

福建省财政厅



# 审计报告

00002022060006705152

报告文号：中兴华专字[2022]JSF80273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（一期） ——2022 年福建省政府专项债券（三十八期） 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（2022）JSFS0273 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（一期）——2022 年福建省政府专项债券（三十八期）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

本报告预测以南平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、近三年以及南平市 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）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，回拨商品收入、回拨商品房车位收入、商业出租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 武夷山市南门畈危旧房棚户区改造项目（安置房）

本项目收入主要包括住宅出售收入、停车位出售收入和商业建筑出租收入等。

##### 1.2 建瓯市下水南片区棚户区改造 SN-B-(14-15)地块保障房建设项目

本项目收入主要包括安置商品房收入、车位收入和剩余商品房及车位收入等。

#### 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

本次拟发行南平市保障性安居工程专项债券涉及项目共计 2 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	南平市	武夷山市南门岷危旧房棚户区改造项目(安置房)	5,000.00	5	本项目位于武夷山市迎宾大道与武夷大道交叉口西南侧,总投资 34450 万元。本项目地块规划用地面积 24508.73 平方米(约 36.76 亩),建筑占地面积 6406.58 平方米,总建筑面积 78664.77 平方米。地上建筑面积 60416.51 平方米,其中住宅建筑面积 55796.86 平方米、商业建筑面积 2738.2 平方米、配套公建建筑面积 578.25 平方米、地面架空层(不计容)建筑面积 1303.2 平方米;地下建筑面积 18248.26 平方米(含人防工程 2956 平方米)。安置总套数 513 套,机动车停车位 592 个(地上 153 个、地下 439 个)、非机动车停车位 637 个。项目建筑密度 26.14%,容积率 2.41,绿地率 34.36%。	34,450.00	单位自筹、债券募集资金	专项收入	是
2	南平市	建瓯市下水南片区棚户区改造 SN-B-(14-15)地块保障房建设项目	19,686.00	5	本项目位于建瓯市城南片区,总投资 94339.64 万元。项目用地 84.8 亩,总建筑面积 205882.88 平方米,其中地上总建筑面积: 160574.82 平方米,地下总建筑面积: 45308.06 平方米;计容面积 168217.92 平方米,不计容面积 47664.96 平方米,容积率 2.8,建筑密度 30%,绿地率 30%。机动车停车位 1456 个(地下 1238 个,地面 218 个)。项目分为两个子项目:子项目一包括 1 栋一层入口大门及 12 栋 17 至 28 层住宅,底部为一、二层沿街商业;子项目二为环溪街东段(原水南一路),长度约 400 米,路基宽度 18 米,双向两车道。	94,339.64	单位自筹、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、债券募集资金，其中：建设单位自筹资金 53,789.64 万元，已申请发行的省政府专项债券资金 50,314.00 万元，拟使用本期债券募集资金 24,686.00 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		
武夷山市南门岙危旧房棚户区改造项目（安置房）	34,450.00	19,450.00	10,000.00		5,000.00	
建瓯市下水南片区棚户区改造 SN-B-(14-15)地块保障房建设项目	94,339.64	34,339.64	40,314.00		19,686.00	
合计	128,789.64	53,789.64	50,314.00		24,686.00	

### （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 2021 年一般公共预算总收入 156.56 亿元，比 2020 年增加 10.44 亿元，增长 7.14%，其中：地方一般公共预算收入 102.30 亿元，增收 4.12 亿元，增长 4.20%。全市一般公共预算支出 308.61 亿元，同口径增长 1.1%。

全市 2022 年一般公共预算总收入按 164.39 亿元编制，比 2021 年增加 7.83 亿元，增长 5%。其中：地方一般公共预算收入按 107.41 亿元编制，比 2021 年增加 5.11 亿元，增长 5%。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 217.21 亿元，全市收入合计 324.62 亿元。按收支平衡原则，相应安排全市支出合计 324.62 亿元，扣除上解支出、调出资金、安排预算稳定调节基金等转移性支出 23.50 亿元、债务还本支出 20.65 亿元和上级提前下达专款 43.45 亿元后，全市一般公共预算支出 237.02 亿元，同比增长 6.5%。

### 2019~2021 年度南平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	1,991.57	2,007.40	2,117.58
一般公共预算总收入	149.10	146.12	156.56
地方一般公共预算收入	96.23	98.18	102.30
政府性基金收入	83.08	113.49	87.95
其中：国有土地使用权出让收入	79.16	107.94	83.26
政府性基金支出	96.66	187.52	59.15
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	46.14	56.35	0

### 五、本期债券募投项目资金平衡预算

#### 1、应付本息情况

南平市保障性安居工程专项债券项目本次拟融资总金额 2.4686 亿元，拟定融资利率 3.20%，发行费率取 0.11%，期限 5 年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金及最后一期利息，各项目债务应还本付息情况如下表：

