

福建省财政厅



审计报告

00002021110018345223
报告文号：中兴华专字[2021]JSFS0467号

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
江苏分所





中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Jiangsu Branch

地址 (Add): 南京市建邺区嘉陵江东街 50# 康缘智汇港 19 层

关于 2020 年福建省生态环保水利专项债券（四期）——2020 年福建省政府专项债券（四十四期）、2020 年福建省生态环保水利专项债券（三期）——2020 年福建省政府专项债券（二十六期）

资金用途调整之南平市

收益与融资自求平衡实施方案财务评估报告

中兴华专字（2021）JSFS0467 号

2020 年 11 月 4 日，财政部印发了《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36 号），中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所作为 2020 年福建省生态环保水利专项债券（四期）——2020 年福建省政府专项债券（四十四期）、2020 年福建省生态环保水利专项债券（三期）——2020 年福建省政府专项债券（二十六期）资金用途调整之南平市的审计机构，对本期债券募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评估报告。

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》及相关部门提供的资料。由于推测性假设中所涉及的事项通常未必如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

2020 年福建省生态环保水利专项债券（四期）——2020 年福建省政府专项债券（四十四期）中松溪县二水厂迁移重建项目已发行债券 0.06 亿元，期限 10 年。2020 年福建省生态环保水利专项债券（三期）——2020 年福建省政府专项债券（二十六期）中松溪县餐厨垃圾处理及分类处置项目已发行债券 0.11 亿元，期限 20 年。为加快债券资金使用进度，拟将上述两个项目金额共同调整至“松溪县武装部至财富天下棚户区改造征迁项目”。

一、编制基础

本报告预测以调整后的南平市专项债券项目预期收入为基础，结合项目的建设期、近三年以及 2021 年 GDP 的增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南平市募投项目的收益预测表。

二、基本假设

(一) 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；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 预期商业建筑、住宅建筑和停车位出售价格等在正常范围内变动；

(五) 项目不考虑取得土地成本；

(六) 项目不考虑各类收入产生的税费因素；

(七) 项目收入扣除项目运营成本后，剩余资金优先偿还本次发行债券本息；

(八) 债券利率不低于历史同类同期债券利率；

(九) 预测期内不会受到重大或有负债不利影响；

(十) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

1、商业建筑、住宅建筑出售收入

以预估商业建筑、住宅建筑可出售面积及出售价格进行收入估算产生的全部价款。

2、停车位销售收入

以预估停车位可出售数量及出售价格进行收入估算产生的全部价款。

3、净现金流入

项目收入扣除项目运营成本后的现金流净额。

4、收益覆盖倍数

本期债券存续期内预计现金净流入与专项债券本息和的比值。

四、调整后债券募投项目概述

(一) 项目概况

1、南平市专项债券对应项目情况简介

本次调整后的南平市专项债券涉及项目共计 1 个，基本情况如下表所示：

调整后的专项债券项目情况简介

序号	地区	项目名称	本期调入债券额度 (万元)	债券期限(年)	项目简介	投资估算 (万元)	资金筹措方式	未来偿债资金来源	债券存续期内 预期收益是否 覆盖本息
1	南平市	松溪县武装部至财富天下棚户区改造征迁项目	1,700.00	10年: 600万元 20年: 1,100万元	项目位于松溪县,总投资60,000.00万元,项目用地面积34,497.81平方米(51.7亩),其中市政用地面积3,948.62平方米,建筑用地面积30,549.19平方米。项目总建筑面积145,589.78平方米,其中地上建筑面积120,703.45平方米,地下建筑面积24,886.33平方米。地上建筑包括沿街商业建筑面积6,499.75平方米,住宅建筑面积109,706.30平方米,银行建筑面积3,240.40平方米,配套建筑面积1,257.00平方米。总户数889户,机动车停车位610个,其中地面停车位95个,地下停车位515个,非机动车停车位1,565个。	60,000.00	建设单位自筹和债券募集资金	专项收入	是

2、资金筹措方式与投资估算

项目资金筹措方式为建设单位自筹和债券募集资金，其中：建设单位自筹资金 30,000.00 万元，已申请发行的省政府专项债券资金 14,000.00 万元，本期调入的专项债券资金金额 1,700.00 万元，后续年度发行债券募集资金 14,300.00 万元。

项目总投资及资金来源如下表：

单位：万元

项目名称	项目总投资	资金来源					
		自有资金	已存续的债务类资金		本期调入的专项债券资金金额	本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额			
松溪县武装部至财富天下棚户区改造征迁项目	60,000.00	30,000.00	14,000.00		1,700.00		14,300.00
合计	60,000.00	30,000.00	14,000.00		1,700.00		14,300.00

（二）项目建设背景

南平市地处福建省北部，武夷山脉北段东南侧，位于闽、浙、赣三省交界处，俗称“闽北”，辖区面积 2.63 万平方公里，占福建省的五分之一，具有中国南方典型的“八山一水一分田”特征。

