

Deloitte.

德勤

2019 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）

——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（六期）

柳州市

项目实施方案总体评价报告

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

深圳分所

2019年3月20日

目 录

一、项目概述.....	1
二、评估要素.....	2
1. 资金充足性.....	2
1.1 投资估算.....	2
1.2 资金筹措.....	3
1.3 资金覆盖率.....	4
1.4 小结.....	4
2. 资金稳定性.....	7
三、风险分析.....	7
四、评估结论.....	8
附件 1：预期收益及成本分析.....	9
免责声明.....	11

2019 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）**——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（六期）****柳州市项目实施方案总体评价报告****一、项目概述**

柳东新区位于柳州市东北部，西临柳江，东南至桂海高速公路，北达北环高速公路，南至阳和，统辖柳州国家高新区，整建制托管雒容镇和洛埠镇，实行“两块牌子、一套人马”和“统分结合、多区并存”的管理体制，是自治区党委、政府重点发展的三大城市新区之一，是柳州市“一主三新”城市发展战略的重要承载地，承担着拉大城市框架，打造广西柳州汽车城，建设创新型特色园区的庄严使命，辖区总面积约 381.50 平方公里，广西柳州汽车城规划面积 203 平方公里，建设面积 138 平方公里，2018 年常住人口 18.84 万人。

柳州市柳东新区东城汽车后市场产业服务园区配套工程项目（以下简称“本项目”），包含 5 条道路建设。其中：产业大道全长 1,950.69 米，进港大道至博园大道段道路红线宽 54 米，博园大道至设计终点道路红线宽 38 米；保税大道全长 2,353.54 米，道路红线宽 38 米；柳州市柳东新区江东大道东段全长 2,294 米，东埠路至博园大道道路红线宽 38 米，博园大道至润港路北二巷道路红线宽 22 米；柳州市柳东新区润港路北二巷西段全长 1,556 米，道路红线宽 22 米；柳州市柳东新区润港路北二巷东段全长 1,440 米，道路红线宽 22 米。本次新建汽车后市场产业服务园区配套工程，建设内容包含道路工程、桥梁工程、交通工程、照明工程、绿化工程、雨水工程、污水工程、给水工程；电力通信管沟工程及燃气工程。

二、评估要素

2017年财政部公布《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）（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据通知的要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对2019年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（六期）柳州市收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1. 资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，政府专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到9.80倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

参考测算日2019年3月15日七年期国债收益率3.16%，本项目从客观、谨慎角度出发，暂按七年期发行利率4%进行测算，债券发行相关成本按0.05%计，静态总投资为86,809.23万元，据此估算总投资为87,211.73万元，详见表1：

表 1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

项目工程估算表	金额
一、建筑安装工程费	53,517.99
二、工程建设及其他费用	26,004.87
三、基本预备费	7,286.37
四、建设期债券利息	400.00
五、债券发行相关成本	2.50
投资估算总额	87,211.73

1.2 资金筹措

本项目建设资金筹措总额 87,211.73 万元，来源于资本金、其他筹资渠道和通过发行政府专项债券筹集的资金。其中：资本金 19,219.50 万元；其他筹资渠道 62,992.23 万元，并计划于 2019 年申请本期发行 7 年期政府专项债券 5,000 万元。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 2：

表 2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	以前年度	2019 年	2020 年	2021 年	合计
1	投资计划	10,355.00	11,589.79	38,375.46	26,891.48	87,211.73
2	资金筹措	10,355.00	11,589.79	38,375.46	26,891.48	87,211.73
2.1	资本金	10,355.00	2,202.50	3,621.37	3,040.63	19,219.50
2.2	发行政府专项债券	-	5,000.00	-	-	5,000.00
2.3	其他融资渠道	-	4,387.29	34,754.09	23,850.85	62,992.23
3	资金结余	-	-	-	-	-

1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本息资金覆盖率可达到 9.80 倍，为息税折旧摊销前利润扣除存量融资本息金额除以本次政府专项债券本息和。

1.4 小结

综上，在本期政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

表 3 现金流模拟测算表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
现金流入					
资本金流入	10,355.00	2,202.50	3,621.37	3,040.63	-
债券资金流入	-	5,000.00	-	-	-
其他融资金流入	-	4,387.29	34,754.09	23,850.85	-
运营期现金流入	-	-	-	-	13,530.00
现金流入总额	10,355.00	11,589.79	38,375.46	26,891.48	13,530.00
现金流出					
建设期资金流出	10,355.00	11,587.29	38,175.46	26,691.48	-
运营期现金流出	-	-	-	-	790.00
债券还本付息	-	-	200.00	200.00	200.00
债券发行相关成本	-	2.50	-	-	-
现金流出总额	10,355.00	11,589.79	38,375.46	26,891.48	990.00
现金净流量					
当年项目现金净流入	-	-	-	-	12,540.00
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	12,540.00

表 3 现金流模拟测算表 (续)

单位: 人民币万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
现金流入					
资本金流入	-	-	-	-	19,219.50
债券资金流入	-	-	-	-	5,000.00
其他融资资金流入	-	-	-	-	62,992.23
运营期现金流入	13,530.00	13,530.00	13,530.00	13,530.00	67,650.00
现金流入总额	13,530.00	13,530.00	13,530.00	13,530.00	154,861.73
现金流出					
建设期资金流出	-	-	-	-	86,809.23
运营期现金流出	1,190.00	790.00	890.00	1,290.00	4,950.00
债券还本付息	200.00	200.00	200.00	5,200.00	6,400.00
债券发行相关成本	-	-	-	-	2.50
现金流出总额	1,390.00	990.00	1,090.00	6,490.00	98,161.73
现金净流量					
当年项目现金净流入	12,140.00	12,540.00	12,440.00	7,040.00	-
期末项目累计现金结存额	24,680.00	37,220.00	49,660.00	56,700.00	-

2. 资金稳定性

本项目政府专项债券还本付息以产业服务园区内土地出让收入为基础，按照可供出让土地的面积、土地出让单价及成本费用测算政府专项债券存续期间的各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2026 年项目本金偿还后仍有 56,700 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况详见图 1：

