

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）
来宾市棚户区改造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）来宾市棚户区改造项目收益与融资自求平衡总体评价报告

苏公H[2019] E6001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）来宾市棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“本期债券”）相关棚户区改造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，各地方按照各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年财政部住房城乡建设部印发《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，所以实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经审核，我们认为：在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的来宾市棚户区改造项目（其中来宾市本级 1 个项目，拟发行专项债券 10,000 万元；武宣县 2 个项目，拟发行专项债券 17,000 万元），预期房屋出售收入、物业费收入、财政补贴收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资平衡。

来宾市本级棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况

一、基本情况

2019 年来宾市本级棚户区改造项目共计 1 个，“来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）”，拟发行专项债券 10,000.00 万元。

二、应付本息情况

来宾市本级棚户区改造项目本次拟融资金额 10,000.00 万元，假设融资利率 4.00%，期限为七年，每年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下表：

来宾市本级棚户区改造项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	10,000.00		10,000.00	400.00	400.00
第二年	10,000.00		10,000.00	400.00	400.00
第三年	10,000.00		10,000.00	400.00	400.00

年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第四年	10,000.00		10,000.00	400.00	400.00
第五年	10,000.00		10,000.00	400.00	400.00
第六年	10,000.00		10,000.00	400.00	400.00
第七年	10,000.00	10,000.00		400.00	10,400.00
合计		10,000.00		2,800.00	12,800.00

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. 房屋销售收入、租金收入、物业费收入、财政补贴收入等预计收入等能够实现；

6. 项目产生的房屋销售收入、租金收入、物业费收入、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，如果销售收入、物业费收入、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) 项目预期产生的现金流入

1. 土地出让收入预测依据：

序号	项目名称	预计销售面积（亩）	预计销售单价 （万元/亩）	销售收入 （万元）
1	来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）	300.00	190.01	57,003.00
	合计	300.00	190.01	57,003.00

2. 房屋销售收入预测依据:

序号	项目名称	预计商铺销售面积 (平方米)	销售单价(万元/平方 米)	税率 (增值税)	销售收入 (万元)
1	来宾市滨河北片区棚 户区改造项目(一期)	6,389.92	1.87	10.00%	10,754.24
	合计	6,389.92	1.87	-	10,754.24

房屋销售面积依据政府批复的建设规划预计,房屋销售单价依据项目周边平均销售单价预计。

3. 房屋销售单价测算:

来宾市滨河北片区棚户区改造项目(一期)——商铺销售单价

序号	楼盘名称	销售单价(万元/平方米)	销售均价(万元/平方米)
1	来宾市果蔬批发商贸综合市场项目	2.26	1.87
2	中南·财富大道项目	1.21	
3	腾龙·钻石广场	2.13	

来宾市滨河北片区棚户区改造项目(一期),偿还的资金来源为土地出让收入、房屋销售收入等,预计收入为67,757.24万元,具体情况如下:

单位:万元

项目名称	土地出让收入	房屋销售收入	合计
来宾市滨河北片区棚户区改造项目(一期)	57,003.00	10,754.24	67,757.24
合计	57,003.00	10,754.24	67,757.24

4. 其他收入预测依据: 无

四、棚户区改造项目收益与融资平衡情况

在本报告的假设条件下,此次债券发行对应的来宾市滨河北片区棚户区改造项目(一期),预计收入67,757.24万元,预计发行专项债券融资10,000.00万元,本息合计12,800.00万元。用于收益与融资自求平衡收入预计于债券存续期内实现,项目覆盖倍数为5.29,可以实现项目收益与融资自求平衡,如下表:

单位：万元、倍

项目名称	项目总 投资	预计用于项目资 金平衡的总收入	2019年本次申请 发行债券金额	2019年本次申请 发行债券利息	预计收入对专项债券 本息的总体覆盖倍数
来宾市滨河北片区棚 户区改造项目（一期）	64,285.83	67,757.24	10,000.00	2,800.00	5.29
合计	64,285.83	67,757.24	10,000.00	2,800.00	5.29

