

福建省财政厅



审计报告

00002022060006645669

报告文号：中兴华专字[2022]JSFS0267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号16-19楼  
F16-19, No.50 Jialing River East Road, Jianye District, Nanjing, China

# 2022年福建省高质量发展专项债券（二期） ——2022年福建省政府专项债券（三十九期） 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（2022）JSFS0267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2022年福建省高质量发展专项债券（二期）——2022年福建省政府专项债券（三十九期）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。

我们的审核是依据《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》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。

### 一、编制基础

本次预测以泉州市保障性安居工程专项债券项目预期收入为基础，结合项目的建设期、近三年以及泉州市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，编制该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）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；

（四）预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行，商业建筑出售价格、住宅出售价格、车位出售价格在正常范围内变动；

（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）项目收入扣除付现营业成本及费用后，剩余资金优先偿还本次发行债券本息；

- (八) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;
- (九) 债券利率不低于历史同类同期债券利率;
- (十) 预测期内不会受到重大或有负债不利影响;
- (十一) 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、项目收入

##### 1.1 泉州台商投资区玉泰新城项目

本项目收入主要包括政府回购安置房收入、商业区销售收入、停车位销售收入、物业管理综合收入等。

##### 1.2 翔鹰花苑（百崎安置小区）

本项目收入主要包括政府回购安置房收入、停车位收入、物业管理综合收入等。

##### 1.3 泉州台商投资区桥头安置区项目

本项目收入主要包括政府回购安置房收入、商业区销售收入、停车位销售收入、物业管理综合收入等。

##### 1.4 泉州台商投资区秀涂片区安置小区 B 地块

本项目收入主要包括政府回购安置房收入、停车位收入等。

##### 1.5 泉州台商投资区下宫安置小区二期项目

本项目收入主要包括安置房收入、商业销售收入和地下停车位销售收入等。

##### 1.6 丰泽区南埔山片区（棚户区）安置房建设项目

本项目收入主要包括商业建筑出售收入、住宅建筑出售收入和车位出售收入等。

#### 2、净现金流入

项目收入扣除付现营业成本及费用后的现金流净额。

#### 3、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、本期债券募投项目概述

#### （一）项目概况

##### 1、保障性安居工程专项债券对应项目情况简介

本次拟发行泉州市保障性安居工程专项债券涉及项目共计 6 个，基本情况如下表所示：

保障性安居工程专项债券项目情况简介

序号	地区	项目名称	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	泉州台商投资 区玉泰新城项 目	35,000.00	7	<p>本项目位于台商投资区张坂镇玉埕村，总投资169,596.70万元。项目用地面积83752.00平方米，总建筑面积339576.60平方米，其中：计容建筑面积244500.20平方米，主要建设内容包括住宅及商业、12班幼儿园、641台、社区卫生所、居家养老服务站、文体活动中心、变配电室、门卫、大门及公厕，不计容建筑面积95076.4平方米，主要建设内容包括住宅架空、641台架空、物业及地下室，并配套建设小区绿化、室外场地、道路以及给排水、电气、消防等工程；项目总占地面积18006.70平方米，容积率2.92，建筑密度21.50%，绿地率30.00%。项目建设完成后预计居住总户数1796户，配套机动车停车位2168辆（住宅地面临时30辆，地下室2130辆，幼儿园地面8辆），非机动车停车位2071辆（地上架空非机动车位234辆，地下非机动车库1807辆，幼儿园30辆）。</p>	169,596.70	单位自筹、债券募集资金	专项收入	是