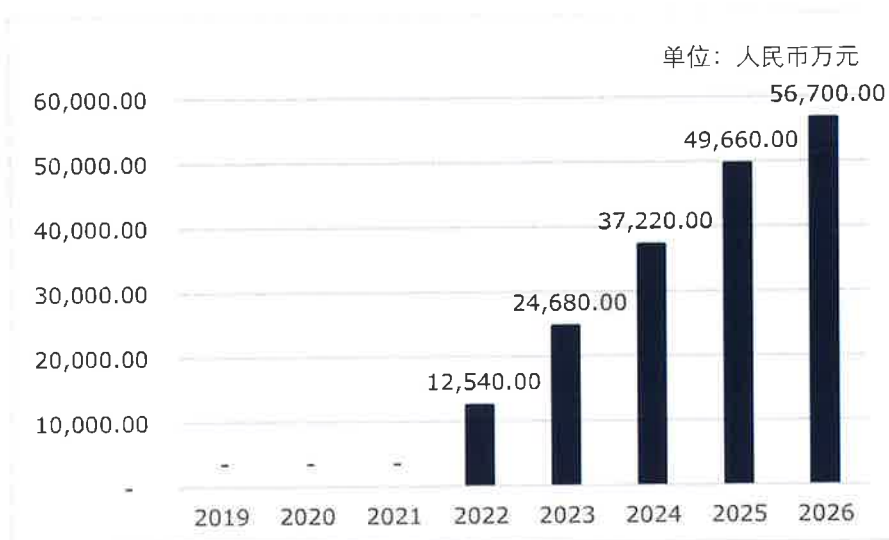


图 1 债券存续期内资金留存情况

综上，通过对本项目在政府专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当运营期成本费用、土地出让收入等影响债券还本付息的因素在 $\pm 5\%$ 范围内变动的情况下，政府专项债券本息资金覆盖率仍然大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计土地出让收入对其拟使用的资金保障程度较高；但未来项目的实际出售率、土地出让单价及其增长率等受宏观经济影响较大。土地出让单价及其增长率未能按计划出让取得收入全额，导致不能偿还到期债券本金，可在政府专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行政府专项债券，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

基于通知的要求，本项目可以通过发行政府专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期政府专项债券在存续期内出现无法满足政府专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件 1：预期收益及成本分析

一、收入分析

本项目运营期内收入主要来源于产业园区土地出让收入。根据柳州市柳东新区财政局出具的《关于汽车后市场产业园区基础配套项目政府专项债产业园区土地出让收入覆盖基础配项目发债本息的说明》，汽车产业园规划可出让土地面积共 2,706 亩，2021 年 6 月项目竣工之后，2022 年-2026 年每年计划出让土地面积为 541.2 亩，土地出让单价为 25 万元/亩，预计每年出让收入为 13,530 万元。预计土地出让收入合计 67,650 万元。

表 4 预计土地出让收入

单位：人民币万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
土地出让收入	13,530.00	13,530.00	13,530.00	13,530.00	13,530.00	67,650.00
总计	13,530.00	13,530.00	13,530.00	13,530.00	13,530.00	67,650.00

二、成本分析

本项目运营期的成本和费用主要包括汽车产业园的人员工资、电费、水费、管理费用、市场推广费、维修费等。根据代建单位广西柳州市东城投资开发集团有限公司提供的《关于汽车后市场产业园区基础配套工程项目预期成本的说明》，运营期各年度成本费用详见表 5：

1. 人员工资

人员工资预测每年为 100 万元，2022 年-2026 年人员工资合计 500 万元。

2. 电费

电费预测每年为 240 万元，2022 年-2026 年电费合计 1,200 万元。

3. 水费

水费预测每年为 170 万元，2022 年-2026 年水费合计 850 万元。

4. 管理费用

管理费预测每年为 100 万元，2022 年-2026 年水费合计 500 万元。

5. 市场推广费

市场推广费预测每年为 80 万元，2022 年-2026 年市场推广费合计 400 万元。

6. 维修费用

2022 年-2026 年期间，项目预测维修费分别为 100 万元、500 万元、100 万元、200 万元、600 万元，运营期间维修费合计 1,500 万元。

表 5 运营期成本费用表

单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	人员工资	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	500.00
2	电费	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	1200.00
3	水费	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	850.00
4	管理费用	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	500.00
5	市场推广费	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	400.00
6	维修费用	100.00	500.00	100.00	200.00	600.00	1500.00
	总计	790.00	1,190.00	790.00	890.00	1,290.00	4,950.00

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所（“德勤”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“德勤”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护德勤，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。

Deloitte.

德勤

2019 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）

——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（六期）

兴安县

实施方案总体评价报告

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

2019 年 3 月 20 日

目 录

一、项目概述	1
二、评估要素	2
1. 资金充足性	3
1.1 投资估算	3
1.2 资金筹措	4
1.3 资金覆盖率.....	4
1.4 小结	4
2. 资金稳定性	6
三、风险分析	7
四、评估结论	7
附件 1： 项目的总投资表	8
附件 2： 预期收益及成本分析	9
免责声明.....	16

**2019 年广西壮族自治区产业园区专项债券（一期）
——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（六期）
兴安县实施方案总体评价报告**

一、项目概述

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。2016 年至 2018 年，兴安县地区生产总值分别为 150.43 亿元和 136.07 亿元和 148.58 亿元，实现一般公共预算收入 9.60 亿元、9.65 亿元和 7.94 亿元。政府性基金收入分别为 0.39 亿元、0.24 亿元和 0.73 亿元。

兴安县桂兴村标准厂房配套设施及主干道建设项目（以下简称“本项目”），建设场址主选位置位于兴安县工业园内，整个用地面积为 12,301m²，约 18 亩。兴安县工业园区位于兴安县城西北面，南北接国道 322 线，西北接衡昆高速公路出口，湘桂铁路穿境而过，区位优势明显，交通便利。园区创办于 2006 年，2007 年获区级 A 类产业园，目前共有企业 53 家，主要产业为：新能源、建材、生物医药、装备制造、农副产品加工等，其中：新能源产业从光伏原硅片生产到光伏应用等企业共 10 家；建材产业从水泥到水泥制品、碳酸钙到碳酸钙深加工等企业共 11 家；装备制造主要是太阳能晶硅电池片生产线制造企业、水泥生产线部件生产企业、卫星信号接收器生产企业等企业共 7 家；农副产品加工企业主要是生产食品罐头、食品用油、果脯、大米、饲料等企业共 10 家。2018 年园区安排就业近万人，年产值 47 亿元，年税收 3 亿元。

