

**Deloitte.**

德勤

**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)  
贺州市**

**项目收益与融资自求平衡方案**

**财务评估咨询报告**

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所



**2019 年 2 月 18 日**

# 目录

一、项目概述.....	1
二、评估分析.....	2
<b>1. 资金充足性</b> .....	<b>3</b>
1.1 投资估算.....	3
1.2 资金筹措.....	3
1.3 资金覆盖率.....	3
1.4 小结.....	4
<b>2. 资金稳定性</b> .....	<b>8</b>
三、风险分析.....	9
四、评估结论.....	9
免责声明.....	10

**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）****贺州市项目收益与融资自求平衡方案****财务评估咨询报告****一、项目概述**

贺州市位于广西东部，是距山水甲天下的桂林最近的城市，同时也是“三省通衢”，是大西南连接粤港澳的重要通道，是广西面向粤港澳开放的前沿和窗口。贺州市距今已有两千多年的历史，文物古迹繁多，民风古朴浓郁，自然风光秀丽，生态环境优越，2013 年曾被权威机构评为全国 16 个空气质量最佳城市之一，是中国第一批外向型林业改革试验区。贺州也是中国客家之乡、名茶之乡、奇石之乡、脐橙之乡和马蹄之乡美誉，是中国优秀旅游城市、全国双拥模范城、国家森林城市，是全国唯一的“中国长寿之乡”县域全覆盖城市，同时也是世界长寿市，且于 2015 年被列为“全国生态保护与建设示范区”。

钟山县隶属于广西壮族自治区贺州市，地处广西东部，西接桂林平乐县，南靠昭平县，东邻平桂区，北连富川县，辖 10 镇 2 乡 116 个行政村（社区）。2017 年末，钟山县户籍总人口 47 万，比 2016 年增加 4.67 万，全县常住人口 37.12 万。

2015 年至 2017 年，钟山县分别实现一般公共预算收入 2.82 亿元、3.25 亿元和 3.19 亿元，政府性基金收入分别为 2.52 亿元、1.52 亿元和 4.12 亿元。

本期贺州市棚户区改造项目包含 1 个项目，即钟山县 2016 年城区棚户区改造项目。

为保障棚户区改造等重点领域合理融资需求，按照《新预算法》（2014 年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《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）等文件精神，结合广西壮族自治区棚户区改造计划，贺州市政府决定通过发行地方政府棚户区改造专项债券实施本项目，以满足棚户区改造的融资需求。

## 二、评估分析

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，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018 年财政部、住建部联合公布《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），提出地方政府棚户区改造专项债券作为地方政府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。棚改专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

根据财预〔2017〕89 号及财预〔2018〕28 号文件的要求，地方政府发行棚户区改造专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

## 1. 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 3.69 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

### 1.1 投资估算

参考 2019 年 2 月 14 日七年期国债收益率 3.04%，本项目从客观、谨慎角度出发，暂按七年期发行利率 4.00% 进行测算，债券发行费用按 0.04% 计，静态总投资为 63,164.57 万元，据此估算总投资为 71,590.42 万元，详见表 1-1。

### 1.2 资金筹措

钟山县 2016 年城区棚户区改造项目资金筹措总额 71,590.42 万元。其中：静态总投资为 63,164.57 万元，由钟山县足额筹集资金 16,884.57 万元，银行借款 35,500 万元，并计划于 2019 年申请本期发行七年期棚户区改造专项债券 18,000 万元，2021 年自筹 1,205.85 万元，并根据届时政府债券限额统筹安排。基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 1-2。

### 1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，钟山县 2016 年城区棚户区改造项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率可达到 3.67 倍，系专项收入扣除银行融资还本付息及成本后与发行政府专项债券还本付息总额之比；钟山县 2016 年城区棚户区改造项目本期申请发行债券本息资金覆盖率可达到 3.69 倍，系专项收入扣除 2019 年本期政府专项债券存续期内产生的银行融资还本付息后与 2019 年本期发行债券还本付息总额之比。各年度现金流分析测算表详见表 1-3。

#### 1.4 小结

综上，在本期政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

**表 1-1 项目总投资估算表**

单位：人民币万元

项目	金额
<b>一、静态总投资</b>	
工程费用	27,220.42
工程建设及其他费用	31,265.29
预备费	4,678.86
<b>合计</b>	<b>63,164.57</b>
<b>二、其他专项费用</b>	
债券发行费用	7.68
建设期利息	8,418.17
<b>其他专项费用合计</b>	<b>8,425.85</b>
<b>估算总额</b>	<b>71,590.42</b>

