

2019 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）

——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（一期）

崇左市

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 00004 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



## 2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）

### ——2019年广西壮族自治区政府专项债券（一期）

#### 崇左市

## 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00004号

我们接受委托，对2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）—2019年广西壮族自治区政府专项债券（一期）崇左市（以下简称“本期债券”）相关棚户区改造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。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。

我们的评价依据是《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28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）。相关棚户区改造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，本次评价的第一期棚户区改造，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

本期政府专项债券共包含 7 个棚户区改造项目，位于崇左市，具体情况如下表：

项目主管单位	项目名称	项目内容
崇左市 宁明县住房和城乡建设局	宁明县 2018-2020 年棚户区改造安置一区项目	项目位于宁明县城镇浦江经联社，规划总用地面积为 77.82 亩，项目总建筑面积 190,569.53 平方米。项目为新建项目，建设工期 2 年，目前项目已完成 3#楼承台钢筋绑扎、7#承台钢筋及底板浇筑、5#楼承台钢筋绑扎 70.00%。
崇左市 龙州县住房和城乡建设局	龙州县城 2019 棚户区改造项目	项目位于龙州县县城，规划总用地面积为 910.79 亩，项目总建筑面积 564,000.00 平方米。
崇左市 大新县住房和城乡建设局	大新县城东区棚户区改造项目（一期）	项目位于大新县环城东路东侧地块，规划总用地面积为 23.05 亩，项目总建筑面积 49,525.86 平方米。
崇左市 大新县住房和城乡建设局	大新县城东区棚户区改造项目（二期）	项目位于大新县环城东路东侧地块，规划总用地面积为 7 亩，项目总建筑面积 31,770.68 平方米。
崇左市 崇左市住房和城乡建设委员会	崇左市城区棚户区改造项目旧城棚户区安置点工程（B 工程）	项目位于崇左市江北片区 B-14 地块，北面为 24 米规划路、东临壶滨路、南靠新庆街，规划总用地面积为 123.70 亩，项目总建筑面积 205,707.86 平方米。
崇左市 崇左市住房和城乡建设委员会	崇左市城区棚户区改造项目城南安置小区一期	项目位于崇左市东盟大道南侧、环城东路东面，规划总用地面积为 263.03 亩，项目总建筑面积 411,949.20 平方米。
崇左市 崇左市住房和城乡建设委员会	中泰崇左产业园棚户区改造项目 A 区	项目位于中泰产业园棚户区改造 A 区地块内，位于广西中泰崇左产业园经南一路与工业大道相交处东北侧，项目规划总用地面积为 106.58 亩，项目总建筑面积 181,547.12 平方米。

### （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 100,400.00 万元，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	拟发债金额	测算利率	期限
崇左市 宁明县 2018-2020 年棚户区改造安置一区项目	25,000.00	4.00%	7 年
崇左市 龙州县城 2019 棚户区改造项目	27,600.00		
崇左市 大新县城东区棚户区改造项目（一期）	5,000.00		



项目名称	拟发债金额	测算利率	期限
大新县城东区棚户区改造项目（二期）	3,000.00		
崇左市城区棚户区改造项目旧城棚户区安置点工程（B 工程）	2,000.00		
崇左市城区棚户区改造项目城南安置小区一期	3,500.00		
中泰崇左产业园棚户区改造项目 A 区	34,300.00		
<b>合计</b>	<b>100,400.00</b>		

## 二、覆盖倍数

本次拟发行政府专项债券以房产销售收入、土地出让收入、财政补贴收入等作为还本付息基础。根据广西壮族自治区崇左市财政局提供的《2019 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）—2019 年广西壮族自治区政府专项债券（一期）崇左市棚户区改造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：

项目名称	项目预期收益 (万元)	覆盖倍数
宁明县 2018-2020 年棚户区改造安置一区项目	52,440.35	1.56
龙州县城 2019 棚户区改造项目	250,911.50	7.10
大新县城东区棚户区改造项目（一期）	15,735.02	2.46
大新县城东区棚户区改造项目（二期）	9,018.01	2.35
崇左市城区棚户区改造项目旧城棚户区安置点工程（B 工程）	177,120.87	69.19
崇左市城区棚户区改造项目城南安置小区一期	289,885.27	64.71
中泰崇左产业园棚户区改造项目 A 区	188,878.32	4.30
<b>合计</b>	<b>983,989.34</b>	

广西壮族自治区及下属崇左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棚户区改造专项债券可满足崇左市棚户区改造的融资需求，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



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

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

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棚户区改造专项债券，崇左市的棚户区改造房产销售收入、土地出让收入、财政补贴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棚户区改造专项债券的方式满足崇左市棚户区改造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棚户区改造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 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幸福路106号(自编1号楼)13层1301 自编1301-F1082(仅限办公用途)(限)
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。)



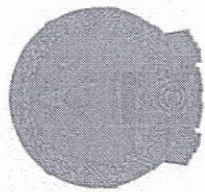
大信会计师事务所(特殊普通合伙)南沙自贸区分所



登记机关



2016年08月31日



# 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图人蔡丰泽新街406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



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