

2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）桂林市棚户区改造项目实施方案专项评价报告

编号:同瑞审字〔2022〕第 191 号

广西同瑞会计师事务所有限公司

二〇二二年五月



2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（三期）——2022 年广西壮族自治区 政府专项债券（十五期）桂林市棚户区 改造项目实施专项评价报告

我们接受委托，对 2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）桂林市棚户区改造项目实施专项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）。桂林市棚户区改造的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

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，本次评价的桂林市棚户区改造项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以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。

本期债券共包含等资源县资源镇城中村棚户区改造项目、平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目、平乐县马渭片区棚户区改造项目、恭城瑶族自治县 2018-2020 年棚户区（城中村）改造项目（一期）县城 G、I 地块安置房建设项目等 4 个项目，基本情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目建设内容	项目建设计划	总投资额
资源县	资源县飞腾建设投资有限公司	资源县资源镇城中村棚户区改造项目	本期专项债券资金主要用于建设安置用房、公共服务设施，以及道路地面硬化、给排水、电力电讯、消防工程和环卫等公共基础配套设施。	项目计划建设周期为 64 个月，已于 2019 年 9 月开工建设，预计于 2024 年 12 月底竣工。	63,164.53
平乐县	平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司	平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目	本期专项债券资金主要用于建设安置房 25,802.33 平方米，对 1,050 户拆迁户进行安置，包括路基工程、路面工程、配套建设给排水、通信工程、电力工程、照明工程、交通安全设施等附属工程。	项目计划建设周期为 60 个月，已于 2019 年 1 月开工建设，预计于 2023 年 12 月底竣工。	758,959.65
平乐县	平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司	平乐县马渭片区棚户区改造项目	本期专项债券资金主要用于建设安置区 63,658.84 平方米，路基工程、路面工程、配套建设给排水、通信工程、电力工程、照明工程、交通安全设施等附属工程。	项目计划建设周期为 59 个月，已于 2019 年 1 月开工建设，预计于 2023 年 12 月底竣工。	600,744.80
恭城瑶族自治县	桂林恭城宏源投资集团有限公司	恭城瑶族自治县 2018-2020 年棚户区（城中村）改造项目	本期专项债券资金主要用于新建安置房 51,188 平方米，配套用房建筑面积 19,900 平方米，地下室建筑面积 18,000 平方米。包括主体建设安装工程和附属配套设施等。	项目计划建设周期为 40 个月，已于 2019 年 9 月开工建设，预计 2022 年 12 月底竣工。	34,093.09

区划名称	项目单位	项目名称	项目建设内容	项目建设计划	总投资额
		(一期)县城 G、I 地块安置房建设项目		工。	
合计	-	-	-	-	1,456,962.07

(二) 项目资金筹措情况

本期拟发行的政府专项债券项目资金筹措情况如下表:

单位:人民币万元

项目名称	类别	2019 年及以前	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
资源县资源镇城中村棚户区改造项目	不含专项债券的项目资本金	5,600.00	1,824.57	5,839.96	10,500.00	10,000.00	5,000.00	-
	专项债券融资	6,400.00	5,000.00	-	13,000.00	-	-	-
	其他债务融资	-	-	-	-	-	-	-
	小计	12,000.00	6,824.57	5,839.96	23,500.00	10,000.00	5,000.00	-
平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目	不含专项债券的项目资本金	57,424.86	190,848.20	191,248.20	169,020.27	109,218.12	-	-
	专项债券融资	21,200.00	-	-	10,000.00	10,000.00	-	-
	其他债务融资	-	-	-	-	-	-	-
	小计	78,624.86	190,848.20	191,248.20	179,020.27	119,218.12	-	-
平乐县马渭片区棚户区改造项目	不含专项债券的项目资本金	40,564.68	146,002.28	146,402.28	122,338.65	102,436.91	-	-
	专项债券融资	3,000.00	-	-	10,000.00	30,000.00	-	-
	其他债务融资	-	-	-	-	-	-	-
	小计	43,564.68	146,002.28	146,402.28	132,338.65	132,436.91	-	-
恭城瑶族自治县 2018-2020 年棚户区 (城中村)	不含专项债券的项目资本金	1,000.00	3,000.00	5,000.00	2,093.09	-	-	-
	专项债券融资	15,000.00	-	-	8,000.00	-	-	-
	其他债务融资	-	-	-	-	-	-	-

项目名称	类别	2019年及以前	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
改造项目（一期）县城G、I地块安置房建设项目	小计	16,000.00	3,000.00	5,000.00	10,093.09	-	-	-

（三）专项债券的发行情况。

本期拟发行的政府专项债券共计 19,200 万元，本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。具体情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	发行规模	发行利率	发行期限	本息总额
资源县	资源县飞腾建设投资有限公司	资源县资源镇城中村棚户区改造项目	3,200.00	4.5%	20年期	5,792.00
平乐县	平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司	平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目	5,200.00	4.5%	20年期	9,412.00
平乐县	平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司	平乐县马渭片区棚户区改造项目	5,000.00	4.5%	20年期	9,050.00
恭城瑶族自治县	桂林恭城宏源投资集团有限公司	恭城瑶族自治县 2018-2020 年棚户区（城中村）改造项目（一期）县城 G、I 地块安置房建设项目	5,800.00	4.5%	20年期	10,498.00
合计	-	-	19,200.00	-	-	34,752.00

（四）专项债券项目预期收益。

本期拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收益情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目预期总收入	项目预期总成本	项目总收益
资源县	资源县飞腾建设投资有限公司	资源县资源镇城中村棚户区改造项目	105,856.00	1,324.96	104,531.04
平乐县	平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司	平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目	177,410.99	21,459.85	155,951.14
平乐县	平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司	平乐县马渭片区棚户区改造项目	113,674.33	18,560.05	95,114.28
恭城瑶族自治县	桂林恭城宏源投资集团有限公司	恭城瑶族自治县2018-2020年棚户区（城中村）改造项目（一期）县城G、I地块安置房建设项目	45,042.87	2,780.67	42,262.20
合计	-	-	441,984.19	44,125.53	397,858.66

（五）专项债券项目总债务融资本息。

本期债券共包含资源县资源镇城中村棚户区改造项目、平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目、平乐县马渭片区棚户区改造项目、恭城瑶族自治县2018-2020年棚户区（城中村）改造项目（一期）县城G、I地块安置房建设项目等4个项目，项目总债务融资本息合计215,216.86万元，项目总债务融资本息情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	

资源县资源镇城中村棚户区改造项目	24,400.00	14,930.66	39,330.66	-	-	-	39,330.66
平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目	41,200.00	23,448.48	64,648.48	-	-	-	64,648.48
平乐县马渭片区棚户区改造项目	43,000.00	33,570.00	76,570.00	-	-	-	76,570.00
恭城瑶族自治县2018-2020年棚户区（城中村）改造项目（一期）县城G、I地块安置房建设项目	23,000.00	11,667.72	34,667.72	-	-	-	34,667.72
合计	131,600.00	83,616.86	215,216.86	-	-	-	215,216.86

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以资源县资源镇城中村棚户区改造项目、平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目、平乐县马渭片区棚户区改造项目、恭城瑶族自治县2018-2020年棚户区（城中村）改造项目（一期）县城G、I地块安置房建设项目等4个项目总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，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目单位	项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
资源县飞腾建设投资有限公司	资源县资源镇城中村棚户区改造项目	104,531.04	39,330.66	2.66

项目单位	项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司	平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目	155,951.14	64,648.48	2.41
平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司	平乐县马渭片区棚户区改造项目	95,114.28	76,570.00	1.24
桂林恭城宏源投资集团有限公司	恭城瑶族自治县2018-2020年棚户区(城中村)改造项目(一期)县城G、I地块安置房建设项目	42,262.20	34,667.72	1.22
合计	-	397,858.66	215,216.86	-

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棚户区改造专项债券可满足各地区施工项目的融资需求，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、专项评价

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

本次发行的资源县资源镇城中村棚户区改造项目、平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目、平乐县马渭片区棚户区改造项目、恭城瑶族自治县 2018-2020 年棚户区（城中村）改造项目（一期）县城 G、I 地块安置房建设项目等 4 个项目的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，可以实现项目收益与融资自求平衡。

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资源县资源镇城中村棚户区改造项目、平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目、平乐县马渭片区棚户区改造项目、恭城瑶族自治县 2018-2020 年棚户区（城中村）改造项目（一期）县城 G、I 地块安置房建设项目等 4 个项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

广西同瑞会计师事务所有限公司

2022 年 5 月 6 日

广西同瑞会计师事务所

有限公司

中国·南宁

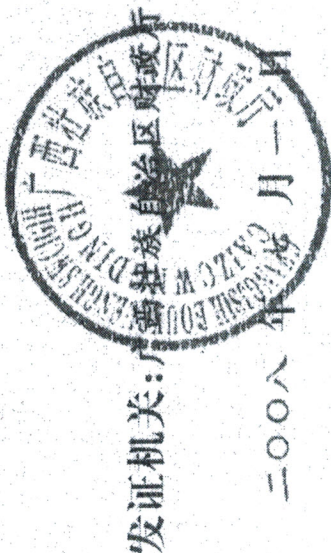
中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年五月六日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 广西同瑞会计师事务所有限公司

主任会计师: 陈永利

办公场所: 南宁市民族大道 83-6 号 11 楼

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 45010046

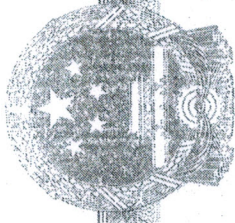
注册资本(出资额): 50 万

批准设立文号: 桂财会〔2007〕49 号

批准设立日期: 2007 年 10 月 16 日



此复印件仅用于
_____, 再次复印无效



营业执照

统一社会信用代码

91450103667034516K (1-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本)

名称 广西同瑞会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 陈永利

经营范围

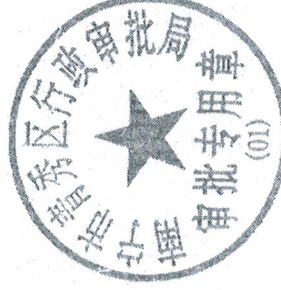
审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；
；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基
本建设年度财务决算审计、代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨
询、会计培训、法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目
，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

注册资本 伍拾万圆整

成立日期 2007年10月30日

营业期限 长期

住所 南宁市民族大道83-6号11楼



此复印件仅用于

，再次复印无效

登记机关

2021 年 09 月 07 日



姓名 陈永利

性别 男

出生日期 1973-12-31

工作单位 广西同瑞会计师事务所有限公司

身份证号码 310110197312318011

Full name

Sex

Date of birth

Working unit

Identity card No.



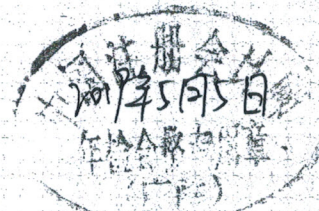
年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



此复印件仅用于

再次复印无效



姓名	朱丽明
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1976-09-16
Date of birth	
工作单位	广西同正联合会计师事务所
Working unit	(普通合伙)
身份证号码	450104197609161522
Identity card No.	



