

广西壮族自治区财政厅

2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项 债券（一期）——2018 年广西壮族 自治区政府专项债券（十二期） 信息披露文件

一、债券概况

（一）基本情况。

在国务院批准的发债规模限额内，2018 年第一批广西壮族自治区政府产业园区专项债券计划发行总额为 11.297 亿元，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增专项债券。本次公开招标发行的 2018 年第一批广西壮族自治区政府产业园区专项债券期限为 7 年期。7 年期广西壮族自治区政府产业园区专项债券利息按年支付，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所市场上市流通，各期债券到期后一次性偿还本金。

（二）发行方式。

2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2018 年广西壮族自治区政府专项债券（十二期）通过公开招标方式发行。广西壮族自治区财政厅于招标日在中央国债登记结算有限责任公司深圳客户服务中心通过财政部政府债券发行系统发行，参与投标机构为 2018 年广西壮族自

治区政府债券承销团成员。招标发行具体安排详见《广西壮族自治区政府债券招标发行规则》《广西壮族自治区政府债券发行兑付办法》和《关于发行 2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2018 年广西壮族自治区政府专项债券（十二期）有关事项的通知》。

（三）募集资金投向说明。

按照财政部要求，本批发行的 2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券资金纳入政府性基金预算管理，主要用于广西壮族自治区所辖 8 个设区市的 14 个产业园区（详见附件）。本批产业园区专项债券偿债来源为经营收入、国有资产经营性收入、其他收入等方面。

二、信用评级情况

经广西壮族自治区财政厅委托中债资信评估有限责任公司综合评定，2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2018 年广西壮族自治区政府专项债券（十二期）信用评级级别为 AAA，在 2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2018 年广西壮族自治区政府专项债券（十二期）存续期内，广西壮族自治区财政厅将委托评级机构每年开展一次跟踪评级。

三、地方经济状况

（一）中长期经济规划情况。

近年来，广西壮族自治区结合区域经济发展和实际情况，根据《中共广西壮族自治区委员会关于制定国民经济和社会发展的第十三个五年规划的建议》，制定了《广西壮族自

治区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。按照规划纲要，“十三五”期间，广西壮族自治区按照“四个全面”战略布局和“五位一体”总体布局，坚持发展第一要务，以提高发展质量和效益为中心，牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开发、共享发展理念，紧紧围绕“三大定位”，深入实施创新驱动、开放带动、双核驱动、绿色发展四大战略，强力推进基础设施建设、产业转型升级、农村全面脱贫三大攻坚战，全力推动供给侧结构性改革，加快发展、赶超跨越，形成引领经济发展新常态的体制机制和发展方式，构建面向国内外开放合作新格局，推动沿海沿江沿边地区协调发展，确保实现“两个建成”目标。国家“一带一路”倡议将广西定位为构建面向东盟国际大通道，打造西南中南地区开放发展新的战略支点，形成“一带一路”有机衔接的重要门户。国家扶持中西部地区培育新的增长点，支持贫困地区加快脱贫致富奔小康，为广西补齐全面建成小康社会短板提供了历史性机遇。广西将由低中等收入向中上等收入跨越，由乡村社会向城市社会转型，产业由中低端向中高端水平提升，工业化由中期阶段向中后期阶段发展，人民生活由总体小康向全面小康迈进，进入新的发展阶段，保持经济持续较快发展的空间广阔、潜力巨大。广西将按照国家战略部署，实行更加积极主动的开放战略，构建更有活力的开放型经济体系，扩大和深化以东盟地区为重点的开放合作，走活广西发展这盘棋。

《广西壮族自治区国民经济和社会发展第十三个五年

规划纲要》内容参见广西壮族自治区人民政府网站和广西壮族自治区发展和改革委员会网站。

(二) 广西壮族自治区经济、财政和债务有关数据¹。

一、地方经济状况				
2015 - 2017 年经济基本状况				
项目	年份	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值 (亿元)		16870.04	18317.6	20396.2
地区生产总值增速 (%)		8.1	7.3	7.3
第一产业 (亿元)		2565.45	2796.8	2906.87
第二产业 (亿元)		7766.34	8273.66	9297.84
第三产业 (亿元)		6538.25	7247.18	8191.54
产业结构				
第一产业 (%)		15.21	15.27	14.25
第二产业 (%)		46.04	45.17	45.59
第三产业 (%)		38.75	39.56	40.16
固定资产投资 (亿元)		16227.78	18236.7	19908.2
进出口总额 (■亿元 □亿美元)		3190.31	3170.42	3866.34
出口额 (■亿元 □亿美元)		1739.86	1523.83	1855.2
进口额 (■亿元 □亿美元)		1450.45	1646.59	2011.14
社会消费品零售总额 (亿元)		6348.06	7027.31	7813.03
城镇 (常住) 居民人均可支配收入 (元)		26416	28324	30502
农村 (常住) 居民人均纯收入 (元)		9466.58	10359	11325
居民消费价格指数 (上年 = 100)		101.5	101.6	101.6
工业生产者出厂价格指数 (上年 = 100)		97.0	99.1	107.6
工业生产者购进价格指数 (上年 = 100)		95.7	98.3	106.5
金融机构各项存款余额 (本外币) (亿元)		22793.54	25477.8	27899.6

¹注：2015、2016 年数据根据广西壮族自治区统计局印发的《2017 年广西统计年鉴》整理，2017 年数据来源于广西壮族自治区统计局网站统计数据。

金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）		18119.3	20640.5	23226.1		
二、财政收支状况（亿元）						
（一）近三年一般公共预算收支						
年份 项目	2016 年		2017 年		2018 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	319.39	1556.27	342.46	1615.1	330.00	1671.00
一般公共预算支出	731.88	4441.70	854.76	4908.5	761.37	4676.00
地方政府一般债券收入	766.57	766.57	936.75	936.75	600.00	600.00
地方政府一般债券还本支出	35.00	77.00	35.00	79.00	58.00	228.45
转移性收入	3365.97	3715.64	3757.62	4126.2	3387.99	3613.22
转移性支出	2953.48	830.21	3245.32	832.78	2956.62	608.22
（二）近三年政府性基金预算收支						
政府性基金预算收入	107.74	804.85	114.14	966.67	126.00	1027.00
政府性基金预算支出	94.79	728.03	123.48	894.89	160.24	1084.99
地方政府专项债券收入	672.99	672.99	779.82	779.82	300.00	300.00
地方政府专项债券还本支出	0	0	0	0	0	0
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营预算收入	8.01	28.45	7.07	18.49	10.63	21.40
国有资本经营预算支出	4.51	22.50	6.68	12.62	8.98	18.45
三、地方政府债务状况（亿元）						
截至 2017 年底地方政府债务余额			4836.72			
2017 年地方政府债务限额			5312.80			
2018 年地方政府债务限额			5975.80			

四、广西壮族自治区财政收支状况²

(一)一般公共预算收入、转移性收入、地方政府债券收入。

² 财政收支状况数据中,2016、2017 年数据为决算口径,2018 年数据来源于《广西壮族自治区 2017 年预算草案》。

2016年,广西全区一般公共预算收入完成1556.27亿元,转移性收入完成3715.64亿元,其中一般债券收入766.57亿元。自治区本级一般公共预算收入完成319.39亿元,转移性收入完成3365.97亿元,其中一般债券收入766.57亿元。

2017年,广西全区一般公共预算收入完成1615.13亿元,转移性收入完成4126.2亿元。转移性收入中,一般债券收入936.75亿元。自治区本级一般公共预算收入完成342.46亿元,转移性收入完成3757.62亿元。其中一般债券收入936.75亿元。

2018年,广西全区一般公共预算收入安排1671亿元,转移性收入安排3613.22亿元。转移性收入中,一般债券收入600亿元。自治区本级一般公共预算收入安排330亿元,转移性收入安排3387.99亿元。其中一般债券收入600亿元。

(二)一般公共预算支出、转移性支出、地方政府债券还本支出。

2016年,广西全区一般公共预算支出完成4441.7亿元,一般债券还本支出完成77亿元。自治区本级一般公共预算支出完成731.88亿元,自治区本级转移性支出完成2953.48亿元,其中:一般债券转贷支出完成578.04亿元,一般债券还本支出完成35亿元。

2017年,广西全区一般公共预算支出完成4908.55亿元,一般债券还本支出完成79亿元。自治区本级一般公共预算支出完成854.76亿元,自治区本级转移性支出完成3245.32

亿元。转移性支出中，一般债券转贷支出完成 603.01 亿元，一般债券还本支出完成 35 亿元。

2018 年，广西全区一般公共预算支出安排 4676 亿元，一般债券还本支出安排 228.45 亿元。自治区本级一般公共预算支出安排 761.37 亿元，自治区本级转移性支出安排 2956.62 亿元。转移性支出中，一般债券转贷支出安排 542 亿元，一般债券还本支出安排 58 亿元。

（三）政府性基金预算收支。

2016 年，广西全区政府性基金预算收入完成 804.85 亿元，其中国有土地使用权出让金收入完成 625.31 亿元，车辆通行费收入完成 62.22 亿元。专项债券收入（国有土地使用权出让收入对应）完成 672.99 亿元。全区政府性基金预算支出完成 728.03 亿元，其中国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出 519.33 亿元、车辆通行费及对应专项债务收入安排的支出完成 62.05 亿元。自治区本级政府性基金预算收入完成 107.74 亿元，其中国有土地使用权出让金收入完成 0.31 亿元，车辆通行费收入完成 59.7 亿元。专项债券收入完成 672.99 亿元。自治区本级政府性基金预算支出完成 94.79 亿元，其中国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出 11.20 亿元、车辆通行费及对应专项债务收入安排的支出完成 59.97 亿元。专项债券转贷支出完成 477.53 亿元。

2017 年，广西全区政府性基金预算收入完成 966.67 亿元，其中国有土地使用权出让金收入完成 779.53 亿元，车

辆通行费收入完成 82.71 亿元，专项债券收入完成 779.82 亿元（其中国有土地使用权出让金收入等对应 704.17 亿元、车辆通行费收入对应 75.65 亿元）。全区政府性基金预算支出完成 894.89 亿元，其中国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出完成 660.83 亿元、车辆通行费及对应专项债务收入安排的支出完成 87.1 亿元。自治区本级政府性基金预算收入完成 114.14 亿元，其中国有土地使用权出让金收入完成 3.50 亿元、车辆通行费收入完成 80.4 亿元。专项债券收入完成 779.82 亿元。自治区本级政府性基金预算支出完成 123.48 亿元，其中国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出完成 11.23 亿元、车辆通行费及对应专项债务收入安排的支出完成 85.66 亿元。专项债券转贷支出安排完成 643.6 亿元。

2018 年，广西全区政府性基金预算收入安排 1027 亿元，其中国有土地使用权出让金收入安排 823.7 亿元，车辆通行费收入安排 96.35 亿元，专项债券收入安排 300 亿元（国有土地使用权出让金收入等对应 285 亿元，车辆通行费收入对应 15 亿元）。全区政府性基金预算支出安排 1084.99 亿元，其中国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出安排 823.7 亿元、车辆通行费及对应专项债务收入安排的支出安排 96.35 亿元。自治区本级政府性基金预算收入安排 126 亿元，其中国有土地使用权出让金收入安排 1.60 亿元、车辆通行费收入安排 92.7 亿元。专项债券收入安排 300 亿元。自治区本级政府性基金预算支出安排 160.24 亿元，

其中国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出 18.39 亿元、车辆通行费及对应专项债务收入安排的支出安排 92.7 亿元。专项债券转贷支出安排 212 亿元。

（四）国有资本经营预算收支。

2016 年，广西全区国有资本经营预算收入完成 28.45 亿元，国有资本经营预算支出完成 22.5 亿元。自治区本级国有资本经营预算收入完成 8.01 亿元，国有资本经营预算支出完成 4.51 亿元。

2017 年，广西全区国有资本经营预算收入完成 18.49 亿元，国有资本经营预算支出完成 12.62 亿元。自治区本级国有资本经营预算收入完成 7.07 亿元，国有资本经营预算支出完成 6.68 亿元。

2018 年，广西全区国有资本经营预算收入安排 21.4 亿元，国有资本经营预算支出安排 18.45 亿元。自治区本级国有资本经营预算收入安排 10.63 亿元，国有资本经营预算支出安排 8.98 亿元。

五、地方政府债务状况

（一）全区政府性债务总体情况。

2016 年末，广西壮族自治区各级政府性债务余额为 5806.51 亿元，其中政府债务（即政府负有偿还责任的债务）余额为 4566.63 亿元，按偿还资金来源渠道不同可分为一般债务 2673.15 亿元、专项债务 1893.48 亿元。或有债务余额 1239.88 亿元，其中政府负有担保责任的债务 801.38 亿元、政府可能承担一定救助责任的债务 438.50 亿元。2016 年末，

全区政府债务中自治区本级、市本级、县本级所占比例分别为 20.61%、67.34%和 12.05%，政府负有偿还责任的债务主要以市本级为主。从举债主体来看，政府融资平台、政府部门和机构、经费补助事业单位、国有独资或控股企业占比分别为 32.43%、60.50%、6.42%和 0.47%。从资金来源看，银行贷款、BT 和发行债券占比分别为 24.72%、6.41%和 59.96%。从债务投向来看，主要用于基础设施建设和公益性项目，其中市政建设、交通运输、保障性住房和土地收储形成的债务分别为 991.54 亿元、553.91 亿元、342.68 亿元和 155.1 亿元，合计占比约 44.74%。

经统计，2017 年末，广西壮族自治区各级政府性债务余额为 5935.24 亿元，其中政府债务（即政府负有偿还责任的债务）余额为 4836.72 亿元，按偿还资金来源渠道不同可分为一般债务 3049.68 亿元、专项债务 1787.04 亿元。或有债务余额 1098.52 亿元，其中政府负有担保责任的债务 726.56 亿元、政府可能承担一定救助责任的债务 371.96 亿元。2017 年末，全区政府债务中自治区本级、市本级、县本级所占比例分别为 22.24%、63.35%和 14.41%，政府负有偿还责任的债务主要以市本级为主。从举债主体来看，政府部门和机构、政府融资平台、事业单位占比分别为 86.55%、9%和 4.23%。从资金来源看，发行政府债券、银行贷款和 BT 占比分别为 86.71%、6.74%和 1.92%，随着存量政府债务逐渐置换为政府债券，今后广西政府债务将全部为政府债券形式。从债务投向来看，主要用于基础设施建设和公益性项目，其中市政建

设、交通运输、保障性住房和土地收储形成的债务分别为 1621.39 亿元、1003.86 亿元、438.22 亿元和 437.29 亿元，合计占比约 72.38%。

（二）自治区本级债务情况。

2016 年末，自治区本级政府性债务余额为 1526.6 亿元，其中政府债务（即政府负有偿还责任的债务）余额为 941.14 亿元，按偿还资金来源渠道不同可分为一般债务 526.52 亿元、专项债务 414.62 亿元。或有债务余额 585.46 亿元，其中政府负有担保责任的债务 356.66 亿元、政府可能承担一定救助责任的债务 228.8 亿元。

经统计，2017 年末自治区本级政府性债务余额为 1619.9 亿元，其中政府债务（即政府负有偿还责任的债务）余额为 1075.86 亿元，按偿还资金来源渠道不同可分为一般债务 667.41 亿元、专项债务 408.45 亿元。或有债务余额 544.04 亿元，其中政府负有担保责任的债务 331.69 亿元、政府可能承担一定救助责任的债务 212.35 亿元。

上述债务主要用于基础设施建设和公益性项目，不仅较好地保障了地方经济社会发展的资金需求，推动了民生改善和社会事业发展，而且形成了大量优质资产，大多有经营收入作为偿债来源。

（三）全区和自治区本级政府债务限额情况。

2017 年广西全区地方政府债务限额为 5312.8 亿元，一般债务限额为 3329.6 亿元，专项债务限额为 1983.2 亿元。2018 年广西全区地方政府债务限额为 5975.8 亿元，一般债

务限额为 3678.68 亿元，专项债务限额为 2297.12 亿元。

（四）全区政府债务风险情况。

广西全区政府债务风险总体可控，政府债务率低于全国平均水平，且低于国际通行的警戒线。

（五）加强债务管理，防范债务风险的政策措施。

一是注重制度建设。在2014年出台《广西壮族自治区人民政府关于进一步加强政府性债务管理的意见》基础上，2015年制定出台《政府一般债券预算管理实施细则》《政府专项债券预算管理实施细则》，指导市县将新举借政府债务收支纳入预算管理，制定《全区政府债务风险评估和预警暂行办法》。2017年6月，自治区政府办公厅印发了《广西壮族自治区政府性债务风险应急处置预案》（桂政办发〔2017〕73号），切实防范和化解财政金融风险，守住不发生区域性系统性风险的底线。2017年8月，自治区财政厅分别印发了《全区政府一般债务预算管理实施细则》（桂财预〔2017〕169号）和《全区政府专项债务预算管理实施细则》（桂财预〔2017〕170号）。2018年1月，自治区政府办公厅印发了《关于进一步加强政府性债务管理防范化解政府性债务风险的意见》（桂政办发〔2018〕6号），进一步明确了政府性债务风险的规则和底线，规范各级政府融资举债行为，切实防范和化解政府性债务风险。广西政府债务管理制度初步建立，为明确政府债务改革方向、规范政府债务管理提供了坚实保障。

二是注重队伍建设。强化对各级政府性债务管理干部的

培训，组织人员积极参加财政部组织的各类政府债务管理业务培训班，及时了解和掌握中央最新政策精神，提高干部的管理意识和专业素质。定期组织全区性政府债务管理培训班和软件系统操作培训班，强化市县债务管理干部对相关政策、业务学习和理解，为债务管理改革奠定良好基础。积极推动各市县财政部门整合职能，组建政府性债务管理专职机构并明确专职工作人员。目前，南宁市、柳州市、桂林市、贺州市、崇左市等设区市财政局均已成立了政府性债务管理专职机构。

三是注重绩效考核。将政府债务风险控制作为一项重要考核指标，列入市县经济社会发展绩效考核，与市县党政领导班子和党政正职政绩考核评价挂钩，从责任上强化市县党政领导班子和党政正职对政府债务风险的控制。

四是注重风险防控。落实政府债务限额管理政策，在自治区人大常委会审议批准政府债务限额的基础上，确定自治区本级及市县政府债务限额并下达各市县。测算评估各级政府债务风险，研究并探索政府债务风险预警机制与保持经济稳增长的关系。加强政府性债务统计管理和风险预警与动态监控，对部分债务高风险地区实行风险预警和提示，加强债务高风险地区监控，严格控制新增债务和限额。全区各地市均已制定政府性债务应急处置预案，高风险地区已制定政府债务风险中长期化解方案。

五是注重资金管理。依法接受人大监督。严格按照预算法的规定要求及时将年度举借新增债务及全区政府债务限

额报送广西区人大审议，并积极落实广西区人大及其常委会相关决议，按要求报送政府债券发行兑付情况，接受询问和监督。配合财政部驻广西专员办开展政府置换债券资金使用专项核查工作，指导整改存在问题。建立全区政府债券支出进度统计月报制度，对支出进度较慢的地区进行督促指导，促进债券资金支出进度，提高资金使用效益。

附件：1. 2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券

（一期）——2018 年广西壮族自治区政府专项债券（十二期）项目汇总表

2-1. 2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2018 年广西壮族自治区政府专项债券（十二期）兴安县碳酸钙精深加工新型材料产业园基础设施建设项目实施方案

2-2. 2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2018 年广西壮族自治区政府专项债券（十二期）粤桂合作特别试验区江南片区标准厂房（一期）工程项目实施方案

2-3. 2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2018 年广西壮族自治区政府专项债券（十二期）北海海洋产业科技园区海洋科研创新园创业谷项目实施方案

2-4. 2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2018 年广西壮族自治区政府专项债券（十二期）北海国家高新区软件与信息服务业基地载体建设首期项目实施方案

2-5. 2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2018 年广西壮族自治区政府专项债券（十二期）北海星石新能源材料产业园（一期）项目实施方案

2-6. 2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2018 年广西壮族自治区政府专项债券（十二期）北海电子信息配套产业园标准厂房项目实施方案

2-7. 2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2018 年广西壮族自治区政府专项债券（十二期）东兴二桥口岸综合服务区建设工程项目实施方案

2-8. 2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2018 年广西壮族自治区政府专项债券（十二期）钦州市污水处理厂及污水处理配套工程项目实施方案

2-9. 2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2018 年广西壮族自治区政府专项债券（十二期）南流江流域直排口截污入厂项目实施方案

2-10. 2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2018 年广西壮族自治区政府专项债券（十二期）玉柴工业园污水处理项目实施方案

2-11. 2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2018 年广西壮族自治区政府专

项债券（十二期）玉林（福绵）节能环保产业园生活配套设施建设项目实施方案

2-12. 2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2018 年广西壮族自治区政府专项债券（十二期）贺州市生态产业园项目实施方案

2-13. 2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2018 年广西壮族自治区政府专项债券（十二期）中泰（崇左）产业园区项目实施方案

2-14. 2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2018 年广西壮族自治区政府专项债券（十二期）龙州县水口扶贫产业园一期工程实施方案



附件 1

2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项 债券（一期）——2018 年广西壮族自治区政 府专项债券（十二期）项目汇总表

金额单位：万元

序号	行政区域	单位名称	项目名称	此次拟 发行债券 金额	项目预期 收益	预期收益 覆盖此次拟 发行债券本 息倍数
桂林市小计				6,170		
1	兴安县	兴安县严关镇人民政府	兴安县碳酸钙精深加工新型材料产业园基础设施建设项目	6,170	18,450.01	2.27
梧州市小计				10,000		
2	梧州市本级	广西梧州粤桂合作特别试验区投资开发有限公司	粤桂合作特别试验区江南片区标准厂房（一期）工程	10,000	26,481.60	2.01
北海市小计				20,000		
3	北海市本级	北海南方海洋科技开发有限公司	北海海洋产业科技园区海洋科研创新园创业谷项目	6,000	18,317.99	2.32
4	北海市本级	广西北海高新园区投资发展有限公司	北海国家高新区软件与信息服务业基地载体建设首期项目	8,000	21,613.13	2.05
5	北海市本级	北海市新元投资开发有限公司	北海星石新能源材料产业园（一期）项目	1,000	2,217.41	1.69
6	北海市本级	北海市新元投资开发有限公司	北海电子信息配套产业园标准厂房项目	5,000	13,857.08	2.11

防城港市小计				5,000		
7	东兴市	广西跨境经济开发投资有限公司	东兴二桥口岸综合服务区建设工程项目	5,000	16,379.53	2.49
钦州市小计				20,000		
8	钦州市本级	钦州市开发投资集团有限公司	钦州市污水处理厂及污水处理配套工程项目	20,000	42,602.82	1.62
玉林市小计				15,000		
9	玉林市本级	玉林市城市建设投资有限公司	南流江流域直排口截污入厂项目	3,000	21,948.60	5.56
10	玉林市本级	玉林市城市建设投资有限公司	玉柴工业园污水处理项目	4,000	10,347.60	1.97
11	福绵区	玉林市福泰建设投资发展有限责任公司	玉林（福绵）节能环保产业园生活配套设施建设项目	8,000	16,064.31	1.53
贺州市小计				11,800		
12	贺州市本级	广西贺州天贺投资有限责任公司	贺州市生态产业园项目	11,800	23,349.66	1.5
崇左市小计				25,000		
13	崇左市本级	广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司	中泰（崇左）产业园区项目	15,000	30,178.81	1.53
14	龙州县	广西龙州县工业交通投资有限公司	龙州县水口扶贫产业园一期工程项目	10,000	23,570.84	1.79
合 计				112,970		

2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券 (一期)——2018 年广西壮族自治区政府专项 债券(十二期)兴安县碳酸钙精深加工新型 材料产业园基础设施建设项目实施方案

一、项目基本情况

(一) 兴安县基本情况。

兴安县隶属于广西壮族自治区桂林市，位于广西东北部，东南接灌阳县，西南濒灵川县，西北临龙胜各族自治县，北与资源县为邻，东北与全州县接壤。兴安县版图总面积 2,344 平方千米，下辖 6 个镇、4 个乡。2017 年末，辖区户籍总人口 39.09 万人。

兴安县地处亚热带季风气候区，气温适宜，雨量充沛，是湘江、漓江的主要发源地，县内河流纵横，土地肥沃，物产丰富，全县森林面积 223.60 万亩，森林覆盖率达 68.50%。盛产水稻、玉米、柑桔、葡萄、白果、毛竹、松杉等，是全国粮食大县及商品粮基地县，农业综合开发取得长足进步，建成规模养殖、优质水果、优质蔬菜、果叶两用白果、柑桔品质改造等五大有区域特点的生产基地。

兴安县历史悠久，名胜古迹众多，民风纯朴，旅游资源得天独厚，有驰名中外的千古灵渠，有华南第一峰猫儿山，有湘南第一洞“乳洞岩”，有古严关、秦城遗址及众多的汉晋古墓群。近年来，全县投入大量资金进行以灵渠为主线的景区、景点开发，相

继建成红军突破湘江烈士碑园、灵渠观景楼、龙王庙、“灵湖工程”、猫儿山等，基本形成了灵渠——灵湖——猫儿山旅游框架，年接待中外游客达 150 多万人，凡到兴安旅游观光的客商无不兴安县有天工之美、人工之奇、山水之秀的自然、人文景观所陶醉。

兴安工业企业发展迅猛，初步形成了以食品、建材、竹木加工为主的地方工业体系，拥有国有或国有控股企业 20 家，建成乡镇企业 4,722 家，私营企业 158 家，“三资”企业 20 家，一大批技术水平高、工艺先进的外向型企业已有一定规模。秦堤、灵渠三花酒系列产品，荣获轻工部优质产品奖，罐头食品、竹木制品远销日本、东南亚，是广西轻工产品出口基地之一。

兴安县矿产资源十分丰富，其中石灰石、大理石、花岗岩、方解石、钨矿、高岭土蕴藏量大，品质优良，开采利用价值高，一批采矿、选矿企业相继建成，迅速发展。

2015 年至 2017 年，兴安县地区生产总值分别为 148.13 亿元、150.43 亿元和 136.07 亿元，实现一般公共预算收入 9.32 亿元、9.60 亿元和 9.65 亿元。政府性基金收入分别为 1.06 亿元、0.39 亿元和 0.24 亿元，受区域经济增长带动，土地出让收入及政府性基金收入较为稳定。

兴安县 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	148.13	150.43	136.07
一般公共预算收入（亿元）	9.32	9.60	9.65
政府性基金收入（亿元）	1.06	0.39	0.24
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.96	0.28	0.12
政府性基金支出（亿元）	1.55	0.87	0.34
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.12	0.28	0.14

整体来看，经济社会的持续发展为兴安县碳酸钙加工产业发

展提供了雄厚的物质基础和广阔的市场需求。

（二）项目基本情况。

1. 项目名称：兴安县碳酸钙精深加工新型材料产业园基础设施建设项目（以下简称“碳酸钙产业园项目”）。

2. 项目业主：兴安县严关镇人民政府。

3. 建设地点：项目建设地址位于兴安县严关镇的仙桥村、灵坛村，分别是仙桥片区、灵坛片区。仙桥片区建设地点：西侧到兴安县百利氧化钙粉厂，东侧到下界富坪村，北侧及南侧以山体为界。灵坛片区的建设地点：西侧以灌溉水渠为界，东侧到严关部队，北侧以部队专线铁路为界，南侧以山体为界。

（三）建设内容。

兴安县碳酸钙精深加工新型材料产业园规划用地面积约 45.07 公顷。其中：仙桥片区 33.87 公顷，灵坛片区 11.20 公顷。本次新建产业园基础设施建设项目，建设内容包括道路工程、绿化工程、给排水管网、电力电信管网、路灯、防洪沟渠、变电站、环卫设施等，建设规模详见下表：

序号	建设内容	单位	工程量	备注
一	仙桥片区			
1	道路工程			
	24 米路宽	m ²	11,196	
	12 米路宽	m ²	59,214	
2	绿化工程	m ²	36,805	防护绿地
3	市政管网			
3.1	给水管			聚乙烯 PE 管材
	DN200	m	1,846	
	DN300	m	910	
3.2	雨水管			预应力混凝土管材
	DN400	m	192	
	DN600	m	578	

序号	建设内容	单位	工程量	备注
	DN800	m	1,702	
3.3	污水管			球墨铸铁管材
	DN300	m	770	
	DN400	m	1,702	
3.4	电力管	m	2,454	
3.5	通信站及管网	m		
4	路灯	个	306	
5	防洪沟渠			
5.1	土方工程	m ³	28.2 万	
5.2	石方工程	m ³	18.1 万	
5.3	C15 垫层浇筑	m ³	74	
5.4	沟槽及地板 C30 浇筑	m ³	592	
5.5	其他零星工程	项	1	
6	35KV 变电站			
6.1	变电所	m ²	1,000	
6.2	变压器 (11.3MVA)	项	1	
6.3	电缆铺设	Km	2	
6.4	配电柜、电容器等电气设备	项	1	
7	环卫设施	项	1	含垃圾转运点
二	灵坛片区			
1	道路工程			
	8 米路宽	m ²	10,344	
	6 米路宽	m ²	480	
2	绿化工程	m ²	9,899	防护绿地
3	市政管网			
3.1	给水管			聚乙烯 PE 管材
	DN150	m	1,888	
	DN200	m	98	
3.2	雨水管			预应力混凝土管材
	DN400	m	228	
	DN600	m	1,088	
	DN800	m	288	
3.3	污水管 DN300	m	1,785	球墨铸铁管材
3.4	电力管	m	1,935	
3.5	电信管	m	1,320	
4	路灯	个	92	
5	35KV 变电站			
5.1	变电所	m ²	1,000	

序号	建设内容	单位	工程量	备注
5.2	变压器（4MVA）	项	1	
5.3	电缆铺设	km	1	
5.4	配电柜、电容器等电气设备	项	1	
6	环卫设施	项	1	含垃圾转运点

二、经济社会效益分析

（一）经济效益。

本次新建兴安县碳酸钙精深加工新型材料产业园基础设施建设项目，完成园区通水、通电、通路、通讯、平整土地，项目建成后为碳酸钙产业的集群化发展提供有力支撑。

兴安县碳酸钙精深加工新型材料产业园规划用地面积 676 亩，产业园固定资产年投资 4.06 亿元，投资项目年产值为 10.14 亿元，投资项目年纳税 3,380 万元。估算土地开发成本为 11.46 万元/亩，考虑到未来土地升值空间及未预见费用的发生，建议土地出让价格为 15.28 万元/亩，本项目具有较好的经济效益。

（二）社会效益。

1. 直接社会效益。

（1）缓解就业压力，促进社会稳定

本项目建成后可直接提供 500 人的就业岗位，待产业园整体建成后，加上商业贸易和物流等就业机会，间接将带动项目周边约 1000 人的劳动就业。

（2）增加国家财政和居民收入

作为兴安县碳酸钙精深加工新型材料产业园基础设施建设项目，本项目的建设有利于产业园招商引资，企业入园生产交纳的各种流转税金和所得税，能提高兴安县财政收入水平。本项目所带动的相关产业的发展，也会增加村民收入和国家财政收入。

（3）改善土地、环境及产业现状，整合资源

兴安县碳酸钙精深加工新型材料产业园把 322 国道沿线的矿粉企业进行整合、集中布局，加强监管，统一进行环保和排污措施，能够节约生产成本，改善城镇风貌。碳酸钙产业园的建设有利于引导现有土石灰窑、小灰钙粉厂整合改造，通过入园实现达标生产，充分发挥园区土地的效益。

2. 间接社会效益。

（1）改善投资与经济环境

工业园区是招商引资的主要载体，碳酸钙产业园根据兴安县的实际情况，大力引进产业龙头型项目及与之配套的上下游项目，充分发挥园区集聚效应，形成产业集群。本项目通过着力完善工业园区配套服务功能，提升园区的综合实力，为兴安县创造优质的投资营商环境，吸引更多的人才。

（2）加快兴安县城镇化进程

随着碳酸钙产业园的进一步开发，吸引投资者到此考察、投资、洽谈业务，给当地百姓带来了更加丰富的信息流、资金流和商品流，打破了原有的封闭状态。将改变过去当地居民满足现状的自给自足的社会经济生活模式，使人们的社会意识形态渐由乡村方式向城镇方式转变，促进了观念的更新，增强了商品经济意识，加快兴安县城镇化进程。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算。

1. 编制依据及原则。

（1）《建设项目经济评价参数与方法（第三版）》（2006 年）

- (2)《广西壮族自治区建筑工程消耗量定额》(2015)
- (3)《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》(2013)
- (4)《广西壮族自治区安装工程消耗量定额》(2015)
- (5)《广西壮族自治区建筑装饰装修安装园林绿化工程费用定额》(2005 版)
- (6)《广西壮族自治区市政工程消耗量定额》(2014 版)
- (7)《广西壮族自治区工程建设其他费用定额》
- (8) 国家、自治区、各主管部门现行的有关规范、标准、规定

- (9) 项目初步拟定的建设方案
- (10) 近年来兴安县类似工程投资资料
- (11) 建设单位提供的本项目各有关资料

2. 项目总投资。

项目总投资估算为 13,281.64 万元,其中:工程费用 8,154.46 万元、工程建设其他费用 4,688.54 万元,预备费 438.64 万元。项目总投资构成情况如下表所示:

序号	项目名称	金额(万元)
1	工程费用	8,154.46
2	工程建设其他费	4,688.54
3	预备费	438.64
	总投资	13,281.64

(二) 资金筹措方案。

碳酸钙产业园项目建设资金由项目资本金和债务资金两部分构成:

- 1. 项目资本金为 7,111.64 万元,占投资总额的比例为 53.54%。目前已到位 2,000 万元,资本金来源为业主自筹。

2. 债务资金为 6,170 万元，占投资总额的比例为 46.46%，拟通过地方政府专项债券筹集资金。

3. 项目建设计划及现状。

项目已于 2018 年 1 月开工，预计 2019 年 6 月竣工。截至 2018 年 8 月末，项目已投资金额为 2,000 万元。

4. 项目资金保障措施。

兴安县财政局对项目资金实行专账专户管理，严格按照财政资金管理相关要求保障资金安全。项目收益纳入财政基金预算管理，全额缴入财政基金专户，专款专用，确保项目收益全额用于保障债券本息偿付。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收益。

项目主要收入来源于碳酸钙产业园的土地出让收入和税收收入，2019 年-2025 年总收入为 29,352 万元。

1. 土地出让收入。

根据《兴安县碳酸钙精深加工新型材料产业园基础设施建设项目可行性研究报告》，土地开发成本为 11.46 万元/亩，结合周边同类工业园区土地定价、以及未来土地升值潜力，企业入园土地出让价格（扣除税费后）为：土地开发成本÷工业用地占园区土地比（75%）=11.46÷75%=15.28 万元/亩。碳酸钙产业园规划土地面积共 676 亩，2019 年 6 月项目竣工之后，2019 年-2025 年每年出让面积分别为 50 亩、100 亩、100 亩、100 亩、100 亩、100 亩和 50 亩，相应出让收入分别为 756 万元、1,512 万元、1,512 万元、1,512 万元、1,512 万元、1,512 万元和 756 万元。土地出

让收入（扣除税费后）合计 9,072 万元。

2. 税收收入。

根据《中华人民共和国土地管理法》、国土资源部《工业项目建设用地控制指标》（国土资发〔2008〕24号）、《桂林市工业园区企业（项目）入园管理试行办法的通知》（市政办〔2010〕212号）、

《产业结构调整指导目录》，兴安县碳酸钙精深加工新材料产业园建设指挥部对本园区企业入园准入实行工业园区投资项目纳税强度（年纳税额/项目总用地面积）最低标准制度，入园项目每亩土地的年纳税额不少于 5 万元（注：市政办〔2010〕212 号规定各县集中区为 6 万元）。碳酸钙产业园规划土地面积共 676 亩，2019 年竣工当年预计无税收收入，预计 2020 年起，每年入园企业税收收入 3,380（676 亩*5 万元/亩）万元，税收收入合计 20,280 万元。具体收入测算情况如下：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
土地出让收入 (扣除税费后)	756.00	1,512.00	1,512.00	1,512.00	1,512.00	1,512.00	756.00	9,072.00
税收收入		3,380.00	3,380.00	3,380.00	3,380.00	3,380.00	3,380.00	20,280.00
收入合计	756.00	4,892.00	4,892.00	4,892.00	4,892.00	4,892.00	4,136.00	29,352.00

（二）项目预期成本。

项目成本主要包括碳酸钙产业园的土地出让成本结转、营运费用、财务费用、计提折旧和税金及附加，2019 年-2025 年总支出为 12,845.54 万元。

1. 土地出让成本结转。

根据《兴安县碳酸钙精深加工新型材料产业园基础设施建设项目可行性研究报告》，土地开发成本为 11.46 万元/亩，碳酸钙

产业园规划土地面积共 676 亩，2019 年 6 月项目竣工之后，2019 年-2025 年每年出让面积分别为 50 亩、100 亩、100 亩、100 亩、100 亩、100 亩和 50 亩，相应结转土地出让成本分别为 573 万元、1,146 万元、1,146 万元、1,146 万元、1,146 万元、1,146 万元和 573 万元。土地出让成本合计结转 6,876 万元。

2. 营运费用。

按当年收入总和的 5%测算，预计 2019 年-2025 年各年营运费用分别为 37.80 万元、244.60 万元、244.60 万元、244.60 万元、244.60 万元、244.60 万元和 206.80 万元，营运费用合计 1,467.60 万元。

3. 财务费用。

碳酸钙产业园项目总投资 13,281.64 万元，资本金 7,111.64 万元，专项债资金 6,170 万元，专项债按年利率 4.50%估算，每年利息 277.65 万元。2019 年-2025 年财务费用合计 1,943.55 万元。

4. 计提折旧。

资产原值按总投资 13,281.64 万元计算，按照 40 年使用权及 5%的残值率，2019 年-2025 年每年折旧金额分别为 157.72 万元、315.44 万元、315.44 万元、315.44 万元、315.44 万元、315.44 万元和 315.44 万元。计提折旧总额 2,050.35 万元。

5. 税金及附加。

增值税按照简易征收率 5%计算，计税基础为每年土地出让收入；附加税费按增值税的 12%（其中城建税 7%，教育费附加 3%，地方教育附加 2%）计算；企业所得税按照税前利润的 25%测算，其中税收分成收入属于财政性资金不计算所得税，2019 年-2025

年碳酸钙产业园税前利润为负，无需缴纳企业所得税。2019 年-2025 年税金及附加总额为 508.03 万元。

具体成本测算情况如下：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
土地开发成本	573.00	1,146.00	1,146.00	1,146.00	1,146.00	1,146.00	573.00	6,876.00
营运费用	37.80	244.60	244.60	244.60	244.60	244.60	206.80	1,467.60
财务费用	277.65	277.65	277.65	277.65	277.65	277.65	277.65	1,943.55
计提折旧	157.72	315.44	315.44	315.44	315.44	315.44	315.44	2,050.35
税金及附加	42.34	84.67	84.67	84.67	84.67	84.67	42.34	508.03
其中：增值税	37.80	75.60	75.60	75.60	75.60	75.60	37.80	453.60
附加税费	4.54	9.07	9.07	9.07	9.07	9.07	4.54	54.43
企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-
支出合计	1,088.51	2,068.36	2,068.36	2,068.36	2,068.36	2,068.36	1,415.22	12,845.54

（三）资金测算平衡情况。

1. 项目现金流情况。

项目现金流入主要包括土地出让收入和税收收入，2019 年-2025 年项目现金流入总计 29,352 万元。项目现金流出主要包括 2019 年剩余项目投资款（按工期进度估算 2019 年仍需投资 4,427.21 万元）、营运费用、财务费用、专项债本金偿还和税金及附加，2019 年-2025 年项目现金流出总计 14,516.40 万元。2019 年-2025 年项目净现金流总计 14,835.60 万元。

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
一、现金流入								
土地出让收入 (扣除税费后)	756.00	1,512.00	1,512.00	1,512.00	1,512.00	1,512.00	756.00	9,072.00
税收收入		3,380.00	3,380.00	3,380.00	3,380.00	3,380.00	3,380.00	20,280.00
现金流入小计	756.00	4,892.00	4,892.00	4,892.00	4,892.00	4,892.00	4,136.00	29,352.00
二、现金流出								
项目投资	4,427.21							4,427.21
营运费用	37.80	244.60	244.60	244.60	244.60	244.60	206.80	1,467.60
财务费用	277.65	277.65	277.65	277.65	277.65	277.65	277.65	1,943.55
偿还债务							6,170.00	6,170.00
税金及附加	42.34	84.67	84.67	84.67	84.67	84.67	42.34	508.03
其中：增值税	37.80	75.60	75.60	75.60	75.60	75.60	37.80	453.60
附加税费	4.54	9.07	9.07	9.07	9.07	9.07	4.54	54.43
企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出小计	4,785.00	606.92	606.92	606.92	606.92	606.92	6,696.79	14,516.40
三、净现金流	-4,029.00	4,285.08	4,285.08	4,285.08	4,285.08	4,285.08	-2,560.79	14,835.60

2. 项目融资收益平衡情况。

2019 年-2025 年的项目收益与融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	项目收益 (项目收入-项目成本+ 专项债利息)	息税折旧摊 销前利润	专项债本息	项目收益 覆盖倍数	息税折旧摊销前 利润覆盖倍数
2019 年	-54.86	145.20	8,113.55	2.27	2.59
2020 年	3,101.29	3,501.40			
2021 年	3,101.29	3,501.40			
2022 年	3,101.29	3,501.40			
2023 年	3,101.29	3,501.40			
2024 年	3,101.29	3,501.40			
2025 年	2,998.43	3,356.20			
合计	18,450.01	21,008.40			

总体看，息税折旧摊销前利润对本次专项债本息的覆盖倍数为 2.59，项目收益对本次专项债本息的覆盖倍数为 2.27，项目能够实现收益与融资平衡。

此外，考虑到收入变动因素，分析专项债券资金覆盖率如下

表:

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
税息折旧摊销前利润覆盖倍数	2.35	2.42	2.59	2.76	2.83
项目收益覆盖倍数	2.04	2.11	2.27	2.44	2.51

以上考虑了收入从-7%到7%变动,税息折旧摊销前利润对本次专项债本息的覆盖倍数范围为2.35到2.83;项目收益对本次专项债本息的覆盖倍数为2.04到2.51。从这个角度看,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。

考虑到成本变动,分析专项债券资金覆盖率如下表:

单因素（成本）变动压力测试

成本变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
税息折旧及摊销前利润覆盖倍数	2.66	2.64	2.59	2.54	2.52
项目收益覆盖倍数	2.35	2.33	2.27	2.22	2.20

以上考虑了成本从-7%到7%变动,税息折旧摊销前利润对本次专项债本息的覆盖倍数范围为2.52到2.66;项目收益对本次专项债本息的覆盖倍数为2.20到2.35,从这个角度看,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。

因此,总体看,项目收益与融资能实现自我平衡,不能还本付息的风险较小。

五、项目融资计划

（一）发行依据。

1. 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。

2. 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委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。

3. 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：（一）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；（二）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。

4. 地方政府债务应急处置机制。

《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（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。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

（二）发行计划。

本次债券拟募集资金规模 6,170 万元，全部用于碳酸钙产业园项目建设。

（三）发行场所。

本次专项债券在中央国债登记结算有限责任公司深圳客户服务中心通过财政部政府债券发行系统发行。

（四）发行安排。

本次专项债券拟于 2018 年发行，期限结构为 7 年期。本次专项债券自各期发行日第二个自然日起开始计息，按年计息付息，到期一次还本。在上述期限结构下，本次债券本息偿付计划如下：