注：建设期利息含银行融资资金成本

表 1-2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年份	2019	2020	2021	2022	2023
<b>资金筹措</b>					
资本金	1,428.00	5,160.03	3,630.31	-	-
其他融资	35,500.00	-	1,205.85	-	-
债券发行	-	18,000.00	-	-	-
房屋销售收入、国有土地使用权出让收入等	-	32,374.97	21,583.31	16,187.48	10,791.66
上年余额	-	-	32,374.97	53,958.28	66,493.91
<b>合计</b>	<b>36,928.00</b>	<b>37,535.00</b>	<b>58,794.43</b>	<b>70,145.77</b>	<b>77,285.57</b>
<b>资金使用</b>					
建设资金使用金额合计	36,928.00	5,160.03	4,836.16	3,651.85	3,533.41
资金余额（资金筹措－资金使用）	-	32,374.97	53,958.28	66,493.91	73,752.15
<b>年份</b>					
	2024	2025	2026	2027	2028
<b>合计</b>					
<b>资金筹措</b>					
资本金	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-
债券发行	-	-	-	-	-
房屋销售收入、国有土地使用权出让收入等	5,395.83	5,395.83	5,395.83	5,395.83	5,395.83
上年余额	73,752.15	75,655.77	77,559.38	61,462.99	64,086.60
<b>合计</b>	<b>79,147.98</b>	<b>81,051.59</b>	<b>82,955.21</b>	<b>66,858.82</b>	<b>69,482.43</b>
<b>资金使用</b>					
建设资金使用金额合计	3,492.22	21,492.22	2,772.22	3,915.45	-
资金余额（资金筹措－资金使用）	75,655.77	77,559.38	61,462.99	64,086.60	65,566.99

表 1-3 现金流量分析测算表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2019	2020	2021	2022	2023
<b>现金流量</b>						
现金流入						
资本金流入	1,428.00	6,666.23	5,160.03	3,630.31	-	-
债券资金流入	-	18,000.00	-	-	-	-
其他融资资金流入	35,500.00	-	-	1,205.85	-	-
运营期现金流入	-	-	32,374.97	21,583.31	16,187.48	10,791.66
<b>现金流入总额</b>	<b>36,928.00</b>	<b>24,666.23</b>	<b>37,535.00</b>	<b>26,419.47</b>	<b>16,187.48</b>	<b>10,791.66</b>
<b>现金流出</b>						
建设期资金流出	36,928.00	22,107.76	2,526.58	1,602.23	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	1,074.07	355.63
债券发行费用	-	7.20	-	0.48	-	-
债券还本付息	-	-	720.00	1,320.00	120.00	720.00
其他融资还本付息	-	2,551.27	1,913.45	1,913.45	2,457.79	2,457.79
<b>现金流出总额</b>	<b>36,928.00</b>	<b>24,666.23</b>	<b>5,160.03</b>	<b>4,836.16</b>	<b>3,651.85</b>	<b>3,533.41</b>
<b>现金净流量</b>						
当年项目现金净流入	-	-	32,374.97	21,583.31	12,535.63	7,258.24
期末项目累计现金结存额	-	-	32,374.97	53,958.28	66,493.91	73,752.15

表 1-3 现金流量分析测算表 (续)

单位: 人民币万元

年份	2024	2025	2026	2027	2028	合计
<b>现金流入</b>						
资本金流入	-	-	-	-	-	16,884.57
债券资金流入	-	-	-	-	-	18,000.00
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	36,705.85
运营期现金流入	5,395.83	5,395.83	5,395.83	5,395.83	5,395.83	107,916.56
<b>现金流入总额</b>	<b>5,395.83</b>	<b>5,395.83</b>	<b>5,395.83</b>	<b>5,395.83</b>	<b>5,395.83</b>	<b>179,506.89</b>
<b>现金流出</b>						
建设期资金流出	-	-	-	-	-	63,164.57
运营期现金流出	290.31	290.31	290.31	290.31	227.70	2,818.64
债券发行费用	-	-	-	-	-	7.68
债券还本付息	720.00	720.00	18,720.00	-	-	23,040.00
其他融资还本付息	2,481.90	2,481.90	2,481.90	2,481.90	3,687.75	24,909.10
<b>现金流出总额</b>	<b>3,492.22</b>	<b>3,492.22</b>	<b>21,492.22</b>	<b>2,772.22</b>	<b>3,915.45</b>	<b>113,940.00</b>
<b>现金净流量</b>						
当年项目现金净流入	1,903.61	1,903.61	-16,096.39	2,623.61	1,480.38	-
期末项目累计现金结存额	75,655.77	77,559.38	61,462.99	64,086.60	65,566.99	-

