

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)贵港市产业
园区项目实施方案

贵港市财政局

2026年9月30日



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)滨江产业园 绿色家居建设项目(一期) 实施方案

一、债券情况

(一) 债券发行计划。

滨江产业园绿色家居建设项目(一期)专项债券计划发行规模 82,200 万元,共发行六期。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 3.52%;二期 15,000 万元已于 2022 年 6 月发行,发行期限 20 年,发行利率为 3.28%;三期 40,000 万元已于 2023 年 2 月发行,期限 20 年,利率%;四期 15,000 万元已于 2024 年发行,发行期限均为 20 年,利率为 2.36%;五期 4,000 万元已于 2025 年发行,发行期限为 20 年,利率为 2.03%;六期 3,200 万元计划于 2026 年 10 月发行,发行期限均为 20 年,利率为 3%;。

(二) 还本付息安排。

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

二、项目基本情况

(一) 贵港市简介。

贵港市位于广西东南部、珠江流域干线西江中游，下辖桂平市、平南县、港北区、港南区、覃塘区，总面积 10,602 平方公里，其中市中心城区建成区面积 73.1 平方公里；全市总人口 555.71 万，人口密度约为每平方公里 413 人。贵港自古以来遍种荷花，花香四溢，此有“荷城”之美称。

贵港区位优势得天独厚。贵港面向粤港澳、靠大西南、南出北部湾，地处华南、西南及珠三角、北部湾经济圈的结合部，是“海上丝绸之路”起点城市和珠江-西江经济带战略重要节点城市之一。贵港交通便捷，贵港公路、铁路、水路纵横交错，实现县县通高速公路、高速铁路、等级航道。贵港，贵在有港，福在西江。贵港因江而名、因江而兴。西江黄金水道贯穿全境，辖区内航道一年四季可通行 2,000 吨级船舶。贵港是全国内河主要港口之一，是广西内河港口机械化程度最高的港口，也是大西南地区东向出海最便捷的通道。贵港是新兴的工业城市，2017 年，全市工业总产值突破千亿元，达 1,182.25 亿元，增长 19.5%；工业增加值同比增长 12.2%，排名全区第二。

贵港是资源丰富的大市。境内河流密布，水能总蕴藏量达 210 万千瓦以上，投资达 330 亿元的珠江流域防洪控制性枢纽工程、珠江-西江经济带标志性工程——大藤峡水利枢纽工程已全面开工建设。具有开发价值的矿产资源有 40 多种，中三水铝储量达 2.2 亿吨以上，居全国前列。市森林覆盖率达 46.3%。

（二）贵港市财政收支情况。

2023年至2025年，贵港市实现一般公共预算收入分别为72.59亿元、60.71亿元和60.78亿元；一般公共预算支出分别为327.18亿元、323.67亿元和346.33亿元。政府性基金收入分别为40.54亿元、83.15亿元和18.22亿元；政府性基金支出分别为92.44亿元、82.97亿元和71.89亿元。

贵港市 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	72.59	60.71	60.78
一般公共预算支出	327.18	323.67	346.33
政府性基金收入	40.54	83.15	18.22
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	96.12	82.97	71.89
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

（三）项目情况。

1. 项目名称：滨江产业园绿色家居建设项目（一期）。
2. 项目业主：贵港市港南区利恒农业发展有限责任公司（现更名为“贵港市利恒投资集团有限公司”）。
3. 建设地点：贵港市港南绿色家居产业园区。

（四）项目业主介绍。

贵港市港南区利恒农业发展有限责任公司（现更名为“贵港市利恒投资集团有限公司”）成立于2020年10月16日，注册资本30,000万元。主要经营范围为一般项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；消防设施工程施工；建筑劳务分包；河道采砂

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；农业专业及辅助性活动；竹种植；畜牧机械销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；农村集体经济组织管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；文化场馆管理服务；游览景区管理；园区管理服务；休闲观光活动；租赁服务（不含出版物出租）；园林绿化工程施工；建筑材料销售；工程管理服务；土地整治服务；水资源管理；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（五）项目建设内容。