本项目建设的内容：

1、标准厂房配套设施

项目用地面积 12,301.00m²，建设标准厂房，综合楼及配套相关设施，建筑总面积 17,150.00m²。

厂房：项目新建 2 栋标准厂房，1#标准厂房为 3F，占地面积为 1,640.00 m²，建筑面积为 5,000.00m²；2#标准厂房为 4F，占地面积为 2,547.00m²，建筑面积为 10,200.00m²。

综合楼：层数为 4F，占地面积为 461.00m²，建筑面积为 1,850.00m²。

门卫室：新建门卫室 1 栋，占地面积为 17.00m²，建筑面积为 17.00m²。

堆料场：新建两处堆料场，占地面积为 1,529.00m²。

其他配套设施（配电房、消防水池）：建造其他配套设施用房 83.00m²。

此外还建设供电设施、给排水管网、道路和地下停车场、绿化等其他附属设施。

2、主干道工程

主干道位于羊角村段，长 1.85km。道路拟定采用一级公路技术标准，设计速度为 60km/h，路基宽度为 25.5m，行车道为 4×3.5m，中央分隔带 2.5m，路缘带 2×0.5m，道路两侧设置 2×3.5m 硬路肩（作慢车道使用）和 2×0.5m 土路肩。路面采用沥青混凝土路面。

二、评估要素

2017 年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89号要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对2019年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（六期）兴安县桂兴村标准厂房配套设施及主干道建设项目收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1. 资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖率可达到1.62倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

根据兴安县工业区管理委员会提供的《兴安县桂兴村标准厂房配套设施及主干道建设项目可行性研究报告》以及《关于兴安县桂兴村标准厂房配套设施及主干道建设项目可行性研究报告的批复》（兴发改行审字〔2019〕52号），本项目估算静态总投资为12,617.00万元，详见表1：

表1 项目静态投资估算表

单位：人民币万元

项目	金额
一、土建工程费	9,595.00
二、设备购置费	160.00
三、安装工程费	802.00
四、工程建设其它费用	1,126.00
五、预备费	934.00
静态总投资	12,617.00

注：上述项目投资估算不包括建设期利息及债券发行相关成本。

参考 2019 年 3 月 15 日七年期国债收益率 3.16%，本项目从客观、谨慎角度出发，发行债券暂按 4.00% 进行利息支出测算，债券发行相关成本按 0.05% 计，静态总投资为 12,617.00 万元，据此估算总投资为 12,622.00 万元。

1.2 资金筹措

本项目建设资金筹措总额 12,622.00 万元，来源于资本金和通过发行专项债券筹集的资金。其中：资本金筹集 2,622.00 万元；并计划于 2019 年申请专项债券 10,000.00 万元。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 2：

表 2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	2019 年	合计
1	投资计划	12,622.00	12,622.00
2	资金筹措	12,622.00	12,622.00
2.1	资本金	2,622.00	2,622.00
2.2	发行专项债券	10,000.00	10,000.00
3	资金结余	-	-

1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目全周期专项债券本息资金覆盖率可达到 1.59 倍，系专项收入扣除成本后与全部债券还本付息总额之比率；本项目本期专项债券本息资金覆盖率可达到 1.62 倍，系息税折旧摊销前利润与本期发行债券还本付息总额之比率。

1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

表 3 现金流模拟测算表

单位：人民币万元

年度	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
现金流入									
资本金流入	2,622.00	2,622.00	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	21,571.40	2,475.80	4,685.80	4,871.60	3,781.60	4,451.60	580.00	580.00	145.00
现金流入总额	34,193.40	15,097.80	4,685.80	4,871.60	3,781.60	4,451.60	580.00	580.00	145.00
现金流出									
建设期资金流出	12,617.00	12,617.00	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	1,165.15	131.03	134.13	158.79	160.24	162.57	184.62	186.62	47.16
债券发行相关成本	5.00	5.00	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	12,800.00	-	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	10,400.00
现金流出总额	26,587.15	12,753.03	534.13	558.79	560.24	562.57	584.62	586.62	10,447.16
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	2,344.77	4,151.67	4,312.81	3,221.36	3,889.03	-4.62	-6.62	-10,302.16
期末项目累计现金结存额	-	2,344.77	6,496.44	10,809.25	14,030.61	17,919.64	17,915.02	17,908.40	7,606.25

注：假定本期专项债券于 2019 年 3 月底发行成功，2026 年仅计算第一季度收入/成本，在《2019 年广西壮族自治区产业园区专项债券（一期）

——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（六期）兴安县实施方案》中计入第七年收入/成本。

2. 资金稳定性

本项目专项债券还本付息以标准厂房租金收入、产业园的土地出让收入和园区主干道广告收入为基础，按照预测的各项收入及成本费用测算专项债券存续期间的各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2026年债券本金偿还后仍有7,606.25万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况详见图1：