再次复印无效

年度检验登记

Annual Renewal Registration

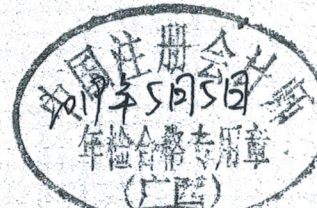
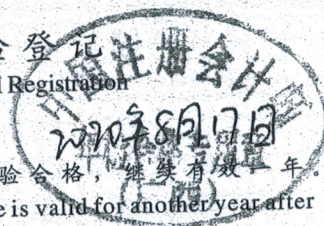
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项
债券（三期）——2022 年广西壮族自治区
政府专项债券（十五期）梧州市棚户区
改造项目实施方案专项评价报告

同瑞审字〔2022〕第 201 号

广西同瑞会计师事务所有限公司



2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（三期）——2022 年广西壮族自治区 政府专项债券（十五期）梧州市棚户区 改造项目实施方案专项评价报告

我们接受委托，对 2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）梧州市棚户区改造项目实施方案专项评价报告实施方案进行专项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。

我们的评价依据为《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）。梧州市棚户区改造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。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

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，本次评价的梧州市棚户区改造项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以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。

本期债券包含 2 个项目，即中蒙山县 2019-2020 年棚户区改造工程项目、藤县县城河西区麻纺厂集中成片综合整治改造项目，项目基本情况如下表：

单位:人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目建设内容	项目建设计划	总投资额
蒙山县	蒙山县永安鑫泰城市建设投资有限公司	蒙山县2019-2020年棚户区改造工程	共涉及739户,其中需拆迁安置232户,不需拆迁安置507户。拆迁建筑面积约20463m ² 。拟建安置区总占地面积21872.90m ² (折合32.81亩),安置区总建筑面积为27200m ² 。建设内容主要包括棚户区旧房拆除工程、土地平整、安置区红线内建筑主体工程、消防、电气、室内给排水等安装工程、绿色建筑工程,以及棚户区安置区红线外室外配套工程等。	项目计划建设周期为36个月,已于2021年1月开工建设,预计于2023年12月底竣工。	16,767.33
藤县	藤县龙源国有资产运营有限公司	藤县县城河西片区麻纺厂集中整治项目	1、拆旧建新。拆旧建新区总占地面积为50.4亩。将麻纺厂生活区内378户的旧房全部拆除新建。采取原地安置、异地安置或货币补偿的方式,该项目计划建设10栋高层住宅楼,共1,033户,总建筑面积147,486.41m ² 。配套设施道路、绿化给排水、供配电、弱电、消防、停车场、边坡防护、电力线路迁移等附属工程。 2、综合改造。将麻纺厂办公区内宿舍楼进行综合改造,含场地硬化、修补楼项、房屋外墙修缮、内部管线更新改造、避雷设施更新、修建围墙等。 3、完善麻纺厂片区及周边居民区的市政设施,含道路、排污、排水、管网改造、绿化及立面改造等。	项目计划建设周期为38个月,已于2019年11月开工建设,预计于2023年11月底竣工。	39,437.16
合计					56,204.49

（二）项目资金筹措情况。

本期拟发行的政府专项债券项目资金筹措情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	类别	2021年及以前	2022年	2023年
蒙山县 2019-2020 年棚户区改 造工程项目	不含专项债券的项目 资本金	3,230.20	3,900.00	5,637.13
	专项债券融资	-	1,000.00	1,000.00
	其他债务融资	-	-	-
	小计	3,230.20	4,900.00	6,637.13
藤县县城河 西区麻纺厂 集中成片综 合整治改造 项目	不含专项债券的项目 资本金	19,437.16	-	-
	专项债券融资	-	3,700.00	-
	其他债务融资	-	-	16,300.00
	小计	19,437.16	3,700.00	16,300.00

（三）专项债券的发行情况。

本期拟发行的政府专项债券共计 4,700 万元，每半年付息一次，第十六至第二十年分期等额还本，每年还本 940 万元，已偿还本金不再计息。具体情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	发行规模	发行利率	发行期限	本息总额
蒙山县	蒙山县永安 鑫泰城市建 设投资有限 公司	蒙山县 2019-2020 年 棚户区改造工 程项目	1,000.00	4.50%	20 年期	1,810.00
藤县	藤县龙源国 有资产营运 有限公司	藤县县城河西 区麻纺厂集中 成片综合整治 改造项目	3,700.00	4.50%	20 年期	6,697.00
合计			4,700.00			8,507.00

（四）专项债券项目预期收益。

本期拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收益情况如下表：

单位:人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目预期总收入	项目预期总成本	项目总收益
蒙山县	蒙山县永安鑫泰城市建设投资有限公司	蒙山县2019-2020年棚户区改造工程项目	13,750.00	4,243.07	9,506.93
藤县	藤县龙源国有资产营运有限公司	藤县县城河西區麻纺厂集中成片综合整治改造项目	55,879.08	5,789.20	50,089.88
合计			69,629.08	10,032.27	59,596.81

(五) 专项债券项目总债务融资本息。

本期债券共包含梧州市棚户区改造项目2个子项目,项目总债务融资本息合计48,526.78万元,项目总债务融资本息情况如下表:

单位:人民币万元

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
蒙山县2019-2020年棚户区改造工程项目	2,000.00	1,620.00	3,620.00			-	3,620.00
藤县县城河西區麻纺厂集中成片综合整治改造项目	3,700.00	2,997.00	6,697.00	10,954.89	27,254.89	38,209.78	44,906.78
合计	5,700.00	4,617.00	10,317.00	10,954.89	27,254.89	38,209.78	48,526.78

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以梧州市城区棚户区改造项目城北棚改区安置点一期工程项目总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，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目单位	项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
蒙山县永安鑫泰城市建设投资有限公司	蒙山县 2019-2020 年棚户区改造工程项目	9,506.93	3,620.00	2.63
藤县龙源国有资产营运有限公司	藤县县城河西區麻纺厂集中成片综合整治改造项目	50,089.88	33,951.89	1.48
合计		59,596.81	37,571.89	2.06

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施工项目的融资需求，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、专项评价

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，我们认为本次发行的梧州市棚户区改造项目的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，可以实现项目收益与融资自求平衡。

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梧州市棚户区改造专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

广西同瑞会计师事务所
有限公司
中国·南宁



中国注册会计师：



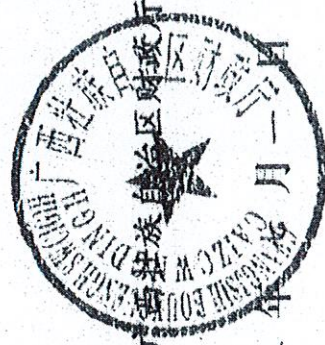
中国注册会计师：



二〇二二年五月八日

说明

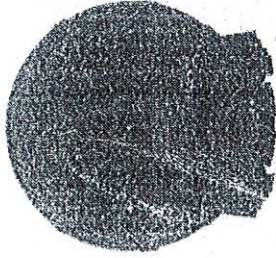
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 广西壮族自治区财政厅

二〇〇八年一月十一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 广西同瑞会计师事务所有限公司

主任会计师: 陈永利

办公场所: 南宁市民族大道83-6号11楼

组织形式: 有限责任公司

会计师事务所编号: 45010046

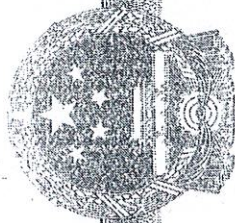
注册资本(出资额): 50 万

批准设立文号: 桂财会〔2007〕49 号

批准设立日期: 2007 年 10 月 16 日

此复印件仅用于
再次复印无效



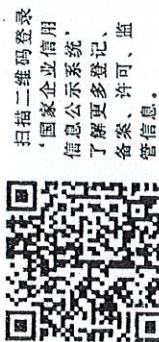


营业执照

(副本)

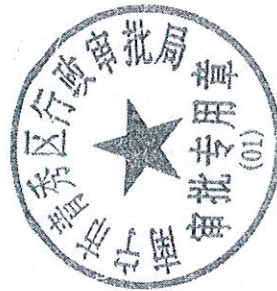
统一社会信用代码

91450103667034516K (1-1)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称	广西同瑞会计师事务所有限公司	注册资本	伍拾万圆整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2007年10月30日
法定代表人	陈永利	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、清算事宜中的审计业务，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。）		
住所	南宁市民族大道83-6号11楼		



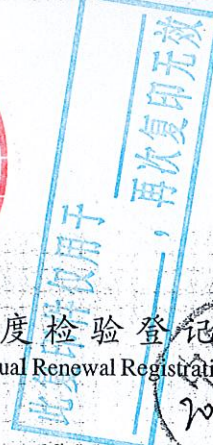
登记机关

2021 年 09 月 07 日

此复印件仅用于
_____, 再次复印无效



姓名	陈永利
Full name	陈永利
性别	男
Sex	男
出生日期	1973-12-31
Date of birth	1973-12-31
工作单位	广西同瑞会计师事务所有限公司
Working unit	广西同瑞会计师事务所有限公司
身份证号码	310110197312318011
Identity card No	310110197312318011



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.





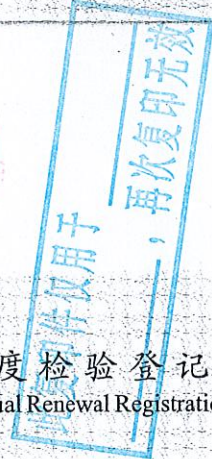
姓名 封业波

性别 男

出生日期 1980-05-25

工作单位 广西同瑞会计师事务所有限公司

身份证号码 45252519800525287X



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）北海市银海区侨港越南归难侨棚户区改造项目一期
工程项目实施方案
专项评价报告

中兴财光华咨询字（2022）第 215011 号



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年五月

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110102052022804006271
报告名称:	2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）北海市银海区侨港越南归难侨棚户区改造项目一期工程项目实施方案专项评价报告
报告文号:	中兴财光华咨询字（2022）第 215011 号
被审（验）单位名称:	交通银行股份有限公司广西壮族自治区分行
会计师事务所名称:	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型:	咨询
报告日期:	2022 年 05 月 08 日
报备日期:	2022 年 05 月 07 日
签字人员:	逯文君(110004390001), 邢战军(110000692534)



(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）北海市银海区侨港越南归难侨棚户区改造项目一期工程 工程项目实施方案 专项评价报告

中兴财光华咨询字（2022）第 215011 号

我们接受委托，对 2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）北海市银海区侨港越南归难侨棚户区改造项目一期工程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）。北海市棚户区改造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。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

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，本次评价的北海市棚户区改造项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以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银海区侨港越南归难侨棚户区改造项目一期工程项目 1 个项目，基本情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目建设内容	项目建设计划	总投资额
北海市本级	北海银海区投资管理有限公司	北海市银海区侨港越南归难侨棚户区改造项目一期工程项目	新建 1#、2#、3#、4#安置住房 5 栋（其中 1#为两栋连体），总用地面积 11,924.51 平方米，总建筑面积 57,599.67 平方米，建筑总占地面积 3,495.09 平方米。	项目建设总工期预计 36 个月，已于 2020 年 4 月开工建设，预计于 2023 年 4 月竣工。	21,490.90

（二）项目资金筹措情况

本期拟发行的政府专项债券项目资金筹措情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	类别	2021 年及以前	2022 年	2023 年
北海市银海区侨港越南归难侨棚户区改造项目一期工程	不含专项债券的项目资本金	5,000.00	5,000.00	3,990.90
	专项债券融资	-	6,400.00	1,100.00
	其他债务融资	-	-	-
	小计	5,000.00	11,400.00	5,090.90

（三）专项债券的发行情况。

本期拟发行的政府专项债券共计 5,000 万元，期限 20 年，每半年付息一次，后五年分期等额还本，具体情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	发行规模	发行利率	发行期限	本息总额
北海市本级	北海银海区投资管理有限公司	北海市银海区侨港越南归难侨棚户区改造项目一期工程项目	5,000.00	4.50%	20 年	9,050.00

（四）专项债券项目预期收益。

本期拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收益情况如下表:

单位:人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目预期总收入	项目预期总成本	项目总收益
北海市本级	北海银海区投资管理有限公司	北海市银海区侨港越南归难侨棚户区改造项目一期工程	44,311.68	4,578.58	39,733.10

(五) 专项债券项目总债务融资本息。

本期债券共包含北海市银海区侨港越南归难侨棚户区改造项目一期工程项目,项目总债务融资本息合计 13,800 万元,项目总债务融资本息情况如下表:

单位:人民币万元

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
北海市银海区侨港越南归难侨棚户区改造项目一期工程项目	7,500.00	6,300.00	13,800.00	-	-	-	13,800.00

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以北海市棚户区改造项目总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,项目能够实现收益与融资平衡,具体情况如下表:

单位:人民币万元

项目单位	项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
北海银海区投资管理有限公司	北海市银海区侨港越南归难侨棚户区改造项目一期工程项目	39,733.10	13,800.00	2.88

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棚户区改造专项债券可满足该地区施工项目的融资需求，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，我们认为本次发行的北海市棚户区改造项目的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，可以实现项目收益与融资自求平衡。

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北海市棚户区改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)