2	泉州市	翔鹰花苑(百崎安置小区)	16,000.00	7	<p>本项目位于泉州台商投资区东园镇百崎乡，总投资44,919.36万元。项目总用地面积17142.6m<sup>2</sup>(约25.7亩)，建筑占地面积2878.04m<sup>2</sup>，总建筑面积为89828.89m<sup>2</sup>；建设内容主要为安置房及相关配套设施建设。其中安置房建设共有4栋一类高层(1#~3#、5#)，1#楼建筑物高度均为99.96m，2#楼建筑物高度均为96.96m，3#楼建筑物高度均为87.96m，5#楼建筑物高度99.96m；6#楼为多层公共建筑，建筑高度为8m，配套辅助设施的建设包括消控室、物业管理用房、社区居家养老服务用房、配电室、发电机房、文体活动室、卫生服务站、道路、停车场、景观绿化、围墙等。</p>	44,919.36	单位自筹、债券募集资金	专项收入	是
3	泉州市	泉州台商投资区桥头安置区项目	12,000.00	7	<p>本项目位于泉州台商投资区洛阳镇万安村，总投资34,110.00万元。项目规划总用地面积14851.41m<sup>2</sup>(约22.28亩)，项目规划总建筑面积57585.41m<sup>2</sup>，其中地下建筑面积11878.52m<sup>2</sup>，地上总建筑面积45706.89m<sup>2</sup>。计容总建筑面积44554.23m<sup>2</sup>(地上)，其中：住宅建筑面积41921.79m<sup>2</sup>，商业建筑面积1735.00m<sup>2</sup>，住宅配套建筑面积897.44m<sup>2</sup>；不计容总建筑面积13031.18m<sup>2</sup>，其中：地下停车库建筑面积11878.52m<sup>2</sup>，物业管理用房建筑面积231.00m<sup>2</sup>(地上)，公共架空休闲建筑面积921.66m<sup>2</sup>(地上)。项目建筑占地面积2964.57m<sup>2</sup>，建筑密度20.0%，容积率3.00，绿地率35.0%，居住户数333户，居住人数约1066人，拟建机动车停车位412辆，非机动车停车位592辆。项目范围内配套建设有道路、广场、景观绿化等设施。</p>	34,110.00	单位自筹、债券募集资金	专项收入	是

4	泉州市	泉州台商投资区秀涂片区安置小区B地块	11,560.00	7	<p>本项目位于泉州台商投资区东源镇，总投资80,000.00万元。项目规划用地面积47022.06 m<sup>2</sup>，总建筑面积为193964.79 m<sup>2</sup>，占地面积为12462.11 m<sup>2</sup>。项目建设内容主要为安置房、幼儿园及相关配套设施的建设。配套辅助设施的建设包括保安室、消控室、幼儿园、配电房、文体活动室、社区居家养老服务用房、卫生服务站、道路、停车场、景观绿化、围墙等。</p>	80,000.00	单位自筹、债券募集资金	专项收入	是
5	泉州市	泉州台商投资区下宫安置小区二期项目	9,300.00	7	<p>本项目位于泉州台商投资区张坂镇下宫村、群力村，总投资65,614.05万元，主要建设内容包括建设住宅、地下室、物业用房、幼儿园及其他配套设施等。项目占地面积约120亩，总建筑面积约28万平方米。</p>	65,614.05	单位自筹、债券募集资金	专项收入	是
6	泉州市	丰泽区南埔山片区（棚户区）安置房建设项目	4,000.00	7	<p>本项目位于泉州市城东南埔山片区，毓才街东南侧，海韵街东北侧，总投资额65,000.00万元。本项目建设用地面积62,577.3平方米，总建筑面积163,252平方米，其中：住宅、幼儿园、农贸市场、商场、开闭所配电室、消防控制室、社区医疗服务站、社区服务用房等计容建筑面积125,154.6平方米；地下室、物业管理用房等不计容建筑面积约38,097.4平方米。</p>	65,000.00	本级财政资金、市场化融资、单位自筹和债券募集资金	专项收入	是

## 2、投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹、债券募集资金和财政预算资金，其中：建设单位自筹资金 238,425.11 万元，已申请发行政府专项债券资金 28,500.00 万元，已进行市场化融资 24,500.00 万元，拟使用本期债券募集资金 87,860.00 万元，后续发行债券募集资金 76,040.00 万元，本级财政预算资金 3,915.00 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		
泉州台商投资区玉泰新城项目	169,596.70	104,596.70			35,000.00	30,000.00
翔鹰花苑（百崎安置小区）	44,919.36	18,919.36			16,000.00	10,000.00
泉州台商投资区桥头安置区项目	34,110.00	11,510.00			12,000.00	10,600.00
泉州台商投资区秀涂片区安置小区 B 地块	80,000.00	48,000.00			11,560.00	20,440.00
泉州台商投资区下宫安置小区二期项目	65,614.05	32,814.05	18,500.00		9,300.00	5,000.00
丰泽区南埔山片区（棚户区）安置房建设项目	65,000.00	22,585.00	10,000.00	24,500.00	4,000.00	3,915.00
合计	459,240.11	238,425.11	28,500.00	24,500.00	87,860.00	79,955.00