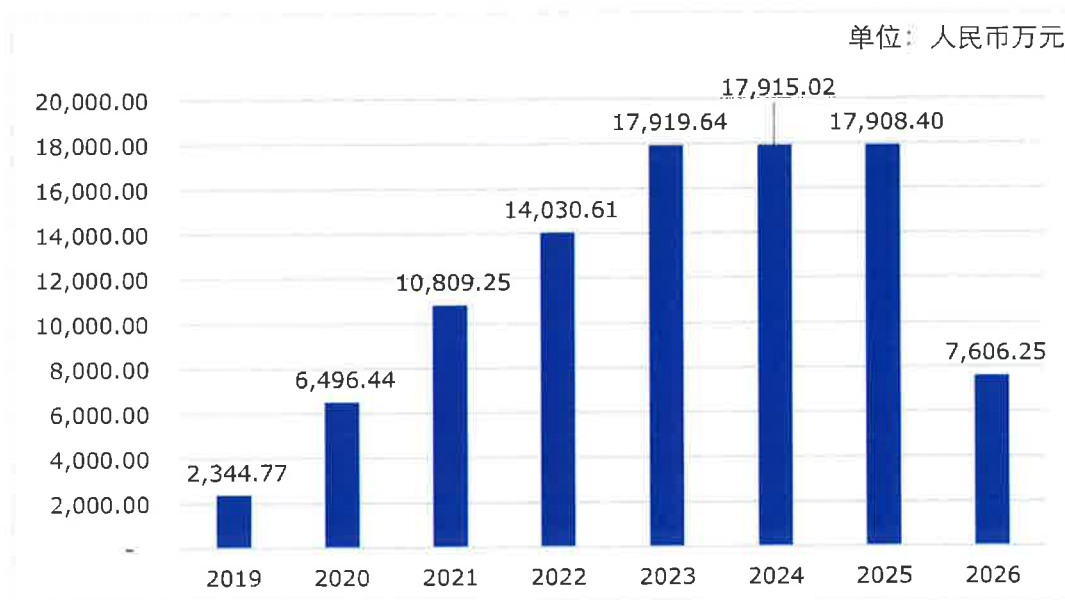


图1 债券存续期内资金留存情况

综上，通过对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当收入、成本两个影响债券还本付息的因素分别在 $\pm 5\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 > 1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计标准厂房租金收入、产业园的土地出让收入和园区主干道广告收入对其拟使用的资金保障程度较高；但未来项目的实际土地出让单价、租金单价、租金增长率、出租率等受宏观经济影响较大。若未能按预测取得收入，导致不能偿还到期债券本金，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

基于财预〔2017〕89号的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以标准厂房租金收入、产业园的土地出让收入和园区主干道广告收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件 1： 项目的总投资表

本项目计划于 2019 年完成全部工程作业，包括前期工作、施工图设计工作、招标工作、土建施工、安装作业以及工程验收和试运营，投入资金总量约为 12,622.00 万元。工程估算总投资见表 4：

表 4 兴安县桂兴村标准厂房配套设施及主干道建设项目总投资

单位：人民币万元

项目工程估算表	2019 年	合计
一、土建工程费	9,595.00	9,595.00
二、设备购置费	160.00	160.00
三、安装工程费	802.00	802.00
四、工程建设其它费用	1,126.00	1,126.00
五、预备费	934.00	934.00
六、建设期利息	-	-
七、债券发行相关成本	5.00	5.00
估算总额	12,622.00	12,622.00

附件 2：预期收益及成本分析

一、收入分析

本项目运营期内收入主要来源于标准厂房租金收入、产业园区土地出让收入和园区主干道广告收入。

标准厂房租金：本项目厂房租金暂定为 20.00 元/㎡·月，经营期第三年后入住率达 100%，则项目经营期第三年后收入为 412.00 万元/年（17,150.00 ㎡*20.00 元/㎡*12 个月）。标准厂房租金收入合计 2,771.40 万元。

产业园的土地出让收入：工业园区现有存量土地 830.00 亩，按工业用地 22.00 万元/亩出让，计划 5 年内出让完毕，2019 年计划出让 100.00 亩，2020 年计划出让 200.00 亩，2021 年计划出让 200.00 亩，2022 年计划出让 150.00 亩，2023 年计划出让 180.00 亩。土地出让收入 18,260.00 万元。

园区主干道广告收入：工业园区内主干道两侧广告收入预期收益 540.00 万元。其中 2019 年广告费收入预计 70.00 万元，2020 年广告费收入预计 80.00 万元，2021 年广告费收入预计 60.00 万元，2022 年广告费收入预计 70.00 万元，2023 年广告费收入预计 80.00 万元，2024 年广告费收入预计 80.00 万元，2025 年广告费收入预计 80.00 万元，2026 年广告费收入预计 20.00 万元。

综上所述，债券存续期内预计收入详见表 5，未来实现收益约为 21,571.40 万元。

表 5 预计收入

单位：人民币万元

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
标准厂房租金收入	205.80	205.80	411.60	411.60	411.60	500.00	500.00	125.00	2,771.40
园区土地出让收入	2,200.00	4,400.00	4,400.00	3,300.00	3,960.00	-	-	-	18,260.00
园区主干道广告收入	70.00	80.00	60.00	70.00	80.00	80.00	80.00	20.00	540.00
总计	2,475.80	4,685.80	4,871.60	3,781.60	4,451.60	580.00	580.00	145.00	21,571.40

二、成本分析

本项目运营期的成本和费用主要包括员工工资、管理费用、经营成本、折旧费、财务费用和税费，债券存续期内具体成本详见表 6：

1. 员工工资

参考项目周边同等级别产业园区工作人员工资水平，合理预计 2019 年-2026 年各年员工工资成本分别为 16.00 万元、18.00 万元、20.00 万元、22.00 万元、24.00 万元、26.00 万元、28.00 万元和 7.50 万元，债券存续期内员工工资合计 161.50 万元。

2. 管理费用

2019 年-2023 年各年管理费用按 40.45 万元/年预估，2024 年-2025 年管理费用按 45.00 万元预估，2026 年管理费用按 11.25 预估。债券存续期管理费用合计 303.50 万元。

3. 经营成本

2019 年-2023 年各年经营成本按 42.25 万元/年预估，2024-2025 经营成本按 50.00 万元预估，2026 年经营成本按 12.5 万元预估。债券存续期经营成本合计 323.75 万元。

4. 计提折旧

计提折旧。资产原值按总投资减去可抵扣进项税额余值 11,653.75 万元计算，按照 50 年使用权计提折旧，第三至第六年每年折旧金额为 233.07 万元，第七年折旧金额为 291.34 万元，债券存续期计提折旧总额 1,223.64 万元。

