

2019 年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）  
——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（二期）来  
宾市土地储备项目收益与融资自求平衡  
总体评价报告

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）  
湖北分所  
2019 年 2 月

# 江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所

JiangsuGongzhengTianye Certified Public Accountants,SGP Hubei Branch



中国 . 湖北 . 武汉 Wuhan . hubei . China

总机: 86 (027) 88568365

Tel: 86 (027) 88568365

传真: 86 (027) 88568386

Fax: 86 (027) 88568386

电子信箱: mail@jsgztycpa.com

E-mail: mail@jsgztycpa.com

## 2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期） ——2019年广西壮族自治区政府专项债券（二期）来 宾市土地储备项目收益与融资自求平衡 总体评价报告

苏公H[2019] E6005号

我们接受委托,对2019年广西壮族自治区政府土地储备专项债券(一期)——2019年广西壮族自治区政府专项债券(二期)来宾市土地储备项目收益与融资自求平衡专项债券(以下简称“本期债券”)相关土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价,并出具专项评价报告。

2017年财政部国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预〔2017〕62号),推出土地储备专项债券。同年财政部公布《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,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。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》、《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》及《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》。

相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且存在变动可能，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的来宾市 5 个项目（其中来宾市本级 4 个项目，拟使用债券资金 16,000.00 万元；武宣县 1 个项目，拟使用债券资金 1,400.00 万元），预期土地出让收入对应的政府性基金收入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。

### 来宾市本级土地储备项目情况

#### 一、基本情况

2019 年来宾市本级土地储备项目共计 4 个，拟发行债券资金总额为 16,000.00 万元，拟出让土地面积共计 204.95 亩。各项目概况如下：

项目名称	四至范围	项目实施方
广西来宾城建投资集团有限公司来宾市河南工业园区内、来武二级公路东面地块（来国用(2013)第 0808047007 号）	来武路与新科路交叉口东北角	来宾市土地储备中心
来宾市农业发展投资有限责任公司地块（808041927）	东至经一路 南至纬十路 西至柳南高速 北至纬九西路	来宾市土地储备中心
来宾市农业发展投资有限责任公司地块（808041884）	东至红水河大道 南至水城渠道 西至迎宾北路 北至纬十路	来宾市土地储备中心
来宾市桂中水城开发投资有限责任公司地块（9273）	东至规划路 南至华侨横二路 西至华侨纵七路 北至华侨横一路	来宾市土地储备中心

## 二、应付本息情况

来宾市本级土地储备项目本次拟融资金额 16,000.00 万元，假设融资利率 4.00%，期限为五年，每年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期偿还	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	16,000.00		16,000.00	640.00	640.00
第二年	16,000.00		16,000.00	640.00	640.00
第三年	16,000.00		16,000.00	640.00	640.00
第四年	16,000.00		16,000.00	640.00	640.00
第五年	16,000.00	16,000.00		640.00	16,640.00
合计		16,000.00		3,200.00	19,200.00

## 三、预测性财务信息的基本假设条件与项目预期产生的现金流入

### （一）基本假设条件

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
3. 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
4. 土地出让价格在正常范围内变动；
5. 土地出让等预计收入能够实现；
6. 项目土地出让收入、财政补贴收入等全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息，如土地出让收入、财政补贴收入等在偿还本次预计发行债券本息后没有结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，则由投资方无条件用其他资金负责清偿；
7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

