

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）

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 00009 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

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

## 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）

#### 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 00009 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）百色市（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 6 个棚户区改造项目，位于百色市，具体情况如下表：

项目主管单位	项目名称	项目内容
百色市 田东县住房制度改革委员会办公室	田东县祥周镇危房（城中村）改造项目	项目分 A、B、C 三个地块进行建设，A 地块位于祥周镇人民政府西面，B 地块位于祥周镇中学东面，C 地块位于祥周镇加油站东面，规划总用地面积为 16.25 亩，项目总建筑面积 34,935.30 平方米。
田东县住房制度改革委员会办公室	田东县江城镇城中村改造项目	项目分 A、B 两个地块进行建设，A 地块位于江城镇政府大院内，B 地块位于江城镇加油站西面，规划总用地面积为 12.61 亩，项目总建筑面积 17,677.10 平方米。
百色市 凌云县住房和城乡建设局	凌云县东、西片区危旧房拆除新建项目和城中村改造建设项目	项目包括凌云县泗城东片区棚户区改造项目、凌云县泗城西片区和镇洪片区棚户区改造项目。凌云县泗城东片区棚户区改造项目位于凌云县镇洪体育馆旁，凌云县泗城西片区和镇洪片区棚户区改造项目位于泗城百花。项目规划总用地面积为 55.00 亩，项目总建筑面积 123,100 平方米。
百色市右江区住房制度改革委员会办公室	百色市右江区那毕片区城中村改造（一期）项目	项目位于百色市环岛一路与龙腾路交汇以南、东洲大道以北、那毕旧村以东、经一路以西的 LJ02-03-04 地块，规划总用地面积为 118.36 亩，项目总建筑面积 271,560.00 平方米。
百色市右江区住房制度改革委员会办公室	百色市右江区那马片区棚户区改造项目	项目位于百色市祥云路与平安路交叉口西侧的 YL01-05-14-01 和 YL01-05-20 地块，规划总用地面积为 62.14 亩，项目总建筑面积 164,000.00 平方米。
百色市房产管理局	百色市拉域片区棚户区改造项目	项目位于百色市迎龙区 YL01-03-16-02 地块，规划总用地面积为 45.30 亩，项目总建筑面积 116,269.56 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 87,600.00 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
百色市 田东县祥周镇危房（城中村）改造项目	5,500.00	4.00%	7 年
田东县江城镇城中村改造项目	2,900.00		
凌云县东、西片区危旧房拆除新建项目和城中村改造建设项目	11,000.00		
百色市右江区那毕片区城中村改造（一期）项目	20,000.00		
百色市右江区那马片区棚户区改造项目	20,000.00		



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.Nansha FTZ Branch  
Forth Floor, No.210 Linhe West Cross Road,  
Tianhe District, Guangzhou City

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

项目名称	拟发债金额	测算利率	期限
百色市拉域片区棚户区改造项目	28,200.00		
<b>合计</b>	<b>87,600.00</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百色市财政局提供的《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）百色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
田东县祥周镇危房（城中村）改造项目	10,954.50	1.56
田东县江城镇城中村改造项目	5,735.76	1.55
凌云县东、西片区危旧房拆除新建项目和城中村改造建设项目	35,490.74	2.52
百色市右江区那毕片区城中村改造（一期）项目	125,479.16	4.90
百色市右江区那马片区棚户区改造项目	78,193.40	3.05
百色市拉域片区棚户区改造项目	55,145.05	1.53
<b>合计</b>	<b>310,998.61</b>	

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棚户区改造专项债券可满足百色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



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

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，百色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百色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





# 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丰泽东路400号(自编1号楼)13层1301 自编1301-11082(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

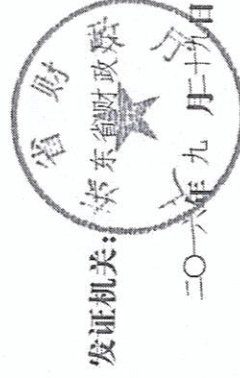


2016年08月31日

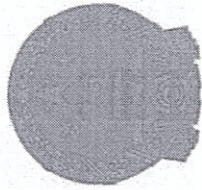
证书序号: NO.502719

### 说明

1. 《会计师事务所执业证书》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、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



## 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: 广州市南沙区霸沙云山畔逸人苑丰泽东路106号(自编1号楼)13层1301室 邮编 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