5. 财务费用

为保障资金使用效率最大化及降低财务成本，考虑未来还款压力，按照总投资计划预计募集专项债券资金 10,000 万元，2019 年发行，计划详见表 7。

本次专项债券发行相关成本暂按 0.05%、利率暂按 4.00%进行测算。债券存续期内的财务费用详见表 8。

6. 税费

本项目主要考虑增值税、城建税及附加、从租计征房产税、印花税、土地使用税及企业所得税，详见表 9。

表 6 成本费用

单位：人民币万元

序号	项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
1	员工工资	16.00	18.00	20.00	22.00	24.00	26.00	28.00	7.50	161.50
2	管理费用	40.45	40.45	40.45	40.45	40.45	45.00	45.00	11.25	303.50
3	经营成本	42.25	42.25	42.25	42.25	42.25	50.00	50.00	12.50	323.75
4	计提折旧	-	-	233.07	233.07	233.07	233.07	233.07	58.27	1,223.64
5	税金及附加	32.33	33.43	56.09	55.54	55.87	63.62	63.62	15.91	376.40
	总计	131.03	134.13	391.86	393.31	395.64	417.70	419.70	105.43	2,388.90

表 7 发行计划

发行年份	发行额度	发行期限	还款计划
2019年	10,000万元	7年	借款起第7年100%偿还本金，每年支付利息
总计	10,000万元		

表 8 还本付息表

单位：人民币万元

项目	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
债券期初余额	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-
本期发行	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-
当期需还利息	2,800.00	-	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
本期还款	12,800.00	-	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	10,400.00
其中：利息	2,800.00	-	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
本金	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00
债券期末余额	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-

表 9 项目税费表

项目	税率	备注
增值税	10%/6%	不动产出租按租金收入的10%计取； 广告按收入的6%计取
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%/0.05%	不动产出租按年租金收益的千分之一计取； 土地使用权转让合同按转让收益的万分之五计取
房产税	12%	不动产出租按12%缴纳房产税
土地使用税	5元/平方米	
企业所得税	25%	

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所（“德勤”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“德勤”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护德勤，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。

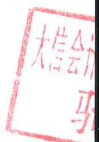
2019年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）

——2019年广西壮族自治区政府专项债券（六期）

北海市、防城港市、钦州市

实施方案总体评价报告

大信桂咨字[2019]第 00005 号



大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

2019年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）

——2019年广西壮族自治区政府专项债券（六期）

北海市、防城港市、钦州市

实施方案总体评价报告

大信桂咨字[2019]第00005号

我们接受委托，对2019年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（六期）（以下简称“本期债券”）北海市、防城港市、钦州市产业园区项目的《2019年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（六期）实施方案》（以下简称“实施方案”）进行总体评价并出具专项评价报告。

2017年，财政部公布《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），提出在法定专项债务额度内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的评价依据《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）。产业园区项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

经专项评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的产业园区项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

（一）项目基本情况

本期债券共包含北海市、防城港市、钦州市产业园区8个项目，具体情况如下表：

序号	实施单位	项目名称	项目建设地点	项目内容
1	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	北海海洋产业科技园区海洋科研创新园内	<p>项目规划用地面积 49,876.79 m² (约 74.82 亩), 包括创客基地、创客社区相关配套设施的总用地面积。</p> <p>1. 创客基地建设项目, 总建筑基底面积 6,020.64 m², 总建筑面积 41,607.11 m², 湿地长廊面积为 16,967.5 m², 总机动车停车位 145 个, 非机动车位 275 个。</p> <p>2. 创客社区建设项目, 共建设五栋 11~12F 公寓楼。总建筑基底面积 5,139.21 m², 总建筑面积 53,132.03 m², 总机动车停车位 240 个, 非机动车位 275 个。</p>
2	北海出口加工区建设发展有限公司	北海出口加工区 B 区 A-11-01 地块 11#标准厂房工程项目	广西北海出口加工区 B 区封关范围内	项目总建筑面积为 11,542.67 m ² , 建筑占地面积为 2,815.80 m ² , 建筑层数为地上 4 层。
3	广西北海高新区投资发展有限公司	国家高新区软件与信息服务业基地载体建设首期项目	北海市金海岸大道以北、四川路以西、北海高新技术产业开发区内	首期工程项目占地约 41 亩, 总建筑面积约 11.15 万 m ² 。
4	防城港高新区投资发展有限公司	防城港市沙潭江生态科技产业园启动区(一期)工程项目	防城港市沙潭江生态科技产业园区	<p>项目用地面积为 42,707.56 平方米, 折合 64.06 亩; 路网工程用地 383.6 亩。本项目总建筑面积为 52,214.01 平方米。项目主要包含一期建筑工程及路网工程两部分:</p> <p>(1) 研发中心、服务中心、停车位;</p> <p>(2) 园区配套路网 7 条路。</p>
5	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	中国-马来西亚国际医疗服务聚集区(一期)项目	中国-马来西亚钦州产业园区内	中马国际医疗集聚区建设项目总用地面积 92,812 平方米(约 139.22 亩), 总建筑面积 231,563 平方米。其中, 综合医院建筑面积 56,300 平方米; 民族医疗临床医学中心、中小型国际医疗中心建筑面积 47,720 平方米; 大型国际医疗中心(心血管专科、血液肿瘤专科)建筑面积 46,800 平方米; 康复医疗中心、民族医学研究中心建筑面积 71,150 平方米; 污水处理中心建筑面积 943 平方米, 开闭所建筑面积 160 平方米, 配套用房建筑面积 8,490 平方米。

序号	实施单位	项目名称	项目建设地点	项目内容
6	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	中国-马来西亚钦州产业园区北斗及遥感卫星应用创新创业基地（一期）项目	中马钦州产业园区启动区	项目规划用地面积为 14,438.23 平方米，新建 1 栋创新创业基地，总建筑面积约为 77,547.00 平方米，其中：地上建筑为 10 层共计建筑面积为 55,739.00 平方米，地下建筑为 2 层共计建筑面积为 21,808.00 平方米。
7	广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	中国-马来西亚钦州产业园区燕窝加工贸易基地建设项目	中国-马来西亚钦州产业园区	项目建筑面积约 10.80 万平方米，主要建设燕窝产业大厦、展销中心、加工车间及燕窝隔离查验战场及相关配套设施。
8	广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	中国-马来西亚钦州产业园区科技园（创业孵化基地）项目	中国-马来西亚钦州产业园区启动区	总建筑面积为 382,213 平方米。项目主要建设内容为：其中标准办公实验研发 143,156 平方米，轻设备生产 64,890 平方米，中小企业总部 65,129 平方米，以及其他配套用房 30,028 平方米，架空层面积 23,010 平方米，地下建筑面积 56,000 平方米。