## (二) 土地出让单价及面积预测依据

### 1. 单价预测依据

通过查询来宾市国土资源局土地出让信息，选取各地块周边近 2 年土地出让价格，计算得出平均单价，作为本次预计土地出让产生现金流入的依据。

来宾市本级土地储备项目-价格预测表

项目名称	位置	土地性质	占地面积 (亩)	总地价 (万元)	地价 (万元/亩)	简单平均地价 (万元/亩)
来宾市农业发展投资有限责任公司地块 (808041927)、来宾市农业发展投资有限责任公司地块 (808041884)	来宾市维林大道与翠屏路交叉口西北角	城镇住宅兼容批发零售用地	52.02	13,004.75	250.00	211.67
	来宾市侨兴路与华侨纵二路交叉口西北角	城镇住宅兼容商服用地	98.62	18,245.44	185.01	
	来宾市教育园区华侨大道与铁北路交叉口东南角	城镇住宅兼容批发零售用地	43.50	8,700.40	200.01	
来宾市桂中水城开发投资有限责任公司地块 (9273)	来宾市教育园区华侨大道与铁北路交叉口东南角	城镇住宅兼容批发零售用地	43.50	8,700.40	200.01	190.01
	来宾市之江路与侨仁路交叉口西南角	城镇住宅兼容商服用地	128.34	23,743.09	185.00	
	来宾市侨兴路与华侨纵二路交叉口西北角	城镇住宅兼容商服用地	98.62	18,245.44	185.01	
广西来宾城建投资集团有限公司来宾市河南工业园区内、来武二级公路东面地块(来国用(2013)第0808047007号)	来宾市疏港大道与凤翔路交叉口西南角	商服用地	6.97	1,415.11	203.03	133.01
	来宾市城南新区福安路与盛安路交叉口东南角	城镇住宅兼容批发零售	72.74	6,255.73	86.00	
	来宾市江滨北路与文明路交叉口东南角	城镇住宅兼容批发零售	70.60	7,766.44	110.01	

### 2. 可出让面积预测依据

根据 2019 年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（二期）来宾市土地储备项目收益与融资自求平衡方案确认，债券存续期间内可用于项目资金平衡的土地共计 204.95 亩。

## (三) 预计出让土地产生的现金流入

假设广西来宾城建投资集团有限公司来宾市河南工业园区内、来武二级公路东面地块（来国用(2013)第0808047007号）等4个项目的拟出让土地，按预期出让计划挂牌交易，出让单价按各地块周边近2年土地出让价格的平

均单价预计，预计用于项目资金平衡的土地出让收入为 38,886.68 万元。具体如下：

单位：万元、亩、万元/亩

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计地块 出让收入	预计用于项目 资金平衡的土 地出让收入
广西来宾城建投资集团有限公司来宾市河南工业园区内、来武二级公路东面地块（来国用(2013)第0808047007号）	35.00	133.01	4,655.35	4,655.35
来宾市农业发展投资有限责任公司地块（808041927）	57.41	211.67	12,151.97	12,151.97
来宾市农业发展投资有限责任公司地块（808041884）	32.09	211.67	6,792.49	6,792.49
来宾市桂中水城开发投资有限责任公司地块（9273）	80.45	190.01	15,286.87	15,286.87
<b>合计</b>	<b>204.95</b>		<b>38,886.68</b>	<b>38,886.68</b>

#### 四、土地储备项目收益与融资平衡情况

来宾市本级土地储备项目此次债券发行对应的 4 个项目计划拟出让土地面积共计 204.95 亩，项目总投资 18,515.00 万元，项目需融资 16,000.00 万元。用于收益与融资自求平衡储备地块预计于债券存续期内完成出让，依据土地出让计划及项目地块周边近 2 年的平均地价，预计用于项目资金平衡的土地出让收入 38,886.68 万元，土地储备专项债券对应地块项目土地出让收入对专项债券本息的总体覆盖倍数为 2.03，可以实现项目收益与融资自求平衡。

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	2019年本次申请发行债券金额	2019年本次申请发行债券利息	土地出让收入对专项债券本息的整体覆盖倍数
广西来宾城建投资集团有限公司来宾市河南工业园区内、来武二级公路东面地块（来国用（2013）第0808047007号）	4,900.00	4,655.35	2,500.00	500.00	1.55
来宾市农业发展投资有限责任公司地块（808041927）	5,274.00	12,151.97	5,200.00	1,040.00	1.95
来宾市农业发展投资有限责任公司地块（808041884）	2,926.00	6,792.49	2,900.00	580.00	1.95
来宾市桂中水城开发投资有限责任公司地块（9273）	5,415.00	15,286.87	5,400.00	1,080.00	2.36
合计	18,515.00	38,886.68	16,000.00	3,200.00	2.03

### 武宣县土地储备项目情况

#### 一、基本情况

2019年武宣县土地储备项目共计1个，拟使用债券资金总额为1,400.00万元，拟出让土地面积共计40亩。项目概况如下：

项目名称	四至范围	项目实施方
武宣县新兴有限责任公司	北至清水河 南至碧桂园 东至台湾产业园 西至碧桂园	武宣县土地储备中心

#### 二、应付本息情况

武宣县土地储备项目本次拟融资金额1,400.00万元，假设融资利率4.00%，期限为5年，每年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期偿还	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	1,400.00		1,400.00	56.00	56.00
第二年	1,400.00		1,400.00	56.00	56.00
第三年	1,400.00		1,400.00	56.00	56.00
第四年	1,400.00		1,400.00	56.00	56.00
第五年	1,400.00	1,400.00		56.00	1,456.00
合计		1,400.00		280.00	1,680.00