单位：万元

年度	期初债券余额	融资利率	本期偿还本金	本期偿还利息	期末债券余额
2018 年	6,170.00	4.50%	—	—	6,170.00
2019 年	6,170.00	4.50%	—	277.65	6,170.00
2020 年	6,170.00	4.50%	—	277.65	6,170.00
2021 年	6,170.00	4.50%	—	277.65	6,170.00
2022 年	6,170.00	4.50%	—	277.65	6,170.00
2023 年	6,170.00	4.50%	—	277.65	6,170.00
2024 年	6,170.00	4.50%	—	277.65	—
2025 年	6,170.00	4.50%	6,170.00	277.65	—
还本付息合计				8,113.55	—

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险。

1. 诚信因素风险分析。

在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中业主面临参建单位诚信风险。表现为：

（1）设计单位在设计中指定所需材料、设备，变相增加投资成本；在设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本。

（2）监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等。

（3）总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠，就停工。

（4）材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

2. 工期拖延风险。

拖延项目工期，此类因素主要包括：勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

3. 项目资金、质量和进度风险分析。

（1）资金风险表现为资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

(2) 质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等。

(二) 影响项目收益的风险。

1. 经营风险。

园区产业规划和定位，决定园区发展战略和路径。市场调研不充分，招商政策不灵活，容易错失承接产业转移良机。入园企业质量、规模和影响力，直接影响园区发展质量和速度。

2. 工程进度风险。

项目建设过程中由于征地拆迁工作滞后、设计图纸延误、专业技术复杂、沟通协调时间长、建设过程审批程序多、涉及部门广、准备与审批周期长等原因，项目实施工期较批复工期延长。

(三) 影响融资平衡结果的风险。

1. 投资测算不准确风险。

风险分析：影响兴安县碳酸钙产业园融资收益平衡最大的风险在于对土地出让价格、面积、入园企业每年产值带来的税收收入等重要环节出现判断偏差。现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

2. 利率波动风险。

风险分析：在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 存续债券置换不畅风险。

风险分析：根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于本项目运营收入较为单一，债券发行期限较长，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

4. 流动性风险。

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（四）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。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

经广西壮族自治区政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广

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

2. 本项目建设期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

3. 加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

4. 本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作。

5. 为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

兴安县财政局
2018年9月10日

兴安县平关镇人民政府
2018年9月10日

2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券 (一期)——2018 年广西壮族自治区政府专 项债券(十二期)粤桂合作特别试验区江南 片区标准厂房(一期)工程项目实施方案

一、项目基本情况

(一) 梧州基本情况。

梧州位于广西东部,坐落在西江、浔江和桂江汇合处,是一个物产丰富、风景宜人的城市。梧州近年来经济平稳增长,截至 2017 年末,梧州市实现地区生产总值 1,338.1 亿元,比上年增长 6.7%,财政收入为 121.09 亿元,由此可知,梧州市综合财力向好,居自治区中上水平。

(二) 粤桂合作特别试验区简介。

粤桂合作特别试验区位于广西壮族自治区梧州市和广东省肇庆市交界处,由主体区和拓展区组成。主体区以梧州市和肇庆市交界为中轴;沿西江两岸各划 50 平方公里,共 100 平方公里组成,西江南岸首期建设 10 平方公里起步区;另设拓展区 40 平方公里,由双方各划 20 平方公里。试验区是广东、广西两省(区)“十二五”战略合作的重点,是两广一体化发展的示范区和先行区。

试验区按照“一体化、同城化、特区化”的机制模式,由两省(区)领导、统一规划、合作共建、独立运营、利益共享,试验区将打造成为珠江—西江经济带新增长极、西江流域生态共建区、省际合作机制创新区和东西部合作示范区。目前,试验区建

设已全面启动，大规模开发建设正在如火如荼开展。预计到 2030 年，试验区将全面建成，工业生产总值 3,000 亿元以上，GDP 达到 1,000 亿元。

目前，《粤桂合作特别试验区总体发展规划》已获得两省（区）政府正式批复，试验区建设已上升至国家战略，成为珠江—西江经济带的重要载体和核心抓手，这为试验区未来发展提供了广阔的舞台。试验区将积极抢抓机遇、开拓创新、加快发展、努力打造成为产城融合、经济发达、生态宜居的现代化新城。

（三）项目情况。

1. 项目名称：粤桂合作特别试验区江南片区标准厂房（一期）工程。

2. 建设性质：新建。

3. 建设单位：广西梧州粤桂合作特别试验区投资开发有限公司，法人代表：易凯航。

4. 建设地点：本项目位于粤桂合作特别试验区塘源一号路南侧，拟选址于江南片区 C-02-09 地块，周边主要规划为一类工业用地（M1）。

（四）建设内容。

本项目规划总建筑面积约 97,391.05 平方米，其中，大型标准厂房约 16,779.19 平方米，小型标准厂房约 78,363.02 平方米，门卫用房约 18 平方米，物业管理用房（含办公用房）约 1,368 平方米，消防控制室约 64.64 平方米，公厕约 60 平方米，食堂约 462 平方米，架空层约 276.2 平方米。此外，还包括室外水电、道路地坪、景观绿化、停车场等配套工程，详见下表。

单位：平方米

序号	建筑名称	建筑面积	其中			备注
			出售面积	出租面积	小计	
1	大型标准厂房	16,779.19		16,779.2	16,779	5层建筑科研楼用房
2	小型标准厂房	78,363.02		78,363.0	78,363	5层建筑科研楼用房
3	门卫用房	18			0	5层建筑科研楼用房
4	物业管理用房 (含办公用房)	1,368		1,218.0	1,218	创客中心
5	消防控制室	64.64			0	20层建筑9层建筑软件与信息房
6	公厕	60			0	20层建筑9层建筑软件与信息用房
7	食堂	462			0	9层建筑软件及电商用房
8	架空层	276.20			0	23层建筑信息服务业用房
9	合计	97,391.05	0.0	96,360.21	96,360.21	计容积率面积
10	地下停车场	27,766.01				823个车位
11	合计建筑面积	125,157.06				

二、经济社会效益分析

本项目的建设将会带来良好的经济社会效益，主要包括以下几个方面：

（一）实现资源优化配置。

建立标准化厂房，走集中开发的规模经营之路，从供水、供电、供热、供气、提供社会大生产的服务，到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在园区内都到较好的解决，充分实现资源共享，降低了企业成本，促进社会资源优化配置，大大提高了资源的使用效率。

（二）促进经济增长。

标准厂房的建设将有力推进粤桂合作特别试验区的发展，将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐

射带动效应。此外，标准厂房的建设有利于拉长产业链，增加产品附加值，创造就业机会，以此能够有效拉动梧州经济高质量增长。同时，通过完善园区政策和强化园区服务，激发各类投资主体的积极性，从而拉动全市经济快速增长。

（三）加快梧州市经济结构转型升级。

实现工业化、信息化仍是梧州现代化进程中艰巨的历史任务。拓展粤桂合作特别试验区的发展空间，建设标准厂房，为社会资本搭建良好的发展平台，创造宽松的投资环境，提供良好的生产经营条件，由此吸引各市场主体来梧州投资创办高新企业，以加快新型工业化进程，实现产业结构调整、优化和升级。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算。

1. 估算范围。

本项目规划总建筑面积约 97,391.05 平方米，其中，大型标准厂房约 16,779.19 平方米小型标准厂房约 78,363.02 平方米，门卫用房约 18 平方米，物业管理用房（含办公用房）约 1,368 平方米，消防控制室约 64.64 平方米，公厕约 60 平方米，食堂约 462 平方米，架空层约 276.2 平方米。此外，还包括室外水电、道路地坪、景观绿化、停车场等配套工程。

本项目投资估算包括土建工程、给排水工程、电气工程、消防工程、智能系统、安防系统、室外总平工程等工程费用，还包括工程建设其他费、预备费等。

2. 估算依据。

（1）《投资项目可行性研究指南》（试用版）

（2）《建设项目经济评价方法与参数（第 3 版）》

- (3) 《广西壮族自治区工程建设其他费用定额》(2010年)
- (4) 《建设项目投资估算编审规程》(2007年)
- (5) 《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》(2013年)
- (6) 《广西壮族自治区安装工程消耗量定额》(2015年)
- (7) 《广西壮族自治区市政工程消耗量定额》(2014年)
- (8) 《广西壮族自治区园林绿化及仿古建筑工程消耗量定额》(2013年)
- (9) 《广西壮族自治区建设工程费用定额》(2016年)
- (10) 《关于调整建设工程定额人工费及有关费率的通知》(桂建标〔2015〕5号)
- (11) 《梧州市建设工程造价信息》
- (12) 近年完成的类似工程项目的建筑及安装工程的估算指标

(二) 项目总投资。

本项目总投资约 24,015.36 万元，其中，工程费用约 18,997.89 万元，工程建设其他费用约 3,222.53 万元，预备费约 1,110.02 万元，建设期利息约为 684.92 万元。

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程	其他费用	基本预备费	动态投资	合计
1	静态投资	18,997.89	3,222.53	1,110.02		23,330.44
2	工程费用	18,997.89	3,222.53	1,110.02	0	20,107.91
3	建筑工程	18,997.89				18,997.89
4	其他费用 (含土地费)	0				0
5	基本预备费			1,110.02		1,110.02
6	动态投资	0	0	0	684.92	684.92
7	建设期利息				684.92	684.92
8	固定资产投资					24,015.36

（三）资金筹措方案。

项目资金来源于补助资金、自有资金和债务资金，其中，补助资金约 4,869.55 万元（500 元/平方米），占总投资的 20.28%，自有资金约 4,807 万元，占总投资的 20%，债务资金 14,338.81 万元，占总投资的 59.72%。

（四）专项债发行计划。

2018 年专项债券拟发行 10,000 万元，期限为 7 年期。

（五）项目资金保障措施。

该项目将建立专门资金账户进行资金监管，确保项目每笔资金专款专用。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入。

本项目收入主要来源于厂房租金收入、管理用房租金收入、餐饮收入、物业收入和土地出让收入等。

1. 厂房租金收入。

本项目拟建大型标准厂房 16,779.19 平方米，参照梧州现行厂房租金，大型标准厂房租金暂按 35 元/平方米·月收取，则大型标准厂房正常年份收入约为 704.37 万元；小型标准厂房 78,363.02 平方米，租金暂按 29 元/平方米·月收取，则小型标准厂房正常年份收入约为 2,727.03 万元。厂房租金按每年 5% 增长率增长。

2. 物业用房租金收入。

物业管理用房 1,368 平方米，其中 1,218 平方米用来出租给企业，参照梧州办公室租金，暂拟 40 元/平方米·月收取，则正常年份管理用房租金收入约为 58.46 万元，按每年 5% 增长率增长。

3. 食堂收入。

食堂 462 平方米，预测每天有 1,000 人在食堂用餐，每人每天暂按 30 元收取费用，年工作 300 天，则正常年份餐饮收入约为 900 万元，按每年 5% 增长率增长。物业收入暂按 50 元/100 平方米·月收取，则正常年物业收入约为 58.43 万元，按每年 5% 增长率增长。

4. 物业收入。

产生物业收入的面积有 97,391.05 平方米，暂按 50 元/100 平方米·月收取，则正常年物业收入约为 58.43 万元，按每年 5% 增长率增长。

5. 土地出让收入。

2019 年到 2024 年，每年计出让划试验区内土地 200 亩，土地规划性质为工业，根据梧州市近几年工业土地价格，前三年土地出让价格为 15 万元/亩，后三年土地出让价格为 20 万元/亩。

项目预期收入表

单位：万元

序号	项目名称	合计	建设期	经营期					
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	出租收入	21,581.98	-	3,172.93	3,331.58	3,498.15	3,673.06	3,856.71	4,049.55
1.1	大型标准厂房	4,357.69	-	640.66	672.69	706.32	741.64	778.72	817.66
1.2	小型标准厂房	16,862.75	-	2,479.12	2,603.08	2,733.23	2,869.89	3,013.38	3,164.05
1.3	物业管理用房 (含办公用房)	361.54	-	53.15	55.81	58.60	61.53	64.61	67.84
2	其他业务收入	6,150.20	-	904.19	949.40	996.87	1,046.71	1,099.04	1,153.99
2.1	餐饮收入	5,775.21	-	849.06	891.51	936.09	982.89	1,032.03	1,083.63
2.2	物业收入	374.99	-	55.13	57.89	60.78	63.82	67.01	70.36
3	土地出让收入	19,090.89	-	2,727.27	2,727.27	2,727.27	3,636.36	3,636.36	3,636.36
	收入合计	46,823.07	-	6,804.39	7,008.25	7,222.29	8,356.13	8,592.11	8,839.90

（二）项目成本及税金。

1. 基本成本。

主要包括外购原辅材料和燃料及动力费、人员薪酬、折旧摊销、修理费以及其它费用等。本项目涉及外购原辅材料和燃料，主要为餐饮食物采购等，按餐饮收入的 20% 计取；能源费用主要为水、电、天然气等费用，结合梧州和广西能源单价情况，预计本项年用水费用为 8.19 万元，年用电费用为 23.57 万元，年用气费用为 18.56 万元。

2. 人员工资。

本项目达到满负荷后劳动定员按 50 人考虑，以及少量临时人员等，人均薪酬按 2.5 万元/年测算，正常年份每年大约需要 125 万元，每年上调 1% 计取。

3. 计提折旧。

本项目固定资产为 24015.36 万元，房屋建筑物折旧期限为 30 年，残值 5%，采用直线折旧法，年折旧摊销费用约为 760.49 万元。按每年建筑物固定资产原值（不考虑建设期利息）的 0.5% 计算，则年修理及维护费用约为 120.18 万元。

4. 财务费用。

本次通过发行专项债券满足项目建设的融资需求，债务利息按照 4.5% 计算，其余债务性资金采用等额还本、债务利息按照 5.39% 计算，利息照付的还款方式，8 年还清。本次专项债产生的财务费用：

单位：万元

序号	项目	总计	建设期	还款期						
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
1	年初借款累计			14,358.45	13,735.81	13,113.17	12,490.53	11,867.89	11,245.25	622.61
2	年内借款	14,358.45	14,358.45							
3	年内借款应计利息	4,291.04	684.92	684.92	651.36	617.80	584.24	550.68	517.12	33.56
3.1	专项债利息	3150	450	450	450	450	450	450	450	
3.2	银行贷款	1,141.04	234.92	234.92	201.36	167.80	134.24	100.68	67.12	33.56
4	本年还本	14,358.45		622.64	622.64	622.64	622.64	622.64	10,622.64	622.61
5	年末借款累计		14,358.45	13,735.81	13,113.17	12,490.53	11,867.89	11,245.25	622.61	
	本年应付本息合计	18,026.88	684.92	1,307.56	1,274	1,240.44	1,206.88	1,173.32	11,139.76	656.17

5. 相关税费。

根据本项目运营内容，预计涉及的税目有：房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税，具体如下表：

项目	税费	税率
增值税	5%	房地产建造服务按税率10%，房地产出租按照11%
城建维护税	7%	按增值税的7%计取
教育费附加及地方教育费附加	5%	按增值税的5%计取
印花税（财产租赁）	0.1%	商业、办公按年租金收益的千分之一计取
房产税	12%	商业、办公按年租金收益的12%
企业所得税	25%	

6. 项目总成本费用。

总成本费用如下表：

单位：万元

序号	项目	经营期						合计金额
		第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
1	成本费用	2,115.47	2,091.65	2,068.27	2,045.35	2,022.91	2,000.97	12,344.62
1.1	原辅材料、燃料及能源费	220.13	228.62	237.54	246.90	256.73	267.05	1,456.97

1.2	人员薪酬	125	126.25	127.51	128.79	130.08	131.38	769.01
1.3	折旧(按30年折旧)	761.11	761.11	761.11	761.11	761.11	761.11	4,566.66
1.4	修理及维护费	120.18	120.18	120.18	120.18	120.18	120.18	721.08
1.5	其它费用 (第一年收入的3%)	204.13	204.13	204.13	204.13	204.13	204.13	1,224.78
1.6	利息费用	684.92	651.36	617.80	584.24	550.68	517.12	3,606.12
2	税金及附加	492.93	513.35	534.79	585.49	609.13	633.95	3,369.64
	增值税(收入5%)	340.22	350.41	361.11	417.81	429.61	442	2,341.16
2.1	附税费(12%)	40.83	42.05	43.33	50.14	51.55	53.04	280.94
2.1	印花税(租金的0.1%)	3.17	3.33	3.50	3.67	3.86	4.05	21.58
2.2	房产税(租金收入12%)	380.75	399.79	419.78	440.77	462.81	485.95	2,589.85
2.4	土地增值税(2.5%)	68.18	68.18	68.18	90.91	90.91	90.91	477.27
3	企业所得税(25%)	1,049	1,100.81	1,154.81	1,431.32	1,490.02	1,551.25	7,777.21
4	总成本费用及税金合计	3,657.40	3,705.81	3,757.87	4,062.16	4,122.06	4,186.17	23,491.47

(三) 项目收益。

根据以上的测算，本项目的收益情况如下表：

单位：万元

序号	项目	经营期						合计
		第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
1	收入合计	6,804.39	7,008.25	7,222.29	8,356.13	8,592.11	8,839.90	46,823.07
2	原辅材料、燃料及能源费	220.13	228.62	237.54	246.90	256.73	267.05	1,456.97
3	人员薪酬	125	126.25	127.51	128.79	130.08	131.38	769.01
4	折旧(按30年折旧)	761.11	761.11	761.11	761.11	761.11	761.11	4,566.66
5	修理及维护费	120.18	120.18	120.18	120.18	120.18	120.18	721.08
6	其它费用	204.13	204.13	204.13	204.13	204.13	204.13	1,224.78
7	利息费用	684.92	651.36	617.80	584.24	550.68	517.12	3,606.12
8	税金及附加	492.93	513.35	534.79	585.49	609.13	633.95	3,369.64
9	利润总额(1-2-3-4)	4,195.99	4,403.25	4,619.23	5,725.29	5,960.07	6,204.98	31,108.81

10	所得税 (7*25%)	1,049	1,100.81	1,154.81	1,431.32	1,490.02	1,551.25	7,777.21
11	税后利润 (7-8)	3,146.99	3,302.44	3,464.42	4,293.97	4,470.05	4,653.73	23,331.60
12	盈余公积金 (10%)	314.70	330.24	346.44	429.40	447.01	465.37	2,333.16
13	未分配利润 (9-10)	2,832.29	2,972.20	3,117.98	3,864.57	4,023.05	4,188.36	20,998.44

(四) 资金测算平衡情况。

1. 项目现金流情况。

单位：万元

序号	项目	经营期							合计
		第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
1	现金流入		6,804.39	7,008.25	7,222.29	8,356.13	8,592.11	8,839.90	46,823.07
1.1	出租收入		3,172.93	3,331.58	3,498.15	3,673.06	3,856.71	4,049.55	21,581.98
1.2	其他业务收入		904.19	949.40	996.87	1,046.71	1,099.04	1,153.99	6,150.20
1.3	土地出让收入		2,727.27	2,727.27	2,727.27	3,636.36	3,636.36	3,636.36	19,090.89
2	现金流出	24,015.36	2,896.29	2,944.70	2,996.76	3,301.05	3,360.95	3,425.06	18,924.81
2.1	静态投资	23,330.44							-
2.2	利息	684.92	684.92	651.36	617.80	584.24	550.68	517.12	3,606.12
2.3	原辅材料、燃料及能源费		220.13	228.62	237.54	246.90	256.73	267.05	1,456.97
2.4	人员薪酬		125	126.25	127.51	128.79	130.08	131.38	769.01
2.5	修理及维护费		120.18	120.18	120.18	120.18	120.18	120.18	721.08
2.6	其它费用		204.13	204.13	204.13	204.13	204.13	204.13	1,224.78
2.7	税金及附加		492.93	513.35	534.79	585.49	609.13	633.95	3,369.64
2.8	企业所得税		1,049	1,100.81	1,154.81	1,431.32	1,490.02	1,551.25	7,777.21
3	净现金流量	-24,015.36	3,908.10	4,063.55	4,225.53	5,055.08	5,231.16	5,414.84	27,898.26
4	累计现金流量	-24,015.36	-20,107.26	-16,043.71	-11,818.18	-6,763.10	-1,531.94	3,882.90	-52,381.29

2. 项目融资平衡情况。

经营期总收入 46,823.07 万元,扣除总成本及税金 23,491.47 万元,项目税后利润 23,331.60 万元,本期专项债本息合计 13,150 万元,对本次专项债本息的覆盖倍数为 2.01,项目有很好的偿债能力。

单位:万元

时间	净利润与专项债利息和	税息折旧及摊销前利润	专项债本息和	税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数	净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数
第一年	450	450	450		1.00
第二年	3,596.99	3,596.99	450	0.23	7.99
第三年	3,752.44	3,752.44	450	0.24	8.34
第四年	3,914.42	3,914.42	450	0.25	8.70
第五年	4,743.97	4,743.97	450	0.29	10.54
第六年	4,920.05	4,920.05	450	0.30	10.93
第七年	5,103.73	5,103.73	10,450	0.31	0.49
合计	26,481.60	26,481.60	13,150	1.64	2.01

总体看,税息折旧及摊销前利润对总投资的覆盖倍数为 1.64,净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数为 2.01,项目能够实现自求收益平衡。

此外,考虑到收入变动因素,分析专项债券资金覆盖率如下表:

单位:万元

收入变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数	1.50	1.54	1.64	1.73	1.77
净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数	1.76	1.84	2.01	2.19	2.26

以上考虑了收入从-7%到 7%变动,税息折旧及摊销前利润对总投资的覆盖倍数从 1.50 增到 1.77;净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数从 1.76 增到 2.26,从这个角度看,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。

考虑到成本变动因素，分析专项债券资金覆盖率如下表：

单位：万元

成本变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数	1.66	1.65	1.64	1.62	1.61
净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数	2.05	2.04	2.01	1.99	1.97

以上考虑了成本从-7%到7%变动，税息折旧及摊销前利润对总投资的覆盖倍数从1.61增到1.66；净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数从1.97增到2.05，从这个角度看，该项目收益对成本变动不敏感，能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

五、项目融资计划

（一）发行依据。

1. 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。

2. 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。

3. 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：（一）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；（二）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。

4. 地方政府债务应急处置机制。

《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（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。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

（二）发行计划。

本次债券拟募集资金规模10,000万元，全部用于标准厂房项目建设。

（三）发行场所。

本次专项债券在中央国债登记结算有限责任公司深圳客户服务中心通过财政部政府债券发行系统发行。

（四）发行安排。

本次专项债券拟于 2018 年分一期发行，期限结构为 7 年期。本次专项债券自各期发行日第二个自然日起开始计息，按年计息付息，到期一次还本。

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）潜在影响项目收益和融资平衡的风险。

1. 经济风险。

经济风险是指由于项目外部经济环境变化导致项目的建设、运营和维护产生损失和不确定性，主要包括市场风险和金融风险两个部分。市场风险主要是市场经济环境下的物价、供需关系、竞争格局、价格变动给项目建设及运营、维护所带来的风险。金融风险是指宏观经济中利率、汇率等宏观经济指标的变动给项目资产和未来投资收益带来的损失。由于本项目的资金需求较大，项目公司的投资者承担了资本金，且负责筹措投入资金，因此投资者在本项目中承担了一定的经济风险。如果因需求、价格、利率、汇率等市场因素变动会导致现金流入不稳定，导致建设成本增加或收益减少，将给建设和运营造成损失。

2. 运营风险。

运营风险管理所谓运营风险是指企业在运营过程中，由于外部环境的复杂性和变动性以及主体对环境的认知能力和适应能力的有限性，而导致的运营失败或使运营活动达不到预期的目标的可能性及其损失。营运风险并不是指某一种具体特定的风险，而

是包含一系列具体的风险。

3. 工程建设风险。

本项目在施工过程中，除了面临技术因素、不可抗力等因素所引发的风险之外，还可能由于意外事件或合同当事人双方都不必对其负责的第三者行动，造成工程建设中的设备、材料、建设中的建筑物，构筑物，承包方施工所用的工具和机械的灭失或损坏，导致项目不能按期完工交付。

（二）风险应对措施。

1. 经济风险的应对措施。

（1）分析经济影响因素。在投资前，项目公司首先应结合项目情况分析投资大环境和投资影响因素，编制资金使用计划，确定投资项目建设的顺序、流程，确保提供基本公共服务的同时能有效收回投资，减少经济风险。

（2）规模投资。据已有资料，加强资金筹措力度，合理预测投资项目的投资规模、投资成本、预计收益等，规模投资可提升企业竞争力，化解成本风险。

（3）适时投保。项目公司在本项目建成一定阶段后，可以实时地向保险公司投保，以规避相关风险。

（4）提高对风险的管控能力。

提高风险识别与管控能力，积极主动地计划、组织、实施、控制风险管理活动，能够有效掌握投资风险管理的主动权，将风险降到最低限度。

（5）建立全过程经济风险汇报监测体系，由项目公司定期进行经济风险评估，并向粤桂管委会汇报相关评估结果、财务数额等。

2. 运营维护风险应对措施。

一是要健全各项管理制度。在项目成立最初健全各项管理制度、审批制度，使各项业务程序化、制度化，提高管理的科学性，以降低管理风险。

二是要制定和落实管理责任制度。责任到人，人人尽责，提高管理的主动性和针对性。

三是要创新运营或服务、提高效率、增加营运收入和减少运营成本，进而降低运营风险。

3. 工程建设风险应对措施。

一是要合理安排工程进度：合理分配项目的建设开工、开发工程进度、减少在建工程资金占用。

二是要加强资金运行监控：加强资金运行监控，严格资金使用审批，尽量降低各种成本支出、节约成本，提高资金使用率、资金周转率。

三是拓宽融资渠道：积极构建和寻找融资渠道，做好项目投资预算，适时引入外部资金，满足项目投资建设资金需要。



2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券 (一期)——2018 年广西壮族自治区政府 专项债券(十二期)北海海洋产业科技 园区海洋科研创新园创业谷 项目实施方案

一、项目基本情况

(一)北海市简介。

北海市位于广西南部、北部湾东海岸，全市南北跨度 114 公里，东西跨度 93 公里。西北距南宁 206 公里，东距湛江 198 公里，东南距海口市 147 海里，交通条件非常优越：

陆地交通—高速公路可直达南宁、湛江等地。同时，随着钦北、南昆铁路的全线通车，北海与大西南的铁路运输动脉已经贯通，形成西联大西南各省，南联越南、桂西，中联湖南、云南，东联广东的铁路交通网络，使北海与全国铁路网络连成一片。

海运—北海港货主码头有 7 个，年吞吐能力 90 万吨；海上客运则开通了海口、涠洲岛及下龙湾等国际国内航线。

航空—北海机场已开通北京、上海、广州、成都、重庆、杭州、深圳、香港、昆明、海口、郑州、长沙、贵阳、桂林等多个国内主要城市的航线十多条，年旅客吞吐量达 30 多万人次。

北海已经初步实现了以港口为龙头，港航结合，海陆空配套的立体交通运输网络。把北海与国内及东南亚等重要城市连接起

来，构筑了中国西南地区便捷的公路出海通道。

北海开放历史悠久，文化底蕴深厚，是古代“海上丝绸之路”的重要始发港，是国家历史文化名城。区位优势突出，地处华南经济圈、西南经济圈和东盟经济圈的结合部，处于泛北部湾经济合作区域结合部的中心位置，是中国西部地区唯一的沿海开放城市，也是中国西部唯一同时拥有深水海港、全天候机场、高速铁路和高速公路的城市。根据《广西北部湾经济区发展规划》，北海市按照特大城市规模规划建设，发挥宜居优势，促进城市发展，2020年城市建成区人口发展到100-120万人，城市建成区建设用地控制在140公里以内。随着北部湾经济区建设上升为国家战略和中国—东盟自由贸易区的建立，北海市迎来巨大的发展机遇。

（二）北海海洋产业科技园区简介。

北海海洋产业科技园区（以下简称海洋园区）前身为2010年12月由科技部批准建设的广西北海国家（海洋）农业科技园区，2013年6月增挂“北海海洋产业科技园区”，是广西唯一一家海洋专业产业园，同时也是广西打造向海经济的重要载体。园区的发展定位为建设中国南方海洋科技城、打造蓝色经济集聚区。园区规划面积27.5平方公里，位于北海市主城区东面，银海区福成镇沿海，距离市中心约25公里、距离机场约11公里。重点引进和发展海洋生物医药、海洋新材料、海洋智能装备、海洋卫星通信、数字海洋、海洋生物育种、南珠等北海海洋特色优势产业和海洋战略性新兴产业。

自2015年4月启动建设以来，园区一直坚持和注重创新引智招商的方式，优先引进创新链和产业链上游的国内顶尖海洋科研资源入园，再延伸到产业化。截至2018年6月，园区已引进包括

国家海洋局第四海洋研究所、国家海洋局第三海洋研究所北海基地、清华大学海洋技术研究中心北部湾研究所、中国水科院南海水产研究所北部湾海洋渔业研究中心等 20 多家高校、科研机构及项目。园区于 2016 年被认定为第二批国家科技兴海产业示范基地、于 2017 年入选了国家创新人才培养示范基地，初步搭建了海洋科技孵化、海洋人才培养等公共服务支撑平台和现代海洋产业科技服务体系。

未来，园区将依托海洋四所等科研机构及科技支撑，围绕贯彻落实广西“创新驱动发展战略打造广西九张创新名片”部署，加强基础设施共建共用，推动海洋科技协同创新，着力打造科研服务平台和产业示范基地，促进海洋科技成果产业化，加快海洋资源开发利用，将园区打造成为产城融合、创新驱动一体的现代海洋生态新城和海洋创新示范城。

（三）项目情况。

1. 项目名称：北海海洋产业科技园区海洋科研创新园创业谷。

2. 项目业主：北海南方海洋科技开发有限公司，法人代表：李云华。

3. 建设地点：北海海洋产业科技园区创新三路交科研一路东南面地块。

（四）建设内容。

项目总建筑面积 91,201.64 平方米，主要建设编号 1#-5#的五栋的 10-12 层宿舍公寓楼，编号 A、B、C 三栋创客基地。建设内容详见下表：

单位：平方米

建筑幢号	建筑楼层	建筑面积	其中		合计
			出售面积	出租面积	
1#楼	10-12	12,120.90	12,120.90	-	12,120.90
2#楼	10-12	6,303.10	6,303.10	-	6,303.10
3#楼	10-12	5,600.60	5,600.60	-	5,600.60
4#楼	10-12	8,427.93	-	8,427.93	8,427.93
5#楼	10-12	7,332.50	-	7,332.50	7,332.50
A栋	6层高	10,162.76	10,162.76	-	10162.76
B栋	6层高	12,046.03	12,046.03	-	12046.03
C栋	6层高	11,966.91	-	11966.91	11966.91
合计		73,960.73	46,233.39	27,727.34	73,960.73
地下停车场		17,240.91	-	-	-
合计建筑面积		91,201.64	-	-	-

二、经济社会效益分析

本项目的建设必然带动本地区的社会发展，所产生的影响包括以下几个方面：

（一）经济效益。

本项目为产业园区基础设施建设项目，项目建成为产业园区企业工作生活提供了基础的设施保障，带动生产，促进企业入驻及外商的加盟，同时也给海洋科技产品的研发和展示提供了专业的场所，因此必然促进产业园的收益提高，增加北海当地的税收。也能带动当地人民的就业，增加人民收入，提高当地居民的生活水平。产业园的建设，还能带动当地的旅游，带动当地旅游资源的财政收入。

（二）社会效益。

1. 科研、科普、传统文化教育的理想基地。

本项目的自然地理条件、区位优势、独特的海洋滩涂地貌、人造湿地生态系统类型、多样的自然景观等成为湿地生态系统及

生物多样性的一个重要科学研究基地及科普教育、教学实习的理想场所。本项目的建设可以为人们提供必需的科研监测、科普宣教场所和设备，使人们可以从中获得有关湿地生态系统生态功能、生物多样性、文化多样性等多方面的知识，并通过参与各种形式的科普活动，丰富环保知识，增强生态环保意识，达到海洋生态环境的科普、宣传作用。

2. 加强社区群众的海洋产品保护意识。

本项目通过开展各种形式的科普宣传和教育，加大对海洋产品的养殖、研发、加工进行宣传普及，让周边一带群众认识到海洋产品的可利用价值，增强对原生态海洋产品的认知和保护。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算。

1. 编制依据及原则。

- （1）《广西壮族自治区建筑工程消耗量定额》（2010版）
- （2）《广西壮族自治区装饰装修工程消耗量定额》
- （3）《广西壮族自治区工程建设其他费用定额》（2011）
- （4）《建设项目投资估算编审规程》
- （5）《全国统一安装工程预算定额广西单位估价表》
- （6）《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号）
- （7）《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）
- （8）财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2002〕394号）

(9) 《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》(发改价格〔2007〕670号)

(10) 广西区物价局转发国家发改委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知(桂价费〔2001〕55号)

(11) 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格〔2002〕1980号)

(12) 国家发改委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知(桂价费〔2001〕55号)

(13) 北海工程造价信息 2017.3 期

(14) 创客基地初设批复(北海管规〔2017〕3号)、创客宿舍初设批复(北海管规〔2017〕4号)

(15) 其它相关资料

2. 项目总投资。

项目总投资 34,021.25 万元,其中静态投资 32,529.05 万元,动态投资 1,492.20 万元。详情见下表:

单位:万元

序号	工程或费用名称	建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	基本 预备费	动态投资	合计
1	静态投资	27,260.16	-	-	3,719.89	1,549.00	-	32,529.05
1.1	工程费用	27,260.16	-	-	3,719.89	1,549.00	-	32,529.05
1.1.1	建筑工程	27,260.16	-	-	-	-	-	27,260.16
1.1.2	设备购置费用	-	-	-	-	-	-	-
1.1.3	安装工程	-	-	-	-	-	-	-
1.1.4	其他费用 (含土地费)	-	-	-	3,719.89	-	-	3,719.89
1.1.5	基本预备费	-	-	-	-	1,549.00	-	1,549.00
2	动态投资	-	-	-	-	-	1,492.20	1,492.20
2.1	建设期利息	-	-	-	-	-	1,492.20	1,492.20
3	固定资产投资	-	-	-	-	-	-	34,021.25

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源。

项目总投资 34,021.25 万元。项目资金来源如下：

（1）项目资本金。资本金 16,021.25 万元，由业主自筹和申请重大项目资金的方式解决，占比 47.09%。

（2）融资资金。12,000 万元通过银行贷款解决，6,000 万元通过发行政府专项债券融资解决，债权资金占比 52.91%。

投资计划与资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2018	2019
1	项目总投资	34,021.25	16,851.93	17,169.33
1.1	固定资产投资	34,021.25	16,851.93	17,169.33
	静态投资	32,529.05	16,264.53	16,264.53
	动态投资：利息	1,492.20	587.40	904.80
1.2	流动资金	-	-	-
	其中：铺底流动资金	-	-	-
2	资金筹措	34,021.25	16,000.00	18,021.25
2.1	项目资本金	16,021.25	4,000.00	12,021.25
2.2	银行贷款	12,000.00	6,000.00	6,000.00
2.3	专项债券	6,000.00	6,000.00	-

2. 项目实施计划。

（1）项目实施进度。北海海洋产业科技园区海洋科研创新园创业谷。项目已取得北海海洋产业科技园区管理委员会的立项批复，可研批复；已取得北海市规划局建设用地许可证，建设工程规划许可证；已取得北海市银海区环境影响报告表的批复；已取得北海市国土资源局批准的建设用地不动产权证；项目的工程施工许可证审批单位正在受理。

北海海洋产业科技园区海洋科研创新园创业谷项目于2018年2月开工建设，目前创客基地A、B、C栋已完成三层主体结构施工。创客基地A栋：三层梁板模板安装完成、二层连廊内架搭设完成；B栋：一层梁板钢筋、钢梁安装完成；C栋：三层梁、板模板安装完成。

(2) 债券发行准备工作。已完成本次债券发行准备工作。

(3) 项目建设计划。北海海洋产业科技园区海洋科研创新园创业谷项目将于2018年底完成A、B、C三栋楼主体工程建设，2019年4月完成竣工验收并试运行，2019年8月开始正式运营。

3. 资金使用计划。

本项目资金需求为34,021.25万元，截至2018年8月31日已到位资金3,000万元，剩余12,000万元资金通过银行贷款解决，具体安排是2018年和2019年分别贷款6,000万元和6,000万元，剩余6,000万元通过本次政府专项债券解决。

4. 项目资金保障措施。

北海市财政局对项目资金实行专账专户管理，严格按照财政资金管理相关要求保障资金安全。项目收益纳入财政基金预算管理，全额缴入财政基金专户，专款专用，确保项目收益全额用于保障债券本息偿付。

(三) 其他事项说明。

无。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益。

项目主要收入来源于土地出让收入、创客基地及创客宿舍的出租收入、其他业务收入（地下室停车场位出租收入、停车场收费

收入、物业管理费、电梯维护费、垃圾处理费收入)。

1. 房屋销售收入。

项目用于出售房屋面积 46,233.39 平方米,参考北海市房屋出售成交案例,按 7,500 元/平方米转让出售,从第三年起至第七年每年收益 6,304.55 万元。整个运营期房屋出售收入 31,522.75 万元。

2. 房屋出租收入。

该项目用于出租房屋面积 27,727.34 平方米,参照北海市房屋出租成交案例,办公楼及宿舍租金 40 元/平方米·月,运营期内租金不考虑上涨,按出租率 95%估算,从第三年起至第七年每年出租租金收入为 1,149.31 万元。整个运营期内出租总计收入 5,746.55 万元。

3. 其他业务收入。

该项目共有停车位 310 个,其中用于停车收费 217 个,用于出租车位 93 个,出租率按照 95%测算。从第三年起至第七年停车收费收入每年 63.89 万元,整个运行周期内停车收费总收入 319.43 万元;车位出租按每个 180 元/月收费标准,第三年至第七年车位出租租金收入每年 18 万元,整个运营周期车位出租总收入 90 万元;物业费及电梯维护费、垃圾处理费收入每年 381.11 万元。整个运营期其他业务收入共 2,314.98 万元。

4. 税收收入。

项目税收收入按照每年 10,000 万元,年增长 8%测算,每年返还 15%税收。第三年税收收入 1,500 万元;第四年税收收入 1,620 万元;第五年税收收入 1,749.60 万元;第六年税收收入 1,889.57

万元；第七年税收收入 2,040.73 万元；整个运营期税收收入共 8,799.90 万元。

收入估算表

单位：万元、平方米

序号	项目	数值	单价 (元)	税率	不含税单 价(元)	合计	经营期				
							第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	销售收入	46,233.39	7,500.00	10%	6,818.18	31,522.75	6,304.55	6,304.55	6,304.55	6,304.55	6,304.55
2	出租收入					5,746.55	1,149.31	1,149.31	1,149.31	1,149.31	1,149.31
2.1	创客基地及宿舍 出租	27,727.34	40.00	10%	36.36	5,746.55	1,149.31	1,149.31	1,149.31	1,149.31	1,149.31
3	其他业务收入					2,314.98	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00
3.1	物业费收入	73,960.73	4.00	6%	3.77	1,589.35	317.87	317.87	317.87	317.87	317.87
3.2	电梯维护费	73,960.73	0.50	6%	0.47	198.15	39.63	39.63	39.63	39.63	39.63
3.3	垃圾处理费	73,960.73	0.30	6%	0.28	118.05	23.61	23.61	23.61	23.61	23.61
3.4	机动车停车收费	217	30.00	6%	2.83	319.43	63.89	63.89	63.89	63.89	63.89
3.5	车位出租	93	180.00	6%	169.81	90.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
4	税收分成拨款	10,000.00	15%			8,799.90	1,500.00	1,620.00	1,749.60	1,889.57	2,040.73
	收入合计					48,384.18	9,416.86	9,536.86	9,666.46	9,806.42	9,957.59

(二) 项目成本及税金。

1. 出售土地按结转成本 21,266.95 万元。

2. 计提折旧（按使用年限 40 年）1,514.55 万元。

3. 营运费用 1,979.20 万元。

按出租基地、宿舍、车位，停车收费和物业费，及其他收入的 5%测算。

4. 财务费用 3,466 万元。

按年利率 4.5%测算。

5. 税金及附加 1,025.55 万元。

增值税按简易征收率 5%测算为 1,979.20 万元。附加税费按 12%测算为 237.50 万元（其中城建税 7%，教育费附加 3%，地方教育附加 2%），土地增值税按销售收入 2.5%征测算为 788.05 万元。

6. 企业所得税 2,542.69 万元。

按利润的 25%测算。

7. 合计总成本 31,956.19 万元。

计算说明：（1）土地销售成本结转的成本 21,266.95 万元；

（2）营运费用按销售收入+出租收入+其他业务收入之和 5%测算，其他费用（日常维护费）按出租收入+其他业务收入之和的 2%测算；

（3）企业所得税按 25%测算（税收分成收入属于财政性资金不计算所得税）；（4）《关于科技企业孵化器税收政策的通知》（财税〔2013〕117 号）免征土地使用税、房产税。

总成本费用及税金估算表

单位：万元

序号	项目	经营期					合计
		第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
1	成本费用	5,889.19	5,783.39	5,677.59	5,571.79	5,465.99	28,387.95
1.1	销售成本	4,253.39	4,253.39	4,253.39	4,253.39	4,253.39	21,266.95
1.2	折旧(按 40 年折旧)	302.91	302.91	302.91	302.91	302.91	1,514.55
1.3	营运费用	395.84	395.84	395.84	395.84	395.84	1,979.20
1.4	其它费用	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	161.25
1.5	利息费用	904.80	799.00	693.20	587.40	481.60	3,466.00
2	税金及附加	205.11	205.11	205.11	205.11	205.11	1,025.55
2.1	增值税(收入 5%)	395.84	395.84	395.84	395.84	395.84	1,979.20
2.2	附加税(12%)	47.50	47.50	47.50	47.50	47.50	237.50
2.3	土地增值税(2.5%)	157.61	157.61	157.61	157.61	157.61	788.05
3	企业所得税(25%)	455.64	482.09	508.54	534.99	561.44	2,542.69
4	合计	6,549.94	6,470.59	6,391.24	6,311.89	6,232.54	31,956.19

（三）资金测算平衡情况。

1. 项目现金流情况。

主要由中长期（10 年）银行借款，和 6,000 万政府专项债构

成（借款年利率 4.5%）。

现金流量表

单位：万元

序号	项目	建设期		经营期					合 计
		第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
1	现金流入	-	-	9,416.86	9,536.86	9,666.46	9,806.42	9,957.59	48,384.18
1.1	销售收入	-	-	6,304.55	6,304.55	6,304.55	6,304.55	6,304.55	31,522.75
1.2	出租收入	-	-	1,149.31	1,149.31	1,149.31	1,149.31	1,149.31	5,746.55
1.3	其他收入	-	-	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00	2,314.98
1.4	税收分成拨款	-	-	1,500.00	1,620.00	1,749.60	1,889.57	2,040.73	8,799.90
2	现金流出	16,851.93	17,169.33	1,993.64	1,914.29	1,834.94	1,755.59	1,676.24	43,195.94
2.1	静态投资	16,264.53	16,264.53	-	-	-	-	-	32,529.05
2.2	利息	587.40	904.80	904.80	799.00	693.20	587.40	481.60	4,958.20
2.3	营运费用	-	-	395.84	395.84	395.84	395.84	395.84	1,979.20
2.4	其他费用	-	-	32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	161.25
2.5	营业税金及附加	-	-	205.11	205.11	205.11	205.11	205.11	1,025.55
2.6	企业所得税	-	-	455.64	482.09	508.54	534.99	561.44	2,542.69
3	净现金流量(1-2)	-16,851.93	-17,169.33	7,423.22	7,622.57	7,831.52	8,050.83	8,281.35	5,188.24
4	累计现金流量	-16,851.93	-34,021.25	-26,598.03	-18,975.47	-11,143.95	-3,093.12	5,188.24	-
5	净现值	-16,049.45	-15,573.08	6,412.45	6,271.10	6,136.20	6,007.66	5,885.40	-
6	累计净现值	-16,049.45	-31,622.54	-25,210.08	-18,938.98	-12,802.78	-6,795.12	-909.72	-

