年计算，年增长率按照2%测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为2,281.8万元。

2.动力材料支出

本项目预计年用电量36,000千瓦时，贺州地区非居民电价为0.7元/度，年均支出2.52万元；年用水量6,200吨，贺州地区非居民用水水价为3.2元/吨，年均支出1.98万元。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计约为85.5万元。

3.管理维护支出

管理及其他费用包括人员办公物资购置费、差旅费、培训费及其他经营管理费，管理及其他费用按人员工资及福利费的5%计提。维护修理费按固定资产原值的0.01%估算。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计约为252.03万元。

4.税费支出

按现行国家有关法规，租赁业务和物业服务增值税税率取6%，考虑进项税后按综合税率3%进行测算；增值税附加税包括城市维护建设税7%、教育费附加3%和地方教育附加费2%；房产税

税率 12%。债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为 10,163.96 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 12,783.29 万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护支出	税费支出	当年总成本
2027 年	100.00	4.50	12.26	327.38	444.14
2028 年	102.00	4.50	12.36	380.24	499.10
2029 年	104.00	4.50	12.46	442.89	563.85
2030 年	106.00	4.50	12.56	454.94	578.00
2031 年	108.20	4.50	12.67	466.67	592.04
2032 年	110.40	4.50	12.78	480.10	607.78
2033 年	112.60	4.50	12.89	493.84	623.83
2034 年	114.80	4.50	13.00	507.27	639.57
2035 年	117.00	4.50	13.11	520.69	655.30
2036 年	119.40	4.50	13.23	536.12	673.25
2037 年	121.80	4.50	13.35	551.23	690.88
2038 年	124.20	4.50	13.47	566.32	708.49
2039 年	126.60	4.50	13.59	581.75	726.44
2040 年	129.20	4.50	13.72	598.52	745.94
2041 年	131.80	4.50	13.85	615.30	765.45
2042 年	134.40	4.50	13.98	632.41	785.29
2043 年	137.00	4.50	14.11	650.88	806.49
2044 年	139.80	4.50	14.25	669.31	827.86
2045 年	142.60	4.50	14.39	688.10	849.59
合计	**2,281.80**	**85.50**	**252.03**	**10,163.96**	**12,783.29**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，贺州市平桂区智能制造产业园项目一期预期总收入为 87,248.02 万元，预期总成本为 12,783.29 万元，项目总收益为 74,464.73 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57,920万元，其中专项债券融资本息为57,920万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
32,000.00	25,920.00	57,920.00	-	-	-	57,920.00

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
贺州市平桂区智能制造产业园项目一期	74,464.73	57,920.00	1.29
合计	**74,464.73**	**57,920.00**	**1.29**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.21	1.29	1.36
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.30	1.29	1.27

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升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.27，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

财政部门。

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

务收入。

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是贺州市平桂区人民政府以及贺州市平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贺州市平桂区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。

贺州市平桂区财政局

2024年9月12日

贺州市明威科技发展有限公司

2024年9月12日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）华润循环经济产业示范区中成药产业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。

华润循环经济产业示范区中成药产业园及配套基础设施建设项目专项债券计划发行规模25,000万元，共发行四期。首期4,000万元已于2022年10月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.17%。二期已于2023年6月发行10,000万元，债券发行期限为20年,发行利率为3.04%。三期（本期）计划于2024年9月发行9,600万元，四期计划于2025年发行1,400万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

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

二、项目基本情况

（一）富川瑶族自治县简介。

富川瑶族自治县隶属于广西壮族自治区贺州市，位于广西东

北部，地处湘、桂、粤三省交界的都庞、萌诸两岭余脉之间，东连湖南省江华瑶族自治县，南部为钟山县，西与恭城县接壤，北与湖南省江永县相连，距桂林市190公里、梧州市220公里、广州市380公里。截至2019年末，富川瑶族自治县总人口34.17万人，其中瑶族人口19.8万人，占全县总人口的57.94%，境内共有瑶族、汉族、壮族、苗族、侗族、回族、彝族等7个民族。富川瑶族自治县是“中国长寿之乡”，下辖富阳镇、白沙镇、莲山镇、古城镇、福利镇、麦岭镇、葛坡镇、城北镇、朝东镇9个镇和新华乡、石家乡、柳家乡3个乡，全县总面积1,572平方公里，介于东经111° 05′至111° 28’，北纬24° 37’至25909′之间，属于典型的亚热带季风气候，气候温和，阳光充足，昼夜温差大，雨量充沛，四季分明，无霜期长，年平均温度19.1摄氏度。富川瑶族自治县境内主要河流有富江、白沙河、秀水河5公里以上的一级支流12条，二级支流8条，属珠江流域贺江、桂江水系及长江流域湘江水系的源头。

（二）富川瑶族自治县财政收支情况。

2021年至2023年，贺州市八步区实现一般公共预算收入分别为3.48亿元、3.88亿元和3.54亿元；一般公共预算支出分别为31.5亿元、31.84亿元和41.81亿元。政府性基金收入分别为6.59亿元、9.23亿元和1.03亿元；政府性基金支出分别为7.57亿元、12.45亿元和4.41亿元。

表2-1 富川瑶族自治县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	3.48	3.88	3.54
一般公共预算支出	31.50	31.84	41.81
政府性基金收入	6.59	9.23	1.03
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	7.57	12.45	4.41
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：华润循环经济产业示范区中成药产业园及配套基础设施建设项目。

2.项目业主：广西贺州市润贺投资开发有限公司。

3.建设地点：贺州市富川瑶族自治县莲山镇罗山村委华润示范区内。

（四）项目业主介绍。

广西贺州市润贺投资开发有限公司是经贺州市富川瑶族自治县人民政府同意，于2012年1月6日注册成立的国有独资公司，由富川瑶族自治县财政局履行出资人职责，公司注册资本1.25亿元，注册地址：富川瑶族自治县莲山镇大深坝村288号。

公司经营范围：一般项目：土地整治服务；土地使用权租赁；污水处理及其再生利用（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；酒制品生产；自来水生产与供应（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可

证件为准）。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设华润循环经济产业示范区中成药产业园及配套基础设施。具体建设规模如下:

1.拟建设6栋中成药生产标准厂房，建筑面积63,652.2平方米及相关配套设施;

2.污水处理厂建筑面积2,646平方米，处理能力为2万立方米/天，管网HDPE塑钢缠绕管24,500米及相关配套设施;

3.供水厂建筑面积3,511平方米，日供水1万立方米/天，预留2万立方米/天规模用地，取水工程管网DN500球墨铸铁管1,619米，配水工程管网球墨铸铁管27,016米及相关配套设施;

4.拟建设综合物流基地，建筑面积18,136平方米，包括能源综合站、冷库及相关配套设施。

本期专项债券资金主要用于建设中成药生产标准厂房及相关配套设施；污水处理厂管网改造；供水厂建筑面积3,511平方米，日供水1万立方米/天，预留2万立方米/天规模用地，取水工程管网DN500球墨铸铁管1,619米，配水工程管网球墨铸铁管27,016米及相关配套设施。

（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	必要性：项目的建设有利于促进我国现代中成药行业规范、有序、健康发展；项目立足战略性新兴产业的节能环保现代中成药开发领域，属于高新技术项目，致力于培养本土新型环保现代中成药的产业集群，将对当地环保产业及高新技术产业发展

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		起到重要的推动作用；项目的建设可为企业进驻创造基础条件，提升产业园承载力、吸引力，有利于促进示范区长远发展；项目的建设还将有助于瑶医药文化传承与创新，推进广西中医瑶医药事业的高质量发展。 公益性：项目的实施符合贺州市富川瑶族自治县对外开放的整体布局，有利于优化生产力结构，对地区经济发展、改革开放、科技进步具有较强的带动、辐射和示范作用，同时，该项目的建设，可提升区域投资环境，吸引更多的投资，促进贺州市富川瑶族自治县经济发展。 收益性：项目通过出租厂房、收取物业费、广告费、污水处理和供水等产生收入，具有收益性。 资本性:项目总投资 66,083.62 万元，主要建设投资，后续竣工验收后形成固定资产，运营该项资产产生收益，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	可行性：项目建成后可通过出租厂房、收取物业费、广告费、污水处理费和供水收入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，具有可行性。 风险点：期间主要偿债风险点在于每年收入是否能达到预期的收益。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得贺州市富川瑶族自治县发展和改革局审批的立项、可研批复、初设批复等文件，已获得土地权属证明、施工许可证等证件，按规定通过公开招标方式确定施工单位，建设投资实施方式合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	资金来源结构：资金来源包括自筹资金、申请专项债券资金等，详见四（五）资金筹措。 可行性、投向合理性：项目资金用于华润循环经济产业示范区中成药产业园及配套基础设施的建设，包括厂房、污水厂、水厂及相关配套设施。资金投向合理、可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源包括厂房出租收入、物业费收入、广告牌收入、污水处理收入、供水收入等，测算数据根据相关市场均价及收费标准并参考类似项目确定，可靠性强。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

项目的建设，促进了周边市政公用基础设施的完善，为地方招商引资创造良好的条件，同时提升创新创业活力，促进产业结

构调整。项目的建设将发展壮大新兴产业，通过市场带动附近相关制造业与辅助行业的发展，包括物流、餐饮、娱乐等必将有力地带动贺州市富川瑶族自治县经济的快速发展。

标准化厂房、污水处理厂以及水厂建成后，将极大拓展贺州市富川瑶族自治县产业经济的发展空间，进一步强化园区的功能和作用，强力推进贺州市富川瑶族自治县区域经济的发展，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，有效拉动贺州市富川瑶族自治县经济的增长。同时，华润循环经济产业示范区中成药产业园的建设是相应自治区及贺州市产业集聚效益的政策，有利于加快推进示范区全方位多层次循环经济产业园发展，进一步优化园区产业结构，丰富现有园区板块布局，增强园企业人才吸纳、综合竞争实力。

（二）社会效益。

本项目中成药生产标准厂房建设汲取瑶医药文化精粹，通过瑶医药浴体验馆彰显将民族特色，有利于瑶医药文化传承、创新与发展，具有重大意义。项目建成投产后也可带动当地中草药种植业的发展，进一步带动当地农民增加收入，提高生活质量，同时项目投产后还将为当地居民提供-定的创业就业机会，项目的实施一方面助力当地巩固扶贫成果带动乡村振兴工作的开展，另一方面维护了社会稳定，社会效益明显。

污水处理厂扩建，提升园区纳污能力，完善片区污水管网建

设，加大污水收集率，合理提高污水处理能力，使得污水处理厂的出水满足《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)中的一级A标准，削减污染物的排放量；减少水环境污染，提高污水收集率和处理率，保护白沙河流域水环境、提升河道水质，保障城市科学协调发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《富川瑶族自治县发展和改革局关于华润循环经济产业示范区中成药产业园及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》(富发改投资〔2022〕103号)，本项目总投资为66,083.62万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	工程费用	48,265.08	73.04
2	建设工程其他费用	10,732.41	16.24
3	预备费	4,719.80	7.14
4	建设期利息	2,366.33	3.58
项目总投资		66,083.62	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

华润循环经济产业示范区中成药产业园及配套基础设施建设项目总投资66,083.62万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金41,083.62万元，资金来源

为业主自筹，占比62.17%;

（2）专项债券资金25,000万元，占比37.83%，其中已发行14,000万元，本次拟发行9,600万元。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年及以前	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	14,008.82	5,889.00	12,585.80	8,600.00
专项债券融资	4,000.00	10,000.00	9,600.00	1,400.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**18,008.82**	**15,889.00**	**22,185.80**	**10,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为78个月，已于2021年11月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年及以前	2023年	2024年	2025年
项目建设	18,008.82	15,889.00	22,185.80	10,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2026年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房出租收入、停车位收入、物业费收入、广告牌收入、污水处理费收入和供水收入。

1.厂房出租收入

参考广西区贺州市八步区、钟山县周边已进入运营期的同类厂房出租价格，月出租价格在14.4—16.2元/平方米之间，平均出租价格在15.3元/平方米左右，以不高于同类厂房平均出租价格作为本项目的定价，初步拟定为每月每平方米15元，单价每年增长2%。厂房建筑面积为81,788.2平方米。进入运营期后，第一年出租率为70%，第二年出租率为80%,第三年及以后出租率均为90%。债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约为29,811.83万元。

2.停车位收入

参考贺州市当地停车场收费标准，每个车位每日最高限价为15元，同时结合项目实际情况，每年按300天计算。园区规划货车车位和小型汽车车位共800个。进入运营期后，前五年使用率为50%，第六年及以后的使用率均为70%。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为4,428万元。

3.物业费收入

参考贺州市发展和改革委员会、贺州市住房和城乡建设局《关于贺州市城区住宅小区物业服务等级收费指导标准方案的通知》（贺发改规〔2021〕3号），详见下图。同时结合项目实际情况，物业服务等级按四级计算，即每月每平方米0.8元。中成药生产厂房和综合物流基地厂房合计为81,788.2平方米，进入运营期后，第一年出租率为70%，第二年出租率为80%,第三年及以后出租率均为90%。债券存续期内本项目所产生的物业费收入

合计约为1,319.16万元。

4.广告牌收入

根据易播网相关数据显示，大牌广告牌租金18-20万元/年·面)，结合本项目的实际情况，基于谨慎性原则，本项目按1.5万元/月(即18万元/年)测算。项目设置12个单面大型广告牌，前五年使用率为60%，以后使用率均为80%。债券存续期内本项目所产生的广告牌收入合计约为3,067.2万元。

5.污水处理费收入

根据《贺州市物价局 财政局 市政管理局关于调整污水处理收费标准等有关问题的通知》（贺价格〔2017〕10号），工业用水按1.4元/立方米的收费标准开征污水处理费。根据项目规划，污水处理的产能为2万立方米/天，全年按照360天计算，第一年达产70%，第二年达产80%,第三年达产90%并保持稳定。债券存续期内本项目所产生的污水处理费收入合计约为16,934.4万元。

6.供水收入

参考《昭平县物价局关于广西贺州姚江供水有限公司供水价格的批复》，非居民用水每立方米2.2元。根据项目规划，自来水日处理量为1万立方米/天，全年按照360天计算，第一年达产70%，第二年达产80%,第三年达产90%并保持稳定。债券存续期内本项目所产生的供水收入合计约为13,305.6万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为

68,866.19 万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	停车位收入	物业费收入	广告牌收入	污水处理费收入	供水收入	当年总收入
2026 年	1,030.53	180.00	54.96	129.60	705.60	554.40	2,655.09
2027 年	1,177.75	180.00	62.81	129.60	806.40	633.60	2,990.16
2028 年	1,398.58	180.00	70.67	129.60	907.20	712.80	3,398.85
2029 年	1,398.58	180.00	70.67	129.60	907.20	712.80	3,398.85
2030 年	1,398.58	180.00	70.67	129.60	907.20	712.80	3,398.85
2031 年	1,472.19	252.00	70.67	172.80	907.20	712.80	3,587.66
2032 年	1,472.19	252.00	70.67	172.80	907.20	712.80	3,587.66
2033 年	1,545.80	252.00	70.67	172.80	907.20	712.80	3,661.27
2034 年	1,545.80	252.00	70.67	172.80	907.20	712.80	3,661.27
2035 年	1,619.41	252.00	70.67	172.80	907.20	712.80	3,734.88
2036 年	1,619.41	252.00	70.67	172.80	907.20	712.80	3,734.88
2037 年	1,619.41	252.00	70.67	172.80	907.20	712.80	3,734.88
2038 年	1,693.02	252.00	70.67	172.80	907.20	712.80	3,808.49
2039 年	1,693.02	252.00	70.67	172.80	907.20	712.80	3,808.49
2040 年	1,766.63	252.00	70.67	172.80	907.20	712.80	3,882.10
2041 年	1,766.63	252.00	70.67	172.80	907.20	712.80	3,882.10
2042 年	1,840.23	252.00	70.67	172.80	907.20	712.80	3,955.70
2043 年	1,840.23	252.00	70.67	172.80	907.20	712.80	3,955.70
2044 年	1,913.84	252.00	70.67	172.80	907.20	712.80	4,029.31
合计	**29,811.83**	**4,428.00**	**1,319.16**	**3,067.20**	**16,934.40**	**13,305.60**	**68,866.19**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、动力支出、管理维护支出、药剂费、水资源费和税费支出。具体测算依据如下:

1.工资福利支出

本项目设计定员为 50 人，参考广西地区统计局公布的 2023 年统计年鉴，广西地区该行业（租赁和商务服务业）从业人员人均工资及福利为 52,302 元/年，年均增长率 9.24%。考虑近几年就业形势严峻，经济形势波动大等因素，本项目进入运营期后的

首个年度即2026年人员工资及福利按近5万元/人/年计算，年增长率按照2%测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为5,704.5万元。

2.动力支出

本项目预计年用电量76,000千瓦时，贺州地区非居民电价为0.7元/度，年均支出5.32万元，电费暂时不设增长率。债券存续期内本项目所产生的动力支出合计约为101.08万元。

3.管理维护支出

管理及其他费用包括人员办公物资购置费、差旅费、培训费及其他经营管理费，管理及其他费用按人员工资及福利费的10%计提。维护修理费按固定资产原值的0.05%估算。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计约为1,198.21万元。

4.药剂费

药剂费主要是在处理污水过程中产生，按供水收入和污水处理收入的1%计算。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计约为302.4万元。

5.水资源费

根据《贺州市平桂区水利局行政事业性收费项目》，一般取用地表水按0.1元/立方米征收。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计约为633.6万元。

6.税费支出

按现行国家有关法规，增值税考虑进项税后按综合税率3%

进行测算；增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%；房产税税率 12%。债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为 5,719.68 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 13,659.47 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力支出	管理维护支出	药剂费	水资源费	税费支出	当年总成本
2026 年	250.00	5.32	58.04	12.60	25.20	206.67	557.83
2027 年	255.00	5.32	58.54	14.40	28.80	234.75	596.81
2028 年	260.00	5.32	59.04	16.20	32.40	273.82	646.78
2029 年	265.00	5.32	59.54	16.20	34.20	273.82	654.08
2030 年	270.50	5.32	60.09	16.20	34.20	273.82	660.13
2031 年	276.00	5.32	60.64	16.20	34.20	288.54	680.90
2032 年	281.50	5.32	61.19	16.20	34.20	288.54	686.95
2033 年	287.00	5.32	61.74	16.20	34.20	299.52	703.98
2034 年	292.50	5.32	62.29	16.20	34.20	299.52	710.03
2035 年	298.50	5.32	62.89	16.20	34.20	310.50	727.61
2036 年	304.50	5.32	63.49	16.20	34.20	310.50	734.21
2037 年	310.50	5.32	64.09	16.20	34.20	310.50	740.81
2038 年	316.50	5.32	64.69	16.20	34.20	321.50	758.41
2039 年	323.00	5.32	65.34	16.20	34.20	321.50	765.56
2040 年	329.50	5.32	65.99	16.20	34.20	332.45	783.66
2041 年	336.00	5.32	66.64	16.20	34.20	332.45	790.81
2042 年	342.50	5.32	67.29	16.20	34.20	343.43	808.94
2043 年	349.50	5.32	67.99	16.20	34.20	343.43	816.64
2044 年	356.50	5.32	68.69	16.20	34.20	354.42	835.33
合计	**5,704.50**	**101.08**	**1,198.21**	**302.40**	**633.60**	**5,719.68**	**13,659.47**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，华润循环经济产业示范区中成药产业园及配套基础设施建设项目预期总收入为 68,866.19 万元，预期总

成本为 13,659.47 万元，项目总收益为 55,206.72 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 41,664.4 万元，其中专项债券融资本息为 41,664.4 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	16,664.40	41,664.40	-	-	-	41,664.40

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.33。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
华润循环经济产业示范区中成药产业园及配套基础设施建设项目	55,206.72	41,664.40	1.33
合计	**55,206.72**	**41,664.40**	**1.33**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.24	1.33	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.34	1.33	1.31

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因

素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.24，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.31，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影

响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是广西贺州华润循环经济产业示范区管理委员会以及富川瑶族自治县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据华润循环经济产业示范区中成药产业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。

富川瑶族自治县财政局

2024年9月11日

广西贺州市润贺投资开发有限公司

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）河池市产业园区项目实施方案

河池市财政局

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）广西国色天丝产业园实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西国色天丝产业园专项债券计划发行规模57,000万元，共发行3期。首期（本期）计划于2024年发行17,000万元，债券发行期限为20年，测算利率为4.5%。二期计划于2025年发行20,000万元，债券发行期限为20年，测算利率为4.5%。三期计划于2025年发行20,000万元，债券发行期限为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后第二个工作日起开始计息，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、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，壮族歌仙刘三姐的故乡。

（二）河池市财政收支情况。

2021年至2023年，河池市本级实现一般公共预算收入分别为9.79亿元、9.15亿元和12.42亿元；一般公共预算支出分别为39.69亿元、50.84亿元和56.17亿元。政府性基金收入分别为6.65亿元、5.73亿元和7.07亿元；政府性基金支出分别为15.85亿元、5.93亿元和9.26亿元。

河池市2021—2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	9.79	9.15	12.42
一般公共预算支出	39.69	50.84	56.17
政府性基金收入	6.65	5.73	7.07
其中：国有土地使用权出让收入	5.41	4.11	5.66
政府性基金支出	5.41	4.11	9.26
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	4.82	1.76	5.50

（三）项目情况。

1.项目名称：广西国色天丝产业园。

2.项目业主：河池市宜州建设投资发展有限责任公司。

3.建设地点：河池市宜州经济开发区。

（四）项目业主介绍。

河池市宜州建设投资发展有限责任公司，成立于2022年2月28日，公司坐落在广西河池，详细地址为：广西壮族自治区河池市宜州区庆远镇中山大道与中安路交汇处（安泰园小区4幢1单元2层二层商铺）；公司法人赵仲成，注册资本为1亿元人民币，企业的经营范围为：污水处理及其再生利用；非居住房地产租赁；住房租赁；房地产咨询；土地使用权租赁；房地产经纪；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；耐火材料销售；食用农产品批发；选矿；煤炭洗选；矿物洗选加工等。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于:

广西国色天丝产业园（一期）炼白车间、染色车间、印码车间、污水处理辅助用房、配电房、污水处理厂。广西国色天丝产业园（二期）选剥及仓库、纺织绸厂、丝及返丝整理车间、副产品车间、污水处理厂综合用房、食堂、业务用房、宿舍楼以及配套道路。

本期专项债券资金主要用于广西国色天丝产业园（一期）炼白车间、染色车间、印码车间、污水处理辅助用房、配电房、污水处理厂。广西国色天丝产业园（二期）选剥及仓库、纺织绸厂、

丝及返丝整理车间、副产品车间、污水处理厂综合用房、食堂、业务用房、宿舍楼以及配套道路。

（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	该项目属于产业园区基础设施领域，该项目的落地是发展壮大当地蚕丝加工产业的重要引擎，是贯彻落实乡村振兴战略、实现产业兴旺的重要手段。项目收益稳定。专项债资金全部用于项目资本性支出。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目收入稳定，本息覆盖倍数为1.26，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案的合理性	项目投资是依据项目建议书批复、可行性研究报告批复来实施，符合中央及地方政府相关政策规定，符合业主单位实际业务运行情况。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目资金来源如下： ①不含专项债券的项目资本金89,094.20万元，资金来源为业主自筹，占比60.98%； ②专项债券资金57,000万元，占比39.02%。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体的数据来源	项目收入为厂房出租收入、宿舍租金、污水处理收入、光伏收入、广告收入、停车费收入和物业费收入，收费来源合理。
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）经济效益。

本项目的建设有利于推进河池桑蚕茧丝绸一、二、三产业融合发展，结合产业振兴带动就业，立足共同富裕打造乡村振兴，完善宜州区桑蚕全产业链，建设“中国丝绸新都”，社会效益跟国民经济效益显著。

（二）社会效益。

本项目建设有利于补齐提升桑蚕革丝绸全产业链的加工链条，带动培育壮大一批蚕丝加工龙头企业，加快产业转型升级和

提质增效，夯实桑蚕革丝绸全产业链发展基础。因此，项目建设是促进宜州区桑蚕革丝绸产业高质量发展，构建完善桑蚕革丝绸全产业链发展的重要举措。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《河池市宜州区发展和改革局关于广西国色天丝产业园（一期）厂房建设可行性研究报告的批复》（宜发改项目〔2022〕34号）、《河池市宜州区发展和改革局关于广西国色天丝产业园（二期）厂房建设可行性研究报告的批复》（宜发改项目〔2022〕70号），本项目总投资为146,094.2万元。

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	工程费用	98140.88	67.18
2	建设工程其他费用	31868.57	21.81
3	预备费	10400.75	7.12
4	建设期贷款利息	5684.00	3.89
项目总投资		**146,094.20**	**100**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西国色天丝产业园总投资146,094.2万元，项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金89,094.2万元，资金来源为业主自筹，占比60.98%;

（2）专项债券资金57,000万元，占比39.02%，其中已发行

0 万元，本次拟发行 17,000 万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共 0 万元，占比 0%;

（3）其他融资 0 万元，占比 0%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2023 年	2024 年	2025 年
不含专项债券的项目资本金	10,000.00	16,094.20	63,000.00
专项债券融资	-	17,000.00	40,000.00
其他债务融资	-	-	-
合计	**10,000.00**	**33,094.20**	**103,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为 33 个月，已于 2023 年 4 月开工建设，预计于 2025 年 12 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2023 年	2024 年	2025 年
广西国色天丝产业园	10,000.00	33,094.20	103,000.00

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 2026 年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房租金收入、宿舍租金收入、污水处理收入、光伏收入、广告收入、停车费收入、物业费收入。

1.厂房租金收入

根据目前可行性研究报告数据与河池市内同类型产业园区租金价格水平，项目建设厂房出租面积为 244,700 平方米，基准单价按每月 16.5 元/平方米计算。本项结合河池市近五年 CPI 的

增长率来合理设置本项增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析，本项收入按每 3 年递增 5%进行测算。进入运营期后，第 1 年负荷率为 70%，以后每年负荷率增长 10 个百分点至第 3 年，负荷率达 90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约 92,516.4 万元。

2.宿舍租金收入

根据目前可行性研究报告数据与河池市内单价配套房屋租金价格水平，项目宿舍出租面积为 30,600 平方米，基准单价按每月 22 元/平方米计算。本项结合河池市近五年 CPI 的增长率来合理设置本项增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析，本项收入按每 3 年递增 5%进行测算。进入运营期后，第 1 年负荷率为 70%，以后每年负荷率增长 10 个百分点至第 3 年，负荷率达 90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约 15,425.7 万元。

3.污水处理收入

本项目工业污水处理量为 547.5 万 m³/年，根据河池市污水处理定价标准，设定本项目污水处理定价为 1.2 元/m³，结合河池市近五年 CPI 的增长率来合理设置本项目供水单价增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析，本项收入按每 10 年递增 10%进行测算。进入运营期后，第 1 年负荷率为 70%，以后每年负荷率增长 10 个百分点至第 3 年，负荷率达 90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的污水收入合计约为 11,569.77

万元。

4.光伏出租收入

根据目前可行性研究报告数据与光伏厂家报价，项目建成后可出租做光伏屋顶面积为112,801.6平方米，基准单价按10元/平方米·年计算。光伏出租租金通常采用整体租金的形式，在租赁期限内，租金总额是固定的，故本项不设增长率。债券存续期内本项目所产生的光伏出租收入合计约为2,143.20万元。

5.广告收入

项目建成后拟规划设计大型高杆及大型墙体广告牌36个，根据58同城等平台信息，并结合实地调查情况，设定每个广告位综合出租价格为5,500元/月，本项结合河池市近五年CPI的增长率来合理设置本项增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析,本项收入按每3年递增5%进行测算。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点至第3年，负荷率达90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的广告收入合计约为4,536.97万元。

6.停车费收入

根据目前可行性研究报告数据与河池市停车位平均收费价格，项目建成后拟规划机动车车位2192个，每个机动车车位出租价格为220元/月。本项结合河池市近五年CPI的增长率来合理设置本项增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析，本项目收入按每5年递增5%进行测算。进入运营期后，第1

年负荷率为 70%，以后每年负荷率增长 10 个百分点至第 3 年，负荷率达 90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的停车费收入合计约为 10,425.05 万元。

7.物业费收入

根据目前可行性研究报告数据与河池市内及全国各地市产业园区物业费平均价格，预计项目建成后物业费为 1 元/平方米·月，可收取物业费面积为 275,300 平方米。本项结合河池市近五年 CPI 的增长率来合理设置本项增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析，本项目收入按每 5 年递增 5%进行测算。进入运营期后，物业费收费面积与出租面积一致。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为 5,951.43 万元

综合以上，本项目在债券存续期内预期总收入合计为 142,568.52 万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

年份	厂房租金收入	宿舍租金收入	污水处理收入	光伏收入	广告收入	停车费收入	物业费收入	当年总收入
2024 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2026 年	3,391.54	565.49	459.90	112.80	166.32	405.08	231.25	5,332.38
2027 年	3,876.05	646.27	525.60	112.80	190.08	462.95	264.29	6,078.04
2028 年	4,360.55	727.06	591.30	112.80	213.84	520.82	297.32	6,823.69
2029 年	4,578.58	763.41	591.30	112.80	224.53	520.82	297.32	7,088.76
2030 年	4,578.58	763.41	591.30	112.80	224.53	520.82	297.32	7,088.76
2031 年	4,578.58	763.41	591.30	112.80	224.53	546.86	312.19	7,129.67
2032 年	4,796.61	799.76	591.30	112.80	235.22	546.86	312.19	7,394.74
2033 年	4,796.61	799.76	591.30	112.80	235.22	546.86	312.19	7,394.74
2034 年	4,796.61	799.76	591.30	112.80	235.22	546.86	312.19	7,394.74

年份	厂房租金收入	宿舍租金收入	污水处理收入	光伏收入	广告收入	停车费收入	物业费收入	当年总收入
2035 年	5,014.64	836.11	591.30	112.80	245.92	546.86	312.19	7,659.82
2036 年	5,014.64	836.11	650.43	112.80	245.92	572.90	327.06	7,759.86
2037 年	5,014.64	836.11	650.43	112.80	245.92	572.90	327.06	7,759.86
2038 年	5,232.66	872.47	650.43	112.80	256.61	572.90	327.06	8,024.93
2039 年	5,232.66	872.47	650.43	112.80	256.61	572.90	327.06	8,024.93
2040 年	5,232.66	872.47	650.43	112.80	256.61	572.90	327.06	8,024.93
2041 年	5,450.69	908.82	650.43	112.80	267.30	598.94	341.92	8,330.90
2042 年	5,450.69	908.82	650.43	112.80	267.30	598.94	341.92	8,330.90
2043 年	5,450.69	908.82	650.43	112.80	267.30	598.94	341.92	8,330.90
2044 年	5,668.72	945.17	650.43	112.80	277.99	598.94	341.92	8,595.97
合计	**92,516.40**	**15,425.70**	**11,569.77**	**2,143.20**	**4,536.97**	**10,425.05**	**5,951.43**	**142,568.52**

（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支出，工资福利支出、污水处理药剂费支出、维修费用支出、其他费支出元、税费支出。具体测算依据如下:

1.外购燃料及动力费支出

根据可行性研究报告，本项仅考虑园区管理人员办公用水用电及室外公共区域用水用电。本项目满负荷运转时,年用电量 193 万千瓦时,河池市非居民用电电价为 0.648 元/度;年用水量 9.46 万吨，河池市非居民用水水价为 5.11 元/吨，电价、水费定价暂不考虑年增长率，主要依据是通过查询政府公示历史调价信息，调价之间间隔年份较长且频次不确定。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计为 3,294.6 万元。

2.工资福利支出

本项目设计定员为 15 人。参考广西壮族自治区人民政府公

布的相关数据，并结合产业园所在区域本年度经济发展情况，本项目进入运营期后的首个年度即 2026 年人员工资及福利按 5 万元/人/年计算，年增长率按每 2 年递增 2%进行测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计为 1,560 万元。

3.污水处理药剂费

依据设备厂家提供数据及各类药剂成本，污水处理药剂费按污水收入的 30%计。债券存续期内本项目所产生的污水处理药剂支出合计为 3,470.94 万元。

4.维修费用

本项目需对厂房进行定期维护维修，根据《企业会计准则——应用指南》的附录《会计科目和主要账务处理》中明确指出：维修费用一般占设备总值比例在 1%—3%左右，本项目参考以上数据，保守估算，按设备总值的 1%计。债券存续期内本项目所产生的维修费用支出合计为 1,930.21 万元。

5.其他费支出

其他费用按年经营收入的 1%计提。债券存续期内本项目所产生的其他费支出合计为 1,425.71 万元。

6.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：1.不动产租赁收入增值税税率取 9%；2.增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%

和地方教育附加费 2%；3.所得税税率为 25%；4.无税收优惠。本项目因建设期留抵进项增值税已完全能够抵扣运营期增值税销项税，故运营期内无需缴纳增值税，债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为 0 万元。

综上所述，本项目在债券存续期内预期总成本合计为 11,681.46 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