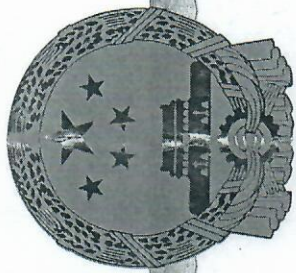
中国注册会计师：

中国注册会计师：



中国·北京

2022年5月8日



营业执照

统一社会信用代码

9111010208376569XD



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

成立日期 2013年11月13日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年11月13日至 2033年11月12日

执行事务合伙人 姚庚春

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

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、清算事宜中的审计业务，出具相关审计报告；承办会计咨询、会计服务；税务咨询；法律、法规规定的其他经营活动；代理记账；房屋租赁；开展经营业务；代理记帐以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

与原件一致



登记机关

2021年12月07日

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：姚庚春

主任会计师：

经营场所：北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010205

批准执业文号：京财会许可[2014]0031号

批准执业日期：2014年03月28日



说明

证书序号：0000187

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

与原件一致



发证机关：

二〇一八年四月 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 周战平
性别: 男
出生日期: 1978-05-05
工作单位: 北京注册会计师协会
身份证号: 132236197805051919



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2009年 3月 30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110000692534
批准注册协会: 北京注册会计师协会
发证日期: 2008年 12月 01日

2008年 3月 28日

CPA年度检验合格印章 2012

CPA年度检验合格印章 2015

CPA年度检验合格印章 2016

CPA年度检验合格印章 2014

CPA年度检验合格印章 2011

CPA年度检验合格印章 2013

姓名: 周战平
证书编号: 110000692534

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2008年 6月 2日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2008年 6月 2日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

转出: 中审亚太 2009.9.18
转入: 中审亚太 2009.9.18

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2009年 9月 18日

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2009年 9月 18日

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

转出: 中审亚太 2012.12.30
转入: 中审亚太 2012.12.30

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年 12月 30日

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年 12月 30日



姓名: 潘文君
性别: 女
出生日期: 1962-12-22
工作单位: 东方泽瑞(北京)会计师事务所
身份证号: 640102821222094

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110004390001
批准注册协会: 北京注册会计师协会
发证日期: 2008-7-5



姓名: 潘文君
证书编号: 110004390001

2008年3月20日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2013

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2012

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2011

2009年3月20日

2011年3月4日

2016

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

08年2月13日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

01年10月13日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013年6月7日

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

08年2月13日

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

01年10月13日

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013年6月7日

2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府 专项债券（十五期）防城港市棚户区改造 项目实施方案专项评价报告

编号：同瑞审字〔2022〕第 186 号

广西同瑞会计师事务所

二〇二二年五月



2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府 专项债券（十五期）防城港市棚户区改造 项目实施方案专项评价报告

我们接受委托，对 2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）防城港市棚户区改造项目实施方案进行专项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）。防城港市棚户区改造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。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

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，本次评价的防城港市棚户区改造项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以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。

本期债券共包含东兴市国门幸福里安置小区项目 1 个。基本

情况如下表:

单位:人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目建设内容	项目建设计划	总投资额
东兴市	东兴市开发投资集团有限公司	东兴市国门幸福里安置小区项目	项目建设:1.住宅楼17栋,建筑面积200500平方米。包括棚改安置住宅楼13栋,安置房1024套,建筑面积131106平方米;商品房4栋,住房542套,建筑面积69394平方米。 2.商业建筑面积52500平方米,其中棚改配套32500平方米。 3.配套设施建筑面积1050平方米。 4.架空建筑面积1200平方米。 5.幼儿园用房建筑面积4200平方米。 6.地下车库及设备用房建筑面积71000平方米,其中棚改配套20500平方米。	项目计划建设周期为36个月,项目于2020年9月开工建设,预计于2023年8月底竣工。	131,969.63

(二) 项目资金筹措情况

本期拟发行的政府专项债券项目资金筹措情况如下表:

单位:人民币万元

项目名称	类别	2021年	2022年	2023年	合计
东兴市国门幸福里安置小区项目	不含专项债券的项目资本金	20,000.00	20,000.00	46,969.63	86,969.63
	专项债券融资		9,500.00	35,500.00	45,000.00
	其他债务融资				-
	小计	20,000.00	29,500.00	82,469.63	131,969.63

(三) 专项债券的发行情况。

本期拟发行的政府专项债券共计4,500万元,本批次债券自发行日第二个自然日起开始计息,每半年付息一次,最后五年分期还本,每年偿还20%,已偿还本金部分不再计息,具体情况如下表:

单位:人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	发行规模	发行利率	发行期限	本期本息总额
东兴市	东兴市开发投资集团有限公司	东兴市国门幸福里安置小区项目	4,500.00	4.50%	20年期	8,145.00
合计			4,500.00			8,145.00

（四）专项债券项目预期收益。

本期拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收益情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目预期总收入	项目预期总成本	项目总收益
东兴市	东兴市开发投资集团有限公司	东兴市国门幸福里安置小区项目	128,871.47	21,883.61	106,987.86
合计			128,871.47	21,883.61	106,987.86

（五）专项债券项目总债务融资本息。

本期债券项目总债务融资本息合计 80,388.00 万元，项目总债务融资本息情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
东兴市国门幸福里安置小区项目	45,000.00	35,388.00	80,388.00				80,388.00
合计	45,000.00	35,388.00	80,388.00				80,388.00

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以防城港市棚户区改造项目总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，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

项目单位	项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
东兴市开发投资集团有限公司	东兴市国门幸福里安置小区项目	106,987.86	80,388.00	1.33

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防城港市棚户区改造项目专项债券可满足各地区施工项目的融资需求，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、专项评价

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，经专项评价，我们认为本次发行的防城港市棚户区改造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，可以实现项目收益与融资自求平衡。

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防城港市棚户区改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



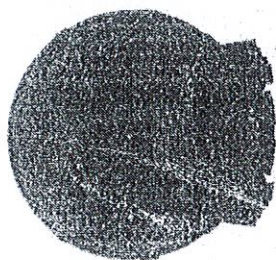
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年五月八日



会计师事务所 执业证书

名称: 广西同瑞会计师事务所有限公司

主任会计师: 陈永利

办公场所: 南宁市民族大道83-6号11楼

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 45010046

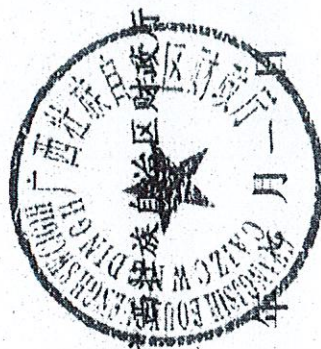
注册资本(出资额): 50万

批准设立文号: 桂财会〔2007〕49号

批准设立日期: 2007年10月16日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

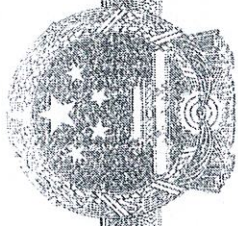


此复印件仅用于
_____, 再次复印无效

发证机关: 广西壮族自治区财政厅

二〇〇八年

中华人民共和国财政部制



营业执照

统一社会信用代码
91450103667034516K (1-1)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本)



名称	广西同瑞会计师事务所有限公司	注册资本	伍拾万圆整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2007年10月30日
法定代表人	陈永利	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、清算事宜中的审计业务，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。）		
住所	南宁市民族大道83-6号11楼		



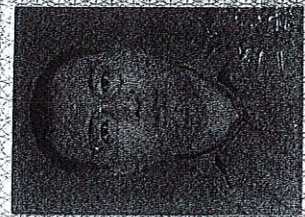
此复印件仅用于
_____, 再次复印无效

登记机关

2021 年 09 月 07 日



姓名	陈永利
Sex	男
Date of birth	1973-12-31
Working unit	广西同瑞会计师事务所有限公司
Identity card No.	310110197312318011



年度检验登记
Annual Renewal Registration

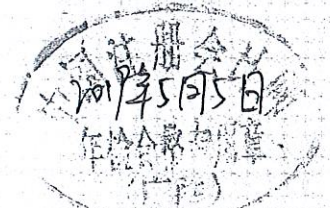
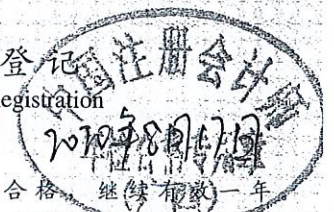
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

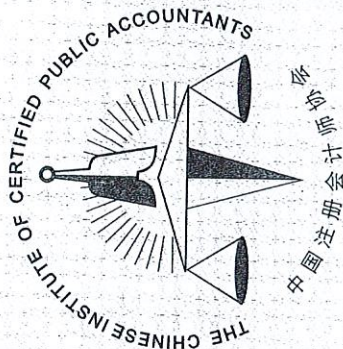


此证书无效，再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.





年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名	王彦洋
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1981-12-01
Date of birth	
工作单位	广西同瑞会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	45010419811201154X
Identity card No.	



此复印件仅用于
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



**2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项
债券（一期）——2022 年广西壮族自治区
政府专项债券（六期）贵港市棚户区
改造项目实施方案专项评价报告**

编号：同瑞审字（2022）第 203 号

广西同瑞会计师事务所有限公司

二〇二二年五月



2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2022 年广西壮族自治区 政府专项债券（六期）贵港市棚户区 改造项目实施方案专项评价报告

我们接受委托，对 2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（六期）贵港市棚户区改造项目实施方案进行专项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）。贵港市棚户区改造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。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

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，本次评价的贵港市棚户区改造项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以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。

本期债券仅包含桂平市郁江西堤园棚户区改造二期项目 1 个

子项目，基本情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目建设内容	项目建设计划	总投资额
桂平市	桂平市建设投资有限公司	桂平市郁江西堤园棚户区改造二期项目	本项目共两个地块，改造棚户区 500 户，安置人口约 1,500 人，拆迁建筑面积约 28,000 平方米。规划用地红线面积 10418 平方米，合 15.63 亩，新建总建筑面积为 99,510.77 平方米，其中新建住宅建筑面积 78,650.46 平方米，商业用房面积 1,337.2 平方米，配套公建建筑面积 342.39 平方米，地下建筑面积 17,759.28 平方米，架空层和顶层楼梯间建筑面积 1,421.44 平方米。配套供电工程、弱电工程、给排水工程、消防工程、绿化工程、小区道路、路灯工程等。	项目计划建设周期为 41 个月，已于 2019 年 9 月开工建设，预计于 2023 年 12 月底竣工。	43,250.00
合计					43,250.00

（二）项目资金筹措情况

本期拟发行的政府专项债券项目资金筹措情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	类别	2020 年及以前	2021 年	2022 年	2023 年
桂平市郁江西堤园棚户区改造二期项目	不含专项债券的项目资本金	16,820.00	8,410.00	8,410.00	8,410.00
	专项债券融资	-	-	1,200.00	-
	其他债务融资	-	-	-	-
	小计	16,820.00	8,410.00	9,610.00	8,410.00

（三）专项债券的发行情况。

本期拟发行的政府专项债券共计 1,200 万元，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本，具体情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	发行规模	发行利率	发行期限	本息总额
桂平市	桂平市建设投资有限公司	桂平市郁江西堤园棚户区改造二期项目	1,200.00	4.5%	20 年期（后五年分期等额还本）	2,172.00
合计			1,200.00			2,172.00

（四）专项债券项目预期收益。

本期拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收益情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目预期总收入	项目预期总成本	项目总收益
桂平市	桂平市建设投资有限公司	桂平市郁江西堤园棚户区改造二期项目	16,034.73	2,964.75	13,069.98
合计			16,034.73	2,964.75	13,069.98

（五）专项债券项目总债务融资本息。

本期债券仅包含桂平市郁江西堤园棚户区改造二期项目 1 个子项目，项目总债务融资本息合计 2,172 万元，项目总债务融资本息情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
桂平市郁江西堤园棚户区改造二期项目	1,200.00	972.00	2,172.00				2,172.00
合计	1,200.00	972.00	2,172.00				2,172.00

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以桂平市郁江西堤园棚户区改造二期项目总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，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
桂平市郁江西堤园棚户区改造二期项目	13,069.98	2,172.00	6.02