（二）债券发行情况

本期债券计划 2019 年 3 月发行，共计发行 51,500.00 万元，具体情况如下表：

单位：人民币万元

序号	实施单位	项目名称	项目总投资	拟发债金额	测算利率	期限
1	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建设项目	36,451.59	3,000.00	4.00%	7 年
2	北海出口加工区建设发展有限公司	北海出口加工区 B 区 A-11-01 地块 11# 标准厂房工程项目	2,704.31	500.00	4.00%	7 年
3	广西北海高新区投资发展有限公司	国家高新区软件与信息服务业基地载体建设首期项目	41,238.00	6,000	4.00%	7 年
4	防城港高新区投资发展有限公司	防城港市沙潭江生态科技产业园启动区（一期）工程项目	86,800.00	18,000	4.00%	7 年
5	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	中国-马来西亚国际医疗服务聚集区（一期）项目	95,204.93	10,000.00	4.00%	7 年

序号	实施单位	项目名称	项目总投资	拟发债金额	测算利率	期限
6	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	中国-马来西亚钦州产业园区北斗及遥感卫星应用创新创业基地(一期)项目	32,643.19	1,000.00	4.00%	7年
7	广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	中国-马来西亚钦州产业园区燕窝加工贸易基地建设项目	68,919.45	5,000	4.00%	7年
8	广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	中国-马来西亚钦州产业园区科技园(创业孵化基地)项目	151,600	8,000.00	4.00%	7年
合计			515,561.47	51,500.00	--	--

二、覆盖倍数

本次拟发行专项债券以产业园区项目收益作为还本付息基础。根据《实施方案》中的相关数据，我们做了进一步测算，结果与《实施方案》一致，项目预期收益和覆盖倍数如下表所示：

序号	实施单位	项目名称	项目预期收益 (万元)	覆盖倍数
1	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建设项目	20,337.09	5.30
2	北海出口加工区建设发展有限公司	北海出口加工区B区A-11-01地块11#标准厂房工程项目	1,510.74	2.36
3	广西北海高新区投资发展有限公司	国家高新区软件与信息服务业基地载体建设首期项目	24,276.27	3.16
4	防城港高新区投资发展有限公司	防城港市沙潭江生态科技产业园启动区(一期)工程项目	35,184.24	1.53
5	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	中国-马来西亚国际医疗服务聚集区项目(一期)	76,788.96	6.00
6	广西中马钦州产业园区方圆实业有限公司	马来西亚钦州产业园区北斗及遥感卫星应用创新创业基地(一期)项目	30,049.86	23.48
7	广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	中国-马来西亚钦州产业园区燕窝加工贸易基地建设项目	39,619.45	6.19
8	广西中马钦州产业园区金谷投资有限公司	中国-马来西亚钦州产业园区科技园(创业孵化基地)项目	110,248.54	10.77
合计			338,007.15	--

广西壮族自治区及下属各级政府积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。

一方面，本次拟发行的项目收益与融资自求平衡的产业园区专项债券可满足各地区产业园区项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进社会经济持续健康发展的积极作用。另一方面，发行专项债券与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范化解债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

三、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本次通过发行项目收益与融资自求平衡的产业园区专项债券，项目预期收益为本期拟发行债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息的要求。

四、报告使用限制

本评价报告仅供广西壮族自治区政府发行本期产业园区专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

广西分所

中国·南宁

二〇一九年三月二十日



营业执照

(副本) (1-1)
统一社会信用代码914501030790503921

名称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 南宁市金洲路25号太平洋世纪广场A座22层2202号房

负责人 宁光美

成立日期 2013年09月12日

营业期限 长期

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）



提示

1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告；

2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成之日起20个工作日内，通过企业信用信息公示系统向社会公示。

登记机关



2016 08 29
年 月 日

<http://www.gxqyxygs.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址：

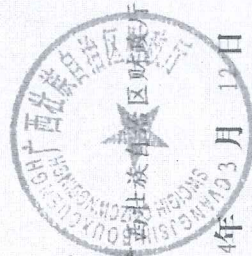
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

仅用于出具报告

证书序号: NO. 503395

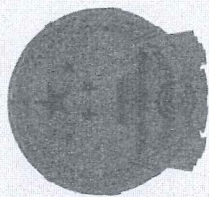
说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关: 广西壮族自治区财政厅
2014年 3月 12日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

名称: 大信会计师事务所
(特殊普通合伙) 广西分所

负责人: 宁苑美
办公场所: 南宁市青秀区金洲路25号
太平洋世纪广场A座2202号房
分所编号: 11010144501

批准设立文号: 桂财会〔2013〕45号

批准设立日期: 2013年8月20日

仅用于出具报告

2019 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）

——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（六期）

贵港市、玉林市、崇左市

实施方案总体评价报告

大信穗贸咨字〔2019〕第 00012 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）南沙自贸区分所

WUYIGE Certified Public Accountants LLP. NanshaFTZ Branch



2019 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）

——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（六期）

贵港市、玉林市、崇左市

实施方案总体评价报告

大信穗贸咨字〔2019〕第 00012 号

我们接受委托，对 2019 年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（六期）相关产业园区项目的实施方案总体评价并出具专项评价报告。

2017 年，财政部公布《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），提出在法定专项债务额度内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

经专项评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的产业园区项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概况

（一）项目基本情况

本期债券共包含产业园区 7 个子项目，分别位于贵港市、玉林市、崇左市，具体情况如下表：

实施单位		项目名称	项目建设地点	项目内容
贵港市	广西贵港市江南投资建设发展有限公司	贵港市产业园区综合开发项目	贵港市产业园（石卡园）	项目总建筑面积为 161,371 平方米，其中仓库建筑面积 111,744 平方米、海关查验用房建筑面积 13,032 平方米、业务用房建筑面积 5,750 平方米、职工周转宿舍建筑面积 2,300 平方米、展示仓储建筑面积 25,490 平方米、围网外地下室建筑面积 3,055 平方米。