年份	外购燃料及动力费	工资福利费	污水处理药剂费	修理费	其他费用	税费支出	当年总成本
2024 年	-	-	-	-	-	-	0.00
2025 年	-	-	-	-	-	-	0.00
2026 年	173.40	75.00	137.97	101.59	53.32	-	541.28
2027 年	173.40	76.50	157.68	101.59	60.78	-	569.95
2028 年	173.40	76.50	177.39	101.59	68.24	-	597.12
2029 年	173.40	78.00	177.39	101.59	70.89	-	601.27
2030 年	173.40	78.00	177.39	101.59	70.89	-	601.27
2031 年	173.40	79.50	177.39	101.59	71.30	-	603.18
2032 年	173.40	79.50	177.39	101.59	73.95	-	605.83
2033 年	173.40	81.00	177.39	101.59	73.95	-	607.33
2034 年	173.40	81.00	177.39	101.59	73.95	-	607.33
2035 年	173.40	82.50	177.39	101.59	76.60	-	611.48
2036 年	173.40	82.50	195.13	101.59	77.60	-	630.22
2037 年	173.40	84.00	195.13	101.59	77.60	-	631.72
2038 年	173.40	84.00	195.13	101.59	80.25	-	634.37
2039 年	173.40	85.50	195.13	101.59	80.25	-	635.87
2040 年	173.40	85.50	195.13	101.59	80.25	-	635.87
2041 年	173.40	87.00	195.13	101.59	83.31	-	640.43
2042 年	173.40	87.00	195.13	101.59	83.31	-	640.43
2043 年	173.40	88.50	195.13	101.59	83.31	-	641.93
2044 年	173.40	88.50	195.13	101.59	85.96	-	644.58
合计	**3,294.60**	**1,560.00**	**3,470.94**	**1,930.21**	**1,425.71**	**0.00**	**11,681.46**

（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，广西国色天丝产业园预期总收入为142,568.52万元，预期总成本为11,681.46万元，项目总收益为130,887.06万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为103,476万元，其中专项债券融资本息总额为103,476万元，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			项目中债务融资本息
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	
57,000.00	46,476.00	103,476.00	-	-	-	103,476.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.26倍，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
广西国色天丝产业园	130,887.06	103,476.00	1.26
合计	**130,887.06**	**103,476.00**	**1.26**

4.压力测试

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

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

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.20倍，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.26倍，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

工程风险指因设计方案、工程地质、水文地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。尽管项目建设所在地的地质水文稳定，但由于项目工程建设期较长，项目的某些费用支出较难准确把握，因此，项目建设具有一定的工程风险。工程风险对本项目而言属于较低程度的风险。

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高新技术产业开发区管理委员会以及河池市人民政府确定的主管部门。

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

（此页无正文，为《2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）广西国色天丝产业园实施方案》之盖章页）

河池市财政局

2024年9月11日

河池市宜州建设投资发展有限责任公司

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）天峨县现代林业产业创新示范园先行启动区项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

天峨县现代林业产业创新示范园先行启动区项目专项债券计划发行规模38,500万元，共发行2期。首期已于2023年6月发行30,000万元，债券发行期限为20年，发行利率为3.04%。二期（本期）计划于2024年发行8,500万元，债券发行期限为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后第二个工作日起开始计息，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）天峨县简介。

天峨县，隶属广西壮族自治区河池市，位于广西壮族自治区西北部，红水河上游。县境东西长约77公里，南北宽约95公里。土地面积3,196平方公里。天峨县是国家、广西林业重点县，全县森林面积22.9万公顷，森林覆盖率达82.6%，素有“森林王国”

“绿色宝库”之称，野生植动物资源种类繁多；红水河流经县境112公里，水资源占红水河流域总蕴藏量45%。全县辖2镇7乡，其中瑶族乡1个，居住着壮、汉、瑶、侗、苗、毛南、布依、仫佬、水等20个民族。

天峨县境内有中国第二大水电站—龙滩水电站。还有聚龙大峡谷国家森林公园、聚龙大峡谷、大山原始森林等自然景观，还是老革命根据地，县内有烈士纪念塔3座，有拉好岩、犀牛泉、壁马峰、鸡冠山等人文景观。天峨县盛产油桐、金花茶、六画山鸡、红水河鱼、灵芝、竹荪、珍珠李等特产，是著名的“中国山鸡之乡”“中国油桐之乡”和“中国金花茶之乡”。

（二）天峨县财政收支情况。

2021年至2023年，河池市天峨县本级实现一般公共预算收入分别为3.5亿元、3.41亿元和2.61亿元；一般公共预算支出分别为19.11亿元、25.72亿元和20.09亿元。政府性基金收入分别为0.81亿元、1.5亿元和0.4亿元；政府性基金支出分别为1.45亿元、1.65亿元和2.72亿元。

天峨县2021—2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	3.5	3.41	2.61
一般公共预算支出	19.11	25.72	20.09
政府性基金收入	0.81	1.5	0.4
其中：国有土地使用权出让收入	0.76	1.33	0.28
政府性基金支出	1.45	1.65	2.72
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.02	1.14	0.5

（三）项目情况。

1.项目名称：天峨县现代林业产业创新示范园先行启动区项目。

2.项目业主：天峨现代产业投资有限公司。

3.建设地点：天峨县岜暮乡森里村。

（四）项目业主介绍。

天峨现代产业投资有限公司，成立于2021年8月6日，公司是一家从事园区管理服务，非金属矿销售，制品销售等业务的公司，公司坐落在广西河池，详细地址为：广西壮族自治区河池市天峨县六排镇和谐小区1栋1单元一层101;公司法人姚俊岳，注册资本为2亿人民币，企业的经营范围为：一般项目：园区管理服务；非金属矿及制品销售；非金属废料和碎屑加工处理；林业产品销售；木材销售。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设特色厂房、物流厂房、竹木和食品精深加工车间等标准厂房15栋、管理用房2栋、倒班宿舍1栋以及园区道路等基础设施。

本期专项债券资金主要用于建设特色厂房、物流厂房、竹木和食品精深加工车间等标准厂房15栋、管理用房2栋、倒班宿舍1栋以及园区道路等基础设施。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求

评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	1.必要性:项目建设符合广西工业园区发展规划、河池工业发展规划和天峨县国民经济发展规划。项目建设为充分利用天峨林业资源和特色农产品资源，发展林产深加工和特色农产品深加工产业，实现工业集约化发展、规模化发展，实现集约用地，解决天峨产业发展用地瓶颈问题，具有现实紧迫性、必要性。 2.公益性：本项目为标准厂房出租及配套设施道路建设，具有公益性项目 3.效益性：项目实施可带动产业投资 50 亿元，拉动产业新增销售收入 50 亿元。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	根据项目相关数据分析，本项目完全具备偿还债券的能力。主要风险点有： 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。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方案的合理性	项目投资是依据项目建议书批复、可行性研究报告批复来实施，符合中央及地方政府相关政策规定，符合业主单位实际业务运行情况。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目资金来源如下： ①不含专项债券的项目资本金 49,428.16 万元，资金来源为业主自筹，占比 56.21%； ②专项债券资金 38,500 万元，占比 43.79%。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体的数据来源	项目收入为厂房出租收入、宿舍租金、广告收入、停车费收入、物业费收入和光伏收入，收费来源合理。
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）经济效益。

1.项目的建设有利于地区经济发展。

项目建成后，将加快天峨县经济的发展速度，能大力促进高新技术产业的发展，拉动天峨县经济增长。充分发挥工业园区的政策和聚集效应、辐射带动效应，有利于促进经济增长、增

加税收。将进一步推进城镇化进程，优化城市布局，加快城市发展。项目建设距县城仅6公里，建设可带动城市总量的扩张和质量的提高，并促进城市基础设施建设完善，推动产城融合的发展。

（二）社会效益。

结构调整是我国“十四五”时期经济工作的主力线，更是天峨县工业发展的主要任务。项目的建成，建立高标准化厂房，招引大批林业深加工产业入驻，将有效推进全县的经济结构调整优化和升级。随着园区的建成和大批企业的入驻，将进一步增强林业深加工产业的实力。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《天峨县发展和改革局关于天峨县现代林业产业创新示范园先行启动区项目初步设计的批复》（峨发改审批〔2022〕71号），本项目总投资为87,928.16万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	69494.4	79.04
2	建设工程其他费用	10898.06	12.39
3	预备费	3215.7	3.66
4	建设期贷款利息	4320	4.91
项目总投资		**87,928.16**	**100**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

天峨县现代林业产业创新示范园先行启动区项目总投资

87,928.16 万元，项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金 49,428.16 万元，资金来源为业主自筹，占比 56.21%;

（2）专项债券资金 38,500 万元，占比 43.79%，其中已发行 30,000 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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
不含专项债券的项目资本金	8,376.00	5,000.00	4,728.16	31,324.00
专项债券融资	-	30,000.00	8,500.00	-
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**8,376.00**	**35,000.00**	**13,228.16**	**31,324.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为 24 个月，已于 2022 年 9 月开工建设，预计于 2025 年 12 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
天峨县现代林业产业创新示范园先行启动区项目	8,376.00	35,000.00	13,228.16	31,324.00

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 年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房租金收入、宿舍租金收入、广告收入、停车费收入、物业费收入、光伏收入。

1.标准厂房租金收入

根据目前可行性研究报告数据与河池市内同类型产业园区租金价格水平,项目建设厂房及配套用房出租面积为159,209.86平方米，基准单价按每月18元/平方米计算。本项结合河池市近五年CPI的增长率来合理设置本项目租金增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析,本项收入按每3年递增5%进行测算。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点至第3年，负荷率达90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的厂房出租收入合计约65,666.43万元。

2.宿舍租金收入

根据目前可行性研究报告数据与河池市内单价配套房屋租金价格水平，项目宿舍出租面积为17,158.27平方米，基准单价按每月22元/平方米计算。本项结合河池市近五年CPI的增长率来合理设置本项目租金增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析,本项收入按每3年递增5%进行测算。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点至第3年，负荷率达90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的宿舍出租收入合计约8,649.62万元。

3.广告收入

项目建成后拟规划设计大型高杆广告牌20个，根据58同城等平台信息，并结合实地调查情况，设定每个广告位出租价格为5,000元/月,本项结合河池市近五年CPI的增长率来合理设置本

项目收入增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析，本项收入按每 3 年递增 5%进行测算。进入运营期后，第 1 年负荷率为 70%，以后每年负荷率增长 10 个百分点至第 3 年，负荷率达 90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的广告收入合计约为 2,291.40 万元。

4.停车费收入

根据目前可行性研究报告数据与河池市停车位平均收费价格，项目建成后拟规划机动车车位 1206 个，每个机动车车位出租价格为 200 元/月。本项结合河池市近五年 CPI 的增长率来合理设置本项目收入增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析，本项目收入按每 5 年递增 5%进行测算。进入运营期后，第 1 年负荷率为 70%，以后每年负荷率增长 10 个百分点至第 3 年，负荷率达 90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的停车费收入合计约为 5,214.29 万元。

5.物业费收入

根据目前可行性研究报告数据与河池市内及全国各地市产业园区物业费平均价格，预计项目建成后物业费为 1 元/平方米·月，可收取物业费面积为 176,368.13 平方米。本项结合河池市近五年 CPI 的增长率来合理设置物业费单价增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析，本项收入按每 5 年递增 5%进行测算。进入运营期后，物业费收费面积与出租面积一致。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为 3,812.75 万元。

6.光伏出租收入

根据目前可行性研究报告数据与光伏厂家报价，项目建成后可出租做光伏屋顶面积为57,961平方米，基准单价按10元/平方米·年计算。光伏出租租金通常采用整体租金的形式，在租赁期限内，租金总额是固定的，故本项不设增长率。债券存续期内本项目所产生的光伏出租收入合计约为1,101.24万元。

综合以上，本项目在债券存续期内预期总收入合计为86,735.71万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

年份	标准厂房租金收入	宿舍租金	广告收入	停车费收入	物业费收入	光伏收入	当年总收入
2023年	-	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-	-	-
2026年	2,407.25	317.08	84.00	202.61	148.15	57.96	3,217.05
2027年	2,751.15	362.38	96.00	231.55	169.31	57.96	3,668.35
2028年	3,095.04	407.68	108.00	260.50	190.48	57.96	4,119.66
2029年	3,249.79	428.06	113.40	260.50	190.48	57.96	4,300.19
2030年	3,249.79	428.06	113.40	260.50	190.48	57.96	4,300.19
2031年	3,249.79	428.06	113.40	273.52	200.00	57.96	4,322.73
2032年	3,404.54	448.45	118.80	273.52	200.00	57.96	4,503.27
2033年	3,404.54	448.45	118.80	273.52	200.00	57.96	4,503.27
2034年	3,404.54	448.45	118.80	273.52	200.00	57.96	4,503.27
2035年	3,559.30	468.83	124.20	273.52	200.00	57.96	4,683.81
2036年	3,559.30	468.83	124.20	286.55	209.53	57.96	4,706.37
2037年	3,559.30	468.83	124.20	286.55	209.53	57.96	4,706.37
2038年	3,714.05	489.22	129.60	286.55	209.53	57.96	4,886.91
2039年	3,714.05	489.22	129.60	286.55	209.53	57.96	4,886.91
2040年	3,714.05	489.22	129.60	286.55	209.53	57.96	4,886.91

年份	标准厂房租金收入	宿舍租金	广告收入	停车费收入	物业费收入	光伏收入	当年总收入
2041 年	3,868.80	509.60	135.00	299.57	219.05	57.96	5,089.98
2042 年	3,868.80	509.60	135.00	299.57	219.05	57.96	5,089.98
2043 年	3,868.80	509.60	135.00	299.57	219.05	57.96	5,089.98
2044 年	4,023.55	529.98	140.40	299.57	219.05	57.96	5,270.51
合计	**65,666.43**	**8,649.60**	**2,291.40**	**5,214.29**	**3,812.75**	**1,101.24**	**86,735.71**

（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支出，工资福利支出、、维修费用支出、管理及其他费支出元、税费支出。具体测算依据如下：

1.外购燃料及动力费支出

根据可行性研究报告，本项目满负荷运转时，年用电量 155 万千瓦时，河池市非居民用电电价为 0.648 元/度；年用水量 5.02 万吨，河池市非居民用水水价为 5.11 元/吨，电价、水费定价暂不考虑年增长率，主要依据是通过查询政府公示历史调价信息，调价之间间隔年份较长且频次不确定。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计为 2,395.71 万元。

2.工资福利支出

本项目设计定员为 20 人。参考广西壮族自治区人民政府公布的相关数据，并结合项目所在区域本年度经济发展情况，本项目进入运营期后的首个年度即 2026 年人员工资及福利按 5 万元/人/年计算，年增长率按每 2 年递增 2%进行测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计为 2,080 万元。

3.维修费用

本项目需对厂房进行定期维护维修，根据《企业会计准则——应用指南》的附录《会计科目和主要账务处理》中明确指出：维修费用一般占设备总值比例在1%—3%左右，本项目参考以上数据，保守估算，按设备总值的1%计。债券存续期内本项目所产生的维修费用支出合计为2,130.66万元。

4.管理及其他费支出

其他费用按年经营收入的1%计提。债券存续期内本项目所产生的其他费支出合计为867.35万元。

5.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：1.不动产租赁收入增值税税率取9%；2.增值税附加税包括城市维护建设税7%、教育费附加3%和地方教育附加费2%；3.所得税税率为25%；4.无税收优惠。本项目因建设期留抵进项增值税已完全能够抵扣运营期增值税销项税，故运营期内无需缴纳增值税，债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为0万元。

综上所述，本项目在债券存续期内预期总成本合计为7,473.72万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

年份	外购燃料及动力费	工资福利费	修理费	管理及其他费	税费支出	当年总成本
2023年	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-

年份	外购燃料及动力费	工资福利费	修理费	管理及其他费	税费支出	当年总成本
2025 年	-	-	-	-	-	-
2026 年	126.09	100.00	112.14	32.17	-	370.40
2027 年	126.09	102.00	112.14	36.68	-	376.91
2028 年	126.09	102.00	112.14	41.20	-	381.43
2029 年	126.09	104.00	112.14	43.00	-	385.23
2030 年	126.09	104.00	112.14	43.00	-	385.23
2031 年	126.09	106.00	112.14	43.23	-	387.46
2032 年	126.09	106.00	112.14	45.03	-	389.26
2033 年	126.09	108.00	112.14	45.03	-	391.26
2034 年	126.09	108.00	112.14	45.03	-	391.26
2035 年	126.09	110.00	112.14	46.84	-	395.07
2036 年	126.09	110.00	112.14	47.06	-	395.29
2037 年	126.09	112.00	112.14	47.06	-	397.29
2038 年	126.09	112.00	112.14	48.87	-	399.10
2039 年	126.09	114.00	112.14	48.87	-	401.10
2040 年	126.09	114.00	112.14	48.87	-	401.10
2041 年	126.09	116.00	112.14	50.90	-	405.13
2042 年	126.09	116.00	112.14	50.90	-	405.13
2043 年	126.09	118.00	112.14	50.90	-	407.13
2044 年	126.09	118.00	112.14	52.71	-	408.94
合计	**2,395.71**	**2,080.00**	**2,130.66**	**867.35**	**0.00**	**7,473.72**

（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，天峨县现代林业产业创新示范园先行启动区项目(一期)预期总收入为 86,735.71 万元，预期总成本为 7,473.72 万元，项目总收益为 79,261.99 万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 62,183.5 万元，其中专项债券融资本息总额为 62,183.5 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			项目中债务融资本息
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	
38,500.00	23,683.50	62,183.50	-	-	-	62,183.50

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 1.27 倍，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
天峨县现代林业产业创新示范园先行启动区项目	79,261.99	62,183.50	1.27
合计	**79,261.99**	**62,183.50**	**1.27**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.20	1.27	1.34
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.28	1.27	1.27

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.20 倍，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.27 倍，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

工程风险指因设计方案、工程地质、水文地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。尽管项目建设所在地的地质水文稳定，但由于项目工程建设期较长，项目的某些费用支出较难准确把握，因此，项目建设具有一定的工程风险。工程风险对本项目而言属于较低程度的风险。

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峨县工业集中区管理委员会以及河池市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据天峨县现代林业产业创新示范园先行启动区项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债

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

（此页无正文，为《2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）天峨县现代林业产业创新示范园先行启动区项目实施方案》之盖章页）

天峨县财政局

2024年9月11日

天峨现代产业投资有限公司

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）巴马瑶族自治县返乡入乡创业园项目（一期）实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

巴马瑶族自治县返乡入乡创业园项目（一期）专项债券计划发行规模32,000万元，共发行3期。首期已于2023年6月发行5,000万元，债券发行期限为20年，发行利率为3.04%。二期（本期）计划于2024年发行10,000万元，债券发行期限为20年，测算债券利率为4.5%。三期计划于2025年发行17,000万元，债券发行期限为20年，测算债券利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，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。

巴马瑶族自治县地处广西西北部，河池市西北部，县域历史悠久，早在两万年前，就有先民繁衍生息在这块热土，境内有新石器时代出土古文化遗存；最早设立县级以上行政建置，始于宋

朝崇宁，先前秦分属象郡及桂林郡，汉属郁林郡广郁县，三国属郁林郡，晋至南陈属晋兴郡，隋属郁林郡，唐属邕州，五代属田州。宋属芝山、都黎、思阳等羁縻县，元属文州庆远路。明置岜马、甲篆、万冈等土巡检司，清属地分思恩府、庆远府和百色直隶厅所辖。民国二十三年（1934年）冬，为开化边民，施政便利，设置万冈县，1949年12月万冈县解放，1953年4月23日，经国务院批准，撤销万冈县，1956年2月6日，在党的民族政策光辉照耀下，根据民族意愿，兼顾历史上曾有“岜马”这个旧名，成立巴马瑶族自治县。1965年河池专区成立，巴马划归河池专区（后为河池地区）。2000年河池地区撤地设市，巴马属河池管辖。历经多次的区域的变动，今日巴马全县辖区面积1976.42平方公里，辖3个镇7个乡104个村委会5个居委会1666个自然屯，聚居着瑶、壮、汉、苗、毛南、仫佬、回、水等12个民族，全县户籍总人口29.87万人。

巴马是世界著名长寿之乡，中国人瑞圣地。是中国目前唯一被国际、国内共同认可且世界唯一长寿人口持续增长的长寿之乡，是中国第一个被国际、国内双认定为“世界长寿之乡”和“中国长寿之乡”的县 份；被国际自然医学会会长森下敬一先生赞誉为“人间遗落的一块净土”；百岁寿星比例位居世界五大长寿之乡之首。

（二）巴马瑶族自治县财政收支情况。

2021年至2023年，巴马瑶族自治县实现一般公共预算收入

分别为 32.66 亿元、37.00 亿元和 44.95 亿元；一般公共预算支出分别为 25.47 亿元、27.63 亿元和 33.24 亿元。政府性基金收入分别为 8.72 亿元、2.81 亿元和 4.75 亿元；政府性基金支出分别为 8.66 亿元、4.93 亿元和 3.65 亿元。

巴马瑶族自治县 2021—2023 年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入	32.66	37.00	44.95
一般公共预算支出	25.47	27.63	33.24
政府性基金收入	8.72	2.81	4.75
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	8.66	4.93	3.65
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：巴马瑶族自治县返乡入乡创业园项目（一期）。

2.项目业主：广西巴马融合振兴投资集团有限公司。

3.建设地点：巴马县县城南面的 G323 国道西面拉合屯附近。

（四）项目业主介绍。

广西巴马融合振兴投资集团有限公司属于国有企业，法定代表人黄善勇，注册资本 5 亿元，地址位于巴马瑶族自治县巴马镇寿乡大道 120 号财政局办公楼 3 楼。业务范围包含自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；建设工程施工：房地产开发经营等。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设标准厂房 10 栋共计 179,864.62

平方米，企业管理用房 1 栋共计 5.585.84 平方米，宿舍 5503.88 平方米，以及配套用房、园区道路等基础设施。

本期专项债券资金主要用于建设标准厂房 10 栋共计 179,864.62 平方米，企业管理用房 1 栋共计 5.585.84 平方米，宿舍 5503.88 平方米，以及配套用房、园区道路等基础设施。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求

评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	该项目有利于提供各类人群返乡创业平台和机会：有利于巩固脱贫攻坚成果，本项目是全面推进乡村振兴的需要有利于提高所在地区的居民收入：本项目是承接东部产业转移促进区域发展的需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.项目总收益：专项债券存续期内，巴马瑶族自治县返多入乡创业园项目（一期）预期总收益为 73,491.24 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 56,979.5 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 73,491.24 万元，项目总债务融资本息金额为 56,979.5 万元，因此，项目总债务融资本息覆盖倍数为 1.29。 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案的合理性	本项四证齐全，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直筹等均专项目直接支付用于项目建设投资，确保建设投资方式、资金流向的合法合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目资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的数据来源	项目收入为厂房出租收入、宿舍租金、广告收入、停车费收入、物业费收入，收费来源合理。
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）有利于提供各类人群返乡创业平台和机会。本项目有利于吸引大量农民工、大学生和退役士兵扎根于创业园创业就业。创业者以返乡农民工创业园为平台，提供良好的环境，提供了便利的生活服务，解决了创业人员的后顾之忧，发展自家产业；有利于新型城镇化建设。其意义不只是表现在返乡创业上，还表现在减轻大中小城市压力，促进城市居民就业创业实现城乡互动合作、互补优势、统筹协调、和谐发展方面。

（二）有利于巩固脱贫攻坚成果，本项目是全面推进乡村振兴的需要本项目有利于做好脱贫人口(含易致贫返贫人口)就业、技能、社保、人才人事帮扶和驻村帮扶工作，确保实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接，是巴马县当前巩固脱贫攻坚成果的重要工作。因此需要积极拓宽渠道促进搬迁劳动力就地就近就业，落实优惠政策鼓励支持自主创业，加强技能培训和劳动力输出促进跨区域就业。通过吸引返乡入乡创新创业带动就业一批，促进脱贫人口实现就业创业。因此返乡创业将作为推进乡村振兴的有效途径，形成“帮助人才创业就业，拓展强县富民之路”的发展思路，返乡创业带动就业成效明显，助推了乡村振兴步伐。

（三）有利于提高所在地区的居民收入。一方面，项目建设本身通过为当地居民提供就业机会提高其收入水平，另一方面，在建设过程中可产生一定的商业机会，如建筑材料的采购、项目的设计等，这些商业机会也能够提高所在地区居民的收入水平。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《巴马瑶族自治县发展和改革局关于巴马瑶族自治县返乡人乡创业园项目(一期)初步设计的批复》(巴发改审批〔2022〕242号)，本项目总投资为84,688.6万元。

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	工程费用	65702.07	77.58
2	建设工程其他费用	10882.31	12.85
3	预备费	3829.22	4.52
4	建设期贷款利息	4275	5.05
项目总投资		**84,688.60**	**100**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

巴马瑶族自治县返乡入乡创业园项目（一期）总投资84,688.6万元，项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金52,688.6万元，资金来源为业主自筹，占比62.21%;

（2）专项债券资金32,000万元，占比37.79%，其中已发行5,000万元，本次拟发行10,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%;

（3）其他融资0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
不含专项债券的项目资本金	5,500.00	8,000.00	11,188.60	28,000.00
专项债券融资	-	5,000.00	10,000.00	17,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**5,500.00**	**13,000.00**	**21,188.60**	**45,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为 41 个月，已于 2022 年 7 月开工建设，预计于 2025 年 12 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
巴马瑶族自治县返乡入乡创业园项目（一期）	5,500.00	13,000.00	21,188.60	45,000.00

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 2026 年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房租金收入、宿舍租金收入、广告收入、停车场收入、物业费收入。

1.厂房出租收入

根据目前可行性研究报告数据与河池市内同类型产业园区租金价格水平，本项可出租面积为 179,864.62 平方米，基准单价按每月 17 元/平方米计算。本项结合河池市近五年 CPI 的增长率来合理设置本项增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析，本项收入按每 3 年递增 5%进行测算。进入运营期后，第 1 年负荷率为 70%，以后每年负荷率增长 10 个百分点至第 3 年，

负荷率达 90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的厂房及管理用房出租收入合计约 70,064.11 万元。

2.宿舍租金收入

根据目前可行性研究报告数据与河池市内单价配套房屋租金价格水平，项目宿舍出租面积为 5,503.88 平方米，基准单价按每月 20 元/平方米计算。本项结合河池市近五年 CPI 的增长率来合理设置本项增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析，本项收入按每 3 年递增 5%进行测算。进入运营期后，第 1 年负荷率为 70%，以后每年负荷率增长 10 个百分点至第 3 年，负荷率达 90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的宿舍出租收入合计约 2,522.31 万元。

3.广告收入

项目建成后拟规划设计大型高杆广告牌 25 个，根据 58 同城等平台信息，并结合实地调查情况，设定每个广告位出租价格为 5,000 元/月，本项结合河池市近五年 CPI 的增长率来合理设置本项增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析，本项收入按每 3 年递增 5%进行测算。进入运营期后，第 1 年负荷率为 70%，以后每年负荷率增长 10 个百分点至第 3 年，负荷率达 90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的广告收入合计约为 2,864.25 万元。

4.停车费收入

根据目前可行性研究报告数据与河池市停车位平均收费价

格，项目建成后拟规划机动车车位402个，每个机动车车位出租价格为200元/月。本项结合河池市近五年CPI的增长率来合理设置本项增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析，本项目收入按每5年递增5%进行测算。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点至第3年，负荷率达90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的机动车停车位出租收入合计约为1,738.1万元。

5.物业费收入

根据目前可行性研究报告数据与河池市内及全国各地市产业园区物业费平均价格，预计项目建成后物业费为1元/平方米·月，可收取物业费面积为185,368.5平方米。本项结合河池市近五年CPI的增长率来合理设置本项目租金增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析，本项目收入按每5年递增5%进行测算。进入运营期后，物业费收费面积与出租面积一致。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为4,007.33万元。

综合以上，本项目在债券存续期内预期总收入合计为81,196.10万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

年份	厂房租金收入	宿舍租金	广告收入	停车费收入	物业费收入	当年总收入
2023年	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-	-
2026年	2,568.47	92.47	105.00	67.54	155.71	2,989.19
2027年	2,935.39	105.67	120.00	77.18	177.95	3,416.19

年份	厂房租金收入	宿舍租金	广告收入	停车费收入	物业费收入	当年总收入
2028 年	3,302.31	118.88	135.00	86.83	200.20	3,843.22
2029 年	3,467.43	124.83	141.75	86.83	200.20	4,021.04
2030 年	3,467.43	124.83	141.75	86.83	200.20	4,021.04
2031 年	3,467.43	124.83	141.75	91.17	210.21	4,035.39
2032 年	3,632.55	130.77	148.50	91.17	210.21	4,213.20
2033 年	3,632.55	130.77	148.50	91.17	210.21	4,213.20
2034 年	3,632.55	130.77	148.50	91.17	210.21	4,213.20
2035 年	3,797.66	136.72	155.25	91.17	210.21	4,391.01
2036 年	3,797.66	136.72	155.25	95.52	220.22	4,405.37
2037 年	3,797.66	136.72	155.25	95.52	220.22	4,405.37
2038 年	3,962.78	142.66	162.00	95.52	220.22	4,583.18
2039 年	3,962.78	142.66	162.00	95.52	220.22	4,583.18
2040 年	3,962.78	142.66	162.00	95.52	220.22	4,583.18
2041 年	4,127.89	148.60	168.75	99.86	230.23	4,775.33
2042 年	4,127.89	148.60	168.75	99.86	230.23	4,775.33
2043 年	4,127.89	148.60	168.75	99.86	230.23	4,775.33
2044 年	4,293.01	154.55	175.50	99.86	230.23	4,953.15
合计	**70,064.11**	**2,522.31**	**2,864.25**	**1,738.10**	**4,007.33**	**81,196.10**

（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、工资福利、维修费用支出、管理及其他费用支出、税费支出。具体测算依据如下:

1.外购燃料及动力费支出

根据可行性研究报告，本项目满负荷运转时，年用电量174.54 万千瓦时，河池市非居民用电电价为 0.648 元/度；年用水量 1.86 万吨，河池市非居民用水水价为 5.11 元/吨，电价、水费定价暂不考虑年增长率，主要依据是通过查询政府公示历史调价信息，调价之间间隔年份较长且频次不确定。债券存续期内

本项目所产生的动力材料支出合计为 2,329.4 万元。

2.工资福利支出

本项目设计定员为 25 人。参考广西壮族自治区人民政府公布的相关数据，并结合产业园所在区域本年度经济发展情况，本项目进入运营期后的首个年度即 2026 年人员工资及福利按 5 万元/人/年计算，年增长率按每 2 年递增 2%进行测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计为 2,577.5 万元。

3.维修费用

本项目需对厂房进行定期维护维修，根据《企业会计准则——应用指南》的附录《会计科目和主要账务处理》中明确指出：维修费用一般占设备总值比例在 1%—3%左右，本项目参考以上数据，保守估算，按设备总值的 1%计。债券存续期内本项目所产生的维修费用支出合计为 2,049.91 万元。

4.管理及其他费支出

根据可行性研究报告，管理及其他费用包括差旅费、劳动保险费、职工教育费、业务招待费、低值易耗品购置费等费用，管理及其他费用按年经营收入的 1%计提。债券存续期内本项目所产生的管理及其他费支出合计为 748.05 万元。

5.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：1.不动产租赁收入增值税税率

取 9%；2.增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%；3.所得税税率为 25%；4.无税收优惠。本项目因建设期留抵进项增值税已完全能够抵扣运营期增值税销项税，故运营期内无需缴纳增值税，债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为 0 万元。

综上所述，本项目在债券存续期内预期总成本合计为 7,704.86 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

年份	外购燃料及动力费	工资福利费	修理费	管理及其他费	税费支出	当年总成本
2023 年	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-	-
2026 年	122.60	125.00	107.89	27.54	-	383.03
2027 年	122.60	125.00	107.89	31.47	-	386.96
2028 年	122.60	127.50	107.89	35.41	-	393.40
2029 年	122.60	127.50	107.89	37.05	-	395.04
2030 年	122.60	130.00	107.89	37.05	-	397.54
2031 年	122.60	130.00	107.89	37.18	-	397.67
2032 年	122.60	132.50	107.89	38.82	-	401.81
2033 年	122.60	132.50	107.89	38.82	-	401.81
2034 年	122.60	135.00	107.89	38.82	-	404.31
2035 年	122.60	135.00	107.89	40.45	-	405.94
2036 年	122.60	137.50	107.89	40.59	-	408.58
2037 年	122.60	137.50	107.89	40.59	-	408.58
2038 年	122.60	140.00	107.89	42.22	-	412.71
2039 年	122.60	140.00	107.89	42.22	-	412.71
2040 年	122.60	142.50	107.89	42.22	-	415.21
2041 年	122.60	142.50	107.89	43.99	-	416.98
2042 年	122.60	145.00	107.89	43.99	-	419.48

