

漳州市长福安置房项目  
专项债券收益与融资自求平衡实施方案

财务评估咨询报告

福建安信有限责任会计师事务所

二〇二一年九月二十九日



# 目 录

一、项目概况.....	1
二、评估的依据及分析.....	1
三、评估假设.....	2
四、项目的具体评估.....	2
（一）项目资金筹措及债券发行情况.....	3
（二）本项目资金使用计划.....	3
（三）资金覆盖率.....	3
（四）资金稳定性.....	4
1. 现金流 .....	4
2. 项目财务风险的敏感性分析 .....	5
五、评估结论 .....	5
免责声明.....	6

# 福建安信有限责任会计师事务所

FUJIAN ANXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD

安信(2021)咨询字第 000035 号

## 漳州市长福安置房项目

### 专项债券收益与融资自求平衡实施方案

#### 财务评估咨询报告

##### 一、项目概况

原项目名称	调整后项目名称	项目概况	项目总投资 (动态投资) (万元)	项目总投资 (静态投资) (万元)	拟调整专项 债金额 (万元)
福厦(漳)客专漳州段项目	漳州市长福安置房项目	该项目总占地面积 46903.31 平方米(70.35 亩), 总建筑面积 154136.02 平方米, 其中计容建筑面积 121899.99 m <sup>2</sup> , 主要建设住宅 104123.03 平方米, 商业 12066.07 平方米, 幼儿园 1627.48 平方米, 居家养老服务站 270.04 平方米, 社区服务站 602.69 平方米, 社区卫生服务站 221.06 平方米, 文体活动室 360.28 平方米, 公厕 63.28 平方米, 公共聚会场所 751.09 平方米, 物业管理用房 309.34 平方米, 党建用房 304.77 平方米, 消防控制室 49.40 平方米, 二次供水管理用房 15.18 平方米, 变电所 942.77 平方米, 开闭所 105.53 平方米, 柴油发电机房 64.97 平方米; 不计容建筑面积 32236.03 m <sup>2</sup> , 主要建设地下室 31843.31 平方米, 架空层 392.72 平方米。配套雨污排水、弱电、网络、广电等市政管线工程及广场、道路、室外景观绿化工程等公建设施。	107,165.95	103,485.00	9,400.00

##### 二、评估的依据及分析

我们的审核依据《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》。我们评估的依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 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)等文件。

《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）文件提出“各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”、“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”。

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。

### 三、评估假设

（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）对本项目有影响的法律法规无重大变化；

（四）项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

（五）项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

（六）项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的运营净收入等能够顺利执行；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

项目实施单位对项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责。根据我们对支持上述假设的证据的审核，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。我们认为，该项目收益及支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

### 四、项目的具体评估

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对《2021年漳州市（县、区、省直单位）政府专项债券项目——漳州市长福安置房项目实施方案》（以下简称“实施方案”）、《2020年福建省政府专项债券（十九期）之漳州市项目调整情况说明》（以下简称“情况说明”）分析评估如下：



### 1. 项目资金筹措及债券发行情况

项目计划总投资估算 103,485.00 万元,经调整建设期债券利息后总投资估算为 107,165.95 万元。其中项目资本金为 57,165.95 万元,剩余金额 50,000.00 万元拟通过发行专项债募集资金,债券品种为记账式固定利息债券,为新增债券。2021 年计划发行两期债券 50,000.00 万元,其中第一期债券 9,400.00 万元通过已发行 2020 福建省交通基础设施专项债券(六)期-2020 年福建省政府专项债券(十九期)中“福厦(漳)客专漳州段”调整解决获得,该债券期限 20 年,利率 3.57%;第二期计划发行债券 40,600.00 万元,该债券期限 7 年,债券利率暂按 3.50%进行测算,每年按照 365 天计息,闰年 2 月 29 日不计息,期限 20 年的债券每半年付息一次,期限 7 年的债券每一年付息一次,到期后一次性偿还本金和最后一期利息。

### 2. 本项目资金使用计划如下:

单位:人民币万元

序号	项目	合计	建设期			
			2020 年 及往期	2021 年	2022 年	2023 年
1	建安工程费	55,099.00	-	26,622.00	15,973.00	12,504.00
2	工程建设费	48,386.00	-	23,378.00	14,027.00	10,981.00
3	建设期利息费(专项债)	3,680.95	-	167.79	1,756.58	1,756.58
4	合计	107,165.95	-	50,167.79	31,756.58	25,241.58

综上,基于以上投资计划及资金筹措安排,我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。

### 3. 资金覆盖率

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果,漳州市长福安置房项目专项债券资金覆盖率可以达到 1.43 倍,系可还款资金总额除以专项债本息总额。各年度现金流分析测算表见下表:

# 现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度	现金流入项目					现金流出项目				净现金流量	累计净现金流量
	资本金流入	债券资金流入	其他资金流入	运营期现金流入	合计	建设期资金流出	其他资金流出	运营期现金流出	合计		
2020年及往期	-		-	-	-		-	-	-	-	-
2021年	167.79	50,000.00		-	50,167.79	50,167.79	-	-	50,167.79	-	-
2022年	31,756.58	-		-	31,756.58	31,756.58	-	-	31,756.58	-	-
2023年	25,241.58	-	-		25,241.58	25,241.58			25,241.58	-	-
2024年	-	-	-	7,600.00	7,600.00	-	1,756.58	2,280.00	4,036.58	3,563.42	3,563.42
2025年	-	-	-	7,600.00	7,600.00	-	1,756.58	2,280.00	4,036.58	3,563.42	7,126.84
2026年	-	-	-	7,600.00	7,600.00	-	1,756.58	2,280.00	4,036.58	3,563.42	10,690.26
2027年	-	-	-	7,600.00	7,600.00	-	1,756.58	2,280.00	4,036.58	3,563.42	14,253.68
2028年	-	-	-	60,000.00	60,000.00	-	42,356.58	18,000.00	60,356.58	-356.58	13,897.10
2029年	-	-	-	3,300.00	3,300.00	-	335.58	990.00	1,325.58	1,974.42	15,871.52
2030年	-	-	-	3,300.00	3,300.00	-	335.58	990.00	1,325.58	1,974.42	17,845.94
2031年	-	-	-	3,300.00	3,300.00	-	335.58	990.00	1,325.58	1,974.42	19,820.36
2032年	-	-	-	3,300.00	3,300.00	-	335.58	990.00	1,325.58	1,974.42	21,794.78
2033年	-	-	-	3,300.00	3,300.00	-	335.58	990.00	1,325.58	1,974.42	23,769.20
2034年	-	-	-	3,300.00	3,300.00	-	335.58	990.00	1,325.58	1,974.42	25,743.62
2035年	-	-	-	3,300.00	3,300.00	-	335.58	990.00	1,325.58	1,974.42	27,718.04
2036年	-	-	-	3,300.00	3,300.00	-	335.58	990.00	1,325.58	1,974.42	29,692.46
2037年	-	-	-	3,300.00	3,300.00	-	335.58	990.00	1,325.58	1,974.42	31,666.88
2038年	-	-	-	3,300.00	3,300.00	-	335.58	990.00	1,325.58	1,974.42	33,641.30
2039年	-	-	-	3,300.00	3,300.00	-	335.58	990.00	1,325.58	1,974.42	35,615.72
2040年	-	-	-	3,300.00	3,300.00	-	9,567.79	990.00	10,557.79	-7,257.79	28,357.93
合计	57,165.95	50,000.00	-	130,000.00	237,165.95	107,165.95	62,642.07	39,000.00	208,808.02	28,357.93	-

## 4. 资金稳定性

### (1) 现金流

根据《实施方案》、《情况说明》，本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，在扣除相关费用，专项债券还本付息有稳定的现金流入，且在专项债券存续期内每年都有资金结余。



(2) 项目财务风险的敏感性分析

根据《实施方案》、《情况说明》，当可还款资金、专项债券利率在±5%范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。各因素波动压力测试如下表：

①债券利率波动压力测试表

单位：人民币万元

利率变动比例	可还款资金 (a)	专项债券			资金保障倍数 (a/d)
		债券本金 (b)	债券利息 (c)	债券本息合计 d= (b+c)	
5%	94,680.95	50,000.00	16,820.37	66,820.37	1.42
0%	94,680.95	50,000.00	16,323.02	66,323.02	1.43

②可偿债现金流波动压力测试表

单位：人民币万元

可还款资金变动比例	可还款资金 (a)	专项债券			资金保障倍数 (a/d)
		债券本金 (b)	债券利息 (c)	债券本息合计 d= (b+c)	
0%	94,680.95	50,000.00	16,323.02	66,323.02	1.43
-5%	89,946.90	50,000.00	16,323.02	66,323.02	1.36

③债券利率及可偿债现金流同时波动压力测试表

单位：人民币万元

利率变动比例	可还款资金变动比例	可还款资金 (a)	专项债券			资金保障倍数 (a/d)
			债券本金 (b)	债券利息 (c)	债券本息合计 d= (b+c)	
5%	-5%	89,946.90	50,000.00	16,820.37	66,820.37	1.35

五、评估结论

综上，针对《实施方案》、《情况说明》对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金充足性及稳定性的情况。

## 免责声明

本报告仅供贵方参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。我们对出具的报告将仅基于下列事项：

1. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
2. 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；
3. 本报告只涵盖特定的地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
4. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释，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；
5. 贵方理解此报告对任何税务机构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；
6. 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，我们其他任何人士或任何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，依赖我们的建议、评论、报告或其他服务；
7. 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，贵方同意将保护我们，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。

福建安信有限责任会计师事务所

二〇二一年九月二十九日





证书序号: 0001916

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



# 会计师事务所 执业证书

名称: 福建安信有限责任会计师事务所

首席合伙人: 冯宝珍

主任会计师:

经营场所:

福建省福州市鼓楼区五四路 283 号天骅大

厦 838 单元

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 35010022

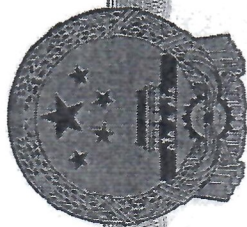
批准执业文号: 闽财会协 (99) 330 号

批准执业日期: 1999 年 12 月 30 日



中华人民共和国财政部制





# 营业执照

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。



统一社会信用代码

91350102717303260A

(副本) 副本编号: 1-1

名称 福建安信有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 冯宝珍

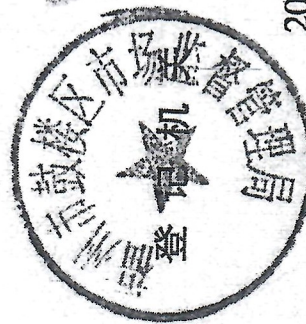
经营范围 审查企业会计报表、验证企业资本，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，并出具相关报告；办理会计咨询、会计服务业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 伍拾万圆整

成立日期 2000年01月15日

营业期限 2000年01月15日 至 长期

住所 福建省福州市鼓楼区五四路283号天骅大厦838单元



2021年2月5日

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

务所

国家市场监督管理总局监制