### 三、预测性财务信息的基本假设条件与项目预期产生的现金流入

#### (一) 基本假设条件

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3. 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

4. 土地出让价格在正常范围内变动；

5. 土地出让等预计收入能够实现；

6. 项目土地出让收入、财政补贴收入等全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息，如土地出让收入、财政补贴收入等在偿还本次预计发行债券本息后没有结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，则由投资方无条件用其他资金负责清偿；

7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

#### (二) 土地出让单价及面积预测依据

##### 1. 单价预测依据

查询武宣县国土资源局土地交易中心土地出让信息，选取各地块周边近2年土地出让价格，计算得出平均单价，作为本次预计土地出让产生现金流入的依据。（因武宣县近两年商住用地案例较少，故以武宣县最近一个地块

成交案例为基础，参考目前土地市场，估算出武宣县武宣镇片区地块商住用地价格约为 120 万元/亩）。

## 2. 可出让面积预测依据

根据 2019 年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（二期）南宁市土地储备项目收益与融资自求平衡方案确认，债券存续期内可用于项目资金平衡的土地共计 40 亩。

### （三）预计出让土地产生的现金流入

假设武宣县新兴有限责任公司的拟出让土地，出让单价按政府出具的地价预计，预计用于项目资金平衡的土地出让收入为 4,800.00 万元。具体如下：

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计地块出让收入	预计用于项目资金平衡的土地出让收入
武宣县新兴有限责任公司	40.00	120.00	4,800.00	4,800.00
合计	40.00		4,800.00	4,800.00

## 四、土地储备项目收益与融资平衡情况

武宣县土地储备项目此次债券发行对应的 1 个项目计划拟出让土地面积共计 40 亩，项目总投资 1,400.00 万元，项目需融资 1,400.00 万元。用于收益与融资自求平衡储备地块预计债券存续期内完成出让，依据土地出让计划及项目地块周边近两年的平均地价，预计用于项目资金平衡的土地出让收入为 4,800.00 万元，土地储备专项债券对应地块项目土地出让收入对专项债券本息的总体覆盖倍数为 2.86，可以实现项目收益与融资自求平衡。

单位：万元

项目名称	项目总投资	预计用于项目 资金平衡的土 地出让收入	2019年本次 申请发行债 券金额	2019年本次 申请发行债 券利息	土地出让收入对专 项债券本息的总体 覆盖倍数
武宣县新兴有限责任公 司	1,400.00	4,800.00	1,400.00	280.00	2.86
合计	1,400.00	4,800.00	1,400.00	280.00	2.86

本评价报告以前述假设条件为基础出具，仅供发行本次专项债券使用，  
未经本事务所许可，不得向非相关单位或个人提供。

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

中国·武汉

二〇一九年二月十八日



# 营业执照

(副本)  
统一社会信用代码 91420106090833400D

名称 江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所  
 类型 合伙企业分支机构  
 营业场所 武昌区东湖路161号湖北日报传媒集团总部181文化创意产业园内6号楼第二层  
 负责人 陈建忠  
 成立日期 2014年02月04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、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 基本建设年度财务决算审计; 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。(许可项目、经营范围与许可证核定的经营项目、范围一致)



登记机关

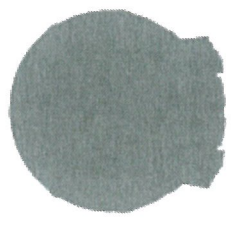


重要提示: 企业应于每年1月1日—6月30日公示上一年的年度报告, 公示途径: 国家企业信用信息公示系统(湖北)

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

注册会计师执业证书  
证书序号: 5000914



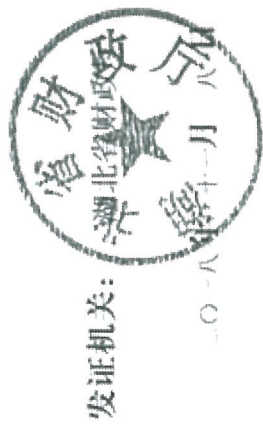
# 会计师事务所分所 执业证书

名称: 江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所  
负责人: 陈建忠  
经营场所: 武昌区东湖路181号湖北(国)文化传媒集团楚天181文化创意产业园16号楼第二层  
分所执业证书编号: 320200284201  
批准执业文号: 鄂财会发(2014)2号  
批准执业日期: 2014年1月22日



## 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》记载事项发生变更的, 应当向财政部门申请换发。  
《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。  
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: 湖北省财政厅  
中华人民共和国财政部制