年份	外购燃料及动力费	工资福利费	修理费	管理及其他费	税费支出	当年总成本
2043年	122.60	145.00	107.89	43.99	-	419.48
2044年	122.60	147.50	107.89	45.63	-	423.62
合计	**2,329.40**	**2,577.50**	**2,049.91**	**748.05**	**0.00**	**7,704.86**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，巴马瑶族自治县返乡入乡创业园项目(一期)预期总收入为81,196.1万元，预期总成本为7,704.86万元，项目总收益为73,491.24万元。

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56,979.5万元，其中专项债券融资本息总额为56,979.5万元，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			项目中债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
32,000.00	24,979.50	56,979.50	-	-	-	56,979.50

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1.29倍，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
巴马瑶族自治县返乡入乡创业园项目（一期）	73,491.24	56,979.50	1.29
合计	**73,491.24**	**56,979.50**	**1.29**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.22	1.29	1.36
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.30	1.29	1.28

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.22 倍，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 倍，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

工程风险指因设计方案、工程地质、水文地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。尽管项目建设所在地的地质水文稳定，但由于项目工程建设期较长，项目的某些费用

支出较难准确把握，因此，项目建设具有一定的工程风险。工程风险对本项目而言属于较低程度的风险。

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以及巴马瑶族自治县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据巴马瑶族自治县返乡入乡创业园项目（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。

（此页无正文，为《2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）巴马瑶族自治县返乡入乡创业园项目（一期）实施方案》之盖章页）

巴马瑶族自治县财政局

2024年9月11日

广西巴马融合振兴投资集团有限公司

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）巴马长寿食品加工标准厂房建设项目（一期工程）实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

巴马长寿食品加工标准厂房建设项目（一期工程）专项债券计划发行规模23,700万元，共发行4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8,500万元已于2022年10月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.17%。四期（本期）计划于2024年发行5,200万元，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后第二个工作日起开始计息，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，东邻大化瑶族自治县，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熔岩地形与丘陵交错，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。

2021年至2023年，巴马瑶族自治县实现一般公共预算收入分别为32.66亿元、37.00亿元和44.95亿元；一般公共预算支出分别为25.47亿元、27.63亿元和33.24亿元。政府性基金收入分别为8.72亿元、2.81亿元和4.75亿元；政府性基金支出分

别为 8.66 亿元、4.93 亿元和 3.65 亿元。

巴马瑶族自治县 2021—2023 年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入	32.66	37.00	44.95
一般公共预算支出	25.47	27.63	33.24
政府性基金收入	8.72	2.81	4.75
其中：国有土地使用权出让收入	8.58	2.59	0.52
政府性基金支出	8.66	4.93	3.65
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	8.34	2.53	-

（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是巴马瑶族自治县人民政府的一个工作部门，主要负责提出全县新型工业化发展规划，产业结构调整和优化升级融合发展，并协调解决工作进程中的重大问题。该局还负责分析全县工业信息化和商务及科技相关产业运行态势，协调解决行业发展的一个问题并提出政策建议，建立煤、电、油等重要物资的运行调控机制并组织实施。此外，该局还负责提出全县工业信息化和商务局及科技固定资产投资

规模和方向（含利用外资和境外投资），并按规定权限审批、审核和备案规划和年度计划等工作。巴马瑶族自治县工业信息化和商务局还拟定并组织实施全县工业信息化和商务相关的能源节约、资源综合利用、清洁生产、循环经济规划和促进政策，组织协调相关工程和新产品、新技术、新设备、新材料及散装水泥的推广应用。该局还负责全县中小企业、乡镇企业发展的指导，推进农产品工业发展，归口行业安全生产监管工作，配合有关部门做好全县工程、经济系列专业技术资格的评审报批工作，以及负责全县丝绸行业管理工作和归口国有企业改制的指导工作。

此外，该局还组织实施国家、自治区、市有关科技创新发展的方针、政策法规，拟订全县创新驱动发展战略方针以及科技发展并组织实施。提出科技体制改革的政策和措施建议，指导、推进科技体制改革工作，推动建立适应社会主义市场经济和科技自身发展规律的科技创新体制和机制。组织编制自治县科学技术发展的中长期规划和年度计划，编制科技攻关计划、科技成果推广计划、科技创新工程和科技扶贫计划，推动农村和企业的科技进步。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设1#厂房建筑面20,430平方米、2#厂房建筑面20,430平方米，3#厂房建筑面20,430平方米，4#厂房建筑面20,430平方米，5#厂房建筑面20,430平方米，6#厂房建筑面20,430平方米，7#厂房建筑面20,430平方米，建筑层

数均为 5 层；综合楼建筑面积 5311.5 平方米，5 层，园区基础配套设施。

本期专项债券资金主要用于建设 1#厂房建筑面 20,430 平方米、2#厂房建筑面 20,430 平方米，3#厂房建筑面 20,430 平方米，4#厂房建筑面 20,430 平方米，5#厂房建筑面 20,430 平方米，6#厂房建筑面 20,430 平方米，7#厂房建筑面 20,430 平方米，建筑层数均为 5 层；综合楼建筑面积 5311.5 平方米，5 层，园区基础配套设施。

（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	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，他们利用外出所学知识整合家乡资源，能够有效解决新农村建设所需资金、技术、信息等问题，打破农村劳动力长期向城市和发达地区单向转移的旧格局，实现双向流动和双向就业的重大转变。这些返乡创业的农民工以工商企业及农业深度开发为主，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。本项目的建设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。同时旅游区服务延伸至包含商业出租、物业服务、停车场收费等产业链。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	结合项目收入及经营成本的情况，债券存续期内评价项目偿债备付率大于 1.2，项目可用于还贷的资金覆盖债务资金水平较好，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案的合理性	项目以国有企业主导投资建设，参照《政府投资条例》实行，并获得了县发展及行业主管部门的审批，投资实施方式合法合规。
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	本项目资金来源包括业主多渠道筹集、申请上级补助资金及政府专项债券等方式；项目兼具公益性及收益性，债券存续期内现金流稳定可靠，具备债券资金偿

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		还能力，同时债券资金将用于项目的工程建设投资，使用方向严格按照资金使用规定。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体的数据来源	项目运营期主要包括出租收入、物业收入、停车位收入等收益。
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。

工业厂区是地方经济发展的重要增长极和产业集聚区，是推进新型工业化的主战场，是发展实体经济的重要载体。发展工业厂区是现代工业发展的必然选择。工业厂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。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，只有加快工业厂区建设，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厂区经过粗加工、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厂

区的精加工，形成名牌产品，销往国内外，拉动巴马县农业的发展。

（二）社会效益。

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。因此，政府更需要扩大招商引资范围，用不同的方法，不同的路径，提高招商力度，让更多的外地外资企业来此入驻，以进一步促进城市产业规模的壮大。项目的建设打造了河池市巴马县最具竞争力的农产品电子商务物流厂区和百色网上货物交易的集散地，彰显时代特色和高品质特征。本项目的投资建设正是切合了这一需要，积极提升了河池市巴马县整体形象，从而吸引更多企业前来投资兴业，提高其知名度和辐射力。项目的建设能有效解决相当一部分社会剩余劳动力就业的问题，本项目建设运营阶段，可提供200岗位。此外，招商入驻企业可带动上千人就业，在一定程度上能够缓解就业压力。同时，本项目的建设还将促进当地第三产业，如：餐饮、文化、娱乐、包装、物流等行业的快速形成和发展，最终形成多赢格局。

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。本项目总投资 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	工程费用	41,005.08	84.60
2	建设工程其他费用	5,155.39	10.64
3	预备费	2,308.02	4.76
4	建设期贷款利息	-	-
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 24,768.49 万元，资金来源为业主自筹，占比 51.1%;

（2）专项债券资金 23,700 万元，占比 48.9%，其中已发行 18,500 万元，本次拟发行 5,200 万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共 0 万元，占比 0%;

（3）其他融资 0 万元，占比 0%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2021 年及以前	2022 年	2023 年	2024 年
不含专项债券的项目资本金	523.42	3,140.55	4,710.82	16,393.70
专项债券融资	-	18,500.00	-	5,200.00
其他债务融资	-	-	-	-

合计	523.42	21,640.55	4,710.82	21,593.70

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月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年及以前	2022年	2023年	2024年
巴马长寿食品加工标准厂房建设项目（一期工程）	523.42	21,640.55	4,710.82	21,593.70

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。

项目收支预测以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、停车位收入。

1.出租收入

（1）收入定价

根据目前可行性研究报告数据与河池市内产业园区租金价格水平，基准单价按每月16元/平方米计算。

（2）付费对象规模

项目建设厂房及仓库出租面积为142,100平方米。进入运营期后，出租率保持在90%不变。

（3）年增长率

结合河池市近五年CPI的增长率来合理设置本项目租金增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析，本项收入按每5年增5%进行测算。

债券存续期内本项目所产生的出租收入合计约为52,793万元。

2.物业收入

（1）收入定价

根据目前可行性研究报告及相关说明内容进行测算，可纳入物业收费范围的包括标准厂房等，每年按12个月计费，按1元/平方米·月计费。

（2）付费对象规模

可收费面积142,100平方米,出租率与厂房出租率保持一致。

（3）年增长率

价格每5年以5%的增速递增。

债券存续期内本项目所产生的商铺销售收入合计约为3,299.55万元。

3.停车位收入

（1）收入定价

根据目前可行性研究报告数据与河池市内产业园区相关数据，预计按250元/月/车位的价格出租。

（2）付费对象规模

根据可行性研究报告及相关设计规划文件，项目可出租100个车位，出租率与厂房出租率保持一致。

（3）年增长率

价格每5年以5%的增速递增。

债券存续期内本项目所产生的停车费收入合计约为580.5万元。

综合以上，本项目在债券存续期内预期总成本合计为56,673.05万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

年份	出租收入	物业收入	停车位收入	合计
2025年	2,455.49	153.47	27.00	2,635.96
2026年	2,455.49	153.47	27.00	2,635.96
2027年	2,455.49	153.47	27.00	2,635.96
2028年	2,455.49	153.47	27.00	2,635.96
2029年	2,455.49	153.47	27.00	2,635.96
2030年	2,578.26	161.14	28.35	2,767.75
2031年	2,578.26	161.14	28.35	2,767.75
2032年	2,578.26	161.14	28.35	2,767.75
2033年	2,578.26	161.14	28.35	2,767.75
2034年	2,578.26	161.14	28.35	2,767.75
2035年	2,701.04	168.81	29.70	2,899.55
2036年	2,701.04	168.81	29.70	2,899.55
2037年	2,701.04	168.81	29.70	2,899.55
2038年	2,701.04	168.81	29.70	2,899.55
2039年	2,701.04	168.81	29.70	2,899.55
2040年	2,823.81	176.49	31.05	3,031.35
2041年	2,823.81	176.49	31.05	3,031.35
2042年	2,823.81	176.49	31.05	3,031.35
2043年	2,823.81	176.49	31.05	3,031.35
2044年	2,823.81	176.49	31.05	3,031.35
合计	52,793.00	3,299.55	580.50	56,673.05

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利费支出、运营费用支出、管理费用支出、销售费用支出、税费支出。具体测算依据如下:

1.工资福利费支出

本项目设计定员为15人，参考广西壮族自治区人民政府公布的相关数据，2023年广西城镇非私营单位年平均工资居民服务、修理和其他服务业是5.63万元/年，每2年增长率2%。因此，本项目进入运营期后的首个年度即2025年人员工资及福利按5万元/人/年计算，年增长率按照2%测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利费支出合计约为1,635万元。

2.运营费用支出

根据目前可行性研究报告进行测算，年运营费用包括水电费、维护费等，按照各年收入的5%估算。债券存续期内本项目所产生的运营费用支出合计约为2,833.7万元。

3.管理费用支出

根据目前可行性研究报告进行测算，年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管理费用支出合计约为1,700.2万元。

4.销售费用支出

根据目前可行性研究报告进行测算，销售费用按照各年收入的2%估算。债券存续期内本项目所产生的销售费用支出合计约为1,133.5万元。

5.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法

规，各项税、费的计取标准如下:

1.增值税税率取 6%、9%;

2.增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%;

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为 598.58 万元，另外所得税支出为。

综上所述，本项目在债券存续期内预期总成本合计为 7,900.98 万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

年份	工资福利费	药剂费	管理费用	销售费用	税费支出	当年总成本
2025 年	75.00	131.80	79.08	52.72	-	338.60
2026 年	75.00	131.80	79.08	52.72	-	338.60
2027 年	76.50	131.80	79.08	52.72	-	340.10
2028 年	76.50	131.80	79.08	52.72	-	340.10
2029 年	78.00	131.80	79.08	52.72	-	341.60
2030 年	78.00	138.39	83.03	55.36	-	354.78
2031 年	79.50	138.39	83.03	55.36	-	356.28
2032 年	79.50	138.39	83.03	55.36	-	356.28
2033 年	81.00	138.39	83.03	55.36	-	357.78
2034 年	81.00	138.39	83.03	55.36	-	357.78
2035 年	82.50	144.98	86.99	57.99	-	372.46
2036 年	82.50	144.98	86.99	57.99	-	372.46
2037 年	84.00	144.98	86.99	57.99	-	373.96
2038 年	84.00	144.98	86.99	57.99	-	373.96
2039 年	85.50	144.98	86.99	57.99	-	375.46
2040 年	85.50	151.57	90.94	60.63	-	388.64
2041 年	87.00	151.57	90.94	60.63	-	390.14
2042 年	87.00	151.57	90.94	60.63	106.04	496.18
2043 年	88.50	151.57	90.94	60.63	246.27	637.91
2044 年	88.50	151.57	90.94	60.63	246.27	637.91
合计	1,635.00	2,833.70	1,700.20	1,133.50	598.58	7,900.98

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，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 56,673.05 万元，预期总成本为 7,900.98 万元，项目总收益为 48,772.07 万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 37,475 万元，其中专项债券融资本息总额为 37,475 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			项目中债务融资本息
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	
23,700.00	13,775.00	37,475.00	-	-	-	37,475.00

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
河池市巴马县－巴马长寿食品加工标准厂房建设项目（一期工程）	48,772.07	37,475.00	1.3
合计	**48,772.07**	**37,475.00**	**1.3**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.23	1.30	1.38
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	1.30	1.29

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.23，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1.29，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

纳入政府性基金预算管理。

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险

工程风险指因设计方案、工程地质、水文地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。尽管项目建设所在地的地质水文稳定，但由于项目工程建设期较长，项目的某些费用支出较难准确把握，因此，项目建设具有一定的工程风险。工程风险对本项目而言属于较低程度的风险。

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以及巴马县瑶族自治县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据巴马长寿食品加工标准厂房建设项目（一期工程）建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

（此页无正文，为《2024年广西壮族自治区政府产业园区领域专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）巴马长寿食品加工标准厂房建设项目（一期工程）实施方案》之盖章页）

巴马瑶族自治县财政局

2024年9月11日

巴马瑶族自治县工业信息化和商务局

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）大化瑶族自治县易地扶贫搬迁就业配套产业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

大化瑶族自治县易地扶贫搬迁就业配套产业园项目专项债券计划发行规模18,500万元，共发行3期。首期已于2023年6月发行2,500万元，发行期限为20年，债券利率为3.04%。二期（本期）计划于2024年发行8,000万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%。三期计划于2025年发行8,000万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，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）大化瑶族自治县简介。

大化瑶族自治县成立于1988年10月，位于广西壮族自治区中部偏西北的红水河中游，由当时河池地区都安瑶族自治县、巴马瑶族自治县以及南宁地区马山县的边缘结合部组成。交通便

捷，大化距南宁市区约一个半小时车程，贺巴高速公路大化段全线贯通；红水河贯穿全境，500吨位货轮可全线通航，上溯可达滇、黔两省，顺流可抵粤、港、澳等地。全县幅员面积2750平方公里，现辖12个乡4个镇160个村（社区），总人口49万人。大化县情特点可概括为“三地四区六乡”。

2023年全县地区生产总值72.18亿元，按不变价格计算，比上年下降7.8%。第一产业增加值14.46亿元，比上年增长4.6%；第二产业增加值20.01亿元，下降27.1%；第三产业增加值37.71亿元，增长4.1%。社会消费品零售总额比上年增长0.8%。固定资产投资比上年下降47.1%。一般公共预算收入5.73亿元。增速20.6%；城镇居民人均可支配收入30443元，比上年名义增长3.0%；农村居民人均可支配收入12803元，比上年名义增长7.8%。

（二）大化瑶族自治县收支情况。

2021年至2023年，大化瑶族自治县本级实现一般公共预算收入分别为4.53亿元、4.75亿元和5.73亿元；一般公共预算支出分别为43.08亿元、42.22亿元和41.3亿元。政府性基金收入分别为4.28亿元、0.99亿元和0.82亿元；政府性基金支出分别为7.14亿元、2.86亿元和0.64亿元。

大化瑶族自治县2021—2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	4.53	4.75	5.73

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算支出	43.08	42.22	41.30
政府性基金收入	4.28	0.99	0.82
其中：国有土地使用权出让收入	1.01	0.86	0.66
政府性基金支出	7.14	2.85	2.62
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	3.97	1.03	0.64

（三）项目情况。

1.项目名称：大化瑶族自治县易地扶贫搬迁就业配套产业园项目。

2.项目业主：大化瑶族自治县发展城市建设有限公司。

3.建设地点：大化县城南综合工业园区内。

（四）项目业主介绍。

大化瑶族自治县发展城市建设有限公司成立于2020年08月13日。经营范围包括许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑智能化工程施工；消防设施工程施工；各类工程建设活动；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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：承接总公司工程建设业务；土石方工程施工；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工；对外承包工程；工程管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；城乡市容管理；污水处理及其再生利用；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于大化瑶族自治县易地扶贫搬迁就业

配套产业园项目，具体建设内容如下：标准厂房，综合厂房，宿舍，道路广场，停车场，垃圾站，门卫和围墙，给排水，供电设施等。

本期专项债券资金主要用于建设标准厂房，综合厂房，宿舍，道路广场，停车场，垃圾站，门卫和围墙，给排水，供电设施等。

（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	本项目通过建立劳动密集型综合产业园，促进经济转型升级与精准扶贫结合，改善民生，保护生态，推动城镇化与劳动力转移。直接创造经济效益，吸引投资，带动产业链发展，确保长期收益稳定。同时，项目吸引社会资本投入，实现资产增值，促进金融与产业资本融合,为大化县经济社会发展注入强劲动力。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目债务通过标准厂房租金收入、综合厂房租金收入、宿舍租金收入、广告收入、车位出租收入和物业管理服务收入偿还。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案的合理性	项目投资是依据项目建议书批复、可行性研究报告及初步设计批复来实施，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	项目资金来源如下： ①不含专项债券的项目资本金 26,437.39 万元，资金来源为业主自筹，占比 58.83%%； ②专项债券资金 18,500 万元，占比 41.17%。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体的数据来源	项目收入为厂房出租收入、宿舍收入、广告收入、停车费收入和物业费收入，收费来源合理。
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）经济效益。

本项目发展建立了大化县劳动密集型综合产业园，是提高县

工业集聚水平，培育新的经济增长点的重要举措，并将有效带动区域经济，促进区域经济结构的调整，推动经济增长方式的根本转变，是加快工业化进程的必经之路。项目建设是大化县经济和社会发展的必然需要，是推进区域产业发展的重要举措，是推进城镇化建设和工业化进程的重要手段：是大化县招商引资，提高经济开放度的有效载体，有利于大化县产业结构实现可持续发展，有利于促进精准扶贫和城市稳定发展。

（二）社会效益。

本项目把易地扶贫搬迁与城镇化建设、产业开发及劳动力转移就业紧密结合起来，结合安置点落实后续脱贫和就业扶持计划：项目全面推进民族新城农民工创业园建设，发展劳动密集型产业，为搬迁农户提供就业岗位，大幅改善群众生产生活条件提升群众脱贫致富能力，保护环境资源，巩固生态屏障，更好地促进当地经济社会发展，切实保障搬迁群众舍得出、稳得住、可发展、可致富，确保贫困户实现持续稳定增收建立长效机制。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《大化瑶族自治县发展和改革局关于大化瑶族自治县易地扶贫搬迁就业配套产业园项目初步设计方案及投资概算的批复》（大发改审批〔2021〕256号），本项目总投资为44,937.39万元。

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	34405.32	76.56
2	建设工程其他费用	7170.77	15.96
3	预备费	2078.8	4.63
4	建设期贷款利息	1282.5	2.85
项目总投资		**44,937.39**	**100**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

大化瑶族自治县易地扶贫搬迁就业配套产业园项目总投资44,937.39万元，项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金26,437.39万元，资金来源为业主自筹，占比58.83%;

（2）专项债券资金18,500万元，占比41.17%，其中已发行2,500万元，本次拟发行8,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%;

（3）其他融资0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	4,841.89	6,269.27	10,826.23	3,000.00	1,500.00
专项债券融资	-	-	2,500.00	8,000.00	8,000.00
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	**4,841.89**	**6,269.27**	**13,326.23**	**11,000.00**	**9,500.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为51个月，已于2021年10月开工建设，

预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年
大化瑶族自治县易地扶贫搬迁就业配套产业园项目	4,841.89	6,269.27	13,326.23	11,000.00	9,500.00

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年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房租金收入、综合厂房出租收入、宿舍租金收入、广告收入、机动车停车位收入、物业费收入。

1.标准厂房出租收入

根据目前可行性研究报告数据与河池市内产业园区租金价格水平，项目建设标准厂房出租面积为114,276.12平方米，基准单价按每月13元/平方米计算。本项结合河池市近五年CPI的增长率来合理设置本项增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析,本项收入按每3年递增5%进行测算。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点至第3年，负荷率达90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的标准厂房出租收入合计约34,040.81万元。

2.综合厂房出租收入

根据目前可行性研究报告数据与河池市内产业园区租金价格水平，项目建设综合厂房出租面积为9,769.82平方米，基准单价按每月15元/平方米计算。本项结合河池市近五年CPI的增

长率来合理设置本项增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析，本项收入按每 3 年递增 5%进行测算。进入运营期后，第 1 年负荷率为 70%，以后每年负荷率增长 10 个百分点至第 3 年，负荷率达 90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的综合厂房出租收入合计约 3,357.99 万元。

3.宿舍租金收入

根据目前可行性研究报告数据与河池市内单价配套房屋租金价格水平，项目宿舍出租面积为 5,768.6 平方米，基准单价按每月 20 元/平方米计算。本项结合河池市近五年 CPI 的增长率来合理设置本项增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析，本项收入按每 3 年递增 5%进行测算。进入运营期后，第 1 年负荷率为 70%，以后每年负荷率增长 10 个百分点至第 3 年，负荷率达 90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的宿舍出租收入合计约 2,643.60 万元。

4.广告收入

项目建成后拟规划设计大型高杆广告牌 13 个，根据 58 同城等平台信息，并结合实地调查情况，设定每个广告位出租价格为 5,000 元/个·月，本项结合河池市近五年 CPI 的增长率来合理设置本项增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析，本项收入按每 3 年递增 5%进行测算。进入运营期后，第 1 年负荷率为 70%，以后每年负荷率增长 10 个百分点，至第 3 年，负荷率达 90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的广告收入合计

约为 1489.41 万元。

5.机动车停车位收入

根据目前可行性研究报告数据与河池市停车位平均收费价格，项目建成后拟规划机动车车位 402 个，每个机动车车位出租价格为 200 元/月。本项结合河池市近五年 CPI 的增长率来合理设置本项增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析，本项目收入按每 5 年递增 5%进行测算。进入运营期后，第 1 年负荷率为 70%，以后每年负荷率增长 10 个百分点，至第 3 年，负荷率达 90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的机动车停车位出租收入合计约为 1,738.10 万元。

6.物业费收入

根据目前可行性研究报告数据与河池市内及全国各地市产业园区物业费平均价格，预计项目建成后物业费为 1 元/平方米厂房面积为 129,814.54 平方米。本项结合河池市近五年 CPI 的增长率来合理设置本项增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析，本项目收入按每 5 年递增 5%进行测算。进入运营期后，物业费收费面积与出租面积一致。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为 2,806.33 万元。

综合以上，本项目在债券存续期内预期总收入合计为 46,076.24 万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

年份	标准厂房租金收入	综合厂房出租收入	宿舍租金收入	广告收入	机动车停车位收入	物业费收入	当年总收入
2023 年	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-	-	-
2026 年	1,247.90	123.10	96.91	54.60	67.54	109.04	1,699.09
2027 年	1,426.17	140.69	110.76	62.40	77.18	124.62	1,941.82
2028 年	1,604.44	158.27	124.60	70.20	86.83	140.20	2,184.54
2029 年	1,684.66	166.18	130.83	73.71	86.83	140.20	2,282.41
2030 年	1,684.66	166.18	130.83	73.71	86.83	140.20	2,282.41
2031 年	1,684.66	166.18	130.83	73.71	91.17	147.21	2,293.76
2032 年	1,764.88	174.10	137.06	77.22	91.17	147.21	2,391.64
2033 年	1,764.88	174.10	137.06	77.22	91.17	147.21	2,391.64
2034 年	1,764.88	174.10	137.06	77.22	91.17	147.21	2,391.64
2035 年	1,845.10	182.01	143.29	80.73	91.17	147.21	2,489.51
2036 年	1,845.10	182.01	143.29	80.73	95.52	154.22	2,500.87
2037 年	1,845.10	182.01	143.29	80.73	95.52	154.22	2,500.87
2038 年	1,925.32	189.93	149.52	84.24	95.52	154.22	2,598.75
2039 年	1,925.32	189.93	149.52	84.24	95.52	154.22	2,598.75
2040 年	1,925.32	189.93	149.52	84.24	95.52	154.22	2,598.75
2041 年	2,005.55	197.84	155.75	87.75	99.86	161.23	2,707.98
2042 年	2,005.55	197.84	155.75	87.75	99.86	161.23	2,707.98
2043 年	2,005.55	197.84	155.75	87.75	99.86	161.23	2,707.98
2044 年	2,085.77	205.75	161.98	91.26	99.86	161.23	2,805.85
合计	**34,040.81**	**3,357.99**	**2,643.60**	**1,489.41**	**1,738.10**	**2,806.33**	**46,076.24**

（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支出、工资福利支出、维修费用支出、管理及其他费支出、税费支出。具体测算依据如下：

1.外购燃料及动力费支出

根据可行性研究报告，本项目满负荷运转时，年用电量95万千瓦时,河池市非居民用电电价为0.648元/度:年用水量0.58万吨，河池市非居民用水水价为5.11元/吨。进入运营期后，第1年负荷率为70%,以后每年负荷率增长10个百分点,至第3年,负荷率达90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计为1,084.35万元。

以上支出测算时，电价、水费定价暂不考虑年增长率，主要依据是通过查询政府公示历史调价信息，调价之间间隔年份较长且频次不确定。

2.工资福利支出

本项目设计定员为12人。参考广西壮族自治区人民政府公布的相关数据，并结合产业园所在区域本年度经济发展情况，本项目进入运营期后的首个年度即2026年人员工资及福利按5万元/人/年计算，年增长率按照每2年增长2%测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计为1,248.00万元。

3.维修费用支出

本项目需对厂房进行定期维护维修，根据《企业会计准则——应用指南》的附录《会计科目和主要账务处理》中明确指出:维修费用一般占设备总值比例在1%—3%左右,本项目参考以上数据，保守估算，按设备总值的1%计。债券存续期内本项目所产生的维修费用支出合计为1,296.18万元。

4.管理及其他费支出

根据可行性研究报告，管理及其他费用包括差旅费、劳动保险费、职工教育费、业务招待费、低值易耗品购置费等费用，管理及其他费用按年经营收入的1%计提。债券存续期内本项目所产生的管理及其他费支出合计为460.79万元。

5.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：1.不动产租赁收入增值税税率取9%；2.增值税附加税包括城市维护建设税7%、教育费附加3%和地方教育附加费2%；3.所得税税率为25%；4.无税收优惠。本项目因建设期留抵进项增值税已完全能够抵扣运营期增值税销项税，故运营期内无需缴纳增值税，债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为0万元。

综上所述，本项目在债券存续期内预期总成本合计为4,089.32万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

年份	外购燃料及动力费	工资福利费	修理费	管理及其他费	税费支出	当年总成本
2023年	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-	-
2026年	45.18	60.00	68.22	16.99	-	190.39
2027年	51.64	61.20	68.22	19.42	-	200.48
2028年	58.09	61.20	68.22	21.85	-	209.36

年份	外购燃料及动力费	工资福利费	修理费	管理及其他费	税费支出	当年总成本
2029 年	58.09	62.40	68.22	22.82	-	211.53
2030 年	58.09	62.40	68.22	22.82	-	211.53
2031 年	58.09	63.60	68.22	22.94	-	212.85
2032 年	58.09	63.60	68.22	23.92	-	213.83
2033 年	58.09	64.80	68.22	23.92	-	215.03
2034 年	58.09	64.80	68.22	23.92	-	215.03
2035 年	58.09	66.00	68.22	24.90	-	217.21
2036 年	58.09	66.00	68.22	25.01	-	217.32
2037 年	58.09	67.20	68.22	25.01	-	218.52
2038 年	58.09	67.20	68.22	25.99	-	219.50
2039 年	58.09	68.40	68.22	25.99	-	220.70
2040 年	58.09	68.40	68.22	25.99	-	220.70
2041 年	58.09	69.60	68.22	27.08	-	222.99
2042 年	58.09	69.60	68.22	27.08	-	222.99
2043 年	58.09	70.80	68.22	27.08	-	224.19
2044 年	58.09	70.80	68.22	28.06	-	225.17
合计	**1,084.35**	**1,248.00**	**1,296.18**	**460.79**	**0.00**	**4,089.32**

（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，大化瑶族自治县易地扶贫搬迁就业配套产业园项目预期总收入为 46,076.24 万元，预期总成本为 4,089.32 万元，项目总收益为 41,986.92 万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额 33,152 万元，其中专项债券融资本息总额为 33,152 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			项目中债务融资本息
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	
18,500.00	14,652.00	33,152.00	-	-	-	33,152.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.27 倍，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
大化瑶族自治县易地扶贫搬迁就业配套产业园项目	41,986.92	33,152.00	1.27
合计	**41,986.92**	**33,152.00**	**1.27**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.20	1.27	1.34
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.27	1.27	1.26

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.20 倍，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.26 倍，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

工程风险指因设计方案、工程地质、水文地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。尽管项目建设所在地的地质水文稳定，但由于项目工程建设期较长，项目的某些费用支出较难准确把握，因此，项目建设具有一定的工程风险。工程风险对本项目而言属于较低程度的风险。

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

本项目主管部门是大化瑶族自治县生态移民发展中心和大化瑶族自治县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据大化瑶族自治县易地扶贫搬迁就业配套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《2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）大化瑶族自治县易地扶贫搬迁就业配套产业园项目实施方案》之盖章页）

大化瑶族自治县财政局

2024年9月11日

大化瑶族自治县发展城市建设有限公司

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）崇左市产业园区基础设施项目实施方案



崇左市财政局

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）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，共发行3期。首期15,000万元已于2022年10月发行,债券发行期限20年(后五年分期还本),发行利率为3.17%;二期（本期）计划于2024年发行8,000万元，三期计划于2025年发行2,000万元，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后第二个工作日起开始计息，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）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，南宁市西面，崇左市东部。有湘桂铁路、南宁至崇左高铁，南宁至友谊关高速公路、崇左至钦州高速公路、南宁沙井至吴圩

高速公路、南宁吴圩至隆安高速公路，322、359国道，212、215、311省道和左江过境。全县行政区域面积2841平方公里。2023年，全县辖3个乡、8个镇、118个村委会、18个社区居委会、765个自然村。2023年末，全县总人口45.69万。

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。先后荣获广西经济发展十佳县、广西科学发展进步县、中国最佳养生休闲旅游名县、中国最具投资潜力中小城市百强县市等一系列荣誉称号。

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、可半小时进城、半小时飞天、一小时出海、一小时出国；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中国—东盟南宁空港扶绥经济区、广西中国—东盟青年产业园、广西山圩产业园三大产业园区，园区内道路四通八达，通讯、供水、供电、供气、排水、排污和学校、医院、公园等其他设施逐步完善，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。三大产业园区落户各类企业近千家。

（二）扶绥县财政收支情况。

2021年至2023年，扶绥县本级实现一般公共预算收入分别为10.03亿元、8.1亿元和10.05亿元；一般公共预算支出分别为42亿元、32.95亿元和35.94亿元。政府性基金预算收入分别为38.37亿元、9.34亿元和7.49亿元；政府性基金预算支出分别为31.34亿元、19.41亿元和15.12亿元。

扶绥县2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	10.03	8.10	10.05
一般公共预算支出	42.00	32.95	35.94
政府性基金收入	38.37	9.34	7.49
其中：国有土地使用权出让收入	37.12	8.04	5.65
政府性基金支出	31.34	19.41	15.12
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	23.17	5.85	2.08

（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：扶绥县山圩产业园内。

（四）项目业主介绍。

广西扶绥启源水务投资股份有限公司成立于2018年5月21日，注册资本为人民币伍亿元整，股东广西扶绥顺承投资开发有限公司出资49,500万元，出资比例99%；扶绥县润丰产业开发投资集团有限公司出资500万元，出资比例1%。