## （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 万平方公里，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 年全市一般公共预算总收入 940.9 亿元，同比增长 127.58 亿元、比上年增长 15.69%；其中：地方一般公共预算收入 504.54 亿元、同比增长 50.49 亿元、比上年增长 11.12%。全市一般公共预算支出 670.15 亿元。

2022 年第一季度预计度全市一般公共预算总收入 277.77 亿元,同比增长 20.93 亿元、比上年增长 8.1%;其中:地方一般公共预算收入 164.24 亿元、同比增长 23.23 亿元、比上年增长 16.5%。全市一般公共预算支出 198.04 亿元。

2019~2021 年度泉州市主要经济指标情况

单位:亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值	9,946.66	10,158.66	11,304.2
一般公共预算总收入	838.97	813.32	940.90
一般公共预算收入	457.75	454.04	504.54
其中:国有土地使用权出让收入	289.34	313.00	383.11
政府性基金支出	376.10	397.76	457.56
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	220.55	169.98	266.93

## 五、本期债券募投项目资金平衡预算

### 1、应付本息情况

泉州市保障性安居工程专项债券项目本次拟融资总金额 8.7860 亿元,拟定融资利率 3.40%,发行费率取 0.11%,期限七年,每年年末支付利息,第七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 1: 泉州台商投资区玉泰新城项目

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
2022 年		35,000.00		35,000.00	3.40%	38.50	38.50
2023 年	35,000.00	28,000.00		63,000.00	3.40%	1,220.80	1,220.80
2024 年	63,000.00	2,000.00		65,000.00	3.40%	2,144.20	2,144.20
2025 年	65,000.00			65,000.00	3.40%	2,210.00	2,210.00
2026 年	65,000.00			65,000.00	3.40%	2,210.00	2,210.00
2027 年	65,000.00			65,000.00	3.40%	2,210.00	2,210.00
2028 年	65,000.00			65,000.00	3.40%	2,210.00	2,210.00
2029 年	65,000.00		35,000.00	30,000.00	3.40%	2,210.00	37,210.00
2030 年	30,000.00		28,000.00	2,000.00	3.40%	1,020.00	29,020.00

2031 年	2,000.00		2,000.00		3.40%	68.00	2,068.00
合计		65,000.00	65,000.00			15,541.50	80,541.50

项目 2: 翔鹰花苑（百崎安置小区）

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
2022 年		16,000.00		16,000.00	3.40%	17.60	17.60
2023 年	16,000.00	10,000.00		26,000.00	3.40%	555.00	555.00
2024 年	26,000.00			26,000.00	3.40%	884.00	884.00
2025 年	26,000.00			26,000.00	3.40%	884.00	884.00
2026 年	26,000.00			26,000.00	3.40%	884.00	884.00
2027 年	26,000.00			26,000.00	3.40%	884.00	884.00
2028 年	26,000.00			26,000.00	3.40%	884.00	884.00
2029 年	26,000.00		16,000.00	10,000.00	3.40%	884.00	16,884.00
2030 年	10,000.00		10,000.00		3.40%	884.00	10,884.00
合计		26,000.00	26,000.00			6,760.60	32,760.60

项目 3: 泉州台商投资区桥头安置区项目

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
2022 年		12,000.00		12,000.00	3.40%	13.20	13.20
2023 年	12,000.00	10,600.00		22,600.00	3.40%	419.66	419.66
2024 年	22,600.00			22,600.00	3.40%	768.40	768.40
2025 年	22,600.00			22,600.00	3.40%	768.40	768.40
2026 年	22,600.00			22,600.00	3.40%	768.40	768.40
2027 年	22,600.00			22,600.00	3.40%	768.40	768.40
2028 年	22,600.00			22,600.00	3.40%	768.40	768.40
2029 年	22,600.00		12,000.00	10,600.00	3.40%	768.40	12,768.40
2030 年	10,600.00		10,600.00		3.40%	360.40	10,960.40
合计		22,600.00	22,600.00			5,403.66	28,003.66