实施单位	项目名称	项目建设地点	项目内容
贵港国家生态工业（制糖）示范园区管理委员会	中国-东盟新能源电动车基地项目	贵港国家生态工业（制糖）示范园区西江产业园内	项目规划总用地面积为 331, 888. 4 平方米, 项目总建筑面积 271, 640 平方米, 其中招商中心 15, 584 平方米, 研发中心建筑面积 26, 100 平方米, 厂房建筑面积 208, 920 平方米, 试验车间建筑面积 3, 120 平方米, 综合楼 3, 150 平方米, 宿舍楼 6, 336 平方米, 单身公寓楼建筑面积 3, 168 平方米, 公寓楼建筑面积 2, 376 平方米, 食堂建筑面积 2, 688 平方米, 其它配套设施 198 平方米。包括土建工程、装饰装修工程、给排水工程、电气工程以及相关道路、场地硬化、绿化、供配电、给排水等相关附属工程。
	中国—东盟新能源电动车检测中心项目		一期项目建设内容包括实验室的特殊装修, 设备采购安装, 接待室、数据处理室、档案室、报告发放室、通用仪器室、准备室、备品备件室、各零部件实验室、蓄电池实验室、电机实验室、材料分析、金相实验室、耐候实验室及相关配套辅助功能用房建设; 二期拟规划用地 200 亩。
	贵港市国家生态工业（制糖）示范园区-西江产业园城镇化配套设施建设		项目总用地面积为 63. 55 亩, 总建筑面积 142, 724. 66 平方米, 项目分两期实施。其中一期规划用地约 32. 50 亩, 总建筑面积 79, 986. 36 平方米, 建设内容包括 1#食堂（1#楼）、生活配套设施楼（2#楼）、2#食堂（6#楼）、职工宿舍楼（3#楼、4#楼、5#楼、7#楼、8#楼、9#楼、10#楼）等建筑。二期规划用地约 31. 05 亩, 总建筑面积 62, 738. 30 平方米, 建设内容包括 3#食堂（11#楼）、人才单身公寓（12#楼）、配套设施楼（13#楼）、幼儿园（14#楼）、人才家庭公寓（15#楼、16#楼）、人才配套公寓（17#楼）等建筑。
贵港市港南区工业园区管理委员会	贵港市西江电子信息产业基地标准厂房（一期）	贵港市港南区工业园区内	项目主要建设内容包括厂房、仓库、研发中心业务用房、员工宿舍、门卫室、垃圾站、配电房、配套道路工程、河道治理、绿化工程及其相关附属工程等。
	贵港市港南区工业园区新塘木业产		项目包含工业一路、工业二路、江五路、南五路工程, 和引进 36 家高档家具配套项目以及热电联产项目。



大信会计师事务所（特殊普通合伙）
南沙自贸区分所
广州市天河区林和西横路210号四楼

WUYIGECertifiedPublicAccountantsL
LP.NanshaFTZBranch
ForthFloor,No.210LinheWestCrossRoad,
TianheDistrict,GuangzhouCity

电话 Telephone: +86020-87518639
传真 Fax: +86020-87518639
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn
邮编 Postcodes: 510610

实施单位		项目名称		项目建设地点	项目内容
		南区 工业 园区 建设 (一 期) 项目	业园高 端家具 项目基 地 港南区 工业园 区桥圩 工贸科 技创业 园羽绒 项目基 地		项目包含青山路、民兴路、环镇路、振兴路、工业路、民生路、永利东街路、爱民路等工程以及羽绒谷项目。
	玉林联创投资 开发有限公司	广西先进装备制造城（玉林） 标准厂房建设项目		玉林市民主南路延长线东侧， 洛湛铁路南侧地块	项目拟新建总建筑面积约30万平方米标准厂房。主要建设内容：土建工程、装饰装修工程、给排水工程、电气工程、厂区道路工程、绿化工程等工程。
玉林市	广西玉林健康 产业发展投资 有限公司	玉林中 医药健 康产业 园项目	玉林中 医药健 康产业 园标准 厂房项 目	玉林中医药健康 产业园规划 区内	玉林中医药健康产业园标准厂房规划总用地面积为21,052.27m ² ，合31.58亩，规划用地红线面积为15,634.07m ² ，合23.45亩；规划城市道路占地面积为3,054.10m ² ，合4.58亩；规划公园绿地面积为2,364.10m ² ，合3.55亩。建设内容包括土建工程、装饰装修工程、给水工程、排水工程、电气工程、消防工程、道路工程、绿化工程、围墙大门等。
			玉林中 医药健 康产业 园经七 路工程 项目		项目拟建设道路经七路长度为2,409.95m，道路等级为支路，道路红线宽度为20米，包括土方工程、道路工程、给排水工程、供配电工程、照明工程、交通工程、绿化工程等。
			玉林中 医药健 康产业 园纬二 路工程 项目		玉林中医药健康产业园纬二路工程道路长2,107.72米，红线宽20m，道路配套绿化景观、路灯照明、桥梁涵洞、排水防护、交通安全设施等工程。



实施单位	项目名称	项目建设地点	项目内容	
崇左市	广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司	年产 5000 吨稀土金属项目标准厂房及配套工程	中泰（崇左）产业园（崇左城市工业区）	本项目规划总建筑面积 34,672.88 平方米，计容建筑面积 51,021.20 平方米；其中 2 栋仓库，建筑面积 8,144.16 平方米；2 栋业务管理用房，1 栋建筑面积 334.89 平方米，1 栋 6,948.99 平方米；1 栋创新工厂，建筑面积 2,043 平方米；1 栋预留实验楼，建筑面积 4,860 平方米；6 栋电解车间，建筑面积 14,505.48 平方米；1 栋真空还原车间，建筑面积 2,083.66 平方米；1 栋机修车间，建筑面积 1,175.86 平方米；1 栋原料库，建筑面积 2,584.54 平方米；1 栋产品库，建筑面积 2,584.54 平方米；1 栋堆场，建筑面积 2,609.30 平方米；1 栋 35kV 总降压站，建筑面积 615.82 平方米；1 栋循环水站，建筑面积 32.70 平方米；1 栋消防水池泵房，建筑面积 335 平方米；此外，还包括厂区大门、传达室、停车场、绿化等相关附属设施。
	广西中泰象郡建设投资有限公司	中泰产业园金象新能源标准厂房（一期）项目	崇左市中泰产业园西侧，临靠区域主干道工业大道	本项目总用地面积约 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。