以自有资金从事投资活动；污水处理及其再生利用；物业管理；集贸市场管理服务；租赁服务(不含出版物出租)；柜台、摊位出租；汽车租赁；住房租赁；机械设备租赁；非居住房地产租赁；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；信息咨询服务不含许可类信息咨询服务)；广告设计、代理；建筑材料销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目：各类工程建设活动；自来水生产与供应；房地产 开发经营；建设工程设计。

（五）项目建设内容。

专项债资金主要用于建设扶绥县山圩产业园博爱分园标准厂房建设项目、扶绥县山圩镇第二污水处理厂、扶绥林业循环经济带雷卡分园污水处理厂、广西山圩产业园干道系统工程(二期)等四个子项目。建设内容主要包括6栋标准厂房及供园区职工生产生活所需与供企业生产制造所需的配套设施用房、扶绥县山圩镇第二污水处理厂1座、污水提升泵站2座、扶绥林业循环经济带雷卡分园污水处理厂1座、产业区干道系统一路B段2.2公里。

本期专项券资金主要用于建设标准厂房72,432平方米、配套设施用房8,754平方米、扶绥县山圩镇第二污水处理厂、污水提升泵站以及围墙、照明、总平水电、消防、通风等附属设施工程。

（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	随着大量企业不断入驻山圩产业园，完善园区的基础配套设施、为园区企业的发展壮大势在必行。该项目包含 4 个子项目，其中涉及标准厂房及污水处理厂等。项目投产后，将使产业园区基础设施得到加强，可有效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与园区的投资环境，促进经济发展，具有良好的经济和社会效益。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.可行性：项目建成投产后，项目有标准厂房租赁收入、配套设施用房租赁收入、污水处理费收入、物业费收入、停车位出租收入等收入来源，偿债计划具有可行性。本项目专项债券覆盖倍数为 1.27 倍，总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。 2.偿债风险点： （1）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。 (2）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	项目建设已获相关单位批复：《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》（扶发改字〔2021〕129 号）。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1.资金来源方式：拟通过业主自筹、申请专项债资金等多种渠道筹措。 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	广西扶绥山圩产业园基础设施项目可行性研究报告、可研批复文件所提供的数据以及地方人民政府官网、地方统计局官网、基础设施证券投资基金招募说明书等公开披露数据内容进行测算。
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）经济效益。

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，同时也构筑项目建设平台，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。

（二）社会效益。

本项目是配套产业园区的基础设施项目，项目投产后，将使产业园区基础设施得到加强，可有效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与园区的投资环境，控制和预防各种传染病、公害病，提高人民健康水平，具有良好的社会效益。

此外，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、人才具有积极的意义。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《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》（扶发改字〔2021〕129号），本项目总投资为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	建筑安装工程费用	36874.01	70.71
2	工程建设其他费用	6765.63	12.98
3	预备费	3491.17	6.70
4	建设期利息	4995	9.58
5	流动资金	16.94	0.03
项目总投资		52142.75	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:

（1）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15,000万元，本次拟发行8,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元;

（3）其他融资0万元。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
不含专项债券的项目资本金	1000	16142.75	10000	-
专项债券融资	15000	-	8000	2000
其他债务融资	0	-	0	0
合计	**16000**	**16142.75**	**18000**	**2000**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为 37 个月，已于 2022 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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
项目建设	16000	16142.75	18000	2000

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2026 年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房租赁收入，配套设施用房租赁收入，物业费收入，污水处理费收入，停车位出租收入等。

1.标准厂房租赁收入

根据目前可行性研究报告数据、广西区内产业园区租金价格水平与崇左及扶绥周边地区统计部门相关数据，项目建设厂房出租面积为 72,432 平方米，初始单价按每月 19 元/平方米计算。参照崇左市统计局公布的崇左市近三年（2021-2023 年）第三产业增长率分别为 9.6%、1.6%、4.2%，年均增长率为 5.13%，预计

租金价格每年增长 5%。进入运营期后，前三年负荷率分为 80%，90%，95%，至第 4 年，负荷率达 95%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的标准厂房租赁收入合计约为 51,541.74 万元

2.配套设施用房租赁收入

根据目前可行性研究报告数据、广西区内产业园区租金价格水平与崇左及扶绥周边地区统计部门相关数据，项目配套用房出租面积为 8,754 平方米，初始单价按每月 21 元/平方米计算。参照崇左市统计局公布的崇左市近三年（2021-2023 年）第三产业增长率分别为 9.6%、1.6%、4.2%，年均增长率为 5.13%，预计租金价格每年增长 5%。进入运营期后，前三年负荷率分为 80%，90%，95%，至第 4 年，负荷率达 95%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的配套用房收入合计约为 6,885.15 万元。

3.物业费收入

根据目前可行性研究报告数据与广西区内及全国各地市产业园区物业费平均价格，预计项目建成后物业费为 1 元/平方米，厂房面积为 81,186 平方米。根据崇左市 2020 年-2022 年居民消费价格平均涨幅为 1.87%，因此预计该收入价格每年增长 2%。进入运营期后，前三年负荷率分为 80%，90%，95%，至第 4 年，负荷率达 95%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为 2,229.43 万元。

4.污水处理费收入

根据目前可行性研究报告数据及《扶绥县人民政府办公室关于印发扶绥县乡镇污水处理费征收实施方案的通知》（扶政办发〔2019〕15号），非居民污水处理费收费标准为1.2元/吨，预计价格年增长率为2%。项目拟新建扶绥县山圩镇第二污水处理厂与扶绥林业循环经济带雷卡分园污水处理厂，两座污水处理厂处理规模均为5000吨/天，即满负荷情况下，共计处理规模为365万吨/年。进入运营期后，第1年负荷率为80%，第2年负荷率为90%，第3年负荷率达到95%，之后负荷率不再增长。债券存续期内本项目所产生的污水处理费收入合计约为10,016.35万元。

5.停车位出租收入

根据目前可行性研究报告数据与崇左市发展和改革委员会收费科公布的《崇左市城区道路车辆停放服务收费标准听证会方案》以及扶绥地区已经实行城区道路车辆停放服务收费地区的现行收费标准，项目建成后拟规划机动车车位411个，每个机动车车位出租价格为300元/月。根据崇左市2020年-2022年居民消费价格平均涨幅为1.87%，因此预计该收入价格每年增长2%。进入运营期后，前三年负荷率分为80%，90%，95%，至第4年，负荷率达95%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的机动车停车位出租收入合计约为3,382.01万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为74,054.68万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	标准厂房租赁收入	配套设施用房租赁收入	物业费收入	污水处理费收入	停车位出租收入	当年总收入
2026 年	1321.16	176.48	77.94	350.4	118.44	2044.42
2027 年	1560.62	208.47	89.43	400.77	135.86	2395.15
2028 年	1729.89	231.03	96.25	433.44	146.07	2636.68
2029 年	1815.77	242.6	98.11	440.37	148.99	2745.84
2030 年	1906.6	254.78	99.96	450.78	151.97	2864.09
2031 年	2002.38	267.45	101.81	457.71	155.01	3113.92
2032 年	2102.3	280.82	104.58	468.11	158.11	2979.16
2033 年	2207.16	294.9	106.43	478.52	161.28	3248.29
2034 年	2317.81	309.67	108.29	488.92	164.50	3389.19
2035 年	2434.24	325.13	111.06	495.85	167.79	3534.07
2036 年	2555.62	341.4	112.91	506.26	171.15	3687.37
2037 年	2683.61	358.47	114.76	516.66	174.57	3848.07
2038 年	2817.37	376.33	117.54	527.06	178.06	4016.36
2039 年	2958.57	395.19	119.39	537.46	181.62	4192.23
2040 年	3106.38	414.95	122.17	547.87	185.25	4376.62
2041 年	3261.61	435.71	124.95	561.74	188.96	4572.97
2042 年	3424.28	457.46	126.80	572.14	192.74	4773.42
2043 年	3596.03	480.32	129.57	582.54	196.59	4985.05
2044 年	3776.04	504.37	132.35	592.94	200.52	5206.22
2045 年	3964.3	529.62	135.13	606.81	204.53	5440.39
合计	**51541.74**	**6885.15**	**2229.43**	**10016.35**	**3382.01**	**74054.68**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出，动力材料支出，管理维护支出，原辅材料支出，税费支出。具体测算依据如下:

1.工资福利支出

根据可行性研究报告，本项目设计定员为10人。参考广西地区统计局公布的2023年统计年鉴，崇左地区在岗职工人均工资及福利为9.36万元/年，年度增长率1.9%。考虑通货膨胀、物价上涨等因素，本项目进入运营期后的首个年度人员工资及福利按9.36万元/人/年计算，年增长率按照1.9%测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计为2,251.5万元。

2.动力材料支出

满负荷运转时，本项目年用电量171.24千瓦时，扶绥县电价为0.63元/度，年均支出107.88万元；年用水量85.83吨，扶绥县水价为2.37元/吨，年均支出5,852.52万元。

上述电价与水价主要依据为：2021-2022年广西电网目录销售电价表、扶绥县发展和改革局关于《召开广西扶绥启源水务投资股份有限公司管辖水厂供水价格听证会的公告（四）》。进入运营期后，前三年负荷率分为80%，90%，95%，至第4年，负荷率达95%后，不再增长。项目未达到满负荷时，动力材料支出按负荷率的同比例计算。以上支出测算时，电价、水费定价暂不考虑年增长率，主要依据是通过查询政府公示历史调价信息，调价之间间隔年份较长且频次不确定。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计为5,852.52万元。

3.管理维护等支出

根据可行性研究报告，管理及其他费用包括差旅费、劳动保险费、职工教育费、业务招待费等费用，管理及其他费用按人员

工资及福利费的5%计提。维护修理费按项目总投资金额的0.5%估算，在项目运营期第一年单次计提完毕。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计为373.33万元。

4.原辅材料支出

污水处理厂原辅材料费用包括38%铁盐、PAM、次氯酸钠、栅渣、沉砂池砂量处理及运费、污泥处理及外运费等，按污水处理费收入的2.5%计提。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计为236.23万元。

5.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下:

（1）不动产出租收入增值税税率9%、物业服务收入增值税税率6%、污水处理费增值税税率6%;

（2）增值税附加税包括城市维护建设税5%、教育费附加3%和地方教育附加费2%;

（3）房产税按照租金收入的12%;

（4）所得税税率为20%。

债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为11,684.12万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为20,397.70元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	管护支出	原辅材料支出	税费支出	当年总成本
2026年	93.60	249.02	265.39	8.26	164.88	781.15
2027年	95.40	280.18	4.77	9.45	194.76	584.56
2028年	97.20	295.74	4.86	10.22	215.88	623.90
2029年	99.00	295.74	4.95	10.39	226.61	636.69
2030年	100.90	295.74	5.05	10.63	237.95	650.27
2031年	102.80	295.74	5.14	10.8	249.89	664.37
2032年	104.80	295.74	5.24	11.04	265.19	682.01
2033年	106.80	295.74	5.34	11.29	319.23	738.40
2034年	108.80	295.74	5.44	11.53	355.72	777.23
2035年	110.90	295.74	5.55	11.69	393.50	817.38
2036年	113.00	295.74	5.65	11.94	433.32	859.65
2037年	115.10	295.74	5.76	12.19	475.16	903.95
2038年	117.30	295.74	5.87	12.43	537.97	969.31
2039年	119.50	295.74	5.98	12.68	602.91	1036.81
2040年	121.80	295.74	6.09	12.92	684.46	1121.01
2041年	124.10	295.74	6.21	13.25	830.29	1269.59
2042年	126.50	295.74	6.33	13.49	1236.14	1678.20
2043年	128.90	295.74	6.45	13.74	1328.08	1772.91
2044年	131.30	295.74	6.57	13.98	1423.48	1871.07
2045年	133.80	295.74	6.69	14.31	1508.70	1959.24
合计	**2251.50**	**5852.52**	**373.33**	**236.23**	**11684.12**	**20397.70**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，广西扶绥山圩产业园基础设施项目预期总收入为 74,054.68 万元，预期总成本为 20,397.7 万元，项目总收益为 53,656.98 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 41,659.00 万元，其中专项债券融资本息为 41,659.00 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	
25000	16659	41659	0	0	0	41659

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	53,656.98	41,659.00	1.29
合计	53,656.98	41,659.00	1.29

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.20	1.29	1.38

成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.31	1.29	1.26

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.2,能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.26，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是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。

扶绥县财政局

2024年9月11日

广西扶绥启源水务投资股份有限公司

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）广西中国—东盟青年产业园扶贫创业基地项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西中国—东盟青年产业园扶贫创业基地项目专项债券计划发行规模40,895万元，共发行四期。首期6,500万元已于2021年4月发行，债券发行期限30年，发行利率为3.91%。二期13,000万元已于2021年5月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.8%。三期于2021年11月调整2020年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（二期）——2020年广西壮族自治区政府专项债券（八期）3,895万元至该项目，债券剩余期限为29年，发行利率3.7%。四期已于2024年发行10,000万元，债券发行期限20年，发行利率为2.36%。五期（本期）计划于2024年9月发行7,500万元，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工作日起开始计息，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）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，南宁市西面，崇左市东部。有湘桂铁路、南宁至崇左高铁，南宁至友谊关高速公路、崇左至钦州高速公路、南宁沙井至吴圩高速公路、南宁吴圩至隆安高速公路，322、359国道，212、215、311省道和左江过境。全县行政区域面积2841平方公里。2023年，全县辖3个乡、8个镇、118个村委会、18个社区居委会、765个自然村。2023年末，全县总人口45.69万。

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。先后荣获广西经济发展十佳县、广西科学发展进步县、中国最佳养生休闲旅游名县、中国最具投资潜力中小城市百强县市等一系列荣誉称号。

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、可半小时进城、半小时飞天、一小时出海、一小时出国；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中国—东盟南宁空港扶绥经济区、广西中国—东盟青年产业园、广西山圩产业园三大产业园区，园区内道路四通八达，通讯、供水、供电、供气、排水、排污和学

校、医院、公园等其他设施逐步完善，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。三大产业园区落户各类企业近千家。

（二）扶绥县财政收支情况。

2021年至2023年，扶绥县本级实现一般公共预算收入分别为10.03亿元、8.1亿元和10.05亿元；一般公共预算支出分别为42亿元、32.95亿元和35.94亿元。政府性基金预算收入分别为38.37亿元、9.34亿元和7.49亿元；政府性基金预算支出分别为31.34亿元、19.41亿元和15.12亿元。

表2-1 扶绥县2021—2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	10.03	8.10	10.05
一般公共预算支出	42.00	32.95	35.94
政府性基金收入	38.37	9.34	7.49
其中：国有土地使用权出让收入	37.12	8.04	5.65
政府性基金支出	31.34	19.41	15.12
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	23.17	5.85	2.08

（三）项目情况。

1.项目名称：广西中国—东盟青年产业园扶贫创业基地项目。

2.项目业主：广西中盛建设投资有限公司。

3.建设地点：广西中国-东盟青年产业园内。

（四）项目业主介绍。

广西中盛建设投资有限公司是崇左市广西中国—东盟青年产业园管理委员会下属的投资公司，于2004年成立，2008年正式更名为广西中盛建设投资有限公司。广西中盛建设投资有限公司于2017年1月并入广西扶绥同正投融资集团有限公司，作为广西扶绥同正投融资集团有限公司三级子公司，接受广西扶绥同正投融资集团有限公司的统一领导、管辖与监督，广西中盛建设投资有限公司依然具有独立法人资格。公司经营范围是园区基础设施、公共设施开发的投资，房地产开发的投资，园林景观设计与施工，建筑材料销售，园区管理服务，自来水供应等。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设广西中国—东盟青年产业园扶贫创业基地项目，包含标准厂房二期项目、标准厂房五期项目、园区配套内部道路及配套设施。

本期专项券资金主要用于建设标准厂房二期项目、标准厂房五期项目、园区配套内部道路及配套设施。

（六）项目事前绩效评估。

表 2-2 项目事前绩效评估表

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	实施本项目，可以推动项目区经济发展，每年可增加农民人均收入，地方财政收入，形成产业集聚效益，带动周边区域的发展，增加这一区域的人流量，有利于促进其周边配套设施、道路交通状况、环境建设等基础设施的改善，为当地及周边经济发展形成良好的效益。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目运营后，利用标准厂房租赁收入、停车位租赁收入和物业管理收入等收入来源偿还。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目按照《扶绥县政府性基本建设项目管理暂行办法》（扶政规〔2022〕2号）文件施行。
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：拟通过业主自筹、申请专项债资金等多种渠道筹措。 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	项目收入预测根据广西中国—东盟青年产业园扶贫创业基地项目可行性研究报告、初设批复文件所提供的数据以及国家年度统计公报、地方人民政府官网、地方统计局官网、基础设施证券投资基金招募说明书等公开披露数据内容进行测算。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）项目建设有利于加快招商引资步伐，推动扶绥县经济全面发展。

本项目的建成将加快广西中国-东盟青年产业园的招商引资的进程，促进金银铜精加工产业的快速发展，进一步促进扶绥县经济的全面发展。本项目入驻企业达产后，将拉大产业链条，对项目建设地乃至广西经济发展起到很大的促进作用，经济效益显著。

此外，项目建成后将形成产业集聚效益，项目运营需要招收当地劳动力进行维护管理，增加当地就业机会、增加当地居民的收入，为扩大就业和人才发展做出贡献，对当地及周边经济发展具有良好效益。建立标准厂房工业园区也是扶绥县经济社会发展的客观要求，有利于拉动广西中国-东盟青年产业园以及附近区域的经济增长，有效推进扶绥县城镇化进程和经济结构的调整、优化升级

（二）项目建设有利于创造就业机会，改善民生环境，完善城市布局。

项目建成后，通过引进外来企业，进行统一规划、统一管理，使入驻的企业能够有序生产，进行集约化土地管理，极大地满足各企业的生产需求，能够促进扶绥县相关产业的发展，此外，优质企业能够为社会创造较多的就业机会，一定程度上解决社会的就业问题，具有显著的社会效益。

园区兴起必然将带动周边区域的发展，增加这一区域的人流量，有利于促进其周边配套设施、道路交通状况、环境建设等基础设施的改善。因此，项目建设对园区的可持续发展、保持社会稳定具有较大的促进作用。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《扶绥县发展和改革局关于广西中国—东盟青年产业园扶贫创业基地项目可行性研究报告的批复》（扶发改字〔2020〕44号），本项目总投资为53,623.05万元。

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	40,968.25	76.40
2	建设工程其他费用	8,009.27	14.94
3	预备费	3,918.48	7.30
4	建设期利息	675.00	1.26
5	铺底流动资金	52.05	0.10
项目总投资		**53,623.05**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西中国—东盟青年产业园扶贫创业基地项目总投资53,623.05万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金12,728.05万元，资金来源为业主自筹，占比23.74%;

（2）专项债券资金40,895万元，占比76.26%,其中已发行33,395万元，本次拟发行7,500万元。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	2025年
不含专项债券的项目资本金	1,178.00	1,010.00	8,040.00	1,500.00	1,000.05
专项债券融资	23,395.00	-	-	17,500.00	-
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	**24,573.00**	**1,010.00**	**8,040.00**	**18,500.00**	**1,000.05**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为56个月，已于2021年5月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	24,573.00	1,010.00	8,040.00	18,500.00	1,000.05

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2026年为起始年测算。项目主要收入来源于中标准厂房租赁收入、物业费收入、广告位收入、屋顶光伏发电收入、充电桩收入、停车位出租收入及政府补贴收入。

1.标准厂房租赁收入

根据目前可行性研究报告数据、广西区内产业园区租金价格水平与崇左及扶绥周边地区统计部门相关数据，项目建设厂房出租面积为54,782.8平方米，初始单价按每月20元/平方米计算。参照崇左市统计局公布的崇左市近三年（2021-2023年）第三产业增长率分别为9.6%、1.6%、4.2%，年均增长率为5.13%，预计租金价格每年增长5.13%。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第三年，负荷率达90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的标准厂房租赁收入合计约为61,230.55万元。

2.物业费收入

根据目前可行性研究报告数据与广西区内及全国各地市产业园区物业费平均价格，预计项目建成后物业费为1元/平方米，厂房面积为54,782.8平方米。根据崇左市2020年-2022年居民消费价格平均涨幅为1.87%，因此预计该收入价格每年增长2%。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第三年，负荷率达90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为1,972.31万元。

3.广告位收入

根据目前可行性研究报告相关数据，项目建成后拟规划广告位216个，凤湖路人行道设立宣传展牌148处与园区其它处设置广告展位68处，每个广告位出租价格为38,000元/年。根据崇左市2020年-2022年居民消费价格平均涨幅为1.87%，因此预计

该收入价格每年增长2%。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第三年，负荷率达90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的广告位收入合计约为24,625.51万元。

4.屋顶光伏发电收入

根据目前可行性研究报告相关数据，项目建成后拟规划屋顶光伏发电面积为52,043.66平方米，每平方米每天约产生2度电，每度电价格为0.4元。根据崇左市2020年-2022年居民消费价格平均涨幅为1.87%，因此预计该收入价格每年增长2%。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第三年，负荷率达90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的屋顶光伏发电收入合计约为44,968.45万元。

5.充电桩收入

根据目前可行性研究报告数据与扶绥地县充电桩平均价格水平，项目建成后拟规划快充充电桩50台。根据充电桩功率数据计算，60kw快充充电桩每天大约充电量为160度。预计每度电收取费用1.25元。根据崇左市2020年-2022年居民消费价格平均涨幅为1.87%，因此预计该收入价格每年增长2%。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第三年，负荷率达90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的充电桩收入合计约为10,800.66万元。

6.停车位出租收入

根据目前可行性研究报告数据与崇左市发展和改革委员会收费科公布的《崇左市城区道路车辆停放服务收费标准听证会方案》以及扶绥地区已经实行城区道路车辆停放服务收费地区的现行收费标准，项目建成后拟规划机动车车位150个，每个机动车车位出租价格为600元/月。根据崇左市2020年-2022年居民消费价格平均涨幅为1.87%，因此预计该收入价格每年增长2%。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第三年，负荷率达90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的停车位出租收入合计约为3,240.19万元。

7.政府补贴收入

根据中共崇左市委办公室 崇左市人民政府办公室 关于印发《崇左市强化工业园区标准厂房建设实施方案》的通知（崇办文〔2018〕49号），崇左市政府在项目建成后第一年（2026年），对建设主体给予一定额度扶持补贴，单层厂房按100元/平方米的标准给予补助。债券存续期内本项目所产生的政府补贴收入合计约为547.83万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为147,385.50万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	标准厂房租赁收入	物业费收入	广告位收入	屋顶光伏发电收入	充电桩收入	停车位出租收入	政府补贴收入	当年总收入
2026年	920.35	46.02	574.56	1,049.20	252	75.6	547.83	3,465.56
2027年	1,105.79	53.64	669.77	1,223.07	293.76	88.13	-	3,434.16
2028年	1,307.83	61.56	768.56	1,403.47	337.09	101.13	-	3,979.64

时间	标准厂房租赁收入	物业费收入	广告位收入	屋顶光伏发电收入	充电桩收入	停车位出租收入	政府补贴收入	当年总收入
2029年	1,374.92	62.79	783.94	1,431.54	343.83	103.15	-	4,100.17
2030年	1,445.46	64.04	799.61	1,460.17	350.71	105.21	-	4,225.20
2031年	1,519.61	65.32	815.61	1,489.37	357.72	107.32	-	4,354.95
2032年	1,597.56	66.63	831.92	1,519.16	364.88	109.46	-	4,489.61
2033年	1,679.52	67.96	848.56	1,549.54	372.17	111.65	-	4,629.40
2034年	1,765.68	69.32	865.53	1,580.54	379.62	113.89	-	4,774.58
2035年	1,856.26	70.71	882.84	1,612.15	387.21	116.16	-	4,925.33
2036年	1,951.48	72.12	900.5	1,644.39	394.95	118.49	-	5,081.93
2037年	2,051.59	73.56	918.51	1,677.28	402.85	120.86	-	5,244.65
2038年	2,156.84	75.04	936.88	1,710.82	410.91	123.27	-	5,413.76
2039年	2,267.49	76.54	955.61	1,745.04	419.13	125.74	-	5,589.55
2040年	2,383.81	78.07	974.73	1,779.94	427.51	128.25	-	5,772.31
2041年	2,506.10	79.63	994.22	1,815.54	436.06	130.82	-	5,962.37
2042年	2,634.66	81.22	1,014.10	1,851.85	444.78	133.43	-	6,160.04
2043年	2,769.82	82.85	1,034.39	1,888.89	453.68	136.1	-	6,365.73
2044年	2,911.91	84.5	1,055.07	1,926.66	462.75	138.83	-	6,579.72
2045年	3,061.29	86.19	1,076.18	1,965.20	472.01	141.6	-	6,802.47
2046年	3,218.34	87.92	1,097.70	2,004.50	481.45	144.43	-	7,034.34
2047年	3,383.44	89.68	1,119.65	2,044.59	491.08	147.32	-	7,275.76
2048年	3,557.01	91.47	1,142.05	2,085.48	500.9	150.27	-	7,527.18
2049年	3,739.48	93.3	1,164.89	2,127.19	510.92	153.27	-	7,789.05
2050年	3,931.32	95.16	1,188.18	2,169.74	521.13	156.34	-	8,061.87
2051年	4,132.99	97.07	1,211.95	2,213.13	531.56	159.47	-	8,346.17
合计	**61,230.55**	**1,972.31**	**24,625.51**	**44,968.45**	**10,800.66**	**3,240.19**	**547.83**	**147,385.50**

（二）项目预期成本测算

本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出及税费支出。具体测算依据如下：

1.工资福利支出

根据可行性研究报告，本项目设计定员为8人。参考广西地

区统计局公布的2023年统计年鉴，崇左地区在岗职工人均工资及福利为90,213元/年，年度增长率1.9%。考虑通货膨胀、物价上涨等因素，本项目进入运营期后的首个年度即2026年人员工资及福利按9.37万元/人/年计算，年增长率按照1.9%测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计为2,490.56万元。

2.动力材料支出

根据可行性研究报告，本项目满负荷运转时，年用电量286.59千瓦时广西地区非居民用电电价为0.63元/度，年均支出180.55万元；年用水量67.9吨，扶绥地区水价为2.37元/吨，年均支出160.92万元。进入运营期后，前两年负荷率为70%、80%，第三年负荷率达到90%后，不再增长。项目未达到满负荷时，动力材料支出按负荷率的同比例计算。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计为7,888.13万元。

上述电价与水价主要依据为：2021-2022年广西电网目录销售电价表、扶绥县发展和改革局关于《召开广西扶绥启源水务投资股份有限公司管辖水厂供水价格听证会的公告（四）》。以上支出测算时，电价、水费定价暂不考虑年增长率，主要依据是通过查询政府公示历史调价信息，调价之间间隔年份较长且频次不确定。

3.管理维护支出

根据可行性研究报告，管理及其他费用包括差旅费、劳动保险费、职工教育费、业务招待费、低值易耗品购置费等费用，管

理及其他费用按年经营收入的1%计提。维护修理费按项目总投资金额的0.5%估算。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计为8,444.85万元。

4.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

（1）不动产出租收入增值税税率9%、物业服务收入增值税税率6%、发电收入增值税税率13%；

（2）增值税附加税包括城市维护建设税5%、教育费附加3%和地方教育附加费2%；

（3）从租计征房产税税率12%；

（4）所得税税率为20%。

债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为28,632.24万元。

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47,455.78万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护支出	税费支出	当年总成本
2026年	74.96	239.03	302.77	385.28	1,002.04
2027年	76.38	273.18	302.46	456.33	1,108.35
2028年	77.84	307.33	307.91	532.14	1,225.22
2029年	79.31	307.33	309.12	551.68	1,247.44
2030年	80.82	307.33	310.37	572.04	1,270.56
2031年	82.36	307.33	311.66	593.24	1,294.59

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护支出	税费支出	当年总成本
2032年	83.92	307.33	313.01	615.34	1,319.60
2033年	85.52	307.33	314.41	638.36	1,345.62
2034年	87.14	307.33	315.86	662.37	1,372.70
2035年	88.8	307.33	317.37	689.79	1,403.29
2036年	90.48	307.33	318.93	776.06	1,492.80
2037年	92.2	307.33	320.56	849.47	1,569.56
2038年	93.95	307.33	322.25	925.07	1,648.60
2039年	95.74	307.33	324.01	1,002.98	1,730.06
2040年	97.56	307.33	325.84	1,106.22	1,836.95
2041年	99.41	307.33	327.74	1,211.99	1,946.47
2042年	101.3	307.33	329.72	1,300.63	2,038.98
2043年	103.23	307.33	331.77	1,392.04	2,134.37
2044年	105.19	307.33	333.91	1,486.32	2,232.75
2045年	107.19	307.33	336.14	1,560.69	2,311.35
2046年	109.22	307.33	338.46	1,638.23	2,393.24
2047年	111.3	307.33	340.87	1,729.25	2,488.75
2048年	113.41	307.33	343.39	1,823.73	2,587.86
2049年	115.57	307.33	346.01	1,921.85	2,690.76
2050年	117.76	307.33	348.73	2,052.61	2,826.43
2051年	120	307.33	351.58	2,158.53	2,937.44
合计	**2,490.56**	**7,888.13**	**8,444.85**	**28,632.24**	**47,455.78**

（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，广西中国—东盟青年产业园扶贫创业基地项目预期总收入为147,385.5万元，预期总成本为47,455.78万元，项目总收益为99,929.72万元。

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71,405.68

万元，其中专项债券融资本息为71,405.68万元，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	
40,895.00	30,510.68	71,405.68	-	-	-	71,405.68

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1.4。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
广西中国—东盟青年产业园扶贫创业基地项目	99,929.72	71,405.68	1.40
合计	**99,929.72**	**71,405.68**	**1.40**

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	1.30	1.40	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	1.40	1.37

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因

素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.3，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1.37，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影

响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是崇左市广西中国—东盟青年产业园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中国—东盟青年产业园扶贫创业基地项目项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项

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

扶绥县财政局

2024年9月11日

广西中盛建设投资有限公司

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）崇左市南宁临空经济示范区崇左片区食品类标准厂房项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

南宁临空经济示范区崇左片区食品类标准厂房项目专项债券计划发行规模40,000万元，共发行5期。首期12,300万元已于2022年2月发行，债券发行期限20年（后五年等额还本），发行利率为3.32%。二期5,000万元已于2022年5月发行，债券发行期限20年（后五年等额还本），发行利率为3.32%。三期5,000万元已于2022年6月发行，债券发行期限20年（后五年等额还本），发行利率为3.28%。四期（本期）计划于2024年9月发行4,500万元，五期计划于2025年发行13,200万元，发行期限均为20年（后五年等额还本），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后第二个工作日起开始计息，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）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，南宁市西面，崇左市东部。有湘桂铁路、南宁至崇左高铁，南宁至友谊关高速公路、崇左至钦州高速公路、南宁沙井至吴圩高速公路、南宁吴圩至隆安高速公路，322、359国道，212、215、311省道和左江过境。全县行政区域面积2841平方公里。2023年，全县辖3个乡、8个镇、118个村委会、18个社区居委会、765个自然村。2023年末，全县总人口45.69万。

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。先后荣获广西经济发展十佳县、广西科学发展进步县、中国最佳养生休闲旅游名县、中国最具投资潜力中小城市百强县市等一系列荣誉称号。

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、可半小时进城、半小时飞天、一小时出海、一小时出国；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中国-东盟南宁空港扶绥经济区、广西中国—东盟青年产业园、广西山圩产业园三大产业园区，园区内道路四通八达，通讯、供水、供电、供气、排水、排污和学校、医院、公园等其他设施逐步完善，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。三大产业园区落户各类企业近千家。

（二）扶绥县财政收支情况。

2021年至2023年，扶绥县实现一般公共预算收入分别为10.03亿元、8.1亿元和10.06亿元；一般公共预算支出分别为42亿元、32.95亿元和35.94亿元。政府性基金收入分别为38.37亿元、9.34亿元和7.49亿元；政府性基金支出分别为31.34亿元、19.41亿元和15.12亿元。

扶绥县2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	10.03	8.10	10.06
一般公共预算支出	42.00	32.95	35.94
政府性基金收入	38.37	9.34	7.49
其中：国有土地使用权出让收入	37.12	8.04	5.65
政府性基金支出	31.34	19.41	15.12
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	23.17	5.85	2.08

（三）项目情况。

1.项目名称：南宁临空经济示范区崇左片区食品类标准厂房项目。

2.项目业主：广西空港投资开发有限责任公司。

3.建设地点：中国-东盟南宁空港扶绥经济区内。

（四）项目业主介绍。

广西空港投资开发有限责任公司成立于2013年6月5日，注册资本35,000万元。经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告设计、代理；广告制作；广告发布；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宿服务；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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（1）桂民投定制标准厂房项目：完成7栋厂房、2栋产业设施配套用房、道路、雨污排水等配套设施。（2）五洲路雨水排放工程：五洲路后排绿地敷设一条d2,200雨水管至广纳路后排绿地，中途接广纳路雨水排出口，广纳路后排绿地敷设一条d2,800雨水管至已建上龙渠起点处排放(广纳路与高新路交叉口处)，完成雨水管道总长1,078米。（3）空港大道雨水排放工程：完成排水管道清淤工程、污水泵站工程、截水沟工程等，完成凝土雨水检查井(深3.5米)33座，沉沙7座。

