

福建省财政厅



专项报告

00002021090016051852

报告文号：中兴华专字[2021]JSF80365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 年福建省交通基础设施专项债券（七期）——2020 年

福建省政府专项债券（三十六期）资金用途调整之泉州市

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）JSFS0365 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 年福建省交通基础设施专项债券（七期）——2020 年福建省政府专项债券（三十六期）之泉州市的审计机构，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 年福建省交通基础设施专项债券（七期）——2020 年福建省政府专项债券（三十六期）中石湖港区停车场项目已发行专项债券 0.5 亿元，期限 10 年，因资金结余，故拟调整 0.5 亿元，用于石狮市新型城镇化提升项目（古城保护）项目。

一、编制基础

本报告预测以调整后的泉州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、四项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制泉州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）不动产出租价格、停车位收费价格、物业管理费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) 项目收入扣除刚性计提或缴纳的费用后, 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、租金收入

以各项可出租资产进行收入估算产生的全部价款。

2、停车场车位收入

以预期停车位投入数量进行收入估算产生的全部价款。

3、物业管理费收入

以预期投入的不动产建筑面积与单位收费标准进行收入估算产生的全部价款。

4、净现金流入

项目收入扣除刚性计提或缴纳的费用后的现金流净额。

5、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、泉州市专项债券对应项目情况简介

本次调整后的泉州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	泉州市	2020 年石狮市 新型城镇化提 升项目(古城保 护)	5,000.00	10	<p>项目位于泉州市石狮，总投资 165,022.87 万元。本项目包括三个子项目，分别是华山归园田居项目、石狮市永宁古卫城保护提升文旅建设一期项目、石狮市八卦街保护提升工程，各项目情况如下：</p> <p>(1) 华山归园田居项：项目规划占地面积 37.3 公顷，总投资 40,420.00 万元，主要建设内容包括古建筑修缮、古建筑改造利用、配套设施建设等，涉及建筑面积 13,000 平方米。</p> <p>(2) 石狮市永宁古卫城保护提升文旅建设一期项目：项目规划面积约 223.1 亩，总投资 59,492.97 万元，主要建设内容包括：对原有道路进行铺装、综合管线改造、景观整治（景观节点建设、绿植优化等）、城楼修复、广场铺装、挡土墙、路灯等配套设施、停车场、新建建筑、绿化、室外管网照明、景区围墙、凉亭、管理房、公厕等配套设施、道路工程等。</p> <p>(3) 石狮市八卦街保护提升工程：项目总用地面积 66 亩，总投资 65,109.91 万元，主要建设内容包括现状建筑改造、景观小品及建筑物、道路广场等配套建设工程。</p>	165,022.87	建设单位自筹、专项债券资金及市场融资	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、债券募集资金及市场化融资，其中：建设单位自筹资金 47,432.87 万元，已申请发行的省政府专项债券资金 12,300.00 万元，已到位市场化融资资金 9,000.00 万元，本期调入的专项债券资金金额 5,000.00 万元，后续市场化融资资金 91,290.00 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			
2020 年石狮市新型城镇化提升项目（古城保护）	165,022.87	47,432.87	12,300.00	9,000.00	5,000.00		91,290.00
合计	165,022.87	47,432.87	12,300.00	9,000.00	5,000.00		91,290.00

（二）项目建设背景

泉州地处中国华东地区，北承福州，南接厦门，东望台湾岛，总面积 1.10 平方公里，约占全省陆地面积的 9.08%。

泉州市共辖 12 个县级行政区，包括 4 个市辖区、3 个县级市、5 个县，分别是鲤城区、丰泽区、洛江区、泉港区、石狮市、晋江市、南安市、惠安县、安溪县、永春县、德化县、金门县，共 24 个乡、1 个民族乡、108 个镇、30 个街道办事处。

2021 年预计全市一般公共预算总收入 853.90 亿元，同比增长 40.58 亿元、比上年增长 5.00%；其中：地方一般公共预算收入 476.70 亿元、同比增长 22.66 亿元，比上年增长 5.00%。预计全市一般公共预算支出 595.62 亿元。