2. 本息覆盖情况。

净利润与专项债利息和对债券本息覆盖倍数为 2.32，项目具有很好的偿债能力。

项目贷款偿还期计算表

单位：万元

序号	项目	总计	建设期		经营期				
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
一	借款偿还								
1	年初借款累计	-	-	12,000.00	18,000.00	16,000.00	14,000.00	12,000.00	10,000.00
2	年内借款支用	18,000.00	12,000.00	6,000.00	-	-	-	-	-

2.1	银行借款	-	6,000.00	6,000.00	-	-	-	-	-
2.2	专项债	-	6,000.00	-	-	-	-	-	-
3	年内借款应计利息	4,958.20	587.40	904.80	904.80	799.00	693.20	587.40	481.60
3.1	银行贷款利息	3,068.20	317.40	634.80	634.80	529.00	423.20	317.40	211.60
3.2	专项债利息	1,890.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
4	本年还本	14,000.00	-	-	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	6,000.00
5	本年付息	4,958.20	587.40	904.80	904.80	799.00	693.20	587.40	481.60
6	年末借款累计	-	12,000.00	18,000.00	16,000.00	14,000.00	12,000.00	10,000.00	4,000.00
7	本年应付本息合计	17,466.00	-	-	2,904.80	2,799.00	2,693.20	2,587.40	6,481.60
二	还款资金来源	39,209.49	-	-	7,423.22	7,622.57	7,831.52	8,050.83	8,281.35
三	偿债备付率	2.24	-	-	2.56	2.72	2.91	3.11	1.28

项目收益平衡计划如下:

单位: 万元

时间	税息折旧及摊销前利润	净利润	净利润与专项债利息和	专项债利息	专项债本息和	净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数	税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数
第一年	-	-	270.00	270.00	270.00	-	-
第二年	-	-	270.00	270.00	270.00	-	-
第三年	4,530.27	2,866.92	3,136.92	270.00	270.00	11.62	0.13
第四年	4,650.27	3,066.27	3,336.27	270.00	270.00	12.36	0.14
第五年	4,779.87	3,275.22	3,545.22	270.00	270.00	13.13	0.14
第六年	4,919.83	3,494.53	3,764.53	270.00	270.00	13.94	0.14
第七年	5,071.00	3,725.05	3,995.05	270.00	6,270.00	0.64	0.15
合计	23,951.23	16,427.99	18,317.99	1,890.00	7,890.00	2.32	0.70

总体看,税息折旧及摊销前利润对总投资的覆盖倍数为 0.70,净利润与专项债利息和对债券本息覆盖倍数为 2.32,项目能够实现自求收益平衡。

另外,在考虑到收入变动、成本变动因素,分析专项债券资金覆盖率如下表:

单因素（收入）变动压力测试表

收入变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数	0.62	0.65	0.70	0.76	0.79
净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数	1.97	2.07	2.32	2.57	2.67

以上考虑了收入从-7%到7%变动，税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数范围为从0.62到0.79；净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数为从1.97到2.67。从这个角度看，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。

单因素（成本）变动压力测试

成本变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数	0.71	0.71	0.70	0.70	0.70
净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数	2.35	2.34	2.32	2.30	2.29

考虑了成本从-7%到7%变动，税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数范围为0.70到0.71；净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数为2.29到2.35。从这个角度看，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。

因此，总体看，项目收益与融资能实现自我平衡，不能还本付息的风险较小。

五、项目融资计划

（一）发行依据。

1. 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。

2. 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。

3. 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：（一）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；（二）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。

4. 地方政府债务应急处置机制。

《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（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。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1

点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

（二）发行计划。

本次债券拟募集资金规模 6000 万元，全部用于广西壮族自治区北海海洋产业科技园区创新园创业谷首期项目建设。

（三）发行场所。

本次专项债券在中央国债登记结算有限责任公司深圳客户服务中心通过财政部政府债券发行系统发行。

（四）发行安排。

本次专项债券拟于 2018 年分一期发行，期限结构为 7 年期。本次专项债券自各期发行日第二个自然日起开始计息，按年计息付息，到期一次还本。在上述期限结构下，本次债券本金偿付计划如下：

单位：万元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
债券发行	6,000							
债券还本								6,000
债券余额	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	-

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险。

1. 诚信因素风险分析。

在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中业主面临参建单位诚信风险。表现为：

（1）设计单位在设计中指定所需材料、设备，变相增加投资成本；在设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本。

(2) 监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等。

(3) 总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠，就停工。

(4) 材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

2. 工期拖延风险。

拖延项目工期，此类因素主要包括：勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

3. 项目资金、质量和进度风险分析。

(1) 资金风险表现为资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

(2) 质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等。

(二) 影响项目收益的风险。

1. 经营风险。

园区产业规划和定位，决定园区发展战略和路径。市场调研不充分，招商政策不灵活，容易错失承接产业转移良机。入园企

业质量、规模和影响力，直接影响园区发展质量和速度。

2. 工程进度风险。

项目建设过程中由于征地拆迁工作滞后、设计图纸延误、专业技术复杂沟通协调时间长、建设过程审批程序多、涉及部门广、准备与审批周期长等原因，项目实施工期较批复工期延长。

（三）影响融资平衡结果的风险。

1. 投资测算不准确风险。

风险分析：影响项目融资平衡最大的风险在于对房屋出租价格、出租比率预测、项目进度和项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。出租和出租比率预测偏大或偏小都将直接导致投资总额设计偏大或偏小；整体现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

2. 利率波动风险。

风险分析：在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 存续债券置换不畅风险。

风险分析：根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于本项目运营收入较为单一，债券发行期限较长，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置

换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

4. 流动性风险。

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（四）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。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

经广西壮族自治区政府批准，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》，建立广西自治区政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 本项目建设期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

3. 加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形

势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

4. 本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作。

5. 为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。



2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券 (一期)——2018 年广西壮族自治区政府专项 债券(十二期)北海国家高新区软件与信息 服务业基地载体建设首期项目实施方案

一、项目基本情况

(一) 北海市简介。

北海市位于广西南部、北部湾东海岸，全市南北跨度 114 公里，东西跨度 93 公里，全市土地面积 3,337 平方公里，三面环海，享有中国最大的天然“氧吧”美誉，曾荣获“全国 10 个空气质量最好的城市”“中国十大休闲城市”称号，两次获中国人居环境范例奖殊荣。全市户籍人口 169.4 万人，其中市辖区人口约 63.7 万人，距离广西壮族自治区首府南宁市 220 公里。北海开放历史悠久，文化底蕴深厚，是古代“海上丝绸之路”的重要始发港，是国家历史文化名城。

北海市区位优势突出，地处华南经济圈、西南经济圈和东盟经济圈的结合部，处于泛北部湾经济合作区域结合部的中心位置，是中国西部地区唯一列入全国首批 14 个进一步对外开放的沿海城市，也是中国西部唯一同时拥有深水海港、全天候机场、铁路和高速公路的城市。

（二）北海高新区简介。

北海国家高新技术产业开发区（以下简称北海高新区）是广西北部湾经济区国家高新技术产业带规划的核心区，2015年2月经国务院批准升级为国家级高新技术产业开发区。位于北海市四川南路以西的区域，紧连国家4A旅游景点“天下第一滩”北海银滩、紧连北海市银海区侨港镇（越南归侨风情特色小镇）。

近年来，北海高新区加快实施创新驱动战略，不断创新资源汇聚机制，优化创新创业环境，先后获得“国家级科技企业孵化器”“国家电子商务示范基地”“国家小型微型企业创业示范基地”“全国青年创业示范园区”“国家第二批科技服务业区域试点单位”“广西工业园区‘两化’融合试点示范园区”“广西服务外包园区”“广西青年创业创新基地”等国家级和自治区级的荣誉。集聚了全市约1/2的国家高新技术企业、2/3的自治区级以上技术工程中心和企业技术中心，建成了国家软件与集成电路公共服务平台（CSIP）北部湾平台、产权交易平台、技术创新研究开发平台和科技创新创业服务、科技资源信息共享等创新创业服务平台，拥有高新技术创业园、电子商务孵化器、科技创业基地等孵化基地。形成了软件、电力电子、海洋生物三大主导产业和电子商务、文化创意、服务外包、互联网+等高新现代服务产业。逐步构建较为完善的创新创业生态体系，对区域经济社会发展的引领、带动和示范作用不断增强。

（三）项目情况。

1. 项目名称：北海国家高新区软件与信息服务业基地载体建设首期项目（以下简称：北海国家高新区软件园项目）。

2. 项目业主：广西北海高新园区投资发展有限公司，法定代表人：余远根。

3. 建设地点：项目建设地址位于广西北海市金海岸大道以北、四川路以西、北海国家高新技术产业开发区核心区内。

（四）建设内容。

首期工程建设以楼宇经济为主要形式，打造软件培训基地、软件企业孵化器和软件企业加速器，承载对生活配套要求较高的软件研发、服务外包、（跨境）电子商务、公共和商业信息服务、运营管理和数据库服务以及其他软件和信息服务业等产业。建设内容详见下表：

单位：平方米

序号	名称	数量	备注
1	地块		商住、科研用地
1.1	1#楼	3,012.94	5层建筑科研楼用房
1.2	2#楼	3,012.94	5层建筑科研楼用房
1.3	3#楼	3,012.94	5层建筑科研楼用房
1.4	4#楼	1,748.00	创客中心
1.5	5#楼	11,580.80	20层建筑软件与信息房
1.6	6#楼	11,580.80	20层建筑软件与信息用房
1.7	7#楼	13,530.00	9层建筑软件及电商用房
1.8	8#楼	36,252.79	23层建筑信息服务业用房
2	配套工程		
2.1	大门	2.00	
2.2	道路	2,500.00	
2.3	绿化	8,322.00	
2.4	围墙	680.00	
2.5	地下停车场	27,766.01	
2.6	设备	1.00	

二、经济社会效益分析

本项目的建设必然影响到本地区的社会发展，所产生的影响包括以下几个方面：

（一）推进区域经济发展。

本项目的建设将使北海市软件信息技术服务业的发展进入一个新的阶段。软件信息技术服务业对经济发展具有强大的拉动作用，软件与信息服务业产业基地全部建成达产后的企业入驻，形成软件与信息技术服务业产业集聚区，形成规模效益，产生集聚效应和辐射效应。大批软件与信息技术服务企业的集聚，吸引大批高层次人才落户北海，加速区域经济建设步伐具有积极的作用并将产生深远的影响。

（二）增加劳动就业机会。

软件信息技术服务业有利于带动第三产业的发展，将提供大量的劳动就业机会，对繁荣区域经济和维持社会稳定具有重要意义。

（三）提高居民生活水平。

项目的建设将通过带动经济发展增加该地区居民的收入，提高居民的生活水平，有利于该地区精神文明的进步与发展。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算。

1. 编制依据及原则。

- （1）《广西北部湾经济区发展规划》
- （2）《北海市城市总体规划》（2008-2025）
- （3）《北海市工业和信息化“十二五”发展规划》
- （4）《北海市 S-10、S-11 片区控制性详细规划》
- （5）《投资项目可行性研究指南》
- （6）国家计委计价格〔1999〕1283 号

(7)《建设部关于印发<工程勘察设计收费管理规定>的通知》
(计价格〔2002〕10号)

(8)《财政部关于印发<基本建设财务管理规定>的通知》(财建〔2002〕394号)

(9)《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格〔2007〕670号)

(10)《广西区物价局转发国家发改委<关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题>的通知》(桂价费〔2001〕55号)

(11)《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格〔2002〕1980号)

(12)《国家发改委<关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题>的通知》(桂价费〔2001〕55号)

(13)北海工程造价信息 2017.3 期

(14) 其它相关资料

(15) 建筑风格以现代简约为主基调,结合北海的历史文化特色,并融入现代和科技感,展示出园区的开放、创新、高效、务实的企业形象,树立现代、生态、节能的园区形象,总体布局保证工艺流程顺畅,生产系统完整。充分利用当地的自然条件和地形、地质条件的差异,化不利为有利。力求外部运输、供水、供电等线路进场方向合理。为通风、排水、安全、消防、卫生、绿化、美化等布置创造有利条件。合理确定各功能区的边界与面积。主要货流与主要人流避免交叉。

2. 项目总投资。

项目总投资估算为 40,098.70 万元，其中：静态投资 38,053 万元，动态投资（建设期利息）2,045.70 万元。详情见下表：

单位：万元

序号	项目	估算投资额	占项目投入总资金比例
1	建设投资	40,098.70	100%
1.1	建设投资静态部分	38,053.00	94.90%
1.1.1	建筑工程费	27,075.60	67.52%
1.1.2	设备及工器具购置费	2,000.00	4.99%
1.1.3	安装工程费	-	-
1.1.4	工程建设其他费用	6,158.70	15.36%
1.1.5	基本预备费	2,818.70	7.03%
1.2	建设投资动态部分	-	-
1.2.1	涨价预备费	-	-
1.2.2	建设期利息	2,045.70	5.10%
2	流动资金	-	-
3	项目投入总资金	40,098.70	100%

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源。

本项目总投资 40,098.70 万元。项目资金来源如下：

（1）项目资本金。资本金 12,098.70 万元，由业主自筹和申请重大项目资金的方式解决，占比 30%。

（2）融资资金。20,000 万元通过银行贷款（利率 4.91%），8,000 万元通过发行政府专项债券（利率 4.5%）融资解决，债权融资占比 70.00%。

单位：万元

项目	合计	2018	2019
项目总投资	40,098.70	21,632.85	18,465.85
固定资产投资	40,098.70	21,632.85	18,465.85
静态投资	38,053.00	20,929.15	17,123.85
动态投资：利息	2,045.70	703.70	1,342.00
流动资金	-	-	-
其中：铺底流动资金	-	-	-

资金筹措	40,098.70	21,481.45	18,617.25
项目资本金	12,098.70	6,841.45	5,617.25
银行贷款	20,000.00	7,000.00	13,000.00
专项债券	8,000.00	8,000.00	-

2. 项目实施计划。

(1) 项目实施进度。北海国家高新区软件园项目已取得北海高新技术产业开发区管理委员会的立项批复,可研批复;已取得北海市规划局建设用地许可证,建设工程规划许可证;已取得北海市银海区环境影响报告表的批复;已取得北海市国土资源局批准的建设用地不动产权证;已取得北海市行政审批的建筑工程施工许可证,北海国家高新区软件园项目“四证一书”办理齐全。

北海国家高新区软件园项目于2018年3月开工建设,目前已完成基坑支护工程,完成地下室土方运输工程,基础砖模砌筑,完成地下室基础垫层平整混凝土浇筑工程,塔吊正在安装。项目建设计划2018年计划完成1#-4#楼主体工程,完成5#-7#楼主体地上五层,完成8#楼主体地上三层;2019年计划完成1#-4#楼竣工验收,完成5#-7#楼主体、装饰及安装工程,完成8#楼主体工程;2019年完成5#-7#楼竣工验收,完成8#楼竣工验收,完成室外配套工程。2018年计划完成40%,2019年完成投资35%,2020年完成余下建设工程及绿化等配套设施投资25%。

(2) 债券发行准备工作。已完成本次债券发行准备工作。

(3) 项目建设计划。软件与信息服务业基地载体项目将于2019年3月1#-4#完成竣工验收并试运行,2019年8月5#-7#楼完成竣工验收并试运行,2019年12月完成8#楼竣工验收,2020年7月全部开通运营。

3. 资金使用计划。

本项目资金需求为 40,098.70 万元，截至 2018 年 8 月 31 日已到位资金 12,098.70 万元，剩余 20,000 万元资金通过银行贷款解决，具体安排是第一年和第二年分别 7,000 万元和 13,000 万元，8,000 万元通过本次政府专项债券解决。

4. 项目资金保障措施。

高新区财政局对项目资金实行专账专户管理，严格按照财政资金安全管理相关要求保障资金安全。项目收益纳入财政基金预算管理，全额缴入财政基金专户，专款专用，确保项目收益全额用于保障债券本息偿付。

（三）其他事项说明。

无。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益。

项目主要收入来源于北海国家高新区软件与信息服务业基地载体的销售收入、出租收入、其他业务收入（地下室停车场收入、物业管理费收入）及园区税收分成收入，总收入为 47,453.95 万元。

1. 销售收入。

该项目计入容积率总建筑面积 83,731.21 平方米，用于销售面积 31,847 平方米，约占总建筑面积的 38.03%，分 5 年售完，平均每年销售 6,369.40 平方米，按北海市商用楼市场最低销售价为 6,818.18 元/平方米（不含税单价），每年可获销售收入 4,342.77 万元，5 年可获销售收入总计 21,713.85 万元。

2. 出租收入。

用于出租面积 51,884.21 平方米,按照市场定价,办公楼租金按不含税单价 36.36 元/平方米·月(本项目楼宇有部份为商业配套用房,出租价一般在 72.73-90.91 元/平方米,本估算按最低平均价格按 36.36 元/平方米·月,同时营运期内租金不考虑上涨),按出租率 95%估算,每年出租收入为 2,150.62 万元,整个运营期内出租总计收入 10,753.10 万元。

3. 物业费收入。

项目总建筑面积 83,731.21 平方米,按物业收费 1.89 元/平方米·月(不含税单价),按出租率 95%估算,每年物业管理费收入 180.41 万元,整个运营期内物业管理费收入总计 902.05 万元。

4. 停车收入。

地下室停车位 823 个,按时场定价 188.68 元/个·月(不含税单价),按出租率 95%估算,每年物业管理费收入 177.02 万元,整个运营期内物业管理费收入总计 885.10 万元。

5. 园区税收分成收入。

项目建成后,将吸引 10 个以上国内知名的重点软件企业入驻,孵化培育 100 家以上中小软件和信息服务业企业,年产值达 60 亿元以上,营运后首年实现税收 15,000 万元以上。

根据《中共北海市委办公室北海市人民政府办公室关于印发北海市级财政管理体制改革的方案的通知》(北办发〔2017〕120 号文件精神,财政收入分成比例说明如下:

(1) 北海高新区固定收入。房产税、车船使用税、城镇土地使用税土地增值税、资源税、印花税、市财政不参与分成,全留北海高新区,分成比例为 100%。

(2) 市财政与北海高新区共享收入。增值税按 2:8 分成, 即市财政 6.8%, 高新区 27%; 企业所得税按 2:8 分成, 即市财政 6%, 高新区 24%; 个人所得税按 2:8 分成, 即市财政 5%, 高新区 20%; 城市维护建设税按 2:8 分成, 即市财政 20%, 高新区 80%。

(3) 税收收入支出范围。人员工资; 定额公用经费; 园区范围内基础设施建设及维护; 园区兑现企业优惠政策; 园区偿还贷款本息支出; 园区偿还历年工程欠款; 招商引资支出; 其他支出; 依据以上分成比例及支出范围规定的情况, 北海国家高新区软件园项目新增税收收入按 15% 分成, 预计北海国家高新区软件园项目建成投入使用, 首年实现新增税收为 15,000 万元以上, 每年增长率 8% 预算。综合分成率按税收 15% 分成。每年增长 8% 测算, 营运期的税收分成收入估算为 13,199.85 万元。收入估算明细表如下:

单位: 万元、平方米

序号	项目	数值	不含税单价 (元)	合计	经营期				
					第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	销售收入	31,847.00	6,818.18	21,713.85	4,342.77	4,342.77	4,342.77	4,342.77	4,342.77
2	出租收入			10,753.10	2,150.62	2,150.62	2,150.62	2,150.62	2,150.62
2.1	办公用房出租	51,884.21	36.36	10,753.10	2,150.62	2,150.62	2,150.62	2,150.62	2,150.62
3	其他业务收入			1,787.15	357.43	357.43	357.43	357.43	357.43
3.1	物业费收入	83,731.21	1.89	902.05	180.41	180.41	180.41	180.41	180.41
3.2	机动车车位	823.00	188.68	885.10	177.02	177.02	177.02	177.02	177.02
4	税收分成拨款	15,000.00		13,199.85	2,250.00	2,430.00	2,624.40	2,834.35	3,061.10
	收入合计			47,453.95	9,100.82	9,280.82	9,475.22	9,685.17	9,911.92

(二) 项目成本及税金。

1. 出售物业按结转成本 15,251.45 万元。

2. 计提折旧 2,950.60 万元。

残值率 5%, 按照 40 年使用权限计算。

3. 营运费用 1,712.70 万元。

按出租基地、车位, 停车收费和物业费, 及其他收入的 5% 测

算。

4. 其他费用 250.80 万元。

5. 财务费用 5,482.50 万元。

银行贷款年利率 4.91%，测算为 3,682.50 万元；专项债按年利率估算 4.5%，利息为 1,800 万元。

6. 税金及附加 748.35 万元。

附加税费按 12% 测算为 205.50 万元（其中城建税 7%，教育费附加 3%，地方教育附加 2%），土地增值税按销售收入 2.5% 测算为 542.85 万元。

7. 企业所得税 1,964.43 万元。

按利润 25% 测算。

8. 合计总成本 28,360.83 万元。

计算说明：（1）销售成本结转的成本 15,251.45 万元；（2）营运费用按销售收入+出租收入+其他业务收入之和 5% 测算，其他费用（日常维护费）按出租收入+其他业务收入之和的 2% 测算；（3）增值税按收入 5%；（4）企业所得税按 25% 测算（税收分成收入属于财政性资金不计算所得税）；（5）《关于科技企业孵化器税收政策的通知》（财税〔2013〕117 号）免征土地使用税、房产税。

成本费用及税金估算表

单位：万元

序号	项目	经营期					合计
		第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
1	成本费用	5,375.11	5,252.36	5,129.61	5,006.86	4,884.11	25,648.05
1.1	销售成本	3,050.29	3,050.29	3,050.29	3,050.29	3,050.29	15,251.45
1.2	折旧	590.12	590.12	590.12	590.12	590.12	2,950.60
1.3	营运费用	342.54	342.54	342.54	342.54	342.54	1,712.70

1.4	其它费用	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	250.80
1.5	利息费用	1,342.00	1,219.25	1,096.50	973.75	851.00	5,482.50
2	税金及附加	149.67	149.67	149.67	149.67	149.67	748.35
2.1	增值税(收入5%)	342.54	342.54	342.54	342.54	342.54	1,712.70
2.2	附加税(12%)	41.10	41.10	41.10	41.10	41.10	205.50
2.3	土地增值税 (2.5%)	108.57	108.57	108.57	108.57	108.57	542.85
3	企业所得税 (25%)	331.51	362.20	392.89	423.57	454.26	1,964.43
4	合计	5,856.29	5,764.23	5,672.17	5,580.10	5,488.04	28,360.83

(三) 资金测算平衡情况。

1. 项目现金流情况。

主要由中长期(15年)20,000万元银行借款(利率4.91%),和8,000万政府专项债构成(利率4.5%)。建设期(第一年,第二年)只还利息,总共为2,045.70万元。

项目现金流量表

单位: 万元

序号	项目	建设期		经营期					合 计
		第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
1	现金流入			9,100.82	9,280.82	9,475.22	9,685.17	9,911.92	47,453.95
1.1	销售收入			4,342.77	4,342.77	4,342.77	4,342.77	4,342.77	21,713.85
1.2	出租收入			2,150.62	2,150.62	2,150.62	2,150.62	2,150.62	10,753.10
1.3	其他收入			357.43	357.43	357.43	357.43	357.43	1,787.15
1.4	税收分成 拨款			2,250.00	2,430.00	2,624.40	2,834.35	3,061.10	13,199.85
2	现金流出	21,632.85	18,465.85	2,215.88	2,123.82	2,031.76	1,939.69	1,847.63	50,257.48
2.1	静态投资	20,929.15	17,123.85						38,053.00
2.2	利息	703.70	1,342.00	1,342.00	1,219.25	1,096.50	973.75	851.00	7,528.20
2.3	营运费用			342.54	342.54	342.54	342.54	342.54	1,712.70
2.4	其他费用			50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	250.80
2.5	营业税金及 附加			149.67	149.67	149.67	149.67	149.67	748.35
2.6	企业所得税			331.51	362.20	392.89	423.57	454.26	1,964.43
3	净现金流量	-21,632.85	-18,465.85	6,884.94	7,157.00	7,443.47	7,745.48	8,064.29	-2,803.52
4	累计现金流量	-21,632.85	-40,098.70	-33,213.76	-26,056.76	-18,613.29	-10,867.81	-2,803.52	

2. 项目融资平衡情况。

经营期总收入 47,453.95 万元，扣除总成本 28,360.82 万元，税后利润为 19,093.13 万元，本期专项债本息合计 10,520 万元，净利润与专项债利息和专项债本息覆盖倍数为 2.05，项目有很好的偿债能力。

项目贷款偿还期计算表

单位：万元

序号	项目	总计	建设期		经营期				
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
一	借款偿还								
1	年初借款累计			15,000.00	28,000.00	25,500.00	23,000.00	20,500.00	18,000.00
2	年内借款支用	28,000.00	15,000.00	13,000.00					
2.1	银行借款		7,000.00	13,000.00					
2.2	专项债		8,000.00						
3	年内借款应计利息	7,528.20	703.70	1,342.00	1,342.00	1,219.25	1,096.50	973.75	851.00
3.1	银行贷款利息	5,008.20	343.70	982.00	982.00	859.25	736.50	613.75	491.00
3.2	专项债利息	2,520.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
4	本年还本	18,000.00			2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	8,000.00
5	本年付息	7,528.20	703.70	1,342.00	1,342.00	1,219.25	1,096.50	973.75	851.00
6	年末借款累计		15,000.00	28,000.00	25,500.00	23,000.00	20,500.00	18,000.00	10,000.00
7	本年应付本息合计	23,482.50			3,842.00	3,719.25	3,596.50	3,473.75	8,851.00
二	还款资金来源	37,295.18			6,884.94	7,157.00	7,443.47	7,745.48	8,064.29
三	偿债备付率	1.59			1.79	1.92	2.07	2.23	0.91

第三年到第七年项目收益平衡计划如下：

单位:万元

年份	税息折旧及 摊销前利润	净利润	净利润与专 项债利息和	专项债利息	专项债 本息和	净利润与专 项债利息和 对专项债本 息覆盖倍数	税息折旧及 摊销前利润 对总投资覆 盖倍数
第一年	-	-	360.00	360.00	360.00	-	-
第二年	-	-	360.00	360.00	360.00	-	-
第三年	5,508.16	3,244.53	3,604.53	360.00	360.00	10.01	0.14
第四年	5,688.16	3,516.59	3,876.59	360.00	360.00	10.77	0.14
第五年	5,882.56	3,803.06	4,163.06	360.00	360.00	11.56	0.15
第六年	6,092.51	4,105.07	4,465.07	360.00	360.00	12.40	0.15
第七年	6,319.26	4,423.88	4,783.88	360.00	8,360.00	0.57	0.16
合计	29,490.65	19,093.13	21,613.13	2,520.00	10,520.00	2.05	0.74

总体看, 税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数为 0.74, 净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数为 2.05, 项目能够实现自求收益平衡。

此外, 考虑到收入变动因素, 分析专项债券资金覆盖率如下表:

单因素(收入)变动压力测试

收入变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数	0.68	0.69	0.74	0.78	0.80
净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数	1.83	1.89	2.05	2.22	2.28

以上考虑了收入从-7%到 7%变动, 税息折旧及摊销前利润覆盖倍数范围为 0.68 到 0.80; 净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数为 1.83 到 2.28。从这个角度看, 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。

考虑到成本变动，分析专项债券资金覆盖率如下表：

单因素（成本）变动压力测试

成本变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数	0.74	0.74	0.74	0.73	0.73
净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数	2.07	2.07	2.05	2.04	2.04

以上考虑了成本从-7%到7%变动，税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数范围为0.73到0.74；净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数为2.04到2.07，从这个角度看，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。

因此，总体看，项目收益与融资能实现自我平衡，不能还本付息的风险较小。

五、项目融资计划

（一）发行依据。

1. 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。

2. 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委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。

3. 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：（一）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；（二）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。

4. 地方政府债务应急处置机制。

《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（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。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

（二）发行计划。

本次债券拟募集资金规模 8,000 万元，全部用于北海国家高新区软件与信息服务业基地载体建设首期项目建设。

（三）发行场所。

本次专项债券在中央国债登记结算有限责任公司深圳客户服务中心通过财政部政府债券发行系统发行。

（四）发行安排。

本次专项债券拟于 2018 年分一期发行，期限结构为 7 年期。本次专项债券自各期发行日第二个自然日起开始计息，按年计息付息，到期一次还本。在上述期限结构下，本次债券本金偿付计划如下：

单位：万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
债券发行	8,000							
债券还本								8,000
债券余额	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	-

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险。

1. 诚信因素风险分析。

在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中业主面临参建单位诚信风险。表现为：

（1）设计单位在设计中指定所需材料、设备，变相增加投资成本；不优化设计或设计过于保守，导致增加投资成本。

（2）监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位

聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等。

(3) 总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠，就停工。

(4) 材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

2. 工期拖延风险。

拖延项目工期，此类因素主要包括：勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

3. 项目资金、质量和进度风险分析。

(1) 资金风险表现为资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

(2) 质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等。

(二) 影响项目收益的风险。

1. 经营风险。

园区产业规划和定位，决定园区发展战略和路径。市场调研不充分，招商政策不灵活，容易错失承接产业转移良机。入园企业质量、规模和影响力，直接影响园区发展质量和速度。

2. 工程进度风险。

项目建设过程中由于征地拆迁工作滞后、设计图纸延误、专业技术复杂沟通协调时间长、建设过程审批程序多、涉及部门广、准备与审批周期长等原因，项目实施工期较批复工期延长。

（三）影响融资平衡结果的风险。

1. 投资测算不准确风险。

风险分析：影响软件产业园融资平衡最大的风险在于对房屋出售价格、房屋出租比率预测、项目进度和项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。出售和出租比率预测偏大或偏小都将直接导致投资总额设计偏大或偏小；整体现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

2. 利率波动风险。

风险分析：在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 存续债券置换不畅风险。

风险分析：根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于本项目运营收入较为单一，债券发行期限较长，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时

募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

4. 流动性风险。

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（四）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。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

经广西壮族自治区政府批准，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》，建立广西自治区政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 本项目建设期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

3. 加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形

势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

4. 本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作。

5. 为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。



广西北海高新园区投资发展有限公司

2018年9月10日



2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券 (一期)——2018 年广西壮族自治区政府专 项债券(十二期)北海星石新能源材料 产业园(一期)项目实施方案

一、项目基本情况

(一)北海市简介。

北海市位于广西南部、北部湾东海岸，全市南北跨度 114 公里，东西跨度 93 公里，全市土地面积 3,337 平方公里，三面环海，享有中国最大的天然“氧吧”美誉，曾荣获“全国 10 个空气质量最好的城市”“中国十大休闲城市”称号，两次获中国人居环境范例奖殊荣。全市户籍人口 169.4 万人，其中市辖区人口约 63.7 万人，距离广西壮族自治区首府南宁市 220 公里。北海开放历史悠久，文化底蕴深厚，是古代“海上丝绸之路”的重要始发港，是国家历史文化名城。

北海市区位优势突出，地处华南经济圈、西南经济圈和东盟经济圈的结合部，处于泛北部湾经济合作区域结合部的中心位置，是中国西部地区唯一列入全国首批 14 个进一步对外开放的沿海城市，也是中国西部唯一同时拥有深水海港、全天候机场、铁路和高速公路的城市。

(二)北海工业园区简介。

北海市工业园区规划面积 41.05 平方公里。其中，北海工业园区原规划面积 19.381 平方公里，北海电子产业园(新城)规划

面积 21.67 平方公里，是广西壮族自治区政府重点支持的 14 个产业园区中唯一专业发展电子信息产业的园区。经过 10 多年的发展，目前园区累计投入基础建设资金超过 150,000 万元，开发土地面积超过 10 平方公里，建成覆盖中心区土地的“八通一平”（即主干道、供电、供水、语音通讯、光纤数据通讯、雨水管网、污水管网、管道燃气和土地平整）建设及主干道的绿化、亮化，可满足各类企业入驻的需求。

园区依照规划功能分为：电子信息产业区、汽车（机械）产业区、食品药品产业区、仓储物流区、科研及生活配套区，正在逐步形成以电子信息、食品药品、机械制造、新能源新材料等为主导的产业。目前园区将产业功能、城市功能、生态功能融为一体，推进园区产城一体发展，构筑宜业宜居的发展格局。

2008 年 1 月，《广西北部湾经济区发展规划》获国务院批准正式实施，北海市按照特大城市规模规划建设，重点发展电子信息、生物制药、海洋开发等高技术产业。广西北海工业园区作为北海市主要招商引资平台，更是迎来了千载难逢的发展机遇，随着中电、福达、冠德、桂能等大项目以及 100 万平方米标准厂房的投入建设，广西北海工业园区将不断发展壮大，“海湾新城”将步入快速、健康发展的轨道！

（三）项目情况。

1. 项目名称：北海星石新能源材料产业园（一期）（以下简称：星石项目）。

2. 建设性质：新建。

3. 建设单位：北海市新元投资开发有限公司，法定代表人：孙以满。

4. 建设地点：本项目位于辽宁路以西、科兴路以南。

（四）建设内容。

建设9栋钢结构厂房、1栋宿舍楼、1栋综合办公楼及附属用房工程及配套设施建设。本项目用地面积26,667.56平方米，项目用地呈长方形，总建筑面积24,392.26平方米；其中厂房面积为15,359.9平方米，宿舍楼面积为737.76平方米，办公用房面积2,215.80平方米。星石项目以钢结构厂房经济为主要形式，宿舍作为配套，加快产业链垂直整合，着力发展关联性强的产业链，增强新材料产业能力和水平，完善相关配套设施，以满足新材料企业的入驻和发展需要。建设内容详见下表：

单位：平方米

序号	建筑项目	建筑面积
1.1	活化、普通、碳棒、原料等车间	11,538.38
1.2	供气车间、机修车间、变配电站	401.52
1.3	综合办公楼	2,215.80
1.4	员工宿舍	737.76
1.5	配套用房	491.80
1.6	室外工程	5,425
1.7	设备及其他工程	-
1.8	联合车间	3,420
1.9	合计	24,230.26
2.0	电动车棚	162
2.1	合计建筑面积	24,392.26

二、经济社会效益分析

本项目的建设必然影响到本地区的社会发展，所产生的影响包括以下几个方面：

（一）促进广西产业转型升级。

项目实施中与浙江大学、广西大学等大专院校和科研单位联

合，开发以活性炭石墨烯为主的新型碳材料、储能材料、环保材料，极大地促进广西在石墨烯及碳新材料方面的研发和发展，提升广西在石墨烯和新型碳材料方面的技术水平和发展水平，促进广西产业升级转型，促进广西可持续发展。

（二）促进“一带一路”发展。

“环北部湾经济圈”是由中越两国政府正式倡议建立的“两廊一圈”中的“一圈，是一个跨省区、跨国际的经济圈，也是我国实施“一带一路”战略重要部分。北海市工业园作为环北部湾经济圈的重点工业园，为项目参与一带一路战略发展提供了区位优势、物流和贸易优势。项目在实施中拟与越南有关企业合作建设椰壳炭化原料生产基地，保障项目原料稳定供给，践行了一带一路发展战略。

（三）推进北海市新材料产业发展。

本项目的建设可助力北海市十三五规划纲要中三大千亿产业之一北海市新材料产业发展，促进北海市新材料产业结构的调整，促进在北海形成千亿规模的碳材料产业链，新能源材料产业链。可以提高当地工业化水平，扩大地方税收来源。可提供大约160人的就业岗位，可以提供几万吨的物流运输。项目原料部分从国外进口，除了给国家上交正常的各项税金外，还可以为国家上交部分进口关税。随着产品实现出口后，还会上交一部分出口关税。项目实施还可为广西经济建设贡献6,000余万元的税收。

（四）促进国际贸易发展。

项目采用生物质可再生资源椰子壳（核桃壳）作为项目原料，利用了农业生产中的废弃物生产高端新型碳材料，增加了地方和企业的可持续发展动力。随着项目的进一步发展，项目原料的进口和产品的出口，可以增强广西与东南亚及世界各国的商贸往来。

（五）助推脱贫攻坚工作。

项目部分原料还可利用广西北部地区的核桃壳等果壳类资源，为山区人民提供一种农副产品资源回收利用的方法，助力广西十三五规划中的脱贫攻坚战，为广西老区扶贫工作做出贡献。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算。

1. 估算依据。

本项目规划总建筑面积约 24,392.26 平方米，其中 9 座钢结构厂房建筑面积约为 15,359.9 平方米，员工宿舍楼建筑面积约为 737.76 平方米，办公用房建筑面积 2,215.80 平方米，配套用房建筑面积 491.8 平方米以及电动车棚建筑 162 平方米，此外，还包括室外水电、道路地坪、景观绿化、停车场等配套工程。

本项目投资估算包括土建工程、给排水工程、电气工程、消防工程、智能系统、安防系统、室外总平工程等工程费用，还包括工程建设其他费、预备费等。

2. 编制依据及原则。

（1）国家新材料产业“十三五”发展规划

（2）广西壮族自治区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要

（3）北海市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要

（4）国家发改委、能源局《能源技术革命重点创新行动路线图》

（5）国家工信委《工业强基2016专项行动实施方案》

（6）国家战略性新兴产业重点产品和服务指导目录

（7）国家有关活性炭行业的规范和标准

- (8) 北海星石新能源新材料产业园建设项目建议书
- (9) 北海市工业园建设星石新能源新材料产业园协议书
- (10) 北海星石碳材料科技有限责任公司提供的其它资料
- (11) 国家计委计价格〔1999〕1283号
- (12) 建设部发布的《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格〔2002〕10号)
- (13) 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建〔2002〕394号)
- (14) 《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格〔2007〕670号)
- (15) 广西区物价局转发国家发改委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知(桂价费〔2001〕55号)
- (16) 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格〔2002〕1980号)
- (17) 国家发改委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知(桂价费〔2001〕55号)

3. 项目总投资。

项目总投资估算为3,859.98万元,其中:工程建设费用为2,126.49万元,占项目总投资的55.09%,工程建设其他费用为1,328.96万元(含土地费用1,000万元),占项目总投资的34.43%;基本预备费为167.23万元,占项目投资的4.33%;建设期利息237.30万元,占项目总投资的6.15%。

总投资估算表

单位：万元、%

序号	项目	估算投资额	占项目投入总资金比例
1	工程费用	2,126.49	55.09%
2	工程建设其他费	1,328.96	34.43%
2.1	建设其他费	328.96	
2.2	建设用地费	1,000	
3	预备费	167.23	4.33%
3.1	基本预备费	167.23	
4	建设期利息	237.30	6.15%
5	项目投入总资金	3,859.98	100%

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源。

本项目总投资 3,859.98 万元。项目资金来源如下：

（1）项目资本金。资本金 859.98 万元，由业主自筹和申请重大项目资金的方式解决，占比 22.28%。

（2）融资资金。2,000 万元通过银行贷款（利率 4.91%），1,000 万元通过发行政府专项债券（利率 4.5%）融资解决，债权融资占比 77.72%。

（三）专项债发行计划。

2018 年专项债券拟发行 1,000 万元，期限为 7 年期。

投资计划资金筹措表

单位：万元

项目	合计	第一年	第二年
项目总投资	3,859.98	2,086.57	1,773.41
固定资产投资	3,859.98	2,086.57	1,773.41

静态投资	3,622.68	1,992.47	1,630.21
动态投资：利息	237.30	94.10	143.20
流动资金			
其中：铺底流动资金			
资金筹措	3,859.98	2,573.32	1,286.66
项目资本金	859.98	573.32	286.66
银行贷款	2,000	1,000	1,000
专项债券	1,000	1,000	-

2. 项目实施计划。

(1) 项目实施进度。北海星石新能源材料产业园(一期)项目已取得北海工业园区管理委员会的立项批复、可研批复;已取得北海市规划局建设用地许可证、建设工程规划许可证;已取得北海市环境影响报告表的批复。

北海星石新能源材料产业园(一期)项目于2018年5月开工建设,目前原料车间、成品仓库地坪级配石施工,多孔砖砌墙基本完成。普通碳棒车间钢结构的上周入场其他构件已安装,多孔砖砌墙基本完成,室内地坪级配石已拌和堆放场内。联合车间室内回填土压路机碾压夯实,多孔砖砌墙完成80%左右,室内地坪级配石已拌和堆放场内。机修车间基础柱、地梁模板安装钢筋安装完成。主供水管安装。2019年底完成项目建设。

(2) 债券发行准备工作。已完成本次债券发行准备工作。

(3) 项目建设计划。项目将于2019年底完成竣工验收并试运行,2020年全部开通运营。

3. 资金使用计划。

本项目资金需求为3,859.98万元,截至2018年8月31日已到位资金573.32万元,2019年到位资金286.66万元,剩余3,000万元资金通过银行贷款和发行政府专项债券解决,具体安排是2018年发行1,000万元。

4. 项目资金保障措施。

市财政局对项目资金实行专账专户管理，严格按照财政资金管理相关要求保障资金安全。项目收益纳入财政基金预算管理，全额缴入财政基金专户，专款专用，确保项目收益全额用于保障债券本息偿付。

（四）其他事项说明。

无。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益。

项目主要收入来源于该项目的出租收入、其他业务收入（地下室停车场收入、物业管理费收入），总收入为3,803.55万元。

1. 出租收入。

用于出租面积18,805.30平方米（按总建筑面积计算），按照市场定价，厂房、宿舍、办公楼租金35元/平方米·月（管委会补贴25元/平方米·月，参考三诺智慧产业园、硕华厂房租金），按出租率100%估算，每年出租收入为718.06万元；整个运营期内出租总计收入3,590.3万元。

2. 物业费收入。

项目总建筑面积18,805.30平方米，按物业收费2元/平方米·月，按出租率100%估算，每年物业管理费收入42.65万元，整个运营期内物业管理费收入总计213.25万元。

（二）项目成本及税金。

1. 出租物业。

按结转成本1,244.20万元。

2. 折旧费用。

本项目固定资产为 3,859.98 万元，房屋折旧期限按 40 年来计算，年折旧摊销费用为 91.67 万元，总折旧费约为 458.35 万元。

3. 营运费用。

按出租基地、车位，停车收费和物业费，及其他收入的 5%测算，每年约为 38.04 万元，经营期总共约为 190.2 万元。

4. 其它费用 76.05 万元。

按出租收入和物业费的 2%估算的其他费用。

5. 利息费用 765.10 万元。

银行贷款按基准上浮 10% 年利率 4.91%，测算为 450.1 万元；专项债按年利率估算 4.5%，利息为 315 万元。

6. 税金及附加 22.8 万元。

附加税费按 12% 测算为 22.8 万元（其中城建税 7%，教育费附加 3%，地方教育附加 2%）。

7. 增值税 190.2 万元。

按简易征收率 5% 测算，每年 38.04 万元。

8. 土地增值税 0 元。

按销售收入 2.5% 测算，该项目只有出租和物业收入，无销售收入。

9. 企业所得税 634.14 万元。

按利润 25% 测算。

10. 合计总成本 1,901.14 万元。

计算说明：（1）销售成本结转的成本 0 万元；（2）营运费用按销售收入、出租收入与其他业务收入之和 2% 测算，其他费用（租，其他收入的 2% 计算）；（3）增值税按收入 5%；（4）企业所得税按 25% 测算（税收分成收入属于财政性资金不计算所得税）；（5）

