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）钦州市土地储备项目实施方案总体评价报告

大信桂咨字[2019]第00001号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

大信会计师事务所
广西南宁市金洲路 25 号太平洋世纪广场 A 座 2202 号
邮编 530022

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
22/F, Block A, Pacific Century, 25 Jinzhou Road, Nanning, Guangxi, China ,530022

电话 Telephone：+86（0771）5760177
传真 Fax：+86（0771）5760286
网址 Internet：www.dxgxcpa.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）钦州市土地储备项目实施方案总体评价报告

大信桂咨字[2019]第 00001 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）钦州市（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的证据的评价，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项目，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，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概况

（一）申请政府专项债券单位基本情况

大信会计师事务所
广西南宁市金洲路25号太平洋世纪广场A座2202号
邮编 530022

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
22/F, Block A, Pacific Century, 25 Jinzhou Road, Nanning, Guangxi, China ,530022

电话 Telephone：+86（0771）5760177
传真 Fax：+86（0771）5760286
网址 Internet：www.dxgxcpa.com

本期政府专项债券共包含2项土地储备，位于钦州市，具体情况如下表。

项目序号	实施单位	项目名称	项目土地四至范围	土地规划性质
1	钦州市土地储备中心	中马钦州产业园区2019年土地储备项目下埠江东片区	东至六钦高速公路，南至云顶路，西至下埠江，北至马良路	科教用地、住宅用地、商服用地、工业用地、公共设施用地
2	钦州市土地储备中心	钦州市黎合江南部项目	东至钦犀公路，南至凯翔街，西至进港大道，北至城南东大街	工业用地、商住用地

（二）政府专项债券发行情况

本期政府专项债券计划于2019年2月发行，共计发行13,500.00万元，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目序号	实施单位	项目名称	投资估算	拟申请发债年份	拟申请发债金额	利率	债券期限
1	钦州市土地储备中心	中马钦州产业园区2019年土地储备项目下埠江东片区	252,510.00	2019年	10,000.00	4%	5年期
2	钦州市土地储备中心	钦州市黎合江南部项目	116,484.90	2019年	3,500.00	4%	5年期
合计			**368,994.90**		**13,500.00**		

（三）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钦州市财政局提供的《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）钦州市本级土地收储项目收益与融资融资方案》（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：

项目名称		项目预期收入（万元）	覆盖倍数
1	中马钦州产业园区2019年土地储备项目下埠江东片区	299,025.00	24.92
2	钦州市黎合江南部项目	156,450.00	37.25
合计		**455,475.00**	**28.12**

基于上表，我们未注意到某个项目预期收益不能覆盖拟申请发行债券本息的情况。

大信会计师事务所
广西南宁市金洲路 25 号太平洋世纪广场 A 座 2202 号
邮编 530022

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
22/F, Block A, Pacific Century, 25 Jinzhou Road, Nanning, Guangxi, China ,530022

电话 Telephone：+86（0771）5760177
传真 Fax：+86（0771）5760286
网址 Internet：www.dxgxcpa.com

广西壮族自治区及下属钦州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项目专项债券可满足钦州市土地储备项目的融资需求，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，有利于防范和化解专项债务风险，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。

二、总体评价

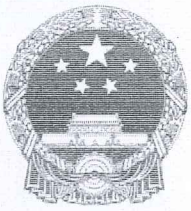
基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本次通过发行收益与融资自求平衡的土地储备项目专项债券可以用相较其他融资方式利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，钦州市的土地储备项目出让收入为本期拟发行债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足政府专项债券还本付息的要求。

综上所述，通过发行收益与融资自求平衡的土地储备项目专项债券的方式满足钦州市土地储备项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

三、报告使用限制

本评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，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
2019 年 2 月 18 日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码91450103079050392l

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

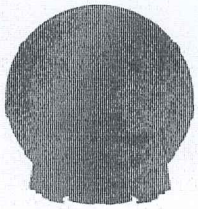
2016 年 08 月 29 日

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



会计师事务所分所
执业证书

仅用于出具报告

名　　称：大信会计师事务所
（特殊普通合伙）广西分所

负　责　人：宁光美

办 公 场 所：南宁市青秀区金洲路25号
大平洋世纪广场A座2202号房

分 所 编 号：11010141450l

批准设立文号：桂财会〔2013〕45号

批准设立日期：2013年8月20日

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