（二）债券发行情况

本期债券计划 2019 年 3 月发行，共计发行 66,500 万元，具体情况如下表：

单位：人民币万元

实施单位	项目名称	项目总投资	拟发债金额	测算利率	期限
广西贵港市江南投资建设发展有限公司	贵港市产业园区综合开发项目	92,718.65	8,000.00	4.00%	7 年



大信会计师事务所（特殊普通合伙）
南沙自贸区分所
广州市天河区林和西横路 210 号四楼

WUYIGECertifiedPublicAccountantsL
LP.NanshaFTZBranch
ForthFloor,No.210LinheWestCrossRoad,
TianheDistrict,GuangzhouCity

电话 Telephone: +86020-87518639
传真 Fax: +86020-87518639
网址 Internet: www.daxin CPA.com.cn
邮编 Postcodes: 510610

实施单位		项目名称	项目总投资	拟发债金额	测算利率	期限
贵港市	贵港国家生态工业（制糖）示范园区管理委员会	贵港市港北区国家生态工业（制糖）示范园区项目	214,853.11	28,000.00	4.00%	7年
	贵港市港南区工业园区管理委员会	贵港市港南区工业园区建设（一期）项目	42,087.80	15,000.00	4.00%	7年
小计			349,659.56	51,000.00	--	--
玉林市	玉林联创投资开发有限公司	广西先进装备制造城（玉林）标准厂房建设项目	90,075.00	8,500.00	4.00%	7年
	广西玉林健康产业发展有限公司	玉林中医药健康产业项目	8,199.96	4,000.00	4.00%	7年
合计			98,274.96	12,500.00	--	--
崇左市	广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司	年产5000吨稀土金属项目标准厂房及配套工程	10,584.67	1,000.00	4.00%	7年
	广西中泰象郡建设投资有限公司	中泰产业园金象新能源标准厂房（一期）项目	12,719.00	2,000.00	4.00%	7年
小计			23,303.67	3,000.00	--	--
合计			471,238.19	66,500.00	--	--

二、覆盖倍数

本次拟发行专项债券以产业园区项目收益作为还本付息基础。根据《2019年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（六期）实施方案》（以下简称“实施方案”）中的相关数据，我们做了进一步测算，结果与实施方案一致，项目预期收益和覆盖倍数如下表所示：

实施单位	项目名称	项目预期收益（万元）	覆盖倍数
广西贵港市江南投资建设发展有限公司	贵港市产业园区综合开发项目	34,356.01	3.36



实施单位		项目名称	项目预期收益 (万元)	覆盖倍数
贵港市	贵港国家生态工业(制糖)示范园区管理委员会	贵港市港北区国家生态工业(制糖)示范园区项目	226,621.60	6.32
	贵港市港南区工业园区管理委员会	贵港市港南区工业园区建设(一期)项目	30,060.30	1.57
小计			291,037.91	—
玉林市	玉林联创投资开发有限公司	广西先进装备制造城(玉林)标准厂房建设项目	53,842.34	4.95
	广西玉林健康产业发展有限公司	玉林中医药健康产业园项目	37,948.70	7.41
小计			91,791.04	—
崇左市	广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司	年产 5000 吨稀土金属项目标准厂房及配套工程	14,200.12	11.09
	广西中泰象郡建设投资有限公司	中泰产业园金象新能源标准厂房(一期)项目	12,298.90	4.80
小计			26,499.02	—
合计			409,327.97	—

广西壮族自治区及下属各级政府积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。

一方面，本次拟发行的项目收益和融资自求平衡的产业园区专项债券可满足各地区产业园区项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，发行专项债券与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范化解债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

三、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益和融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本次通过发行项目收益与融资自求



大信会计师事务所（特殊普通合伙）
南沙自贸区分所
广州市天河区林和西横路 210 号四楼

WUYIGECertifiedPublicAccountantsL
LP.NanshaFTZBranch
ForthFloor,No.210LinheWestCrossRo
ad,TianheDistrict,GuangzhouCity

电话 Telephone: +86020-87518639
传真 Fax: +86020-87518639
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn
邮编 Postcodes: 510610

平衡的产业园区专项债券，项目预期收益为本期拟发行债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息的要求。

四、报告使用限制

本评价报告仅供广西壮族自治区政府发行本期产业园区专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）南沙自贸区分所

二〇一九年三月二十日





营业执照

(副本) 编号 S1052016011505 (1-1)

统一社会信用代码 91440101MA59ELYA60

名 称	大信会计师事务所(特殊普通合伙)南沙自贸区分所
类 型	(特殊普通合伙分支机构)
营 业 场 所	广州市南沙区南沙云山诗意人家丰泽东路106号(自编1号楼)13层1301 自编1301-F1082(仅限办公用途)(BC)
负 责 人	李洪
成 立 日 期	2016年08月31日
营 业 期 限	2016年08月31日至 2112年03月05日
经 营 范 围	商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体 信息公示平台查询。依法须经批准的项目,经相关 部门批准后方可开展经营活动。)

登记机关



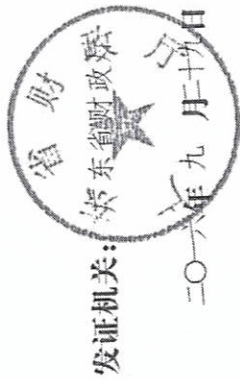
2016年08月31日



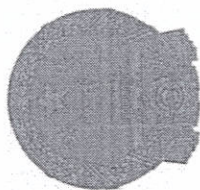
证书序号: NO.502719

说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行行业业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

名称: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)
 伙) 南沙自贸区分所
 负责人: 李洪
 办公场所: 广州市南沙区南沙云山特勤人家事服务有限公司(南沙区
 编1号楼)13层1301自编 F10B2
 分所编号: 110101414402
 批准设立文号: 粤财会[2016]57号
 批准设立日期: 2016年9月