《关于科技企业孵化器税收政策的通知财税》〔2013〕117号）免征土地使用税、房产税。

总成本费用及税金估算表

单位:万元

序号	项目	建设期		经营期					合计金额
		1	2	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
1	成本费用			288.12	268.48	248.84	229.20	209.56	1,244.20
1.1	销售成本			0	0	0	0	0	0
1.2	折旧(按40年折旧)			91.67	91.67	91.67	91.67	91.67	458.35
1.3	营运费用 (按销,租, 其他收入5% 计算)			38.04	38.04	38.04	38.04	38.04	190.20
1.4	其它费用 (租,其他收 入的5%计算 2%计算)			15.21	15.21	15.21	15.21	15.21	76.05
1.5	利息费用			143.20	123.56	103.92	84.28	64.64	519.60
2	税金及附加			4.56	4.56	4.56	4.56	4.56	22.80
2.1	增值税(收 入5%)			38.04	38.04	38.04	38.04	38.04	190.20
2.2	附加税 (12%)			4.56	4.56	4.56	4.56	4.56	22.80
2.3	土地增值税 (2.5%)			0	0	0	0	0	0
3	企业所得税 (25%)			117.01	121.92	126.83	131.74	136.65	634.14
4	合计 (1+2+3)			409.69	394.96	380.23	365.50	350.77	1,901.14

(三) 资金测算平衡情况。

1. 项目现金流情况。

主要由中长期(7年)2,000万银行借款(利率4.91%),和1,000

万政府专项债构成（利率4.5%）。建设期（第一年、第二年）只还利息，总共为237.30万元。

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	经营期		经营期					合计
		1	2	3	4	5	6	7	
1	现金流入	0	0	760.71	760.71	760.71	760.71	760.71	3,803.55
1.1	销售收入			-	-	-	-	-	-
1.2	出租收入			718.06	718.06	718.06	718.06	718.06	3,590.30
1.3	其他收入			42.65	42.65	42.65	42.65	42.65	213.25
1.4	税收分成拨款			-	-	-	-	-	-
2	现金流出	2,086.57	1,773.41	318.02	303.29	288.56	273.83	259.10	5,302.77
2.1	静态投资	1,992.47	1,630.21						3,622.68
2.2	利息	94.10	143.20	143.20	123.56	103.92	84.28	64.64	756.90
2.3	营运费用			38.04	38.04	38.04	38.04	38.04	190.20
2.4	其他费用			15.21	15.21	15.21	15.21	15.21	76.05
2.5	营业税及附加			4.56	4.56	4.56	4.56	4.56	22.80
2.6	企业所得税			117.01	121.92	126.83	131.74	136.65	634.14
3	净现金流量(1-2)	-2,086.57	-1,773.41	442.69	457.42	472.15	486.88	501.61	-1,499.22
4	累计现金流量	-2,086.57	-3,859.98	-3,417.29	-2,959.87	-2,487.71	-2,000.83	-1,499.22	

5	净现值	-1,987.21	-1,608.53	382.41	376.32	369.94	363.32	356.49	
6	累计净现值	-1,987.21	-3,595.74	-3,213.33	-2,837.01	-2,467.06	-2,103.74	-1,747.26	

2. 项目融资平衡情况。

经营期总收入3,803.55万元，扣除总成本1,244.20万元，项目税后利润1,902.41万元，本期专项债本息合计1,315万元，对本次专项债本息覆盖倍数为1.69，项目有很好的偿债能力。

项目贷款偿还期计算表

单位：万元

序号	项目	总计	建设期		还款期				
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	年初借款累计			2,000	3,000	2,600	2,200	1,800	1,400
2	年内借款支用	3,000	2,000	1,000					
2.1	银行借款		1,000	1,000					
2.2	专项债		1,000						
3	年内借款应计利息	756.90	94.10	143.20	143.20	123.56	103.92	84.28	64.64
3.1	银行贷款利息	441.90	49.10	98.20	98.20	78.56	58.92	39.28	19.64
3.2	专项债利息	315	45	45	45	45	45	45	45
4	本年还本	3,000			400	400	400	400	1,400
5	本年付息	756.90	94.10	143.20	143.20	123.56	103.92	84.28	64.64
6	年末借款累计		2,000	3,000	2,600	2,200	1,800	1,400	-
7	本年应付本息合计	3,519.60			543.20	523.56	503.92	484.28	1,464.64

8	还款资金来源	2,360.76			442.69	457.42	472.15	486.88	501.61
9	偿债备付率	0.67			0.81	0.87	0.94	1.01	0.34

2021-2028 年的项目收益平衡计划如下表:

项目覆盖倍数表

单位: 万元、倍

时间	税息折旧及摊销前利润	净利润	净利润与专项债利息和	专项债利息	专项债本息和	净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数	税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数
第一年			45	45	45	-	-
第二年			45	45	45	-	-
第三年	702.90	351.02	396.02	45	45	8.80	0.18
第四年	702.90	365.75	410.75	45	45	9.13	0.18
第五年	702.90	380.48	425.48	45	45	9.46	0.18
第六年	702.90	395.21	440.21	45	45	9.78	0.18
第七年	702.90	409.94	454.94	45	1,045	0.44	0.18
合计	3,514.50	1,902.41	2,217.41	315	1,315	1.69	0.91

总体看, 税息折旧及摊销前利润对总投资的覆盖倍数为0.91, 净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数为1.69, 项目能够实现自求收益平衡。

此外, 考虑收入变动因素, 分析专项债券资金覆盖率如下表:

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
税息折旧及摊销前利润 对总投资覆盖倍数	0.84	0.86	0.91	0.96	0.98
净利润与专项债利息和 对专项债本息覆盖倍数	1.48	1.54	1.69	1.83	1.89

以上考虑了收入从-7%到7%变动，税息折旧及摊销前利润对总投资的覆盖倍数范围为0.84到0.98；净利润与专项债利息和对专项债本息的覆盖倍数为1.48到1.89。从这个角度看，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。

考虑到成本变动，分析专项债券资金覆盖率如下表：

单因素（成本）变动压力测试

成本变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
税息折旧及摊销前利润对 总投资覆盖倍数	0.92	0.91	0.91	0.91	0.91
净利润与专项债利息和对 专项债本息覆盖倍数	1.70	1.70	1.69	1.68	1.67

以上考虑了成本从-7%到7%变动，税息折旧及摊销前利对总投资润覆盖倍数范围为0.91到0.92；净利润与专项债利息和对专项债本息的覆盖倍数为1.67到1.70，从这个角度看，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。

因此，总体看，项目收益与融资能实现自我平衡，不能还本付息的风险较小。

五、项目融资计划

（一）发行依据。

1. 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。

2. 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委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。

3. 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：（一）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；（二）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。

4. 地方政府债务应急处置机制。

《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（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。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

（二）发行计划。

本次债券拟募集资金规模1,000万元，全部用于北海星石新能源材料产业园（一期）项目建设。

（三）发行场所。

本次专项债券在中央国债登记结算有限责任公司深圳客户服务中心通过财政部政府债券发行系统发行。

（四）发行安排。

本次专项债券拟于2018年分一期发行，期限结构为7年期。本次专项债券自各期发行日第二个自然日起开始计息，建设期三年按年计息付息，还款期四年，最后一期还本1,000万元。

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险。

1. 诚信因素风险分析。

在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中业主面临参建单位诚信风险。表现为：

（1）设计单位在设计中指定所需材料、设备，变相增加投资成本；在设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本。

（2）监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等。

（3）总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠，就停工。

（4）材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

2. 工期拖延风险。

拖延项目工期，此类因素主要包括：勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

3. 项目资金、质量和进度风险分析。

(1) 资金风险表现为资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

(2) 质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等。

(二) 影响项目收益的风险。

1. 经营风险。

园区产业规划和定位，决定园区发展战略和路径。市场调研不充分，招商政策不灵活，容易错失承接产业转移良机。入园企业质量、规模和影响力，直接影响园区发展质量和速度。

2. 工程进度风险。

项目建设过程中由于征地拆迁工作滞后、设计图纸延误、专业技术复杂沟通协调时间长、建设过程审批程序多、涉及部门广、准备与审批周期长等原因，项目实施工期较批复工期延长。

(三) 影响融资平衡结果的风险。

1. 投资测算不准确风险。

风险分析：影响配套产业园融资平衡最大的风险在于对房屋出售价格、房屋出租比率预测、项目进度和项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。出售和出租比率预测偏大或偏小都将直接导致投资总额设计偏大或偏小；整体现金流量测算出现偏差

将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

2. 利率波动风险。

风险分析：在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 存续债券置换不畅风险。

风险分析：根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于本项目运营收入较为单一，债券发行期限较长，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

4. 流动性风险。

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（四）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。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

经广西壮族自治区政府批准，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政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 本项目建设期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

3. 加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

4. 本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作。

5. 为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。



2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券 (一期)——2018 年广西壮族自治区政府专 项债券(十二期)北海电子信息配套 产业园标准厂房项目实施方案

一、项目基本情况

(一) 北海市简介。

北海市位于广西南部、北部湾东海岸，全市南北跨度 114 公里，东西跨度 93 公里，全市土地面积 3,337 平方公里，三面环海，享有中国最大的天然“氧吧”美誉，曾荣获“全国 10 个空气质量最好的城市”“中国十大休闲城市”称号，两次获中国人居环境范例奖殊荣。全市户籍人口 169.4 万人，其中市辖区人口约 63.7 万人，距离广西壮族自治区首府南宁市 220 公里。北海开放历史悠久，文化底蕴深厚，是古代“海上丝绸之路”的重要始发港，是国家历史文化名城。

北海市区位优势突出，地处华南经济圈、西南经济圈和东盟经济圈的结合部，处于泛北部湾经济合作区域结合部的中心位置，是中国西部地区唯一列入全国首批 14 个进一步对外开放的沿海城市，也是中国西部唯一同时拥有深水海港、全天候机场、铁路和高速公路的城市。

(二) 北海工业园区简介。

北海市工业园区规划面积 41.05 平方公里。其中，北海工业园区原规划面积 19.381 平方公里，依托园区建设的北海电子产业

园（新城）规划面积 21.67 平方公里，是广西壮族自治区政府重点支持的 14 个产业园区中唯一专业发展电子信息产业的园区。经过 10 多年的发展，目前园区累计投入基础建设资金超过 15 亿元，开发土地面积超过 10 平方公里，建成覆盖中心区土地的“八通一平”（即主干道路、供电、供水、语音通讯、光纤数据通讯、雨水管网、污水管网、管道燃气和土地平整）建设及主干道的绿化、亮化，可满足各类企业入驻的需求。

园区依照规划功能分为：电子信息产业区、汽车（机械）产业区、食品药品产业区、仓储物流区、科研及生活配套区，正在逐步形成以电子信息、食品药品、机械制造、新能源新材料等为主导的产业。目前园区将产业功能、城市功能、生态功能融为一体，推进园区产城一体发展，构筑宜业宜居的发展格局。

2008 年 1 月，《广西北部湾经济区发展规划》获国务院批准正式实施，北海市按照特大城市规模规划建设，重点发展电子信息、生物制药、海洋开发等高技术产业。广西北海工业园区作为北海市主要招商引资平台，更是迎来了千载难逢的发展机遇，随着中电、福达、冠德、桂能等大项目以及 100 万平方米标准厂房的投入建设，广西北海工业园区将不断发展壮大，“海湾新城”将步入快速、健康发展的轨道！

（三）项目情况。

1. 项目名称：北海电子信息配套产业园标准厂房项目（以下简称：配套园项目）。

2. 建设性质：新建。

3. 建设单位：北海市新元投资开发有限公司，法定代表人：孙以满。

4. 建设地点：本项目位于北海市工业园区台湾路以北，辽宁路以西。

（四）建设内容。

本项目规划建设 5 座标准厂房、1-3#宿舍楼（含员工活动室）及配套设施，其中，5 座厂房建筑面积约为 88,621 平方米，3 栋员工宿舍楼建筑面积约为 19,325 平方米，4 栋员工活动室建筑面积约为 2,654.24 平方米，厂区道路 3,500 平方米，绿化面积 18,536 平方米以及机动车停车位 516 个，总建筑面积达 110,600.24 平方米。

配套园项目以厂房经济为主要形式，宿舍作为配套，加快产业链垂直整合，着力发展关联性强的产业链，增强电子信息产业配套能力和水平，电子产业园区内规划建设北海电子信息配套产业园，完善相关配套设施，以满足电子信息配套企业的入驻和发展需要。建设内容详见下表：

序号	名称	单位	数量	备注
1	地块			生产用地
1.1	1-3#宿舍楼	平方米	19,325	6 层宿舍楼
1.2	4 栋员工活动室	平方米	2,654.24	2 层员工活动室
1.3	4#、5、#8#、9#、14# 厂房	平方米	88,621	4 层生产用房
2	配套工程			
2.1	大门	座	2	
2.2	道路	平方米	3,500	
2.3	绿化	平方米	18,536	
2.4	围墙	m	680	
2.5	机动车停车位	个	516	
2.6	设备	批	1	

二、经济社会效益分析

本项目的建设必然影响到本地区的社会发展，所产生的影响

包括以下几个方面：

（一）推进区域经济发展。

本项目的建设将使北海市电子信息产业的发展迈入新的阶段。电子信息产业对经济发展具有强大的拉动作用，电子信息产业链全部建成达产后的企业入驻，形成电子信息集聚区，形成规模效益，产生集聚效应和辐射效应。大批电子信息产业和服务企业的集聚，吸引大批高层次人才落户北海，加速区域经济建设步伐，具有积极的作用并将产生深远的影响。

（二）增加劳动就业机会。

电子信息产业有利于带动第三产业的发展，将提供大量的劳动就业机会，对繁荣区域经济和维持社会稳定具有重要意义。

（三）提高居民生活水平。

项目的建设将通过带动经济发展增加该地区居民的收入，提高居民的生活水平，有利于该地区精神文明的进步与发展。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算。

1. 估算依据。

本项目规划总建筑面积约 110,600.24 平方米，其中 5 座厂房建筑面积约为 88,621 平方米，3 栋员工宿舍楼建筑面积约为 19,325 平方米，4 栋员工活动室建筑面积约为 2,654.24 平方米，厂区道路 3,500 平方米，绿化面积 18,536 平方米以及机动车停车位 516 个，此外，还包括室外水电、道路地坪、景观绿化、停车场等配套工程。

本项目投资估算包括土建工程、给排水工程、电气工程、消防工程、安防系统、室外总平工程等工程费用，还包括工程建设

其他费、预备费等。

2. 编制依据及原则。

- (1)《广西北部湾经济区发展规划》
- (2)《北海市城市总体规划》(2013-2030)
- (3)《北海市工业和信息化“十二五”发展规划》
- (4)《北海市工业园生产生活配套区控制性详细规划》
- (5)《北海市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- (6)国家计委计价格〔1999〕1283号
- (7)建设部发布的《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格〔2002〕10号)
- (8)财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建〔2002〕394号)
- (9)《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格〔2007〕670号)
- (10)广西区物价局转发国家发改委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知(桂价费〔2001〕55号)
- (11)国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格〔2002〕1980号)
- (12)国家发改委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知(桂价费〔2001〕55号)
- (13)其它相关资料

3. 项目总投资。

项目总投资估算为 19,876.37 万元,其中:建筑工程费用约 11,894.78 万元,设备及工器具购置费约 2,714.37 万元,安装工程费用约 1,986.64 万元,工程建设其他费用 1,507.18 万元,预

备费约 1,000 万元，分别占总投资比重 59.84%、13.65%、9.99%、7.58%以及 5.04%，建设期利息约为 773.4 万元。

总投资估算表

单位：万元

序号	项目	估算投资额	占项目投入总资金比例
1	建设投资	19,876.37	100%
1.1	建设投资静态部分	19,102.97	96.11%
1.1.1	建筑工程费	11,894.78	59.84%
1.1.2	设备及工器具购置费	2,714.37	13.65%
1.1.3	安装工程费	1,986.64	9.99%
1.1.4	工程建设其他费用	1,507.18	7.58%
1.1.5	基本预备费	1,000	5.03%
1.2	建设投资动态部分	773.4	5.17%
1.2.1	涨价预备费		
1.2.2	建设期利息	773.4	3.89%
2	流动资金	0	0
3	项目投入总资金	19,876.37	100%

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源。

本项目总投资 19,876.37 万元。项目资金来源如下：

（1）项目资本金。

资本金 9,876.37 万元，由业主自筹和申请重大项目资金的方式解决，占比 49.69%。

（2）融资资金。

5,000 万元通过银行贷款（利率 5.39%），5,000 万元通过发行政府专项债券（利率 4.5%）融资解决，债权融资占比 50.31%。

（三）专项债发行计划。

2018 年专项债券拟发行 5,000 万元，期限为 7 年期。

投资计划资金筹措表

单位：万元

项目	合计	第一年	第二年
项目总投资（1+2）	19,876.37	10,785.53	9,090.84
固定资产投资	19,876.37	10,785.53	9,090.84
静态投资	19,102.97	10,506.63	8,596.34
动态投资：利息	773.40	278.90	494.50
流动资金			
其中：铺底流动资金			
资金筹措（1+2+3）	19,876.37	11,925.82	7,950.55
项目资本金	9,876.37	5,925.82	3,950.55
银行贷款	5,000	1,000	4,000
专项债券	5,000	5,000	-

2. 项目实施计划。

（1）项目实施进度。北海电子信息配套产业园标准厂房项目已取得广西北海工业园区管理委员会的立项批复、可研批复；已取得北海市规划局建设用地许可证、建设工程规划许可证；已取得北海市环保局环境影响报告的批复；已取得北海市国土资源局

批准的建设用地不动产权证；已取得北海市住建局批准的建筑工程施工许可证，配套园项目“四证一书”办理齐全。

项目四期 4#、5#、14#厂房、3#宿舍及员工活动室项目 4#厂房基础承台及基础柱质检中心已验收，5#厂房基础开挖并浇筑垫层，3#宿舍土方开挖；8#、9#厂房控制价财评已完成对数，目前加快出具结果。项目计划 2018 年完成 6 万平方米厂房主体及配套设施建设；2019 年完成 8#、9#楼竣工验收和完成余下宿舍建设工程及绿化等配套设施。

（2）债券发行准备工作。已完成本次债券发行准备工作。

（3）项目建设计划。项目于 2018 年 7 月开工建设，2019 年验收全部投入使用。

3. 资金使用计划。

项目资金需求为 19,876.37 万元，截至 2018 年 8 月已到位资本金 5,925.82 万元，预计 2019 年到位资本金 3,950.55 万元，剩余 10,000 万元资金通过银行贷款和发行政府专项债券解决，具体安排是 2018 年和 2019 年分别融资 1,000 万元和 4,000 万元，以及 2018 年通过 5,000 万元政府专项债券和银行贷款解决。

4. 项目资金保障措施。

市财政局对项目资金实行专账专户管理，严格按照财政资金管理相关要求保障资金安全。项目收益纳入财政基金预算管理，全额缴入财政基金专户，专款专用，确保项目收益全额用于保障债券本息偿付。

（四）其他事项说明。

无。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益。

项目主要收入来源于该项目的出租收入、其他业务收入（厂房广告牌收入、物业管理费收入）等，每年总收入约为 22,370 万元。

1. 出租收入。

用于出租面积 110,600.24 平方米，按照市场定价，厂房租金 35 元/平方米·月，按出租率 100%估算，每年出租收入为 4,223.16 万元，整个运营期内出租总计收入 21,115.80 万元。

2. 物业费收入。

项目总建筑面积 110,600.24 平方米，按物业收费 2 元/平方米·月，按出租率 100%估算，每年物业管理费收入 250.84 万元，整个运营期内物业管理费收入总计 1,254.20 万元。

（二）项目成本及税金。

1. 出租物业。

按结转成本约为 5,859.70 万元。

2. 折旧费用。

本项目固定资产为 19,876.37 万元，房屋折旧期限按 40 年来计算，年折旧摊销费用为 472.06 万元，总折旧费约为 2,360.30 万元。

3. 营运费用。

按出租厂房，停车收费和物业费，及其他收入的 5%测算，每年约为 223.70 万元，经营期总共约为 1,118.5 万元。

4. 其它费用 447.4 万元。

按出租收入和物业费的 2%估算的其他费用。

5. 利息费用 1,933.50 万元。

银行贷款按基准上浮 10%年利率 5.39%，测算为 808.5 万元；
专项债按年利率估算 4.5%，利息为 1,125 万元（按七年期限计算）。

6. 税金及附加 134.20 万元。

附加税费按 12%测算为 134.2 万元（其中城建税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%）。

7. 增值税 1,118.50 万元。

按简易征收率 5%测算，每年 223.70 万元。

8. 土地增值税 0 元。

按销售收入 2.5%测算，该项目只有出租和物业收入，无销售收入。

9. 企业所得税 4,094.03 万元。

按利润 25%测算。

10. 合计总成本约为 10,087.93 万元。

计算说明：（1）销售成本结转的成本 0 万元；（2）营运费用按销售收入、出租收入与其他业务收入之和 1%测算，其他费用（无）；（4）企业所得税按 25%测算（税收分成收入属于财政性资金不计算所得税）；（5）《关于科技企业孵化器税收政策的通知》（财税〔2013〕117 号）免征土地使用税、房产税。

单位：万元

序号	项目	经营期					
		第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
1	成本费用	1,279.74	1,225.84	1,171.94	1,118.04	1,064.14	5,859.70
1.1	销售成本	-	-	-	-	-	-
1.2	折旧(按 40 年折旧)	472.06	472.06	472.06	472.06	472.06	2,360.30
1.3	营运费用(按销,租,其他收入 1%计算)	223.70	223.70	223.70	223.70	223.70	1,118.50

1.4	其它费用(无)	89.48	89.48	89.48	89.48	89.48	447.40
1.5	利息费用	494.50	440.60	386.70	332.80	278.90	1,933.50
2.	税金及附加	26.84	26.84	26.84	26.84	26.84	134.20
2.1	增值税(收入 5%)	223.70	223.70	223.70	223.70	223.70	1,118.50
2.2	附税费 (12%)	26.84	26.84	26.84	26.84	26.84	134.20
3	企业所得税 (25%)	791.86	805.33	818.81	832.28	845.76	4,094.03
	总成本费用及税金合计	2,098.44	2,058.01	2,017.59	1,977.16	1,936.74	10,087.93

(三) 资金测算平衡情况。

1. 项目现金流情况。

主要由中长期（7 年）5,000 万银行借款（利率 5.39%），和 5,000 万政府专项债构成（利率 4.5%）。建设期（第一年、第二年）只还利息，两年总共为 773.40 万元。

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	建设期		经营期					合计
		第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
1	现金流入			4,474	4,474	4,474	4,474	4,474	22,370
1.2	出租收入			4,223.16	4,223.16	4,223.16	4,223.16	4,223.16	21,115.80
1.3	其他收入			250.84	250.84	250.84	250.84	250.84	1,254.20
1.4	税收分成拨款			-	-	-	-	-	-
2	现金流出	10,785.53	9,090.84	1,626.38	1,585.95	1,545.53	1,505.10	1,464.68	27,604
2.1	静态投资	10,506.63	8,596.34						19,102.97
2.2	利息	278.90	494.50	494.50	440.60	386.70	332.80	278.90	2,706.90
2.3	营运费用			223.70	223.70	223.70	223.70	223.70	1,118.50
2.4	其他费用			89.48	89.48	89.48	89.48	89.48	447.40
2.5	营业税金及附加			26.84	26.84	26.84	26.84	26.84	134.20
2.6	企业所得税			791.86	805.33	818.81	832.28	845.76	4,094.03
3	净现金流量 (1-2)	-10,785.53	-9,090.84	2,847.63	2,888.05	2,928.48	2,968.90	3,009.33	-5,234
4	累计现金流量	-10,785.53	-19,876.37	-17,028.75	-14,140.70	-11,212.22	-8,243.32	-5,234	
5	净现值	-10,271.94	-8,245.66	2,459.89	2,376.01	2,294.54	2,215.44	2,138.67	
6	累计净现值	-10,271.94	-18,517.59	-16,057.71	-13,681.70	-11,387.17	-9,171.73	-7,033.06	

2. 项目融资平衡情况

经营期总收入 22,370 万元，扣除总成本 5,859.70 万元，项目税后利润 12,282.08 万元，本期专项债本息合计 6,575 万元，净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数为 2.11，项目有很好的偿债能力。

项目贷款偿还期计算表

单位：万元

序号	项目	总计	建设期		还款期				
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	年初借款累计			6,000	10,000	9,000	8,000	7,000	6,000
2	年内借款支用	10,000	6,000	4,000					
2.1	银行借款		1,000	4,000					
2.2	专项债		5,000						
3	年内借款应计利息	2,706.90	278.90	494.50	494.50	440.60	386.70	332.80	278.90
3.1	银行贷款利息	1,131.90	53.90	269.50	269.50	215.60	161.70	107.80	53.90
3.2	专项债利息	1,575	225	225	225	225	225	225	225
4	本年还本	10,000			1,000	1,000	1,000	1,000	6,000
5	本年付息	2,706.90	278.90	494.50	494.50	440.60	386.70	332.80	278.90
6	年末借款累计		6,000	10,000	9,000	8,000	7,000	6,000	-
7	本年应付本息合计	11,933.50			1,494.50	1,440.60	1,386.70	1,332.80	6,278.90
8	还款资金来源	14,642.38			2,847.63	2,888.05	2,928.48	2,968.90	3,009.33
9	偿债备付率	1.23			1.91	2	2.11	2.23	0.48

2021-2028 年的项目收益平衡计划如下表：

项目覆盖倍数表

单位：万元

时间	税息折旧及摊销前利润	净利润	净利润与专项债利息和	专项债利息	专项债本息和	净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数	税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数
第一年			225	225	225	-	-
第二年			225	225	225	-	-
第三年	4,133.98	2,375.57	2,600.57	225	225	11.56	0.21
第四年	4,133.98	2,415.99	2,640.99	225	225	11.74	0.21

第五年	4,133.98	2,456.42	2,681.42	225	225	11.92	0.21
第六年	4,133.98	2,496.84	2,721.84	225	225	12.10	0.21
第七年	4,133.98	2,537.27	2,762.27	225	5,225	0.53	0.21
合计	20,669.90	12,282.08	13,857.08	1,575	6,575	2.11	1.04

总体看, 税息折旧及摊销前利润对总投资的覆盖倍数为 1.04, 净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数为 2.11, 项目能够实现自求收益平衡。

此外, 考虑到收入变动因素, 分析专项债券资金覆盖率如下表:

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
税息折旧及摊销前利润对 总投资覆盖倍数	0.96	0.98	1.04	1.10	1.12
净利润与专项债利息和对 专项债本息的覆盖倍数	1.87	1.94	2.11	2.28	2.35

以上考虑了收入从-7%到 7%变动, 税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数范围为 0.96 到 1.12; 净利润与专项债利息和对专项债本息的覆盖倍数为 1.87 到 2.35。从这个角度看, 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。

考虑到成本变动, 分析专项债券资金覆盖率如下表:

单因素（成本）变动压力测试

成本变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
税息折旧及摊销前利润对 总投资覆盖倍数	1.05	1.04	1.04	1.04	1.03
净利润与专项债利息和对 专项债本息覆盖倍数	2.13	2.12	2.11	2.09	2.09

以上考虑了成本从-7%到 7%变动, 税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数范围为 1.03 到 1.05; 净利润与专项债利息和对专项债本息的覆盖倍数为 2.09 到 2.13, 从这个角度看, 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。

总体看，项目收益与融资能实现自我平衡，不能还本付息的风险较小。

五、项目融资计划

（一）发行依据。

1. 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。

2. 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委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。

3. 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：（一）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；（二）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。

4. 地方政府债务应急处置机制。

《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（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。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

（二）发行计划。

本次债券拟募集资金规模 5,000 万元，全部用于北海电子信息配套产业园标准厂房项目建设。

（三）发行场所。

本次专项债券在中央国债登记结算有限责任公司深圳客户服务中心通过财政部政府债券发行系统发行。

（四）发行安排。

本次专项债券拟于 2018 年分一期发行，期限结构为 7 年期。本次专项债券自各期发行日第二个自然日起开始计息，按年计息付息，到期一次还本。

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险。

1. 诚信因素风险分析。

在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承

包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中业主面临参建单位诚信风险。表现为：

（1）设计单位在设计中指定所需材料、设备，变相增加投资成本；在设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本。

（2）监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等。

（3）总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠就停工。

（4）材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

2. 工期拖延风险。

拖延项目工期，此类因素主要包括：勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

3. 项目资金、质量和进度风险分析。

（1）资金风险表现为资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

（2）质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等。

（二）影响项目收益的风险。

1. 经营风险。

园区产业规划和定位，决定园区发展战略和路径。市场调研不充分，招商政策不灵活，容易错失承接产业转移良机。入园企业质量、规模和影响力，直接影响园区发展质量和速度。

2. 工程进度风险。

项目建设过程中由于征地拆迁工作滞后、设计图纸延误、专业技术复杂沟通协调时间长、建设过程审批程序多、涉及部门广、准备与审批周期长等原因，项目实施工期较批复工期延长。

（三）影响融资平衡结果的风险。

1. 投资测算不准确风险。

风险分析：影响产业园融资平衡最大的风险在于对房屋出售价格、房屋出租比率预测、项目进度和项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。出售和出租比率预测偏大或偏小都将直接导致投资总额设计偏大或偏小；整体现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

2. 利率波动风险。

风险分析：在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 存续债券置换不畅风险。

风险分析：根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基

金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于本项目运营收入较为单一，债券发行期限较长，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

4. 流动性风险。

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（四）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。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

经广西壮族自治区政府批准，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》，建立广西自治区政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 本项目建设期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本

金比例，以确保专项债券按时还本付息。

3. 加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

4. 本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作。

5. 为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

（五）建设风险应对措施。

本项目在施工过程中，除了遇到由于技术因素、不可抗力等原所产生的风险以外，还有可能遇到在资源供应、市场、安全事故、政府干预、竞争对手方面等不确定性因素所造成资金短缺、成本超支、劳工争端等风险，从而造成项目生产建设进度滞后，不能按期完工交付等风险。此风险具体对策为：

1. 合理安排工程进度：合理分配项目的建设开工、开发工程进度、减少在建工程资金占用。

2. 加强资金运行监控：加强资金运行监控，严格资金使用审批，减量降低各种成本支出、节约成本，提高资金使用率、资金周转率。

3. 拓宽融资渠道，适时外部融资：积极构建和寻找融资渠道，做好项目投资预算，实时地引入外部资金，以满足项目投资建设

资金需要同时也不增加额外的财务成本。



2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券 (一期)——2018 年广西壮族自治区政府专项 债券(十二期)东兴二桥口岸综合服务区 建设工程项目实施方案

一、项目基本情况

(一) 东兴市简介。

东兴市位于广西西南部，地处中国大陆海岸线最西南端，北靠十万大山，东南濒临北部湾，西南与越南接壤，与越南水陆相连，既有陆地边境线，又有海岸边境线，是我国与越南唯一海陆相连的国家一类口岸，也是我国少数民族—京族的唯一聚居地。总面积 549 平方公里，有陆路边境线 27.25 公里，海岸线 50 公里。距离华南第三大港防城港 38 公里，至广西首府南宁市 178 公里，距离越南广宁省首府下龙市 180 公里，距离越南第三大城市海防市 206 公里，距离越南首府河内市 356 公里。

东兴区位独特，既沿边又沿海，是对外开放的窗口，是多区域经济合作的交汇点，是连接我国西南腹地与边境沿海地区的重要节点和出边的咽喉重地，以及广西北部湾经济区“物流基地、商贸基地、加工制造基地和信息交流中心”规划的国家重要口岸城市、五大功能组团之一。同时，与越南北部最大、最开放的口岸经济特区一芒街市仅一河之隔，具有政策优势、资源优势 and 互补优势，一直以来，都是我国西部地区乃至全国与越南等东南亚国家和地区开放合作最便捷、最理想的陆海大通道。因此，依托

整个西南部和东南亚，东兴同时拥有国内、国外两个市场、两种资源优势。

（二）中越跨境经济合作区简介。

2015年11月，在中共中央总书记习近平和越共中央总书记阮富仲的共同见证下，中国广西和越南广宁两省区在河内签署《中国共产党广西壮族自治区委员会与越南共产党广宁省委员会关于建立友好地方组织的交流协议》，提出要加强和深化两省区合作，加快推进中越跨境经济合作区建设。2013年10月，李克强总理访越期间，中越两国达成共识，决定建设中国东兴—越南芒街跨境经济合作区，实行“两国一区、境内关外、自由贸易、封关运作”管理方式，实现“一线放开、自由流动、二线管住、高效运行”。自治区党委、政府高度重视中国东兴—越南芒街跨境经济合作区建设工作，要求东兴试验区不等不靠，以跨境合作区为工作突破口，加快二桥口岸综合服务区开放以及园区开发建设，尽快出物理形象。

中国东兴—越南芒街跨境经济合作区总规划面积23.13平方公里。其中，中方园区规划面积9.63平方公里，东至竹山进港大道（含道路），南至北仑河，西至和谐路（不含道路），北至罗浮大道及防东一级路（不含道路）。中方园区分三个片区开发建设，第一片区（1.64平方公里）为商贸旅游服务区，主要发展口岸综合服务、金融商贸会展、跨境旅游、跨境电商、保税加工、总部经济等重点产业；第二片区（4.7平方公里）为加工制造区，主要发展电子信息、纺织服装、机械制造等重点产业；第三片区（3.29平方公里）为现代物流区，主要发展多式联运、冷链物流、大宗商品交易等。越方园区规划总面积13.5平方公里，净用地

9.82 平方公里，分为 A、B、C 三个区域，其中：A 区面积 3.25 平方公里，B 区面积 3.06 平方公里，C 区面积 3.53 平方公里。越方园区重点发展加工贸易、机械制造、金融、商贸物流、跨境旅游等五大核心产业。

为充分发挥跨境经济合作区规模效应和带动作用，中方园区按“1+7”来规划建设，规划总面积 84 平方公里，包括 1 个核心区和 7 个配套园区。其中核心区规划面积 9.63 平方公里，7 个配套园区分别为松柏产业园、东兴边贸中心、冲榄工业园、江平产业园、黄沙水物流加工园、夹浪物流园和长山新城，规划面积合计 74 平方公里。核心区与松柏产业园毗邻，距东兴边贸中心 4 公里，距冲榄工业园 5.5 公里，距江平产业园 7.2 公里，距黄沙水物流加工园 12 公里，距夹浪物流园 11 公里，距长山新城 3.5 公里。跨境合作区核心区和 7 个配套园区按照“前店后厂”模式布局规划，以 9.63 平方公里核心区为“店”，实行“两国一区、境内关外、自由贸易、封关运作”管理方式，实现“一线放开，二线管住，区内自由，人货分离”，主要发展加工贸易、跨境金融、跨境旅游等跨境特色产业集群；74 平方公里的 7 个配套园区为“厂”，主要布局进出口加工、现代物流等产业。

今后，跨境合作区将紧紧围绕“一年打基础、两年出形象、三年大变样”的工作目标，全力打好征地拆迁、基础设施建设、公共配套设施建设、项目融资和招商引资五大攻坚战，加快第一片区（起步区）2.06 平方公里的开发建设和中越北仑河二桥口岸开放。目前，中越北仑河二桥已全面完成建设，跨境合作区“两纵一横一环”路网初步成型，友好大道、沿河大道一期已经建成，高速公路连接跨越大道和第一片区的道路基本贯通，沿河大道二

期、罗浮西路、罗浮大道、兴悦路加快建设，楠木山大道开工建设，核心区路网初步成型。国门楼、验货场等口岸联检设施项目加快建设，国门楼已全部封顶正进行内外装修，验货场已完成可施工部门场地平整，正进行综合楼桩基施工，预计今年10月前完成建设。标准厂房项目已有4栋厂房封顶，其中2栋厂房已完成内外装修，其余5栋厂房正加快施工，预计年内完成建设投入使用。下一步，跨境合作区将按照“成熟一片，开发一片”的原则，继续以征地拆迁为突破口，以项目建设为着力点，以改革创新为新引擎，着力理顺体制机制，不断扩大开放合作，努力建成中越经贸投资合作的旗舰项目、中国—东盟经贸合作的示范区和全国沿边对外开放的示范区。

（三）项目情况。

1. 项目名称：东兴二桥口岸综合服务区建设工程项目。其中包括：东兴口岸二桥综合服务区一期配套工程项目（以下简称“一期配套”）；东兴口岸二桥综合服务区信息化工程。

2. 项目业主：广西跨境经济开发投资有限公司；法人代表：杨伟凤。

3. 建设地点：中国东兴—越南芒街跨境经济合作区中方区域，毗邻中越北仑河二桥，东兴口岸二桥综合服务区内。

（四）建设内容。

1. 东兴口岸二桥综合服务区一期配套工程项目规划建设内容：
（1）绿色建筑升级，由原设计2星升级为3星，包括绿地喷灌系统，室内空气监测、净化、暖通系统集控等；（2）亮化工程，包括楼宇亮化及室外亮化；（3）弱电智能化工程，包括安全保障系统、辅助决策系统、通信保障系统、运维保障系统；（4）客车查

验通道工程，建筑面积 1,835.8 平方米；（5）玻璃栈桥工程，建筑面积 284 平方米；（6）装饰装修工程，面积 50,096 平方米，包括地面装饰、天板吊顶、墙面装饰等；（7）客车出入境道路工程，长约 500 米，宽 27 米；（8）其他工程，包括高压供电、空间布局调整、消防系统改造等。

2. 东兴口岸二桥综合服务区信息化工程项目规划建设内容：项目规划建设内容主要包含旅检、货检及公共信息化配套建设，包括海关、检验检疫、边检等联检部门执行进出境旅客，进出口货物监管职能所需的信息化软硬件；管委会及旅客出入境大厅、货场运营单位日常工作需要的信息化软硬件；相关配套服务器、存储、灾备与网络设备、网络专线、综合布线、视频监控、卡口、电子地磅及其他软硬件配套建设等。

二、经济社会效益分析

本项目的建设必然影响到本地区的社会发展，所产生的影响包括以下几个方面：

（一）推进跨境经济合作区信息化建设。

本项目的建设可以利用先进经验和技术，实现口岸资源整合、互联互通和信息共享，实现口岸信息的跨部门、跨业务全流程贯通，促进口岸业务流程优化和提质增效，提高口岸通关业务效率，提升口岸业务管理规范化和精细化、透明化水平，为未来跨境经济合作区的信息化建设打下基础。

（二）促进边境贸易的发展。

东兴口岸二桥综合服务区一期配套工程的建设运行将推动包括海关、检验检疫、边检等联检部门在出入境旅客、进出口物流业务中的衔接，提高通关效率和服务水平。项目的建成将完善东

兴口岸旅客进出境、货物进出境的信息化基础建设，推动中国东兴—越南芒街跨境经济合作区及东兴国家重点开发开放试验区的信息化发展。通关人数及货物量的增长将加快边境贸易的增长，进而实现增加项目运营的事业性收入，使项目运营能进入良性循环。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算。

1. 编制依据及原则。

- （1）《广西壮族自治区装饰装修工程消耗量定额》（桂建标〔2013〕39号）
- （2）《广西壮族自治区装饰装修工程费用定额》（桂建标〔2013〕40号）
- （3）《广西壮族自治区园林绿化及仿古建筑工程消耗量定额》（桂建标〔2013〕24号）
- （4）《广西壮族自治区建筑工程消耗量定额》（桂建管〔2006〕53号）
- （5）《广西壮族自治区安装工程消耗量定额》（桂建标〔2015〕17号）
- （6）《广西壮族自治区安装工程费用定额》（桂建标〔2015〕18号）
- （7）《广西壮族自治区市政工程消耗量定额》（桂建标〔2014〕30号）
- （8）《广西壮族自治区市政工程费用定额》（桂建标〔2014〕31号）

(9)《广西壮族自治区安装工程补充预算定额单位估价表(路灯工程)》(2007年)

(10)《关于调整建设工程定额人工费及有关费率的通知》(桂建标〔2015〕5号)

(11)《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题》(桂价费〔2011〕55号)

(12)《广西壮族自治区工程建设其他费用定额》(桂建管〔2010〕87号)

(13)《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2007)

(14)《市政公用工程设计文件编制深度规定》(2013年)

(15)《市政工程投资估算编制办法》(2007版)

(16)《广西壮族自治区物价局转发国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(桂价费〔2015〕32号)

(17)《关于调整建设工程检验试验费和检验试验配合费计取方式的通知》(桂建标〔2009〕7号)、《〈建设工程工程量计算规范(G50854-50862-2013)〉广西壮族自治区实施细则》(桂建标〔2013〕42号)

(18)《防城港市人民政府关于公布征地统一年产值标准的通知》(防政发〔2010〕3号)

(19)《中央国家机关办公设备和办公家具配置标准(试行)》发改投资〔2011〕78号)

(20)材料价格采用《东兴建设工程造价信息》信息价,部分材料采用市场询价

(21) 《防城港市人民政府办公室转发市财政局关于市本级财政性资金投资项目前期其他费用管理有关问题的通知》(防政办发〔2009〕87号)

(22) 本项目设计方案图纸及有关技术资料

2. 项目总投。

广西壮族自治区东兴二桥口岸综合服务区建设工程项目总投资为34,918.01万元,其中:工程费用31,555.5万元,工程建设其他费用2,094.89万元,预备费1,042.62万元,建设期利息225万元。详见下表:

项目名称	2018	2019	合计
工程建设费	26,834.00	4,721.50	31,555.50
工程建设其他费	1,897.77	197.12	2,094.89
预备费	886.62	156.00	1,042.62
建设期利息	75.00	150.00	225.00
投资估算	29,693.39	5,224.62	34,918.01

单位:万元

(二) 资金筹措方案。

1. 资金来源。

广西壮族自治区东兴二桥口岸综合服务区建设工程项目建设资金由资本金和债务资金构成:一是资本金金额为业主自行筹措;二是债务资金5,000万元,通过发行专项债券筹措。

具体安排如下表:

项目	合计	2018年	2019年
项目总投资	34,918.01	29,693.39	5,224.62
固定资产投资	34,918.01	29,693.39	5,224.62
静态投资	34,693.01	29,618.39	5,074.62
动态投资:利息	225.00	75.00	150.00
流动资金	-	-	-
其中:铺底流动资金	-	-	-
资金筹措	34,918.01	29,693.39	5,224.62

单位:万元

项目资本金	29,918.01	24,693.39	5,224.62
银行贷款	-	-	-
专项债券	5,000.00	5,000.00	-

项目将建立专门资金账户进行资金监管，确保项目每笔资金专款专用。

2. 项目实施计划。

(1)项目实施进度。东兴口岸二桥综合服务区一期配套工程、东兴口岸二桥综合服务区信息化工程项目已取得东兴市发展和改革局的立项批复,可研批复，各相关手续办理齐全。组织编制项目中所需用到的新的数据标准和业务流程规范，组织阶段性成果确认，开展项目验收工作。

项目一：东兴口岸二桥综合服务区一期配套工程。①三区室内吊顶龙骨安装完90%，二遍腻子完成80%，地砖铺贴完30%，亮化、智能化、绿建升星管线预埋完成70%，消防改造、暖通管道安装完成；②二区：室内吊顶龙骨安装完，转换层完成90%，二遍腻子完成80%，地砖铺贴完30%，亮化、智能化、绿建升星管线预埋完成70%，消防改造、暖通管道安装完成；③一区：室内吊顶龙骨安装完，二遍腻子完成80%，亮化、智能化、绿建升星管线预埋完成70%，消防改造、暖通管道安装完成；④东、西客车通道：基础施工完；⑤道路工程：图纸审查完施工计划。

项目二：东兴口岸二桥综合服务区信息化工程。

①完成国门楼东西一区、东西二区、东三区（3-4层），西三区（3-6层）业务用房墙体开槽、管材敷设、恢复，顶部线管与桥架连接敷设，管材穿线工作，进度完成100%；

②完成国门楼东西一区地插安装，东西二区旅检大厅地面开

槽前划线工作，进度完成100%；

③开展东西一区、二区光纤和大对数线缆敷设工作，进度完成100%；

④开展国门楼东西二区开槽、布设地面线槽、设备配管施工工作。开槽进度完成90%，开挖完成30%，线槽安装完成20%，线缆铺设完成10%，设备配管完成40%；墙面布管完成60%，顶部施工完成20%；