项目 4: 泉州台商投资区秀涂片区安置小区 B 地块

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
2022 年		12,000.00		12,000.00	3.40%	13.20	13.20
2023 年	12,000.00	15,000.00		27,000.00	3.40%	424.50	424.50
2024 年	27,000.00	5,000.00		32,000.00	3.40%	923.50	923.50
2025 年	32,000.00			32,000.00	3.40%	1,088.00	1,088.00
2026 年	32,000.00			32,000.00	3.40%	1,088.00	1,088.00
2027 年	32,000.00			32,000.00	3.40%	1,088.00	1,088.00
2028 年	32,000.00			32,000.00	3.40%	1,088.00	1,088.00
2029 年	32,000.00		12,000.00	20,000.00	3.40%	1,088.00	13,088.00
2030 年	20,000.00		15,000.00	5,000.00	3.40%	680.00	15,680.00
2031 年	5,000.00		5,000.00		3.40%	170.00	5,170.00
合计		32,000.00	32,000.00			7,651.20	39,651.20

项目 5: 泉州台商投资区下宫安置小区二期项目

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
2022 年	-	30,000.00		30,000.00	2.92%/3.40%	33.00	33.00
2023 年	30,000.00	2,800.00		32,800.00	2.92%/3.40%	934.28	934.28
2024 年	32,800.00			32,800.00	2.92%/3.40%	1,026.40	1,026.40
2025 年	32,800.00			32,800.00	2.92%/3.40%	1,026.40	1,026.40
2026 年	32,800.00			32,800.00	2.92%/3.40%	1,026.40	1,026.40
2027 年	32,800.00			32,800.00	2.92%/3.40%	1,026.40	1,026.40
2028 年	32,800.00			32,800.00	2.92%/3.40%	1,026.40	1,026.40
2029 年	32,800.00		30,000.00	2,800.00	2.92%/3.40%	1,026.40	31,026.40
2030 年	2,800.00		2,800.00	-	2.92%/3.40%	95.20	2,895.20
合计		32,800.00	32,800.00	-		7,220.88	40,020.88

注: 泉州台商投资区下宫安置小区二期项目 2022 年 2 月通过发行专项债券融资 18,500.00 万元, 债券利率为 2.92%。

项目 6: 丰泽区南埔山片区(棚户区)安置房建设项目

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
2019 年	-	22,500.00		22,500.00	4.90%	618.19	618.19
2020 年	22,500.00	2,000.00		24,500.00	4.90%	1,291.33	1,291.33
2021 年	24,500.00	8,000.00	2,864.00	29,636.00	4.90%/3.47%	1,276.39	4,140.39
2022 年	29,636.00	6,000.00	2,854.00	32,782.00	4.90%/3.47%/2.92%/3.40%	1,487.08	4,341.08
2023 年	32,782.00		2,817.00	29,965.00	4.90%/3.47%/2.92%/3.40%	1,426.67	4,243.67
2024 年	29,965.00		2,745.00	27,220.00	4.90%/3.47%/2.92%/3.40%	1,273.86	4,018.86
2025 年	27,220.00		2,690.00	24,530.00	4.90%/3.47%/2.92%/3.40%	1,124.53	3,814.53
2026 年	24,530.00		2,634.00	21,896.00	4.90%/3.47%/2.92%/3.40%	978.25	3,612.25
2027 年	21,896.00		2,644.00	19,252.00	4.90%/3.47%/2.92%/3.40%	833.24	3,477.24
2028 年	19,252.00		2,496.00	16,756.00	4.90%/3.47%/2.92%/3.40%	692.02	3,188.02
2029 年	16,756.00		8,472.00	8,284.00	4.90%/3.47%/2.92%/3.40%	453.52	8,925.52
2030 年	8,284.00		267.00	8,017.00	4.90%/3.47%	285.87	552.87
2031 年	8,017.00		17.00	8,000.00	4.90%/3.47%	278.60	295.60
2032 年	8,000.00			8,000.00	3.47%	277.60	277.60
2033 年	8,000.00			8,000.00	3.47%	277.60	277.60
2034 年	8,000.00			8,000.00	3.47%	277.60	277.60
2035 年	8,000.00			8,000.00	3.47%	277.60	277.60
2036 年	8,000.00		8,000.00	-	3.47%	277.60	8,277.60
合计		38,500.00	38,500.00	-		13,407.55	51,907.55

