

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）

玉林市

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00008号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）南沙自贸区分所

WUYIGECertifiedPublicAccountantsLLP.NanshaFTZBranch





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

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

电话 Telephone: +8620-87518639
传真 Fax: +8620-87518639
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn
邮编 Postcodes: 510610

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）

玉林市

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00008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）玉林市（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。



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

WUYIGECertifiedPublicAccountantsL
LP.NanshaFTZBranch
ForthFloor,No.210LinheWestCrossRoad,
TianheDistrict,GuangzhouCity

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

一、项目概况

（一）项目基本情况

本期债券共包含8个棚户区改造项目，位于玉林市，具体情况如下表：

项目主管单位	项目名称	项目内容
玉林市住房和城乡建设委员会	玉林市火车站片区棚户区改造项目	项目位于玉林市火车站广场前苗园路与中秀路之间地段，规划总用地面积为510.21亩，项目总建筑面积272,136平方米。项目为在建项目，建设工期3年，计划总投资120,106万元，目前已投资75,000万元。
玉林市住房和城乡建设委员会	玉林市石棠社区棚户区改造项目	项目位于玉林市人民东路东118号，规划总用地面积为51.16亩，项目总建筑面积186,153.44平方米。项目为在建项目，建设工期3年，计划总投资59,908.35万元，目前已投资11,517万元。
玉林市玉东新区规划建设局	玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目	项目位于玉林市玉东新区石棠路与文体路交叉口西南侧。本项目规划总用地面积176,476.33平方米（约264.72亩），总建筑面积65,839.90平方米。项目为在建项目，建设工期3年，计划总投资39,828.40万元。
玉林市玉州区住房和城乡建设局	玉林市清宁路棚户区改造项目	项目位于玉林市清宁路延长线东西两侧。本项目规划总用地面积180,338平方米，总建筑面积502,199.83平方米，其中安置房建筑面积292,995.51平方米；商品房建筑面积209,204.32平方米。项目为在建项目，建设工期3年，计划总投资98,018万元，已投资金额48,574万元。
容县住房和城乡建设局	2018-2020年容县棚户区改造项目	拆迁位置位于容县容城镇东郊及东外街，项目位于容县石寨镇合柳村，属于异地安置点。本项目规划总用地面积32,897.43平方米（约49.35亩），其中建筑占地面积6,306.05平方米，总建筑面积116,439.75平方米。项目分两部分，一部分是住宅区工程，另一部分是配套设施工程。项目建设工期2年，计划总投资43,940万元。
陆川县住房和城乡建设局	陆川县城区陆兴路片区危旧房改造项目	项目位于陆川县城区内陆兴路，规划总用地面积为140,244.60平方米，项目总建筑面积26,936.60平方米。项目建设工期3年，计划总投资23,497万元，目前已投资1,200万元。



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

WUYIGECertifiedPublicAccountantsL
LP.NanshaFTZBranch
ForthFloor,No.210LinheWestCrossRoad,TianheDistrict,GuangzhouCity

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

项目主管单位	项目名称	项目内容
陆川县住房和城乡建设局	陆川县城区九洲江县城东段一江两岸危旧房改造综合整治项目	项目位于陆川县城区东西滨路、西滨中路、温汤路、汇丰街、陆中南路、温泉路，规划总用地面积为 374,423.34 平方米，项目总建筑面积 50,993.34 平方米。项目建设工期 3 年，计划总投资 48,535 万元，目前已投资 3,000 万元。
陆川县住房和城乡建设局	陆川县 2018-2020 年棚户区改造项目	项目位于陆川县县南和县北两个片区，规划总用地面积为 359,272.94 平方米（约合 323.35 亩），项目总建筑面积 275,000 平方米。项目建设工期 3 年，计划总投资 156,540.29 万元。

（二）债券发行情况

本期债券计划 2019 年 2 月发行，共计发行 65,400.00 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
玉林市火车站片区棚户区改造项目	13,600.00	4.00%	7 年
玉林市石棠社区棚户区改造项目	4,500.00		
玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目	1,500.00		
玉林市清宁路棚户区改造项目	20,000.00		
2018-2020 年容县棚户区改造项目	10,000.00		
陆川县城区陆兴路片区危旧房改造项目	2,800.00		
陆川县城区九洲江县城东段一江两岸危旧房改造综合整治项目	5,000.00		
陆川县 2018-2020 年棚户区改造项目	8,000.00		
合计	65,400.00		

二、覆盖倍数

本次拟发行政府专项债券以房屋销售收入、土地出让收入、财政补贴收入等作为还本付息基础。根据《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）玉林市本级棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案》《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）玉林市玉东新区棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案》《2019 年



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

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

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

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）玉林市玉州区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
玉林市	玉林市火车站片区棚户区改造项目	29,688.76	1.71
	玉林市石棠社区棚户区改造项目	24,293.67	4.22
	玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目	53,328.34	27.78
	玉林市清宁路棚户区改造项目	87,898.90	3.43
	2018-2020 年容县棚户区改造项目	57,054.27	4.46
	陆川县城区陆兴路片区危旧房改造项目	19,000.00	5.30
	陆川县城区九洲江县城段一江两岸危旧房改造综合整治项目	13,300.00	2.08
	陆川县 2018-2020 年棚户区改造项目	21,357.16	2.09
合计		305,921.10	

广西壮族自治区及下属玉林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。

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，一方面可满足玉林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，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，我们认为本次发行项目收益与融资自求平衡的棚户区改造专项债券，玉林市的棚户区改造房屋销售收入、土地出让收入、财政补贴收入等为本期拟发行债



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

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

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

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玉林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

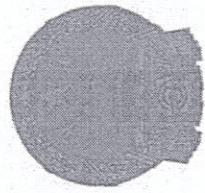
名 称	大信会计师事务所(特殊普通合伙)南沙自贸区分所
类 型	(特殊普通合伙分支机构)
营 业 场 所	广州市南沙区南沙云山青意人家丰泽东路105号(自编1号楼)3层1301 自编1301-F1082(仅限办公用途)(JM)
负 责 人	李洪
成 立 日 期	2016年08月31日
营 业 期 限	2016年08月31日至 2112年03月05日
经 营 范 围	商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体 信息公示平台查询。依法须经批准的项目,经相关 部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关



2016年08月31日



会计师事务所分所 执业证书

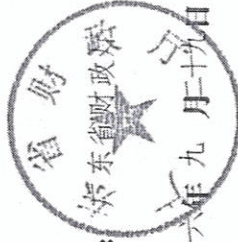
名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）南沙自贸区分所
 负责人：李洪
 办公场所：广州市南沙区南沙云山博恩人家丰泽东路106号
 分所编号：110101414402
 批准设立文号：粤财会[2016]57号
 批准设立日期：2016年9月



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
 二〇一六年九月十九日

中华人民共和国财政部制