⑤已完成东西二区大厅边检设备摆放位置图纸和清单，海关设备摆放位置图纸签字。海关设备清单正在推进；

⑥正在开展国门楼信息化整体蓝图设计审核；正在进行深化设计配套设备清单的完善工作；

⑦正在推进国门楼客车通道方案；

⑧正在推进国门楼低压用电，管委会已明确由17冶设计施工；

⑨正按计划执行设备及材料采购推进，已到位光缆、光纤、大对数、网络机柜、面板、排线架、模块等，部分专业设备已下单生产待现场条件满足后方可入场安装；

⑩根据施工需求按项目部流程进行辅材采购；

⑪根据施工进度已完成隐蔽报验、材料报验、施工组织设计、开工报审资料等文件。开展货场综合楼一层墙面开槽布管工作，进度完成100%；正在展开货场整体蓝图设计审核；

已提交货场信息化设备用水用电需求至相关单位，供规划设计。

(2) 债券发行准备工作。已完成本次债券发行准备工作。

(3) 项目建设计划。东兴口岸二桥综合服务区一期配套工程：

①三区室内装饰装修、亮化、智能化、绿建升星、消防改造、暖

通管道9月30日完成；②二区：室内装饰装修、亮化、智能化、绿建升星、消防改造、暖通管道10月30日完成；③一区：室内装饰装修、亮化、智能化、绿建升星、消防改造、暖通管道9月30日完成；④东西客车通道：11月15日完成；⑤道路工程：11月30日完成。

东兴口岸二桥综合服务区信息化工程：①完成国门楼东西二区地面、墙体、顶部，国门楼东西楼层跨楼管线穿线施工工作、按计划推进设备采购及入场安装调试工作、推进国门楼客车通道方案，并按计划进行管线预埋工作、推进国门楼、验货场信息化整体蓝图设计审核定稿；②根据施工进度配合监理整理相应材料文件；推进验货场信息化低压供电设计、施工单位确定。

3. 资金使用计划。

本项目资金需求为34,918.01万元，截至2018年8月31日政府专项债券资金5,000万元已到位，剩余29,918.01万元资金通过自筹解决。

4. 项目资金保障措施。

广西跨境经济开发投资有限公司对项目资金实行专账专户管理，严格按照财政资金管理相关要求保障资金安全。项目收益纳入财政基金预算管理，全额缴入财政基金专户，专款专用，确保项目收益全额用于保障债券本息偿付。

（三）其他事项说明。

无。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益。

1. 食堂收入。

规划食堂建筑面积约500平方米，预计同时可容纳300人就餐，主要为口岸联检部门工作人员、国门楼入驻单位工作人员，和部分游客提供用餐服务，租金参考免税店不含税价格90.91元/平方米·月，首年租金约54.55万元，之后每年按3%进行上涨。

2. 国有资产收入。

主要包括停车收入和免税店出租收入两部分。

(1) 停车收入。项目规划停车位480个，其中：首年可经营车位280个，每个车位日周转6次，每次收费11.32元（不含税）

（参照东兴口岸二号岗引桥旅游区专用停车场收费标准，东兴口岸日通关人员超过3万人次，二桥开通后也将达到3万人次，对进出口岸交通需求极大，口岸附近停车场尚未建设，规划的车位较少），按365天计算年收入694.14万元，每年按10%增长，四年后达到饱和。

(2) 口岸限定区规划建设400平方米免税店，月租金以一桥免税店60元/平方米为参考，上浮40元/平方米，即每平方米90.91元（不含税）。首年收入43.64万元，之后每年按3%进行上涨。

3. 验货场收入。

按照每吨货物 11.32 元（不含税）收费（参照《崇左市物价局关于凭祥市边境贸易货物物流中心边贸设施有偿使用费等问题的批复》（崇价费〔2016〕2号）[北仑河二桥口岸货物年吞吐能力800万吨（参照二桥口岸验货场规划设计文本），近期按照20%测算，按50万吨的量逐年增加]，年收入1,811.20万元，2020年通关货物预计210万吨，年收入2,377.20万元；2021年通关货物预计260万吨，年收入2,943.20万元；2022年通关货物预计310万吨，年收入3,509.20万元；2023年通关货物预计360万吨，年

收入 4,075.20 万元，2023 年以后已经达到饱和，每年收入按 3% 增长。

收入估算明细表如下：

单位：万元

项目	单位	数值	含税单价 (元)	税率	不含税 单价 (元)	合计	经营期					
							第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
停车场收入	个	280	12.00	6%	11.32	5,254.08	694.14	763.55	839.91	923.90	1,016.29	1,016.29
食堂收入	平方米	500	100.00	10%	90.91	352.90	54.55	56.19	57.88	59.62	61.41	63.25
免税店出租	平方米	400	100.00	10%	90.91	282.29	43.64	44.95	46.30	47.69	49.12	50.59
验货场收入	万吨	160	12.00	6%	11.32	18,913.74	1,811.20	2,377.20	2,943.20	3,509.20	4,075.20	4,197.74
合计	-	-	-	-	-	24,803.01	2,603.53	3,241.89	3,887.29	4,540.41	5,202.02	5,327.87

(二) 项目成本及税金。

1. 运营成本。

东兴口岸二桥综合服务区一期配套工程：

(1) 员工工资。

按照项目的业务性质，如需启动项目，至少需雇用20名员工，项目运营公司20位员工的工资福利支出，首年按3万/人计算，合计60万元。

(2) 水电费。

首年按20万元计算。

(3) 维护修理费。

首年按30万元计算。

首年运行成本合计110万元计，之后逐年增加1%。

东兴口岸二桥综合服务区信息化工程：

(1) 员工工资。

按照项目的业务性质，如需启动项目，至少需雇用 10 名员工，项目运营公司 10 位员工的工资福利支出，首年按 5 万/人计算，合计 50 万元。

(2) 维护修理费：首年按 50 万元计算。

首年运行成本合计 100 万元计，之后逐年增加 1%。

2. 财务费用。

本次通过发行专项债券满足项目建设的融资需求，债务利息按照 4.5% 计算，按照债券发行计划，到期一次性还本。

3. 折旧摊销。

按权责发生制，测算各资产的折旧摊销情况：按验货场、停车场、免税店及食堂的总投资进行摊销，其中验货场造价 7,535.15 万元，停车场造价 170 万元，免税店及饭堂造价 270 万元，总计 7,975.15 万元，其余投资为公益性资产，不计折旧。残值率 5%，按 20 年摊销，每年折旧 378.82 万元。

4. 相关税费。

根据本项目运营内容，预计涉及的税目有：增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税，其中增值税按收入 5% 预计，附加税按 12% 预计，企业所得税按收入的 25% 预计。

成本费用及税金估算表

单位：万元

序号	项目	经营期						合计金额
		第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
1	成本费用	813.82	815.92	818.04	820.18	822.34	824.53	4,914.83
1.1	销售成本	-	-	-	-	-	-	-
1.2	折旧	378.82	378.82	378.82	378.82	378.82	378.82	2,722.92
1.3	营运费用	210.00	212.10	214.22	216.36	218.52	220.71	1,291.91
1.4	其它费用	-	-	-	-	-	-	-
1.5	利息费用	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	1,350.00
2	税金及附加	15.62	19.45	23.32	27.24	31.21	31.97	148.81

2.1	增值税	130.18	162.09	194.36	227.02	260.10	266.39	1,240.14
2.2	附税费	15.62	19.45	23.32	27.24	31.21	31.97	148.81
3	企业所得税	443.52	601.63	761.48	923.25	1,087.12	1,117.84	4,934.84
	合计	1,272.96	1,437.00	1,602.84	1,770.67	1,940.67	1,974.34	9,998.48

(三) 资金测算平衡情况。

1. 项目现金流情况。

主要由 5,000 万政府专项债构成（借款年利率 4.5%），到期一次性还本。

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	建设期		经营期					合计金额
		第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
1	现金流入	-	2,603.53	3,241.89	3,887.29	4,540.41	5,202.02	5,327.87	24,803.01
1.1	停车场收入	-	694.14	763.55	839.91	923.90	1,016.29	1,016.29	5,254.08
1.2	食堂收入	-	54.55	56.19	57.88	59.62	61.41	63.25	352.90
1.3	免税店收入	-	43.64	44.95	46.30	47.69	49.12	50.59	282.29
1.4	货场收入	-	1,811.20	2,377.20	2,943.20	3,509.20	4,075.20	4,197.74	18,913.74
2	现金流出	34,918.01	894.14	1,058.18	1,224.02	1,391.85	1,561.85	1,595.52	42,868.57
2.1	静态投资	34,693.01	-	-	-	-	-	-	34,693.01
2.2	利息	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	1,800.00
2.3	营运费用	-	210.00	212.10	214.22	216.36	218.52	220.71	1,291.91
2.4	其他费用	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	营业税金及附加	-	15.62	19.45	23.32	27.24	31.21	31.97	148.81
2.6	企业所得税	-	443.52	601.63	761.48	923.25	1,087.12	1,117.84	4,934.84
3	净现金流量	-34,918.01	1,709.39	2,183.71	2,663.27	3,148.56	3,640.17	3,732.35	-18,065.56
4	累计现金流量	-35,143.01	-33,433.62	-31,249.91	-28,586.64	-25,438.08	-21,797.91	-18,065.56	-193,939.75
5	净现值	-32,331.49	1,465.52	1,733.50	1,957.58	2,142.86	2,293.92	2,177.79	-20,768.65
6	累计净现值	-32,539.82	-31,074.30	-29,340.80	-27,383.22	-25,240.36	-22,946.44	-20,768.65	-189,501.92

2. 项目融资平衡情况。

净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数为 2.49 倍，项目具有很好的偿债能力。

项目贷款偿还期计算表

单位：万元

序号	项目	总计	建设期	还款期					
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
一	借款偿还								
1	年初借款累计	-	-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
2	年内借款支用	5,000.00	5,000.00	-	-	-	-	-	-
3	年内借款应计利息	1,575.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
4	本年还本	5,000.00	-	-	-	-	-	-	5,000.00

5	本年付息	1,575.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
6	年末借款 累计	-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	-
7	本年应付本息 合计	6,575.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	5,225.00
二	还款资金 来源	17,077.45	-	1,709.39	2,183.71	2,663.27	3,148.56	3,640.17	3,732.35
2	偿债备付率	2.60	-	7.60	9.71	11.84	13.99	16.18	0.71

2018-2025 年的项目收益平衡计划如下:

单位: 万元							
年份	税息折旧及 摊销前利润	净利润	专项债利息	净利润与专 项债利息和	专项债本息和	税息折旧及摊 销前利润对总 投资覆盖倍数	净利润与专项 债利息和对专 项债本息覆盖 倍数
第一年	-	-	225.00	225.00	225.00	-	-
第二年	2,377.91	1,330.57	225.00	1,555.57	225.00	0.07	6.91
第三年	3,010.34	1,804.89	225.00	2,029.89	225.00	0.09	9.02
第四年	3,649.75	2,284.45	225.00	2,509.45	225.00	0.10	11.15
第五年	4,296.81	2,769.74	225.00	2,994.74	225.00	0.12	13.31
第六年	4,952.29	3,261.35	225.00	3,486.35	225.00	0.14	15.49
第七年	5,075.19	3,353.53	225.00	3,578.53	5,225.00	0.15	0.68
合计	23,362.29	14,804.53	1,575.00	16,379.53	6,575.00	0.67	2.49

总体看,净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数为 2.49,税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数为 0.67,项目能够实现自我收益平衡。

此外,考虑到收入变动因素,分析专项债券资金覆盖率如下表:

单因素(收入)变动压力测试

收入变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数	0.62	0.63	0.67	0.70	0.72
净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数	2.23	2.30	2.49	2.68	2.76

以上考虑了收入从-7%到7%变动,税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数范围为 0.62 到 0.72;净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数为 2.23 到 2.76。从这个角度看,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。

考虑到成本变动,分析专项债券资金覆盖率如下表:

单因素（成本）变动压力测试

成本变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67
净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数	2.51	2.50	2.49	2.48	2.48

以上考虑了成本从-7%到7%变动，税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数为0.67；净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数为2.48到2.51。从这个角度看，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。

因此，总体看，项目收益与融资能实现自我平衡，不能还本付息的风险较小。

五、项目融资计划

（一）发行依据。

1. 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。

2. 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。

3. 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：（一）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；（二）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。

4. 地方政府债务应急处置机制。

《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（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。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

（二）发行计划。

本次债券拟募集资金规模5,000万元，全部用于东兴口岸二桥综合服务区一期配套工程首期项目建设。

（三）发行场所。

本次专项债券在中央国债登记结算有限责任公司深圳客户服务中心通过财政部政府债券发行系统发行。

（四）发行安排。

本次专项债券拟于 2018 年分一期发行，期限结构为 7 年期。本次专项债券自各期发行日第二个自然日起开始计息，按年计息付息，到期一次还本在上述期限结构下，本次债券本金偿付计划如下：

年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
债券发行	5,000						
债券还本							
债券余额	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000

单位：万元

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险。

1. 诚信因素风险分析。

在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中业主面临参建单位诚信风险。表现为：

（1）设计单位在设计中指定所需材料、设备，变相增加投资成本；在设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本。

（2）监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等。

（3）总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠，就停工。

（4）材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

2. 工期拖延风险。

拖延项目工期，此类因素主要包括：勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

3. 项目资金、质量和进度风险分析。

(1) 资金风险表现为资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

(2) 质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等。

(二) 影响项目收益的风险。

1. 经营风险。

园区产业规划和定位，决定园区发展战略和路径。市场调研部不充分，招商政策不灵活，容易错失承接产业转移良机。入园企业质量、规模和影响力，直接影响园区发展质量和速度。

2. 工程进度风险。

项目建设过程中由于征地拆迁工作滞后、设计图纸延误、专业技术复杂沟通协调时间长、建设过程审批程序多、涉及部门广、准备与审批周期长等原因，项目实施工期较批复工期延长。

(三) 影响融资平衡结果的风险。

1. 投资测算不准确风险。

风险分析：（1）由于国际、国内的政治、经济技术的波动（如政策变化、战争、动乱等），或者由于自然界产生的灾害（如地震、洪水等）而可能给项目带来的风险，这类风险属于大环境下的自然风险，一般是致命的，几乎无法弥补的风险。（2）种种不确定性因素的存在而导致项目完工期拖延的风险。该风险主要取决于技术因素、计划合理性、资源充分性、项目人员经验等几个方面。（3）与项目研制相关的技术因素的变化而给项目建设带来的风险。通常定义为研制项目在规定时间内、在一定的经费保障条件下达不到战术技术指标要求的可能性，或者说研制计划的某个部分出现意想不到的结果从而对整个系统效能产生有害影响的可能性及后果。就技术风险而言，一般从技术的成熟性、复杂性及与其他项目的相关性三个方面来衡量风险事件的失败可能性大小，从技术性能、费用和进度三方面来考虑该类风险发生后果损失大小。

2. 利率波动风险。

风险分析：在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 存续债券置换不畅风险。

风险分析：根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于本项目运营收入较为单一，债券发行期限较长，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置

换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

4. 流动性风险。

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（四）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。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

经广西壮族自治区政府批准，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》，建立广西自治区政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 本项目建设期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

3. 加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

4. 本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作。

5. 为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。



2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券 (一期)——2018 年广西壮族自治区政府专 项债券(十二期)钦州市污水处理厂及 污水处理配套工程项目实施方案

一、项目基本情况

(一) 钦州市简介。

钦州为广西壮族自治区下辖地级市，位于广西壮族自治区南部，是大西南最便捷的出海通道，辖 2 县 2 区（灵山县、浦北县、钦南区、钦北区），同时还设立有国家级钦州港经济技术开发区、中国-马来西亚（钦州）产业园区、广西钦州保税港区等。2016 年末，钦州市户籍总人口 409.13 万人，比 2015 年增加 5.03 万人。全市常住人口 324.3 万人。

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，拥有既是深水海港又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。

2015 年至 2017 年，钦州市本级分别实现一般公共预算收入 38.62 亿元、38.16 亿元和 41.11 亿元。政府性基金收入分别为 15.25 亿元、13.15 亿元、22.22 亿元。

(二) 项目情况。

1. 项目名称：钦州市污水处理厂及污水处理配套工程项目。
2. 项目业主：钦州市开发投资集团有限公司；法人代表：杨

明。

3. 建设地点：钦州市主城区。

（三）建设内容。

钦州市污水处理厂及污水处理配套工程项目主要包括黑臭水体整治工程、大榄江环境综合整治工程、钦州市河西污水提升泵站扩容工程、钦州市金海湾东大街及南珠东大街排水管网建设工程、钦州市河东污水处理厂提标改造项目、钦州市缸瓦窑沟（银信小区段）排水沟改造项目、松江房地产公司 GC2009-029 号地块市政泄洪渠改造项目、钦州市生活垃圾无害化处理场综合治理工程、河西污水处理厂提标改造工程 9 个子项目。建设内容详见下表：

单位：万元

项目名称	项目建设内容	项目总投资
钦州市主城区内河综合整治项目-黑臭水体整治工程	本项目建设范围为钦州市主城区内河黑臭水体，共 13 条内河，整治长度共 72.321 公里/36,027 平方米	32,923
钦州市主城区内河综合整治项目-大榄江环境综合整治工程	大榄江点源污染控制工程、面源污染控制工程、内源污染控制工程、生态修复工程四个方面	25,505
钦州市河西污水提升泵站扩容工程	银河街原有 1.2 万吨/天污水提升泵站，扩容后为 3.5 万吨/天；钦江二桥旁原有 1.5 万吨/天污水提升泵站，扩容后为 5 万吨/天；及钦江一桥旁原有 3 万吨/天污水提升泵站，扩容后为 7.4 万吨/天。	1,616
钦州市金海湾东大街及南珠东大街排水管网建设工程	金海湾东大街（安州大道～蓬莱大道段）、南珠东大街（安州大道～蓬莱大道段）排水管网改造建设及桃沟黑臭水体（白石湖段）应急处置	10,148
钦州市河东污水处理厂提标改造项目	增加污水规模为 8 万吨/天深度处理工艺段	4,029
钦州市缸瓦窑沟（银信小区段）排水沟改造项目	改造排水沟 600 米	832
松江房地产公司 GC2009-029 号地块市政泄洪渠改造项目	敷设 d2000 11 级钢筋混凝土雨水管 580 米及其他配套设施	151
钦州市生活垃圾无害化处理场综合治理工程	库区分区雨污分流、填埋气体导排、渗滤液收集导排、环境边坡整治、消防及其他辅助设施等	1,050
河西污水处理厂提标改造工程	建设二级提升泵房 1 座、高效沉淀池 1 座、反硝化深床滤池 1 座、碳源车间及加药间 1 座	5,192
合计		81,749

二、经济社会效益分析

本项目的建设必要性主要包括以下几个方面：

（一）城市发展的需要。

随着我国城镇化水平的不断提高，城市人口不断集中，城市污水排放量也不断增加，城市的水环境受到前所未有的严峻挑战。由于过去的“重建设、轻环境”的旧观念，城市基础设施严重落后于城市建设的发展，缺乏必要的污水收集系统与处理系统，污水无序排放，不仅直接污染了城市自身生态环境，而且造成了河湖水体的严重污染，已成为区域性水环境的重要污染源。为了尽可能避免再走“先污染后治理”的老路，尽早做好城市污水治理工作，实施钦州市污水处理厂及污水处理配套工程项目对建设资源节约型和环境友好型社会，促进城市经济和生态环境协调发展起着积极的作用。

（二）加强近岸海域环境保护的重要举措。

通过采取综合性、针对性措施，全面实施入海河流域综合整治工程，加大沿海沿江畜禽水产养殖污染和城乡生活污水垃圾处理力度，强化沿海企业污染治理，实施园区污水处理设施建设大会战，大力推行生态海水养殖，加强船舶港口污染防控，完善码头治污设施；科学规划实施围填海工程，建立陆海统筹、天地一体的近岸海域环境保护全防全控体系。

通过钦州市污水处理厂及污水处理配套工程项目建设，指导沿海地区合理开发利用海洋资源，优化布局临海工业项目，有效利用环境容量，保护珍稀海洋资源和海洋生态环境，促进沿海地区经济可持续发展和海洋资源的永续利用。

（三）完善钦州市城市功能体系的要求。

通过钦州市污水处理厂及污水处理配套工程项目的建设，结合钦州特有的自然生态环境和水资源条件基础，提升城市对外的重要形象和价值，以挖掘和提升城市“历史文化”“民风民俗”为主要线索，以构建“人与自然和谐”和城市水网体系为目标，提出“生态水城”“文化水城”的核心主题。通过水系规划、游线设计和功能分区，构建合理的游览空间，形成独具地域特色的生态环境；将城市水系及内河沿岸区域建设成为水清岸绿、风景秀丽的景观带，经济繁荣的产业带，内涵丰富的文化带，人水和谐的休憩园。通过项目的建设，力求达到多方面利益平衡的可持续发展，构建充满活力的城市滨水区域景观，展示地方文脉和社会进步的新型城市空间，推进生态钦州建设。

（四）推动海洋生态文明的要求。

通过钦州市污水处理厂及污水处理配套工程项目的建设，全面加强海洋生态环境保护，开展生态修复，改善海洋生态环境，为海洋经济可持续发展保驾护航，建设水深而清、岸滩美丽、生态优良、人与自然相互依存、相互促进的“和谐海湾”。全面推进海洋生态文明建设，维护海洋生态系统健康，加快海洋自然保护区、海洋特别保护区和水产种质资源保护区建设，构建布局合理、功能完善的海洋保护区体系，实现“生态立市”和“绿色兴市”，全力打造碧海蓝天的美丽钦州。

（五）改善城市环境的要求。

钦州市污水处理厂及污水处理配套工程项目的建设，不仅会增强河流沿岸地区的吸引力，提升周边用地的土地价值，也将带动城市旅游业的发展。在不远的将来，钦州市各条内河、连通渠

一起形成水上观光游线。从而进一步促进钦州市经济发展，推动北部湾的建设，其带动的价值将是巨大的。

综上所述，钦州市污水处理厂及污水处理配套工程项目的建设是必要的、迫切的，是符合国家环保政策，符合钦州市发展规划的要求，能够很好地为该区域建设提供良好的基础，有助于促进区域经济的发展，是改善城市环境和打造城市品牌、提升城市形象的需要，有利于钦州的经济发展，具有较大的社会效益、综合效益。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算。

1. 部分编制依据及原则。

- （1）《中华人民共和国环境保护法》（2015）
- （2）《中华人民共和国环境影响评价法》（2015）
- （3）《中华人民共和国水法》（1988）
- （4）《中华人民共和国城乡规划法》（2008）
- （5）《中华人民共和国水污染防治法》（2008）
- （6）《中华人民共和国城乡规划法》（2008）
- （7）《城市绿化条例》中华人民共和国国务院令第 100 号
- （8）《中华人民共和国土地法》（1988）
- （9）《中华人民共和国国家标准防洪标准》（GB50201-2014）
- （10）《城市道路绿化规划与设计规范》（CJJ75-97）
- （11）《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）
- （12）《城市给水工程规划规范》（GB50282-98）
- （13）《城市防洪工程设计规范》（GB/T50805）
- （14）《城市照明设计标准》（CJJ45-2006）

- (15) 《无障碍设计规范》(GB50763-2012)
- (16) 《公共建筑节能设计规范》(GB50189-2005)
- (17) 《城市园林绿化技术操作规程》(DB51/510016-1998)
- (18) 《城市道路交通规划设计规范》(GB50220-95)
- (19) 《城市用地竖向规划规范》(CJJ83-89)
- (20) 《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-98)
- (21) 《水环境监测规范》(SL219-2013)
- (22) 《水污染防治行动计划》(国发〔2015〕17号)
- (23) 《城市黑臭水体整治工作指南》(建城〔2015〕130号)
- (24) 《城市黑臭水体整治——排水口、管道及检查井治理技术指南》(试行)(住建部〔2016〕)
- (25) 《水和废水监测分析方法(第四版)》《城镇排水与污水处理条例》(2013)
- (26) 《城市水系规划规范》(GB50513-2009)
- (27) 《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》(国发办〔2015〕75号)
- (28) 《海绵城市建设指南——低影响开发雨水系统构建》(试行)(住建部〔2014〕)
- (29) 《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)
- (30) 《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)
- (31) 《声环境质量标准》(GB3096-2008)
- (32) 《环境空气质量标准》(GB3095-2012)
- (33) 《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996)
- (34) 《海绵城市建设技术指南》(2014)
- (35) 《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)

- (36) 《广西壮族自治区市政工程消耗量定额》(2014)
- (37) 《广西壮族自治区安装工程消耗量定额》(2015)
- (38) 《广西壮族自治区建筑工程消耗量定额》(2013)
- (39) 《广西壮族自治区园林绿化及仿古建筑工程消耗量定额》(2013 版)
- (40) 《市政工程投资估算编制办法》(建设部建标〔2007〕164 号)
- (41) 《市政工程投资估算指标》(建设部建标〔2007〕163 号)
- (42) 《关于调整建设工程定额人工工资单价的通知》(桂建标〔2015〕5 号)
- (43) 《广西壮族自治区建设工程费用定额》(桂建标〔2016〕16 号)
- (44) 《自治区住房城乡建设厅关于建筑业实施营业税改征增值税后广西壮族自治区建设工程计价依据调整的通知》(桂建标〔2016〕17 号)
- (45) 钦州市 2018 年价格信息
- (46) 钦州市现行工程造价标准

2. 项目总投资。

钦州市污水处理厂及污水处理配套工程项目总投资 81,749 万元，具体如下：

单位：万元	
项目名称	项目总投资
钦州市主城区内河综合整治项目-黑臭水体整治工程	32,923.00
钦州市主城区内河综合整治项目-大榄江环境综合整治工程	25,505.00
钦州市河西污水提升泵站扩容工程	1,616.00
钦州市金海湾东大街及南珠东大街排水管网建设工程	10,148.00

钦州市河东污水处理厂提标改造项目	4,029.00
钦州市缸瓦窑沟（银信小区段）排水沟改造项目	832.00
松江房地产公司 GC2009-029 号地块市政泄洪渠改造项目	454.00
钦州市生活垃圾无害化处理场综合治理工程	1,050.00
河西污水处理厂提标改造工程	5,192.00
合计	81,749.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源。

本项目总投资 81,749 万元，资金来源主要通过地方财政安排、业主自筹及申请发行专项债券等渠道予以落实。资金构成具体如下：

单位：万元

建设资金筹集		2017 年	2018 年	2019 年	合计
1	发行专项债券		20,000.00		20,000.00
2	综合筹集资金	780.00	17,383.00	38,764.00	56,927.00
3	补助资金		4,822.00		4,822.00
合计		780.00	42,205.00	38,764.00	81,749.00

2. 项目实施计划。

（1）项目实施进度。

钦州市污水处理厂及污水处理配套工程项目主要包括黑臭水体整治工程、大榄江环境综合整治工程、钦州市河西污水提升泵站扩容工程、钦州市金海湾东大街及南珠东大街排水管网建设工程、钦州市河东污水处理厂提标改造项目、钦州市缸瓦窑沟（银信小区段）排水沟改造项目、松江房地产公司 GC2009-029 号地块市政泄洪渠改造项目、钦州市生活垃圾无害化处理场综合治理工程、河西污水处理厂提标改造工程 9 个子项目建设，项目建设期为 2 年，预计于 2019 年完工。目前，各项目进展情况如下：

序号	项目名称	项目实施进度
1	钦州市主城区内河综合整治项目-黑臭水体整治工程	项目已取得立项、环评批复，正在办理可研的审批工作。
2	钦州市主城区内河综合整治项目-大榄江环境综合整治工程	项目已取得立项批复，已召开可研专家评审会，正在方案设计审批工作。

3	钦州市河西污水提升泵站扩容工程	项目已取得立项、用地预审、方案、招标事项表、建设工程规划许可证批复，正在开展环评工作。
4	钦州市金海湾东大街及南珠东大街排水管网建设工程	项目已进场施工。
5	钦州市河东污水处理厂提标改造项目	项目所有构筑物已完工，设备已安装完毕，正在进行单体调试，正在进行试运行投产的工作。
6	钦州市缸瓦窑沟（银信小区段）排水沟改造项目	已取得立项、初步选址、用地预审，可研及初设批复，正在办理方案设计审批工作。
7	松江房地产公司 GC2009-029 号地块市政泄洪渠改造项目	项目已进场施工。
8	钦州市生活垃圾无害化处理场综合治理工程	项目填埋库区一号库区的建设工作已基本完成并已组织分段竣工验收，正在进行填埋库区二号库区垃圾平整。
9	河西污水处理厂提标改造工程	已取得立项、选址、用地、环评、可研批复。

（2）专项债券发行计划。

单位：万元

发行年份	发行规模	发行期限
2018	20,000	7 年期

（3）资金使用计划。

钦州市污水处理厂及污水处理配套工程项目在 2018 年预计完成投资 42,205 万元，拟通过发行专项债券落实其中 20,000 万元。投资计划详见下表：

单位：万元

	项目名称	2018 年	2019 年
1	钦州市主城区内河综合整治项目-黑臭水体整治工程	17,460.00	15,463.00
2	钦州市主城区内河综合整治项目-大榄江环境综合整治工程	9,000.00	16,505.00
3	钦州市河西污水提升泵站扩容工程	1,500.00	116.00
4	钦州市金海湾东大街及南珠东大街排水管网建设工程	5,000.00	5,148.00
5	钦州市河东污水处理厂提标改造项目	4,029.00	0.00
6	钦州市缸瓦窑沟（银信小区段）排水沟改造项目	400.00	432.00
7	松江房地产公司 GC2009-029 号地块市政泄洪渠改造项目	454.00	
8	钦州市生活垃圾无害化处理场综合治理工程	270.00	
9	河西污水处理厂提标改造工程	4,092.00	1,100.00
	投资估算	42,205.00	38,764.00

（4）项目资金保障措施。

钦州市污水处理厂及污水处理配套工程项目将建立专门资金账户进行资金监管，确保项目每笔资金专款专用。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益。

项目实施后主要收入来源为供水收入、污水处理收入、自来水安装工程收入。

1. 供水收入。

目前钦州市开发投资集团有限公司下辖3个水厂，近期设计处理量25万立方米/日，按往年供水量计算，当前实际处理量约为11.32万立方米/日，通过实施该项目，可有效改善钦江的生态环境，有利于沿岸土地的升值开发，促进河西片区旧城改造和河东片区新城开发，有利于增加城镇人口，扩大供水范围，按人口增长率6.59%，根据每人用水量基数0.4立方米/日计算，预计2018年与2019年用水增量约为3.37万立方米/日和3.59万立方米/日，到2019年可达到18.28万立方米/日的供水量，在项目实施后，供水处理量在上年基础不断增长，预计到2021年基本达到设计供水量25万立方米/日，扣除漏损率后，可达22万立方米/日。目前，钦州市现行平均水价约为2.04元/立方米（含税，不含税价为1.98元/立方米），按水价从2018年起每5年上调一次，每次增幅10%测算，2023年至2027年平均水价约为2.244元/立方米。按漏损率12%测算，预计2018年供水收入达到9,341.23万元，逐年上升，2021年可实现供水收入达15,899.40万元，至2023年可实现供水收入达到17,489.34万元/年。

2. 污水处理收入。

目前，钦州市开发投资集团有限公司下辖污水处理厂 1 座，近期设计处理量 8 万立方米/日，按上年污水处理量计算，当前实际处理量约为 1.2 万立方米/日，通过实施钦州市污水处理厂及污水处理配套工程项目，预计 2018 年开始，每年可增加污水收纳量 1.2 万立方米/日，处理量逐年增长，预计 2023 年可达到设计处理量 8 万立方米/日。目前，钦州市现行污水处理费约 0.95 元/立方米（含税，不含税价为 0.91 元/立方米），按污水处理费从 2018 年起每 5 年上调一次，每次增幅 10% 测算，2023 年后污水处理费约 1.045 元/立方米（含税，不含税价为 1 元/立方米）。预计 2018 年污水处理费收入 797.16 万元，随着污水处理量增加，至 2023 年以后可实现污水处理收入 2,922.92 万元/年。

3. 自来水安装工程收入。

2014 至 2017 年，公司自来水安装工程收入分别为 569.13 万元、1,683.42 万元、1,483.56 万元、1,886.35 万元，公司自来水安装工程近 3 年增长率分别为 195.79%、-11.87%、27.15%，平均增长率近 70%，考虑 2015 年和 2016 年增长率占比有较大偶然性因素，建议采用 2017 年的增长率测算，即 27.15%。通过实施钦州市污水处理厂及污水处理配套工程项目，可有效改善钦江的生态环境，有利于沿岸土地的升值开发，促进河西片区旧城改造和河东片区新城开发，有利于增加城镇人口，扩大供水范围，自来水安装工程逐年增加，按增长率 27.15% 测算，预计 2019 年收入为 2,180.45 万元，至 2025 年可实现安装工程收入约 5,201 万元/年。

预计项目各项收入情况见下表：

单位：立方米/日、万元

项目	基数	单价 (含税)	税率	单价 (不含 税)	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
水费 收入	14.69	2.04	3.00%	1.98	109,949.13	11,624.36	11,057.95	15,899.40	15,899.40	17,489.34	17,489.34	17,489.34
工程安 装收入	1,886.40		10.00%		24,574.86	2,180.45	2,520.40	2,913.35	3,367.57	3,892.60	4,499.49	5,201.00
污水处 理费 收入	2.40	0.95	4.80%	0.91	15,943.20	1,195.74	1,594.32	1,992.90	2,391.48	2,922.92	2,922.92	2,922.92
收入 合计					150,467.19	15,000.55	18,172.67	20,805.65	21,658.45	24,304.86	24,911.75	25,613.26

(二) 项目成本及税金。

1. 供水成本。

目前钦州市开发投资集团有限公司下辖 3 个水厂，近期设计处理量 25 万立方米/日，目前实际处理量 11.32 万立方米/日，供水成本约占收入的 61.25%。随着供水量不断增长，预计 2019 年供水成本约为 7,119.92 万元，预计 2021 年达到供水量 25 万立方米/日标准，供水成本约为 9,738.38 万元。

2. 污水处理成本。

目前公司下辖污水处理厂 1 座，近期设计处理量 8 万立方米/日，目前实际处理量 1.2 万立方米/日，污水处理成本约占收入 25.78%。预计 2018 年可增加污水收纳量 1.2 万立方米/日，随着每年处理量增长，预计 2023 年污水处理成本将达到 753.53 万元。

3. 自来水安装工程成本。

根据 2015 至 2017 年审计报告，平均自来水安装成本约占安装工程收入的 61.25%。通过实施钦州市污水处理厂及污水处理配套工程项目，有效改善钦江的生态环境，有利于沿岸土地的升值开发，促进河西片区旧城改造和河东片区新城开发，有利于增加

城镇人口，扩大供水范围，随着自来水安装工程逐年增加，预计2019年安装工程成本1,335.53万元/年，至2025年安装工程成本约为3,185.61万元/年。

4. 相关税费。

水费的增值税按简易征收率3%测算（收入*3%），工程收入增值税率10%，材料占收入65%左右估进项税抵扣（收入*10%-收入*65%*16%），根据财税〔2015〕78号，污水处理费按增值税率16%计税上交即征即退70%测算（收入*16%*30%），附加税费按12%测算（其中城建税7%，教育费附加3%，地方教育附加2%）。

成本费用情况详见下表：

单位：万元

序号	项目	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	费用成本(包含折旧)	87,095.02	8,847.84	10,649.39	12,120.71	12,501.67	13,934.10	14,305.82	14,735.49
1.1	售水成本	67,343.83	7,119.92	8,610.49	9,738.38	9,738.38	10,712.22	10,712.22	10,712.22
1.2	工程成本	15,052.12	1,335.53	1,543.75	1,784.43	2,062.64	2,384.22	2,755.94	3,185.61
1.3	污水处理成本	4,110.16	308.26	411.02	513.77	616.52	753.53	753.53	753.53
2	折旧	27,181.56	3,883.08	3,883.08	3,883.08	3,883.08	3,883.08	3,883.08	3,883.08
3	营运费用	9,254.51	917.29	1,027.36	1,150.64	1,288.72	1,443.37	1,616.57	1,810.56
4	利息费用	5,400.00		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
5	税金及附加	902.80	90.00	109.04	124.83	129.95	145.83	149.47	153.68
6	增值税(5%)	7,523.35	750.03	908.63	1,040.28	1,082.92	1,215.24	1,245.59	1,280.66
7	附税费(12%)	902.80	90.00	109.04	124.83	129.95	145.83	149.47	153.68
8	企业所得税(25%)	12,100.95	1,307.39	1,392.75	1,648.40	1,730.56	1,991.42	2,006.01	2,024.42
9	总成本费用及税金合计	114,164.37	11,078.39	13,994.41	15,860.45	16,466.77	18,330.59	18,893.74	19,540.02

（三）资金测算平衡情况。

1. 项目现金流情况。

主要由20,000万政府专项债构成(利率4.5%)，每年还利息，到期还本。

单位：万元

序号	项目	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	现金流入	150,467.19	15,000.55	18,172.67	20,805.65	21,658.45	24,304.86	24,911.75	25,613.26
1.1	水费收入	109,949.13	11,624.36	14,057.95	15,899.40	15,899.40	17,489.34	17,489.34	17,489.34
1.2	工程安装收入	24,574.86	2,180.15	2,520.40	2,913.35	3,367.57	3,892.60	4,199.49	5,201.00
1.3	污水处理费收入	15,943.20	1,195.74	1,594.32	1,992.90	2,391.48	2,922.92	2,922.92	2,922.92
2	现金流出	108,627.26	83,283.68	3,429.15	3,823.87	4,049.23	4,480.62	4,672.05	4,888.66
2.1	静态投资	80,069.00	80,069.00			-	-	-	-
2.2	利息	6,300.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
2.3	营运费用	9,254.51	917.29	1,027.36	1,150.64	1,288.72	1,443.37	1,616.57	1,810.56
2.4	营业税金及附加	902.80	90.00	109.04	124.83	129.95	145.83	149.47	153.68
2.5	企业所得税	12,100.95	1,307.39	1,392.75	1,648.40	1,730.56	1,991.42	2,006.01	2,024.42
3	净现金流量 (1-2)	41,839.93	-68,283.13	14,743.52	16,981.78	17,609.22	19,824.24	20,239.70	20,724.60
4	累计现金流量	-113,498.29	-68,283.13	-53,539.61	-36,557.83	-18,948.61	875.63	21,115.33	41,839.93
5	净现值	14,178.15	-63,225.12	12,640.19	13,480.68	12,943.30	13,492.04	12,754.44	12,092.61
6	累计净现值	-169,480.43	-63,225.12	-50,584.93	-37,104.24	-24,160.94	-10,668.90	2,085.55	14,178.15

2. 项目融资平衡情况。

钦州市污水处理厂及污水处理配套工程项目 2018 年资金需求约为 42,205 万元，本次融资自求平衡专项债券拟申请 20,000 万元，预计还款总额约 26,300 万元，其中利息约 6,300 万元（利率 4.50%），融资期限为 7 年。在项目实施后，预计供水、污水处理、自来水安装等收入将逐步增长，项目总收入 150,467.19 万元，税息折旧及摊销前利润为 80,985.33 万元，对总投资的覆盖倍数为 0.99，预计未来 7 年净利润为 36,302.82 万元，项目净利润与专项债利息和约为 42,602.82 万元，对本次发行债券本息的覆盖倍数为 1.62，项目具有很好的偿债能力。

项目贷款偿还期计算表

单位：万元

序号	项目	总计	还款期						
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	借款偿还								
1.1	年初借款累计			20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
1.2	年内借款支用	20,000.00	20,000.00						
1.3	年内借款应计利息	6,300.00	900	900	900	900	900	900	900
1.3.1	专项债利息	6,300.00	900	900	900	900	900	900	900
1.4	本年还本	20,000.00							20,000.00
1.5	本年付息	6,300.00	900	900	900	900	900	900	900
1.6	年末借款累计		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	
1.7	本年应付本息合计	26,300.00	900	900	900	900	900	900	20,900.00
2	还款资金来源	41,839.93	-68,283.13	14,713.52	16,981.78	17,609.22	19,821.24	20,239.70	20,724.60
3	偿债备付率	1.59	-75.87	16.38	18.87	18.87	19.57	22.03	0.97

项目收益覆盖情况表

单位：万元

时间	税息折旧及摊销前利润	税息折旧及摊销前利对总投资覆盖倍数	净利润	净利润与专项债利息和	专项债利息	专项债本息和	净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数
第一年	9,112.63	0.11	3,922.16	4,822.16	900.00	900.00	5.36
第二年	10,354.09	0.13	4,178.26	5,078.26	900.00	900.00	5.64
第三年	11,376.68	0.14	4,945.20	5,845.20	900.00	900.00	6.49
第四年	11,705.32	0.14	5,191.68	6,091.68	900.00	900.00	6.77
第五年	12,748.77	0.16	5,974.27	6,874.27	900.00	900.00	7.64
第六年	12,807.10	0.16	6,018.01	6,918.01	900.00	900.00	7.69
第七年	12,880.74	0.16	6,073.24	6,973.24	900.00	20,900.00	0.33
合计	80,985.33	0.99	36,302.82	42,602.82	6,300.00	26,300.00	1.62

总体而言，本项目通过发行专项债可降低项目融资成本，同时本项目有稳定的预期偿债资金来源，可以实现项目收益与融资自求平衡，是现阶段解决建设资金问题的推荐方案。

此外，考虑到收入变动因素，分析专项债券资金覆盖率如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
税息折旧及摊销前利润对 总投资覆盖倍数	0.86	0.90	0.99	1.08	1.12
净利润与专项债利息和对专项债 本息覆盖倍数	1.22	1.33	1.62	1.91	2.02

以上考虑了收入从-7%到7%变动，净利润与专项债利息和对专项债本息的覆盖倍数范围为1.22到2.02；税息折旧及摊销前利润对总投资的覆盖倍数为0.86到1.12。从这个角度看，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。

考虑到成本变动，分析专项债券资金覆盖率如下表：

单因素（成本）变动压力测试

成本变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
税息折旧及摊销前利润对 总投资的覆盖倍数	1.05	1.03	0.99	0.95	0.93
净利润与专项债利息和对专项债 本息的覆盖倍数	1.80	1.75	1.62	1.49	1.43

以上考虑了成本从-7%到7%变动，净利润与专项债利息和对专项债本息的覆盖倍数范围为1.43到1.80；税息折旧及摊销前利润对总投资的覆盖倍数为0.93到1.05。从这个角度看，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。

因此，总体看，项目收益与融资能实现自我平衡，不能还本付息的风险较小。

五、项目融资计划

（一）发行依据。

1. 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。

2. 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委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。

3. 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：（一）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；（二）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。

4. 地方政府债务应急处置机制

《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（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。

根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置

预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

（二）发行计划。

本次债券拟募集资金规模20,000万元，全部用于钦州市污水处理厂及污水处理配套工程项目。

（三）发行场所。

本次专项债券在中央国债登记结算有限责任公司深圳客户服务中心通过财政部政府债券发行系统发行。

（四）发行安排。

本次专项债券拟于2018年分一期发行，期限结构为7年期。本次专项债券自各期发行日第二个自然日起开始计息，按年计息付息，到期一次还本。在上述期限结构下，本次债券本金偿付计划如下：

								单位：万元
年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
债券发行	20,000.00							
债券还本								20,000.00
债券余额	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	0.00