南平是福建辖区面积最大的设区市，辖二区三市五县，即延平区、建阳区、邵武市、建瓯市、武夷山市、顺昌县、浦城县、光泽县、松溪县、政和县，共 115 个乡镇、24 个街道办事处，1601 个村委会、69 个居民委员会，136 个社区居委会。

全市一般公共预算总收入按 150.49 亿元编制，比上年增加 4.38 亿元，增长 3%。其中：地方一般公共预算收入按 101.12 亿元编制，比上年增加 2.95 亿元，增长 3%。地方一般公共预算收入加上上级补助收入、下级上解收入、动用预算稳定调节基金以及调入资金等转移性收入 172.91 亿元，全市收入合计 274.03 亿元。按收支平衡原则，相应安排全市支出合计 274.03 亿元，扣除上解支出 14.44 亿元、债务还本支出 19.09 亿元和上级提前下达专款 17.87 亿元后，全市一般公共预算支出 222.63 亿元，同比增长 11%。

2018~2020 年度南平市主要经济指标情况

单位：亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值	1,792.51	1,991.57	2,007.40
一般公共预算总收入	147.67	149.10	146.12
地方一般公共预算收入	94.52	96.23	98.18
政府性基金收入	89.58	83.08	113.49
其中：国有土地使用权出让收入	82.78	79.16	107.94
政府性基金支出	116.12	96.66	187.52
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	104.87	46.14	56.35

五、调整后债券募投项目资金平衡预算

1、应付本息情况

本次调整专项债券总金额0.17亿元，发行利率为3.36%和3.57%，期限为十年和二十年，每年年末支付利息，分别于第十年年末、第二十年年末偿还本金及最后一年利息，各项目债务应还本付息情况如下表：

项目一：松溪县武装部至财富天下棚户区改造征迁项目

单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年		5,000.00		5,000.00	3.36%	5.50	5.50
2021 年	5,000.00	10,700.00		15,700.00	3.36%/3.13%/3.57%	237.33	237.33
2022 年	15,700.00	9,300.00		25,000.00	3.36%/3.13%/3.57%/3.40%	519.36	519.36
2023 年	25,000.00	5,000.00		30,000.00	3.36%/3.13%/3.57%/3.40%	830.83	830.83
2024 年	30,000.00			30,000.00	3.36%/3.13%/3.57%/3.40%	995.33	995.33
2025 年	30,000.00			30,000.00	3.36%/3.13%/3.57%/3.40%	995.33	995.33
2026 年	30,000.00			30,000.00	3.36%/3.13%/3.57%/3.40%	995.33	995.33
2027 年	30,000.00			30,000.00	3.36%/3.13%/3.57%/3.40%	995.33	995.33
2028 年	30,000.00			30,000.00	3.36%/3.13%/3.57%/3.40%	995.33	995.33
2029 年	30,000.00			30,000.00	3.36%/3.13%/3.57%/3.40%	995.33	995.33
2030 年	30,000.00		5,600.00	24,400.00	3.36%/3.13%/3.57%/3.40%	995.33	6,595.33
2031 年	24,400.00		9,000.00	15,400.00	3.13%/3.57%/3.40%	807.17	9,807.17
2032 年	15,400.00		9,300.00	6,100.00	3.57%/3.40%	525.47	9,825.47
2033 年	6,100.00		5,000.00	1,100.00	3.57%/3.40%	209.27	5,209.27
2034 年	1,100.00			1,100.00	3.57%	39.27	39.27
2035 年	1,100.00			1,100.00	3.57%	39.27	39.27
2036 年	1,100.00			1,100.00	3.57%	39.27	39.27
2037 年	1,100.00			1,100.00	3.57%	39.27	39.27

2038 年	1,100.00			1,100.00	3.57%	39.27	39.27
2039 年	1,100.00			1,100.00	3.57%	39.27	39.27
2040 年	1,100.00		1,100.00		3.57%	19.64	1,119.64
合计		30,000.00	30,000.00			10,357.50	40,357.50

2、项目收入测算

根据项目调研情况、可行性研究报告，业主单位及主管部门提供的资料、文件，预测项目运营收入情况如下：

测算表一：项目收入测算表

单位：万元

年度 \ 项目	松溪县武装部至财富天下棚户区改造征迁项目
2024 年	7,136.99
2025 年	7,136.99
2026 年	7,136.99
2027 年	7,136.99
2028 年	7,136.99
2029 年	7,136.99
2030 年	7,136.99
2031 年	7,136.99
2032 年	7,136.99
2033 年	7,076.99
合计	71,309.90

