2026年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（二期）——2026年广西壮族自治区政府专项债券（二十三期）博白县城南产业园标准厂房（产业示范园三期）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（产业示范园三期）及配套基础设施项目专项债券计划发行规模18,771万元，共发行三期。一期已于2024年8月发行10,000万元，发行利率2.38%；二期已于2024年12月发行5,771万元，其中2,000万元发行利率2.21%，3,771万元发行利率2.67%；三期（本期）计划于2026年发行3,000万元，测算利率3%。发行期限均为20年，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）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。

2023年至2025年，博白县实现一般公共预算收入（总收入）分别为92.05亿元、93.43亿元和104.13亿元；一般公共预算支出分别为75.66亿元、76.81亿元和87.94亿元。政府性基金收入（总收入）分别为29.88亿元、35.38亿元和28.11亿元；政府性基金支出分别为19.42亿元、27.95亿元和15.22亿元。

博白县2023-2025年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2023年	2024年	2025年
一般公共预算收入（总收入）	92.05	93.43	104.13
其中：政府债券收入	9.88	4.21	4.00
一般公共预算支出	75.66	76.81	87.94
其中：政府债券还本	3.80	3.06	4.40
政府性基金收入（总收入）	29.88	35.38	28.11
其中：国有土地使用权出让收入	11.08	8.45	5.00
政府性基金支出	19.42	27.95	15.22
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	8.04	7.29	2.03

（三）项目情况。

1.项目名称：博白县城南产业园标准厂房（产业示范园三期）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50,000万元，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。

博白县城南产业园标准厂房（产业示范园三期）及配套基础设施项目包括产业示范园三期工程和配套路网工程，总用地面积为126,070.55平方米。产业示范园三期工程用地面积为49,499.61平方米，建筑占地面积为20,816平方米，总建筑面积为84,934平方米，其中建设6栋标准厂房，每栋共四层：建筑面积均为14,082平方米，标准厂房总建筑面积为84,492平方米；门卫室2间，建筑面积为56平方米；园区内道路及场地硬化面积14,395平方米；新建围墙844.4米。配套路网工程包含2条道路，其中横三路起点为水英大道，终点为纵二路南段，道路等级为城市次干路，全长1,269.307米，红线宽度26米，道路面积41,906平方米；横四路起点为水英大道，终点为纵一路南段，道路等级为城市主干路，全长815.441米，红线宽度40米，道路面积39,747.4平方米。

本期专项债券资金主要用于建设标准厂房6栋，2栋门卫室，1栋配电房及泵房，同时配套建设项目范围内的道路、停车场、围墙大门等附属设施，以及产业园三期配套路网2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43,995.61万元，预期总成本为7,355.58万元，项目总收益为36,640.03万元，需偿付专项债券融资本息为27,462.94万元。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1.33。 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。
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17,029.13万元，占比为47.57%。专项债资金18,771万元，占比为52.43%。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。

（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（产业示范园三期）及配套基础设施项目初步设计的批复》（博发改工交〔2023〕12号），本项目总投资为35,800.13万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额	占总投资比例（%）
1	建设用地费	1,355.00	3.78
2	工程费用	28,748.24	80.30

3	工程建设其他费用	2,880.29	8.05
4	预备费	1,649.18	4.61
5	建设期利息	1,167.42	3.26
6	项目总投	35,800.13	100.00
项目总投资		**35,800.13**	**100%**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

博白县城南产业园标准厂房（产业示范园三期）及配套基础设施项目总投资35,800.13万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金17,029.13万元，资金来源为业主自筹，占比47.57%；

（2）专项债券资金18,771万元，占比52.43%，其中本次拟发行3,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%；

（3）其他债务融资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	合计
不含专项债券的项目资本金	2,880.67	4,867.54	845.00	8,435.92	17,029.13
专项债券融资		15,771.00		3,000.00	18,771.00
其他债务融资					
合计	2,880.67	20,638.54	845.00	11,435.92	35,800.13

2.项目实施计划

项目计划建设周期为49个月，已于2023年8月开工建设，预计于2027年9月竣工。

单位：人民币万元

类别	2023年	2024年	2025年	2026年
项目建设	2,880.67	20,638.54	845.00	11,435.92

五、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2028年为起始年测算。项目主要收入来源于租金收入、园区及路边停车收入、广告服务收入、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14.91元/平方米，此后每三年上涨8%，可出租面积为84,492平方米，预计第1年的出租率为70%,第2年80%，第3年90%，第4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30,926.08万元。

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，项目初始出租价格为每个停车位300元/月，此后每三年上涨8%，可出租机动车停车位数量302个，预计第1年的出租率为70%，第2年80%，第3年90%，第4年起出租率达到95%，债券存续期内本项目所产生的园区及路边停车位收入合计约为2,224.13万元。

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,项目初始出租价格为每个广告位30,000元/年，此后每三年上涨8%，可出租广告位120个，预计第1年的出租率为70%，第2年80%，第3年起出租率达到90%，债券存续期内本项目所产生的广告服务收入合计约为5,724万元。

