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）

百色市

项目收益与融资自求平衡方案总体评价报告

大信穗贸咨字〔2019〕第00003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. Nansha FTZ Branch

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
WUYIGE Certified Public Accountants LLP. Nansha FTZ Branch
Forth Floor,No.210 Linhe West Cross Road,Tianhe District, Guangzhou City
电话 Telephone：+86 020-87518639
传真 Fax：+86 020-87518639
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn
邮编 Postcodes：510610

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）
百色市
项目收益与融资自求平衡方案总体评价报告

大信穗贸咨字〔2019〕第00003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）百色市（以下简称“本期债券”）相关土地储备的项目收益与融资自求平衡情况进行总体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额度内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行政府专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的政府专项债券品种。

我们的评价依据是《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《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）。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。这些假设已在项目收益与融资自求平衡方案的预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的评价，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。

经专项评价，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的第一期土地储备，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。

一、项目概况

（一）项目基本情况

本期政府专项债券共包含3项土地储备，位于百色市，具体情况如下表：

实施单位		项目名称	项目土地四至范围	土地规划性质
百色市	百色市土地储备中心	收储广西爱家房地产公司观湖山庄项目土地及地上建筑物（百色市右江区永乐乡排洪路）	东北面临百色市澄碧湖水库，西面临永乐乡政府，南面临库区管理处。	商业，公共设施用地等
	百色市土地储备中心	收储百色市外域片区土地	东至百隆高速，西起高速路东出口引道，南至南环路，北至百色大道。	商住用地、商服用地、批发零售用地
	田林县土地储备交易中心	田林县2018年第一批次城市建设用地项目（福利院项目、普通高中项目）	乐里镇新宁村分水屯	商业

（二）政府专项债券发行情况

本期政府专项债券计划2019年2月发行，共计发行15,400.00万元，具体情况如下表：

单位：人民币万元

实施单位		项目名称	拟发债金额	测算利率	期限
百色市	百色市土地储备中心	收储广西爱家房地产公司观湖山庄项目土地及地上建筑物（百色市右江区永乐乡排洪路）	8,200.00	4.00%	5年
	百色市土地储备中心	收储百色市外域片区土地	6,100.00		
	田林县土地储备交易中心	田林县2018年第一批次城市建设用地项目（福利院项目、普通高中项目）	1,100.00		
合计			**15,400.00**	—	—

二、覆盖倍数

本次拟发行政府专项债券均以土地出让收入作为还本付息基础。根据广西壮族自治区百色市财政局提供的《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）百色市项目收益与融资自求平衡方案》（以下简称“收益与融资自求平衡方案”）中的资金测算分析显示，本期政府专项债券的资金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
百色市	百色市土地储备中心	收储广西爱家房地产公司观湖山庄项目土地及地上建筑物（百色市右江区永乐乡排洪路）	22,457.28	2.28
	百色市土地储备中心	收储百色市外域片区土地	51,303.00	7.01
	田林县土地储备交易中心	田林县2018年第一批次城市建设用地项目（福利院项目、普通高中项目）	4,205.14	3.19
合计			77,965.42	——

广西壮族自治区及下属百色市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土地储备专项债券可满足百色市土地储备的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥政府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，发行政府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政府专项债券的要求，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土地储备专项债券，百色市的土地出让收入为本期拟发行债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足政府专项债券还本付息的要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的土地储备专项债券的方式满足百色市土地储备的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

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土地储备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

二〇一九年二月十八日

营业执照

（副 本） 编号：S1052016071503（1-1）

统一社会信用代码 91440101MA59ELYA6F

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）（JM）
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

企业信用信息公示系统网址:http://cri.gz.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号：NO.502719

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）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诗意人家丰泽东路106号（自编1号楼）13层1301自编1301-F1082

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

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：广东省财政厅

二〇一六年九月二十九日

中华人民共和国财政部制