（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，是增加当地就业机会、促进经济增长的需要；是推动当地食品加工产业升级与创新的需要；是提升食品安全与公共健康的需要；是促进可持续发展与环保意识的需要。因此，项目实施具有必要性和公益性。 项目建成后有标准厂房出租收入等稳定可持续的收入来源，项目实施具有收益性。 项目建成后可形成新增固定实物资产，项目实施具有资本性。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.偿债计划可行性： 项目建成投产后，可产生标准厂房出租收入、产业配套设施用房出租收入、仓储用房出租收入、机动车停车位出租收入、路杆广告位出租收入、物业服务收入等稳定可持续的收入来源，偿债计划具有可行性。本项目专项债券覆盖倍数为2.18倍，总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。 2.偿债风险点： （1）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。 （2）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	项目建设已获相关部门批复，《扶绥县发展和改革局关于南宁临空经济示范区崇左片区食品类标准厂房项目建议书的批复》（扶发改投资〔2021〕123号）、《扶绥县发展和改革局关于南宁临空经济示范区崇左片区食品类标准厂房项目可行性研究报告的批复》（扶发改投资〔2021〕130号）。扶绥县发展和改革局《关于南宁空港扶绥经济区桂民投产业园凤鸣路（华阳路-双全路路段）项目初步设计及概算的批复》（扶发改字〔2020〕342号）《关于南宁空港扶绥经济区桂民投产业园永福路（双全路-疏港大道路段）项目初步设计及概算的批复》（扶发改字〔2020〕350号）、《关于扶绥空港经济区雨污排

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		水系统提升改造工程-五洲路雨水排放工程初步设计及概算的批复》（扶发改投资〔2022〕276号）、《关于扶绥县桂民投标准厂房项目初步设计及概算的批复》（扶发改投资〔2022〕309号）、《关于扶绥空港食品类定制标准厂房项目初步设计及概算的批复》（扶发改投资〔2023〕1号）、《关于扶绥空港经济区雨污排水系统提升改造工程-空港大道雨水排放工程初步设计及概算的批复》（扶发改投资〔2023〕65号）。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1.资金来源方式：拟通过业主自筹、申请专项债等多种渠道筹措。 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	收支测算数据来源：本项目可行性研究报告相关数据及公开披露的同类型项目收支数据。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

1.项目的建设是增加当地就业机会、促进经济增长的需要。

南宁临空经济示范区崇左片区食品类标准厂房项目选址位于中国-东盟南宁空港扶绥经济区，地处扶绥县、南宁市良庆区交界处，紧邻南友高速和南凭高铁线、吴圩国际机场，地理位置优越，发展前景良好。近年，扶绥县不断加大招商引资，大量加工企业落户中国-东盟南宁空港扶绥经济区。目前食品加工片区已有达利食品集团有限公司、今麦郎食品股份有限公司、广西金冠食品有限公司、广西冠龙食品有限公司、广西桂和堂中药集团、广西华林澳洲坚果饮料加工基地、广西长寿奥秘科技有限公司

（养生长寿健康食品项目）、广西扶南东亚糖业有限公司、广西万家香农业发展有限公司已或即将落户。项目的建设既能满足以上企业对于标准厂房的需求，又能吸引更多食品加工企业进驻。企业的进驻也将释放工作岗位，有助于增加当地就业机会，促进当地地方经济的发展。

2.项目的建设是推动当地食品加工产业升级与创新的需要。

项目的建设能够吸引食品加工企业进驻。食品加工企业的集中有助于促进当地食品加工产业分工与升级，推动企业在食品加工、储存和运输等环节进行技术创新。

（二）社会效益。

1.项目的建设是提升食品安全与公共健康的需要。

产业园区内集中了标准化和现代化的食品加工企业，能够严格执行国家食品安全标准，推动食品生产的规范化和现代化，减少食品安全隐患。食品安全水平的提高，有助于提升公众健康，增强社会的整体福祉。

2.项目的建设是促进可持续发展与环保意识的需要。

现代化食品加工产业园区通常更加注重环保和可持续发展，利用清洁能源、循环水系统和废物处理等绿色技术，减少对环境的污染。通过宣传和实施绿色生产理念，可以增强企业和公众的环保意识，推动全社会的绿色发展和可持续发展进程。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据扶绥县发展和改革局《关于南宁临空经济示范区崇左片区食品类标准厂房项目可行性研究报告的批复》（扶发改投资[2021](130号），本项目总投资为121,000万元。

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	88,375.87	73.04
2	工程建设其他费用	18,351.40	15.17
3	预备费	10,672.73	8.81
4	建设期利息	3,600.00	2.98
项目总投资		**121,000.00**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

南宁临空经济示范区崇左片区食品类标准厂房项目总投资121,000万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金81,000万元，资金来源为业主自筹，占比66.94%;

（2）专项债券资金40,000万元，占比33.06%,其中已发行22,300万元，本次拟发行4,500万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%;

（3）其他融资0万元。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
不含专项债券的项目资本金	26,000.00	55,000.00	-	-	81,000.00
专项债券融资	22,300.00	-	4,500.00	13,200.00	40,000.00
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	**48,300.00**	**55,000.00**	**4,500.00**	**13,200.00**	**121,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为48个月，已于2022年1月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	48,300.00	55,000.00	4,500.00	13,200.00

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年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房出租收入、产业设施配套用房出租收入、仓储用房出租收入、机动车停车位出租收入、路杆广告位出租收入和物业服务收入等。

1.标准厂房出租收入

根据目前可行性研究报告数据、结合广西壮族自治区内各地区产业园公开披露的租金信息，不同产业园受交通便利等因素进行测算,项目每月初始出租价格为19元/平方米，此后每年上涨4%。项目标准厂房出租面积为198,791.19平方米。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第2028年，负荷率达90%后，不再增长。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120,092.85万元。

2.产业设施配套用房出租收入

根据目前可行性研究报告数据、广西壮族自治区内产业园区管委会、重庆研究院及厦门市翔安区人民政府官网所发布的产业园区项目管理办法与招租公告等信息，结合本项目地理位置等因素内容进行测算,项目每月初始出租价格为23元/平方米，此后每年上涨4%。项目产业设施配套用房出租面积为61,847.63平方米。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第2028年，负荷率达90%后，不再增长，债券存续期内本项目所产生的产业设施配套用房出租收入合计约为45,229.38万元。

3.仓储用房出租收入

根据目前可行性研究报告数据、及同地区同类项目相关收入价格。结合本项目所处位置等因素进行测算,项目每月初始出租价格为20元/平方米，此后每年上涨4%。项目仓储用房出租面积为16,326.95平方米。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第2028年，负荷率达90%后，不再增长，债券存续期内本项目所产生的仓储用房出租收入合计约为10,382.63万元。

4.机动车停车位出租收入

根据目前可行性研究报告数据与崇左市发展和改革委员会收费科公布的《崇左市城区道路车辆停放服务收费标准听证会方

案》以及扶绥地区已经实行城区道路车辆停放服务收费地区的现行收费标准进行测算，项目每月初始出租价格为500元/个，此后每年上涨1.87%。项目机动车停车位270个。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第2028年，负荷率达90%后，不再增长，债券存续期内本项目所产生的机动车停车位出租收入合计约为3,448.06万元。

5.路杆广告位出租收入

根据目前可行性研究报告数据及项目所在地同类型项目相关收入定价进行测算，项目初始出租价格为1,300元/个·年，此后每年上涨1.87%。项目路杆广告位165个。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第2028年，负荷率达90%后，不再增长，债券存续期内本项目所产生的路杆广告位出租收入合计约为456.42万元。

6.物业服务收入

根据同类型项目该项收入定价、项目所在地同类服务收费价格及目前可行性研究报告数据进行测算，项目初始物业费为1元/平方米·月，此后每年上涨1.87%。本项收入付费对象规模276,965.77平方米。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第2028年，负荷率达90%后，不再增长，债券存续期内本项目所产生的物业服务收入合计约为7,074.09万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为186,683.43万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房出租收入	产业设施配套用房出租收入	仓储用房出租收入	机动车停车位出租收入	路杆广告位出租收入	物业服务收入	当年总收入
2026年	3172.71	1194.9	274.29	113.4	15.02	232.65	5,002.97
2027年	3770.99	1420.22	326.02	132.02	17.48	270.86	5,937.59
2028年	4412.06	1661.66	381.44	151.3	20.03	310.41	6,936.90
2029年	4588.54	1728.13	396.7	154.13	20.4	316.21	7,204.11
2030年	4772.08	1797.26	412.57	157.01	20.78	322.12	7,481.82
2031年	4962.96	1869.15	429.07	159.95	21.17	328.14	7,770.44
2032年	5161.48	1943.92	446.23	162.94	21.57	334.28	8,070.42
2033年	5367.94	2021.68	464.08	165.99	21.97	340.53	8,382.19
2034年	5582.66	2102.55	482.64	169.09	22.38	346.9	8,706.22
2035年	5805.97	2186.65	501.95	172.25	22.8	353.39	9,043.01
2036年	6038.21	2274.12	522.03	175.47	23.23	360	9,393.06
2037年	6279.74	2365.08	542.91	178.75	23.66	366.73	9,756.87
2038年	6530.93	2459.68	564.63	182.09	24.1	373.59	10,135.02
2039年	6792.17	2558.07	587.22	185.5	24.55	380.58	10,528.09
2040年	7063.86	2660.39	610.71	188.97	25.01	387.7	10,936.64
2041年	7346.41	2766.81	635.14	192.5	25.48	394.95	11,361.29
2042年	7640.27	2877.48	660.55	196.1	25.96	402.34	11,802.70
2043年	7945.88	2992.58	686.97	199.77	26.45	409.86	12,261.51
2044年	8263.72	3112.28	714.45	203.51	26.94	417.52	12,738.42
2045年	8594.27	3236.77	743.03	207.32	27.44	425.33	13,234.16
合计	**120,092.85**	**45,229.38**	**10,382.63**	**3,448.06**	**456.42**	**7,074.09**	**186,683.43**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出和税费支出。具体测算依据如下:

1.工资福利支出

本项目设计定员为15人，参考广西地区统计局公布的2023年统计年鉴,崇左地区在岗职工人均工资及福利为90,213元/年,年度增长率1.9%。考虑通货膨胀、物价上涨等因素，本项目进入运营期后的首个年度即2026年人员工资及福利按9.36万元/人·年计算，年增长率按照1.9%测算，债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为3,377.65万元。

2.动力材料支出

根据可行性研究报告内容进行测算,本项目满负荷运转时，年用电量103.24万千瓦时，广西地区非居民用电电价为0.63元/度，年均支出65.04万元；年用水量39.75万吨，扶绥地区水价为2.37元/吨，年均支出94.21万元。进入运营期后，前两年负荷率为70%、80%，第三年负荷率达到90%后，不再增长。项目未达到满负荷时，动力材料支出按负荷率的同比例计算。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计约为2,818.82万元。

3.管理维护等支出（含折旧、摊销、重置等）

管理及其他费用包括电话费、差旅费、劳动保险费、职工教育费、业务招待费、低值易耗品购置费及其他管理费用，管理及其他费用按人员工资及福利费的2.5%计提。维护修理费按固定资

产原值的1%估算。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计约为24,284.44万元。

4.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下:

1.不动产租赁收入增值税税率取9%;物业服务收入增值税税率取6%;

2.增值税附加税包括城市维护建设税5%、教育费附加3%和地方教育附加费2%;

3.所得税税率为25%、房产税税率为12%。

债券存续期内本项目所产生的税费合计约为43,916.94万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为74,397.85万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	工资福利支出成本	动力材料支出成本	管理维护支出成本	税费支出	当年总成本
2026年	140.40	111.48	1,213.51	958.79	2,424.18
2027年	143.07	127.40	1,213.58	1,138.95	2,623.00
2028年	145.79	143.33	1,213.64	1,331.84	2,834.60
2029年	148.56	143.33	1,213.71	1,384.37	2,889.97
2030年	151.38	143.33	1,213.78	1,438.99	2,947.48
2031年	154.26	143.33	1,213.86	1,495.79	3,007.24
2032年	157.19	143.33	1,213.93	1,554.83	3,069.28

时间	工资福利支出成本	动力材料支出成本	管理维护支出成本	税费支出	当年总成本
2033年	160.18	143.33	1,214.00	1,753.58	3,271.09
2034年	163.22	143.33	1,214.08	1,890.26	3,410.89
2035年	166.32	143.33	1,214.16	2,016.53	3,540.34
2036年	169.48	143.33	1,214.24	2,147.81	3,674.86
2037年	172.70	143.33	1,214.32	2,284.28	3,814.63
2038年	175.98	143.33	1,214.40	2,463.10	3,996.81
2039年	179.32	143.33	1,214.48	2,647.54	4,184.67
2040年	182.73	143.33	1,214.57	2,847.96	4,388.59
2041年	186.20	143.33	1,214.66	3,084.16	4,628.35
2042年	189.74	143.33	1,214.74	3,326.71	4,874.52
2043年	193.35	143.33	1,214.83	3,538.90	5,090.41
2044年	197.02	143.33	1,214.93	3,757.94	5,313.22
2045年	200.76	143.33	1,215.02	2,854.61	4,413.72
合计	**3,377.65**	**2,818.82**	**24,284.44**	**43,916.94**	**74,397.85**

（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，南宁临空经济示范区崇左片区食品类标准厂房项目预期总收入为186,683.43万元，预期总成本为74,397.85万元，项目总收益为112,285.58万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为67,627.48万元，其中专项债券融资本息为67,627.48万元，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	27,627.48	67,627.48	-	-	-	67,627.48

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
南宁临空经济示范区崇左片区食品类标准厂房项目	112,285.58	67,627.48	1.66
合计	112,285.58	67,627.48	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	1.52	1.66	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	1.66	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1.52，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1.61，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

本项目主管部门是扶绥县工业和信息化局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南宁临空经济示范区崇左片区食品类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。

扶绥县财政局

2024年9月11日

广西空港投资开发有限责任公司

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）扶绥县空港扶贫创业城项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

扶绥县空港扶贫创业城项目专项债券计划发行规模60,000万元，共发行4期。首期12,000万元已于2021年发行，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.8%；二期已于2023年6月发行18,000万元，发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.04%。三期（本期）计划于2024年9月发行7,000万元，四期计划于2025年发行23,000万元，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后第二个工作日起开始计息，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）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，南宁市西面，崇左市东部。有湘桂铁路、南宁至崇左高铁，

南宁至友谊关高速公路、崇左至钦州高速公路、南宁沙井至吴圩高速公路、南宁吴圩至隆安高速公路，322、359国道，212、215、311省道和左江过境。全县行政区域面积2841平方公里。2023年，全县辖3个乡、8个镇、118个村委会、18个社区居委会、765个自然村。2023年末，全县总人口45.69万。

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。先后荣获广西经济发展十佳县、广西科学发展进步县、中国最佳养生休闲旅游名县、中国最具投资潜力中小城市百强县市等一系列荣誉称号。

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、可半小时进城、半小时飞天、一小时出海、一小时出国；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中国—东盟南宁空港扶绥经济区、广西中国—东盟青年产业园、广西山圩产业园三大产业园区，园区内道路四通八达，通讯、供水、供电、供气、排水、排污和学校、医院、公园等其他设施逐步完善，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。三大产业园区落户各类企业近千家。

（二）扶绥县财政收支情况。

2021年至2023年，扶绥县本级实现一般公共预算收入分别为10.03亿元、8.1亿元和10.05亿元；一般公共预算支出分别为42亿元、32.95亿元和35.94亿元。政府性基金预算收入分别为38.37亿元、9.34亿元和7.49亿元；政府性基金预算支出分别为31.34亿元、19.41亿元和15.12亿元。

扶绥县2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	10.03	8.10	10.05
一般公共预算支出	42.00	32.95	35.94
政府性基金收入	38.37	9.34	7.49
其中：国有土地使用权出让收入	37.12	8.04	5.65
政府性基金支出	31.34	19.41	15.12
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	23.17	5.85	2.08

（三）项目情况。

1.项目名称：扶绥县空港扶贫创业城项目。

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：空港经济区空港大道北面，玄武路南面，双全路东面，广西外国语学院空港校区西面。

（四）项目业主介绍。

广西扶绥启源水务投资股份有限公司成立于2018年5月21日，注册资本为人民币伍亿元整，股东广西扶绥顺承投资开发有限公司出资49,500万元，出资比例99%；扶绥县润丰产业开发投资集团有限公司出资500万元，出资比例1%。

以自有资金从事投资活动；污水处理及其再生利用；物业管理；集贸市场管理服务；租赁服务(不含出版物出租)；柜台、摊位出租；汽车租赁；住房租赁；机械设备租赁；非居住房地产租赁；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；信息咨询服务不含许可类信息咨询服务)；广告设计、代理；建筑材料销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目：各类工程建设活动；自来水生产与供应；房地产 开发经营；建设工程设计。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设 9#标准厂房、10#标准厂房、11#标准厂房以及 5 栋配套设施用房，计划完成主体封顶。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	空港扶贫创业城开发项目是一项“民生工程”，是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，对改善项目区域内贫困户生产生活条件，带动贫困户增收，帮助贫困户早日脱贫具有重要意义。 此外实施本项目，可以推动项目区经济发展，增加人均收入、地方财政收入，带动周边区域的发展，增加区域人流量，有利于促进其周边配套设施、道路交通状况、环境建设等基础设施的改善，为当地及周边经济发展形成良好的效益。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.可行性：项目建成投产后，项目有标准厂房租赁收入、配套设施用房租赁收入、物业费收入等收入来源，偿债计划具有可行性。本项目专项债券覆盖倍数为 1.29 倍，总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。 2.偿债风险点： （1）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。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		(2) 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	项目建设已获相关单位批复：《扶绥县发展和改革局关于扶绥县空港扶贫创业城项目项目建议书的批复》（扶发改字〔2020〕60号）、《扶绥县发展和改革局关于扶绥县空港扶贫创业城项目可行性研究报告的批复》（扶发改字〔2020〕196号）、《扶绥县发展和改革局关于扶绥县空港扶贫创业城项目初步设计及概算的批复》（扶发改字〔2021〕120号）。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1.资金来源方式：拟通过业主自筹、申请专项债资金等多种渠道筹措。 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	项目收入预测根据扶绥县空港扶贫创业城项目可行性研究报告、可研批复文件所提供的数据以及地方人民政府官网、地方统计局官网、基础设施证券投资基金招募说明书等公开披露数据内容进行测算。
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）经济效益。

项目建设有利于提高扶绥县综合竞争力，拉动地方经济快速发展。项目实施后，通过标准厂房招租，将吸引大量优质加工企业进驻，将创造巨大经济效益，为地方政府带来可观的财政收入和税收收入，有助于增强地方政府财政实力，改善民生，带动当地经济发展。

此外，近年来，扶绥县委、县政府着力夯实创业基础，强化政策引导，搭建创业平台，营造创业氛围，深入推进“大众创业、万众创新”，孵化创业梦想，打造“创业扶绥”。本项目建成后，将成为扶绥县目前规模最大的创新创业平台，根据“鼓励创”、“着力培”、“全力转”、“合力帮”的思路，鼓励和帮助一大批有创业愿望和创业能力的城乡劳动者创业，充分发挥创业带动就业的倍增效应，吸纳和带动更多的城乡劳动者就业，有效推动当地经济发展。

（二）社会效益。

项目的建设是扶绥县实施产业扶贫的需要。空港扶贫创业城项目建成后，将助力扶绥县走出一条以就近就地就业为原则、以特色产业为支撑、以扶贫车间为载体的脱贫新路子，形成“就业一人、脱贫一户、带富一方”的扶贫格局，落实惠民政策，保证贫困人口稳定脱贫，使项目区群众真正受益，彻底改变贫困群众生产生活条件。

项目建成后将有效提高项目周边的公共基础设施投资效益，提高项目区人口素质，提升项目区群众生活质量，丰富群众精神文化生活，促进社会稳定，推动扶绥农村经济发展，为建设美丽乡村、推进新型城镇化进程、构建和谐文明小康社会奠定基础，有利于改善民生、促进社会和谐稳定，具有显著的社会效益。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据扶绥县发展和改革局《扶绥县发展和改革局关于扶绥县空港扶贫创业城项目初步设计及概算的批复》（扶发改投资〔2021〕120号），本项目总投资为84,486.11万元。

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	66,584.60	78.81
2	工程建设其他费用	9,401.91	11.13
3	预备费	3,799.33	4.50
4	建设期利息	4,700.27	5.56
项目总投资		84,486.11	100

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

扶绥县空港扶贫创业城项目总投资84,486.11万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金24,486.11万元，资金来源为业主自筹，占比28.98%;

（2）专项债券资金60,000万元，占比71.02%,其中已发行40,000万元，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。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年

不含专项债券的项目资本金	611.31	400.00	11,618.69	7,381.31	1,332.51	3,152.29
专项债券融资	-	12,000.00	-	18,000.00	7,000.00	23,000.00
其他债务融资	-	-	-	-	-	-
合计	611.31	12,400.00	11,618.69	25,381.31	8,322.51	26,152.29

2.项目实施计划

项目计划建设周期为49个月，已于2021年12月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	611.31	12,400.00	11,618.69	25,381.31	8,322.51	26,152.29

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2026年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房租赁收入、配套设施用房租赁收入、物业费收入等。

1.标准厂房租赁收入

根据目前可行性研究报告数据、结合广西地区及全国各区域产业园公开披露的标准厂房租金信息、崇左及扶绥周边地区统计部门相关数据与该行业市场数据等。综合未来20年，根据市场需求价格趋势以及扶绥园区发展的潜力与优势进行测算，项目每月初始出租价格为19元/平方米，此后每年上涨4%。项目标准厂房出租面积为102,656.04平方米。进入运营期后，第1年负荷率为70%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第2028年，负

荷率达 90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的标准厂房租赁收入合计约为 62,016.05 万元。

2.配套设施用房租赁收入

根据目前可行性研究报告数据、广西区内产业园区管委会、重庆研究院及厦门市翔安区人民政府官网所发布的产业园区项目管理办法与招租公告等相关信息进行测算，项目每月初始出租价格为 21 元/平方米，此后每年上涨 4%，项目配套设施用房出租面积为 176,794.36 平方米。进入运营期后，第 1 年负荷率为 70%，以后每年负荷率增长 10 个百分点，至第 2028 年，负荷率达 90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的配套设施用房租赁收入合计约为 118,046.67 万元。

3.物业费收入

结合广西地区及全国各区域产业园公开披露的物业管理费信息、崇左及扶绥地区相关部门数据与该行业市场数据等内容进行测算，项目初始物业费为 1 元/平方米·月，此后每年上涨 2%。本项目物业服务面积为 279,450.4 平方米。进入运营期后，第 1 年负荷率为 70%，以后每年负荷率增长 10 个百分点，至第 2028 年，负荷率达 90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为 7,231.82 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 187,294.54 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房租赁收入	配套设施用房租赁收入	物业费收入	当年总收入
2026年	1,638.39	3,118.65	234.74	4,991.78
2027年	1,947.34	3,706.74	273.64	5,927.72
2028年	2,278.39	4,336.89	314.00	6,929.28
2029年	2,369.53	4,510.36	320.28	7,200.17
2030年	2,464.31	4,690.78	326.68	7,481.77
2031年	2,562.88	4,878.41	333.22	7,774.51
2032年	2,665.40	5,073.54	339.88	8,078.82
2033年	2,772.01	5,276.49	346.68	8,395.18
2034年	2,882.89	5,487.55	353.61	8,724.05
2035年	2,998.21	5,707.05	360.69	9,065.95
2036年	3,118.14	5,935.33	367.90	9,421.37
2037年	3,242.86	6,172.74	375.26	9,790.86
2038年	3,372.58	6,419.65	382.76	10,174.99
2039年	3,507.48	6,676.44	390.42	10,574.34
2040年	3,647.78	6,943.50	398.23	10,989.51
2041年	3,793.69	7,221.24	406.19	11,421.12
2042年	3,945.44	7,510.09	414.32	11,869.85
2043年	4,103.26	7,810.49	422.60	12,336.35
2044年	4,267.39	8,112.91	431.05	12,821.35
2045年	4,438.08	8,447.82	439.67	13,325.57
合计	62,016.05	118,046.67	7,231.82	187,294.54

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出和税费支出。具体测算依据如下:

1.工资福利支出

项目设计定员为15人，参考广西地区统计局公布的2023年统计年鉴，崇左地区在岗职工人均工资及福利为90,213元/年，

年度增长率 1.9%。考虑通货膨胀、物价上涨等因素，本项目进入运营期后的首个年度即 2026 年人员工资及福利按 9.36 万元/人/年计算，年增长率按照 1.9%测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为 3,377.62 万元。

2.动力材料支出

动力材料支出：满负荷运转时，本项目年用电量 192.65 千瓦时，广西地区非居民用电电价为 0.63 元/度，年均支出约 121.37 万元；年用水量 27.73 吨，扶绥地区水价为 2.37 元/吨，年均支出 65.72 万元。进入运营期后，前两年负荷率为 70%、80%，第三年负荷率达到 90%后，不再增长。项目未达到满负荷时，动力材料支出按负荷率的同比例计算。上述电价与水价主要依据为：2021-2022 年广西电网目录销售电价表、扶绥县发展和改革局关于《召开广西扶绥启源水务投资股份有限公司管辖水厂供水价格听证会的公告（四）》。以上支出测算时，电价、水费定价暂不考虑年增长率，主要依据是通过查询政府公示历史调价信息，调价之间间隔年份较长且频次不确定。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计约为 3,311.47 万元。

3.管理维护支出

管理及其他费用包括差旅费、劳动保险费、职工教育费、业务招待费、低值易耗品购置费等费用，管理及其他费用按年经营收入的 1%计提。维护修理费按项目总投资金额的 0.5%估算，在

项目运营期第一年单次计提完毕。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计约为 2,295.38 万元。

4.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：1.不动产出租收入增值税税率 9%、物业服务收入增值税税率 6%；2.增值税附加税包括城市维护建设税 5%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%；3.所得税税率为 20%（小微企业）。债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为 46,494.2 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 55,478.67 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出成本	动力材料支出成本	管理维护支出成本	税费支出	当年总成本
2026 年	140.40	130.96	472.35	970.39	1,714.10
2027 年	143.07	149.67	59.28	1,153.04	1,505.06
2028 年	145.79	168.38	69.28	1,348.68	1,732.14
2029 年	148.56	168.38	72.00	1,402.23	1,791.17
2030 年	151.38	168.38	74.82	1,457.93	1,852.51
2031 年	154.25	168.38	77.75	1,515.83	1,916.21
2032 年	157.19	168.38	80.79	1,754.61	2,160.97
2033 年	160.17	168.38	83.95	1,866.75	2,279.25
2034 年	163.22	168.38	87.24	1,983.36	2,402.20
2035 年	166.32	168.38	90.66	2,104.60	2,529.96
2036 年	169.48	168.38	94.21	2,230.67	2,662.74

时间	工资福利支出成本	动力材料支出成本	管理维护支出成本	税费支出	当年总成本
2037 年	172.70	168.38	97.91	2,380.00	2,818.99
2038 年	175.98	168.38	101.75	2,534.55	2,980.66
2039 年	179.32	168.38	105.74	2,716.42	3,169.86
2040 年	182.73	168.38	109.90	2,916.53	3,377.54
2041 年	186.20	168.38	114.21	3,163.92	3,632.71
2042 年	189.74	168.38	118.70	3,399.17	3,875.99
2043 年	193.34	168.38	123.36	3,640.77	4,125.85
2044 年	197.02	168.38	128.21	3,867.09	4,360.70
2045 年	200.76	168.38	133.26	4,087.66	4,590.06
合计	**3,377.62**	**3,311.47**	**2,295.38**	**46,494.20**	**55,478.67**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，扶绥县空港扶贫创业城项目预期总收入为187,294.54万元，预期总成本为55,478.67万元，项目总收益为131,815.87万元。

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102,357.6万元，其中专项债券融资本息为102,357.6万元，无其他债务融资本息。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
60,000.00	42,357.6	102,357.60	-	-	-	102,357.60

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1.29。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
扶绥县空港扶贫创业城项目	131,815.87	102,357.60	1.29
合计	**131,815.87**	**102,357.60**	**1.29**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.20	1.29	1.38
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.31	1.29	1.26

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.2,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.26，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

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

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是扶绥县工业和信息化局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扶绥县空港扶贫创业城项目建设任务、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。

扶绥县财政局

2024 年 9 月 11 日

广西扶绥启源水务投资股份有限公司

2024 年 9 月 11 日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）宁明县凭祥—宁明贸易加工区东区三期标准厂房及配套设施工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

宁明县凭祥—宁明贸易加工区东区三期标准厂房及配套设施工程项目专项债券计划发行规模49,600.00万元,共发行3期。首期10,000万元已于2020年8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9,600万元已于2022年2月发行，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%。三期（本期）计划于2024年9月发行30,000.00万元，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后第二个工作日起开始计息，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）宁明县简介。

宁明县地处桂西南边陲，是崇左市面积最大的县，县域面积3,705平方公里，辖13个乡（镇）和3家华侨农场，162个行政村（社区）1,086个自然屯，总人口44万。宁明是广西陆地边境线最长的县，与越南接壤，边境线长212公里，境内有爱店国家一类口岸和爱店、板烂、北山3个边民互市点。宁明资源丰富、生态优良，耕地面积125万亩，森林总面积335万亩，森林覆盖率60.4%,是“中国松香之乡、八角之乡”;有膨润土、煤、天然气、石油等20多种矿产，其中已探明膨润土储量6.1亿吨。宁明交通便捷，湘桂铁路、南友高速公路和322国道贯穿县境。

宁明历史悠久、山川秀丽，拥有中国第一处岩画类世界遗产、广西首个世界文化遗产——花山岩画文化景观，以花山岩画为核心的骆越文化是壮族文化、岭南民族文化和东南亚民族文化的同生共源。宁明旅游资源可概括为“三山四水十大景”：“三山”分别为花山、公母山、狮子山。其中，花山是文化圣山，公母山是横跨中越两国边境的名山，狮子山是佛教名山。“四水”分别为明江河、派连河、公安河、浦下河。“十大景”分别为荷城晨钟、濑江暮鼓、独木成林、蓉峰夕照、东湖钓月、木州双泉、珠连野渡、迁隆书院、永平古墓、边关炮台。

近年来，宁明荣获“全国文化先进县”“中国最美乡村旅游目的地”等系列称号。

（二）宁明县财政收支情况。

2021年至2023年，宁明县实现一般公共预算收入分别为3.02亿元、2.89亿元和4.01亿元；一般公共预算支出分别为38.77亿元、36.69亿元和35.92亿元。政府性基金收入分别为5.71亿元、3.97亿元和1.76亿元；政府性基金支出分别为4.94亿元、8.57亿元和6.73亿元。

表2-1 宁明县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	3.02	2.89	4.01
一般公共预算支出	38.77	36.69	35.92
政府性基金收入	5.71	3.97	1.76
其中：国有土地使用权出让收入	5.60	3.75	1.59
政府性基金支出	4.94	8.55	6.73
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.74	2.17	1.42

（三）项目情况。

1.项目名称：宁明县凭祥—宁明贸易加工区东区三期标准厂房及配套设施工程项目。

2.项目业主：宁明县富宁建设投资开发有限公司。

3.建设地点：凭祥-宁明贸易加工园区内。

（四）项目业主介绍。

宁明县富宁建设投资开发有限公司（以下简称“富宁公司”）为广西宁明惠宁建设投资集团有限公司（以下简称“惠宁公司”）依法设立的有限责任公司。惠宁公司是宁明县财政局出资成立的国有独资有限责任公司。

富宁公司成立于2016年12月07日，公司经营范围为：贸易加工区项目开发与投融资建设；道路基础设施项目的投资与建设；园区建设；市政基础设施建设；国际贸易；国际物流；建筑、安装、装饰材料销售；资产经营管理；房屋租赁；室内外装修。（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11栋厂房、产业配套业务用房等配套附属工程及其装修，周边配套道路。

（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	建设广西凭祥重点开发开放试验区有利于深化与越南政治、经济、文化、科技等方面合作，把广西建设成为我国面向东盟的国际大通道，打造西南中南开放发展新的战略支点，形成与“一带一路”沿线国家有机衔接的重要门户，促进广西北部湾经济区、珠江-西江经济带建设和左右江革命老区振兴，实现边疆繁荣稳定发展。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，项目风险可控。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目具备办理相关建设手续的外部支持，为项目建设用地提供了保证。因此，项目建设用地是满足要求的。项目建设符合城市规划要求，政府各级部门对本项目都表示给予支持，项目规划和审批程序合法合规，符合建设要求。
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	本项目总投资76,500万元，资金筹措方式为：企业自筹资金、申请地方政府专项债券等多渠道。 其中地方政府专项债券资金占项目总投资的35.16%,申请的资金较为合理。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源包含了标准厂房租金收入，标准厂房物业管理费收入，标准厂房配套用房（含工人新村）租赁收入，标准厂房配套用房（含工人新村）物业管理费收入，机动车停车位租赁收入，屋顶光伏发电收入，数据参考整片园区管理办法及国内其他成熟运营产业园公开披露信息。
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）经济效益。