注：①松溪县武装部至财富天下棚户区改造征迁项目收入主要以预期商业建筑、住宅建筑和停车位出售进行收入估算。

3、项目净现金流入

根据项目调研情况、可行性研究报告、业主单位及主管部门提供的资料、文件测算，南平市用于资金平衡项目的相关收益为 71,309.90 万元，各项目总体收益情况如下：

测算表二：项目收益测算表

单位：万元

序号	项目	松溪县武装部至财富天下棚户区改造征迁项目	合计
一	项目收入	71,309.90	71,309.90
二	扣除项目		
1	外购动力费		

2	工资及福利费		
3	专项成本		
4	修理费		
5	其他费用		
三	用于资金平衡 项目相关收益	71,309.90	71,309.90

注：①松溪县武装部至财富天下棚户区改造征迁项目收入数据取自 2024 年至 2033 年，即债券存续期间的收益总额。

4、收益覆盖倍数

本次融资项目收益为项目运营收入产生的现金净流入，项目未完工前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。经测算，各项目本息覆盖倍数详情如下：

项目一：松溪县武装部至财富天下棚户区改造征迁项目 单位：万元

年度	债券本息合计			项目收入	项目收益
	本金	利息	本息合计		
2020 年		5.50	5.50		
2021 年		237.33	237.33		
2022 年		519.36	519.36		
2023 年		830.83	830.83		
2024 年		995.33	995.33	7,136.99	7,136.99
2025 年		995.33	995.33	7,136.99	7,136.99
2026 年		995.33	995.33	7,136.99	7,136.99
2027 年		995.33	995.33	7,136.99	7,136.99
2028 年		995.33	995.33	7,136.99	7,136.99
2029 年		995.33	995.33	7,136.99	7,136.99
2030 年	5,600.00	995.33	6,595.33	7,136.99	7,136.99
2031 年	9,000.00	807.17	9,807.17	7,136.99	7,136.99
2032 年	9,300.00	525.47	9,825.47	7,136.99	7,136.99
2033 年	5,000.00	209.27	5,209.27	7,076.99	7,076.99
2034 年		39.27	39.27		
2035 年		39.27	39.27		
2036 年		39.27	39.27		
2037 年		39.27	39.27		
2038 年		39.27	39.27		

2039 年		39.27	39.27		
2040 年	1,100.00	19.64	1,119.64		
合计	30,000.00	10,357.50	40,357.50	71,309.90	71,309.90
收益覆盖倍数					1.77

六、结论性意见

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的南京市专项债券项目，预期项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。具体如下：

1、松溪县武装部至财富天下棚户区改造征迁项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在项目涉及专项债券本金及利息全部偿还后仍有 32,545.42 万元期末结余。根据项目产生的现金流入与资金使用计划分析结果，项目收益覆盖倍数可以达到 1.77 倍。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021 年 11 月 23 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913201003025692941 (1/1)

编号 320100000202103260032



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 江苏分所

类型 特殊普通合伙分支机构

负责人 乔久华

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，出具有关审计报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；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。
(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)

成立日期 2014年05月08日

营业期限 2014年05月08日至*****

营业场所 南京市建邺区嘉陵江东街50号康缘智汇港19层



登记机关

2021年03月26日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书



名称：中兴会计师事务所（普通合伙）江苏分所

负责人：乔久华

办公场所：江苏省南京市山西路67号A1幢1601

分所编号：110001673202

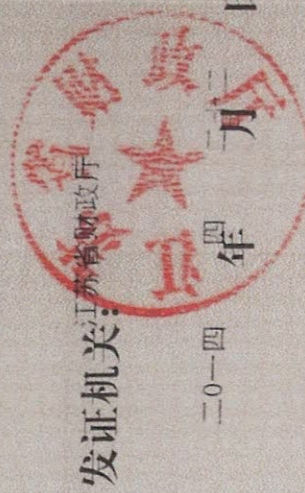
批准设立文号：苏财会[2010]9号

批准设立日期：2010-02-04

证书序号：NO.504545

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：江苏省财政厅

二〇一〇

年

二月

日

中华人民共和国财政部制



姓名 赵云霞
Full name 赵云霞
性别 女
Sex 女
出生日期 1976-04-14
Date of birth 1976-04-14
工作单位 江苏金陵会计师事务所有限公司
Working unit 江苏金陵会计师事务所有限公司
身份证号码 320107197604145021
Identity card No. 320107197604145021

证书编号:
No. of Certificate

320000250032

江苏省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
发证日期
Date of Issuance

三 三十一
年 月 日
/y /m /d

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



赵云霞(320000250032)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



赵云霞(320000250032)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

信永中和
南京分所
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年4月27日
/y /m /d

中兴华
南京分所
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年4月27日
/y /m /d



姓名 苏宏春
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1977-10-11
Date of birth
工作单位 中兴会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
Working unit
身份证号码 340221197710112553
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
of Certificate 110001670201

准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会

证日期:
Date of Issuance 2018 年 04 月 27 日



苏宏春(110001670201)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



苏宏春(110001670201)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会