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贵港市棚户区改造专项债券可满足各地区施工项目的融资需求，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、专项评价

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，我们认为本次发行的桂平市郁江西堤园棚户区改造二期项目的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，可以实现项目收益与融资自求平衡。

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桂平市郁江西堤园棚户区改造二期项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

(本页无正文)



中国注册会计师:



中国注册会计师:

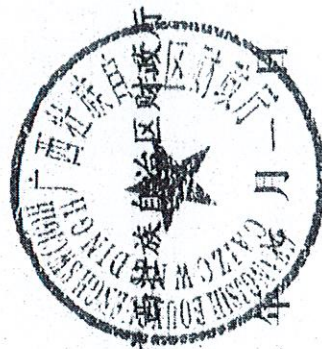


二〇二二年五月六日

证书序号: NO 008115

说明

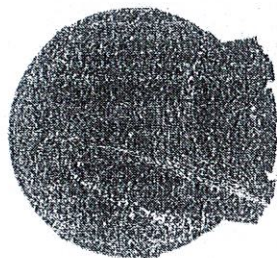
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 广西壮族自治区财政厅

二〇〇八年一月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 广西同瑞会计师事务所有限公司

主任会计师: 陈永利

办公场所: 南宁市民族大道 83-6 号 11 楼

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 45010046

注册资本(出资额): 50 万

批准设立文号: 桂财会〔2007〕49 号

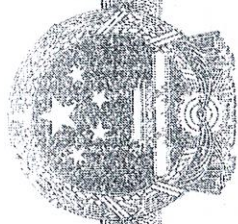
批准设立日期: 2007 年 10 月 16 日



此复印件仅用于

再次复印无效

1/2



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91450103667034516K (1-1)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。

名称 广西同瑞会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 陈永利

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、清算事宜中的审计业务，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。）

注册资本 伍拾万圆整

成立日期 2007年10月30日

营业期限 长期

住所 南宁市民族大道83-6号11楼



登记机关

2021年09月07日

此复印件仅用于

再次复印无效



姓名	陈永利
Full name	陈永利
性别	男
Sex	男
出生日期	1973-12-31
Date of birth	1973-12-31
工作单位	广西同瑞会计师事务所有限公司
Working unit	广西同瑞会计师事务所有限公司
身份证号码	310110197312318011
Identity card No.	310110197312318011



年度检验登记

Annual Renewal Registration

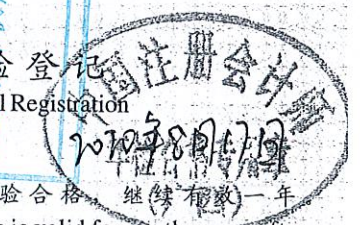
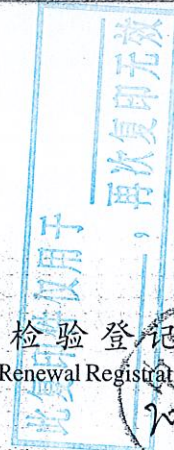
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.





姓名	刘爱梅
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1981-01-04
Date of birth	
工作单位	广西同瑞会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	452701198111042745
Identity card No.	



年度检验登记

Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

此章仅用于，再次复印无效



**2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造领域
专项债券（三期）——2022 年广西壮族自
治区政府专项债券（十五期）玉林市
棚户区改造领域项目实施方案
专项评价报告**

广西新时代会计师事务所有限公司

二〇二二年五月



廣西新時代會計師事務所

GUANGXI XINSHIDAI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

桂新咨字【2022】1-012号

2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造领域 专项债券（三期）——2022 年广西壮族自 治区政府专项债券（十五期）玉林市 棚户区改造领域项目实施方案 专项评价报告

我们接受委托，对 2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造领域专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目、玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目、玉林市福绵区 2018-2020 年棚户区改造项目（一期）、玉林市高新技术产业开发区棚户区（城中村）改造项目和博白县粮食系统危房改造项目（那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇）实施方案进行专项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)。玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目、玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目、玉林市福绵区 2018-2020 年棚户区改造项目(一期)、玉林市高新技术产业开发区棚户区(城中村)改造项目和博白县粮食系统危房改造项目(那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇)的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

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,本次评价的玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目、玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目、玉林市福绵区 2018-2020 年棚户区改造项目(一期)、玉林市高新技术产业开发区棚户区(城中村)改造项目和博白县粮食系统危房改造项目(那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇),预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息,可以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。

本期债券包含玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目、玉

林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目、玉林市福绵区2018-2020年棚户区改造项目（一期）、玉林市高新技术产业开发区棚户区（城中村）改造项目和博白县粮食系统危房改造项目（那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇），基本情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目建设内容	项目建设计划	总投资额
玉林市本级	玉林投资集团有限公司	玉林市玉开龙潭开发投资有限公司	建设安置住宅楼、配套便民设施商业用房以及配套道路等基础服务设施。该项目异地安置拆迁户共计1,284户，总建筑面积约31.67万平方米。其中，建设联排式安置房多层住宅楼121栋，公寓式安置房11层商住楼2栋，三层高配套服务用房1栋	项目计划建设周期为81个月，已于2017年1月开工建设，预计于2023年9月底竣工	106,841.50
玉林市本级	玉林市玉东新区房屋产权登记交易中心	玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目	建设联排式住宅及配套用房等基础设施。项目主要建设内容为独立住宅建筑面积65,539.9平方米，共安置拆迁户770户，配套用房面积5,757.2平方米；配套建设道路、围墙、停车位、给排水、电气、照明、消防、交通安全设施等附属工程	项目计划建设周期为96个月，已于2015年1月开工建设，预计于2022年12月底竣工	39,628.26
玉林市本级	玉林市福泰建设发展有限责任公司	玉林市福绵区2018-2020年棚户区改造项目（一期）	建设安置住宅楼以及商业配套等基础服务设施。该项目拟建住宅4,300套，总建筑面积644,000平方米，其中，棚户区改造共3,000户。该项目住宅建筑面积为487,000平方米，商业配套建筑面积30,000平方米，地下室建筑面积124,000平方米，其他建设面积3,000平方米	项目计划建设周期为39个月，已于2019年9月开工建设，预计于2023年12月底竣工	242,005.50

区划名称	项目单位	项目名称	项目建设内容	项目建设计划	总投资额
玉林市本级	北流市旺鑫建设投资发展有限公司	玉林市高新技术产业开发区棚户区（城中村）改造项目	建设玉林市高新技术产业开发区棚户区改造安置房 1,608 套，商用住宅 932 套，配套建设道路、室内外给排水工程、电力工程、绿化工程、停车位及其他配套设施工程等	项目计划建设周期为 41 个月，已于 2020 年 8 月开工建设，预计于 2023 年 12 月底竣工	221,796.94
玉林市本级	博白县小城镇建设投资有限公司	博白县粮食系统危房改造项目（那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇）	建设安置房 236 套，其中 134 套为安置棚户区改造住房，总建筑面积 30,747.6 平方米，及安置道路、绿化硬化、管网等配套基础设施	项目计划建设周期为 24 个月，已于 2021 年 7 月开工建设，预计于 2023 年 7 月底竣工	9,580.21

（二）项目资金筹措情况

本期拟发行的政府专项债券项目资金筹措情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	类别	2017 年及以前	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目	不含专项债券的项目资本金	-	-	7,643.97	-	830.89	932.43	37,234.21
	专项债券融资	-	-	9,000.00	10,000.00	-	14,200.00	-
	其他债务融资	-	-	27,000.00	-	-	-	-
	合计	-	-	43,643.97	10,000.00	830.89	15,132.43	37,234.21
玉林市玉东新	不含专项债券的项	22,818.73	515.65	1,578.23	386.79	168.49	160.37	-

项目名称	类别	2017年 及以前	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
区下久岭 城市棚户 区改造项 目（一期） 项目	目资本金							
	专项 债券 融资	-	10,000.00	1,500.00	-	-	2,500.00	-
	其他 债务 融资	-	-	-	-	-	-	-
	合计	22,818.73	10,515.65	3,078.23	386.79	168.49	2,660.37	-
玉林市福 绵区 2018 - 2020 年棚户 区改造 项目（一期）	不含 专项 债券 的项目 资本金	-	-	-	-	10,000.00	20,000.00	32,205.50
	专项 债券 融资	-	4,800.00	20,000.00	15,000.00	-	50,000.00	-
	其他 债务 融资	-	-	-	-	-	-	90,000.00
	合计	-	4,800.00	20,000.00	15,000.00	10,000.00	70,000.00	122,205.50
玉林市高 新技术产 业开发 区棚户 区（城 中村） 改造项 目	不含 专项 债券 的项目 资本金	-	-	-	32,199.23	32,199.23	32,199.23	32,201.25
	专项 债券 融资	-	-	-	13,000.00	-	30,000.00	50,000.00
	其他 债务 融资	-	-	-	-	-	-	-
	合计	-	-	-	45,199.23	32,199.23	62,199.23	82,201.25
博白县粮	不含 专项 债券	-	-	-	-	1,000.00	1200.00	680.21

项目名称	类别	2017 年 及以前	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
食系统危 房改 造项目 (那林 镇、水 鸣镇、 新田 镇、大 坝镇)	的项目 资本金							
	专项 债券 融资	-	-	-	-	-	6700.00	-
	其他 债务 融资	-	-	-	-	-	-	-
	合计	-	-	-	-	1,000.00	7,900.00	680.21

(三) 专项债券的发行情况。

本期拟发行的政府专项债券共计 22,400 万元，每半年付息一次,后五年分期等额还本，具体情况如下表：

单位:人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	发行规模	发行 利率	发行 期限	本息总额
玉林市本级	玉林市玉开龙潭开发投资有限公司	玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目	5,000.00	4.50%	20 年	9,050.00
玉林市本级	玉林市玉东新区房屋产权登记交易服务中心	玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目	2,500.00	4.50%	20 年	4,525.00
玉林市本级	玉林市福泰建设投资发展有限责任公司	玉林市福绵区 2018-2020 年棚户区改造项目（一期）	4,900.00	4.50%	20 年	8,869.00
玉林市本级	北流市旺鑫建设投资发展有限公司	玉林市高新技术产业开发区棚户区（城中村）改造项目	5,000.00	4.50%	20 年	9,050.00

区划名称	项目单位	项目名称	发行规模	发行利率	发行期限	本息总额
玉林市本级	博白县小城镇建设投资有限公司	博白县粮食系统危房改造项目（那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇）	5,000.00	4.50%	20年	9,050.00
合计			22,400.00			40,544.00

（四）专项债券项目预期收益。

本期拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收益情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目预期总收入	项目预期总成本	项目总收益
玉林市本级	玉林市玉开龙潭开发投资有限公司	玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目	124,821.75	12,064.51	112,757.24
玉林市本级	玉林市玉东新区房屋产权登记交易服务中心	玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目	52,940.01	8,418.25	44,521.76
玉林市本级	玉林市福泰建设投资发展有限责任公司	玉林市福绵区2018-2020年棚户区改造项目（一期）	431,474.31	57,019.38	374,454.93
玉林市本级	北流市旺鑫建设投资发展有限公司	玉林市高新技术产业开发区棚户区（城中村）改造项目	253,413.14	41,565.02	211,848.12
玉林市本级	博白县小城镇建设投资有限公司	博白县粮食系统危房改造项目（那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇）	17,937.32	3,167.62	15,769.70
合计			880,586.53	122,234.78	759,351.75

（五）专项债券项目总债务融资本息。

本期债券包含玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目、玉

林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目、玉林市福绵区2018-2020年棚户区改造项目（一期）、玉林市高新技术产业开发区棚户区（城中村）改造项目和博白县粮食系统危房改造项目（那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇），项目总债务融资本息合计 561,196 万元，项目总债务融资本息情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目	33,200.00	20,400.00	53,600.00	27,000.00	6,678.00	33,678.00	87,278.00
玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目	14,000.00	3,924.00	17,924.00	-	-	-	17,924.00
玉林市福绵区2018-2020年棚户区改造项目（一期）	89,800.00	57,041.00	146,841.00	90,000.00	44,550.00	134,550.00	281,391.00
玉林市高新技术产业开发区棚户区（城中村）改造项目	93,000.00	69,476.00	162,476.00	-	-	-	162,476.00
博白县粮食系统危房改造项目（那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇）	6,700.00	5,427.00	12,127.00	-	-	-	12,127.00