本项目的建设符合宁明县产业发展的总体规划，项目的建设将合理利用加工区土地资源对其进行开发建设，项目的建设能改善加工区的产业覆盖范围和服务水平，同时能优化加工区产业结构，推动加工区迎接产业转移，同时优异的产业结构和服务水平也改善了加工区的投资环境，将促使更多企业前来投资，将土地资源的静态价值转换为动态经济价值，产生经济效益，带动边境区域经济发展。提升加工区的影响力，项目建设能有效促进宁明县工业产业升级，具有良好的经济效益、环境效益和社会效益。

（二）社会效益。

项目的建设可以实现凭祥宁明两地发展空间互补，促进凭祥宁明一体化建设。凭祥处于中国面向东盟的前端，宁明处于连接前端的位置。凭祥与宁明在产业关联、市场整合、资源共享等方面互补性强，联合开发、共同发展的潜力巨大。凭祥市作为口岸城市，主要依托地缘优势发展现代物流、边境贸易等产业，城市功能比较完备，但一、二产业发展后劲不足、空间不大。而宁明县是农业大县，农业生产已经形成一定的规模，工业经济发展潜力大，两地产业结构和城市功能有很强的互补性。项目的建设可以充分利用凭祥和宁明的优势资源，实现两地发展空间互补，促进凭祥宁明一体化建设。

本项目作为宁明县推动新型城镇化的排头兵，对建立和发展新型城镇化有重要的示范作用，具有良好的经济效益和社会效益。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据宁明县发展和改革局《关于宁明县凭祥-宁明贸易加工区东区三期标准厂房及配套设施工程项目建议书的批复》（宁发改字〔2019〕134号），本项目总投资为76,500.00万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	59498.62	77.78
2	建设工程其他费用	10735.67	14.03
3	预备费	3511.71	4.59
4	建设期利息	2754.00	3.60
项目总投资		**76500.00**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

宁明县凭祥-宁明贸易加工区东区三期标准厂房及配套设施工程项目总投资76,500万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金26,900万元，资金来源为业主自筹及财政预算资金，占比35.16%;

（2）专项债券资金49,600万元，占比64.84%,其中已发行19,600万元，本次拟发行30,000.00万元。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）其他融资无。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	1009.65	6422.03	-	-	-	19468.32
专项债券融资	10000.00	-	9600.00	-	30000.00	
其他债务融资	-	-	-	-	-	
合计	**11009.65**	**6422.03**	**9600.00**	-	**30000.00**	**19468.32**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为73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	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	11009.65	6422.03	9600.00	-	30000.00	19468.32

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2026年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房租金收入、标准厂房物业管理费收入、标准厂房配套用房（含工人新村）租赁收入、标准厂房配套用房（含工人新村）物业管理费收入、机动车停车位租赁收入和屋顶光伏发电收入等。

1.标准厂房租金收入

根据目前《宁明县工业园区标准厂房管理办法（试行）》内容进行测算,按照国家标准结合园区实际情况，标准厂房租赁价统一为一层10元/平方米/月，二层8元/平方米/月，三层6元/

平方米/月。三期标准厂房办公楼租赁价为 12 元/平方米/月”，产业园培育初期（2014 年至 2038 年）按 10 元/平方米/月计，同时，管理办法还约定，不享受优惠政策时厂房租赁按 25 元/平方米/月收取。本项目竣工后可出租面积为 15.94 万平方米。前三年负荷率为 70%、80%、90%，至第 4 年，负荷率达 95%后维持不变。债券存续期内本项目所产生的标准厂房出租收入合计约为 103,608.29 万元。

2.标准厂房物业管理费收入

依据《宁明县工业园区标准厂房管理办法（试行）》中第四点-第九条约定，“物业管理费结合园区实际情况执行，暂定为厂房 1.0 元/平方米/月”，标准厂房物业管理费按 12 元/平方米/年测算，每五年增长 5%。前三年负荷率为 70%、80%、90%，至第 4 年，负荷率达 95%后维持不变。债券存续期内本项目所产生的标准厂房物业管理费收入合计约为 4,934.18 万元。

3.标准厂房配套用房（含工人新村）租赁收入

结合全国其他各地产业园公开披露的租金信息，租金大多在 28 元—40 元/平方米/月不等，本项目地处中越边境，综合考虑地理位置等因素的影响，综合确定收入取 25 元/平方米/月进行测算。进入运营期后，前三年负荷率为 70%、80%、90%，至第 4 年负荷率达 95%后维持不变。债券存续期内本项目所产生的标准厂房物业管理费收入合计约为 89,699.83 万元。

4.标准厂房配套用房（含工人新村）物业管理费收入

依据《宁明县工业园区标准厂房管理办法（试行）》中第四点-第九条约定，“物业管理费结合园区实际情况执行，暂定为厂房 1.0 元/平方米/月”，为了给来就业员工提供舒适且性价比高的生活环境，配套用房（含工人新村）物业管理费在管理办法基准上下浮 30%测算，按照 0.7 元/平方米/月来计算。进入运营期，前三年负荷率为 70%、80%、90%，至第 4 年负荷率达 95%后维持不变。债券存续期内本项目所产生的标准厂房配套用房（含工人新村）物业管理费收入合计约为 1,443.71 万元。

5.机动车停车位租赁收入

根据宁明县凭祥—宁明贸易加工区东区三期标准厂房及配套设施工程项目可行性研究报告（修订版）进行测算，停车位租赁租金为 200 元/个/月，每五年增长 5%。进入运营期，前三年负荷率为 70%、80%、90%，至第 4 年负荷率达 95%后维持不变。债券存续期内本项目所产生的机动车停车位租赁收入合计约为 11,744.76 万元。

6.屋顶光伏发电收入

根据 2021 年 6 月，发改价格〔2021〕833 号文正式官宣，2021 年新建项目上网电价，按当地燃煤发电基准价执行，广西地区约 0.4 元/度，本项目该项收入按 146 元/年计算，每五年增长 5%。债券存续期内本项目所产生的屋顶光伏发电收入合计约为 4,771 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216,201.77万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	标准厂房租金收入	配套用房租赁收入	厂房物业管理费收入	配套用房物业管理费收入	机动车停车位租赁收入	屋顶光伏发电收入	当年总收入
2026年	1338.91	133.89	1399.12	39.18	318.7	190.84	3420.64
2027年	1606.69	153.02	1678.94	44.77	364.22	190.84	4038.48
2028年	1897.9	172.15	1983.25	50.37	409.75	190.84	4704.26
2029年	2103.51	181.71	2198.11	53.17	432.52	190.84	5159.86
2030年	2208.68	181.71	2308.01	53.17	432.52	190.84	5374.93
2031年	2319.12	190.79	2423.41	55.82	454.14	190.84	5634.12
2032年	2435.07	190.79	2544.58	55.82	454.14	190.84	5871.24
2033年	2556.83	190.79	2671.81	55.82	454.14	190.84	6120.23
2034年	2684.67	190.79	2805.4	55.82	454.14	190.84	6381.66
2035年	2818.9	190.79	2945.67	55.82	454.14	190.84	6656.16
2036年	2959.85	200.33	3092.96	58.62	476.85	190.84	6979.45
2037年	3107.84	200.33	3247.6	58.62	476.85	190.84	7282.08
2038年	3263.23	200.33	3409.98	58.62	476.85	190.84	7599.85
2039年	4542.72	200.33	3580.48	58.62	476.85	190.84	9049.84
2040年	4769.86	200.33	3759.51	58.62	476.85	190.84	9456.01
2041年	5008.35	210.35	3947.48	61.55	500.69	190.84	9919.26
2042年	5258.77	210.35	4144.86	61.55	500.69	190.84	10367.06
2043年	5521.71	210.35	4352.1	61.55	500.69	190.84	10837.24
2044年	5797.79	210.35	4569.7	61.55	500.69	190.84	11330.92
2045年	6087.68	210.35	4798.19	61.55	500.69	190.84	11849.3
2046年	6392.07	220.87	5038.1	64.62	525.73	190.84	12432.23
2047年	6711.67	220.87	5290	64.62	525.73	190.84	13003.73
2048年	7047.25	220.87	5554.5	64.62	525.73	190.84	13603.81
2049年	7399.62	220.87	5832.23	64.62	525.73	190.84	14233.91
2050年	7769.6	220.87	6123.84	64.62	525.73	190.84	14895.5
合计	**103608.29**	**4934.18**	**89699.83**	**1443.71**	**11744.76**	**4771**	**216201.77**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利、动力材料、管理费用税金及附加。具体测算依据如下:

1.工资福利

根据可行性研究报告内容进行测算及广西地区统计局公布的相关数据，项目共有经营管理及运营维护人员 26 人，按照每年 81,884.4 元/年估算，每年的人员经费约为 250.335 万元，此后每年上涨 5.54%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 10,951.25 万元。

2.动力材料

根据可行性研究报告内容进行测算,满负荷运转时，本项目年用电量 2,944.33 万千瓦时，广西地区非居民用电电价为 0.6259 元/度，年均支出 1,842.86 万元；年用水量 59.44 万吨，广西地区非居民用水水价为 2.5 元/吨，年均支出 148.6 万元。进入运营期后，前三年负荷率为 70%、80%、90%，至第 4 年负荷率达 90%后维持不变。债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为 44,210.31 万元。

3.管理维护费用

根据可行性研究报告内容进行测算,管理及其他费用包括电话费、差旅费、劳动保险费、职工教育费、业务招待费、低值易耗品购置费及其他管理费用，管理及其他费用按人员工资及福利费的 1%计算，每年的管理费用约为 32 万元。维护修理费按固定

资产原值的 1%估算。债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为 825.27 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，本项目增值税税率出租不动产按 9%、物业费收入按 6%、光伏收入按 13%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；房产税按租金收入 12%计算；企业所得税税率按照 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 40,128.29 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 96,115.12 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利	动力材料	管理维护费用	税金及附加	当年总成本
2026 年	212.9	1394.02	30.76	301.43	1939.11
2027 年	224.69	1593.16	30.88	361.72	2210.45
2028 年	237.14	1792.31	31	427.28	2487.73
2029 年	250.28	1792.31	31.13	473.57	2547.29
2030 年	264.15	1792.31	31.27	497.25	2584.98
2031 年	278.78	1792.31	31.42	522.11	2624.62
2032 年	294.22	1792.31	31.57	548.22	2666.32
2033 年	310.52	1792.31	31.74	575.63	2710.2
2034 年	327.73	1792.31	31.91	604.41	2756.36
2035 年	345.88	1792.31	32.09	634.63	2804.91
2036 年	365.04	1792.31	32.28	666.36	2855.99
2037 年	385.27	1792.31	32.48	699.68	2909.74
2038 年	406.61	1792.31	32.7	734.67	2966.29
2039 年	429.14	1792.31	32.92	894.3	3148.67
2040 年	452.91	1792.31	33.16	939.01	3217.39

时间	工资福利	动力材料	管理维护费用	税金及附加	当年总成本
2041 年	478	1792.31	33.41	1525.62	3829.34
2042 年	504.48	1792.31	33.67	1817.32	4147.78
2043 年	532.43	1792.31	33.95	2677.88	5036.57
2044 年	561.93	1792.31	34.25	2935.74	5324.23
2045 年	593.06	1792.31	34.56	3135.58	5555.51
2046 年	625.92	1792.31	34.89	3349.43	5802.55
2047 年	660.59	1792.31	35.24	3569.64	6057.78
2048 年	697.19	1792.31	35.6	3800.86	6325.96
2049 年	735.81	1792.31	35.99	4043.58	6607.69
2050 年	776.58	1792.31	36.4	4392.37	6997.66
合计	**10951.25**	**44210.31**	**825.27**	**40128.29**	**96115.12**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，宁明县凭祥—宁明贸易加工区东区三期标准厂房及配套设施工程项目预期总收入为 216,201.77 万元，预期总成本为 96,115.12 万元，项目总收益为 120,086.65 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 90,916.96 万元，其中专项债券融资本息为 90,916.96 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	
49600.00	41316.96	90916.96	0	0	0	90916.96

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 1.32。具体测算如下表:

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
宁明县凭祥一宁明贸易加工区东区三期标准厂房及配套设施工程项目	120086.65	90916.96	1.32
合计	**120086.65**	**90916.96**	**1.32**

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.20	1.32	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	1.37	1.32	1.27

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.2,能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.27，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是宁明县人民政府以及宁明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宁明县凭祥—宁明贸易加工区东区三期标准厂房及配套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。

宁明县财政局　　宁明县富宁建设投资开发有限公司

2024年9月11日　　2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）中国（广西）自由贸易试验区崇左片区跨境产业合作试验园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

中国（广西）自由贸易试验区崇左片区跨境产业合作试验园项目专项债券计划发行规模70,000.00万元，共发行2期。本期发行50,000万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%。二期计划于2025年发行20,000万元，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后第二个工作日起开始计息，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）凭祥市简介。

凭祥市地处祖国南疆，与越南一市三县（谅山市、文朗县、高禄县、长定县）接壤，边境线长97公里，素有“中国南大门”之称。全市总面积650平方公里，下辖凭祥、友谊、上石、夏石

4个镇，常住人口12.98万人，流动人口2.3万多人，有壮、汉、瑶、苗、京、回、侗等24个民族，少数民族人口比例85.63%（壮族人口比例84.7%），是以壮族为主体、多民族杂居的少数民族聚居区。凭祥境内有中国九大名关之一的友谊关，辖区内浦寨商贸城、弄怀边贸点是中越边境线上最大的边贸点。凭祥先后荣获“2018年度广西科学发展进步县”“2020年度广西高质量发展先进县”“全国县域数字农业农村发展先进县”“广西创建兴边富民示范县”等称号。“四城”创建取得突出成效，被评为“国家生态文明建设示范市”“国家卫生城市”“全国双拥模范城”。

凭祥市是中国—中南半岛经济走廊的重要节点城市，区位优势得天独厚，处于泛北部湾经济合作、大湄公河次区域合作两个板块的交汇区，位于中越“两廊一圈”中方的前沿阵地和桥头堡，是广西北部湾经济区的重要功能组团，有“打开门就是越南，走两步就进东盟”之称。凭祥市横穿市区的铁路和南友高速公路分别与越南的铁路和公路对接，与越南首都河内和广西首府南宁两大中心城市的距离仅170多公里，是中国通往越南乃至东盟最大、最便捷的陆路通道，也是“中国最具海外影响力县（市、区）”之一。

（二）凭祥市财政收支情况。

2021年至2023年，凭祥市实现一般公共预算收入分别为3.76亿元、3.70亿元和4.77亿元；一般公共预算支出分别为20.71亿元、20.94亿元和21.78亿元。政府性基金收入分别为

4.56亿元、4.76亿元和11.57亿元;政府性基金支出分别为7.77亿元、10.28亿元和6.62亿元。

凭祥市2021—2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	3.76	3.70	4.77
一般公共预算支出	20.71	20.94	21.78
政府性基金收入	4.56	4.76	11.57
其中：国有土地使用权出让收入	4.53	4.20	0.87
政府性基金支出	7.77	10.28	6.62
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	4.07	3.84	3.84

（三）项目情况。

1.项目名称：中国（广西）自由贸易试验区崇左片区跨境产业合作试验园。

2.项目业主：广西自由贸易试验区崇左片区沿边发展投资集团有限公司。

3.建设地点：广西凭祥综合保税区二期（筹）一片区（凭祥市友谊镇礼茶村坤隆屯附近）。

（四）项目业主介绍。

广西自由贸易试验区崇左片区沿边发展投资集团有限公司是中国（广西）自由贸易试验区崇左片区的国有平台公司，成立于2020年11月，注册资本1亿元。沿边投资集团依托自贸区崇左片区的迅速发展，是集建设、产业发展、金融创新为一身的国有平台中坚力量直属自贸区崇左片区管理委员会，主要经营范围

为：园区管理服务；企业管理；供应链管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务等。

（五）项目建设内容。

总用地面积约182014.02㎡，总建筑面积约241892.05㎡，主要建设内容有标准厂房15栋，厂房配套用房6栋，配套园区道路全长约812米，道路宽24米，建设内容包括给排水排污工程、电气工程、地面硬化工程、太阳能光伏发电设施工程等基础设施配套工程。

本期专项债券资金主要用于建设北地块1、2、3、4、5、6、7、8、9、10#主体结构建设以及配套道路、室外工程建设，南地块4、5、6、1、2号楼主体结构建设。

（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，一是将大幅提升片区的招商项目和跨境产业的承载力，为招商引资创造条件，吸引更多的外资和商家到片区投资办企业，从而增加当地财政收入，推动地方经济发展；二是将促使产品、资源、劳动力、人才、技术、信息在凭祥得到更好的聚集和整合，为片区参与国际分工，成为国际供应链中重要一环，为更好地促进国内国际双循环打好基础，并为将凭祥打造成为国家陆上边境口岸型国际物流枢纽承载城市提供保障。
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、办公楼出租、机动车位出租、货物交易服务费，通过收取厂房、办公楼租金，物业费、停车费及交易服务费、垃圾清运、园区广告、物流配送等配套服务收费等。 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

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		覆盖倍数为1.30，说明本项目具有较强的偿付专项债本息能力。 风险点分析：外部环境方面国际局势不稳定，国际关系存在较大的不确定、新冠疫情在东盟的蔓延不容乐观；行业竞争方面其他自贸区也在加快布局，各省的支持政策相继出台；
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	中国（广西）自由贸易试验区崇左片区跨境产业合作试验园依托毗邻越南的独特区位优势和丰富的口岸资源，优越的区位条件以及开放平台，为项目的建设提供了良好的“硬件”条件，给项目的发展带来了新的机遇。通过实地考察广西自贸区崇左片区区位、政策、条件等情况，对跨境贸易、跨境物流、跨境金融、跨境旅游和跨境劳务合作等市场情况、行业地位和发展前景深入分析，结合跨境贸易、跨境物流、跨境金融、跨境旅游和跨境劳务合作的特点，在深度研究相关行业监管以及发展促进政策的基础上，通过创新的运营模式、技术手段，市场化的合作模式和运营主体，辅以财务数据量化分析，项目具备可行性。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目资本金70,654.33万元，资金来源为业主自筹，占比50.23%；专项债券资金为70,000.00万元，占比49.77%。 投向合理性分析：崇左片区所在地凭祥市是广西第一大外贸口岸城市，据了解，崇左片区设立以来，凭祥综保区保税物流进出口值从2019年的585.37亿元到2021年的1015.4亿元，增长73.46%；跨境电商进出口货值从2019年的0.11亿元到2021年的23.78亿元，猛增208倍多；片区友谊关口岸外贸进出口总额从2019年的2077.68亿元到2021年的3242亿元，增长56%，连续多年排广西口岸第一位。综上，项目具备交易资源丰富、市场规模大、行业需求稳定增长等良好基础。因此，若项目能正常开展，收益将持续稳定增长，具有良好的经济效益。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目投资收益能够有效覆盖资金成本。 项目收入预测主要参考当地标准厂房、宿舍出租费用，行业交易数据以及大量行业用户调研得出的货物交易服务费用。
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。

1.项目的建设有利于强化凭祥边境经济合作区友谊关工业园区的功能和作用，拉动凭祥市经济增长。

建设标准化厂房，将拓展凭祥市产业经济的发展空间，进一步强化友谊关工业园区的功能和作用，强力推进凭祥市区域经济的发展。将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应。通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、就业机会的创造等，有效拉动凭祥市经济的增长。同时，在园区内降低门槛，放宽限制，完善政策，强化服务，能激发各类主体投资设厂的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批，加速膨胀经济总量，从而拉动全区经济快速增长。

2.项目的建设有助于改善凭祥—崇左片区跨境产业合作试验园投资环境。

投资环境包括投资硬环境和软环境，投资硬环境主要包括完善的基础设施和资源条件，软环境主要是指政策措施、社会环境、法制情况、政府机构运行状况和办事效率等。

本项目的建设能够进一步完善园区路网基础设施，极大地改善园区内的交通条件，加快园区城建综合开发、完善城市基础设施，同时也有利于改善与园区路相连接的外部环境的交通条件，为园区的交通运输及周边土地开发提供便利条件，这样就增强了园区对投资企业的吸引力和整体竞争力，从而有利于促进贸易园

区的招商引资，吸引更多的投资。

（二）社会效益。

1.项目建设有利于进一步促进凭祥市对外开放的步伐。

项目的建设，将为进驻园区的企业提供良好的生产和工作环境，通过强化服务，增强吸引力，进一步扩大对外开放，强力拓展域内外市场，吸引市内外、省内外、国内外的资本、人才、技术以及先进的管理方法、经验集聚园区，从而使园区成为凭祥市招商引资和项目引进工作的平台，对外开放交流的窗口，筑巢引凤。

2.项目建设有利于提高凭祥市的新型城镇化建设水平，安置凭祥市剩余劳动力，解决就业问题。

在经济全球化的新形势下，国际的竞争越来越表现为城市为核心、以城市为载体、以城市为平台的综合实力的竞争。一个国家也好，一个地区也好，只有全力打造好城市这个平台，优化城市产业结构，发展壮大城市经济，加速提高城市化水平，才能增强创新的发展优势，提高参与国际竞争的能力，进而在未来发展和竞争中赢得主动。

项目的建设一方面通过软硬环境的优化，有利于引进国内外优秀企业进驻，不仅能拉大城市框架，而且能完善城镇的功能。另一方面，有助于安置凭祥市城镇下岗失业人员和农村剩余劳动力，推进劳动力结构调整，解决就业问题。项目建设有助于各种资源的整合，优化资源配置，完善产业布局体系。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据凭祥市发展改革局《关于中国（广西）自由贸易试验区崇左片区跨境产业合作试验园可行性研究报告的批复》（凭发改字〔2022〕245号），本项目总投资为140,654.33万元。

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	101,443.70	72.12%
2	建设工程其他费用	26,714.81	18.99%
3	预备费	6,407.92	4.56%
4	建设期利息	6,087.90	4.33%
项目总投资		**140,654.33**	**100%**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

中国（广西）自由贸易试验区崇左片区跨境产业合作试验园项目总投资140,654.33万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金70,654.33万元，资金来源为业主自筹，占比50.23%;

（2）专项债券资金70,000.00万元，占比49.77%，其中本次拟发行50,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元。

（3）其他融资0万元。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	6,000.00	3,000.00	41,654.33	20,000.00
专项债券融资	-	-	50,000.00	20,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	6,000.00	3,000.00	91,654.33	40,000.00

2.项目实施计划

项目计划建设周期为36个月，已于2023年1月开工建设，预计于2025年6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	6,000.00	3,000.00	91,654.33	40,000.00

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2026年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房出租、宿舍楼出租、机动车位出租、园区广告费和货物交易服务费。

1.厂房出租收入

根据广西凭祥综合保税区管理委员会关于印发《关于危险货物进出广西凭祥综合保税区的管理办法(试行)》的通知》及《关于再次征求凭祥市进出口危险货物通关查验仓库(含保税区)查验危险货物种类目录的函》，将打造定制化危险品仓库，并已有企业按35元/平方米·月签订租赁合同，考虑到危险品仓库的建设和运营成本相对较高，因此本项按35元/平方米进行测算。进

入运营期后，第1年负荷率为70%，之后每年增长5%，第6年及以后负荷率为95%。债券存续期内，本项目所产生的厂房出租收入合计约为184,352.12万元。

2.宿舍楼出租收入

根据项目实际建设内容，宿舍楼总建筑面积为20052.34平方米，并结合2024年崇左市周围类似宿舍楼签订的租赁合同均价进行测算，本项收入定价30元/㎡·月。进入运营期后，第1年负荷率为70%，之后每年增长5%，第6年及以后负荷率为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14,237.79万元。

3.机动车位出租

根据项目建设总平面图，机动车停车位总建设规模为716个，用来出租给企业使用或外来车辆临时，预计可出租600个停车。并依据崇左市周边停车费平均水平测算，本项收入定价220元/个·月。进入运营期后，第1年负荷率为70%，之后每年增长5%，第6年及以后负荷率为95%。债券存续期内，本项目所产生的机动车位出租收入合计约为3,124.10万元

4.园区广告费收入

根据项目可行性研究报告建设内容，共建设路灯约有326杆，墙面广告位共有200块，电梯广告位共有236块，共计762块。并依据周边沿街广告牌平均收入水平核算，本项路灯广告收入定价为1300元/杆·年，墙面广告收入定价为10000元/块·年，

电梯广告收入定价为4000元/块·年。进入运营期后，第1年负荷率为70%，之后每年增长5%，第6年及以后负荷率为95%。债券存续期内，本项目所产生的园区广告费收入合计约为6,642.32万元。

5.货物交易服务费

根据可行性研究报告内容，并结合同类型已投入运营项目及市场调查进行测算，本项目预计年交易额150亿元，服务费暂按交易额的千分之一计列，为1,500.00万元/年。进入运营期后，第1年负荷率为70%，之后每年增长5%，第6年及以后负荷率为95%。债券存续期内，本项目所产生的其他收入合计约为29,584.65万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为237,940.98万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房出租	宿舍楼出租估算	机动车位出租估算	园区广告费估	货物交易服务费估算
2026年	6,542.91	505.32	110.88	235.75	1,050.00
2027年	7,010.26	541.41	118.80	252.59	1,125.00
2028年	7,477.61	577.51	126.72	269.42	1,200.00
2029年	7,944.97	613.60	134.64	286.26	1,275.00
2030年	8,412.32	649.70	142.56	303.10	1,350.00
2031年	9,323.65	720.08	158.00	335.94	1,496.25
2032年	9,323.65	720.08	158.00	335.94	1,496.25
2033年	9,323.65	720.08	158.00	335.94	1,496.25
2034年	9,323.65	720.08	158.00	335.94	1,496.25
2035年	9,323.65	720.08	158.00	335.94	1,496.25

时间	厂房出租	宿舍楼出租估算	机动车位出租估算	园区广告费估	货物交易服务费估算
2036年	9,789.83	756.08	165.90	352.73	1,571.06
2037年	9,789.83	756.08	165.90	352.73	1,571.06
2038年	9,789.83	756.08	165.90	352.73	1,571.06
2039年	9,789.83	756.08	165.90	352.73	1,571.06
2040年	9,789.83	756.08	165.90	352.73	1,571.06
2041年	10,279.33	793.89	174.20	370.37	1,649.62
2042年	10,279.33	793.89	174.20	370.37	1,649.62
2043年	10,279.33	793.89	174.20	370.37	1,649.62
2044年	10,279.33	793.89	174.20	370.37	1,649.62
2045年	10,279.33	793.89	174.20	370.37	1,649.62
合计	**184,352.12**	**14,237.79**	**3,124.10**	**6,642.32**	**29,584.65**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为动力材料、职工薪酬、基础设施维修费、其他费用和税金及附加。

具体测算依据如下:

1.动力材料

运营期园区绿化日常水量为16.18m³,年用水量为5905.7m³,目前商业用水3.90元/立方米，则年水费为2.30万元。园区室外照明等年用电量为48.79万kwh，目前商业用电1.2元，则年用电费为58.55万元。本项目进入运营期后的首个年度即2026年水电按60.85万元/年计算。债券存续期内本项目所产生的动力材料费合计约为1,217.00万元。

2.职工薪酬

项目共有经营管理及运营维护人员40人，管理层10人工资及福利按8万元/人/年计算，员工设置30人工资及福利6万元/人/年计算，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6,163.50万元。

3.基础设施维修费

项目运营期间，维修费按年折旧的1%计算。预计年需约26.72万元。债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为534.40万元。

4.其他费用

管理费用按人员经费的0.02倍估算，年日常管理费约为5.72万元；营业费用按照营业收入的1%估算，年均需84.45万元。债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为2,502.71万元。

5.税金及附加

根据国家现行税法规定，本项目增值税税率按9%计算，城市维护建设税率按7%计算，教育费附加3%和地方教育附加费2%计算，所得税税率按25%计算，房产税税率按12%计算。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为63,069.15万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为73,486.76万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	动力材料	职工薪酬成本	基础设施维修费	其他费用	税金及附加	当年总成本
2026年	60.85	286.00	26.72	90.17	1,677.36	2,141.10

时间	动力材料	职工薪酬成本	基础设施维修费	其他费用	税金及附加	当年总成本
2027年	60.85	286.00	26.72	96.20	1,910.72	2,380.49
2028年	60.85	286.00	26.72	102.23	2,144.07	2,619.87
2029年	60.85	286.00	26.72	108.26	2,377.42	2,859.25
2030年	60.85	286.00	26.72	114.30	2,610.78	3,098.65
2031年	60.85	300.30	26.72	126.35	3,062.16	3,576.38
2032年	60.85	300.30	26.72	126.35	3,062.16	3,576.38
2033年	60.85	300.30	26.72	126.35	3,062.16	3,576.38
2034年	60.85	300.30	26.72	126.35	3,062.16	3,576.38
2035年	60.85	300.30	26.72	126.35	3,062.16	3,576.38
2036年	60.85	315.32	26.72	132.66	3,291.10	3,826.65
2037年	60.85	315.32	26.72	132.66	3,291.10	3,826.65
2038年	60.85	315.32	26.72	132.66	3,291.10	3,826.65
2039年	60.85	315.32	26.72	132.66	3,291.10	3,826.65
2040年	60.85	315.32	26.72	132.66	3,403.60	3,939.15
2041年	60.85	331.08	26.72	139.30	3,801.50	4,359.45
2042年	60.85	331.08	26.72	139.30	3,959.00	4,516.95
2043年	60.85	331.08	26.72	139.30	4,116.50	4,674.45
2044年	60.85	331.08	26.72	139.30	4,274.00	4,831.95
2045年	60.85	331.08	26.72	139.30	4,319.00	4,876.95
合计	1,217.00	6,163.50	534.40	2,502.71	63,069.15	73,486.76

（三）项目融资平衡情况测算。

专项债券存续期内，中国（广西）自由贸易试验区崇左片区跨境产业合作试验园项目预期总收入为237,940.98万元，预期总成本为73,486.76万元，项目总收益为164,454.22万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为126,700.00万元，其中专项债券融资本息为126,700.00万元，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	
70,000.00	56,700.00	126,700.00	0	0	0	126,700.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.30。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
中国（广西）自由贸易试验区崇左片区跨境产业合作试验园	164,454.22	126,700.00	1.30
合计	164,454.22	126,700.00	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	1.20	1.30	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	1.33	1.30	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1.20，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.27，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国

家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算

调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是崇左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（广西）自由贸易试验区崇左片区跨境产业合作试验园项目建设任务、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。

凭祥市财政局

2024年9月11日

广西自由贸易试验区崇左片区沿边发展投资集团有限公司

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）西部陆海新通道凭祥跨境公铁联运物流国际港项目（A区）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

西部陆海新通道凭祥跨境公铁联运物流国际港项目（A区）项目专项债券计划发行规模42,000万元，共发行三期。首期（本期）计划于2024年9月发行20,000万元，二期计划于2025年发行22,000万元，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后第二个工作日起开始计息，每年付息一次，每年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）凭祥市简介。

凭祥市为广西壮族自治区县级市，由崇左市代管，地处中国南部，与越南谅山接壤，素有“祖国南大门”之称，是中国最靠近东盟国家的国际化城市。凭祥市下辖4个镇，全市土地面积650平方公里。凭祥市境内有中国九大名关之一的友谊关，辖区内浦

寨商贸城、弄怀边贸点是中越边境线上最大的边贸点。凭祥市先后荣获“中国优秀旅游城市”、“全国科普示范市”等称号，被誉为“中国红木之都”、“中国东盟红木家具之最”。

凭祥市是中国—中南半岛经济走廊的重要节点城市，区位优势得天独厚，处于泛北部湾经济合作、大湄公河次区域合作两个板块的交汇区，位于中越“两廊一圈”中方的前沿阵地和桥头堡，是广西北部湾经济区的重要功能组团，有“打开门就是越南，走两步就进东盟”之称。凭祥市横穿市区的铁路和南友高速公路分别与越南的铁路和公路对接，与越南首都河内和广西首府南宁两大中心城市的距离仅170多公里，是中国通往越南乃至东盟最大、最便捷的陆路通道，也是“中国最具海外影响力县（市、区）”之一。

（二）凭祥市（县）财政收支情况。

2021年至2023年，凭祥市实现一般公共预算收入分别为3.76亿元、3.70亿元和4.77亿元；一般公共预算支出分别为20.71亿元、20.94亿元和21.78亿元。政府性基金收入分别为4.56亿元、4.76亿元和11.57亿元；政府性基金支出分别为7.77亿元、10.28亿元和6.62亿元。

凭祥市2021—2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	3.76	3.70	4.77
一般公共预算支出	20.71	20.94	21.78

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	3.76	3.70	4.77
政府性基金收入	4.56	4.76	11.57
其中：国有土地使用权出让收入	4.53	4.20	0.87
政府性基金支出	7.77	10.28	6.62
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	4.07	3.84	3.84