本期专项债主要用于建设标准厂房、污水处理厂、经三路、经四路、纬三路、纬五路、纬四路、园区服务中心及附属配套用房、租赁小区等。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	（1）本项目的建设有利于产业园环境的保护和改善，符合国家优化能源结构和节能减排的政策。 （2）它的实施是改善环境、实现环保目标的有效手段和途径，同时也是落实国家政策及当地规划，实现社会经济可持续发展的需要 （3）本项目建设使产业园交通布局合理、达到科学化、现代化，并充分利用道路交通设施的潜力，保证产业园交通安全有序、畅通、快速、高效、低公害的运行。

偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	资金来源为申请地方政府专项债券及财政资金解决，项目资金风险小；项目的实施符合国家政策、符合贵港市园区总体规划以及行业政策，基本不存在政策风险；项目运营期间有丰富的资源能为该项目的建设以及运营期间提供强有力的技术支持，不存在技术风险。
建设投资实施方式	说明项目投资实施方式的合规性	本项目资金来源为申请专项债及财政资金，投资实施方式合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目资金来源为申请专项债及财政资金，债券资金需求的可行性、投向的合理。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目主要收入来源于厂房出租、物业收入等。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）有助于巩固脱贫攻坚成果，增强脱贫群众增收内生动力。

产业发展既是实现高质量脱贫的基础，也是巩固脱贫成果的重要支撑。保持经济持续健康发展，才能为巩固脱贫攻坚成果有足够的动力源，项目建成后将为贵港市提供大量就业岗位，为其提供长期有利的经济来源，为防止预防脱贫后返贫提供强有力的支撑，增强贫困群众自身的“造血功能”，为提高贫困群众的自我发展。通过本项目的实施，可以加快贵港的产业转型升级，增强贵港的产业能力，辐射和带动广西内以贵港为中心的城镇群的产业发展和就业需求，进而优化广西的经济增长结构，提升广西的工业实力，助力广西更深入融进区域发展。

（二）有利于推进城乡一体化进程，加快实现乡村振兴战略。

项目目前还处于发展阶段，区域内配套设施还存较多短板问题。本项目的实施，将有效的提高产业园设施配套服务水平，有助于提升贵港市整体的产业实力，优化其产业结构，改善其区域内的投资硬环境和就业环境，增强其吸引城乡人口就业的综合优势，为周边乡镇的农村人口带来更多的增收机会。

（三）有利于提升贵港市产业承载能力，深化贵港与大湾区的协调发展。

产业转移是推进粤港澳大湾区建设的重要前提。其中，贵港市产业发展前景广阔，具有物流交通便利、土地平坦、劳动力资源充沛、市委、市政府服务优质等四大优势，是承接粤港澳大湾区产业转移的优势区域。本项目的实施，将大幅度提升贵港市的产业承载能力，使企业进得来、留得住，为贵港深入融入粤港澳大湾区发展添加新动力。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《贵港市发展和改革委员会关于港南绿色家居产业园（东津片区）建设项目（一期）可行性研究报告的批复》（港南发改规字〔2021〕22号），本项目总投资为123,729.79万元。根据港南区五届区委常委会第118次会议港南绿色家居产业园（东津片区）更名为滨江产业园。

项目投资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	92,474.41	74.74
2	建设工程其他费用	15,756.88	12.73
3	预备费	8,658.50	7.00
4	建设利息	6,840.00	5.53
项目总投资		123,729.79	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源。

滨江产业园绿色家居建设项目（一期）总投资 123,729.79 万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金 41,529.79 万元，资金来源为业主自筹，占比 33.56%；

（2）专项债券资金 82,200 万元，占比 66.44%，本项目不存在专项债资金用作资本金的情况；

（3）无其他融资。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年
不含专项债券的项目资本金	24,338.79	4,391.00	9,000.00	3,800.00
专项债券融资	60,000.00	15,000.00	4,000.00	3,200.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	84,338.79	19,391.00	13,000.00	7,000.00