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
合计	236,700.00	156,268.00	392,968.00	117,000.00	51,228.00	168,228.00	561,196.00

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目、玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目、玉林市福绵区 2018-2020 年棚户区改造项目（一期）、玉林市高新技术产业开发区棚户区（城中村）改造项目和博白县粮食系统危房改造项目（那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇）总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，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目单位	项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
玉林市玉开龙潭开发投资有限公司	玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目	112,757.24	87,278.00	1.29
玉林市玉东新区房屋产权登记交易服务中心	玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目	44,521.76	22,449.00	2.48
玉林市福泰建设投资发展有限责任公司	玉林市福绵区 2018-2020 年棚户区改造项目（一期）	374,454.93	281,391.00	1.33
北流市旺鑫建设投资发展有限公司	玉林市高新技术产业开发区棚户区（城中村）改造项目	211,848.12	162,476.00	1.30

博白县小城镇 建设投资有限公司	博白县粮食系统 危房改造项目 (那林镇、水鸣 镇、新田镇、大 坝镇)	15,769.70	12,127.00	1.30
--------------------	--	-----------	-----------	------

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棚户区改造专项债券可满足各地区施工项目的融资需求,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、专项评价

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,经专项评价,我们认为本次发行的玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目、玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目、玉林市福绵区 2018-2020 年棚户区改造项目(一期)、玉林市高新技术产业开发区棚户区(城中村)改造项目和博白县粮食系统危房改造项目(那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇)的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,可以实现项目收益与融资自求平衡。

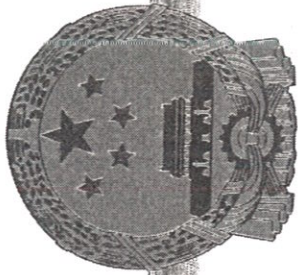
四、报告使用限制

本评价报告仅供广西壮族自治区政府发行本期玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目、玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目、玉林市福绵区 2018-2020 年棚户区改造项目（一期）、玉林市高新技术产业开发区棚户区（城中村）改造项目和博白县粮食系统危房改造项目（那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇）专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

（本页无正文，为《广西新时代会计师事务所有限公司关于2022年广西壮族自治区政府棚户区改造领域专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）玉林市棚户区改造领域项目实施方案专项评价报告》签署页）

广西新时代会计师事务所有限公司





统一社会信用代码

914501001983950271

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。



名称 广西新时代会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 唐晓华

经营范围 许可项目：从事会计师事务所业务；工程造价咨询业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：工程管理服务；财务咨询；企业管理咨询；税务服务；融资咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 肆佰万圆整

成立日期 1993年08月05日

营业期限 长期

住所 南宁市良庆区五象大道399号龙光国际2号楼507、508、510、511、513号房

登记机关

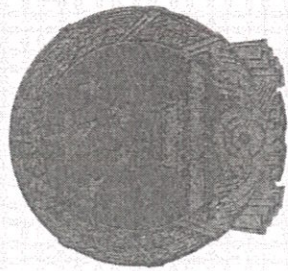
2021年08月27日



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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：广西新时代会计师事务所有限公司
首席合伙人：唐晓华
主任会计师：唐晓华
经营场所：南宁市良庆区五象大道399号龙光国际
2号楼507、508、510、511、513号



组织形式：有限公司

执业证书编号：45010007

批准执业文号：桂财注管〔1999〕52号

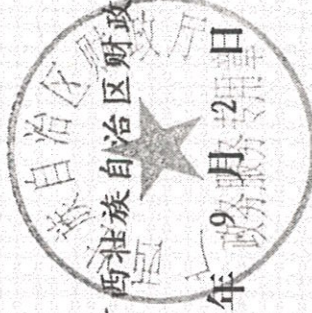
批准执业日期：1999年11月4日

证书序号：0015335

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：广西壮族自治区财政厅



2021年9月2日

中华人民共和国财政部制

仅供报告附件使用
再次复印无效

2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）—2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）百色市棚户区改造项目实施方案总体评价报告

容诚专字[2022]530F0017 号

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所

二〇二二年五月

2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）—2021 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）百色市棚户区改造项目实施方案总体评价报告

我们接受委托，对 2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）—2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）百色市棚户区改造项目实施方案进行总体评价并出具总体评价报告。

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）。百色市棚户区改造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。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

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，本次评价的百色市棚户区改造项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以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。

本期债券共包含百色市德保县棚户区改造百安小区项目、靖

西市新靖镇棚户区（城中村）改造项目（一期）2个子项目，基本情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目建设内容	项目建设计划	总投资额
德保县	广西德保县银发投资集团有限公司	百色市德保县棚户区改造百安小区项目	项目规划总用地面积 165,436.96 平方米，总建筑面积 696,601.35 平方米，共分成 3 个地块进行建设。 1.百安小区 1-1 地块用地面积 64,504.02 平方米，总建筑面积 267,313.37 平方米，其中：计容建筑面积 191,414.87 平方米，不计容建筑面积 75,898.50 平方米；地下室建筑面积 72,118.50 平方米。建设 16 栋 26 层住宅楼，住宅建筑面积 179,500 平方米。 2.百安小区 1-2 地块用地面积 44,115.35 平方米。总建筑面积 189,998.17 平方米，其中：计容建筑面积 136,758.52 平方米，不计容建筑面积 53,259.65 平方米；地下室建筑面积 51,877.15 平方米。建设 11 栋 26 层住宅楼，住宅建筑面积 117,310.00 平方米。 3.百安小区 1-3 地块用地面积 56,817.59 平方米。总建筑面积 239,289.81 平方米，其中：计容建筑面积 172,648.55 平方米，不计容建筑面积 66,641.26 平方米；地下室建筑面积 64,338.76 平方米。建设 11 栋 26 层住宅楼，4 栋 25 层住宅楼，住宅建筑面积 162,800 平方米。 项目主要建设内容包括：住宅楼、商业综合体、幼儿园、配套公建用房及地下停车场、地面停车场、供配电、供排水及绿化等设施。	2020 年 5 月至 2022 年 11 月	244,584.50
靖西市	广西靖西市新发展投资集团有限公司	靖西市新靖镇棚户区（城中村）改造项目（一期）	1. 投资规模项目总投资 168,656.65 万元。 2. 改造规模本项目共涉及改造 3,308 户（10,315 人），拆迁房屋占地面积 184.34 亩，拆迁房屋建筑面积 396,960.07 平方米，全部为住宅房屋。 3. 安置规模根据摸底调查和项目实际情况，本项目拟对靖西市新靖镇共 3,308 户（10,315 人）城中村拆迁户全部采取建房安置。 4. 安置房建设规模本项目拟新建 3 处安置房用于安置本项目棚户区改造范围内的 3,308 户（10,315 人），规划用地面积合计 244.47 亩，新建总建筑面积合计 536,119 平方米，包含住宅面积合计 516,049 平方米，其它用房面积合计 8,140 平方米，架空层面积合计 11,930 平方米，其中： （1）宝珠安置房：规划用地面积约 26.92 亩，新建总建筑面积 68,199 平方米，其中，住宅面积 63,179 平方米，其它用房面积 2,390 平方米，架空层面积 2,630 平方米。 （2）那足安置房：规划净用地面积约 131.28 亩，新建总建筑面积 281,825 平方米，其中，住宅面积 273,825 平方米，其它用房面积 3,200 平方米，架空层面积 4,800 平方米。 （3）那耀安置房：规划净用地面积约 86.27 亩，新建总建筑面积 186,095 平方米，其中，住宅面积 179,045 平方米，其它用房面积 2,550 平方米，架空层面积 4,500 平方米。	2019 年 9 月至 2022 年 8 月	168,656.65
合计					413,241.15

（二）项目资金筹措情况

本期拟发行的政府专项债券项目资金筹措情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	类别	2019 年及以前	2020 年	2021 年	2022 年
百色市德保县棚户区改造百安小区项目	不含专项债券的项目资本金	-	41,720.65	69,951.61	24,912.24
	专项债券融资	-	8,000.00	-	80,000.00
	其他债务融资	-	10,000.00	10,000.00	-
	小计	-	59,720.65	79,951.61	104,912.24
靖西市新靖镇棚户区（城中村）改造项目（一期）	不含专项债券的项目资本金	20,914.16	20,914.16	20,914.16	20,914.17
	专项债券融资	30,000.00	15,000.00	-	40,000.00
	其他债务融资	-	-	-	-
	小计	50,914.16	35,914.16	20,914.16	60,914.17

（三）专项债券的发行情况。

本期拟发行的政府专项债券共计 10,000 万元，每半年付息一次，最后 5 年等额分期偿还本金，具体情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	发行规模	发行利率	发行期限	本息总额
德保县	广西德保县银发投资集团有限公司	百色市德保县棚户区改造百安小区项目	5,000.00	4.50%	20(后五年分期还本)	9,050.00
靖西市	广西靖西市新发展投资集团有限公司	靖西市新靖镇棚户区（城中村）改造项目（一期）	5,000.00	4.50%	20(后五年分期还本)	9,050.00
合计			10,000.00			18,100.00

（四）专项债券项目预期收益。

本期拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收益情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目预期总收入	项目预期总成本	项目总收益
德保县	广西德保县银发投资集团有限公司	百色市德保县棚户区改造百安小区项目	291,241.98	30,279.98	260,962.00

区划名称	项目单位	项目名称	项目预期总收入	项目预期总成本	项目总收益
靖西市	广西靖西市新发展投资集团有限公司	靖西市新靖镇棚户区（城中村）改造项目（一期）	334,720.00	3,425.81	331,294.19
合计			625,961.98	33,705.79	592,256.19

（五）专项债券项目总债务融资本息。

本期债券共包含百色市棚户区改造项目实施方案2个子项目，项目总债务融资本息合计 328,381.50 万元，项目总债务融资本息情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
百色市德保县棚户区改造百安小区项目	88,000.00	69,204.00	157,204.00	20,000.00	14,210.00	34,210.00	191,414.00
靖西市新靖镇棚户区（城中村）改造项目（一期）	85,000.00	51,967.50	136,967.50	-	-	-	136,967.50
合计	173,000.00	121,171.50	294,171.50	20,000.00	14,210.00	34,210.00	328,381.50

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以百色市棚户区改造项目实施方案总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，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
百色市德保县棚户区改造百安小区项目	260,962.00	191,414.00	1.36
靖西市新靖镇棚户区（城中村）改造项目（一期）	331,294.19	136,967.50	2.42

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百色市棚户区改造专项债券可满足各地区实施项目的融资需求，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，我们认为本次发行的百色市棚户区改造项目的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，可以实现项目收益与融资自求平衡。

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百色市德保县棚户区改造百安小区项目、靖西市新靖镇棚户区（城中村）改造项目（一期）专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

（此页无正文，为中国光大银行股份有限公司南宁分行容诚专字
[2022]530F0017 号报告之签字盖章页。）

容诚会计师事务所
（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



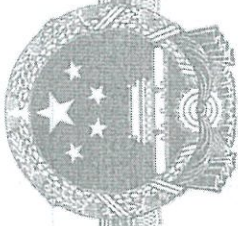
葛兴蕊（项目合伙人）

中国注册会计师：



唐丽新

2022 年 5 月 9 日



统一社会信用代码
91450103MA5NHUBE6L (3-1)

营业执照

(副本)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 李小宁

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、清算事宜中的审计业务，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；法
律、法规规定的其他业务（以上具体项目以审批部门批准的为准）。
（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。）

成立日期 2018年11月30日

营业期限 2018年11月30日至2048年11月26日
营业场所 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所
南宁市青秀区金湖路59号地王国际商会中心32
层3206至3209号



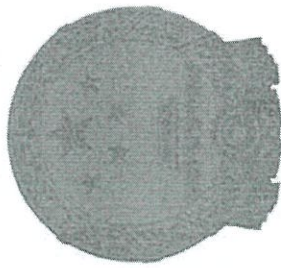
2021 07 27
年 月 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所
执业证书

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
广西分所

负责人：李小宁

经营场所：南宁市青秀区金湖路59号
容诚会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所
业务报告附件专用

商会中心32层3206至3209号

分所执业证书编号：110100324501

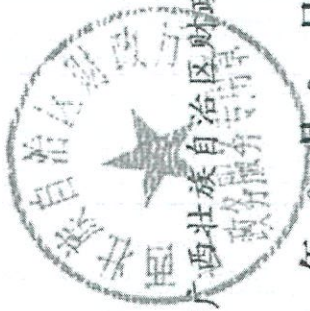
批准执业文号：桂财法函〔2018〕30号

批准执业日期：2018年12月14日

证书序号：5001102

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，准予持证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或执业许可注销的，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

2021年8月3日

中华人民共和国财政部制



姓名 高兴威

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1979-07-03

Date of birth

工作单位 致同会计师事务所(特殊普

Working unit

身份证号码 通合伙)广西分所

Identity card No.