（三）项目情况。

1.项目名称：西部陆海新通道凭祥跨境公铁联运物流国际港项目（A区）。

2.项目业主：凭祥市国际贸易开发集团有限公司。

3.建设地点：广西凭祥市夏石镇人民政府驻地东侧，西邻湘桂铁路夏石站、南侧为南友高速公路、东侧为无名孤峰、北侧为湘桂铁路。

（四）项目业主介绍。

凭祥市国际贸易开发集团有限公司，为凭祥市人民政府授权成立的国有企业，为自主经营、独立核算的经济实体，公司隶属凭祥市政府领导。公司经营范围包括：物业管理、铺面出租、提供装卸、过磅、停车场、仓储服务；货物配载、货运代理；进出口贸易；对城市基础设施，土地储备、开发及市场开发项目的投资；提供报关、报检服务；建材、五金、交电、汽车及其配件销售；医疗器械销售；国内广告代理制作、代理、发布。

公司职能包括：负责浦寨互市区场站管理；经市政府授权整合城市特许经营权资源，负责运营和管理凭祥市边贸货物监管货场；对监管货场内房屋、铺面、仓库、商店等国有资产进行经营

管理，对进出口货物提供过磅、停车及劳务装卸服务；负责盘活闲置土地及对城区周边土地进行开发，营造良好的投资环境；负责向国家开发银行及其它金融机构申请贷款，代表政府向上级政府及有关部门申请城市基础设施和公益性建设项目补助资金，为市政府重大城市建设项目筹集资金；经政府授权委托参与城市基础设施建设的规划与立项等工作，负责对城市基础设施、市政公共设施、改造项目进行开发、筹划、筹资、招标、建设、经营，代表政府投资城市建设，承担基本建设项目和基础设施项目的运作实施；经营管理政府明确规定的由公司管理的城市建设配套及边贸货场经营资金。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设包括铁路换装作业专用线、装卸机械维修车间、装卸机械仓库、仓库、停车场、配套辅房、322国道改扩建、那堪－叫条等园区配套道路、上跨桥梁、东边产业大道、园区内外配套管网路网建设、园区给排水工程、电气工程、室外安防工程、监管信息化系统等配套工程、配套设备及相关基础配套设施建设。

（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	必要性：是融入国家实施《西部陆海新通道总体规划》建设的需要；是推动区域产业转型升级、外向发展的需要；是解决通关口岸拥堵、物流成本高问题的需要。公益性：本项目实施是响应国家公转铁、蓝天保卫战战略的要求；是凭祥市外贸转型升级、开放发展的需要；是促进凭祥市口岸经济发展，树立凭祥市的边境口岸国际形象，加快建设沿边开放强市的需要。

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	本项目续存期内预期总收入为194,672.92万元，预期总成本为65,093.96万元，项目总收益为129,578.96万元，针对项目还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.7考虑到收入、成本变动因素对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，当整个项目收入下降5%的情况下，债券本息的覆盖倍数为1.58压力测试。当整个项目成本上升5%情况下，债券本息的覆盖倍数为1.66仍能通过测试。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本工程建设由凭祥市国际贸易开发集团有限公司负责组织实施，项目完成立项批复、可研批复、环评、初设批复、建设用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证及项目招投标等前期工作。
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	本项目总投资84,070.57万元，1.不含专项债券的项目资本金42,070.57万元，资金来源为业主自筹，占比50.04%。2.专项债券资金42,000万元，占比49.96%。
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2027年为起始年测算。项目主要收入来源于铁路装卸收入、集装箱堆存费收入、货物仓储费收入、运输代理服务费收入、停车场收入。 1.铁路装卸收入：根据目前可行性研究报告内容进行测算,本项收入定价20英尺箱装卸综合作业费率295元/箱，其他货物11.2元/吨，每个主箱区年作业能力可达到24.2万箱。进入运营期后，第1年负荷率为50%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第5年，负荷率达90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的铁路装卸收入合计约为96,846.81万元。2.集装箱堆存费收入：根据目前可行性研究报告内容进行测算,《中国铁路总公司关于铁路货运实行门到门运输及制定调整相关费目和费率的通知》（铁总运〔2013〕39号），参考《广西贵港市西江投资有限公司苏湾作业区2020年集装箱收费公示（内河港口）》、《港口收费计费办法》（交水规〔2019〕2号），集装箱重箱堆存费第1-7天为75元/箱/天，本次研究平均堆存天数按3天测算，辅助箱区可设置箱位2,337个。进入运营期后，第1年负荷率为50%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第5年，负荷率达90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的集装箱堆存费收入合计约为51,337.26万元。3. 仓库仓储费收入：根据目前可行性研究报告内容进行测算,仓库存放能力为122万吨/年，本次研究平均堆存天数按3天测算，进入运营期后，第1年负荷率为50%，以后每年负荷率增长10个百分点，至第5年，负荷率达90%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的仓库仓储费收入合计约为15,164.69万元。4. 运输服务费收入：运输服务费内容包括发送服务和到达服务。发送服务内容包括：①电话受理，上门服务；②为货主提供最佳运输方案咨询服务；③按货物要求组织进货，安排货位；④检查货物包装，清点货物数量，提供改善货物包装的技术咨询服务，指导装车；⑤代填运单和拴挂货签；⑥代预算，预收

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		和结算运杂费用；⑦安排短途运输（运费、装卸费另计）。到达服务内容包括：①特约到货通知方式；②为货主办理货物领取手续，检查货物，清点数量，复核运杂费，指导卸车；③为货主提供货损货差索赔咨询服务；④安排短途运输（运费、装卸费另计）。根据参考同类型项目费用收取情况，本项目运输服务费收取 3.5 元/吨。债券存续期内本项目所产生的运输服务费收入合计约为 20,706.53 万元。5.货车停车位、小车停车位收入小车停车收费标准按 5 元/次计算，货车停车收费标准按 10 元/次计算，小车停车位共计 503 个，货车停车位共计 400 个。运营期第 1-5 年日周转次数为 2 次，第 6 年起日周转次数为 3 次。小车停车位运营期第 1 年为 60%，逐年增长 5%，直至 90%。运行天数按 365 天计。债券存续期内本项目所产生的货车停车位收入合计约为 6,518.9 万元，小车停车位收入合计约为 4,098.73 万元。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）项目是铁路先行，支撑交通强国战略，融入国家实施《西部陆海新通道总体规划》建设的需要。

党的十九大提出了建设“交通强国”的战略部署，要求到 2020 年要基本建成安全、便捷、高效、绿色、经济的现代综合交通运输体系，到 2035 年基本建成“交通强国”，在实现“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴的中国梦中发挥好先导作用。2019 年广西被交通运输部列入全国第一批交通强国建设 13 个试点省份之一，赋予广西交通运输行业历史性的机遇，凭祥市配合国家实施中国—中南半岛走廊大通道建设，崇左至凭祥城际铁路等一批重点交通项目加快推进，完成一批口岸交通基础设施；加

强国际互联互通建设，开通了东盟国家经凭祥—苏州—满洲里—欧洲、凭祥—郑州—新疆霍尔果斯—欧洲、凭祥—重庆（成都）—新疆阿拉山口—欧洲3条国际物流线路以及中欧班列（凭祥—河内）跨境集装箱运输班列。

本项目为凭祥市的物流服务开辟绿色高效、安全稳定的公铁联运运输通道，本项目的建设有助于西部陆海新通道对外实现互联互通，对内实现创新驱动，提升了凭祥作为面向东盟开放合作的国际口岸城市的国际影响力和辐射带动力。

（二）是解决通关口岸拥堵、物流成本高问题的需要。

凭祥友谊关口岸是中国通往越南及东盟各国最大的陆路口岸，在疫情期间依旧开放。2022年3月6日，凭祥市商务和口岸管理局发出通关预警，凭祥友谊关口岸通行能力持续下降，3月5日当天各货场待出口重车已超过2300辆，凭祥友谊关口岸及各指定货场已经严重超负荷运转，出口车辆平均等待时长预计将超过20天。

凭祥市进出口货物主要运输方式有两种，一种是通过铁路运输到凭祥铁路口岸出关，另一种通过公路运输到友谊关口岸出关。由于友谊关口岸通行能力持续下降，造成车辆滞留口岸时间延长，导致市内主要道路运输负荷已临界饱和状态。单一的运输方式不仅增加了企业的运输成本，还使凭祥市的公路不堪重负，公路养护成本过高，环保压力、安全隐患也随之剧增。

中越边境口岸通关的货物主要是农产品和消费品。通过陆路口岸越南对华出口的主要产品是木薯、水果和去皮木板等；中国对越出口的商品主要有焦炭、化肥和机械等。随着凭祥市社会经济的发展，货物运输的需求越来越来大，由于口岸每日通关能力、仓储能力受到限制，对铁路分担运量、物流运输与仓储的需求尤为迫切。本项目的建设，将为友谊关进出口货物提供物流仓储服务，调节友谊关口岸的车辆拥堵问题。与凭祥铁路口岸合作增加铁路竞争力，充分发挥铁路运输在物流环节的运力支持，增强铁路运输在凭祥市经济发展的促进作用，解决当前企业货运能力弱、物流成本高问题。

（三）是铁路提升效益，提高铁路市场份额的需要。

随着中国（广西）自由贸易实验区建设的加快，现有凭祥站接待中外过境旅客及承接的运输量急剧增加。目前铁路运价率为0.147-0.218元/吨·km，公路运价率为0.6元/吨·km，在相同运输距离、重量条件下，公路运价是铁路的2-4倍，对于长途运输的大宗货物，铁路节约运输成本优势更为显著。本项目依托湘桂线，打造凭祥地区公铁多式联运，将促使众多物流企业聚集在一起，有利于为辐射范围工业企业提供全方位的物流配套服务、提高其物流运作的效率和降低物流成本，从而有利于生产流通企业和物流企业的专业化运营。同时，对物流资源进行统一管理、运营，组织共同存储、共同配送，将企业物流系统社会化，可实现物流信息、物流资源的共享。完善夏石站铁路装卸仓储区域的

建设，可以分担凭祥站铁路口岸货物运量货运能力，减小凭祥铁路口岸进出口货物堆积，加速货物周转。利用铁路运力进行运输，不仅为铁路增加货运收入，更能发挥铁路运输在物流环节的运力支持，对铁路进一步争取货源，扩大市场，提高其市场占有份额有着重大的意义。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据凭祥市发展和改革局《关于西部陆海新通道凭祥跨境公铁联运物流国际港项目（A区）可行性研究报告的批复》（凭发改字[2023]229号），本项目总投资为84,070.57万元。

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	51,607.71	61.39%
2	建设工程其他费用	21,662.08	25.77%
3	预备费	5,861.58	6.97%
4	建设期利息	4,939.20	5.88%
项目总投资		**84,070.57**	**100%**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

西部陆海新通道凭祥跨境公铁联运物流国际港项目（A区）项目总投资84,070.57万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金42,070.57万元，资金来源

为业主自筹，占比约50.04%;

（2）专项债券资金42,000万元，占比约49.96%，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	2024年	2025年	2026年
不含专项债券的项目资本金	4525.92	5623.52	31921.13
专项债券融资	20000.00	22000.00	-
其他债务融资	-	-	-
合计	24525.92	27623.52	31921.13

2.项目实施计划

项目计划建设周期为 38 个月，已于 2023 年 10 月开工建设，预计于 2026 年 12 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2024年	2025年	2026年
项目建设	24525.92	27623.52	31921.13

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 2027 年为起始年测算。项目主要收入来源于铁路装卸收入、集装箱堆存费收入、其他货物仓储费收入、运输代理服务费收入和停车收入等。

1.铁路装卸收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,本项收入定价20英尺箱装卸综合作业费率295元/箱，运营期内集装箱装卸综合作业收入为67,308.87万元。成件包装货物装卸费11.2元/吨，年作业能力可达到87吨，运营期内成件包装货物装卸收入为22,645.92万元。集装箱掏装箱费用100元/箱，运营期内集装箱掏装箱费收入为6,892.02万元。债券存续期内本项目所产生的铁路装卸收入合计约为96,846.81万元。

2.集装箱堆存费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,《中国铁路总公司关于铁路货运实行门到门运输及制定调整相关费目和费率的通知》（铁总运〔2013〕39号），参考《广西贵港市西江投资有限公司苏湾作业区2020年集装箱收费公示（内河港口）》、《港口收费计费办法》（交水规〔2019〕2号），集装箱重箱堆存费第1-7天为75元/箱/天，本次研究平均堆存天数按3天测算，辅助箱区可设置箱位2,337个。债券存续期内本项目所产生的集装箱堆存费收入合计约为51,337.26万元。

3. 仓库仓储费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,仓库存放能力为122万吨/年，本次研究平均堆存天数按3天测算。债券存续期内本项目所产生的仓库仓储费收入合计约为15,164.69万元。

4. 运输服务费收入

运输服务费内容包括发送服务和到达服务。发送服务内容包括：①电话受理，上门服务；②为货主提供最佳运输方案咨询服务；③按货物要求组织进货，安排货位；④检查货物包装，清点货物数量，提供改善货物包装的技术咨询服务，指导装车；⑤代填运单和拴挂货签；⑥代预算，预收和结算运杂费用；⑦安排短途运输（运费、装卸费另计）。到达服务内容包括：①特约到货通知方式；②为货主办理货物领取手续，检查货物，清点数量，复核运杂费，指导卸车；③为货主提供货损货差索赔咨询服务；④安排短途运输（运费、装卸费另计）。根据参考同类型项目费用收取情况，本项目运输服务费收取 3.5 元/吨。债券存续期内本项目所产生的运输服务费收入合计约为 20,706.53 万元。

5.货车停车位、小车停车位收入

小车停车收费标准按 5 元/次计算，货车停车收费标准按 10 元/次计算，小车停车位共计 503 个，货车停车位共计 400 个。运营期第 1-5 年日周转次数为 2 次，第 6 年起日周转次数为 3 次。货车停车位、小车停车位运营期第 1 年为 60%，逐年增长 5%，直至 90%，运行天数按 365 天计。债券存续期内本项目所产生的货车停车位收入合计约为 6,518.9 万元，小车停车位收入合计约为 4,098.73 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 194,672.92 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	铁路装卸收入	集装箱堆存费	仓库仓储费	运输服务费	货车停车位收入	小车停车位收入	当年总收入
2027年	4111.42	2169.69	652.50	512.75	175.20	110.16	7731.72
2028年	4111.42	2169.69	652.50	615.30	189.80	119.34	7858.05
2029年	4111.42	2169.69	652.50	717.85	204.40	128.52	7984.38
2030年	4111.42	2169.69	652.50	820.40	219.00	137.70	8110.71
2031年	4271.12	2259.81	673.59	959.55	233.60	146.88	8544.55
2032年	4437.16	2353.72	695.37	997.63	372.30	234.08	9090.26
2033年	4609.79	2451.58	717.84	1037.26	394.20	247.85	9458.52
2034年	4789.28	2553.57	741.05	1078.49	394.20	247.85	9804.44
2035年	4975.91	2659.85	765.00	1121.40	394.20	247.85	10164.21
2036年	5169.96	2770.60	789.73	1166.05	394.20	247.85	10538.39
2037年	5300.12	2831.41	815.26	1193.40	394.20	247.85	10782.24
2038年	5433.92	2893.74	841.61	1221.47	394.20	247.85	11032.79
2039年	5571.47	2957.61	868.81	1250.27	394.20	247.85	11290.21
2040年	5712.88	3023.08	896.90	1279.82	394.20	247.85	11554.73
2041年	5858.26	3090.19	925.89	1310.16	394.20	247.85	11826.55
2042年	6007.74	3158.99	955.82	1341.30	394.20	247.85	12105.90
2043年	6161.44	3229.52	986.71	1373.26	394.20	247.85	12392.98
2044年	6319.48	3301.83	1018.61	1406.07	394.20	247.85	12688.04
2045年	5782.60	3123.00	862.50	1304.10	394.20	247.85	11714.25
合计	**96846.81**	**51337.26**	**15164.69**	**20706.53**	**6518.90**	**4098.73**	**194672.92**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为人员工资与福利、运输成本、铁路装卸成本、仓储成本、修理费、税费，其他支出。具体测算依据如下：

1.运输成本

取送车费用：《关于调整部分铁路货运杂费有关事项的通知》（铁总货〔2019〕46号），取送车费用采用8.1元/箱公里。

铁路设施设备养护维修成本：根据《铁总关于深化铁路建设项目经济评价工作的通知》，采用单线内燃客货混铁路标准45

万元/正线公里。债券存续期内本项目所产生的运输成本合计约为 3,279.16 万元。

2.铁路装卸成本

根据调研资料，装卸成本主要包括正面吊、龙门吊、叉车等装卸设备和配送卡车的油耗、操作成本、日常维护保养（油品/配件），以及其它运营成本，采用 3 元/吨计算。债券存续期内本项目所产生的路装卸成本合计约为 20,697.17 万元。

3.仓储及堆存管理成本

根据可行性研究报告内容进行测算，仓储及堆存成本分别按照集装箱堆存作业及普通货物仓储收入的 5%进行测算。债券存续期内本项目所产生的仓储及堆存管理成本合计约为 3,325.09 万元。

4.工资与福利费用

根据可行性研究报告内容进行测算，项目设计定员为 20 人，工资水平设置参考凭祥市同类行业的标准，工资福利为 6 万元/年·人，且考虑每 3 年上浮 10%。福利费按工资总额的 14%计算。债券存续期内本项目所产生的工资与福利合计约为 3,408.85 万元。

5.修理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，按当年固定资产折旧额的 2%计。债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为 1,033.03 万元。

6.其他费用

根据可行性研究报告内容进行测算，其他管理成本包括场地用水用电等其他管理成本，按铁路装卸成本、人员工资、堆存及仓储成本的5%测算。债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为1,371.56万元。

7.税费

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等本项目增值税税率取6%；城市维护建设税5%、教育费附加3%和地方教育附加费2%；所得税税率为25%；债券存续期内本项目所产生的税费合计约为31,979.1万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为65,093.96万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	运输成本	铁路装卸成本	仓储及堆存管理成本	工资及福利费用	修理费用	其他费用	税费	当年总成本
2027年	147.89	879.00	141.11	136.80	54.37	57.85	892.83	2309.85
2028年	147.89	879.00	141.11	136.80	54.37	57.85	933.02	2350.04
2029年	147.89	879.00	141.11	136.80	54.37	57.85	973.20	2390.22
2030年	147.89	879.00	141.11	150.48	54.37	58.53	1009.80	2441.18
2031年	151.94	913.86	146.67	150.48	54.37	60.55	1133.81	2611.68
2032年	156.15	950.13	152.45	150.48	54.37	62.65	1292.84	2819.07
2033年	160.52	987.87	158.47	165.53	54.37	65.59	1390.89	2983.24
2034年	165.08	1027.14	164.73	165.53	54.37	67.87	1485.16	3129.88
2035年	169.81	1068.00	171.24	165.53	54.37	70.24	1583.20	3282.39
2036年	174.74	1110.52	178.02	182.08	54.37	73.53	1680.81	3454.07
2037年	177.90	1136.57	182.33	182.08	54.37	75.05	1747.78	3556.08

2038年	181.14	1163.30	186.77	182.08	54.37	76.61	1816.59	3660.86
2039年	184.48	1190.73	191.32	200.29	54.37	79.12	1882.52	3782.83
2040年	187.90	1218.88	196.00	200.29	54.37	80.76	2000.19	3938.39
2041年	191.42	1247.77	200.80	200.29	54.37	82.44	2169.38	4146.47
2042年	195.03	1277.43	205.74	220.32	54.37	85.17	2335.39	4373.45
2043年	198.74	1307.86	210.81	220.32	54.37	86.95	2508.80	4587.85
2044年	202.56	1339.11	216.02	220.32	54.37	88.77	2684.40	4805.55
2045年	190.19	1242.00	199.28	242.35	54.37	84.18	2458.49	4470.86
合计	**3279.16**	**20697.17**	**3325.09**	**3408.85**	**1033.03**	**1371.56**	**31979.10**	**65093.96**

（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，西部陆海新通道凭祥跨境公铁联运物流国际港项目（A区）预期总收入为194,672.92万元，预期总成本为65,093.96万元，项目总收益为129,578.96万元。

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76,020万元，其中专项债券融资本息为76,020万元，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	
42000.00	34020.00	76020.00	0	0	0	76020.00

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1.7。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
西部陆海新通道凭祥跨境公铁联运物流国际港项目（A区）	129578.96	76020.00	1.7
合计	**129578.96**	**76020.00**	**1.7**

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	1.58	1.7	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	1.7	1.66

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.58,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.66，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

工。

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是凭祥市工业和信息化局和凭祥市人民政府。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据西部陆海新通道凭祥跨境公铁联运物流国际港项目（A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。

凭祥市财政局

2024年9月11日

凭祥市国际贸易开发集团有限公司

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）崇左市浦寨-新清通道智慧口岸项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

浦寨-新清通道智慧口岸项目专项债券计划发行规模40,000万元，共发行一期。本期计划于2024年9月发行40,000万元，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后第二个工作日起开始计息，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）凭祥市简介。

凭祥市为广西壮族自治区县级市，由崇左市代管，地处中国南部，与越南谅山接壤，素有“祖国南大门”之称，是中国最靠近东盟国家的国际化城市。凭祥市下辖4个镇，全市土地面积650平方公里。凭祥市境内有中国九大名关之一的友谊关，辖区

内浦寨商贸城弄怀边贸点是中越边境线上最大的边贸点。凭祥市先后荣获“中国优秀旅游城市”“全国科普示范市”等称号，被誉为“中国红木之都”“中国东盟红木家具之最”。

凭祥市是中国一中南半岛经济走廊的重要节点城市，区位优势得天独厚，处于泛北部湾经济合作、大湄公河次区域合作两个板块的交汇区，位于中越“两廊一圈”中方的前沿阵地和桥头堡，是广西北部湾经济区的重要功能组团，有“打开门就是越南，走两步就进东盟”之称。凭祥市横穿市区的铁路和南友高速公路分别与越南的铁路和公路对接，与越南首都河内和广西首府南宁两大中心城市的距离仅170多公里，是中国通往越南乃至东盟最大、最便捷的陆路通道，也是“中国最具海外影响力县(市、区)”之一。

（二）凭祥市财政收支情况。

2021年至2023年，凭祥市实现一般公共预算收入分别为3.76亿元、3.70亿元和4.77亿元；一般公共预算支出分别为20.71亿元、20.94亿元和21.78亿元。政府性基金收入分别为4.56亿元、4.76亿元和11.57亿元；政府性基金支出分别为7.77亿元、10.28亿元和6.62亿元。

凭祥市2021—2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	3.76	3.70	4.77
一般公共预算支出	20.71	20.94	21.78

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	3.76	3.70	4.77
政府性基金收入	4.56	4.76	11.57
其中：国有土地使用权出让收入	4.53	4.20	0.87
政府性基金支出	7.77	10.28	6.62
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	4.07	3.84	3.84

（三）项目情况。

1.项目名称：浦寨-新清通道智慧口岸项目。

2.项目业主：凭祥市国际贸易开发集团有限公司。

3.建设地点：项目位于凭祥市边境贸易货物监管区内。

（四）项目业主介绍。

凭祥市国际贸易开发集团有限公司，为凭祥市人民政府授权成立的国有企业，为自主经营、独立核算的经济实体，公司隶属凭祥市政府领导。公司经营范围包括：物业管理、铺面出租、提供装卸、过磅、停车场、仓储服务；货物配载、货运代理；进出口贸易；对城市基础设施，土地储备、开发及市场开发项目的投资；提供报关、报检服务；建材、五金、交电、汽车及其配件销售；医疗器械销售；国内广告代理制作、代理、发布。

公司职能包括：负责浦寨互市区场站管理；经市政府授权整合城市特许经营权资源，负责运营和管理凭祥市边贸货物监管货场；对监管货场内房屋、铺面、仓库、商店等国有资产进行经营管理，对进出口货物提供过磅、停车及劳务装卸服务；负责盘活闲置土地及对城区周边土地进行开发，营造良好的投资环境；负责向国家开发银行及其它金融机构申请贷款，代表政府向上级政

府及有关部门申请城市基础设施和公益性建设项目补助资金，为市政府重大城市建设项目筹集资金；经政府授权委托参与城市基础设施建设的规划与立项等工作，负责对城市基础设施、市政公共设施、改造项目进行开发、筹划、筹资、招标、建设、经营，代表政府投资城市建设，承担基本建设项目和基础设施项目的运作实施；经营管理政府明确规定的由公司管理的城市建设配套及边贸货场经营资金。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设道路工程、园区改造工程和无人驾驶系统及配套三大部分：

1.道路工程包括新建道路总长2,395米，其中新建桥梁2座全长共297米，新建分离式双洞隧道1座，右幅隧道长度660米，左幅隧道692米，新建水泥混凝土路面23.65千平米，土石方200,448立方米，另外还包含排水防护工程、边坡防护与加固、路面工程、涵洞、平交、交通安全设施、隧道机电工程等。

2.园区改造工程包括智能化查验平台改造1栋，建筑面积2,653.4平方米，查验车位改造3,650平方米，新建充电停车场地16,900平方米，园区内部道路改造30,500平方米，另外还包含园区附属配套工程。

3.无人驾驶系统及配套包括智慧口岸的信息系统建设、基础设施建设及无人驾驶新设备采购等。

（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	围绕凭祥口岸现代化发展目标，依托现代数字化信息化技术，创新优化监管模式，拓展口岸作业时空，大幅提升查验效率和通关能力，实现“两个24小时”（即：实现中越边境口岸无人化智能化24小时通关，广西与越南河内周边产业园区进出口货物24小时运抵）目标，构建高效便捷的跨境口岸物流体系，打造智慧化智能化边境口岸通关示范。项目建设提高凭祥口岸通关、运营和监管效率，推动边境贸易发展，推进边贸商品落地加工产业发展，增强地区经济发展动能，促进边境地区繁荣稳定，助推凭祥市高水平对外开放和经济社会高质量发展。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.可行性:项目建成后可通过边境设施有偿使用费收入、仓库出租收入、停车位收入等收入偿还本金和利息，项目具有一定的偿还本息能力。按计划每年支付当年利息，后五年分期等额偿还本金。 2.风险点：期间主要偿债风险点在于收入是否能达到预期的收益。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得凭祥市发展和改革局审批的立项、可研批复等文件，已获得凭祥市规委会通过，建设投资实施方式合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1.资金来源结构：资金来源包括自筹资金、银行贷款及申请专项债券资金等。 2.可行性、投向合理性：项目资金用于边境贸易货物监管中心提升边境基础设施及口岸智慧化建设。资金投向合理、可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据《关于重新给予凭祥市智慧口岸项目可行性研究报告的批复》(凭发改字(2023)235号)凭祥地区价格进行测算。
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）经济效益。

项目建设深入贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想和党的二十大精神和本次全会精神，建设更高水平开放型经济新体制，实施更大范围、更宽领域、更深层次的对外开放，推进以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局构

建，满足日益增长的边境贸易发展需求。围绕凭祥口岸现代化发展目标，按照建设平安、效能、智慧、法治、绿色“五型”口岸标准，将数字化、信息化作为口岸基本建设的优先领域，构建“一图、一网、一池、一联、一智”的“五个一”智慧口岸信息化系统，提升口岸通关信息化通信智能化水平，推进智慧口岸专业化、标准化和规范化建设水平。项目建设提高凭祥口岸通关、运营和监管效率，推动边境贸易发展，推进边贸商品落地加工产业发展，增强地区经济发展动能，促进边境地区繁荣稳定，助推崇左市高水平对外开放和经济社会高质量发展。

（二）社会效益。

浦寨-新清通道智慧口岸项目的建设，将对当地经济和社会的发展起到积极的作用，有利于健全城镇基础设施，营造良好的生活、生产、投资环境，带动当地商业发展，当地人民群众将是直接受益者。通过项目对社会影响的分析、项目与社会的互适分析、项目的社会风险及对策分析三个方面的社会评价可知，本项目的建设对社会的影响主要为正面效应，负面影响小，与项目所在地利益协调一致，社会效益好。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《关于重新给予凭祥市智慧口岸项目可行性研究报告的批复》（凭发改字(2023)235号），本项目总投资为76,145.39万元。

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	55647.33	73.08
2	土地使用及拆迁补偿	6657.58	8.74
3	建设工程其他费用	4500.7	5.91
4	预备费	6012.51	7.90
5	建设利息	3327.27	4.37
6	项目总投资	76,145.39	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

浦寨-新清通道智慧口岸项目总投资76,145.39万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金36,145.39万元，资金来源为业主自筹，占比47.47%;

（2）专项债券资金40,000万元，占比52.53%,其中已发行0万元，本次拟发行40,000万元。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	2023年及以前	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	500	20000	15645.39
专项债券融资	0	40000	0
其他债务融资	0	0	0
合计	500	60000	15645.39

2.项目实施计划

项目计划建设周期为21个月，已于2023年10月开工建设，预计于2025年6月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2023年及以前	2024年	2025年
项目建设	500	60000	15645.39

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运输费收入242,725万元。

1.边境设施有偿使用费收入242,725万元

（1）收入定价

本项收入定价500元/柜运输费用计算（含当天一次通关所需的过磅、货物堆场、停车等基本服务）。确定主要依据：根据《崇左市发展和改革委员会关于我市边贸服务收费有关事项的通知》崇发改收费〔2022〕2号文要求自2022年3月1日起，取消“政府财政性资金、国有独资或控股企业、政府和社会资本合作投资建设、运营的边境口岸（含海关监管区、特殊监管区，互市区、点等）设备设施使用及其他重要服务收费标准”定价项目，

实行市场调节价管理，由经营者自主定价。同时参考《崇左市人民政府关于调整凭祥市边贸设施有偿使用费收费标准有关问题的批复》的规定对收费进行初步测算。

（2）付费对象规模

本项目收入20年付费对象规模平均每天最大运能1,000标箱（辆），同时考虑货运量等不确定因素，按系数0.7计算，每年按365天计算，则本项目最大年运能约为25.55万标箱（辆）。确定主要依据：参考浦寨口岸历年货物进出口情况，浦寨口岸目前有人驾驶通道日通关能力最大为1,000辆。本项目拟建设一条出入境无人驾驶货运专用通道，通过无人驾驶及智慧化建设等创新技术提高通关效率，以实现中越边境口岸无人化智能化24小时通关，广西与越南河内周边产业园区进出口货物24小时运抵的目标。预计本项目建成后无人驾驶通道比现有人驾驶通最大道通关效率提高100%即最大日通关运能2,000辆（标箱）。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为242,725万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	边境设施有偿使用费收入	当年总收入
2026年	12775	12775
2027年	12775	12775
2028年	12775	12775
2029年	12775	12775
2030年	12775	12775
2031年	12775	12775
2032年	12775	12775

2033年	12775	12775
2034年	12775	12775
2035年	12775	12775
2035年	12775	12775
2037年	12775	12775
2038年	12775	12775
2039年	12775	12775
2040年	12775	12775
2041年	12775	12775
2042年	12775	12775
2043年	12775	12775
2044年	12775	12775
合计	**242725**	**242725**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利费、动力材料费、管理维护费、税费。具体测算依据如下:

1.工资福利费

在管理人员费用方面，暂按增加20人进行生产调度及设备养护，参考广西统计局公布的2023年统计年鉴，该地区该行业从业人员人均工资及福利为88,544元/年，年均增长率2.1%。考虑经济大环境增速放缓、项目运营初期负荷较小及浦寨口岸现状人员工资水平等因素，本项目进入运营期后的首个年度即2026年人员工资及福利按每人10万元/年，即增加管理人员费用 200万/年。债券存续期内本项目所产生的工资福利费合计约为3,800万元。

2.设备维护费

在设备维护费用方面，设备需定期维护，维护费平均按5万元/车/年计算，即500万元/年。债券存续期内本项目所产生的设备维护费合计约为9,500万元。

3.设备用电费

考虑浦寨通道地形复杂，有较大爬坡等因素。用电按10度/公里/柜计算，电价0.75元/度，即 394.2万元/年。债券存续期内本项目所产生的设备用电费合计约为7,489.8万元。

4.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括城市维护建设税按营业税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下:

（1）本项目城市维护建设税按增值税的7%计征，教育税附加按营业税的3%计征，地方教育费附加按营业税的2%计征;

（2）企业所得税税率为25%;

债券存续期内本项目所产生的税费合计约为18,123.96万元。

5.换挂/吊装费用

在换挂/吊装费用方面，在项目终点处，有人运输与无人运输模式转换，需增加2次换挂/吊装费用。根据港口或铁路集装箱装卸收费标准类比，从货车上卸下堆场或从堆场装上货车，每一次的费用为100元。因此，吊装费用为每箱200元。换挂车头无具体资料参考，但从需要的时间、配备的人员上面分析，也许