2. 项目实施计划。

项目计划建设周期为 36 个月，已于 2021 年 2 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 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年
项目建设	84,338.79	19,391.00	13,000.00	7,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2027 年为起始年测算。项目主要收入来源于厂房租金收入、仓库出租收入、配套用房出租收入、保障性租赁房收入、物业费收入、停车费收入、污水处理收入、垃圾清运收入等。

1. 厂房租金收入。

根据贵港市周围类似厂房签订的租赁合同，本项收入厂房定价 18 元/平方米/月，增长率设定为每 3 年增长 10%。厂房部分面积为 259,840 平方米。进入运营期后，出租率为 80%，第 2 年出租率为 85%，第三年 90%之后稳定不变。债券存续期内本项目所产生的厂房收入合计约为 125,028.13 万元。

2. 仓库出租收入。

根据贵港市周围类似仓库签订的租赁合同，本项收入定价 20 元/平方米/月，增长率设定为每 3 年增 10%。仓库部分面积为 14,144 平方米。进入运营期后，出租率为 80%，第 2 年出租率为 85%，第三年 90%之后稳定不变。债券存续期内本项目所产生的厂房收入合计约为 7,561.91 万元。

3. 配套用房出租收入。

园区配套用房可出租面积为 14,055 平方米，每个月租金约为 30 元/平方米/月，增长率设定每 3 年增长 10%，进入运营期后，出租率为 80%，第 2 年出租率为 85%，第三年 90%之后稳定不变，债券存续期内，本项目所产生的租金收入约为 11,271.49 万元。

4. 保障性用房出租收入。

保障性租赁房可出租面积为 22,603.2 平方米，每个月租金约为 20 元/平方米/月，增长率设定每 3 年增长 10%，进入运营期后，出租率为 80%，第 2 年出租率为 85%，第三年 90%之后稳定不变，债券存续期内，本项目所产生的租金收入约为 12,084.51 万元。

5. 物业费收入。

根据周边地区该行业市场收费情况，本项目定价按 1 元/平方米/月进行测算，增长率设定每 3 年增长 10%，物业费收费面积为 310,642.2 平方米，进入运营期后，出租率为 80%，第 2 年出租率为 85%，第三年 90%之后稳定不变，债券存续期内，本项目所产生的物业费收入约为 8,304.04 万元。

6. 停车位收入。

根据周边地区停车收费情况，本项目中停车位数量为 1948 个，停车位收费按 5 元/天，首年负荷率 50%，第二年 60%，第三年 70%及以后年度负荷率保持 70%不变，按每 3 年递增 10%计算。债券存续期内，本项目所产生的停车位收入约为 4,558.32 万元。

7. 污水处理收入。

本项目污水处理厂设计污水处理量为 10,000 吨/天。根据市场情况，每吨收费为 1.8 元，预计负荷量为 70%。债券存续期内，本项目所产生的污水处理收入约为 8,738.1 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 177,546.5 万元。