450103197907031076

(广西)

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



证书编号: 450100080304
No. of Certificate
批准注册协会: 广西注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 始发 2009 04 21 换发 2017 05 21
Date of issuance

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 致同会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018年 11月 7日
同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 致同会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年 11月 7日



姓名	唐丽新
性别	女
出生日期	1985-12-10
工作单位	容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 广西分所
身份证号码	450322198512106525
Identity card No	



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 450100080312
批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 计师协会
发证日期: 始发 2010年 11月 10日 / 续发 2019年 09月 25日
Date of Issuance

2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）贺州市棚户区改造项目实施方案专项评价报告

编号：同瑞审字〔2022〕第187号

广西同瑞会计师事务所有限公司

二〇二二年五月



2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）贺州市棚户区改造项目实施方案专项评价报告

我们接受委托，对 2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）贺州市棚户区改造项目实施方案进行专项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）。贺州市棚户区改造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。这些假设已在项目收益与融资自求平衡方案的预测说明中披露。

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，本次评价的贺州市棚户区改造项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以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。

本期债券共包含贺州市粤桂县域经济产业合作示范区信都镇棚户区改造项目、平桂区 2019 年城市棚户区城中村改造项目、贺州市平桂区黄田镇农贸园棚户区（城中村）改造项目 3 个，基本情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目建设内容	项目建设计划	总投资额
贺州市本级	广西贺州市正业发展有限公司	贺州市粤桂县域经济产业合作示范区信都镇棚户区改造项目	新建回迁安置住户 501 户，改造范围内市政路网建设 7,110 米，综合整治棚户区改造范围内河及河堤 2,200 米；城中村房屋改造 432 户；旧住宅综合整治 1,067 户；平龙安片区教育配套基础设施建筑面积 13,000 平方米；新建公租房 477 套，新建棚改基本公共服务配套用房，建筑面积 6,000 平方米。	项目计划建设周期为 5 年，项目于 2019 年开工建设，预计于 2023 年底前竣工	185,559.00
贺州市本级	贺州市平桂城市建设投资有限公司	平桂区 2019 年城市棚户区城中村改造项目	项目改造棚户区 464 户，新建实物安置点文华安置区占地面积约为 29.07 亩，规划建设总建筑面积约为 76,300 平方米，计容总建筑面积为 58,150 平方米，其中住宅建筑面积约为 54,500 平方米，配套附属用房及商业用房建筑面积约为 3,650 平方米；不计容面积为 18,150 平方米。	项目计划建设周期为 5 年，项目于 2019 年开工建设，预计于 2023 年底前竣工	31,965.17
贺州市本级	广西贺州市农业投资集团有限公司	贺州市平桂区黄田镇农贸园棚户区（城中村）改造项目	新建安置房 536 套，总建筑面积 92,232.43 平方米，其中：住宅 59,171.85 平方米，配套用房 6,120.41 平方米，幼儿园 3,844.15 平方米，物业管理用房 282.35 平方米，公厕 46.69 平方米，消防控制室 54.92 平方米，卫生站 300 平方米，邮政所 102.74 平方米，架空层及地下室建筑面积 22,309.32 平方米。	项目计划建设周期为 5 年，项目于 2019 年开工建设，预计于 2023 年底前竣工	41,053.89
合计					258,578.06

（二）项目资金筹措情况。

本期拟发行的政府专项债券项目资金筹措情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	类别	2021 年及以前	2022 年	2023 年
贺州市粤桂县域经济产业合作示范区信都镇棚户区改造项目	不含专项债券的项目资本金	43,970.00	10,000.00	101,589.00
	专项债券融资		15,000.00	15,000.00
	其他债务融资			
	小计	43,970.00	25,000.00	116,589.00
平桂区 2019 年城市棚户区区域城中村改造项目	不含专项债券的项目资本金	14,665.17	5,000.00	
	专项债券融资	5,000.00	7,300.00	
	其他债务融资			
	小计	19,665.17	12,300.00	
贺州市平桂区黄田镇农贸园棚户区（城中村）改造项目	不含专项债券的项目资本金	11,303.89	5,000.00	5,000.00
	专项债券融资	12,750.00	7,000.00	
	其他债务融资			
	小计	24,053.89	12,000.00	5,000.00

（三）专项债券的发行情况。

本期拟发行的政府专项债券共计 15,000 万元，本批次债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，最后五年分期还本，每年偿还 20%，已偿还本金部分不再计息，具体情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	发行规模	测算利率	发行期限	本期本息总额
贺州市本级	广西贺州市正业发展有限公司	贺州市粤桂县域经济产业合作示范区信都镇棚户区改造项目	5,000.00	4.50%	20 年期	9,050.00
贺州市本级	贺州市平桂城市建设投资有限公司	平桂区 2019 年城市棚户区区域城中村改造项目	5,000.00	4.50%	20 年期	9,050.00

区划名称	项目单位	项目名称	发行规模	测算利率	发行期限	本期本息总额
贺州市本级	广西贺州市农业投资集团有限公司	贺州市平桂区黄田镇农贸园棚户区（城中村）改造项目	5,000.00	4.50%	20年期	9,050.00
合计			15,000.00			27,150.00

（四）专项债券项目预期收益。

本期拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收益情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目预期总收入	项目预期总成本	项目总收益
贺州市本级	广西贺州市正业发展有限公司	贺州市粤桂县域经济产业合作示范区信都镇棚户区改造项目	103,771.50	11,277.18	92,494.32
贺州市本级	贺州市平桂城市建设投资有限公司	平桂区 2019 年城市棚户区城中村改造项目	52,827.65	4,434.80	48,392.85
贺州市本级	广西贺州市农业投资集团有限公司	贺州市平桂区黄田镇农贸园棚户区（城中村）改造项目	132,620.80	13,262.08	119,358.72
合计			289,219.95	28,974.06	260,245.89

（五）专项债券项目总债务融资本息。

本期债券项目总债务融资本息合计 103,368.25 万元，项目总债务融资本息情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
贺州市粤桂县域经济产业合作示范区信都镇棚户区改造项目	30,000.00	22,176.00	52,176.00				52,176.00
平桂区 2019 年城市棚户区城中村改造项目	12,300.00	8,665.50	20,965.50				20,965.50
贺州市平桂区黄田镇农贸园棚户区改造项目	19,750.00	10,476.75	30,226.75				30,226.75

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务 融资本息
	债券本金	利息支出	专项债券融 资本息	其他债务 融资本金	利息支出	其他债务 融资本息	
区（城中村）改 造项目							
合计	62,050.00	41,318.25	103,368.25				103,368.25

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以贺州市棚户区改造项目总收益作为还本付息基础。根据《项目收益与融资自求平衡方案》中的相关数据，我们做了进一步测算，结果与《项目收益与融资自求平衡方案》一致，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目单位	项目名称	项目总收益	项目专项债 券融资本息	覆盖倍数
广西贺州市正业发展有限公司	贺州市粤桂县域经济产业合作示范区信都镇棚户区改造项目	92,494.32	52,176.00	1.77
贺州市平桂城市建设投资有限公司	平桂区 2019 年城市棚户区城中村改造项目	48,392.85	20,965.50	2.31
广西贺州市农业投资集团有限公司	贺州市平桂区黄田镇农贸园棚户区（城中村）改造项目	119,358.72	30,226.75	3.95

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贺州市棚户区改造专项债券可满足各地区施工项目的融资需求，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、专项评价

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，经专项评价，我们认为本次发行的贺州市棚户区改造项目的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，可以实现项目收益与融资自求平衡。

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贺州市棚户区改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



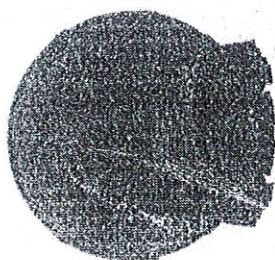
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年五月八日



会计师事务所 执业证书

名

称: 广西同瑞会计师事务所有限公司

主任会计师: 陈永利

办公场所: 南宁市民族大道 83-6 号 11 楼

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 45010046

注册资本(出资额): 50 万

批准设立文号: 桂财会〔2007〕49 号

批准设立日期: 2007 年 10 月 16 日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



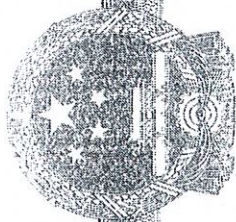
此复印件仅用于
——, 再次复印无效



发证机关: 广西壮族自治区财政厅

二〇〇八年一月一日

中华人民共和国财政部制

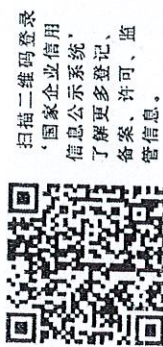


营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91450103667034516K (1-1)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 广西同瑞会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 陈永利

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、清算事宜中的审计业务，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。）

注册资本 伍拾万圆整

成立日期 2007年10月30日

营业期限 长期

住所 南宁市民族大道83-6号11楼



此复印件仅用于
，再次复印无效

登记机关

2021 年 09 月 07 日



姓名 陈永利

性别 男

出生日期 1973-12-31

工作单位 广西同瑞会计师事务所有限公司

Working unit 公司

身份证号码 310110197312318011

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

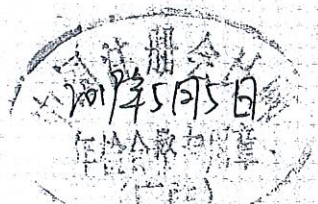
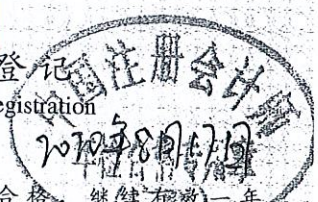
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记

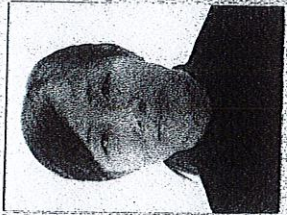
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.





姓名	王彦萍
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1981-12-01
Date of birth	
工作单位	广西同瑞会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	45010419811201154X
Identity card No.	