投入一定的费用，等不确定因素，在此暂按与集装箱吊装同样的费用计算，按照每天运能 1,000 标箱，同时考虑货运量按系数 0.7 计算。债券存续期内本项目所产生的换挂/吊装费用合计约为 97,090 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 136,003.76 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	换挂/吊装费用	设备维护费	设备用电费	管理人员费用	税金及附加	企业所得税	当年总成本
2026 年	5110	500	394.2	200	742.22	140.62	7087.04
2027 年	5110	500	394.2	200	742.22	140.62	7087.04
2028 年	5110	500	394.2	200	742.22	140.62	7087.04
2029 年	5110	500	394.2	200	742.22	140.62	7087.04
2030 年	5110	500	394.2	200	742.22	140.62	7087.04
2031 年	5110	500	394.2	200	742.22	140.62	7087.04
2032 年	5110	500	394.2	200	742.22	140.62	7087.04
2033 年	5110	500	394.2	200	742.22	140.62	7087.04
2034 年	5110	500	394.2	200	742.22	140.62	7087.04
2035 年	5110	500	394.2	200	742.22	140.62	7087.04
2036 年	5110	500	394.2	200	742.22	140.62	7087.04
2037 年	5110	500	394.2	200	742.22	140.62	7087.04
2038 年	5110	500	394.2	200	742.22	140.62	7087.04
2039 年	5110	500	394.2	200	742.22	140.62	7087.04
2040 年	5110	500	394.2	200	742.22	230.62	7177.04
2041 年	5110	500	394.2	200	742.22	320.62	7267.04
2042 年	5110	500	394.2	200	742.22	410.62	7357.04
2043 年	5110	500	394.2	200	742.22	500.62	7447.04
2044 年	5110	500	394.2	200	742.22	590.62	7537.04
合计	**97090**	**9500**	**7489.8**	**3800**	**14102.18**	**4021.78**	**136003.76**

（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，浦寨-新清通道智慧口岸项目预期总收入为 242,725 万元，预期总成本为 136,003.76 万元，项目总收益为 106,721.24 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 72,400 万元，其中专项债券融资本息为 72,400 万元，其他债务融资本息金额为 0 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
40000	32400	72400	0	0	0	72400

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
浦寨-新清通道智慧口岸项目	106721.24	72400	1.47
合计	**106721.24**	**72400**	**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	1.31	1.47	1.64
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.57	1.47	1.38

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.31,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.38，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

纳入政府性基金预算管理。

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是凭祥市工业和信息化局以及凭祥市市人

民政府。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据浦寨-新清通道智慧口岸项目建设任务、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。

凭祥市财政局

2024年9月11日

凭祥市国际贸易开发集团有限公司

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）凭祥边境经济合作区水果小镇东盟农副产品系列加工配套设施建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

凭祥边境经济合作区水果小镇东盟农副产品系列加工配套设施建设项目专项债券计划发行规模50,000万元，共发行2期。首期30,000万元已于2024年8月发行，发行期限20年，发行利率为2.38%。二期（本期）计划于2024年9月发行20,000万元，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后第二个工作日起开始计息，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）凭祥市简介。

凭祥市地处祖国南疆，与越南一市三县（谅山市、文朗县、高禄县、长定县）接壤，边境线长97公里，素有“中国南大门”之称。全市总面积650平方公里，下辖凭祥、友谊、上石、夏石

4个镇，常住人口12.98万人，流动人口2.3万多人，有壮、汉、瑶、苗、京、回、侗等24个民族，少数民族人口比例85.63%（壮族人口比例84.7%），是以壮族为主体、多民族杂居的少数民族聚居区。凭祥境内有中国九大名关之一的友谊关，辖区内浦寨商贸城、弄怀边贸点是中越边境线上最大的边贸点。凭祥先后荣获“2018年度广西科学发展进步县”、“2020年度广西高质量发展先进县”、“全国县域数字农业农村发展先进县”、“广西创建兴边富民示范县”等称号。“四城”创建取得突出成效，被评为“国家生态文明建设示范市”、“国家卫生城市”、“全国双拥模范城”。

凭祥市是中国—中南半岛经济走廊的重要节点城市，区位优势得天独厚，处于泛北部湾经济合作、大湄公河次区域合作两个板块的交汇区，位于中越“两廊一圈”中方的前沿阵地和桥头堡，是广西北部湾经济区的重要功能组团，有“打开门就是越南，走两步就进东盟”之称。凭祥市横穿市区的铁路和南友高速公路分别与越南的铁路和公路对接，与越南首都河内和广西首府南宁两大中心城市的距离仅170多公里，是中国通往越南乃至东盟最大、最便捷的陆路通道，也是“中国最具海外影响力县（市、区）”之一。

（二）凭祥市财政收支情况。

2021年至2023年，凭祥市实现一般公共预算收入分别为3.76亿元、3.70亿元和4.77亿元；一般公共预算支出分别为

20.71亿元、20.94亿元和21.78亿元。政府性基金收入分别为4.56亿元、4.76亿元和11.57亿元;政府性基金支出分别为7.77亿元、10.28亿元和6.62亿元。

凭祥市2021—2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	3.76	3.70	4.77
一般公共预算支出	20.71	20.94	21.78
政府性基金收入	4.56	4.76	11.57
其中：国有土地使用权出让收入	4.53	4.20	0.87
政府性基金支出	7.77	10.28	6.62
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	4.07	3.84	3.84

（三）项目情况。

1.项目名称：凭祥边境经济合作区水果小镇东盟农副产品系列加工配套设施建设项目。

2.项目业主：凭祥市祥旅旅游开发有限公司。

3.建设地点：凭祥产业园区。

（四）项目业主介绍。

凭祥市祥旅旅游开发有限公司(以下简称:祥旅公司)成立于2019年3月14日，是由市政府按照《中华人民共和国公司法》及有关规定组建并授权经营市本级国有旅游资户的国有公司，由广西凭祥市友谊关旅游开发有限公司出资成立。按照广西凭祥市友谊关旅游开发有限公司的授权和赋予的职责对市本级国有旅游资源进行经营开发管理为自主经营、独立核算的经济实体，公

司的收益执行“收支两条线”管理。主要负责友谊关创建5A级景区基础设施提升改造工程项目承贷建设主体工作，并运营管理友谊关景区。目前公司主要负责运营业务为友谊关片区景区运营管理、停车场停车收费、商铺租赁以及浦寨国门大厦地块租赁收入。

（五）项目建设内容。

本项目用地面积约144,578.84平方米，总建筑面积约为231,198.43平方米，主要建设内容为10栋多层标准厂房共计198,703.9平方米和1栋配套辅房共计31,857.35平方米以及配套门卫室等，包括室外道路、建筑工程、给排水工程、电气工程、等配套设施工程。

当期建设内容:建设10栋标准厂房、1栋配套辅房、道路、给排水、电力等相关配套设施。

（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	本项目的建设主要为农副产品系列加工配套设施建设项目，对促进凭祥市农副产品贸易经济发展具有重要意义。标准化厂房的建设能拓展凭祥市产业经济的发展空间，进一步强化友谊关工业园区的功能和作用，强力推进凭祥市区域经济的发展。道路建设能完善园区路网基础设施，有利于促进贸易园区的招商引资，吸引更多的投资。
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1.47，说明本项目具有较强的偿付专项债本息能力。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得凭祥市发展和改革局审批的立项、可研批复、初设批复等文件，已获得土地权属证明、施工许可证等，建设投资实施方式合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目资金来源包括业主自有资金、专项债券资金、银行贷款。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源为标准厂房租赁收入、配套设施租赁收入、广告收入、物业收入和停车位收入等，根据预计建设可出租面积和区内类似项目价格测算。
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）经济效益。

1.项目的建设有利于强化凭祥产业园区的功能和作用，拉动凭祥市经济增长。

建设标准化厂房，将拓展凭祥市产业经济的发展空间，进一步强化友谊关工业园区的功能和作用，强力推进凭祥市区域经济的发展。将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应。通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、就业机会的创造等，有效拉动凭祥市经济的增长。同时，在园区内降低门槛，放宽限制，完善政策，强化服务，能激发各类主体投资设厂的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批，加速膨胀经济总量，从而拉动全区经济快速增长。

2.项目的建设有助于改善凭祥—宁明贸易加工园区投资环

境。

投资环境包括投资硬环境和软环境，投资硬环境主要包括完善的基础设施和资源条件，软环境主要是指政策措施、社会环境、法制情况、政府机构运行状况和办事效率等。

本项目的建设能够进一步完善园区路网基础设施，极大地改善园区内的交通条件，加快园区城建综合开发、完善城市基础设施，同时也有利于改善与园区路相联接的外部环境的交通条件，为凭祥—宁明贸易加工园区的交通运输及周边土地开发提供便利条件，这样就增强了园区对投资企业的吸引力和整体竞争力，从而有利于促进贸易园区的招商引资，吸引更多的投资。

3.项目的建设有利于促进边境地区（凭祥市）农副产品贸易经济发展。

凭祥是广西口岸数量最多、种类最全、规模最大的边境口岸城市。辖区内有凭祥（铁路口岸）和友谊关（公路口岸）2个国家一类口岸、平而关（水路口岸）1个国家二类口岸，弄尧（含浦寨）、凭祥（叫隘）、平而、油隘4个边民互市点。凭祥市生态建设基础扎实，成果显著，为发展现代生态水产畜牧业提供了宝贵的工作经验。随着西部陆海新通道建设的不断推进，凭祥作为连接中国和东盟最便捷的陆路大通道的优势不断凸显。本项目的建设主要为农副产品系列加工配套设施建设项目，对促进边境地区（凭祥市）农副产品贸易经济发展具有重要意义。

（二）社会效益。

1.项目建设有利于进一步促进凭祥市对外开放的步伐。

项目的建设，将为进驻园区的企业提供良好的生产和工作环境，通过强化服务，增强吸引力，进一步扩大对外开放，强力拓展域内外市场，吸引市内外、省内外、国内外的资本、人才、技术以及先进的管理方法、经验集聚园区，从而使园区成为凭祥市招商引资和项目引进工作的平台，对外开放交流的窗口，筑巢引凤。

2.项目建设有利于提高凭祥市的新型城镇化建设水平，安置凭祥市剩余劳动力，解决就业问题。

在经济全球化的新形势下，国际间的竞争越来越表现为城市为核心、以城市为载体、以城市为平台的综合实力的竞争。一个国家也好，一个地区也好，只有全力打造好城市这个平台，优化城市产业结构，发展壮大城市经济，加速提高城市化水平，才能增强创新的发展优势，提高参与国际竞争的能力，进而在未来发展和竞争中赢得主动。

项目的建设一方面通过软硬环境的优化，有利于引进国内外优秀企业进驻，不仅能拉大城市框架，而且能完善城镇的功能。另一方面，有助于安置凭祥市城镇下岗失业人员和农村剩余劳动力，推进劳动力结构调整，解决就业问题。项目建设有助于各种资源的整合，优化资源配置，完善产业布局体系。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据凭祥市发展和改革局《关于凭祥边境经济合作区水果小镇东盟农副产品系列加工配套设施建设项目初步设计的批复》（凭发改字〔2022〕391号），本项目总投资为87,431.59万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	建筑安装工程费用	70,562.91	80.71
2	工程建设其他费用	9,184.26	10.50
3	预备费	2,392.42	2.74
4	建设期利息	5,292.00	6.05
项目总投资		**87,431.59**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

凭祥边境经济合作区水果小镇东盟农副产品系列加工配套设施建设项目总投资87,431.59万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金21,431.59万元，资金来源为业主自筹和其他资金来源，占比24.51%;

（2）专项债券资金50,000万元，占比57.19%,其中已发行30,000万元，本次拟发行20,000万元;

（3）其他融资16,000万元，占比18.3%，其中市场化融资16,000万元,借款时间为2023年，资金来源于中国农业发展银行龙州县支行借款，借款利率4.6%，借款期限为2023年12月至2043年12月。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	4,805.00	8,183.59	8,443.00
专项债券融资	-	50,000.00	-
其他债务融资	16,000.00	-	-
合计	**20,805.00**	**58,183.59**	**8,443.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为33个月，已于2023年4月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2023年	2024年	2025年
项目建设	20,805.00	58,183.59	8,443.00

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年为起始年测算。项目主要收入来源于标准厂房租赁收入、配套设施租赁收入、物业收入、机动车停车位收入、光伏收入和广告收入。

1.标准厂房租赁收入

参考现有企业按30元/平方米/月签订的意向书，本项收入定价30元/平方米/月，年增长率设定为1.7%，标准厂房可供租赁面积为198,703.9平方米。进入运营期后，第1年负荷率为75%，第2年负荷率为85%，第3年及以后负荷率为95%。债券存续期内本项目所产生的标准厂房租赁收入合计约为148,755.63万元。

2.配套设施租赁收入

参考现有企业签订的意向书，本项收入定价 26 元/平方米/月，年增长率设定为 1.7%，配套设施可供租赁面积为 32,030.15 平方米。进入运营期后，第 1 年负荷率为 75%，第 2 年负荷率为 85%，第 3 年及以后负荷率为 95%。债券存续期内本项目所产生的配套设施租赁收入合计约为 20,777.52 万元。

3. 物业收入

根据 2024 年崇左市周围类似厂房签订的租赁合同，本项收入定价 1.5 元/平方米/月，年增长率设定为 1.7%，付费对象规模为 230,734.05 平方米。进入运营期后，第 1 年负荷率为 75%，第 2 年负荷率为 85%，第 3 年及以后负荷率为 95%。债券存续期内本项目所产生的物业收入合计约为 8,720.5 万元。

4. 机动车停车位收入

根据崇左市周边停车费平均水平核算，本项收入定价 20 元/个/天，年增长率设定为 1.7%，机动车停车位总建设规模为 693 个。进入运营期后，第 1 年负荷率为 75%，第 2 年负荷率为 85%，第 3 年及以后负荷率为 95%。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 10,522.38 万元。

5. 光伏收入

根据光伏行业平均价格定价，本项收入定价 10 元/平方米/月，年增长率设定为 1.7%，本项收入按出租屋顶总面积 54,897.58 平方米计算。进入运营期后，第 1 年负荷率为 75%，第 2 年负荷率为 85%，第 3 年及以后负荷率为 95%。债券存续期内本项目所

产生的光伏收入合计约为13,693.48万元。

6.广告收入

根据崇左市周边沿街广告牌平均收入水平核算，本项收入定价20,000元/块/年，年增长率设定为1.7%，共建设广告牌116块。进入运营期后，第1年负荷率为75%，第2年负荷率为85%，第3年及以后负荷率为95%。债券存续期内本项目所产生的广告收入合计约为4,833.95万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为207,303.46万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	标准厂房租赁收入	配套设施租赁收入	物业收入	机动车停车位收入	光伏收入	广告收入	当年总收入
2026年	5,365.01	749.51	311.49	379.42	494.08	174	7,473.51
2027年	6,183.71	863.81	360.08	437.32	569.47	200.16	8,614.55
2028年	7,028.99	981.87	410.34	497.18	647.11	227.01	9,792.50
2029年	7,149.05	998.67	418.23	505.59	658.38	231.42	9,961.34
2030年	7,271.37	1,015.46	426.12	514.24	669.64	235.83	10,132.66
2031年	7,395.96	1,032.63	434.01	522.89	680.91	240.24	10,306.64
2032年	7,522.81	1,050.15	441.9	531.78	692.17	244.64	10,483.45
2033年	7,649.66	1,068.05	449.79	540.91	704.06	249.05	10,661.52
2034年	7,778.78	1,086.30	457.68	550.04	715.95	253.46	10,842.21
2035年	7,910.16	1,104.92	465.58	559.41	727.84	257.87	11,025.78
2036年	8,043.81	1,123.55	473.47	569.03	740.36	262.28	11,212.50
2037年	8,179.73	1,142.53	481.36	578.64	752.88	266.68	11,401.82
2038年	8,317.90	1,161.89	489.25	588.49	765.39	271.09	11,594.01
2039年	8,458.35	1,181.60	497.14	598.58	778.54	275.5	11,789.71
2040年	8,601.06	1,201.69	505.03	608.67	791.68	279.91	11,988.04
2041年	8,748.30	1,222.14	512.92	619.01	805.45	284.32	12,192.14
2042年	8,897.80	1,242.95	520.81	629.58	819.21	288.72	12,399.07
2043年	9,049.57	1,264.13	528.7	640.39	832.98	293.13	12,608.90
2044年	9,203.61	1,285.67	536.6	651.21	847.38	298.64	12,823.11

时间	标准厂房租赁收入	配套设施租赁收入	物业收入	机动车停车位收入	光伏收入	广告收入	当年总收入
合计	148,755.63	20,777.52	8,720.50	10,522.38	13,693.48	4,833.95	207,303.46

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、管护支出和税费支出。具体测算依据如下:

1.工资福利支出

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目设计定员为30人，参考广西壮族自治区统计局公布的2018-2022年统计年鉴，崇左市租赁和商务服务行业从业人员近五年人均工资及福利为5.3万元/年，年均增长率5.72%。考虑物价上涨水平等因素，本项目进入运营期后的首个年度即2026年人员工资及福利按5.6万元/人/年计算，人员工资及福利年增长率按照5%测算。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬及福利合计约为5,126.4万元。

2.管护支出

管护支出包括维护修理费、管理及其他费用。维护修理费根据可行性研究报告内容建筑安装工程费用的0.3%计提,每5年增长5%。管理及其他费用包括运营期间办公费、差旅费、会议费等,管理及其他费用按人员工资及福利费的5%计提。债券存续期内本项目所产生的管护支出合计约为4,573.26万元。

3.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设

税、教育费附加、地方教育附加、房产税、所得税等，按现行国家有关法规，本项目增值税税率取 9%，增值税附加税包括城市维护建设税 5%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%，房产税税率为 12%，所得税税率为 25%。债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为 61,516.81 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 71,216.47 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	管护支出	税费支出	当年总成本
2026 年	168	220.09	1,791.98	2,180.07
2027 年	176.4	220.51	2,235.81	2,632.72
2028 年	185.1	220.95	2,697.64	3,103.69
2029 年	194.4	221.41	2,766.43	3,182.24
2030 年	204	221.89	2,837.97	3,263.86
2031 年	214.2	232.98	2,907.78	3,354.96
2032 年	225	233.52	2,981.20	3,439.72
2033 年	236.4	234.09	3,055.54	3,526.03
2034 年	248.1	234.68	3,132.68	3,615.46
2035 年	260.4	235.29	3,210.82	3,706.51
2036 年	273.3	247.05	3,287.85	3,808.20
2037 年	287.1	247.74	3,370.30	3,905.14
2038 年	301.5	248.46	3,453.75	4,003.71
2039 年	316.5	249.21	3,539.01	4,104.72
2040 年	332.4	250	3,707.62	4,290.02
2041 年	348.9	262.5	3,875.42	4,486.82
2042 年	366.3	263.37	4,047.65	4,677.32
2043 年	384.6	264.28	4,222.64	4,871.52
2044 年	403.8	265.24	4,394.72	5,063.76
合计	**5,126.40**	**4,573.26**	**61,516.81**	**71,216.47**

（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，凭祥边境经济合作区水果小镇东盟农副产品系列加工配套设施建设项目预期总收入为207,303.46万元，预期总成本为71,216.47万元，项目总收益为136,086.99万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为104,965.87万元，其中专项债券融资本息为79,052.00万元，其他债务融资本息金额为25,913.87万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
50,000.00	29,052.00	79,052.00	16,000.00	9,913.87	25,913.87	104,965.87

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
凭祥边境经济合作区水果小镇农副产品系列加工配套设施建设项目	136,086.99	104,965.87	1.30
合计	**136,086.99**	**104,965.87**	**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	1.20	1.30	1.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.33	1.30	1.26

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.2，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.26，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规

模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是凭祥市人民政府以及凭祥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凭祥边境经济合作区水果小镇农副产品系列加工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。

凭祥市财政局

2024年9月11日

凭祥市祥旅旅游开发有限公司

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（五期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）中国东盟红木产业园项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

中国东盟红木产业园项目专项债券计划发行规模18,000万元，共发行2期。首期11,000万元已于2022年6月发行，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.28%。二期（本期）计划于2024年9月发行7,000万元，发行期限20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

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

二、项目基本情况

(一)凭祥市简介。

凭祥市为广西壮族自治区县级市，由崇左市代管，地处中国

南部，与越南谅山接壤，素有“祖国南大门”之称，是中国最靠近东盟国家的国际化城市。凭祥市下辖4个镇，全市土地面积650平方公里。凭祥市境内有中国九大名关之一的友谊关，辖区内浦寨商贸城、弄怀边贸点是中越边境线上最大的边贸点。凭祥市先后荣获“中国优秀旅游城市”、“全国科普示范市”等称号，被誉为“中国红木之都”、“中国东盟红木家具之最”。

凭祥市是中国—中南半岛经济走廊的重要节点城市，区位优势得天独厚，处于泛北部湾经济合作、大湄公河次区域合作两个板块的交汇区，位于中越“两廊一圈”中方的前沿阵地和桥头堡，是广西北部湾经济区的重要功能组团，有“打开门就是越南，走两步就进东盟”之称。凭祥市横穿市区的铁路和南友高速公路分别与越南的铁路和公路对接，与越南首都河内和广西首府南宁两大中心城市的距离仅170多公里，是中国通往越南乃至东盟最大、最便捷的陆路通道，也是“中国最具海外影响力县（市、区）”之一。

(二)凭祥市财政收支情况。

2021年至2023年，凭祥市实现一般公共预算收入分别为3.76亿元、3.70亿元和4.77亿元；一般公共预算支出分别为20.71亿元、20.94亿元和21.78亿元。政府性基金收入分别为4.56亿元、4.76亿元和11.57亿元；政府性基金支出分别为7.77亿元、10.28亿元和6.62亿元。

凭祥市2021—2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	3.76	3.70	4.77
一般公共预算支出	20.71	20.94	21.78
政府性基金收入	4.56	4.76	11.57
其中：国有土地使用权出让收入	4.53	4.20	0.87
政府性基金支出	7.77	10.28	6.62
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	4.07	3.84	3.84

（三）项目情况。

1.项目名称：中国东盟红木产业园项目。

2.项目业主：凭祥市城市建设投资集团有限公司。

3.建设地点：凭祥市友谊镇南山工业园区内。

（四）项目业主介绍。

凭祥市城市建设投资集团有限公司原名凭祥市祥盛资产经营投资有限责任公司，成立于2005年7月，于2006年11月更名为凭祥市城市建设投资有限责任公司，2023年4月更名为现名，为国有控股有限责任公司。经营年限至2065年7月6日。公司统一社会信用代码：91451481775972817B，地址位于中国（广西）自由贸易试验区崇左片区凭祥市北环路65号（财政局综合楼），注册资本200,000万元。负责城市建设资金的筹措、融通、管理和城建项目咨询、投资、开发、建设；资产经营管理、资本运营、监督；实施城市土地储备、盘活闲置土地及对城区周边土地进行开发。公司为自主经营、自负盈亏、独立核算的国有企业。

（五）项目建设内容。

地块一:1#-4#标准厂房厂区总建筑面积为38694.72平方米。容积率为1.49，建筑密度为38.86%。设计为4栋标准厂房，层数为4层，总高控制在20米以下。地块二：农民工1#-2#宿舍项目总建筑面积为11688.67平方米，容积率为1，建筑密度为19.57%。设计为2栋宿舍楼，层数为6层，总高控制在24米以下。

（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	中国东盟红木产业园项目崇左市重大项目之一。项目的建设符合国家产业政策，符合区域发展方向，对于提升凭祥市对外开放水平，推进凭祥市“红木之都”的建设，促进广大农民工就业创业，促进地方经济发展具有重要的意义，项目建设的社会效益显著。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	融资平衡的项目收益对政府专项债券本息的覆盖倍数符合专项债发行要求，能覆盖融资资金还本付息。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	按照项目进度拨付资金，推进项目建设。
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	本项目资金来源主要有：上级资金、银行融资和企业自筹。该项目申请资金用于本项目建设。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	按照可行性研究报告测算
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	本项目建设意义重大，是落实国家、自治区、市政府积极发展红木产业相关政策的重要举措；是提升凭祥市对外开放水平的需要，有助于树立国门形象；是加快经济发展的重要举措，同时为实现全面建成小康社会宏伟目标做贡献。

三、经济社会效益分析

（一）项目的建设是凭祥市产业发展的需要。

历经近20年培育和发展，红木文化产业已经成为凭祥市发

展潜力巨大的特色产业。近年来，随着人民生活水平逐步提高，居民物质消费能力逐年增加，红木市场也繁荣兴旺起来。消费者现实的消费需求促进了红木产业的蓬勃发展，也使得传统红木艺术文化以及工艺得到传承发展、学术研究也越来越系统与深入，产业发展前景广阔。本项目将有机会吸引龙头企业入驻，带动红木加工产业提档升级，进而吸引更多优秀企业扎根凭祥，助推凭祥市红木产业健康发展，加快当地产业结构调整优化，对凭祥市工业经济发展起到积极和重要的作用，促进其全面、协调、可持续发展。

1#-4#标准厂房建成后，将进一步强化集聚区的功能和作用使企业在集聚区内积聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创业就业机会的增加等，有效拉动凭祥经济的增长。同时，在园区内放宽限制，完善政策，强化服务，激发各类主体投资建厂的积极性，从而拉动本地经济快速增长，实现富民强县、全面建成小康社会的宏伟目标。

（二）项目建设是保障厂区员工基本生活的需要。

本项目拟建4栋厂房能吸引各大企业入驻，创造大量就业及创业机会。企业集聚，能为企业的发展带来优势，但对周边的配套设施的建设也提出了更高的要求。“企业的发展需要人才，要想留住人才，尤其是异地引入的人才，为他们提供安定的住所是十分重要的。” 本项目1#-2#农民工宿舍楼的建设，迎合了企业发

展的需求，改善了园区的创业环境，能集中为企业解决员工住宿问题，提供了温馨舒适的生活环境，从而提升员工满意度，增强员工的认同感、归属感和凝聚力，保障园区企业生产和未来发展的人才、劳动力供应，为企业发展做好后勤保障。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据凭祥市发展和改革局《关于中国东盟红木产业园项目初步设计的批复》（凭发改字〔2021〕25号），本项目总投资为22,920.95万元。

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	14,655.81	63.94
2	建设工程其他费用	5,757.30	25.12
3	预备费	1,633.05	7.12
4	建设期利息	874.79	3.82
项目总投资		**22,920.95**	**100**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

中国东盟红木产业园项目总投资22,920.95万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金4,920.95万元，资金来源为业主自筹，占比21.47%;

（2）专项债券资金18,000.00万元，占比78.53%,其中已发

行11,000万元。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	2021年	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	3,736.00	1,184.95	-	-
专项债券融资	-	11,000.00	-	7,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**3,736.00**	**12,184.95**	**0.00**	**7,000.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为43个月，已于2021年6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
项目建设	3,736.00	12,184.95	-	7,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2025年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房、宿舍楼出租收入等。

1.厂房出租收入

根据目前可行性研究报告及初设内容进行测算,生产厂房可出租面积为38,694.72平方米，出租价按35元/平方米·月计算，年增长率设定为1.7%。进入运营期后，第1年负荷率为70%，第2年负荷率为80%，第3年负荷率为90%，第4年及以后负荷率为

95%。债券存续期内，本项目所产生的厂房出租收入合计约为35,674.48万元。

2.宿舍楼出租收入

根据目前可行性研究报告及初设内容进行测算,宿舍楼可出租面积为11,756.22平方米，出租价按30元/平方米·月计算，年增长率设定为1.7%。进入运营期后，第1年负荷率为70%，第2年负荷率为80%，第3年负荷率为90%，第4年及以后负荷率为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9,290.25万元。

3.停车位收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,预计可出租机动车停车位为208个，以200元/车位的月租出租。进入运营期后，第1年负荷率为70%,第2年负荷率为80%,第3年负荷率为90%,第4年及以后负荷率为95%。债券存续期内，本项目所产生的停车位收入合计约为1,095.79万元。

4.光伏收入

根据光伏行业平均价格定价，本项收入定价10元/平方米/月,年增长率设定为1.7%,本项收入按出租屋顶总面积38,694.72平方米计算。进入运营期后，第1年负荷率为70%，第2年负荷率为80%，第3年负荷率为90%，第4年及以后负荷率为95%。债券存续期内本项目所产生的光伏收入合计约为10,192.71万元

5.路杆广告收入

根据周边沿街路杆广告牌平均收入水平核算，本项收入定价1,200元/块/年，年增长率设定为1.7%，共建设路杆广告牌30块。进入运营期后，第1年负荷率为70%，第2年负荷率为80%，第3年负荷率为90%，第4年及以后负荷率为95%。债券存续期内本项目所产生的广告收入合计约为79.02万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为56,332.25万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房出租收入	宿舍租金收入	停车位收入	光伏收入	路杆广告收入	当年总收入
2025年	1,137.62	296.26	34.94	325.04	2.52	1,796.38
2026年	1,322.25	344.33	40.61	377.78	2.93	2,087.90
2027年	1,512.81	393.96	46.47	432.23	3.35	2,388.82
2028年	1,624.01	422.92	49.88	464.00	3.60	2,564.41
2029年	1,651.61	430.11	50.73	471.89	3.66	2,608.00
2030年	1,679.69	437.42	51.59	479.91	3.72	2,652.33
2031年	1,708.25	444.86	52.47	488.07	3.78	2,697.43
2032年	1,737.29	452.42	53.36	496.37	3.85	2,743.29
2033年	1,766.82	460.11	54.27	504.81	3.91	2,789.92
2034年	1,796.86	467.93	55.19	513.39	3.98	2,837.35
2035年	1,827.40	475.89	56.13	522.11	4.05	2,885.58
2036年	1,858.47	483.98	57.09	530.99	4.12	2,934.65
2037年	1,890.06	492.20	58.06	540.02	4.19	2,984.53
2038年	1,922.19	500.57	59.04	549.20	4.26	3,035.26
2039年	1,954.87	509.08	60.05	558.53	4.33	3,086.86
2040年	1,988.10	517.74	61.07	568.03	4.40	3,139.34
2041年	2,021.90	526.54	62.11	577.69	4.48	3,192.72
2042年	2,056.27	535.49	63.16	587.51	4.55	3,246.98
2043年	2,091.23	544.59	64.24	597.49	4.63	3,302.18
2044年	2,126.78	553.85	65.33	607.65	4.71	3,358.32
合计	**35,674.48**	**9,290.25**	**1,095.79**	**10,192.71**	**79.02**	**56,332.25**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为人员工资及福利费、修理费、其他管理费、税金及附加。具体测算依据如下:

1.工资及福利

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目需增加管理人员10人,每人每年按照3万元计算工资及福利费。债券存续期内，本项目所产生的工资及福利费合计约为600万元。

2.修理费

根据可行性研究报告内容进行测算,修理费按每年80万元进行估算。债券存续期内，本项目所产生的修理费合计约为1,600万元。

3.其他管理费

根据可行性研究报告内容进行测算,其他管理费按每年50万元进行估算。债券存续期内，本项目所产生的其他管理费合计约为1,000万元。

4.税金及附加

根据可行性研究报告内容及我国税法规定进行测算，本项目税率:

1.增值税税率：出租不动产9%计算;

2.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;

3.房产税按租金收入*12%计算;

4.企业所得税税率按照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12,739.91万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为15,939.91万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资及福利费	修理费	其他管理费	税金及附加	当年总成本
2025年	30.00	80.00	50.00	157.86	317.86
2026年	30.00	80.00	50.00	183.48	343.48
2027年	30.00	80.00	50.00	302.50	462.50
2028年	30.00	80.00	50.00	354.38	514.38
2029年	30.00	80.00	50.00	367.25	527.25
2030年	30.00	80.00	50.00	380.35	540.35
2031年	30.00	80.00	50.00	505.30	665.30
2032年	30.00	80.00	50.00	639.52	799.52
2033年	30.00	80.00	50.00	657.43	817.43
2034年	30.00	80.00	50.00	675.64	835.64
2035年	30.00	80.00	50.00	694.16	854.16
2036年	30.00	80.00	50.00	713.01	873.01
2037年	30.00	80.00	50.00	732.16	892.16
2038年	30.00	80.00	50.00	769.69	929.69
2039年	30.00	80.00	50.00	807.53	967.53
2040年	30.00	80.00	50.00	861.48	1,021.48
2041年	30.00	80.00	50.00	915.77	1,075.77
2042年	30.00	80.00	50.00	970.40	1,130.40
2043年	30.00	80.00	50.00	1,007.34	1,167.34
2044年	30.00	80.00	50.00	1,044.66	1,204.66
合计	**600.00**	**1,600.00**	**1,000.00**	**12,739.91**	**15,939.91**

（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，中国东盟红木产业园项目预期总收入为56,332.25万元，预期总成本为15,939.91万元，项目总收益为40,392.34万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为30,164.4万元，其中专项债券融资本息为30,164.4万元，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	
18,000.00	12,164.40	30,164.40	-	-	-	30,164.40

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.34。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
中国东盟红木产业园项目	40,392.34	30,164.40	1.34

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.25	1.34	1.43
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.37	1.34	1.31

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

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国

家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算

调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是凭祥市工业和信息化局和凭祥市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据中国东盟红木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。

凭祥市财政局

2024年9月11日

凭祥市城市建设投资集团有限公司

2024年9月11日