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）主要风险因素识别。

结合以往工程项目建设及类似项目建设的实际经验，本项目的风险主要因素及风险程度分析如下：

1. 政策风险。

项目的建设需要政府部门的大力支持，国家土地政策、财税政策及行业政策等政策法规都将影响到项目的建设及运营。由于项目得到政府的鼎力支持，相关的手续可尽快办妥，政策风险对

本项目而言属一般风险。

2. 资金风险。

资金风险是指建设项目资金供给的中断或延误给项目建设带来的风险。本项目的投资额大，资金来源为财政补助资金、建设单位自筹资金和专项债券资金。

业主需早日将资金落实到位。资金风险为主要风险。

3. 工程风险。

工程风险是指因设计方案、工程地质、水文地质、施工与工期及不可抗力等存在的各种不确定性给项目带来的风险。虽然项目工程方案变动的可能性较小，各种不可抗力出现的几率也较小，但在项目建设期内，某些费用支出可能较难准确把握，因此，项目建设具有一定的工程风险。工程风险对于本项目而言属于中等程度的风险。

4. 投资估算风险。

投资估算风险主要来自工程方案变动的工程量增加、工期延长、各种费用、费率等的提高。对于此项目而言，估算风险属于一般风险。

5. 经营风险。

经营风险是指项目运营部门的决策人员和管理人员在经营管理中出现失误而导致项目盈利水平变化，从而产生投资者预期收益下降的风险，导致未来收益下降和成本增加。本项目的经营风险为一般风险。

6. 市场风险。

市场风险是指由于市场需求的变化、竞争对手的竞争策略调整等，给项目带来损失的可能性。本项目受市场竞争性影响、目

标企业经营状况影响较大，因此，市场风险是本项目的重要风险。

（二）防范与降低风险的对策。

1. 项目政策风险的防范。

一方面需要研究、关注相关的政策及其变动，并多跟上级部门沟通，以便根据变动了的政策做出有利于项目建设的措施和行动，另一方面则要尽快实施项目建设，减少因政策变动而给项目建设造成的不利后果。

2. 项目资金风险的防范。

项目资金风险的防范关键在于项目资金的落实。对于本项目，业主应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。

3. 工程风险的防范。

项目工程量的增多以及施工工期的延长是造成项目工程风险的主要原因。因此，工程风险的防范需要在设计阶段全面考虑工程风险因素，施工阶段精心组织施工、保证施工按时按质按量的完成，还需要在实际中采取针对性的措施，避免或降低工程风险的危害。

4. 投资估算风险的防范。

投资估算风险的防范需要在估算时考虑人工、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. 经营风险的防范。

经营风险的防范需要项目运营者对市场需求有一定的分析和预测能力，及时掌控市场的风向标，适应市场需求，合理确定租金。

6. 市场风险的防范。

市场风险的规避，应根据市场做好市场研判和产品规划，科学规划投资规模和运营模式，采取多种形式，认真向社会各界广泛宣传，增强项目的知名度和吸引力，从而取得良好的经济效益。



2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券 (一期)——2018 年广西壮族自治区政府专 项债券(十二期)南流江流域直排口截污 入厂项目实施方案

一、项目基本情况

(一) 玉林市简介。

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，总人口 711 万（2015 年年末统计数据）。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。玉林的母亲河南流江发源于大容山，向南直入大海，使玉林成为陆上丝绸之路和海上丝绸之路的重要连接点。

2017 年，玉林市本级实现一般公共预算收入 47.1 亿元。政府性基金收入 24.6 亿元，其中国有土地出让收入 23 亿元；政府性基金支出 23.7 亿元，其中国有土地出让支出 21.1 亿元。

(二) 玉林城投简介。

玉林市城市建设投资有限公司（简称“市城投公司”）是根据玉林市人民政府办公室玉政办发〔2005〕19 号文件的要求，经玉林市人民政府批准，由玉林市人民政府国有资产监督管理委员会和玉林市城区房产管理所共同出资成立的有限责任公司。公司成立于 2005 年 3 月 15 日，注册资本 17,400 万元，现在资产总规模

已超过 170 亿元。

公司主要职能是负责对市政基础设施、城市公共设施、城市土地和房地产的开发投资经营，负责政府授权范围内国有资产的盘活、管理和保值增值。

（三）项目情况。

1. 项目名称：南流江流域直排口截污入厂项目。

2. 项目业主：玉林市城市建设投资有限公司，法定代表人：杨发伟。

3. 建设地点：分布于南流江玉林城区段沿江各处。

（四）建设内容。

南流江流域玉林城区段和周边农村共 12 个直排口截污工程，主要建设内容为建设沟渠、排水渠、截流井、泵房、铺设污水管等，总投资估算约 14,558.74 万元。

二、经济社会效益分析

南流江直排口截污工程项目的建设有利于增强当地的综合竞争力，促进社会可持续发展。对于南流江流域及周边农村生态环境、农村建设、社会和经济全面发展的影响将十分深远。项目建设是完善片区的基础设施，改善周边居民居住环境，项目建成后污水得到治理，经污水管流入污水处理厂或处理达标后排入附近水体，保护水环境。社会效益显著，促进社会综合事业发展，使当地人民直接受益。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算。

1. 编制依据及原则。

（1）《中华人民共和国水法》（2016 年 9 月 1 日修订）

- (2)《中华人民共和国水污染防治法》(2018年1月1日)
- (3)《中华人民共和国环境保护法》(2014年4月24日修订通过,2015年1月1日实施)
- (4)《灌溉渠道系统量水规范》(GBT21303-2017)
- (5)《水电水利工程坝址工程地质勘察技术规程》(DL/T5414-2009)
- (6)《城市排水工程规划规范》(GB50318-2017)
- (7)《城镇给水排水技术规范》(GB50788-2012)
- (8)《室外排水设计规范》(GB50014-2006)(2016年版)
- (9)《城市污水处理工程项目建设标准(修订)(附条文说明)》(ZBBZH/CW)
- (10)《给水排水工程构筑物结构设计规范》(GB50069-2016)
- (11)《构筑物抗震设计规范》(GB50191-2012)
- (12)《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010)(2016年版)
- (13)《给水排水工程管道结构设计规范》(GB50332-2002)
- (14)《城市污水水质检验方法标准》(CJ/T51-2004)
- (15)《污水综合排放标准》(GB18918-2002)
- (16)《给水排水构筑物工程施工及验收规范》(GB50141-2008)
- (17)《给水排水管道工程施工及验收规范》(GB50268-2008)
- (18)《城市污水处理工程项目建设标准》(修订)(2001年)
- (19)《排水管(渠)工程施工质量检验标准》(DB11/1071-2014)
- (20)《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-2016)
- (21)《防洪标准》(GB50201-2014)
- (22)《玉林市城市排水专项规划(2007-2020)玉林市城乡规划设计院》

(23)《环境保护产品技术要求 超声波明渠污水流量计》(HJ/T15-2007)

(24)《玉林市城市排水专项规划》(2007~2020)

(25)《中华人民共和国工程建设标准强制性条文》(城市建设部分)

(26)《全国市政工程投资估算指标》(建设部建标〔2007〕309号)

2. 项目总投资。

南流江直排口截污工程项目估算总投资约 14,558.74 万元。截至 8 月末,市财政已累计投入地方政府债券资金 5,860 万元。

单位:万元

序号	工程和项目名称	合计
1	总建安费用	11,188.07
1.1	建安费用	11,188.07
1.2	室外工程	0
2	工程建设其他费用	2,292.25
	小计	13,480.32
3	总预备费	1,078.42
	小计	14,558.74
4	建设期利息	0
5	合计	14,558.74

(二) 资金筹措方案。

1. 资金来源。

项目总投资 14,558.74 万元,项目资金来源如下:

(1)项目资本金。资本金 11,558.74 万元,约为投资估算的 79.4%,由玉林市财政局安排资金 11,558.74 万元。

(2)融资资金。3,000 万元通过发行专项债券融资解决,债权融资占比 20.6%。

单位：万元

建设资金筹集		2018	2019	合计
1	资本金	11,558.74		11,558.74
2	债券发行	3,000		3,000
3	其他方式	0		0

2. 项目实施计划。

(1) 项目实施进度。

现各直排口建设进展情况为：1) 南流江排洪闸下游共 5 个直排口：已完成污水管道安装 1,380 米，占 100%，于 2018 年 7 月 7 日完成接入污水厂污水官网干管工作，并达到截污条件。目前正在施工便道清除、基坑回填等工作；2) 法院村、检察院共 2 个直排口：已于 2018 年 6 月 28 日达到截污条件，并于 6 月 30 日完成建设并完成收尾清场工作；3) 钓鱼岛直排口：完成污水管道安装 80 米，占 100%，于 2018 年 6 月 28 日达到截污条件，目前正在施工泵房外墙砌筑、辅助冲洗泵钢管焊接等施工；4) 风门、永上共 2 个直排口：已完成风门、永上直排口污水管安装长约 1,250 米，占 65%，目前正在施工污水管道基础开挖及安装等施工；5) 长洪直排口：已完成污水管道安装长约 560 米，占 87%，目前正在施工管道安装及检查井砌筑等施工；6) 龙表河直排口：已完成污水管道安装约 200 米，占 10%，目前正在施工污水管道基础开挖及安装等施工。

(2) 债券发行准备工作。

已完成本次债券发行准备工作。

(3) 项目建设计划。

按照中央环保督察要求，该项目今年内必须完工并投入使用。

3. 资金使用计划。

项目拟于 2018 年完成投资，详见下表：

单位：万元

投资计划表		2018	2019	合计
	投资进度	100%		100%
1	建设工程费	11,188.07		11,188.07
2	室外工程费	0		0
3	工程建设其他费用费	2,292.25		2,292.25
4	预备费	1,078.42		1,078.42
5	建设期利息	0		0
6	投资估算	14,558.74		14,558.74

4. 项目资金保障措施。

玉林市财政局对项目资金实行专账专户管理，严格按照财政资金资金管理相关要求保障资金安全。项目收益纳入财政基金预算管理，全额缴入财政基金专户，专款专用，确保项目收益全额用于保障债券本息偿付。

（三）其他事项说明。

无。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益。

项目主要收入来源于污水处理收入及财政补贴收入。

1. 污水处理收入。

根据专业人员采用专用设备对南流江流域玉林城区段和周边农村共 12 个直排口的截污流量进行测量记录，得出这 12 个直排口的截污流量平均达 8 万立方米/天。根据玉林市物价局、玉林市财政局、玉林市住房和城乡建设委员会《关于调整玉林城区污水处理收费标准的通知》（玉市价〔2016〕84 号），自 2017 年 1 月 1 日起，居民污水处理收费标准调整为 0.95 元/立方米，非居民污水处理费收费标准调整为 1.4 元/立方米。

上述污水处理费收入全部形成财政专项收入，属于政府非税收入。通过测算，本项目投产后按照污水处理成本调价后每年可

产生污水处理费收入 2,774 万元。

2. 财政补贴收入。

根据财政部、国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部联合印发的《关于印发〈污水处理费征收使用管理办法〉的通知》（财税 2014〔151〕号）有关“污水处理费的征收标准，按照覆盖污水处理设施正常运营和污泥处理处置成本并合理盈利的原则制定”，

“征收的污水处理费不能保障城镇排水与污水处理设施正常运营的，地方财政应当给予补贴”，“缴入国库的污水处理费与地方财政补贴资金统筹使用，通过政府购买服务方式，向提供城镇排水与污水处理服务的单位支付服务费，服务费应当覆盖合理服务成本并使服务单位合理收益”等精神，拟由财政补贴方式向我公司支付资金 3,300 万元。

（二）项目成本及税金。

1. 污水处理成本。

本项目所收集到的污水将逐渐进入到现有的市污水处理厂及即将新建的污水处理厂进行处理。根据本项目所收集到的现状污水及现有的市污水厂的处理污水成本（含直接成本、房屋设备折旧及无形资产摊销）估算，本项目截污污水处理成本为 0.8 元/立方米，即年污水处理成本为 2,336 万元。

2. 财务费用。

专项债券利息 135 万元。本项目计划申报地方政府专项债券 3,000 万元，期限为 7 年，票面年利率为 4.5%，则每年需支付债券利息为 135 万元。

（三）资金测算平衡情况。

1. 项目现金流情况。

项目建成投产正常运营后每年财政补贴资金 3,300 万元, 可产生污水处理费收入 2,774 万元, 每年需支付成本费用 2,573.4 万元。

通过项目的收入支出测算, 本项目拟申报专项债券资金 3,000 万元, 期限为 7 年, 利率为 4.5%, 按年付息, 期末到期一次还本, 债券的本息通过项目建成后产生的污水处理费收入及地方财政补贴来实现平衡。

单位: 万元

序号	项目	年份	经营期							合 计
		建设期	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
1	现金流入	14,558.74	6,074	6,074	6,074	6,074	6,074	6,074	6,074	51,002.74
1.1	污水处理收入		2,774	2,774	2,774	2,774	2,774	2,774	2,774	16,644
1.2	债券收入	3,000								3,000
1.3	财政性收入	11,558.74	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	31,358.74
2	现金流出	14,693.74	2,471	2,471	2,471	2,471	2,471	2,471	2,471	29,519.74
2.1	静态投资	14,558.74								14,558.74
2.2	利息	135	135	135	135	135	135	135	135	945
2.3	营运费用		2,336	2,336	2,336	2,336	2,336	2,336	2,336	14,016
2.4	其他费用									
2.5	营业税金及附加									
2.6	企业所得税									
3	净现金流量 (1-2)	-135	3,603	3,603	3,603	3,603	3,603	3,603	3,603	21,483
4	累计现金流量	-135	3,468	7,071	10,674	14,277	17,880	21,483		

2. 项目融资平衡情况。

经营期总收入 36,444 万元, 扣除总成本 15,440.4 万元, 项目税后利润 21,003.6 万元, 偿债备付率 5.45。

单位: 万元

序号	项目	总计	建设期	还款期						
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
一	借款偿还									
1	年初借款累计			3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	
2	年内借款支用	3,000	3,000							
3	年内借款应计利息	945	135	135	135	135	135	135	135	
4	本年还本	3,000								3,000

5	本年付息	945	135	135	135	135	135	135	135
6	年末借款累计		3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	0
7	本年应付本息合计	3,945	135	135	135	135	135	135	3135
二	还款资金来源	21,483	-135	3,603	3,603	3,603	3,603	3,603	3,603
三	偿债备付率	5.45	-1.00	26.69	26.69	26.69	26.69	26.69	1.15

7年期的项目收益平衡表如下：

单位：万元

时间	税息折旧及摊销前利润	净利润	净利润与专项债利息和	专项债本息和	税息折旧及摊销前利润总投资覆盖倍数	净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数
第一年			135	135		
第二年	3,738	3,500.6	3,635.6	135	0.26	26.93
第三年	3,738	3,500.6	3,635.6	135	0.26	26.93
第四年	3,738	3,500.6	3,635.6	135	0.26	26.93
第五年	3,738	3,500.6	3,635.6	135	0.26	26.93
第六年	3,738	3,500.6	3,635.6	135	0.26	26.93
第七年	3,738	3,500.6	3,635.6	3,135	0.26	1.16
合计	22,428	21,003.6	21,948.6	3,945	1.54	5.56

总体看，税息折旧及摊销前利润对总投资的覆盖倍数为 1.54，净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数为 5.56，项目能够实现自求收益平衡。

此外，考虑到收入变动因素，分析专项债券资金覆盖率如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数	1.46	1.48	1.54	1.60	1.62
净利润与专项债利息和对专项债本息的覆盖倍数	5.27	5.35	5.56	5.77	5.86

以上考虑了收入从-7%到 7%变动，税息折旧及摊销前利润总投资覆盖倍数范围为 1.46 到 1.62；净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数为 5.27 到 5.86。从这个角度看，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。

考虑到成本变动，分析专项债券资金覆盖率如下表：

单因素（成本）变动压力测试

成本变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
税息折旧及摊销前利润对 总投资覆盖倍数	1.61	1.59	1.54	1.49	1.47
净利润与专项债利息和对 专项债本息的覆盖倍数	5.81	5.74	5.56	5.39	5.31

以上考虑了成本从-7%到7%变动，税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数范围为1.47到1.61；净利润与专项债利息和对专项债本息的覆盖倍数为5.31到5.81。从这个角度看，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。

因此，总体看，项目收益与融资能实现自我平衡，不能还本付息的风险较小。

五、项目融资计划

（一）发行依据。

1. 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。

2. 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

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委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。

3. 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：（一）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；（二）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。

4. 地方政府债务应急处置机制。

《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（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。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

（二）发行计划。

本次债券拟募集资金规模 3,000 万元，全部用于南流江流域直排口截污工程入厂项目建设。

（三）发行场所。

本次专项债券在中央国债登记结算有限责任公司深圳客户服

务中心通过财政部政府债券发行系统发行。

（四）发行安排。

本次专项债券拟于 2018 年分一期发行，期限结构为 7 年期。本次专项债券自各期发行日第二个自然日起开始计息，按年计息付息，到期一次还本。在上述期限结构下，本次债券本金偿付计划如下：

单位：万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
债券发行	3,000							
债券还本								3,000
债券余额	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	0

六、潜在影响项目的风险评估

（一）潜在影响项目收益和融资平衡的风险。

1. 经济风险。

经济风险是指由于项目外部经济环境变化导致项目的建设、运营和维护产生损失和不确定性，主要包括市场风险和金融风险两个部分。市场风险主要是市场经济环境下的物价、供需关系、竞争格局、价格变动给项目建设及运营、维护所带来的风险。金融风险是指宏观经济中利率、汇率等宏观经济指标的变动给项目资产和未来投资收益带来的损失。由于本项目的资金需求较大，项目公司的投资者承担了资本金，且负责筹措投入资金，因此投资者在本项目中承担了一定的经济风险。如果因需求、价格、利率、汇率等市场因素变动会导致现金流入不稳定，导致建设成本增加或收益减少，将给建设和运营造成损失。

2. 运营风险。

运营风险管理所谓运营风险是指企业在运营过程中，由于外部环境的复杂性和变动性以及主体对环境的认知能力和适应能力

的有限性，而导致的运营失败或使运营活动达不到预期的目标的可能性及其损失。营运风险并不是指某一种具体特定的风险，而是包含一系列具体的风险。

3. 工程建设风险。

本项目在施工过程中，除了面临技术因素、不可抗力等因素所引发的风险之外，还可能由于意外事件或合同当事人双方都不必对其负责的第三者行动，造成工程建设中的设备、材料、建设中的建筑物，构筑物，承包方施工所用的工具和机械的灭失或损坏，导致项目不能按期完工交付。

（二）风险应对措施。

1. 经济风险的应对措施。

（1）分析经济影响因素。在投资前，项目公司首先应结合项目情况分析投资大环境和投资影响因素，编制资金使用计划，确定投资项目建设顺序、流程，确保提供基本公共服务的同时能有效收回投资，减少经济风险。

（2）规模投资。据已有资料，加强资金筹措力度，合理预测投资项目的投资规模、投资成本、预计收益等，规模投资可提升企业竞争力，化解成本风险。

（3）适时投保。项目公司在本项目建成一定阶段后，可以实时地向保险公司投保，以规避相关风险。

（4）提高对风险的管控能力。

提高风险识别与管控能力，积极主动地计划、组织、实施、控制风险管理活动，能够有效掌握投资风险管理的主动权，将风险降到最低限度。

（5）建立全过程经济风险汇报监测体系，由项目公司定期进

行经济风险评估，并向主管部门汇报相关评估结果、财务数额等。

2. 运营维护风险应对措施。

一是要健全各项管理制度。在项目成立最初健全各项管理制度、审批制度，使各项业务程序化、制度化，提高管理的科学性，以降低管理风险。

二是要制定和落实管理责任制度。责任到人，人人尽责，提高管理的主动性和针对性。

三是要创新运营或服务、提高效率、增加营运收入和减少运营成本，进而降低运营风险。

3. 工程建设风险应对措施。

一是要合理安排工程进度：合理分配项目的建设开工、开发工程进度、减少在建工程资金占用。

二是要加强资金运行监控：加强资金运行监控，严格资金使用审批，尽量降低各种成本支出、节约成本，提高资金使用率、资金周转率。

三是拓宽融资渠道：积极构建和寻找融资渠道，做好项目投资预算，适时引入外部资金，满足项目投资建设资金需要。



2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券 (一期)——2018 年广西壮族自治区政府专 项债券(十二期)玉柴工业园污水处理 项目实施方案

一、项目基本情况

(一) 玉林市简介。

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，总人口 711 万（2015 年年末统计数据）。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。玉柴工业园现有入园企业 55 家、项目 80 个，项目合同总投资 149.28 亿元，人口规模 12.6 万人、产业工人 2.548 万人，2017 年工业总产值达到 600 亿元，是自治区 A 类园区，国家新型工业化产业示范基地。

2017 年，玉林市本级实现一般公共预算收入 47.1 亿元。政府性基金收入 24.6 亿元，其中国有土地出让收入 23 亿元；政府性基金支出 23.7 亿元，其中国有土地出让支出 21.1 亿元。

(二) 玉林城投简介。

玉林市城市建设投资有限公司（简称“市城投公司”）是根据玉林市人民政府办公室玉政办发〔2005〕19 号文件的要求，经玉林市人民政府批准，由玉林市人民政府国有资产监督管理委员会

和玉林市城区房产管理所共同出资成立的有限责任公司。公司成立于 2005 年 3 月 15 日，注册资本 17,400 万元，现在资产总规模已超过 170 亿元。

公司主要职能是负责对市政基础设施、城市公共设施、城市土地和房地产的开发投资经营，负责政府授权范围内国有资产的盘活、管理和保值增值。

（三）项目情况。

1. 项目名称：玉柴工业园污水处理项目。

2. 项目业主：玉林市城市建设投资有限公司，法定代表人：杨发伟。

3. 建设地点：位于玉博大道与沿江西路相交处以南。

（四）建设内容。

玉柴工业园污水处理项目的厂区占地面积为 43.96 亩，新建处理污水处理规模为 2 万立方米/天（工业污水 0.6 万立方米/天，生活污水 1.4 万立方米/天）的污水处理厂一座，配套建设污水收集管网约 11 千米的污水管，项目估算总投资为 31,604.8 万元。

二、经济社会效益分析

玉柴工业园污水处理项目的建设有利于增强当地的综合竞争力，促进社会可持续发展。对于南流江流域及周边农村生态环境、农村建设、社会和经济全面发展的影响将十分深远。项目建设是完善片区的基础设施，改善周边居民居住环境，项目建成后污水得到治理，经污水管流入污水处理厂或处理达标后排入附近水体，保护水环境。社会效益显著，促进社会综合事业发展，使当地人民直接受益。

玉柴工业园污水处理项目社会效益主要体现在以下三方面：一是符合国家基本政策，将进一步推动玉林市和玉柴工业园区基础设施的完善，改善玉柴工业园区的环境，提升园区承接能力和特色水平，进一步推动玉柴工业园区的发展进程；二是项目的建设将进一步减少对南流江流域的环境污染，巩固南流江流域污染综合整治工作成果，保护母亲河，促进区域生态环境保护造福玉林人民；三是增加了项目所在地建设材料和劳动力的需求，带动项目所在地周边的发展与繁荣，最终将提高项目所在地的国民生产总值，间接增加居民收入且不会扩大贫富的差距。综上所述，项目建设的社会效益十分显著。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算。

1. 编制依据及原则。

- （1）《中华人民共和国环境保护法》（2015 年 1 月 1 日实施）
- （2）《中华人民共和国水污染防治法》（2008 年 6 月 1 日实施）
- （3）《中华人民共和国水污染防治实施细则》（2000 年 3 月 20 日实施）
- （4）《关于玉柴工业园污水处理工程项目建议书的批复》（玉发改许可〔2017〕132 号）
- （5）《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB50268-2008）
- （6）《室外排水设计规范》（GB50014-2006）（2016 版）
- （7）《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2003）（2009 版）
- （8）《给水排水工程构筑物结构设计规范》（GB50069-2002）
- （9）《小城镇污水处理项目建设标准》（建标 148-2010）
- （10）《城镇给水排水设计规范》（GB50788-2012）

- (11)《城市污水处理工程项目建设标准》(修订)(2001版)
- (12)《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)
- (13)《厌氧-缺氧-好氧活性污泥法污水处理工程技术规范》(HJ576-2010)

(14)《污水排入城镇下水道水质标准》(GB/T 31962-2015)

(15)《污水混凝与絮凝处理工程技术规范》(HJ 2006-2010)

2. 项目总投资。

玉柴工业园污水处理项目估算总投资约 31,604.8 万元,截至 8 月末,市财政已累计投入地方政府债券资金 5,000 万元。

单位:万元

序号	工程和项目名称	合计
1	总建安费用	24,086
1.1	建安费用	24,086
1.2	室外工程	0
2	工程建设其他费用	4,645.64
	小计	28,731.64
3	总预备费	2,873.16
	小计	31,604.8
4	建设期利息	0
5	合计	31,604.8

(二) 资金筹措方案。

1. 资金来源。

本项目总投资 31,604.8 万元。项目资金来源如下:

(1) 项目资本金。资本金 27,604.8 万元,约为投资估算的 87.34%,由玉林市财政局安排资金。

(2) 融资资金。4,000 万元通过发行专项债券融资解决,债券融资占比 12.66%。

单位:万元

建设资金筹集		2018	2019	合计
1	资本金	27,604.8		27,604.8
2	债券发行	4,000		4,000
3	其他方式	0		0

2. 项目实施计划。

(1) 项目实施进度。

现除粗格栅及进水泵房正在破岩，其余主体已基本完成，二沉池等部分设备已开始安装；配套污水管网路线初步方案已确定，正在进行设计详勘，部分大管径管材已向厂家订购，厂区外污水干管已完成放线，近期拟进场施工。

(2) 债券发行准备工作。

已完成本次债券发行准备工作。

(3) 项目建设计划。

按照中央环保督察要求，该项目今年内必须完工并投入使用。

3. 资金使用计划。

项目在 2018 年完成投资，详见下表：

单位：万元

投资计划表		2018	2019	合计
	投资进度	100%		100%
1	建设工程费	24,086		24,086
2	室外工程费	0		0
3	工程建设其他费用费	4,645.64		4,645.64
4	预备费	2,873.16		2,873.16
5	建设期利息	0		0
6	投资估算	31,604.8		31,604.8

4. 项目资金保障措施。

玉林市财政局对项目资金实行专账专户管理，严格按照财政资金资金管理相关要求保障资金安全。项目收益纳入财政基金预算管理，全额缴入财政基金专户，专款专用，确保项目收益全额用于保障债券本息偿付。

(三) 其他事项说明。

无。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益。

项目主要收入来源于污水处理收入及财政补贴收入。

1. 污水处理收入。

本项目污水处理设计规模为 2 万立方米/天(工业污水 0.6 万立方米/天，生活污水 1.4 万立方米/天)，则项目建成投产正常运营后年污水处理量为 730 万立方米(其中工业污水 219 万立方米，生活污水 511 万立方米)。根据玉林市物价局、玉林市财政局、玉林市住房和城乡建设委员会《关于调整玉林城区污水处理收费标准的通知》(玉市价〔2016〕84 号)，自 2017 年 1 月 1 日起，居民污水处理收费标准调整为 0.95 元/立方米，非居民污水处理费收费标准调整为 1.4 元/立方米。

上述污水处理费收入全部形成财政专项收入，属于政府非税收入。通过测算，本项目投产后按照污水处理成本调价后每年可产生污水处理费收入 792.05 万元。

2. 财政补贴收入。

根据财政部、国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部联合印发的《关于印发〈污水处理费征收使用管理办法〉的通知》(财税 2014〔151〕号)有关“污水处理费的征收标准，按照覆盖污水处理设施正常运营和污泥处理处置成本并合理盈利的原则制定”，

“征收的污水处理费不能保障城镇排水与污水处理设施正常运营的，地方财政应当给予补贴”，“缴入国库的污水处理费与地方财政补贴资金统筹使用，通过政府购买服务方式，向提供城镇排水与污水处理服务的单位支付服务费，服务费应当覆盖合理服务成本并使服务单位合理收益”等精神，本项目拟由财政补贴方式向

我公司支付资金 2,900 万元。

（二）项目成本及税金。

1. 污水处理成本。

本项目所收集到的污水将逐渐进入到现有的市污水处理厂及即将新建的污水处理厂进行处理。根据本项目所收集到的现状污水及现有的市污水厂的处理污水成本（含直接成本、房屋设备折旧及无形资产摊销）估算，本项目截污污水处理成本为 0.8 元/立方米，即年污水处理成本为 584 万元。

2. 财务费用。

专项债券利息 180 万元。本项目计划申报地方政府专项债券 4,000 万元，期限为 7 年，票面年利率为 4.5%，则每年需支付债券利息为 180 万元。

（三）资金测算平衡情况。

1. 项目现金流情况。

项目建成投产正常运营后每年财政补贴资金 2,900 万元，可产生污水处理费收入 792.05 万元，每年需支付成本费用 2,177.45 万元。

通过项目的收入支出测算，本项目拟申报专项债券资金 4,000 万元，期限为 7 年，利率为 4.5%，按年付息，期末到期一次还本，债券的本息通过项目建成后产生的污水处理费收入及地方财政支付的政府购买服务资金来实现平衡。

单位：万元

序号	项目	年份	经营期							合 计
		建设期	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
1	现金流入	31,604.8	3,692.05	3,692.05	3,692.05	3,692.05	3,692.05	3,692.05	3,692.05	53,757.1
1.1	污水处理收入		792.05	792.05	792.05	792.05	792.05	792.05	792.05	4,752.3
1.2	债券收入	4,000								4,000
1.3	财政性收入	27,604.8	2,900	2,900	2,900	2,900	2,900	2,900	2,900	45,004.8

2	现金流出	31,784.8	764	764	764	764	764	764	36,368.8
2.1	静态投资	31,604.8							31,604.8
2.2	利息	180	180	180	180	180	180	180	1,260
2.3	营运费用		584	584	584	584	584	584	3,504
2.4	其他费用								
2.5	营业税金及附加								
2.6	企业所得税								
3	净现金流量 (1-2)	-180	2,928.05	2,928.05	2,928.05	2,928.05	2,928.05	2,928.05	17,388.3
4	累计现金流量	-180	2,748.05	5,676.1	8,604.15	11,532.2	14,460.25	17,388.30	

2. 项目融资平衡情况。

经营期总收入 22,152.3 万元，扣除总成本 13,064.7 万元，项目税后利润 9,087.6 万元，偿债备付率 3.31。

单位：万元

序号	项目	总计	建设期	还款期					
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
一	借款偿还								
1	年初借款累计			4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
2	年内借款支用	4,000	4,000						
3	年内借款应计利息	1,260	180	180	180	180	180	180	180
4	本年还本	4,000							4,000
5	本年付息	1,260	180	180	180	180	180	180	180
6	年末借款累计		4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	0
7	本年应付本息合计	5,260	180	180	180	180	180	180	4180
二	还款资金来源	17,388.3	-180	2,928.05	2,928.05	2,928.05	2,928.05	2,928.05	2,928.05
三	偿债备付率	3.31	-1.00	16.27	16.27	16.27	16.27	16.27	0.70

7 年期的项目收益平衡表如下：

单位：万元

时间	税息折旧及 摊销前利润	净利润	净利润与专 项债利息和	专项债本息和	税息折旧及摊销 前利润对总投资 覆盖倍数	净利润与专项债 利息和对专项债 本息覆盖倍数
第一年			180	180		
第二年	3,108.05	1,514.6	1,694.6	180	0.10	9.41
第三年	3,108.05	1,514.6	1,694.6	180	0.10	9.41
第四年	3,108.05	1,514.6	1,694.6	180	0.10	9.41
第五年	3,108.05	1,514.6	1,694.6	180	0.10	9.41
第六年	3,108.05	1,514.6	1,694.6	180	0.10	9.41
第七年	3,108.05	1,514.6	1,694.6	4,180	0.10	0.41
合计	18,648.3	9,087.6	10,347.6	5,260	0.59	1.97

总体看，税息折旧及摊销前利润对总投资的覆盖倍数为 0.59，净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数为 1.97，项目能够实现自求收益平衡。

此外，考虑到收入变动因素，分析专项债券资金覆盖率如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数	0.58	0.58	0.59	0.60	0.60
净利润与专项债利息和对专项债本息的覆盖倍数	1.90	1.92	1.97	2.01	2.03

以上考虑了收入从-7%到 7%变动，税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数范围为 0.58 到 0.60；净利润与专项债利息和对专项债本息的覆盖倍数为 1.90 到 2.03。从这个角度看，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。

考虑到成本变动，分析专项债券资金覆盖率如下表：

单因素（成本）变动压力测试

成本变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数	0.60	0.59	0.59	0.58	0.58
净利润与专项债利息和对专项债本息的覆盖倍数	2.01	2.00	1.97	1.93	1.92

以上考虑了成本从-7%到 7%变动，税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数范围为 0.58 到 0.60；净利润与专项债利息和对专项债本息的覆盖倍数为 1.92 到 2.01。从这个角度看，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。

因此，总体看，项目收益与融资能实现自我平衡，不能还本付息的风险较小。

五、项目融资计划

（一）发行依据。

1. 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。

2. 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委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。

3. 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:(一)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;(二)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。

4. 地方政府债务应急处置机制。

《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（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。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

（二）发行计划。

本次债券拟募集资金规模4,000万元，全部用于玉柴工业园污水处理项目建设。

（三）发行场所。

本次专项债券在中央国债登记结算有限责任公司深圳客户服务中心通过财政部政府债券发行系统发行。

（四）发行安排。

本次专项债券拟于2018年分一期发行，期限结构为7年期。本次专项债券自各期发行日第二个自然日起开始计息，按年计息付息，到期一次还本。在上述期限结构下，本次债券本金偿付计划如下：

单位：万元								
年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
债券发行	4,000							
债券还本								4,000
债券余额	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	0

六、潜在影响项目的风险评估

（一）潜在影响项目收益和融资平衡的风险。

1. 经济风险。

经济风险是指由于项目外部经济环境变化导致项目的建设、运营和维护产生损失和不确定性，主要包括市场风险和金融风险两个部分。市场风险主要是市场经济环境下的物价、供需关系、竞争格局、价格变动给项目建设及运营、维护所带来的风险。金融风险是指宏观经济中利率、汇率等宏观经济指标的变动给项目资产和未来投资收益带来的损失。由于本项目的资金需求较大，项目公司的投资者承担了资本金，且负责筹措投入资金，因此投资者在本项目中承担了一定的经济风险。如果因需求、价格、利率、汇率等市场因素变动会导致现金流入不稳定，导致建设成本增加或收益减少，将给建设和运营造成损失。

2. 运营风险。

运营风险管理所谓运营风险是指企业在运营过程中，由于外部环境的复杂性和变动性以及主体对环境的认知能力和适应能力的有限性，而导致的运营失败或使运营活动达不到预期的目标的可能性及其损失。营运风险并不是指某一种具体特定的风险，而是包含一系列具体的风险。

3. 工程建设风险。

本项目在施工过程中，除了面临技术因素、不可抗力等因素所引发的风险之外，还可能由于意外事件或合同当事人双方都不必对其负责的第三者行动，造成工程建设中的设备、材料、建设中的建筑物，构筑物，承包方施工所用的工具和机械的灭失或损坏，导致项目不能按期完工交付。

（二）风险应对措施。

1. 经济风险的应对措施。

（1）分析经济影响因素。在投资前，项目公司首先应结合项

目情况分析投资大环境和投资影响因素，编制资金使用计划，确定投资项目建设的顺序、流程，确保提供基本公共服务的同时能有效收回投资，减少经济风险。

（2）规模投资。据已有资料，加强资金筹措力度，合理预测投资项目的投资规模、投资成本、预计收益等，规模投资可提升企业竞争力，化解成本风险。

（3）适时投保。项目公司在本项目建成一定阶段后，可以实时地向保险公司投保，以规避相关风险。

（4）提高对风险的管控能力。

提高风险识别与管控能力，积极主动地计划、组织、实施、控制风险管理活动，能够有效掌握投资风险管理的主动权，将风险降到最低限度。

（5）建立全过程经济风险汇报监测体系，由项目公司定期进行经济风险评估，并向主管部门汇报相关评估结果、财务数额等。

2. 运营维护风险应对措施。

一是要健全各项管理制度。在项目成立最初健全各项管理制度、审批制度，使各项业务程序化、制度化，提高管理的科学性，以降低管理风险。

二是要制定和落实管理责任制度。责任到人，人人尽责，提高管理的主动性和针对性。

三是要创新运营或服务、提高效率、增加营运收入和减少运营成本，进而降低运营风险。

3. 工程建设风险应对措施。

一是要合理安排工程进度：合理分配项目的建设开工、开发工程进度、减少在建工程资金占用。

二是要加强资金运行监控：加强资金运行监控，严格资金使用审批，尽量降低各种成本支出、节约成本，提高资金使用率、资金周转率。

三是拓宽融资渠道：积极构建和寻找融资渠道，做好项目投资预算，适时引入外部资金，满足项目投资建设资金需要。



2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券 (一期) — 2018 年广西壮族自治区政府专 项债券(十二期) 玉林(福绵)节能 环保产业园生活配套设施建设项目 实施方案

一、项目基本情况

(一) 玉林市福绵区简介。

玉林市位于广西壮族自治区东南部,全市总面积 12,838 平方公里。2017 年玉林市实现生产总值(GDP)1,690 亿元,增长 7.5%;财政收入 160.2 亿元,增长 5.9%;固定资产投资 1,672 亿元,增长 14%;规模以上工业增加值 518 亿元,增长 8.5%;社会消费品零售总额 726 亿元,增长 10%。

玉林市福绵区位于广西东南部、玉林市西南部,2013 年 6 月经国务院批准设立玉林市福绵区,辖福绵、成均、樟木、新桥、沙田、石和 6 个镇,11 个社区(6 个城市社区、5 个农村社区),105 个行政村,行政区域面积 829 平方公里,人口 42.4 万。2017 年地区生产总值 78.2 亿元,同比增长 7.8%。

2017 年,全区一般公共预算收入 3.73 亿元,转移性收入 10.33 亿元,一般债券收入 2.23 亿元。全区一般公共预算支出 16.53 亿元,一般债券还本支出 0.03 亿元。政府性基金预算收入 1.77 亿元,专项债券收入预算安排 0.01 亿元。全区政府性基金支出 2.46 亿元,专项债务还本支出 0.01 亿元。

（二）玉林（福绵）节能环保产业园简介。

广西玉林(福绵)节能环保生态产业园为广西 A 类工业园区，是华南地区首个水电汽热统一供给，治污设施先于企业建设、采用生活污水一级 A 处理标准+湿地公园再处理工艺、土地集约利用的综合类环保产业园。该园区一期项目 2016 年 9 月正式开工建设，2017 年 5 月即实现投产。目前，一期入园企业 20 家基本都已投产；二三期签约大型企业 35 家今年投产，全面达产预计产值 300 亿。总报名入园企业超 200 家，涵盖印染、浆纱、纺织、服装、机械、电镀等行业，辐射珠三角、长三角等全国优秀服装生产企业。

玉林市福泰建设投资发展有限责任公司是玉林市市属国有独资平台公司，公司于 2017 年 11 月获认定为首批国家级装配式建筑示范产业基地，是广西装配式建筑协会副会长单位，现已基本成为范围涵盖基础设施及民生项目投资建设运营、产业园区建设运营、房地产开发、物资供应、先进制造业等业务的大型国有企业，目前项目总投资超 60 亿元。

（三）项目情况。

1. 项目名称：玉林（福绵）节能环保产业园生活配套设施建设项目（以下简称：产业园生活配套项目）。

2. 项目业主：玉林市福泰建设投资发展有限责任公司；负责人：周强。

3. 建设地点：玉林市福绵区樟木镇。

（四）建设规模与内容。

本项目规划总用地面积为 80,000 平方米（约合 120 亩），项目总建筑面积 44,500 平方米。其中公寓建筑面积 23,000 平方米，

酒店及餐饮建筑面积 18,000 平方米,仓储物流建筑面积 3,500 平方米,主要建设内容包括土建工程、装饰装修工程、给排水工程、电气工程以及相关园区道路、绿化等相关附属工程。

二、经济社会效益分析

本项目的建设必然影响到本地区的社会发展,所产生的影响包括以下几个方面:

(一) 促进区域经济发展。

本项目的建设将使玉林市福绵区节能环保产业园的发展进入了一个新的阶段。节能环保产业对经济发展具有强大的拉动作用,节能环保产业园区全部建成达产后,大批企业入驻形成节能环保产业集聚区,形成规模效益,产生集聚效应和辐射效应。节能环保企业的集聚,吸引大批高层次人才,对加速区域经济建设步伐具有积极的作用并将产生深远的影响。

(二) 增加劳动就业机会。

利用集中治污和固废等污染物再生循环利用优势,承接东部地区等发达地区产业全产业链升级式转移,形成服装(丝绸加工)、机械制造、配件生产与表面处理、环保建材四大产业集群发展格局。产业集群的发展有利于带动第三产业的发展,将提供大量的劳动就业机会,对繁荣区域经济和维持社会稳定具有重要意义。

(三) 提高居民生活水平。

项目的建设将通过带动经济发展增加该地区居民的收入,提高当地居民生活水平,促进该地区社会的进步和发展。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算。

1. 编制依据及原则。

- (1)《玉林市城市总体规划(2008-2020)》
- (2)《玉林市城区道路专项规划(2009-2020)》
- (3)《玉林市福绵区发展战略规划》
- (4)《福绵区樟木镇总体规划(2015-2030)》
- (5)《玉林市福绵区樟木镇土地利用总体规划(2010-2020年)》
- (6)《玉林(福绵)节能环保产业园总体规划(2015-2030)》
- (7)自治区住房城乡建设厅《广西壮族自治区建设工程费用定额的通知》(桂建标〔2016〕16号)
- (8)自治区住房城乡建设厅《关于建筑实施营业税改增值税后广西壮族自治区建设工程计价依据调整的通知》(桂建标〔2016〕17号)
- (9)《玉林建设工程造价信息》(2018年7月)
- (10)《关于调整建设工程定额人工费及费率通知》(桂建标〔2015〕5号)
- (11)自治区住房城乡建设厅《关于调整建设工程计价增值税税率的通知》(桂建标〔2018〕14号)
- (12)其他相关资料

2. 项目总投资。

项目估算总投资约 20,111.08 万元,其中建筑工程费 7,162.64 万元,安装工程费 1,313.9 万元,其他费用 10,419.73 万元,预备费 494.81 万元,建设期贷款利息为 720 万元。

序号	项目或费用名称	估算投资额(万元)	占项目投入总资金比例(%)
1	建设投资	20,111.08	100%
1.1	建设投资静态部分	19,391.08	96.4%
1.1.1	建筑工程费	7,162.64	35.6%
1.1.2	设备及工器具购置费	-	-

1.1.3	安装工程费	1,313.9	6.5%
1.1.4	工程建设其他费用	10,419.73	51.8%
1.1.5	基本预备费	494.81	2.5%
1.2	建设投资动态部分	720	3.6%
1.2.1	涨价预备费	-	-
1.2.2	建设期利息	720	3.6%
2	流动资金	-	-
3	项目投入总资金	20,111.08	100%

(二) 资金筹措方案。

1. 资金来源。

本项目总投资 20,111.08 万元。项目资金来源如下：

(1) 项目资本金。资本金 12,111.08 万元，由业主自筹的方式解决，占比 60.2%。

(2) 融资资金。8,000 万元通过发行政府专项债券解决（利率 4.5%）融资解决，融资占比 39.8%。

单位：万元

序号	项目\年份	合计	第一年	第二年
一	项目总投资	20,111.08	14,903.31	5,207.77
1	固定资产投资	20,111.08	14,903.31	5,207.77
	静态投资	19,391.08	14,543.31	4,847.77
	动态投资：利息	720	360	360
2	流动资金			
	其中：铺底流动资金			
二	资金筹措	20,111.08	20,111.08	
1	项目资本金	12,111.08	12,111.08	
2	银行贷款			
3	专项债券	8,000.00	8,000.00	