## 2. 资金稳定性

钟山县 2016 年城区棚户区改造项目专项债券还本付息以国有土地使用权出让收入、房屋销售收入、其他收入（停车位销售）为基础，按照预估的出让单价、出让计划及成本费用，本期钟山县 2016 年城区棚户区改造项目专项债券存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2026 年项目本金偿还后仍有 61,462.99 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

综上，针对钟山县 2016 年城区棚户区改造项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

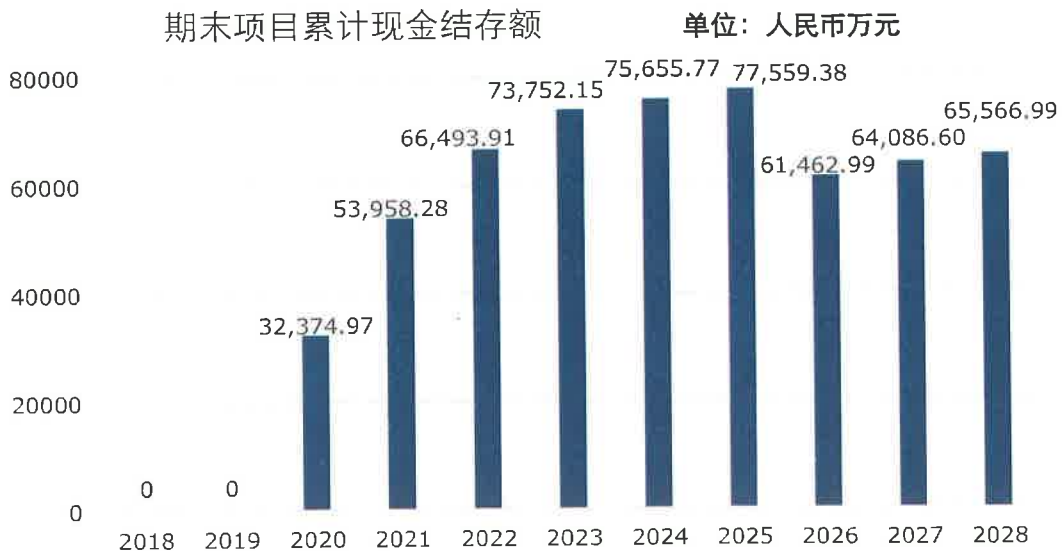


图 1 债券存续期内资金留存情况

### 三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当专项收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 5\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然大于1，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计国有土地使用权出让收入、房屋销售收入、其他收入（停车位销售）对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目土地实际出让价格、出让进度、房屋销售收入规模等受宏观经济及土地市场影响较大。若土地出让收入及房屋销售收入等暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行棚户区改造专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

### 四、评估结论

基于财政部对地方政府发行棚户区改造专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以棚户区改造整理土地出让收入及其他专项收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府棚户区改造专项债券的方式，满足贺州市棚户区改造项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

## 免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所（“德勤”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“德勤”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护德勤，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403000589780442

名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

主体类型 外商投资特殊普通合伙企业分支机构

经营场所 深圳市罗湖区桂园街道深南东路5001号华润大厦1201-06, 1301-03单元

负责人 邓迎章

成立日期 2012年11月30日

### 重要提示

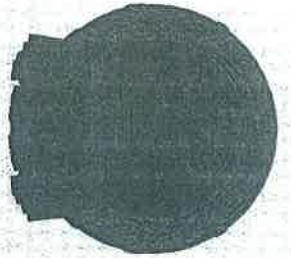
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年08月18日





# 会计师事务所分所 执业证书

名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

负责人：邓迎春

经营场所：深圳市罗湖区桂园街道深南东路5001号华润大厦1201-06/1301-03单元

分所执业证书编号：1100000124701

批准执业文号：财会函【2002】1016号

批准执业日期：2002年07月23日



证书序号：5001674

## 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：深圳市委、市政府、市财政委员会

二〇〇八年六月十五日

中华人民共和国财政部制