此复印件仅用于
，再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



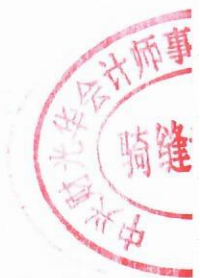
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



**2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）河池市棚户区改造项目
实施方案专项评价报告**

中兴财光华咨询字（2022）第 215014 号



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年五月

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110102052022648006275
报告名称:	2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府 专项债券（十五期）河池市棚户区改造项目实施方案专项评价报告
报告文号:	中兴财光华咨询字（2022）第 215014 号
被审（验）单位名称:	交通银行股份有限公司广西壮族自治区分行
会计师事务所名称:	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型:	咨询
报告日期:	2022 年 05 月 08 日
报备日期:	2022 年 05 月 07 日
签字人员:	逯文君(110004390001), 邢战军(110000692534)
 (可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北

京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）河池市棚户区改造项目实施方案专项评价报告

中兴财光华咨询字（2022）第 215014 号

我们接受委托，对 2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）河池市棚户区改造项目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）。河池市棚户区改造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。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

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，本次评价的河池市棚户区改造项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以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 2 个，基本情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目建设内容	项目建设计划	总投资额
凤山县	凤山县城乡建设投资发展有限责任公司	凤山县县城棚户区及风貌改造项目（一期）	2022 年的建设内容主要是中波台 4 号楼竣工验收并完成交房；3 号楼竣工验收并完成交房；2 号楼完成主体验收，建筑装饰装修、屋面层施工、建筑消防、水电、暖通及人防工程施工；1 号楼主体封顶；剩余基坑支护完成施工。	项目计划建设周期为 48 个月，已于 2019 年 6 月开工建设，预计于 2023 年 6 月底竣工	35,870.18
都安瑶族自治县	都安瑶族自治县国有资本投资集团有限公司	都安县 2018 年棚户区（城中村）改建、自建部分）改造项目	3#楼铝合金门窗玻璃完成安装 85%，防火门、入户门安装完成 90%，外墙真石漆全部完成，外架全部拆除。楼梯及前室涂料装饰完成 90%。地下室涂料完成 100%。1-32 层水电预埋及排水系统完成，消防预埋及立管安装完成。 5#楼铝合金门窗框安装完成，玻璃安装完成 80%，防火门、入户门安装完成 90%，地下室涂料完成 100%。1-32 层水电预埋及排水系统完成，消防预埋及立管安装完成。外墙真石漆全部完成，外架全部拆除。抗裂砂浆及保温腻子施工完成。 6#楼塔楼斜屋面防水施工完成，外墙真石漆完成 10-32 层，铝合金门玻璃安装 15-32，外架拆除 10-32 层，阳台栏杆安装 2-32 层。消防立管安装完成，1-32 层排水系统完成，地下室涂料 90%。	项目计划建设周期为 36 个月，已于 2019 年 6 月开工建设，预计于 2022 年 6 月底竣工	21,698.18
合计	-	-	-	-	57,568.36

(二) 项目资金筹措情况

本期拟发行的政府专项债券项目资金筹措情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	类别	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
凤山县县城棚户区及风貌改造项目（一期）	不含专项债券的项目资本金	-	2,000.00	2,000.00	3,000.00	4,370.18	4,000.00
	专项债券融资	-	8,000.00	-	4,500.00	3,100.00	4,900.00
	其他债务融资	-	-	-	-	-	-
	小计	-	10,000.00	2,000.00	7,500.00	7,470.18	8,900.00
都安县 2018 年棚户区（城中村）	不含专项债券的项目资本金	2,368.00	-	1,000.00	1,000.00	2,830.18	

项目名称	类别	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
村还建、自建部分)改造项目	专项债券融资	-	8,000.00	-	-	6,500.00	
	其他债务融资	-	-	-	-	-	
	小计	2,368.00	8,000.00	1,000.00	1,000.00	9,330.18	
	合计	2,368.00	18,000.00	3,000.00	8,500.00	16,800.36	8,900.00

(三) 专项债券的发行情况。

本期拟发行的政府专项债券共计 5,900 万元，期限 20 年，每半年付息一次，后五年分期等额还本，具体情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	发行规模	发行利率	发行期限	本息总额
凤山县	凤山县城投资建设发展有限责任公司	凤山县城棚户区及风貌改造项目（一期）	1,900.00	4.50%	20 年	3,439.00
都安瑶族自治县	都安瑶族自治县国有资本投资集团有限公司	都安县 2018 年棚户区（城中村还建、自建部分）改造项目	4,000.00	4.50%	20 年	7,240.00
合计	-	-	5,900.00	-	-	10,679.00

(四) 专项债券项目预期收益。

本期拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收益情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目预期总收入	项目预期总成本	项目总收益
凤山县	凤山县城投资建设发展有限责任公司	凤山县城棚户区及风貌改造项目（一期）	47,168.44	6,223.10	40,945.34
都安瑶族自治县	都安瑶族自治县国有资本投资集团有限公司	都安县 2018 年棚户区（城中村还建、自建部分）改造项目	32,453.78	3,040.00	29,413.78
合计			79,622.22	9,263.10	70,359.12

(五) 专项债券项目总债务融资本息。

本期债券共包含河池市 2 个项目，项目总债务融资本息合计 53,696.72 万元，项目总债务融资本息情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务融 资本息
	债券本金	利息支出	专项债券融 资本息	其他债务融 资本金	利息支出	其他债务融 资本息	
凤山县县城棚 户区及风貌改 造项目（一 期）	20,500.00	10,946.72	31,446.72	-	-	-	31,446.72
都安县 2018 年棚户区（城 中村还建、自 建部分）改造 项目	14,500.00	7,750.00	22,250.00	-	-	-	22,250.00
合计	35,000.00	18,696.72	53,696.72	-	-	-	53,696.72

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以河池市棚户区改造项目总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，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目单位	项目名称	项目总收益	项目总债务融资 本息	覆盖倍数
凤山县城乡建设投资 发展有限责任公司	凤山县县城棚户区及风貌 改造项目（一期）	40,945.34	31,446.72	1.30
都安瑶族自治县国有 资本投资集团有限公司	都安县 2018 年棚户区（城 中村还建、自建部分）改 造项目	29,413.78	22,250.00	1.32
合计	-	70,359.12	53,696.72	-

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棚户区改造专项债券可满足该地区施工项目的融资需求，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，我们认为本次发行的河池市棚户区改造项目的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，可以实现项目收益与融资自求平衡。

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河池市棚户区改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

中国注册会计师
邢战军
110000692534

中国注册会计师：

中国注册会计师
逯文君
110004390001

2022年5月8日



营业执照

统一社会信用代码

9111010208376569XD



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

成立日期 2013年11月13日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年11月13日至 2033年11月12日

执行事务合伙人 姚庚春

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

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、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务；法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记帐；房屋租赁；税务咨询；企业管理咨询；（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

与原件一致



登记机关

2021年12月07日

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：姚庚春

主任会计师：

经营场所：北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010205

批准执业文号：京财会许可[2014]0031号

批准执业日期：2014年03月28日



证书序号：0000187

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

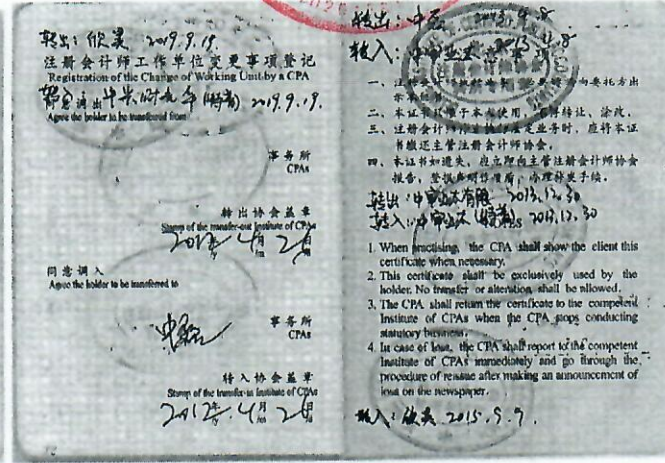
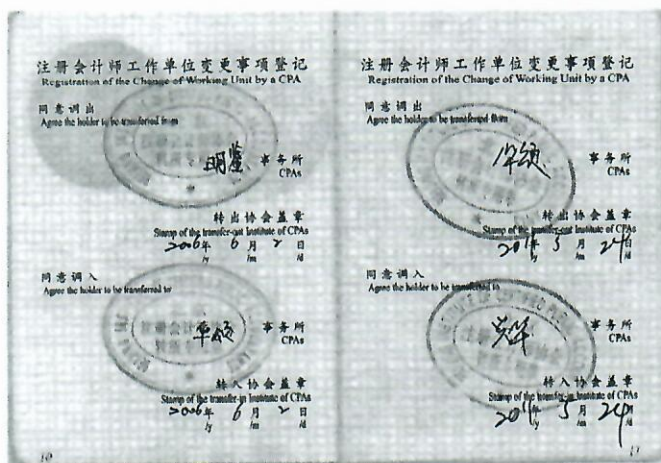
与原件一致



发证机关：

二〇一八年四月 日

中华人民共和国财政部制





姓名: 魏文君
Sex: 女
Date of birth: 1962-12-22
工作单位: 东方泽瑞 (北京) 会计师事务所
Working unit: 东方泽瑞 (北京) 会计师事务所
身份证号: 640102821222094
Identity card No.



姓名: 魏文君
证书编号: 110004390001

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会: 110004390001
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 北京注册会计师协会
Date of Issuance: 2008-3-20

2008-3-20

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2010

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2009-3-20

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2011



2016



2017



2015



2014

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agrees the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
08年 2月 15日

同意调入
Agrees the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
08年 2月 13日

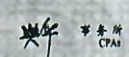
注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agrees the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
09年 10月 13日

同意调入
Agrees the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
09年 10月 13日

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agrees the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年 6月 7日

同意调入
Agrees the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年 6月 7日

转出: 中审亚太有限 2013.12.30
转入: 中审亚太 (香港) 2013.12.30

- 一、注册会计师执业, 应当依法向财政部门申请注册。
- 二、本证书仅限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执业满两年时, 应当将本证书交还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废, 办理补发手续。

转出: 中审亚太 2014.4.30
转入: 中审亚太 2014.4.30

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

转出: 中审亚太 2016.12.15
转入: 中审亚太 2016.12.15

2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）
——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）

来宾市棚户区改造项目

实施方案总体评价报告

亨安咨字（2022）第 010008 号

广东亨安会计师事务所（普通合伙）

GUANGDONG HENG'AN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）

——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）

来宾市棚户区改造项目

实施方案总体评价报告

我们接受委托，对 2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）来宾市棚户区改造项目实施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。2018 年，财政部、住房和城乡建设部关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28 号），推出棚户区改造专项债券。

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）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28 号）。来宾市棚户区改造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。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

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，本次评价的来项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以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

本期债券包含来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）、来宾市来华投资区“三产”安置小区工程、来宾市西三“三产”安置小区一期工程、来宾市沙村“三产”安置小区4个子项目，基本情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目建设内容	项目建设计划	总投资额
来宾市	广西西滨房地产开发有限公司	来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）	本期专项债券资金主要用于建设以下内容：项目1#至5#楼主体框架、内墙砌筑、内外墙抹灰、铝合金窗安装、外墙涂料、消防和水电安装，公共管理用房、地下室及公共部分绿化、铺装、硬化等相关配套的建设施工等。	项目计划建设周期为54个月，已于2019年5月开工建设，预计于2023年10月底竣工。项目原计划工期36个月，由于征地拆迁难度大及疫情影响，故实际建设周期超出计划建设周期。	70,128.61
来宾市	来宾市来安房地产开发有限公司	来宾市来华投资区“三产”安置小区工程	本项目建设规模和内容：项目总建筑面积370,698平方米，涉及建设94栋三产安置用房和1栋农贸市场及配套建设小区道路、给排水消防、供电及绿化等。 本期专项债券资金主要用于建设剩余15栋三产安置用房基础设施及总平铺装、绿化、道路、给排水、电气等室外附属工程、配电工程等相关内容。	项目计划建设周期为44个月，已于2019年5月开工建设，预计于2022年12月竣工。项目原计划工期为16个月，由于征地拆迁难度大及疫情影响，故实际建设周期超出计划建设周期。	75,914.00
来宾市	来宾市来安房地产开发有限公司	来宾市西三“三产”安置小区一期工程	本项目建设规模和主要内容：用地面积48,988.08平方米，折合73.48亩，共建设安置户数219户（套），均为联排户型，总建筑面积为74,067.53平方米。配套建设小区内市场、公共管理用房、业务管理用房、社区管理用房、养老设施用房、垃圾转运站、公厕、道路、给排水、消防、供电及绿化等附属设施。 本期专项债券资金主要用于建设以下内容：建设17栋安置房基础设施，配套建设小区公共管理用房、业务管理用房、社区管理用房、养老设施用房、垃圾转运站、公厕、道路、给排水、消防、供电及绿化等附属设施。	项目计划建设周期为39个月，已于2019年10月开工建设，预计于2022年12月底竣工。项目原计划工期16个月，由于征地拆迁难度大及疫情影响，故实际建设周期超出计划建设周期。	20,388.46