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，项目初始出租价格为每个充电桩 4,950 元/月，债券存续期价格不调整，可出租停车充电桩 30 个，预计第 1 年的使用率为 95%，债券存续期内本项目所产生的服务收入合计约为 3,047.22 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，项目初始物业费价格为每月 1 元/平方米，债券存续期价格不调整，厂房及宿舍楼总建筑面积 84,492 平方米，预计第 1 年的出租率为 70%，第 2 年 80%，第 3 年 90%，第 4 年起出租率达到 95%，债券存续期内本项目所产生的广告服务收入合计约为 2,074.18 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 43,995.61 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	租金收入	园区及路边停车位收入	广告服务收入	充电桩收入	物业费收入	当年总收入
2028 年	1,058.21	76.10	252	169.29	70.97	1,626.58
2029 年	1,209.38	86.98	288	169.29	81.11	1,834.76
2030 年	1,360.56	97.85	324	169.29	91.25	2,042.95
2031 年	1,551.04	111.55	324	169.29	104.03	2,259.90
2032 年	1,551.04	111.55	324	169.29	104.03	2,259.90
2033 年	1,551.04	111.55	324	169.29	104.03	2,259.90
2034 年	1,675.12	120.47	324	169.29	112.35	2,401.23
2035 年	1,675.12	120.47	324	169.29	112.35	2,401.23
2036 年	1,675.12	120.47	324	169.29	112.35	2,401.23
2037 年	1,809.13	130.11	324	169.29	121.34	2,553.86

2038年	1,809.13	130.11	324	169.29	121.34	2,553.86
2039年	1,809.13	130.11	324	169.29	121.34	2,553.86
2040年	1,953.86	140.52	324	169.29	131.04	2,718.71
2041年	1,953.86	140.52	324	169.29	131.04	2,718.71
2042年	1,953.86	140.52	324	169.29	131.04	2,718.71
2043年	2,110.17	151.76	324	169.29	141.53	2,896.74
2044年	2,110.17	151.76	324	169.29	141.53	2,896.74
2045年	2,110.14	151.73	324	169.29	141.51	2,896.74
合计	30,926.08	2,224.13	5,724.00	3,047.22	2,074.18	43,995.61

（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、其他支出及增值税及附加支出。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5人，按照每年5万元/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28.8万元，该项费用为考虑每年2%增长率后的均值，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为518.4万元。

2.动力材料支出

满负荷运转时，本项目年用电量23,522千瓦时，广西地区电价约为1.2元/度；年用水量23.63吨，广西地区水价为4.21元/吨。水电年均支出2.69万元。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47.86万元。

3.管理维护支出（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，每年的管理维护等支出约为94.55万元，债券存续期内本项目所产生的管理维护等支出合计约为1,701.9万元。

4.其他支出

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合计约为439.96万元。

5.增值税及附加

充电服务收入增值税税率为13%，不动产出租增值税税率为9%，物业服务增值税税率为6%；城市维护建设税税率为7%；教育附加税率为3%；地方教育附加费率为2%；合计约为4,647.46万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为7,355.58万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护支出	其他支出	增值税及附加	当年总成本
2028年	28.8	2.27	94.55	16.27	164.70	306.59
2029年	28.8	2.55	94.55	18.35	184.71	328.96
2030年	28.8	2.69	94.55	20.43	219.12	365.59
2031年	28.8	2.69	94.55	22.60	229.93	378.57
2032年	28.8	2.69	94.55	22.60	229.93	378.57
2033年	28.8	2.69	94.55	22.60	246.35	394.99
2034年	28.8	2.69	94.55	24.01	246.35	396.40
2035年	28.8	2.69	94.55	24.01	246.35	396.40
2036年	28.8	2.69	94.55	24.01	264.09	414.14
2037年	28.8	2.69	94.55	25.54	264.09	415.66
2038年	28.8	2.69	94.55	25.54	264.09	415.66
2039年	28.8	2.69	94.55	25.54	283.24	434.82
2040年	28.8	2.69	94.55	27.19	283.24	436.47
2041年	28.8	2.69	94.55	27.19	283.24	436.47
2042年	28.8	2.69	94.55	27.19	303.93	457.15
2043年	28.8	2.69	94.55	28.97	303.93	458.93
2044年	28.8	2.69	94.55	28.97	303.93	458.93
2045年	28.8	2.69	94.55	28.95	326.24	481.28

合计	518.40	47.86	1,701.90	439.96	4,647.46	7,355.58

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，博白县城南产业园标准厂房（产业示范园三期）及配套基础设施项目预计总收入为43,995.61万元，总成本费用为7,355.58万元，项目总收益为36,640.03万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为27,462.94万元，其中专项债券融资本息为27,462.94万元，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	
18,771.00	8,691.94	27,462.94	-	-	-	27,462.94

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，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
博白县城南产业园标准厂房（产业示范园三期）及配套基础设施项目	36,640.03	27,462.94	1.33
合计	36,640.03	27,462.94	1.33

4.压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.25	1.33	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.34	1.33	1.33

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.25，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.33，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全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（产业示范园三期）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

2026 年 10 月

广西博工投资集团有限公司

2026 年 10 月