项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	厂房租金收入	仓库出租收入	配套用房出租收入	保障性住房出租收入	物业费收入	停车费收入	污水处理收入	当年总收入
2027 年	4,490.04	271.56	404.78	433.98	298.22	175.32	459.90	6,533.80
2028 年	4,770.66	288.54	430.08	461.11	316.86	210.38	459.90	6,937.53
2029 年	5,051.29	305.51	455.38	488.23	335.49	245.45	459.90	7,341.25
2030 年	5,556.42	336.06	500.92	537.05	369.04	245.45	459.90	8,004.84
2031 年	5,556.42	336.06	500.92	537.05	369.04	245.45	459.90	8,004.84
2032 年	5,556.42	336.06	500.92	537.05	369.04	245.45	459.90	8,004.84
2033 年	6,112.06	369.67	551.01	590.76	405.95	245.45	459.90	8,734.79
2034 年	6,112.06	369.67	551.01	590.76	405.95	245.45	459.90	8,734.79
2035 年	6,112.06	369.67	551.01	590.76	405.95	245.45	459.90	8,734.79
2036 年	6,723.27	406.63	606.11	649.83	446.54	245.45	459.90	9,537.74
2037 年	6,723.27	406.63	606.11	649.83	446.54	245.45	459.90	9,537.74
2038 年	6,723.27	406.63	606.11	649.83	446.54	245.45	459.90	9,537.74
2039 年	7,395.59	447.30	666.72	714.82	491.20	245.45	459.90	10,420.98
2040 年	7,395.59	447.30	666.72	714.82	491.20	245.45	459.90	10,420.98
2041 年	7,395.59	447.30	666.72	714.82	491.20	245.45	459.90	10,420.98
2042 年	8,135.15	492.03	733.40	786.30	540.32	245.45	459.90	11,392.54
2043 年	8,135.15	492.03	733.40	786.30	540.32	245.45	459.90	11,392.54
2044 年	8,135.15	492.03	733.40	786.30	540.32	245.45	459.90	11,392.54
2045 年	8,948.67	541.23	806.74	864.93	594.35	245.45	459.90	12,461.26
合计	125,028.13	7,561.91	11,271.49	12,084.51	8,304.04	4,558.32	8,738.10	177,546.50

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为人工工资支出、运营管理费支出和税金及附加。具体测算依据如下：

1. 人工工资支出。

本项目共有管理人员 9 人，参考该地区该行业从业人员人均工资及福利，本项目人员工资按 60,000 元/年计算，每年的增长率为 2%，债券存续期内，本项目所产生的人员工资支出合计约为 1,233.39 万元。

2. 运营管理费支出。

项目其他成本主要包含管理成本、日常支出等，根据市场情况预测，项目运营管理费按营业收入 1% 计算。债券存续期内，本项目所产生的运营管理费支出合计约为 1,775.47 万元。

3. 税金及附加

项目运营期涉及的税费支出主要包括房产税、土地税、增值税、增值税附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准，债券存续期内，本项目所产生的税金及附加合计约为 10,652.79 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 13,661.65 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	人工工资支出	运营管理费支出	税金及附加	当年总成本
2027 年	54.00	65.34	392.03	511.37
2028 年	55.08	69.38	416.25	540.71
2029 年	56.18	73.41	440.48	570.07
2030 年	57.31	80.05	480.29	617.64
2031 年	58.45	80.05	480.29	618.79
2032 年	59.62	80.05	480.29	619.96
2033 年	60.81	87.35	524.09	672.25
2034 年	62.03	87.35	524.09	673.46
2035 年	63.27	87.35	524.09	674.71

时间	人工工资支出	运营管理费支出	税金及附加	当年总成本
2036 年	64.53	95.38	572.26	732.18
2037 年	65.83	95.38	572.26	733.47
2038 年	67.14	95.38	572.26	734.78
2039 年	68.49	104.21	625.26	797.95
2040 年	69.85	104.21	625.26	799.32
2041 年	71.25	104.21	625.26	800.72
2042 年	72.68	113.93	683.55	870.15
2043 年	74.13	113.93	683.55	871.61
2044 年	75.61	113.93	683.55	873.09
2045 年	77.13	124.61	747.68	949.41
合计	1,233.39	1,775.47	10,652.79	13,661.65

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益。

专项债券存续期内，滨江产业园绿色家居建设项目（一期）预期总收入为 177,546.5 万元，预期总成本为 13,661.65 万元，项目总收益为 163,884.85 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 127,329.6 万元，其中专项债券融资本息为 127,329.6 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	
82,200.00	45,129.60	127,329.60	-	-	-	127,329.60

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
滨江产业园绿色家居建设项目 (一期)	163,884.85	127,329.60	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	1.22	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	1.29	1.29	1.28

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.22 能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.28，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

(一) 发行主体资格。

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

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市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级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

工。

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

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

2. 流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是贵港江南工业园区管理委员会以及贵港市港南区人民政府确定的主管部门。

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

贵港市港南区财政局

2026年9月30日

贵港市利恒投资集团有限公司

2026年9月30日