区划名称	项目单位	项目名称	项目建设内容	项目建设计划	总投资额
来宾市	来宾市来安房地产开发有限公司	来宾市沙村“三产”安置小区	本期专项债券资金主要用于建设以下内容:建设 35 栋安置房基础设施,配套建设小区综合楼 1 栋、道路、给排水、消防、供电及绿化等附属设施。	项目计划建设周期为 39 个月,已于 2019 年 10 月开工建设,预计于 2022 年 12 月竣工。项目原计划工期 16 个月,由于征地拆迁难度大及疫情影响,故实际建设周期超出计划建设周期。	28,116.13

(二) 项目资金筹措情况

本期拟发行政府专项债券的项目资金筹措情况如下表:

项目名称	类别	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
来宾市滨河北片区棚户区改造项目(一期)	不含专项债券的项目资本金	2,729.00	400.00	-	10,869.72	-
	专项债券融资	15,000.00	-	-	15,000.00	-
	其他债务融资	-	-	-	-	26,102.89
	小计	17,729.00	400.00	0.00	25,869.72	26,102.89
来宾市来华投资区“三产”安置小区工程	不含专项债券的项目资本金	5,742.00	6,548.19	51,623.81	1,000.00	-
	专项债券融资	6,000.00	-	-	5,000.00	-
	其他债务融资	-	-	-	-	-
	小计	11,742.00	6,548.19	51,623.81	6,000.00	-
来宾市西三“三产”安置小区一期工程	不含专项债券的项目资本金	11,627.04	2,980.96	207.00	2,673.46	-
	专项债券融资	900.00	-	-	2,000.00	-
	其他债务融资	-	-	-	-	-
	小计	12,527.04	2,980.96	207.00	4,673.46	-
来宾市沙村“三产”安置小区	不含专项债券的项目资本金	848	3,888.00	17,644.13	2,236.00	-
	专项债券融资	-	-	-	3,500.00	-
	其他债务融资	-	-	-	-	-
	小计	848.00	3,888.00	17,644.13	5,736.00	-

(三) 专项债券发行情况

本期拟发行的政府专项债券共计 15,500 万元,每半年付息一次,具体情况如

下表:

单位: 人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	发行规模	发行利率	发行期限	本息总额
来宾市	广西西滨房地产开发有限公司	来宾市滨河北片区棚户区改造项目(一期)	5,000.00	4.50%	20 年	9,050.00
来宾市	来宾市来安房地产开发有限公司	来宾市来华投资区“三产”安置小区工程	5,000.00	4.50%	20 年	9,050.00
来宾市	来宾市来安房地产开发有限公司	来宾市西三“三产”安置小区一期工程	2,000.00	4.50%	20 年	3,620.00
来宾市	来宾市来安房地产开发有限公司	来宾市沙村“三产”安置小区	3,500.00	4.50%	20 年	6,335.00
合计			15,500.00			28,055.00

(四) 专项债券项目预期收益

本期拟发行政府专项债券的项目在债券存续期内的预期收益情况如下表:

单位: 人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目预期总收入	项目预期总成本	项目总收益
来宾市	广西西滨房地产开发有限公司	来宾市滨河北片区棚户区改造项目(一期)	140,099.64	4,017.39	136,082.25
来宾市	来宾市来安房地产开发有限公司	来宾市来华投资区“三产”安置小区工程	37,437.84	11,925.09	25,512.75
来宾市	来宾市来安房地产开发有限公司	来宾市西三“三产”安置小区一期工程	12,957.07	5,082.89	7,874.18
来宾市	来宾市来安房地产开发有限公司	来宾市沙村“三产”安置小区	13,968.86	5,046.42	8,922.44

(五) 专项债券项目总债务融资本息

本期债券共包含来宾市棚户区改造项目 4 个子项目, 项目总债务融资本息情况如下表:

单位: 人民币万元

项目名称	专项债券	其他债务融资	项目总债
------	------	--------	------

	债券本金	利息支出	专项债券融 资本息	其他债务融 资本金	利息支出	其他债务 融资本息	务融资本 息
来宾市滨河北片 区棚户区改造项 目（一期）	30,000.00	15,638.50	45,638.50	26,102.89	29,757.29	55,860.18	101,498.68
来宾市来华投资 区“三产”安置小 区工程	11,000.00	6,762.00	17,762.00	-	-	-	17,762.00
来宾市西三“三 产”安置小区一期 工程	2,900.00	2,139.30	5,039.30	-	-	-	5,039.30
来宾市沙村“三 产”安置小区	3,500.00	2,835.00	6,335.00	-	-	-	6,335.00

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以来宾市棚户区改造项目收益作为还本付息基础。根据《项目实施方案》中的相关数据，我们做了进一步测算，结果与《项目实施方案》一致，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目单位	项目名称	项目总收益	项目总债务 融资本息	覆盖倍数
广西西滨房地产开发 有限公司	来宾市滨河北片区棚户区改造 项目（一期）	136,082.25	101,498.68	1.34
来宾市来安房地产开发 有限责任公司	来宾市来华投资区“三产”安置 小区工程	25,512.75	17,762.00	1.44
来宾市来安房地产开发 有限责任公司	来宾市西三“三产”安置小区一 期工程	7,874.18	5,039.30	1.56
来宾市来安房地产开发 有限责任公司	来宾市沙村“三产”安置小区工 程	8,922.44	6,335.00	1.41

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棚户区改造专项债券可满足各地区施工项目的融资需求，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，我们认为本次发行的来宾市棚户区改造项目的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，可以实现项目收益与融资自求平衡。

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来宾市政府棚户区改造专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

广东亨安会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年五月七日





编号: S06520210293256(1-1)

统一社会信用代码

91440101MA9W5LMK0P

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 广东亨安会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2021年03月03日

类型 合伙企业(普通合伙)

合伙期限 2021年03月03日至2041年03月02日

执行事务合伙人 吴朝辉

主要经营场所 广州市天河区天河北路183-187号1509房(仅限办公)

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,网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。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

2021年09月24日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

仅供出具报告使用



会计师事务所 执业证书

名称 广东亨安会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 吴朝辉

主任会计师:

经营场所: 广州市天河区天河北路183-187号

1509房(仅限办公)

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 44010303

批准执业文号: 粤财稽函(2021)12号

批准执业日期: 2021年4月7日

证书序号: 0015995

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



二〇二一年九月三十日

中华人民共和国财政部制

2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项
债券（三期）——2022 年广西壮族自治区
政府专项债券（十五期）崇左市棚户区
改造项目实施专项评价报告

同瑞审字（2022）第 202 号

广西同瑞会计师事务所有限公司

二〇二二年五月



2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（三期）——2022 年广西壮族自治区 政府专项债券（十五期）崇左市棚户区 改造项目实施方案专项评价报告

我们接受委托，对 2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）崇左市棚户区改造项目实施方案专项评价报告实施方案进行专项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。

我们的评价依据为《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）。崇左市棚户区改造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。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

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，本次评价的崇左市棚户区改造项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以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。

本期债券包含一个项目，即崇左市城区棚户区改造项目城北棚改区安置点一期工程项目，项目基本情况如下表：单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目建设内容	项目建设计划	总投资额
崇左市本级	崇左市城鑫投资有限公司	崇左市城区棚户区改造项目城北棚改区安置点一期工程	项目拟建总建筑面积为389037.45平方米，地上建筑面积319946.01平方米，其中：住宅建筑面积312981.11平方米，架空层建筑面积5593.29平方米，物业管理、社区服务用房建筑面积1040.49平方米，消防控制室建筑面积31.28平方米，公厕建筑面积63.24平方米，值班室面积45平方米，地下室楼梯间面积191.60平方米，地下建筑面积69091.44平方米。建设内容为主体工程、地下室、附属设施工程、供配电、供排水、设备安装等工程。	项目计划建设周期为36个月，已于2019年12月开工建设，预计于2022年12月底竣工。	150,598.00
合计					150,598.00

（二）项目资金筹措情况。

本期拟发行的政府专项债券项目资金筹措情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	类别	2019年	2020年	2021年	2022年
崇左市城区棚户区改造项目城北棚改区安置点一期工程	不含专项债券的项目资本金	31,511.11	31,131.28	40,144.84	37,810.77
	专项债券融资	-	-	-	10,000.00
	其他债务融资	-	-	-	-
	合计	31,511.11	31,131.28	40,144.84	47,810.77

（三）专项债券的发行情况。

本期拟发行的政府专项债券共计 2,100 万元，每半年付息一次，第十六至第二十年分期等额还本，每年还本 420 万元，已偿还本金不再计息。具体情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	发行规模	发行利率	发行期限	本息总额
崇左市本级	崇左市城鑫建设投资有限公司	崇左市城区棚户区改造项目城北棚改区安置点一期工程	2,100.00	4.50%	20 年期	3,801.00
合计			2,100.00			3,801.00

（四）专项债券项目预期收益。

本期拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收益情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目预期总收入	项目预期总成本	项目总收益
崇左市本级	崇左市城鑫建设投资有限公司	崇左市城区棚户区改造项目城北棚改区安置点一期工程	189,111.51	25,358.24	163,753.27
合计			189,111.51	25,358.24	163,753.27

（五）专项债券项目总债务融资本息。

本期债券共包含崇左市棚户区改造项目 1 个子项目，项目总债务融资本息合计 3,801 万元，项目总债务融资本息情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
崇左市城区棚户区改造项目城北棚改区安置点	10,000.00	8,100.00	18,100.00	-	-	-	18,100.00

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务 融资本息
	债券本金	利息支出	专项债券 融资本息	其他债务 融资本金	利息支出	其他债务 融资本息	
一期工程							
合计	10,000.00	8,100.00	18,100.00	-	-	-	18,100.00

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以崇左市城区棚户区改造项目城北棚改区安置点一期工程项目的总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，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目单位	项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
崇左市城鑫建设投资有限公司	崇左市城区棚户区改造项目城北棚改区安置点一期工程	163,753.27	18,100.00	9.05
合计		163,753.27	18,100.00	9.05

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施工项目的融资需求，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、专项评价

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，我们认为本次发行的崇左市棚户区改造项目的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，可以实现项目收益与融资自求平衡。

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崇左市棚户区改造专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



中国注册会计师：



中国注册会计师：

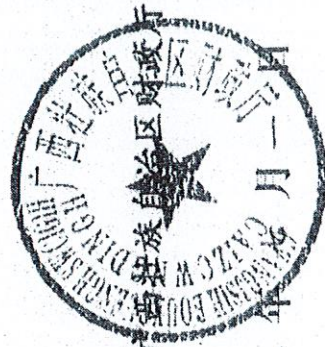


二〇二二年五月八日

证书序号: NO.008115

说明

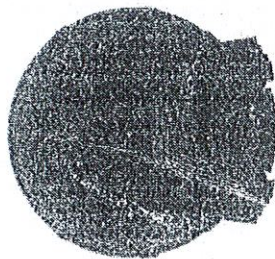
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 广西壮族自治区财政厅

二〇〇八年一月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名

称: 广西同瑞会计师事务所有限公司

主任会计师: 陈永利

办公场所: 南宁市民族大道 83-6 号 11 楼

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 45010046

注册资本(出资额): 50 万

批准设立文号: 桂财会〔2007〕49 号

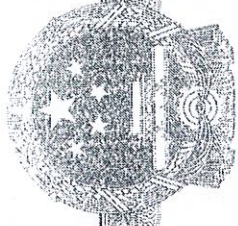
批准设立日期: 2007 年 10 月 16 日

此复印件仅用于

再次复印无效



会计师



营业执照

统一社会信用代码

91450103667034516K (1-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本)



名称 广西同瑞会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 陈永利

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、清算事宜中的审计业务，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。）

注册资本 伍拾万圆整

成立日期 2007年10月30日

营业期限 长期

住所 南宁市民族大道83-6号11楼



登记机关

2021年09月07日

此复印件仅用于

再次复印无效



陈永利

男

1973-12-31

广西同瑞会计师事务所有限

公司

310110197312318011

Full name

Sex

Date of birth

Working unit

Identity card No.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



此证仅用于

再次复印无效

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.





姓名 封业波

Sex 男

Date of birth 1980-05-25

Working unit 广西同瑞会计师事务所有限公司

Identity card No. 45252519800525287X



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