2. 项目实施计划。

(1) 项目实施进度。

产业园生活配套项目于 2018 年 11 月开工建设，项目建设计划 2018 年完成仓库主体工程，完成公寓楼主体地上六层；2019 年计划完成仓库楼竣工验收，完成公寓楼主体、装饰及安装工程，完成酒店餐饮楼主体工程；2019 年完成公寓楼竣工验收，完成酒店餐饮楼竣工验收，2020 年完成配套及室外配套工程。2018 年计

划完成 25%，2019 年完成投资 60%，2020 年完成余下建设工程及绿化等配套设施投资 15%。

(2) 债券发行准备工作。

已完成本次债券发行准备工作。

(3) 项目建设计划。

产业园生活配套项目将于 2019 年 3 月完成仓库竣工验收并试运行，2019 年 8 月完成员工宿舍楼竣工验收并试运行，2019 年 12 月完成酒店餐饮楼竣工验收，2020 年 11 月全部开通运营。

3. 资金使用计划。

本项目资金需求为 20,111.08 万元，12,111.08 万元由业主自筹解决，8,000 万元通过本次政府专项债券解决，具体安排是 2019 年和 2020 年分别使用 14,903.31 万元和 5,207.77 万元。

4. 项目资金保障措施。

福绵区财政局对项目资金实行专账专户管理，严格按照财政资金管理相关要求保障资金安全。项目收益纳入财政基金预算管理，全额缴入财政基金专户，专款专用，确保项目收益全额用于保障债券本息偿付。

(三) 其他事项说明。

无。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益。

主要收入来源于产业园生活配套项目的销售收入、出租收入、其他业务收入（地下室停车收入、物业管理费收入、货物堆场及货物装卸收入），总收入为 42,052.78 万元。

1. 销售收入。该项目计入容积率总建筑面积 44,500 平方米，

用于销售面积 41,500 平方米，约占总建筑面积的 93.26%，分 5 年售完，平均每年销售 8,300 平方米。其中商业面积 15,000 平方米，按玉林市商业楼市场最低销售价为 7,727.27 元/平方米(不含税单价)，每年可获商业销售收入 2,318.2 万元；公寓面积 23,000 平方米，按玉林市住宅市场最低销售价为 3,727.27 元/平方米(不含税价)，每年可获公寓销售收入 1,714.5 万元；仓储面积 3,500 平方米，按玉林市仓储市场最低销售价为 3,454.55 元/平方米(不含税单价)，每年可获交通仓储物流销售收入 241.8 万元；5 年可获销售收入总计 21,373 万元。

2. 出租收入。用于出租面积 3,000 平方米，按照市场定价，酒店餐饮楼租金 72.73 元/平方米·月(不含税单价)(本估算按最低平均价格计算，同时营运期内租金不考虑上涨)，出租率 95% 估算，每年出租收入为 248.74 万元，整个运营期内出租总计收入 1,243.7 万元。

3. 物业费收入。项目总建筑面积 44,500 平方米，按物业费 2.36 元/平方米·月(不含税单价)，出租率 95% 估算，每年物业管理费收入 119.72 万元，整个运营期内物业管理费收入总计 598.6 万元。

4. 停车收入。地面停车位 1,200 个，按市场定价 188.68 元/个·月(不含税单价)，出租率 95% 估算，每年停车费收入 258.11 万元，整个运营期内停车费收入总计 1,290.55 万元。

5. 货物装卸收入。货物装卸 943.4 元/车(不含税单价)，按平均每月装卸 2600 车次估算，每年货物装卸收入 2,943.41 万元，整个运营期内装卸收入 14,717.04 万元。

6. 货物堆场收入。货物堆场 9,433.96 元/亩·月(不含税单

价)，堆场面积 50 亩，每年货物堆场收入 566.04 万元，整个运营
期货物堆场收入 2830.19 万元。收入估算明细表如下：

单位：平方米、个、次、亩、万元

序号	项目名称	数值	不含税 单价	合计	经营期					备注
					第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
一	销售收入	41,500		21,372.70	4,274.54	4,274.54	4,274.54	4,274.54	4,274.54	
1	商业销售收入	15,000	7727.27	11,590.90	2,318.18	2,318.18	2,318.18	2,318.18	2,318.18	
2	公寓销售收入	23,000	3727.27	8,572.70	1,714.54	1,714.54	1,714.54	1,714.54	1,714.54	
3	交通仓储物流 设施销售收入	3,500	3454.55	1,209.10	241.82	241.82	241.82	241.82	241.82	
二	出租收入	3,000		1,243.70	248.74	248.74	248.74	248.74	248.74	
1	酒店出租	3,000	72.73	1,243.70	248.74	248.74	248.74	248.74	248.74	出租率 95%
三	其他业务收入			19,436.38	3,887.28	3,887.28	3,887.28	3,887.28	3,887.28	
1	物业费收入	44,500	2.36	598.60	119.72	119.72	119.72	119.72	119.72	出租率 95%
2	机动车车位	1,200	188.68	1,290.55	258.11	258.11	258.11	258.11	258.11	出租率 95%
3	货物装卸	2,600	943.4	14,717.04	2,943.41	2,943.41	2,943.41	2,943.41	2,943.41	每月装卸 2600 车次
4	货物堆场	50	9,433.96	2,830.19	566.04	566.04	566.04	566.04	566.04	
	收入合计			42,052.78	8,410.56	8,410.56	8,410.56	8,410.56	8,410.56	

（二）项目成本及税金。

1. 出售物业按结转成本 18,755.25 万元。
2. 计提折旧(按照 50 年使用权限计算)5 年共计 135.6 万元。
3. 营运费用 2,102.65 万元及其他费用 413.6 万元。

营运费用按销售收入、出租收入，及其他业务收入的 5%计算，
其他费用按出租收入和其他业务收入的 2%计算。

4. 利息费用 1,800 万元(经营期)。
- 专项债按年利率估算 4.5%，利息为 2,520 万元。
5. 税金及附加 786.6 万元。

附加税费按 12%测算为 252.3 万元（其中城建税 7%，教育费
附加 3%，地方教育附加 2%），土地增值税按销售收入 2.5%测算
为 534.3 万元。

6. 企业所得税（按利润 25%测算）5 年共计 4,514.77 万元。

7. 合计总成本 28,508.47 万元。

成本费用明细情况见下表：

单位：万元

序号	项目名称	经营期					合计
		第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
1	成本费用	4,641.42	4,641.42	4,641.42	4,641.42	4,641.42	23,207.10
1.1	销售成本	3,751.05	3,751.05	3,751.05	3,751.05	3,751.05	18,755.25
1.2	折旧（50 年）	27.12	27.12	27.12	27.12	27.12	135.60
1.3	营运费用	420.53	420.53	420.53	420.53	420.53	2,102.65
1.4	其它费用	82.72	82.72	82.72	82.72	82.72	413.60
1.5	利息费用	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	1,800.00
2	税金及附加	157.32	157.32	157.32	157.32	157.32	786.60
2.1	附加税	50.46	50.46	50.46	50.46	50.46	252.30
2.2	土地增值税	106.86	106.86	106.86	106.86	106.86	534.30
3	企业所得税	902.95	902.95	902.95	902.95	902.95	4,514.77
4	合计(1+2+3)	5,701.69	5,701.69	5,701.69	5,701.69	5,701.69	28,508.47

注：1、营运费用按销售收入、出租收入、其他业务收入之和的 5%测算；2、其他费用（日常维护费）按出租收入和其他业务收入之和的 2%测算；3、土地增值税按销售收入的 2.5%测算；4、附加税费按 12%（城建税 7%，教育费附加 3%，教育费附加 2%）测算；5、企业所得税按 25%测算。

（三）资金测算平衡情况。

1.项目现金流情况。

本次计划发行专项债 8,000 万元，期限为 7 年，利率为 4.5%，
按年付息，期末一次还本。

单位：万元

序号	年份 项目	建设期		经营期					合 计
		第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
1	现金流入	0	0	8,410.56	8,410.56	8,410.56	8,410.56	8,410.56	42,052.78
1.1	销售收入			4,274.54	4,274.54	4,274.54	4,274.54	4,274.54	21,372.70
1.2	出租收入			248.74	248.74	248.74	248.74	248.74	1,243.70
1.3	其他收入			3,887.28	3,887.28	3,887.28	3,887.28	3,887.28	19,436.38
2	现金流出	14,903.31	5,207.77	1,923.52	1,923.52	1,923.52	1,923.52	1,923.52	29,728.70
2.1	静态投资	14,543.31	4,847.77						19,391.08
2.2	利息	360	360	360	360	360	360	360	2,520
2.3	营运费用			420.53	420.53	420.53	420.53	420.53	2,102.65
2.4	其他费用			82.72	82.72	82.72	82.72	82.72	413.60

2.5	营业税金及附加			157.32	157.32	157.32	157.32	157.32	786.60
2.6	企业所得税			902.95	902.95	902.95	902.95	902.95	4,514.77
3	净现金流量(1-2)	-14,903.31	-5,207.77	6,487.03	6,487.03	6,487.03	6,487.03	6,487.03	12,324.08
4	累计现金流量	-14,903.31	-20,111.08	-13,624.05	-7,137.02	-649.98	5,837.05	12,324.08	

2.项目融资平衡情况。

经营期总收入 42,052.78 万元,扣除总成本 28,508.47 万元,
项目税后利润 13,544.31 万元。总体偿债备付率 3.08。

单位:万元

序号	项目	总计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
一	借款偿还								
1	年初借款累计			8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
2	年内借款支用	8,000	8,000						
3	年内借款应计利息	2,520	360	360	360	360	360	360	360
4	本年还本	8,000							8,000
5	本年付息	2,520	360	360	360	360	360	360	360
6	年末借款累计	-	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	0
7	本年应付本息合计	10,520	360	360	360	360	360	360	8,360
二	还款资金来源	32,435.16			6,487.03	6,487.03	6,487.03	6,487.03	6,487.03
三	偿债备付率	3.08			18.02	18.02	18.02	18.02	0.78

7 年期的项目收益平衡计划如下:

单位:万元

时间	息税折旧及 摊销前利润	净利润	净利润与专 项债利息和	专项债本息和	息税折旧及 摊销前利润 对总投资覆 盖倍数	净利润与专 项债利息和 对债券本息 覆盖倍数
第一年			360	360	-	-
第二年			360	360	-	-
第三年	3,998.94	2,708.86	3,068.86	360	0.20	8.52
第四年	3,998.94	2,708.86	3,068.86	360	0.20	8.52
第五年	3,998.94	2,708.86	3,068.86	360	0.20	8.52
第六年	3,998.94	2,708.86	3,068.86	360	0.20	8.52
第七年	3,998.94	2,708.86	3,068.86	8,360	0.20	0.37
合计	19,994.68	13,544.31	16,064.31	10,520	0.99	1.53

总体看,息税折旧及摊销前利润对总投资的覆盖倍数为 0.99,
净利润与专项债利息和对专项债本息的覆盖倍数为 1.53,项目能
够实现自我收益平衡。

此外,考虑到收入变动因素,分析专项债券资金覆盖率如下
表:

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
息税折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数	0.85	0.89	0.99	1.10	1.14
净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数	1.25	1.33	1.53	1.73	1.81

以上考虑了收入从-7%到 7%变动，税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数范围为 0.85 到 1.14；净利润与专项债利息和对专项债本息的覆盖倍数为 1.25 到 1.81。从这个角度看，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。

考虑到成本变动，分析专项债券资金覆盖率如下表：

单因素（成本）变动压力测试

成本变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
息税折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数	1.01	1.00	0.99	0.99	0.98
净利润与专项债利息和对专项债本息覆盖倍数	1.55	1.54	1.53	1.51	1.51

以上考虑了成本从-7%到 7%变动，税息折旧及摊销前利润对总投资覆盖倍数范围为 0.98 到 1.01；净利润与专项债利息和对专项债本息的覆盖倍数为 1.51 到 1.55。从这个角度看，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。因此，总体来看项目收益与融资能实现自我平衡，不能还本付息的风险较小。

五、项目融资计划

（一）发行依据。

1. 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。

2. 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委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。

3. 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：（一）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；（二）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。

4. 地方政府债务应急处置机制。

《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（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。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

（二）发行计划。

本次债券拟募集资金规模 8,000 万元,全部用于玉林(福绵)节能环保产业园生活配套设施建设项目。

（三）发行场所。

本次专项债券在中央国债登记结算有限责任公司深圳客户服务中心通过财政部政府债券发行系统发行。

（四）发行安排。

本次专项债券拟于 2018 年分一期发行,期限结构为 7 年期。本次专项债券自各期发行日第二个自然日起开始计息,按年计息付息,到期一次还本。在上述期限结构下,本次债券本金偿付计划如下:

单位: 万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
债券发行	8,000							
债券还本								8,000
债券余额	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	0

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险。

1.诚信因素风险分析。

在项目建设过程中,业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作,合作过程中业主面临参建单位诚信风险。表现为:

（1）设计单位在设计中指定所需材料、设备,变相增加投资成本;设计不够优化,设计过于保守,导致增加投资成本。

（2）监理单位对项目监督不力,管理不善,控制不严;监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通,蒙骗业主;监理单位

聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等。

(3) 总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠就停工。

(4) 材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

2. 工期拖延风险。

拖延项目工期，此类因素主要包括：勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

3. 项目资金、质量和进度风险分析。

(1) 资金风险表现为资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

(2) 质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等。

(二) 影响项目收益的风险。

1. 经营风险。

园区产业规划和定位，决定园区发展战略和路径。市场调研不充分，招商政策不灵活，容易错失承接产业转移良机。入园企业质量、规模和影响力，直接影响园区发展质量和速度。

2. 工程进度风险。

项目建设过程中由于征地拆迁工作滞后、设计图纸延误、专业技术复杂沟通协调时间长、建设过程审批程序多、涉及部门广、准备与审批周期长等原因，项目实施工期较批复工期延长。

（三）影响融资平衡结果的风险。

1.投资测算不准确风险。

风险分析：影响产业园融资平衡最大的风险在于对房屋出售价格、房屋出租比率预测、项目进度和项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。出售和出租比率预测偏大或偏小都将直接导致投资总额设计偏大或偏小；整体现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

2.利率波动风险。

风险分析：在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3.存续债券置换不畅风险。

风险分析：根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于本项目运营收入较为单一，债券发行期限较长，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

4.流动性风险。

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（四）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。

按照国务院办公厅10月27日印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

经广西壮族自治区政府批准，广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发广西壮族自治区政府性债务风险应急处置预案的通知（桂政办发〔2017〕73号），建立广西自治区政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.本项目建设期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

3.加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

4.本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并且

在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作。

5.为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，以资金使用效率收益对冲利率波动风险。



玉林市福绵区财政局

2018年9月10日



玉林市福泰建设投资发展有限责任公司

2018年9月10日

2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券 (一期)——2018 年广西壮族自治区政府 专项债券(十二期)贺州市 生态产业园项目实施方案

一、项目基本情况

(一) 贺州市简介。

贺州位于广西壮族自治区东北部,是桂粤湘区域性交通枢纽城市和通往港澳的便捷陆路出口通道,是广西面向粤港澳开放的前沿和窗口。现辖八步区、钟山县、富川瑶族自治县、昭平县、平桂区等三县两区,面积 1.18 万平方公里,户籍人口 242.52 万(截至 2016 年末)。贺州是全国双拥模范城、中国优秀旅游城市、国家森林城市、广西文明城市。贺州具有如下特征和优势:

一是历史悠久、文化灿烂。汉武帝于汉元鼎六年在此设贺县,隋朝改置贺州,已有 2100 多年的建城史,是名副其实的千年古郡,也是潇湘文化、岭南文化、瑶族文化、客家文化长期相互交融的多元文化城市。

二是区位优势、交通便捷。作为广西的东大门和面向粤港澳最便捷的通道,近年来我市加快构建“铁、公、机”立体交通网络,桂梧高速公路、广贺高速公路贺州段、永贺高速公路和贵广高铁、洛湛铁路已全线贯通运营,贺州机场加快推进,正逐渐融入珠三角 1 小时经济圈。

三是资源富集、潜力巨大。境内已探明的矿产资源有 60 多种,

是中南、华南地区最大的白色大理石矿藏之地，钨、锡、稀土、饰面花岗岩、硅英石等资源储量位居广西第一。水电、火电装机容量达 300 多万千瓦，在建风电、太阳能等装机容量 40 多万千瓦，拥有独立电网，是西电东送的重要能源基地之一。在广西率先实现出口食品农产品质量安全示范区全覆盖，素有粤港澳“菜篮子”“肉篮子”“果篮子”之称。

四是风景优美、景色怡人。全市森林覆盖率达 72.91%，拥有广西 4 个林业大县中的 2 个。有“华南地区最大天然氧吧”美誉的姑婆山国家森林公园、“中国最具旅游价值古城镇”之称的黄姚古镇等一批 4A 级优秀旅游景区景点，被誉为“粤港澳后花园”。

五是政策优惠、宜于发展。贺州同时拥有国家深入实施西部大开发、促进广西经济社会发展以及扶持民族地区、贫困地区等一系列政策，是国家级广西桂东承接产业转移示范区的核心区域，被评为“浙商（省外）最佳投资城市”和“中国最佳粤商投资城市”。

（二）项目情况。

1. 项目名称：贺州市生态产业园项目。

2. 项目业主：广西贺州天贺投资有限责任公司。

3. 建设地点：产业园位于贺州市主城区西部，东起中心景观大道，西靠高界岭、陈屋顶，南接广贺高速，北临平桂新城。

（三）建设内容。

该项目包含：标准化厂房二期、三期工程，同济·银城（贺州）产学研基地建设项目一期孵化大楼综合配套区 C 地块信息技术孵化大楼项目（以下简称“产学研基地孵化大楼项目”）。

贺州市生态产业园标准化厂房二期工程建设规划建设用地面

积 56,547.81 平方米 (约合 84.82 亩), 总建筑面积为 99,013.36 平方米。标准厂房分为两类: 电子科技厂房和金属加工厂房, 生产的火灾危险性均为丁类。电子科技厂房总建筑面积为 54,106.96 平方米, 拟建 4 栋, 每栋层数均为 5 层, 一层层高为 5.5 米, 二至五层层高为 4.50 米; 金属加工厂房总建筑面积为 43,382.4 平方米, 拟建 4 栋, 每栋层数均为 4 层, 一层层高为 7 米, 二至四层层高为 4.50 米。另外有配套管理服务用房为两层, 建筑面积 1016 平方米, 层高 3.60 米; 地下室建筑面积为 508 平方米。配套建设厂区道路、绿化、给排水管道、配电设施、供电管线等。标准化厂房三期工程占地 33,333.52 平方米 (约 50 亩), 建设总建筑面积为 66,640.30 平方米。主要建设内容具体包括: 新建 9 栋标准厂房 (即 1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9# 厂房), 层高 5 楼, 配套建设绿化、道路、排水等配套附属设施。

产学研基地本次建设内容为一期孵化大楼综合配套区 C 地块信息技术孵化大楼、地下室、道路工程、给排水设施、电气工程、通讯网络、绿化等附属设施。项目总规划占地面积 14,000 平方米, 总建筑面积 68,001.12 平方米, 主要建设内容包括: 孵化器大楼、地下室、道路工程、给排水设施、电气工程、通讯网络、绿化等附属设施。其中孵化器大楼 49,093.12 平方米 (地上 24 层), 地下室 18,908 平方米 (地下 2 层), 绿化面积 4,620 平方米, 停车场及道路面积 6,300 平方米。

二、经济社会效益分析

本项目的建设必然影响到本地区的社会发展, 所产生的影响包括以下几个方面:

（一）提高产业集中度，促进产业结构升级。

目前，贺州市工业比重偏低，企业规模小且分散不能形成聚集效应。产业园区的建设将为企业创造良好的发展条件，以有效推进产业集群的形成，是提高产业集中度的最佳手段。通过产业园区内标准厂房等设施建设不断加强，提升产业园的竞争力与投资吸引力，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，整合优化贺州市工业经济结构。同时标准厂房建成后，通过构建招商引资平台，吸引大型工业项目进驻园区，培养龙头企业，以龙头企业为核心，延伸产业链，提高产业集中度，实现产业集约化经营。借助产业园区标准厂房产生的集聚效应和辐射效应，可以促进贺州市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，加速贺州市产业结构升级。

（二）增加地方税收收入，促进当地经济发展。

2017 年，贺州市生态产业园全年实现工业总产值 7.50 亿元，同比增长 87.50%，其中规模以上工业总产值 7 亿元，同比增长 126.54%，完成固定资产投资 29 亿元（其中基础设施投资 16.51 亿元，产业投资 12.49 亿元），同比增长 172.20%，完成税收收入 6,500 万元，同比增长 215.99%。随着标准厂房项目的建设，贺州市生态产业园基础配套设施不断提升，投资环境不断优化，将会吸引更多外地优质的企业入驻园区，为贺州市的经济发展与税收做出巨大贡献。

（三）增加劳动就业机会，提高居民生活水平。

贺州市生态产业园项目有利于带动第二、第三产业发展，将提供大量的劳动就业机会，对繁荣区域经济和维持社会稳定具有

重要意义。项目的建设将通过带动经济发展增加该地区居民的收入，提高居民的生活水平，有利于该地区精神文明的进步与发展。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算。

1. 编制依据及原则。

- (1) 《贺州市城市总体规划》(2009-2030);
- (2) 《贺州市土地利用总体规划》(2006-2020);
- (3) 《广西贺州市生态产业园总体规划》(2010-2030);
- (4) 《广西贺州市生态产业园控制性详细规划》;
- (5) 项目承办单位提供的其他有关基础数据、技术资料。

2. 项目总投资。

贺州市生态产业园项目两个子项目总投资为 83,683 万元。

(1) 标准化厂房二期、三期工程

项目总投资估算为 46,971 万元。具体估算如下表:

序号	项目名称	金额(万元)
1	工程费用	37,032.22
2	工程建设其他费用	5,760.60
3	预备费用	2,274.32
4	建设期利息	1,903.86
	投资估算	46,971.00

(2) 产学研基地孵化大楼项目

项目总投资 36,712 万元，具体估算如下表:

序号	项目名称	金额(万元)
1	工程费用	28,359.78
2	工程建设其他费用	4,957.00
3	预备费用	850.79
4	建设期利息	2,544.43
	投资估算	36,712.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源。

本项目总投资 83,683 万元。项目资金来源如下：

（1）项目资本金。资本金 64,383 万元，由业主自筹和申请重大项目资金的方式解决，占比 76.93%。

（2）融资资金。19,300 万元通过发行政府专项债券（利率 4.5%）融资及银行贷款解决，债权融资占比 23.07%。计划 2018 年发行债券 11,800 万元。

2. 项目实施计划。

（1）项目实施进度

截至 2018 年 6 月，标准化厂房二期项目主要还在前期准备工作阶段，2018 年 7 月将进场成立项目部，进入项目建设实施阶段。

截至 2018 年 6 月，标准化厂房三期项目最新建设进度已完成总工程量的 53%，具体为：1#厂房完成楼承板铺设工程 100%工程量、地梁完成；2#厂房完成楼承板铺设 60%工程量、首层地面土方回填；3#厂房水电安装（水电、消防）工程完成 70%工程量；4#厂房外架搭设完成、幕墙工程完成 30%工程量（幕墙龙骨、铝板安装）；5#厂房完成幕墙工程完成 65%工程量；7#厂房完成钢结构吊装 100%工程量（钢柱、钢梁吊装）；8#厂房完成基础工程 60%工程量；9#厂房完成钢结构吊装 35%工程量。按照最新的建设进度，标准化厂房三期预计可提前完成建设，于 2018 年底完成工程建设，进行项目验收。

截至 2018 年 6 月末，产学研基地孵化大楼项目最新的建设进度为：承台与砖胎模已完成 55.5%；承台地板钢筋绑扎完成 20.8%；地下室垫层完成 20.8%；桩头破除完成 60.1%。按照当前的实际情

况与项目公司的估算，产学研基地孵化大楼项目预计可提前完工，于 2019 年 6 月 30 日完工交付，2019 年 7 月开始投入运营。

（2）债券发行准备工作

已完成本次债券发行准备工作。

（3）项目建设计划

标准化厂房二期项目于 2018 年正式开工建设，计划工期 27 个月，于 2020 年一季度完工交收。标准化厂房三期工程项目从 2017 年 8 月起开工建设，计划 2018 年底验收交付，建设期 17 个月。产学研基地孵化大楼项目建设期从 2017 年 3 月至 2019 年 11 月，约 32 个月。

3. 资金使用计划。

本项目资金需求为 83,683 万元，截至 2018 年 8 月 31 日已到位资金 18,912 万元，剩余资金通过自筹及发行政府专项债券解决。

4. 项目资金保障措施。

贺州市财政局对项目资金实行专账专户管理，严格按照财政资金管理相关要求保障资金安全。项目收益纳入财政基金预算管理，全额缴入财政基金专户，专款专用，确保项目收益全额用于保障债券本息偿付。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益。

项目主要收入来源于出租收入、物业费收入、财政分配收入。

1. 出租收入。

（1）租金定价依据

标准厂房二期、三期项目运营后，预计第一年将以每月 28 元/平方米价格与入驻企业签订租赁合同，同时按照租赁市场的租金

增长规律，租金每年以 5% 的涨幅递增。租金的定价，主要考虑的因素有：

标准化厂房一期项目已完工，并 100% 完成出租，与入驻企业签订的租赁合同中，约定租金定价为每月 28 元/平方米。以一期的项目作为参考，贺州市生态产业园拟定二期及三期的标准化厂房租金定价不低于一期的租金，并根据市场房价及租金的状况每年预计每年递增 5%。该租金定价，与周边园区相比而言，具有一定的合理性。

（2）出租率依据

运营后预计出租率可达 95%。参考标准化厂房一期项目 100% 出租的情况，结合当前针对二期及三期，园区与意向企业签订的意向租赁协议情况，预计本项目运营后基本所有厂房可顺利实现出租。保守以 95% 的出租率计算租金及物业费。

2. 物业费收入。

物业费按照贺州当地厂房物业费平均水平收取每月 0.50 元/平方米。

3. 财政分配收入。

根据《贺州市人民政府办公室关于印发工业园区财政收入分配办法的通知》（贺政办发〔2013〕209 号）文件规定。园区财政收入包括园区属地范围内产生的税收收入、土地出让金收入及非税收收入。2014 年 1 月 1 日起，园区企业主营税收（增值税）地方留成部分全留园区；非主营税收（城建税、教育费附加、地方教育费附加及水利建设基金）地方留成部分按市与园区 5:5 分配。由园区再自由分配，园区优先标准厂房的补贴。

收入估算明细如下：

(1) 标准厂房二期、三期工程

单位：平方米、万元

项目名称	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
二期建组面积	-	99,013.36	99,013.36	99,013.36	99,013.36	99,013.36	99,013.36
三期建组面积	66,640.03	66,640.03	66,640.03	66,640.03	66,640.03	66,640.03	66,640.03
出租收入	2,127.15	4,603.89	5,663.71	5,946.90	6,244.25	6,556.46	6,884.28
物业费收入	37.98	80.31	94.42	94.42	94.42	94.42	94.42
税收分成拨款	1.08	2.34	2.88	3.02	3.17	3.33	3.49
收入合计	2,166.22	4,686.54	5,761.02	6,044.34	6,341.84	6,654.21	6,982.19

(2) 产学研基地孵化大楼项目

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
出租率	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%
1-3层建筑面积(平方米)	6,136.64	6,136.64	6,136.64	6,136.64	6,136.64	6,136.64	6,136.64
1-3层出租月单价(元/平方米)	70.00	74.90	80.14	85.75	91.76	98.18	105.05
1-3层租金总收入(万元)	180.42	220.62	265.58	315.74	337.84	361.49	386.80
3层以上建筑面积(平方米)	42,956.48	42,956.48	42,956.48	42,956.48	42,956.48	42,956.48	42,956.48
3层以上出租月单价(元/平方米)	35.00	36.75	38.59	40.52	42.54	44.67	46.90
三层以上租金总收入(万元)	631.46	757.75	895.09	1,044.28	1,096.49	1,151.32	1,208.88
车位数(个)	491.00	491.00	491.00	491.00	491.00	491.00	491.00
车位月单价(元/个)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
车位出租总收入(万元)	88.38	88.38	88.38	88.38	88.38	88.38	88.38
物业费月单价(元/平方米)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
物业费收入(万元)	20.62	23.56	26.51	29.46	29.46	29.46	29.46
收入合计(万元)	920.88	1,090.32	1,275.56	1,477.85	1,552.17	1,630.64	1,713.51

(二) 项目成本及税金。

1. 管理费用包含：工资及福利费用、水电动力费、维护修理费、其他管理费用。

工资及福利费用：根据 2017 年人员工资，每年递增 10%测算。

水电动力费：项目运营后，出租部分水电动力费由承租企业自付，广西贺州天贺投资有限责任公司仅需承担公共及物业部分的水电动力支出，预计运营期第一年为 10 万元，每年以 3%的递增幅度计算。

维护修理费：用于项目公共、物业及出租部分的修理维护等，预计每年按工程建筑成本的 0.1%支出。

其他管理费用：根据工程占 2017 年度发生的管理费用金额，每年递增 10%计算。

2. 固定资产折旧费采用分类年限平均法计算年折旧率 = $(1 - \text{预计净残值率}) \div \text{折旧年限} \times 100\%$ ，年折旧额 = 固定资产原值 $\times$ 年折旧率，预计净残值率取 5%。标准厂房按照 40 年摊销，产学研基地孵化大楼按照 50 年摊销。

3. 企业所得税按 25% 的税率计征所得税。

成本及费用估算明细表如下：

(1) 标准厂房二期、三期工程项目

单位：万元

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	成本费用	793.07	1,385.56	1,585.69	1,589.86	1,594.45	1,599.49	1,605.04	10,153.17
1.1	折旧	340.12	929.16	1,125.51	1,125.51	1,125.51	1,125.51	1,125.51	6,896.83
1.2	营运费用	34.45	37.89	41.68	45.85	50.44	55.48	61.03	326.83
1.3	利息费用	418.50	418.50	418.50	418.50	418.50	418.50	418.50	2,929.50
2	税金及附加	1.08	2.34	2.88	3.02	3.17	3.33	3.49	19.31
3	企业所得税	205.97	495.39	626.62	668.49	712.43	758.53	806.89	4,272.48
4	总成本费用及税金合计	1,000.12	1,883.05	2,214.87	2,261.06	2,309.73	2,361.02	2,415.10	14,444.95

(2) 产学研基地孵化大楼项目

单位：万元

序号	项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
1	成本费用	539.92	1,274.56	1,283.61	1,293.55	1,304.45	1,316.42	1,329.57	8,342.07
1.1	折旧	349.30	698.60	698.60	698.60	698.60	698.60	698.60	4,540.88
1.2	营运费用	78.12	125.97	135.02	144.95	155.85	167.82	180.97	988.70
1.3	利息费用	112.50	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	2,812.50
2	税金及附加	3.20	3.28	3.35	3.44	3.47	3.51	3.54	23.80
3	企业所得税	65.44	2.55	40.07	81.02	94.21	108.03	122.49	513.81
	总成本费用及税金合计	608.56	2,558.23	2,614.01	2,674.99	2,710.06	2,747.88	2,788.70	16,702.44

(三) 资金测算平衡情况。

1. 项目收益。

2019-2025年，该项目预计总收入为48,297.30万元，总成本费用为28,664.64万元，项目收益为23,349.66万元，息税折旧摊销前利润为46,957.34万元。

2. 本期债券应付本息。

本期专项债券计划发行金额为11,800万元，期限为7年期，假设融资利率4.50%，每年付息一次，到期一次性偿还本金，本期债券应还本付息情况如下表：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年还本付息合计
第一年	11,800.00	-	11,800.00	4.50%	531.00
第二年	11,800.00	-	11,800.00	4.50%	531.00
第三年	11,800.00	-	11,800.00	4.50%	531.00
第四年	11,800.00	-	11,800.00	4.50%	531.00
第五年	11,800.00	-	11,800.00	4.50%	531.00
第六年	11,800.00	-	11,800.00	4.50%	531.00
第七年	11,800.00	11,800.00	-	4.50%	12,331.00
合计	-	11,800.00	-	-	15,517.00

(三) 融资平衡情况。

2019-2025年该项目收益为23,349.66万元，对本期债券本息

的覆盖倍数为 1.50，息税折旧摊销前利润为 46,957.34 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 3.03，能够很好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。

单位：万元

年份	项目收益 (项目收入-项目成本+专项债利息)	息税折旧 摊销前利润	专项债本息	项目收益覆盖倍数	息税折旧摊销 前利润覆盖倍数
2019	1,552.95	2,971.26	15,517.00	1.50	3.03
2020	2,369.24	5,609.66			
2021	3,234.92	6,856.44			
2022	3,606.32	7,327.86			
2023	3,891.77	7,684.14			
2024	4,190.72	8,057.93			
2025	4,503.74	8,450.05			
合计	23,349.66	46,957.34			

此外，考虑到收入变动因素，分析专项债券资金覆盖率如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
项目收益覆盖倍数	1.29	1.35	1.50	1.66	1.66
息税折旧摊销前利润覆盖倍数	2.81	2.87	3.03	3.18	3.25

以上考虑了收入从-7%到 7%变动，税息折旧及摊销前利润覆盖倍数范围为 1.29 到 1.66；项目收益对本次专项债本息的覆盖倍数为 2.81 到 3.25。从这个角度看，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。

考虑到成本变动，分析专项债券资金覆盖率如下表：

单因素（成本）变动压力测试

成本变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
项目收益覆盖倍数	1.63	1.60	1.50	1.41	1.38
息税折旧摊销前利润覆盖倍数	3.03	3.03	3.03	3.02	3.02

以上考虑了成本从-7%到7%变动，税息折旧及摊销前利润对本次专项债本息的覆盖倍数范围为3.02到3.03；净利润对本次专项债本息的覆盖倍数范围为1.38到1.63，从这个角度看，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。

因此，总体看，项目收益与融资能够实现自我平衡，不能还本付息的风险较小。

五、项目融资计划

（一）发行依据。

1. 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。

2. 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

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委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。

3. 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：（一）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；（二）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。

4. 地方政府债务应急处置机制。

《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（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。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

（二）发行计划。

本次债券拟募集资金规模 11,800 万元，全部用于贺州市生态产业园项目建设。

（三）发行场所。

本次专项债券在中央国债登记结算有限责任公司深圳客户服

务中心通过财政部政府债券发行系统发行。

（四）发行安排。

本次专项债券拟于 2018 年分一期发行，期限结构为 7 年期。本次专项债券自各期发行日第二个自然日起开始计息，按年计息付息，到期一次还本。在上述期限结构下，本次债券本金偿付计划如下：

单位：万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
债券发行	11,800							
债券还本								11,800
债券余额	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险。

1. 诚信因素风险分析。

在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中业主面临参建单位诚信风险。表现为：

（1）设计单位在设计中指定所需材料、设备，变相增加投资成本；在设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本。

（2）监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等。

（3）总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠，就停工。

（4）材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键

部位进行更换，降低造价，失去诚信。

2. 工期拖延风险。

拖延项目工期，此类因素主要包括：勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

3. 项目资金、质量和进度风险分析。

(1) 资金风险表现为资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

(2) 质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等。

(二) 影响项目收益的风险。

1. 经营风险。

园区产业规划和定位，决定园区发展战略和路径。市场调研不充分，招商政策不灵活，容易错失承接产业转移良机。入园企业质量、规模和影响力，直接影响园区发展质量和速度。

2. 工程进度风险。

项目建设过程中由于征地拆迁工作滞后、设计图纸延误、专业技术复杂、沟通协调时间长、建设过程审批程序多、涉及部门广、准备与审批周期长等原因，项目实施工期较批复工期延长。

（三）影响融资平衡结果的风险。

1. 投资测算不准确风险。

风险分析：影响贺州市生态产业园项目融资平衡最大的风险在于对房屋出租比率预测、项目进度和项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。出租比率预测偏大或偏小都将直接导致投资总额设计偏大或偏小；整体现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

2. 利率波动风险。

风险分析：在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 存续债券置换不畅风险。

风险分析：根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于本项目运营收入较为单一，债券发行期限较长，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

4. 流动性风险。

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投

资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（四）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。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

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. 本项目建设期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

3. 加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

4. 本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作。

5. 为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。



2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券 (一期)——2018 年广西壮族自治区政府 专项债券(十二期)中泰(崇左) 产业园区项目实施方案

一、项目基本情况

(一) 崇左市简介。

崇左市为广西壮族自治区所辖地级市，位于广西壮族自治区西南部，东及东南部接南宁市、钦州市，北邻百色市，西与越南接壤，是广西边境线陆路最长的地级市，总面积 17,440 平方公里。

崇左市是中国通往东盟最便捷的陆路大通道，是中越“两廊一圈”和“南宁—新加坡经济走廊”的重要节点城市、广西北部湾经济区城市之一，设有国家一类口岸 3 个、二类口岸 4 个、边民互市点 13 个，是中国边境口岸最多的城市。

崇左市地势大致呈西北及西南略高，向东倾斜，地处北回归线以南，属亚热带季风气候区，有丰富的物产资源，被誉为中国的糖都和锰都，是中国最大的甘蔗种植、蔗糖生产基地；境内居住着 28 个民族，有跨国大瀑布德天瀑布、世界文化遗产左江花山岩画、世界八大斜塔之一的左江斜塔、扶绥县金鸡岩、凭祥友谊关等著名旅游景点。

崇左市下辖 1 个区和 5 个县（江州区、大新县、扶绥县、崇左市、天等县、宁明县），代管凭祥市。

崇左市 2017 年全年地区生产总值 887 亿元，同比增长 8.50%；

财政收入 55.25 亿元，完成年度目标任务；规模以上工业总产值 922 亿元，增长 23.5%；规模以上工业增加值 310 亿元，增长 9.50%；固定资产投资 968.60 亿元，增长 16.50%，增速稳居全区前列；外贸进出口总额 1,410 亿元，增长 15.80%，进出口总额继续位居全区第一，边境小额贸易进出口总额占全区的比重近八成、全国比重近三成，对外贸易持续领先全区；社会消费品零售总额 145.80 亿元，增长 11%；居民消费价格指数上涨 1.60%，控制在目标范围内；城镇登记失业率 2.14%，比自治区目标控制线低 2.06 个百分点；城乡居民人均可支配收入增长 10.60%。

（二）项目情况。

本期专项债券的募投项目为中泰（崇左）产业园区项目，包含两个子项目，具体情况如下：

1. 中泰产业园金象新能源标准厂房（一期）项目。

（1）项目名称：中泰产业园金象新能源标准厂房（一期）。

（2）建设单位：广西中泰象郡建设投资有限公司。

（3）建设地点：崇左市中泰产业园西侧，临靠区域主干道工业大道。

2. 锂离子动力电池标准厂房及配套工程（一期）项目。

（1）项目名称：锂离子动力电池标准厂房及配套工程（一期）。

（2）建设单位：广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司。

（3）建设地点：中泰（崇左）产业园新能源、新材料产业区内，地处崇左市江州区濠湍镇。

（三）建设内容。

1. 中泰产业园金象新能源标准厂房（一期）项目。

项目总用地面积约 75,013.77 平方米（合 112.52 亩），其中

净用地面积为 59,116.34 平方米 (约 88.67 亩)。总建筑面积 31,116.40 平方米,其中计容建筑面积 52,635 平方米,不计容建筑面积 504 平方米。拟建 4 座丁类标准厂房、2 座丁类仓库、一个动力部及一栋研发办公楼。其中研发办公楼层数为地上四层地下一层,建筑高度 18.3 米,丁类厂房其中冲压车间、焊装车间、涂装车间、总装车间均为单层厂房,建筑高度为 10.5 米,2 座丁类仓库,为单层仓库,建筑高度为 10.5 米,动力部为层高 5 米的设备用房

2. 锂离子动力电池标准厂房及配套工程(一期)项目。

项目总用地面积 133,089.65 平方米(约合 199.63 亩),其中,净用地面积 100,230.33 平方米(约合 150.34 亩),公摊道路用地面积 32,859.32 平方米(约合 49.29 亩)。总建筑面积 90,899.04 平方米,主要建设内容包括:2 栋创新工厂 39,580 平方米、7 栋标准厂房 40,363 平方米、4 栋仓库 10,530 平方米、变配电房 206.04 平方米、水泵房 100 平方米、门卫 120 平方米及厂区道路、停车场、给排水、供配电、绿化等相关附属设施建设。

二、经济社会效益分析

(一) 中泰产业园金象新能源标准厂房(一期)项目。

新能源已发展成为国民经济的一个重要产业,成为促进地方经济快速增长新的增长点。发展物流业,减少中间环节,降低经营成本,提高产品的竞争力和市场的辐射面,是政府、企业、消费者共同关注的热点话题。

1. 项目实施能有效带动附近区域的商机及人气,为崇左市的城市化建设、基础设施建设添砖加瓦,带动当地社会服务性行业的发展,树立中泰产业园的地位。

2. 项目可以扩大当地居民的就业，预计金象新能源标准厂房（一期）建成后，可以为当地提供 3,000 个就业岗位，并带动相关产业（如运输业、广告业、电信通讯产业等等）的发展。

3. 项目的建成对当地环境会造成一定的影响。但在开发过程中，坚持环境保护治理与开发建设同时设计、同时施工、同时运行，并加强环境保护的监督管理，可有效减轻项目对环境的影响，使之符合国家的环保要求。

（二）锂离子动力电池标准厂房及配套工程（一期）项目。

本项目属于工业厂房建设项目，社会效益显著，项目建成后将会促进崇左市乃至自治区动力锂电池等产业的发展，将为中泰（崇左）产业园区及周边的农民生产、生活做出巨大而明显的贡献，主要表现在以下几个方面：

1. 本项目的建设有助于完善崇左市城市功能，提升城市地位。

2. 项目实施有助于促进自治区新能源产业的快速发展，充分发挥企业新能源产业的技术优势、产业优势、区域优势，提高产业核心竞争力；推动自治区电动汽车用锂离子电池的生产、技术和管理跨上一个新台阶。

3. 本项目的建设是适应新时期工业和崇左市城市工业投资建设有限公司经济结构战略性调整的需要，将为优化提高当地产业结构起到积极的促进作用。促进和带动区域经济发展，增加地方财政收入，符合各方利益。

4. 本项目能够带动上游的锂电材料产业，以及下游的电动汽车制造等相关产业，促进我国新能源产业结构出现向上下游垂直扩散趋势。同时，也能够为国家的节能减排目标提供有力的技术保障。

5. 本项目实施后,为社会提供就业机会,缓解劳动力就业的矛盾,有利于维护社会稳定。

6. 本项目实施后,还会带动相关产业如运输业、服务业的进一步发展,增加部分社会服务容量,为地方经济做贡献。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算。

1. 编制依据。

(1) 2016 年《广西壮族自治区建设工程费用定额》;

(2) 2014 年《广西壮族自治区市政工程消耗定额》;

(3) 土建工程造价参照广西近期同类建筑物造价水平,估算中执行 2013 年《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》;

(4) 安装工程参照 2015 年《广西壮族自治区安装工程消耗量定额》;

(5) 材料价格参考同类产品市场价;

(6) 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知》(财建〔2016〕504 号);

(7) 广西壮族自治区物价局转发《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(桂价费〔2011〕55 号);

(8) 国家发展改革委《关于放开部分建设项目服务收费标准有关问题的通知》(发改价格〔2014〕1573 号);

(9) 国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299 号);

(10) 广西壮族自治区物价局转发《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(桂价费〔2015〕32 号);

(11)《关于印发广西壮族自治区水土保持补偿费征收使用管理实施办法的通知》(桂财税〔2016〕37号);