2018~2020 年度泉州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	8,467.98	9,946.66	10,158.66
一般公共预算总收入	861.05	838.97	813.32
一般公共预算收入	474.16	457.75	454.04
其中：国有土地使用权出让收入	326.60	289.34	313.00

政府性基金支出	407.11	376.10	397.76
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	354.45	220.55	169.98

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 5,000.00 万元，发行利率 3.36%，期限十年，每年年末支付利息，第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：

项目一：2020 年石狮市新型城镇化提升项目（古城保护）

单位：万元

年度	期初本金金额	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			12,300.00	3.57%/3.36%	54.59	54.59
2021 年	12,300.00		50,300.00	3.57%/3.36%/4.65%	502.11	502.11
2022 年	50,300.00		92,859.50	3.57%/3.36%/4.65%	3,110.12	3,110.12
2023 年	92,859.50		117,590.00	3.57%/3.36%/4.65%	4,674.61	4,674.61
2024 年	117,590.00		117,590.00	3.57%/3.36%/4.65%	5,249.60	5,249.60
2025 年	117,590.00		117,590.00	3.57%/3.36%/4.65%	5,249.60	5,249.60
2026 年	117,590.00		117,590.00	3.57%/3.36%/4.65%	5,249.60	5,249.60
2027 年	117,590.00		117,590.00	3.57%/3.36%/4.65%	5,249.60	5,249.60
2028 年	117,590.00		117,590.00	3.57%/3.36%/4.65%	5,249.60	5,249.60
2029 年	117,590.00		117,590.00	3.57%/3.36%/4.65%	5,249.60	5,249.60
2030 年	117,590.00	15,000.00	102,590.00	3.57%/4.65%	5,249.60	20,249.60
2031 年	102,590.00		102,590.00	3.57%/4.65%	4,745.60	4,745.60
2032 年	102,590.00		102,590.00	3.57%/4.65%	4,745.60	4,745.60
2033 年	102,590.00		102,590.00	3.57%/4.65%	4,745.60	4,745.60
2034 年	102,590.00	6,000.00	96,590.00	3.57%/4.65%	4,745.60	10,745.60
2035 年	96,590.00	27,000.00	69,590.00	3.57%/4.65%	4,466.60	31,466.60
2036 年	69,590.00	42,559.50	27,030.50	3.57%/4.65%	2,221.59	44,781.09
2037 年	27,030.50	24,730.50	2,300.00	3.57%/4.65%	657.09	25,387.59
2038 年	2,300.00		2,300.00	3.57%	82.11	82.11
2039 年	2,300.00		2,300.00	3.57%	82.11	82.11
2040 年	2,300.00	2,300.00		3.57%	41.06	2,341.06
合计		117,590.00			71,621.59	189,211.59

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	2020 年石狮市新型城镇化提升项目（古城保护）
2024 年		29,956.62
2025 年		34,515.08
2026 年		37,302.12
2027 年		38,251.08
2028 年		38,901.02
2029 年		38,987.36
2030 年		40,680.64
2031 年		40,680.64
2032 年		41,397.20
2033 年		42,509.15
2034 年		31,517.14
2035 年		31,517.14
2036 年		15,102.58
2037 年		15,102.58
2038 年		15,102.58
2039 年		15,235.63
2040 年		15,308.63
合计		522,067.19

注：①2020 年石狮市新型城镇化提升项目（古城保护）项目收入主要以预期出租收入、立体停车场车位收入、物业管理费收入以及广告牌出租收入及其他收入进行收入估算。表中数据根据可行性研究报告，业主单位及相关主管部门提供的资料、文件填列，项目已经取得石狮市发展和改革局备案证明，分别为华山归园田居项目备案号为闽发改备[2019]C070094 号，石狮市永宁古卫城保护提升文旅建设一期项目备案号为闽发改备[2020]C070246 号，石狮市八卦街保护提升工程备案号为闽发改备[2021]C070108 号。