注：丰泽区南埔山片区（棚户区）安置房建设项目 2021 年通过发行 15 年期专项债券 8,000.00 万元，利率 3.47%；2022 年 2 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 15 年，利率 2.92%；并分别于 2019 年和 2020 年通过市场化融资 22,500.00 万元和 2,000.00 万元，利率 4.90%。

## 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	泉州台商投资区玉泰新城项目	翔鹰花苑（百崎安置小区）	泉州台商投资区桥头安置区项目	泉州台商投资区秀涂片区安置小区B地块	泉州台商投资区下宫安置小区二期项目	丰泽区南埔山片区（棚户区）安置房建设项目
2021 年						5,809.55
2022 年						5,809.55
2023 年						5,809.55
2024 年		36,504.99	27,369.98		84,954.50	5,809.55
2025 年	141,862.43	5,920.00	6,069.50	83,000.63	11,835.80	5,809.55
2026 年	28,513.93	700.00	800.00	10,953.00		4,702.12
2027 年	4,000.00	700.00	800.00			4,702.12
2028 年	4,000.00	700.00	800.00			4,702.12
2029 年	4,000.00	700.00	800.00			4,702.12
2030 年	4,000.00	700.00	800.00			4,702.12
2031 年	4,000.00					4,702.12
2032 年						4,702.12
2033 年						4,702.12
2034 年						4,702.12
2035 年						4,702.12
2036 年						4,212.12
合计	190,376.36	45,924.99	37,439.48	93,953.63	96,790.30	80,281.07

注：①泉州台商投资区玉泰新城项目，主要收入来源为政府回购安置房收入、商业建筑销售收入、停车位销售收入、物业经营管理综合收入等；

②翔鹰花苑（百崎安置小区），主要收入来源为政府回购安置房收入、停车位收入、物业经营管理综合收入等；

③泉州台商投资区桥头安置区项目，主要收入来源为政府回购安置房收入、商业建筑销售收入、停车位销售收入、物业经营管理综合收入等；

④泉州台商投资区秀涂片区安置小区 B 地块，主要收入来源为政府回购安置房收入、停车位收入等；

⑤泉州台商投资区下宫安置小区二期项目，主要收入来源为住宅安置部分收入、商业建筑销售收入和地下室销售收入等；

⑥丰泽区南埔山片区（棚户区）安置房建设项目，主要收入来源为商业建筑出售收入、住宅建筑出售收入和车位出售收入等。

### 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 492,019.23 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	泉州台商投资区玉泰新城项目	翔鹰花苑（百崎安置小区）	泉州台商投资区桥头安置区项目	泉州台商投资区秀涂片区安置小区B地块	泉州台商投资区下宫安置小区二期项目	丰泽区南埔山片区（棚户区）安置房建设项目	合计
一	项目收入	190,376.36	45,924.99	37,439.48	93,953.63	96,790.30	80,281.07	544,765.83
二	扣除项目	15,992.15	4,520.01	3,735.29	7,757.64	9,640.22	11,101.29	52,746.60
三	用于资金平衡项目相关收益	174,384.21	41,404.98	33,704.19	86,195.99	87,150.08	69,179.78	492,019.23

注：①泉州台商投资区玉泰新城项目收入数据取自 2025 年至 2031 年，即债券存续期间的收益总额；  
②翔鹰花苑（百崎安置小区）收入数据取自 2024 年至 2030 年，即债券存续期间的收益总额；  
③泉州台商投资区桥头安置区项目收入数据取自 2024 年至 2030 年，即债券存续期间的收益总额；  
④泉州台商投资区秀涂片区安置小区 B 地块收入数据取自 2025 年至 2026 年，即债券存续期间的收益总额；  
⑤泉州台商投资区下宫安置小区二期项目收入数据取自 2024 年至 2025 年，即债券存续期间的收益总额；  
⑥丰泽区南埔山片区（棚户区）安置房建设项目收入数据取自 2021 年至 2036 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。各项目收益覆盖倍数明细如下：