(12)国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定的通知》(计价格〔2002〕10号);

(13)广东省建筑节能协会《关于发布绿色建筑工程咨询、设计及施工图审查收费标准(试行)的通知》(粤建节协〔2013〕09号);

(14)《广西壮族自治区工程建设其他费用定额》(桂建管〔2010〕87号);

(15)广西壮族自治区物价局、财政厅、水利厅《关于调整我区水土保持补偿费征收标准有关问题的通知》(桂价费〔2017〕37号);

(16)财政部、国家发展改革委《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》(财税〔2017〕20号);

(17)《关于调整建设工程检验试验费和检验试验配合费计取方式的通知》(桂建标〔2009〕7号);

(18)国家发展计划委员会《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格〔1999〕1283号);

(19)广西壮族自治区物价局关于公布《我区经营性收费、公益性收费、中介服务收费清理整顿结果的通知》(桂价费字〔2007〕572号);

(20)《建筑工程设计文件编制深度的规定》(建设部2016年版);

(21)《关于调整建设工程定额人工费及有关费率的通知》(桂建标〔2015〕5号);

(22)《崇左市建设工程造价信息》(2017年第8期)。

2. 项目总投资。

(1) 中泰产业园金象新能源标准厂房(一期)项目

项目总投资为 12,719 万元,项目投资详细构成情况如下表:

序号	项目	投资额(万元)	计占百分比(%)
1	建筑安装工程费用	8,959.00	70.44
2	工程建设其它费用	2,839.00	22.32
3	基本预备费	921.00	7.24
	项目总投资	12,719.00	

(2) 锂离子动力电池标准厂房及配套工程(一期)项目

项目总投资为 30,341.67 万元,项目投资详细构成情况如下表:

序号	项目	投资额(万元)	计占百分比(%)
1	工程费用	20,727.51	68.31
2	工程建设其它费用	6,855.83	22.60
3	基本预备费	2,758.33	9.09
	项目总投资	30,341.67	

(二) 资金筹措方案。

1. 资金来源

(1) 中泰产业园金象新能源标准厂房(一期)项目

本项目总投资 12,719 万元。项目资金来源如下:

资本金 6,719 万元,由业主自筹和申请上级财政资金的方式解决,占比 52.83%。

债务资金 6,000 万元,通过地方政府专项债券(利率 4.5%)资金解决,债权融资占比 47.17%。

(2) 锂离子动力电池标准厂房及配套工程(一期)项目

本项目总投资 30,341.67 万元。项目资金来源如下:

资本金 20,341.67 万元,由业主自筹和申请上级财政资金的方式解决,占比 67.04%。

债务资金 10,000 万元,其中 1,000 万元通过银行贷款(利率 4.9%),9,000 万元通过地方政府专项债券(利率 4.5%)资金解决,债权融资占比 32.96%。

2. 项目实施计划。

(1) 项目实施进度

中泰产业园金象新能源标准厂房(一期)项目已取得崇左市城市工业区管理委员会的立项批复、可研批复,崇左市国土局的建设用地批准书,项目四证(建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证和不动产权证)。本项目于 2018 年 1 月开工建设,目前标准厂房建设已完成 75%、配套设施已完成 60%。截至 2018 年 8 月末,已投资金额约 5,000 万元。

锂离子动力电池标准厂房及配套工程(一期)项目已取得崇左市发展和改革委员会的立项批复、可研批复,广西壮族自治区人民政府关于崇左市 2015 年第五批次乡镇建设用地的批复,项目四证(建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证和不动产权证)。本项目计划于 2018 年 10 月开工建设,目前项目前期工作已完成。截至 2018 年 8 月末,已投资金额为 0。

(2) 债券发行准备工作

上述两个项目已完成本次债券发行准备工作。

(3) 项目建设计划

中泰产业园金象新能源标准厂房（一期）项目预计于 2018 年底竣工，锂离子动力电池标准厂房及配套工程（一期）项目预计于 2019 年底竣工。

3. 资金使用计划。

（1）中泰产业园金象新能源标准厂房（一期）项目

本项目资金需求为 12,719 万元，其中 6,719 万元通过上级财政资金和业主自筹解决，剩余 6,000 万元资金通过专项债券解决，具体安排是 2018 年发行专项债券 6,000 万元。

（2）锂离子动力电池标准厂房及配套工程（一期）项目

本项目资金需求为 30,341.67 万元，其中 20,341.67 万元通过上级财政资金和业主自筹解决，剩余 10,000 万元资金通过专项债券和银行贷款解决，具体安排是 2018 年发行专项债券 9,000 万元，2019 年申请银行贷款 1,000 万元。

4. 项目资金保障措施。

崇左市财政局对项目资金实行专账专户管理，严格按照财政资金管理相关要求保障资金安全。项目收益纳入财政基金预算管理，全额缴入财政基金专户，专款专用，确保项目收益全额用于保障债券本息偿付。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益。

1. 中泰产业园金象新能源标准厂房（一期）项目。

该项目预计于 2019 年开始运营。项目拟将厂房、配套设施以前 5 年出租、第 6 年销售的方式来经营。考虑项目建成后属新能

源车辆整车（低速纯电动车项目）装备制造业，因此预计投产后出租面积可达产 100%。项目主要收入来源于标准厂房出租收入、物业管理费收入、停车位租赁收入、厂房出售收入及税收分配收入。

（1）厂房出租收入

崇左市标准厂房租赁价格一般为 20-25 元/平方米，项目按第一年 22 元/平方米出租，每两年上涨 10%，可出租面积为 30,574.40 平方米，预计运营期前 2 年的出租率为 80%，从第 3 年起出租率均达到 100%。

（2）物业管理费收入。

项目建成后，拟按出租面积以 2 元/平方米/月收取物业管理费用。

（3）停车位租赁收入。

停车位有 226 个，按每月 300 元收取，预计运营期前 2 年的出租率为 80%，从第 3 年起出租率均达到 100%。

（4）厂房出售收入。

第 6 年厂房销售，按 6,000 元/平方米销售，收入为 18,344.64 万元。

（5）税收分配收入。

根据《崇左市人民政府关于印发崇左市城市工业区财政管理体制暂行办法的通知》（崇政发〔2014〕12 号），中泰产业园区范围内企业提供的税收形成地方财力部分（剔除市本级和各县、市、区，按项目性质参与分成部分）全部返还给工业区。预计运营期前 2 年每年的税收分配收入为 800 万元，从第 3 年起每年为 1,000 万

元。

收入估算明细表如下：

单位：万元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
租赁收入	645.73	645.73	887.88	887.88	976.67	0.00	0.00	4,043.89
物业管理 费收入	58.70	58.70	80.72	80.72	88.79	88.79	97.67	554.08
停车位租 赁收入	65.09	65.09	89.50	89.50	98.45	98.45	108.29	614.35
出售收入	-	-	-	-	-	18,344.64	-	18,344.64
税收分配 收入	800.00	800.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	6,600.00
合计	1,569.52	1,569.52	2,058.09	2,058.09	2,163.90	19,531.87	1,205.96	30,156.96

2. 锂离子动力电池标准厂房及配套工程（一期）项目。

预计项目于 2020 年开始运营，创新工厂、标准厂房、仓库是本项目的收益来源。收入主要为场地及车间租金收入和税收分配收入，具体测算情况如下。

（1）创新工厂出租收入

崇左市工厂租赁价格一般为 25-30 元/平方米，项目按第一年 27 元/平方米出租，每两年上涨 10%，可出租面积为 39,580 平方米，预计运营期前 2 年的出租率为 80%，从第 3 年起出租率均达到 100%。

（2）标准厂房出租收入

崇左市标准厂房租赁价格一般为 20-25 元/平方米，项目按第一年 22 元/平方米出租，每两年上涨 10%，可出租面积为 40,363 平方米，预计运营期前 2 年的出租率为 80%，从第 3 年起出租率均达到 100%。

（3）仓库出租收入

崇左市仓库租赁价格一般为 15-20 元/平方米，项目按第一年

17 元/平方米出租，每两年上涨 10%，可出租面积为 10,530 平方米，预计运营期前 2 年的出租率为 80%，从第 3 年起出租率均达到 100%。

(4) 停车位租赁收入

停车位有 500 个，按每月 300 元收取，预计运营期前 2 年的出租率为 80%，从第 3 年起出租率均达到 100%。

(5) 物业管理费收入

项目建成后，拟按出租面积以 2 元/平方米/月收取物业管理费用。

(6) 税收分配收入

根据《崇左市人民政府关于印发崇左市城市工业区财政管理体制暂行办法的通知》（崇政发〔2014〕12 号），中泰产业园区范围内企业提供的税收形成地方财力部分（剔除市本级和各县、市、区按项目性质参与分成部分）全部返还给工业区。预计运营期前 2 年每年的税收分配收入为 2,000 万元，从第 3 年起每年为 2,500 万元。

收入估算明细表如下：

单位：万元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
创新工厂出租收入	-	1,025.91	1,025.91	1,410.63	1,410.63	1,551.69	1,551.69	7,976.48
标准厂房出租收入	-	852.47	852.47	1,172.14	1,172.14	1,289.36	1,289.36	6,627.93
仓库出租收入	-	171.85	171.85	236.29	236.29	259.92	259.92	1,336.13
停车位租赁收入	-	144.00	144.00	198.00	198.00	217.80	217.80	1,119.60
物业管理费收入	-	173.71	173.71	238.85	238.85	262.73	262.73	1,350.58
税收分配收入	-	2,000.00	2,000.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	14,000.00
合计	-	4,367.94	4,367.94	5,755.91	5,755.91	6,081.51	6,081.51	32,410.72

（二）项目成本及税金。

1. 中泰产业园金象新能源标准厂房（一期）项目。

（1）水电费用支出：出租场地水电费由入驻企业承担，只计算公共区域及物业分摊费用，按 10 万元/年。

（2）工资及福利费支出：建成后拟组建 10 人的物业管理部门，每人每月工资约为 2,000 元，员工福利以工资的 15% 计取，则物业管理部门年工资及福利费总额约 27.60 万元。

（3）不可预见费：用于项目运营期不可预见的办公、接待等费用，预计每年为 40 万元。

（4）广告宣传费：用于支付项目建成后招商招租、引进项目期间产生的推广宣传费用，参考同类型项目水平，前 2 年按租赁收入的 5% 计取，后 3 年按租赁收入的 4% 计取。

（5）维护修理费用支出：项目运营期间，出租及售出部分的维护修理费用基本由各户自行承担，本预测只考虑室外配套设施等附属建筑部分的维护修理费用，预计年需约 30 万元。

（6）固定资产折旧费用：采用分类年限平均法计算（年折旧率 = $(1 - \text{预计净残值率}) \div \text{折旧年限} \times 100\%$ ，年折旧额 = 固定资产原值 $\times$ 年折旧率），预计净残值率取 5%，房屋和建构筑物折旧年限取 50 年，预计每年折旧为 241.66 万元。

（7）销售成本：计划于第 6 年出售厂房，在项目总投资的基础上扣除前 5 年提取的折旧，预计为 11,510.70 万元。

（8）利息支出：该项目使用专项债券金额为 6,000 万元，利率按 4.5% 测算，债券存续期内按年付息。

（8）增值税：租赁服务收入的增值税率为 11%。

（9）税金及附加：按增值税额的 5% 交纳城市维护建设税，3% 交纳教育费附加，2% 交纳地方教育费附加。

(10) 企业所得税：按 25 % 的税率计征所得税。

成本及费用估算明细表如下：

单位：万元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
水电费	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	70.00
工资及福利费	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	27.60	193.20
维护费用	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	210.00
不可预见费	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	280.00
广告宣传费	36.69	36.69	40.36	40.36	44.39	-	-	198.49
固定资产折旧	241.66	241.66	241.66	241.66	241.66	-	-	1,208.30
销售成本	-	-	-	-	-	11,510.70	-	11,510.70
利息支出	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	1,890.00
增值税	78.19	78.19	107.51	107.51	118.26	2,028.74	11.91	2,530.32
税金及附加	7.82	7.82	10.75	10.75	11.83	202.87	1.19	253.03
所得税	206.89	206.89	320.05	320.05	342.54	1,352.99	203.81	2,953.23
合计	948.85	948.85	1,097.93	1,097.93	1,136.28	15,472.90	594.52	21,297.27

2. 锂离子动力电池标准厂房及配套工程（一期）项目。

(1) 水电费用支出：出租场地水电费由入驻企业承担，只计算公共区域及物业分摊费用，按 30 万元/年。

(2) 工资及福利费支出：建成后拟组建 30 人的物业管理部门，每人每月工资约为 2,000 元，员工福利以工资的 15% 计取，则物业管理部门年工资及福利费总额约 82.80 万元。

(3) 不可预见费：用于项目运营期不可预见的办公、接待等费用，预计每年为 80 万元。

(4) 广告宣传费：用于支付项目建成后招商招租、引进项目期间产生的推广宣传费用，参考同类型项目水平，以每年租赁收入 2% 计取。

(5) 维护修理费用支出：项目运营期间，出租部分的维护修理费用基本由各户自行承担，本预测只考虑室外配套设施等附属

建筑部分的维护修理费用，预计年需约 90 万元。

(6) 固定资产折旧费用：采用分类年限平均法计算（年折旧率 = $(1 - \text{预计净残值率}) \div \text{折旧年限} \times 100\%$ ，年折旧额 = 固定资产原值 $\times$ 年折旧率），预计净残值率取 5%，房屋和建构筑物折旧年限取 50 年，预计每年折旧为 576.49 万元。

(7) 利息支出：该项目使用专项债券金额为 6,000 万元，利率按 4.5% 测算，债券存续期内按年付息。预计 2019 年银行贷款 1,000 万元，期限为 7 年期，按年付息，到期一次性还本，利息按基准利率 4.9% 测算。

(8) 增值税：租赁服务收入的增值税率为 11%。

(9) 税金及附加：按增值税额的 5% 交纳城市维护建设税，3% 交纳教育费附加，2% 交纳地方教育费附加。

(10) 企业所得税：按 25% 的税率计征所得税。

成本及费用估算明细表如下：

单位：万元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
水电费	-	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	180.00
工资及福利费	-	82.80	82.80	82.80	82.80	82.80	82.80	496.80
不可预见费	-	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	480.00
维护费用	-	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	540.00
广告宣传费	-	43.88	43.88	60.34	60.34	66.38	66.38	341.20
固定资产折旧	-	576.49	576.49	576.49	576.49	576.49	576.49	3,458.95
利息支出	-	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	454.00	2,724.00
增值税	-	241.37	241.37	331.88	331.88	365.06	365.06	1,876.62
税金及附加	-	24.14	24.14	33.19	33.19	36.51	36.51	187.66
所得税	-	686.31	686.31	1,004.30	1,004.30	1,075.07	1,075.07	5,531.37
合计	-	2,308.99	2,308.99	2,743.00	2,743.00	2,856.31	2,856.31	15,816.60

(三) 资金测算平衡情况。

1. 项目收益。

(1) 中泰产业园金象新能源标准厂房（一期）项目

2019-2025 年，该项目预计总收入为 30,156.96 万元，总成本费用为 21,297.27 万元，净利润为 8,859.69 万元，专项债利息为 1,890 万元，可用于融资平衡的项目收益为 10,749.69 万元。

（2）锂离子动力电池标准厂房及配套工程（一期）项目

2019-2025 年，该项目预计总收入为 32,410.72 万元，总成本费用为 15,816.60 万元，净利润为 16,594.12 万元，专项债利息为 2,835 万元，可用于融资平衡的项目收益为 19,429.12 万元。

2. 本期债券应付本息。

本期专项债券计划发行金额为 15,000 万元，期限为 7 年期，假设融资利率 4.50%，每年付息一次，到期一次性偿还本金，本期债券应还本付息情况如下表：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年还本付息合计
第一年	15,000.00	-	15,000.00	4.50%	675.00
第二年	15,000.00	-	15,000.00	4.50%	675.00
第三年	15,000.00	-	15,000.00	4.50%	675.00
第四年	15,000.00	-	15,000.00	4.50%	675.00
第五年	15,000.00	-	15,000.00	4.50%	675.00
第六年	15,000.00	-	15,000.00	4.50%	675.00
第七年	15,000.00	15,000.00	-	4.50%	15,675.00
合计	-	15,000.00	-	-	19,725.00

（三）融资平衡情况。

2019-2025 年上述两个项目的可用于融资平衡的项目收益合计为 30,178.81 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.53，息税折旧摊销前利润合计为 48,067.29 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 2.44，能够很好地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。

单位：万元

年份	项目收益 (项目收入-项目成本+专 项债利息)	息税折旧摊销 前利润	专项债本息	项目收益 覆盖倍数	息税折旧摊 销前利润覆 盖倍数
2019	1,295.67	1,425.23	19,725.00	1.53	2.44
2020	3,354.62	5,466.49			
2021	3,694.10	5,951.39			
2022	4,648.07	7,322.91			
2023	4,715.53	7,424.68			
2024	7,959.17	13,645.91			
2025	4,511.64	6,830.69			
合计	30,178.81	48,067.29			

此外，考虑到收入变动因素，分析专项债券资金覆盖率如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
项目收益覆盖倍数	1.31	1.37	1.53	1.69	1.75
息税折旧摊销前利润覆盖位数	2.21	2.28	2.44	2.60	2.66

以上考虑了收入从-7%到7%变动，税息折旧及摊销前利润覆盖倍数范围为2.21到2.26；项目收益对本次专项债本息的覆盖倍数为1.31到1.75。从这个角度看，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。

考虑到成本变动，分析专项债券资金覆盖率如下表：

单因素（成本）变动压力测试

成本变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
项目收益覆盖倍数	1.66	1.62	1.53	1.44	1.40
息税折旧摊销前利润覆盖位数	2.49	2.47	2.44	2.40	2.39

以上考虑了成本从-7%到7%变动，税息折旧及摊销前利润对本次专项债本息的覆盖倍数范围为2.39到2.49；项目收益对本次专项债本息的覆盖倍数范围为1.40到1.66，从这个角度看，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。

因此，总体看，项目收益与融资能实现自我平衡，不能还本付息的风险较小。

五、项目融资计划

（一）发行依据。

1. 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。

2. 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委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。

3. 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：（一）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；（二）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。

4. 地方政府债务应急处置机制。

《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（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。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

（二）发行计划。

本次债券拟募集资金规模15,000万元，全部用于中泰（崇左）产业园区项目建设。

（三）发行场所。

本次专项债券在中央国债登记结算有限责任公司深圳客户服务中心通过财政部政府债券发行系统发行。

（四）发行安排。

本次专项债券拟于2018年分一期发行，期限结构为7年期。本次专项债券自各期发行日第二个自然日起开始计息，按年计息付息，到期一次还本。在上述期限结构下，本次债券本金偿付计划如下：

单位：万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
债券发行	15,000	-	-	-	-	-	-	-
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	15,000
债券余额	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	-

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险。

1. 诚信因素风险分析。

在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中业主面临参建单位诚信风险。表现为：

（1）设计单位在设计中指定所需材料、设备，变相增加投资成本；在设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本。

（2）监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等。

（3）总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠，就停工。

（4）材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

2. 工期拖延风险。

拖延项目工期，此类因素主要包括：勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

3. 项目资金、质量和进度风险分析。

（1）资金风险表现为资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来

风险。

(2) 质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等。

(二) 影响项目收益的风险。

1. 经营风险。

园区产业规划和定位，决定园区发展战略和路径。市场调研不充分，招商政策不灵活，容易错失承接产业转移良机。入园企业质量、规模和影响力，直接影响园区发展质量和速度。

2. 工程进度风险。

项目建设过程中由于征地拆迁工作滞后、设计图纸延误、专业技术复杂、沟通协调时间长、建设过程审批程序多、涉及部门广、准备与审批周期长等原因，项目实施工期较批复工期延长。

(三) 影响融资平衡结果的风险。

1. 投资测算不准确风险。

风险分析：影响产业园融资平衡最大的风险在于对房屋销售价格、房屋出租比率预测、项目进度和项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。出售和出租比率预测偏大或偏小都将直接导致投资总额设计偏大或偏小；整体现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

2. 利率波动风险。

风险分析：在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3. 存续债券置换不畅风险。

风险分析：根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于本项目运营收入较为单一，债券发行期限较长，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

4. 流动性风险。

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（四）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。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

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. 本项目建设期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

3. 加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

4. 本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作。

5. 为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。



广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司

2018年9月10日



2018 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券 (一期)——2018 年广西壮族自治区政府 专项债券(十二期)龙州县水口扶贫 产业园一期工程项目实施方案

一、项目基本情况

(一) 龙州县简介。

龙州县是广西壮族自治区崇左市辖县之一,位于中国南疆、广西壮族自治区西南隅左江上游,北回归线以南。东邻崇左县,东南接宁明县,南靠凭祥市,西及西北与越南相邻,东北连大新县。

龙州县有壮、汉、瑶、苗、回、侗等民族,壮族人口占总人口 95%。龙州是一座具有 1290 多年历史的边关商贸历史文化名城。1889 年,龙州被辟为对外陆路通商口岸,是广西最早对外开放的通商口岸,也是我国与东南亚各国进行文化、贸易交往的重要门户,素有“边陲重镇”“小香港”之称。境内自然风光秀丽,地质景观独特,名胜古迹众多,文化底蕴深厚。

龙州县 2017 年全年完成地区生产总值 122.20 亿元,增长 8.2%;财政收入 4.76 亿元,完成年度任务;规模以上工业增加值 35.7 亿元,增长 8%;固定资产投资 119.40 亿元,增长 12.7%;外贸进出口总额 280 亿元,总量保持全市第 2;社会消费品零售总额 21.10 亿元,增长 10%;城镇、农村居民人均可支配收入 26,950 元、9,730 元,分别增长 9%、10%。获评 2016 年度“广西科学发展进步县”、全区 33 个国家扶贫开发重点县、滇桂黔石漠化片区县党委和政府

扶贫开发工作成效考核一等奖、全市绩效考评一等奖。

（二）项目情况。

1. 项目名称：龙州县水口扶贫产业园一期工程项目。

2. 项目业主：广西龙州县工业交通投资有限公司。

3. 建设地点：水口镇镇区内，以水口河为界，A 区位于水口河以北，B 区位于水口河以南，均属于龙州水口边贸加工扶贫产业园内。

（三）建设内容。

本项目主要由 A 区建筑、B 区建筑、B 区市政道路和 B 区场地土石方等设施组成。该项目以水口河为界分为 A 区和 B 区，水口河以北为 A 区，水口河以南为 B 区，总用地面积为 1,380,033.80 平方米（约 2,070.04 亩），其中 A 区规划用地面积约 902,134.91 平方米（约 1,353.20 亩），B 区规划用地面积为 477,898.86 平方米（约 716.84 亩）。

本项目的建设规模及主要建设内容如下：

1. A 区建设规模。

规划总用地面积约 902,134.91 平方米（约 1353.20 亩），其中已建用地面积为 293,082.77 平方米（约 439.62 亩），新建用地面积为 609,052.14 平方米（约 913.58 亩）。总布置建筑共 101 栋，其中已建建筑为 34 栋，新建建筑为 67 栋，总建筑占地面积 233,541.50 平方米，其中已建建筑占地面积 77,139.50 平方米，新建建筑占地面积 156,402 平方米。总建筑面积 929,313 平方米，其中已建建筑面积 257,463 平方米；新建建筑面积 671,850 平方米。

2. B 区建设规模。

规划总用地面积为 477,898.86 平方米（约 716.84 亩），其中

已建用地规模为 73,997.53 平方米 (约 111 亩), 新建厂区用地面积为 403,901.30 平方米 (约 605.85 亩)。总布置建筑共 36 栋, 其中已建建筑为 6 栋, 新建建筑为 30 栋, 总占地面积 148,860 平方米, 其中已建建筑占地面积 59,184 平方米, 新建建筑占地面积 89,676 平方米。总建筑面积 510,336 平方米, 其中已建建筑面积 257,463 平方米; 新建建筑面积 443,808 平方米。

3. B 区市政道路建设规模。

市政道路面积占地 156,769.90 平方米, 道路总长 6,572.339 米, 其中规划横二路(一期)路线长约 875 米、道路红线宽 20 米; 规划横三路(一期)路线长约 1,755 米、道路红线宽 20 米; 规划横四路(一期)路线长约 1,450 米、道路红线宽 30 米; 规划纵一路(一期)路线长约 307.028 米、道路红线宽 20 米; 规划纵二路(一期)路线长约 384.311 米、道路红线宽 30 米; 规划纵三路(一期)路线长约 570 米、道路红线宽 20 米; 规划纵四路(一期)路线长约 605 米、道路红线宽 20 米; 规划纵五路(一期)路线长约 620 米、道路红线宽 30 米。

4. B 区场地土石方平整建设规模。

场地土石方平整总用地面积为 698,668.59 平方米 (约 1047.99 亩), 平场总挖方 47.394 万立方米, 平场总填方 115.670 万立方米, 平场需填方 68.276 万立方米。

二、经济社会效益分析

(一) 发展经济, 增加农民收入。

易地扶贫搬迁工作受到党和国家的高度重视。多年来, 各资源型城市相继开展了以政府为主导的多种形式的易地扶贫搬迁工作并初见成效, 许多有意愿搬迁的群众已经住进了新房, 实现了扶贫

移民搬迁的基础条件。本项目的建设是一项就业安置工程，同时也适时化解了城乡矛盾，预防了冲突的发生，取得了良好的社会效益，成为城市转型中社会的稳定器。

龙州县水口边贸扶贫产业园项目以水果、坚果类等进出口资源为主导基础，依托国家边境特殊产业园区或实验区规划和海关保税监管制度等优惠政策，集中和优先发展如罐头、干果、分装、速冻等形式农产品的增值加工产业。以产业园项目为龙头，带领旅游观光、跨境商贸、保税监管、广告设计、分装集装、物流配送等其他产业发展，全面启动广西的边境休闲产业，进而带动以口岸为中心的沿边经济。这些项目都将是兴边富民、促进易地扶贫搬迁群众发家致富的途径，加强水口镇口岸资源环境利用状况，充分发展水口镇经济，增加搬迁贫困群众及其周边农民收入。

产业园项目建设和生产将提供大量就业岗位，可增加地方收入，对稳定社会秩序具有重大意义。预计每年正常可提供 200 多个就业岗位；收获季节预计可提供近两万个就业岗位，可解决水口镇及龙州县城周边过万易地扶贫搬迁贫困群众的就业安置问题，其社会效益良好。

（二）增加就业，促进社会稳定。

近年来，龙州县贫困村大多青壮劳动力都外出打工，极大地造成了人力资源的流失，然而随着世界经济危机的冲击，南方加工类产业的萎靡，大批农民工的返乡给当地给造成了一定压力，是社会不安定的潜在因素。如何解决他们的生产生活问题，并不再造成宝贵人力资源的浪费，成为摆在当地政府面前的一项重要任务。

及时调整边贸加工产业结构，促进产业增长和转化、结合，建设龙州县水口边贸扶贫产业园，灌输给返乡村民先进生产理念，将

园区内精准扶贫项目承包给返乡村民进行生产经营，不但能够解决返乡村民就业问题，而且能够增加收入，增强村民根植家乡的信心，全心全意为家乡建设做贡献，促进社会的繁荣稳定。

（三）示范作用，带动周边发展。

龙州县水口边贸扶贫产业园是一个具有中越沿边特色农产品加工产业园区和实验区，其建设的产业规划是根据广西的实际情况和发展规划进行调整。但整合包括边境贸易、一般贸易和保税监管等形式在内的进出口农产品生产原料资源优势 and 陆路运输便捷的物流优势，形成相对集中布局，发展特色农产品加工产业格局，并逐步扩大发展成为全国特色农产品生产、加工、批发、销售和进出口的重要集散市场，已经成为广西地方经济发展的趋势。

借由龙州县水口边贸扶贫产业园项目的建设，规范产业行业标准，通过打造示范园区，进而建设多个沿边加工产业区，形成产业带，打造以口岸为中心的沿边经济体系，发展边境地区经济的同时，影响和带动越南乃至东盟经济。

本项目采用边贸加工产业与扶贫就业安置相结合模式建设，不但不会造成产能过剩，而且还可以减少人才流失，增加返乡劳务，切实留着留好技术性人才，形成以现代物流、仓储、进出口商品加工和现代服务一体化综合开放型边境经济合作区的开发项目。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算。

1. 编制依据。

根据中价协〔2007〕003号文颁布的《建设项目投资估算编审规程》及建设部建标〔2007〕164号文颁布的《市政工程投资估算编制办法》《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社）《广西

壮族自治区工程建设其他费用定额》(2010年)进行编制。工程费用参照类似建筑的结算造价指标估算,并对主要材料、设备价格及人工工资按《崇左市建设工程造价信息》(2016年第3期)进行调整。除此之外还有其以下主要依据:

- (1) 同类型或相似类型工程的概算指标。
- (2) 部门或行业制定的投资估算办法和估算指标。
- (3) 拟建项目建设方案确定的各项工程建设内容及工程量。
- (4) 工程费用为建筑物工程费用、设备购置费、安装工程费、室外工程费用等。

2. 项目总投资。

项目总投资为 232,228.86 万元,项目投资详细构成情况如下表:

序号	项目	投资额(万元)	计占百分比(%)
1	建设投资	232,109.70	99.95
1.1	建筑工程投资	167,733.27	72.23
1.2	设备购置及安装费用	23,152.69	9.97
1.3	其他工程和费用	16,680.43	7.18
1.4	预备费	16,605.31	7.15
1.5	建设期利息	7,938.00	3.42
2	流动资金	119.16	0.05
	项目总投资	232,228.86	-

(二) 资金筹措方案。

1. 资金来源。

本项目总投资 232,228.86 万元。项目资金来源如下:

- (1) 项目资本金。资本金 152,228.86 万元,由业主自筹和申请上级财政资金的方式解决,占比 65.55%。

(2) 债务资金。债务资金 80,000 万元, 70,000 万元通过银行贷款(利率 4.9%), 10,000 万元通过发行地方政府专项债券(利率 4.5%) 融资解决, 债权融资占比 34.45%。

2. 项目实施计划。

(1) 项目实施进度。本项目已取得龙州县发展和改革局的立项批复和可研批复。

本项目于 2016 年 1 月开工建设, 目前已完成龙州县水口边贸扶贫产业园一期工程第一批标准厂房建设、第二批标准厂房建设和大德亚内食品生产标准厂房建设, 新型锂电池标准厂房和园区路网配套工程等正在建设中。截至 2018 年 8 月末, 已投资金额 24,570.40 万元。

(2) 债券发行准备工作。已完成本次债券发行准备工作。

(3) 项目建设计划。预计于 2020 年底产业园区全面竣工。

3. 资金使用计划。

本项目资金需求为 232,228.86 万元, 其中 152,228.86 万元通过上级财政资金和业主自筹解决, 剩余 80,000 万元资金通过专项债券和银行贷款解决, 具体安排是 2018 年发行专项债券 10,000 万元, 2019 年申请银行贷款 70,000 万元。

4. 项目资金保障措施。

龙州县财政局对项目资金实行专账专户管理, 严格按照财政资金管理相关要求保障资金安全。项目收益纳入财政基金预算管理, 全额缴入财政基金专户, 专款专用, 确保项目收益全额用于保障债券本息偿付。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益。

项目主要收入来源于龙州县水口边贸扶贫产业园区内的办公楼、职工倒班楼、综合楼、生产科研楼和标准厂房等出租收入和物业管理费收入,本期债券存续期内预计总收入为 103,730.13 万元。

1. 办公楼出租收入。

产业园区预计全部办公楼可出租面积为 41,472 平方米,按照市场定价,办公楼租金 30 元/平方米/月(本期债券存续期内租金不考虑上涨),根据园区的建设计划,预计 2019 年-2025 年的出租率分别为 20%、40%、80%、80%、90%、90%、90%,可获出租收入总计 7,315.66 万元。

2. 职工倒班楼出租收入。

产业园区预计全部职工倒班楼可出租面积为 80,352 平方米,按照市场定价,职工倒班楼租金 20 元/平方米/月(本期债券存续期内租金不考虑上涨),根据园区的建设计划,预计 2019 年-2025 年的出租率分别为 20%、40%、80%、80%、90%、90%、90%,可获出租收入总计 9,449.40 万元。

3. 综合楼出租收入。

产业园区预计全部办公楼可出租面积为 67,230 平方米,按照市场定价,综合楼租金 30 元/平方米/月(本期债券存续期内租金不考虑上涨),根据园区的建设计划,预计 2019 年-2025 年的出租率分别为 20%、40%、80%、80%、90%、90%、90%,可获出租收入总计 11,859.37 万元。

4. 生产科研楼出租收入。

产业园区预计全部办公楼可出租面积为 6,804 平方米,按照

市场定价，生产科研楼租金 30 元/平方米/月(本期债券存续期内租金不考虑上涨)，根据园区的建设计划，预计 2019 年-2025 年的出租率分别为 20%、40%、80%、80%、90%、90%、90%，可获出租收入总计 1,200.23 万元。

5. 钢架结构标准厂房出租收入。

产业园区预计全部办公楼可出租面积为 25,920 平方米，按照市场定价，钢架结构标准厂房租金 10 元/平方米/月(本期债券存续期内租金不考虑上涨)，根据园区的建设计划，预计 2019 年-2025 年的出租率分别为 20%、40%、80%、80%、90%、90%、90%，可获出租收入总计 1,524.10 万元。

6. 钢筋混凝土标准厂房出租收入。

产业园区预计全部办公楼可出租面积为 746,592 平方米，按照市场定价，钢筋混凝土标准厂房租金 13 元/平方米/月(本期债券存续期内租金不考虑上涨)，根据园区的建设计划，预计 2019 年-2025 年的出租率分别为 20%、40%、80%、80%、90%、90%、90%，可获出租收入总计 57,069.49 万元。

7. 仓库出租收入。

产业园区预计全部办公楼可出租面积为 73,416 平方米，按照市场定价，仓库租金 7 元/平方米/月(本期债券存续期内租金不考虑上涨)，根据园区的建设计划，预计 2019 年-2025 年的出租率分别为 20%、40%、80%、80%、90%、90%、90%，可获出租收入总计 3,021.80 万元。

8. 包装车间出租收入。

产业园区预计全部办公楼可出租面积为 31,968 平方米，按照

市场定价，包装车间租金 15 元/平方米/月(本期债券存续期内租金不考虑上涨)，根据园区的建设计划，预计 2019 年-2025 年的出租率分别为 20%、40%、80%、80%、90%、90%、90%，可获出租收入总计 2,819.58 万元。

9. 物业管理费收入。

项目总可出租面积 1,073,754 平方米，按物业收费 1.5 元/平方米/月，根据园区的建设计划，预计 2019 年-2025 年的出租率分别为 20%、40%、80%、80%、90%、90%、90%，可获出租收入总计 9,470.51 万元。

收入估算明细表如下：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
办公楼	298.60	597.20	1,194.39	1,194.39	1,343.69	1,343.69	1,343.69	7,315.66
职工倒班楼	385.69	771.38	1,542.76	1,542.76	1,735.60	1,735.60	1,735.60	9,449.40
综合楼	484.06	968.11	1,936.22	1,936.22	2,178.25	2,178.25	2,178.25	11,859.37
生产科研楼	48.99	97.98	195.96	195.96	220.45	220.45	220.45	1,200.23
钢架结构标准厂房	62.21	124.42	248.83	248.83	279.94	279.94	279.94	1,524.10
钢筋混凝土标准厂房	2,329.37	4,658.73	9,317.47	9,317.47	10,482.15	10,482.15	10,482.15	57,069.49
仓库	123.34	246.68	493.36	493.36	555.02	555.02	555.02	3,021.80
包装车间	115.08	230.17	460.34	460.34	517.88	517.88	517.88	2,819.58
物业管理费	386.55	773.10	1,546.21	1,546.21	1,739.48	1,739.48	1,739.48	9,470.51
合计	4,233.88	8,467.77	16,935.53	16,935.53	19,052.47	19,052.47	19,052.47	103,730.13

(二) 项目成本及税金。

1. 水费 2,949.79 万元，单价为 2.13 元每立方米；电费 586.32 万元，单价为 0.7 元每千瓦时。

2. 工资及福利费 842.69 万元。项目定员总计 22 人，人均月工资 5000 元，福利费按工资的 14% 计。

3. 折旧费 29,374.58 万元，摊销费 563.70 万元。固定资产折

旧费采用分类年限平均法计算，年折旧率 = (1 - 预计净残值率) ÷ 折旧年限 × 100%，年折旧额 = 固定资产原值 × 年折旧率，预计净残值率取 5%，房屋和建构筑物折旧年限取 50 年；设施设备平均折旧年限 18 年；无形资产按 50 年摊销；递延资产按 5 年摊销。

4. 修理费 2,937.46 万元。取折旧费的 10%。

6. 利息支出 24,010 万元。银行贷款 70,000 万元，利息按基准利率 4.9% 测算，地方政府专项债券 10,000 万元，利息按基准利率 4.5% 测算，存续期内均为按年付息，不还本。

7. 增值税 7,715.04 万元。租赁服务收入的增值税率为 11%，物流辅助收入的增值税率为 6%。

8. 税金及附加 771.50 万元。按增值税额的 5% 交纳城市维护建设税，3% 交纳教育费附加，2% 交纳地方教育费附加。

9. 企业所得税 7,296.31 万元。按 25% 的税率计征所得税。

成本及费用估算明细表如下：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
水费	120.40	240.80	481.60	481.60	541.80	541.80	541.80	2,949.79
电费	23.93	47.86	95.73	95.73	107.69	107.69	107.69	586.32
工资及福利费	30.10	60.19	150.48	150.48	150.48	150.48	150.48	842.69
修理费	104.91	209.82	524.55	524.55	524.55	524.55	524.55	2,937.46
折旧费	1,049.09	2,098.18	5,245.46	5,245.46	5,245.46	5,245.46	5,245.46	29,374.58
摊销费	20.13	40.26	100.66	100.66	100.66	100.66	100.66	563.70
管理费用	127.02	254.03	508.07	508.07	571.57	571.57	571.57	3,111.90
利息支出	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	27,160.00
增值税	314.90	629.80	1,259.60	1,259.60	1,417.05	1,417.05	1,417.05	7,715.04
营业税金及附加	31.49	62.98	125.96	125.96	141.70	141.70	141.70	771.50
所得税	0.00	235.96	1,140.86	1,140.86	1,592.88	1,592.88	1,592.88	7,296.31
合计	5,701.97	7,759.89	13,512.95	13,512.95	14,273.84	14,273.84	14,273.84	83,309.29

（三）资金测算平衡情况。

1. 项目收益。

2019-2025 年，该项目预计总收入为 103,730.13 万元，总成本费用为 83,309.29 万元，净利润为 20,420.84 万元。本期债券的利息为 3,150 万元，可用于融资平衡的项目收益为 23,570.84 万元。

2. 本期债券应付本息。

本期专项债券计划发行金额为 10,000 万元，期限为 7 年期，假设融资利率 4.50%，每年付息一次，到期一次性偿还本金，本期债券应还本付息情况如下表：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年还本付息合计
第一年	10,000.00	-	10,000.00	4.50%	450.00
第二年	10,000.00	-	10,000.00	4.50%	450.00
第三年	10,000.00	-	10,000.00	4.50%	450.00
第四年	10,000.00	-	10,000.00	4.50%	450.00
第五年	10,000.00	-	10,000.00	4.50%	450.00
第六年	10,000.00	-	10,000.00	4.50%	450.00
第七年	10,000.00	10,000.00	-	4.50%	10,450.00
合计	-	10,000.00	-	-	13,150.00

（四）融资平衡情况。

2019-2025 年该项目可用于融资平衡的项目收益为 23,570.84 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.79，息税折旧摊销前利润为 93,301.97 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 7.10，能够很好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。

单位：万元

年份	项目收益 (项目收入-项目成本+专 项债利息)	息税折旧摊销 前利润	专项债本息	项目收益 覆盖倍数	息税折旧摊 销前利润覆 盖倍数
2019	-1,018.08	3,827.53	13,150.00	1.79	7.10
2020	1,157.87	7,655.06			
2021	3,872.58	15,175.12			
2022	3,872.58	15,175.12			
2023	5,228.63	17,156.38			
2024	5,228.63	17,156.38			
2025	5,228.63	17,156.38			
合计	23,570.84	93,301.97			

此外，考虑到收入变动因素，分析专项债券资金覆盖率如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
项目收益覆盖倍数	1.24	1.40	1.79	2.19	2.34
息税折旧摊销前利润覆盖位数	6.54	6.70	7.10	7.49	7.65

以上考虑了收入从-7%到7%变动，税息折旧及摊销前利润覆盖倍数范围为6.54到7.65；项目收益对本次专项债本息的覆盖倍数为1.24到2.34。从这个角度看，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。

考虑到成本变动，分析专项债券资金覆盖率如下表：

单因素（成本）变动压力测试

成本变动百分比	-7%	-5%	0%	5%	7%
项目收益覆盖倍数	2.24	2.11	1.79	1.48	1.35
息税折旧摊销前利润覆盖位数	7.15	7.13	7.10	7.06	7.04

以上考虑了成本从-7%到7%变动，税息折旧及摊销前利润对本次专项债本息的覆盖倍数范围为7.04到7.15；项目收益对本次专项债本息的覆盖倍数范围为1.35到2.24，从这个角度看，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。

因此，总体看，项目收益与融资能实现自我平衡，不能还本付息的风险较小。

五、项目融资计划

（一）发行依据。

1. 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。

2. 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委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。

3. 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：（一）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；（二）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。

4. 地方政府债务应急处置机制。

《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（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。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

（二）发行计划。

本次债券拟募集资金规模 10,000 万元，全部用于龙州县水口扶贫产业园一期工程项目建设。

（三）发行场所。

本次专项债券在中央国债登记结算有限责任公司深圳客户服务中心通过财政部政府债券发行系统发行。

（四）发行安排。

本次专项债券拟于 2018 年分一期发行，期限结构为 7 年期。本次专项债券自各期发行日第二个自然日起开始计息，按年计息付息，到期一次还本。在上述期限结构下，本次债券本金偿付计划如下：

单位：万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
债券发行	10,000	-	-	-	-	-	-	-
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	10,000
债券余额	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	-

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险。

1. 诚信因素风险分析。

在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中业主面临参建单位诚信风险。表现为：

（1）设计单位在设计中指定所需材料、设备，变相增加投资成本；在设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本。

（2）监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等。

（3）总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠，就停工。

（4）材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

2. 工期拖延风险。

拖延项目工期，此类因素主要包括：勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

3. 项目资金、质量和进度风险分析。

（1）资金风险表现为资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业

政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

(2) 质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等。

(二) 影响项目收益的风险。

1. 经营风险。

园区产业规划和定位，决定园区发展战略和路径。市场调研不充分，招商政策不灵活，容易错失承接产业转移良机。入园企业质量、规模和影响力，直接影响园区发展质量和速度。

2. 工程进度风险。

项目建设过程中由于征地拆迁工作滞后、设计图纸延误、专业技术复杂、沟通协调时间长、建设过程审批程序多、涉及部门广、准备与审批周期长等原因，项目实施工期较批复工期延长。

(三) 影响融资平衡结果的风险。

1. 投资测算不准确风险。

风险分析：影响产业园融资平衡最大的风险在于对房屋销售价格、房屋出租比率预测、项目进度和项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。出售和出租比率预测偏大或偏小都将直接导致投资总额设计偏大或偏小；整体现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

2. 利率波动风险。

风险分析：在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项

目投资收益的平衡。

3. 存续债券置换不畅风险。

风险分析：根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于本项目运营收入较为单一，债券发行期限较长，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

4. 流动性风险。

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（四）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。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

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地方政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 本项目建设期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

3. 加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

4. 本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作。

5. 为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。



龙州县财政局
2018年9月10日



广西龙州县工业交通投资有限公司
2018年9月10日