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，泉州市用于资金平衡项目的相关收益为 466,644.45 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	2020 年石狮市新型城镇化提升项目（古城保护）	合计
一	项目收入	522,067.19	522,067.19
二	扣除项目	55,422.74	55,422.74
三	用于资金平衡项目相关收益	466,644.45	466,644.45

注：①2020 年石狮市新型城镇化提升项目（古城保护）项目收入数据取自 2024 年至 2040 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：

项目一：2020 年石狮市新型城镇化提升项目（古城保护）

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		54.59	54.59		
2021 年		502.11	502.11		
2022 年		3,110.12	3,110.12		
2023 年		4,674.61	4,674.61		
2024 年		5,249.60	5,249.60	29,956.62	26,170.14
2025 年		5,249.60	5,249.60	34,515.08	30,242.54
2026 年		5,249.60	5,249.60	37,302.12	32,836.41
2027 年		5,249.60	5,249.60	38,251.08	33,528.63
2028 年		5,249.60	5,249.60	38,901.02	34,098.31
2029 年		5,249.60	5,249.60	38,987.36	34,159.84
2030 年	15,000.00	5,249.60	20,249.60	40,680.64	35,520.56
2031 年		4,745.60	4,745.60	40,680.64	35,488.55
2032 年		4,745.60	4,745.60	41,397.20	36,120.01
2033 年		4,745.60	4,745.60	42,509.15	36,924.88
2034 年	6,000.00	4,745.60	10,745.60	31,517.14	28,888.34
2035 年	27,000.00	4,466.60	31,466.60	31,517.14	28,856.34
2036 年	42,559.50	2,221.59	44,781.09	15,102.58	14,706.59
2037 年	24,730.50	657.09	25,387.59	15,102.58	14,697.67

2038 年	-	82.11	82.11	15,102.58	14,694.74
2039 年	-	82.11	82.11	15,235.63	14,823.69
2040 年	2,300.00	41.06	2,341.06	15,308.63	14,887.21
合计	117,590.00	71,621.59	189,211.59	522,067.19	466,644.45
收益覆盖倍数					2.47

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，本次评估的泉州市专项债券项目，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、2020 年石狮市新型城镇化提升项目（古城保护）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 285,774.00 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 2.47 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 9 月 18 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913201003025692941

(1/1)

编号 3201000000202103260032



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 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 乔久华

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

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经营活动。（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



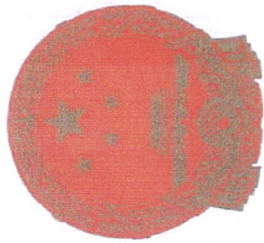
2021年03月26日

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：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
负责人：乔久华
经营场所：南京市建邺区嘉陵江东街50号康缘智汇港19层

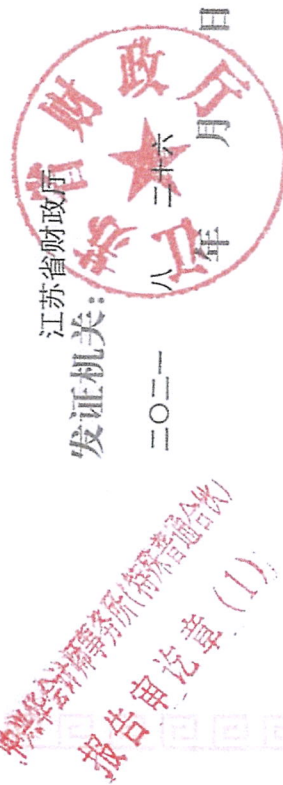
110001673202

分所执业证书编号：苏财会[2010]9号
批准执业文号：2010年02月04日
批准执业日期：

证书序号：5003590

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》。



中华人民共和国财政部制



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

证书编号:
No. of Certificate

320000250032

江苏省注册会计师协会

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





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.



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

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：
of Issuance 2018 年 04 月 27 日