项目 1：泉州台商投资区玉泰新城项目

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		
2022 年	-	38.50	38.50	-	-
2023 年	-	1,220.80	1,220.80	-	-
2024 年	-	2,144.20	2,144.20	-	-
2025 年	-	2,210.00	2,210.00	141,862.43	130,110.01
2026 年	-	2,210.00	2,210.00	28,513.93	26,120.57
2027 年	-	2,210.00	2,210.00	4,000.00	3,630.72
2028 年	-	2,210.00	2,210.00	4,000.00	3,630.72
2029 年	35,000.00	2,210.00	37,210.00	4,000.00	3,630.72
2030 年	28,000.00	1,020.00	29,020.00	4,000.00	3,630.72
2031 年	2,000.00	68.00	2,068.00	4,000.00	3,630.72
合计	65,000.00	15,541.50	80,541.50	190,376.36	174,384.21
收益覆盖倍数					2.17

项目 2：翔鹰花苑（百崎安置小区）

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		
2022 年		17.60	17.60		
2023 年		555.00	555.00		
2024 年		884.00	884.00	36,504.99	33,090.11
2025 年		884.00	884.00	5,920.00	5,333.54
2026 年		884.00	884.00	700.00	596.27
2027 年		884.00	884.00	700.00	596.27
2028 年		884.00	884.00	700.00	596.27
2029 年	16,000.00	884.00	16,884.00	700.00	596.27
2030 年	10,000.00	884.00	10,884.00	700.00	596.27
合计	26,000.00	6,760.60	32,760.60	45,924.99	41,404.98

收益覆盖倍数					1.26
--------	--	--	--	--	------

项目 3：泉州台商投资区桥头安置区项目

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		
2022 年	-	13.20	13.20	-	-
2023 年	-	419.66	419.66	-	-
2024 年	-	768.40	768.40	27,369.98	24,799.89
2025 年	-	768.40	768.40	6,069.50	5,469.21
2026 年	-	768.40	768.40	800.00	687.02
2027 年	-	768.40	768.40	800.00	687.02
2028 年	-	768.40	768.40	800.00	687.02
2029 年	12,000.00	768.40	12,768.40	800.00	687.02
2030 年	10,600.00	360.40	10,960.40	800.00	687.02
合计	22,600.00	5,403.66	28,003.66	37,439.48	33,704.19
收益覆盖倍数					1.20

项目 4：泉州台商投资区秀涂片区安置小区 B 地块

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		
2022 年	-	13.20	13.20	-	-
2023 年	-	424.50	424.50	-	-
2024 年	-	923.50	923.50	-	-
2025 年	-	1,088.00	1,088.00	83,000.63	76,147.37
2026 年	-	1,088.00	1,088.00	10,953.00	10,048.62
2027 年	-	1,088.00	1,088.00	-	-
2028 年	-	1,088.00	1,088.00	-	-
2029 年	12,000.00	1,088.00	13,088.00	-	-
2030 年	15,000.00	680.00	15,680.00	-	-
2031 年	5,000.00	170.00	5,170.00		
合计	32,000.00	7,651.20	39,651.20	93,953.63	86,195.99
收益覆盖倍数					2.17

项目 5：泉州台商投资区下宫安置小区二期项目

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		
2022 年	-	33.00	33.00	-	-
2023 年	-	934.28	934.28	-	-
2024 年	-	1,026.40	1,026.40	-	-
2025 年	-	1,026.40	1,026.40	84,954.50	76,588.66
2026 年	-	1,026.40	1,026.40	11,835.80	10,561.42
2027 年	-	1,026.40	1,026.40	-	-
2028 年	-	1,026.40	1,026.40	-	-
2029 年	30,000.00	1,026.40	31,026.40	-	-
2030 年	2,800.00	95.20	2,895.20	-	-
合计	32,800.00	7,220.88	40,020.88	96,790.30	87,150.08
收益覆盖倍数					2.18