武宣县棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况

一、基本情况

2019年武宣县棚户区改造项目共计2个：“武宣县城东新区（城中村）改造项目”、“武宣县城东新区（湖畔华庭A区）项目”，拟发行专项债券17,000.00万元。

二、应付本息情况

武宣县棚户区改造项目本次拟融资金额17,000.00万元，假设融资利率4.00%，期限为七年，每年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

武宣县棚户区改造项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金	本期偿还本金	期末 本金余额	当年偿还利 息	当年还本 付息合计
第一年	17,000.00		17,000.00	680.00	680.00
第二年	17,000.00		17,000.00	680.00	680.00
第三年	17,000.00		17,000.00	680.00	680.00
第四年	17,000.00		17,000.00	680.00	680.00
第五年	17,000.00		17,000.00	680.00	680.00
第六年	17,000.00		17,000.00	680.00	680.00
第七年	17,000.00	17,000.00		680.00	17,680.00
合计		17,000.00		4,760.00	21,760.00

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. 房屋销售收入、租金收入、物业费收入、财政补贴收入等预计收入等能够实现；
6. 项目产生的房屋销售收入、租金收入、物业费收入、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，如果销售收入、物业费收入、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) 项目预期产生的现金流入

1. 土地出让收入预测依据：

序号	项目名称	预计销售面积 (平方米)	预计销售单价 (万元/平方米)	销售收入 (万元)
1	武宣县城东新区 (城中村) 改造项目	400.00	125.00	50,000.00
2	武宣县城中村改造 (湖畔华庭 A 区) 项目	229.25	250.00	57,312.50
	合计	629.25		107,312.50

2. 房屋销售收入预测依据：

序号	项目名称	预计住宅销售面积 (平方米)	销售单价 (万元)	预计商铺销售面积 (平方米)	销售单价 (万元)	税率 (增值税)	销售收入 (万元)
1	武宣县城中村改造 (湖畔华庭 A 区) 项目	37,565.70	0.35	16,203.75	1.73	10.00%	37,062.44
	合计	37,565.70	0.35	16,203.75	1.73	10.00%	37,062.44

房屋销售面积依据政府批复的建设规划预计，房屋销售单价依据项目周边平均销售单价预计。

3. 房屋销售单价测算：

商铺销售单价测算

序号	楼盘名称	销售单价（万元/平方米）	销售均价（万元/平方米）
1	钱江美城	1.36	1.73
2	置宝华府	2.11	

住宅销售单价测算

序号	楼盘名称	销售单价（万元/平方米）	销售均价（万元/平方米）
1	钱江美城	0.30	0.35
2	置宝华府	0.37	
3	圣湖豪庭	0.31	
4	城东国际	0.41	

4. 物业费收入预测依据

序号	项目名称	物业面积 (平方米)	物业费单价（元/ 平米/年）	预计收入时 间	税率 (增值税)	收入 (万元)
1	武宣县城城中村改造（湖畔华庭A区）项目	41,330.25	17.20	2,022.01	6.00%	334.11
	合计	41,330.25	17.20			334.11

5. 物业费单价测算：

序号	楼盘名称	物业费单价（元/平米/月）	平均值（元/平米/月）
1	圣湖豪庭	1.00	1.43
2	裕达·大城小爱	1.50	
3	碧桂园	1.80	

6. 其他收入预测依据：无

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



二〇一九年二月十八日

江苏公证天业会计师事务所



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181号武汉日报传媒集团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19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）



本复印件仅



登记机关



2018 10 11

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

注册会计师行业诚信建设
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
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)星华煤炭集团楚天
181文化创意产业园内6号楼第二层

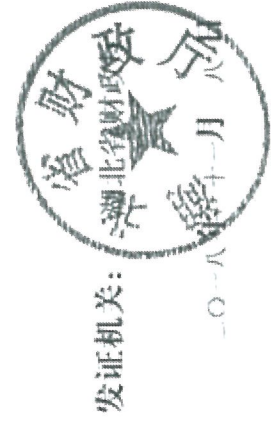
分所执业证书编号: 320200284201

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。
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:
中华人民共和国财政部制