项目 6：丰泽区南埔山片区（棚户区）安置房建设项目  
万元

单位：

年度	债券本息合计			项目收入	项目收益
	本金	利息	本息合计		
2019 年	-	618.19	618.19	-	-
2020 年	-	1,291.33	1,291.33	-	-
2021 年	2,864.00	1,276.39	4,140.39	5,809.55	5,042.48
2022 年	2,854.00	1,487.08	4,341.08	5,809.55	5,042.48
2023 年	2,817.00	1,426.67	4,243.67	5,809.55	5,042.48
2024 年	2,745.00	1,273.86	4,018.86	5,809.55	5,042.48
2025 年	2,690.00	1,124.53	3,814.53	5,809.55	5,042.48
2026 年	2,634.00	978.25	3,612.25	4,702.12	4,037.46
2027 年	2,644.00	833.24	3,477.24	4,702.12	4,037.46
2028 年	2,496.00	692.02	3,188.02	4,702.12	4,037.46
2029 年	8,472.00	453.52	8,925.52	4,702.12	4,037.46
2030 年	267.00	285.87	552.87	4,702.12	4,037.46

2031 年	17.00	278.60	295.60	4,702.12	4,037.46
2032 年	-	277.60	277.60	4,702.12	4,037.46
2033 年	-	277.60	277.60	4,702.12	4,037.46
2034 年	-	277.60	277.60	4,702.12	4,037.46
2035 年	-	277.60	277.60	4,702.12	4,037.46
2036 年	8,000.00	277.60	8,277.60	4,212.12	3,592.78
合计	38,500.00	13,407.55	51,907.55	80,281.07	69,179.78
收益覆盖倍数					1.33

## 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，本次评估的泉州市保障性安居工程专项债券项目，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、泉州台商投资区玉泰新城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 263,439.41 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 2.17 倍。

2、翔鹰花苑（百崎安置小区）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 53,563.74 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 1.26 倍。

3、泉州台商投资区桥头安置区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 39,810.53 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 1.20 倍。

4、泉州台商投资区秀涂片区安置小区 B 地块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 126,544.79 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 2.17 倍。

5、泉州台商投资区下宫安置小区二期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 112,743.25 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 2.18 倍。

6、丰泽区南埔山片区（棚户区）安置房建设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 114,950.38 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 1.33 倍。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所



中国·南京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2022 年 6 月 6 日



# 营业执照

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。

(副本)

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

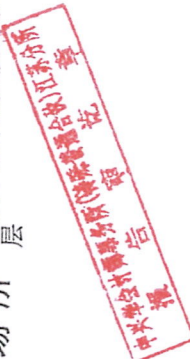
负责人 乔久华

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

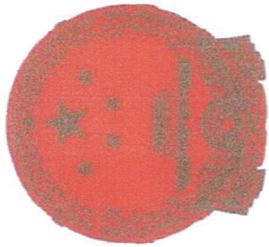
2021年03月26日

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

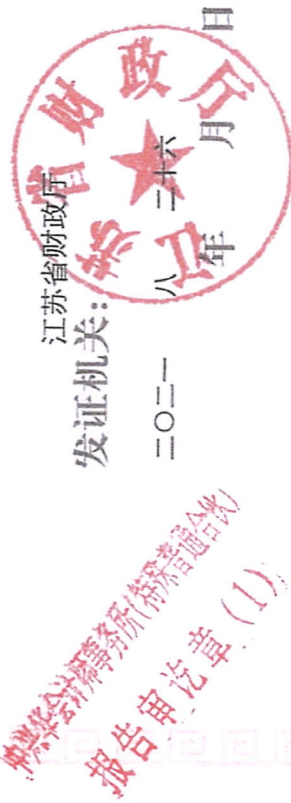
批准执业文号：2010年02月04日

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《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：江苏省财政厅  
二〇一〇年二月四日  
中华人民共和国财政部制



姓名 魏来  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1990-03-05  
Date of birth  
工作单位 众华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所  
Working unit  
身份证号码 41050219900305252  
Identity card No.

证书编号: 310000034812  
No. of Certificate

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

发证日期: 2017 年 08 月 31 日  
Date of Issuance /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.



魏来(310000034812)  
您已通过2020年年检  
江苏省注册会计师协会



魏来(310000034812)  
您已通过2021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 徐尚  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1992-07-26  
Date of birth  
工作单位 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所  
Working unit  
身份证号码 321323199207264538  
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：  
No. of Certificate

110001670426

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

发证日期：2020 年 12 月 30 日  
Date of Issuance /y /m /d



徐尚(110001670426)  
您已通过2021年年检  
江苏省注册会计师协会

年 月 日  
/y /m /d