#### 项目一：武夷山市南门岙危旧房棚户区改造项目（安置房）

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
2021 年		5,000.00		5,000.00	2.98%	5.50	5.50
2022 年	5,000.00	10,000.00		15,000.00	2.98%/2.65%/3.20%	160.00	160.00
2023 年	15,000.00			15,000.00	2.98%/2.65%/3.20%	441.50	441.50
2024 年	15,000.00			15,000.00	2.98%/2.65%/3.20%	441.50	441.50
2025 年	15,000.00			15,000.00	2.98%/2.65%/3.20%	441.50	441.50
2026 年	15,000.00		5,000.00	10,000.00	2.98%/2.65%/3.20%	441.50	5,441.50

2027 年	10,000.00		10,000.00		2.65%/3.20%	292.50	10,292.50
合计		15,000.00	15,000.00			2,224.00	17,224.00

注：武夷山市南门贩危旧房棚户区改造项目（安置房）2021 年通过发行专项债券融资 5,000.00 万元，债券利率为 2.98%；2022 年 2 月发行 5,000.00 万元，债券利率为 2.65%。

项目二：建瓯市下水南片区棚户区改造 SN-B-(14-15)地块保障房建设项目 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
2018 年		30,000.00		30,000.00	3.90%	33.00	33.00
2019 年	30,000.00			30,000.00	3.90%	1,170.00	1,170.00
2020 年	30,000.00			30,000.00	3.90%	1,170.00	1,170.00
2021 年	30,000.00			30,000.00	3.90%	1,170.00	1,170.00
2022 年	30,000.00	30,000.00		60,000.00	3.9%/2.65%/3.20%	1,203.00	1,203.00
2023 年	60,000.00		30,000.00	30,000.00	3.9%/2.65%/3.20%	2,073.27	32,073.27
2024 年	30,000.00			30,000.00	2.65%/3.20%	903.27	903.27
2025 年	30,000.00			30,000.00	2.65%/3.20%	903.27	903.27
2026 年	30,000.00			30,000.00	2.65%/3.20%	903.27	903.27
2027 年	30,000.00		30,000.00		2.65%/3.20%	903.27	30,903.27
合计		60,000.00	60,000.00			10,432.37	70,432.37

注：建瓯市下水南片区棚户区改造 SN-B-(14-15)地块保障房建设项目 2018 年通过发行专项债券募集资金 30,000.00 万元，票面利率 3.9%；2022 年 2 月发行专项债券 10,314.00 万元，利率 2.65%。

## 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		
项目 年度	武夷山市南门贩危旧房棚户区改造项目（安置房）	建瓯市下水南片区棚户区改造 SN-B-(14-15)地块保障房建设项目
2023 年	11,504.57	
2024 年	13,800.40	108,733.25
2025 年	11,549.21	

2026 年	9,290.09	
2027 年	179.73	
合计	46,324.00	108,733.25

注：①武夷山市南门坂危旧房棚户区改造项目（安置房）主要根据住宅收入、停车位收入、商业出租收入估算。

②建瓯市下水南片区棚户区改造 SN-B-(14-15)地块保障房建设项目收入主要根据回拨商品房车位收入、回拨商品房收入、其他住房收入、其他车位收入估算。

### 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 150,704.87 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	武夷山市南门坂危旧房棚户区改造项目（安置房）	建瓯市下水南片区棚户区改造 SN-B-(14-15)地块保障房建设项目	合计
一	项目收入	46,324.00	108,733.25	155,057.25
二	扣除项目	4,352.38	???	4,352.38
三	用于资金平衡项目相关收益	41,971.62	108,733.25	150,704.87

注：①武夷山市南门坂危旧房棚户区改造项目（安置房）收入数据取自 2023 年至 2027 年，即债券存续期间的收益总额。

②建瓯市下水南片区棚户区改造 SN-B-(14-15)地块保障房建设项目收入数据取自 2024 年至 2027 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：武夷山市南门坂危旧房棚户区改造项目（安置房）

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		
2021 年		5.50	5.50		
2022 年		160.00	160.00		
2023 年		441.50	441.50	11,504.57	10,427.16
2024 年		441.50	441.50	13,800.40	12,510.68
2025 年		441.50	441.50	11,549.21	10,467.68
2026 年	5,000.00	441.50	5,441.50	9,290.09	8,416.99
2027 年	10,000.00	292.50	10,292.50	179.73	149.12
合计	15,000.00	2,224.00	17,224.00	46,324.00	41,971.62
收益覆盖倍数					2.44

项目二：建瓯市下水南片区棚户区改造 SN-B-(14-15)地块保障房建设项目 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		
2018 年		33.00	33.00		
2019 年		1,170.00	1,170.00		
2020 年		1,170.00	1,170.00		
2021 年		1,170.00	1,170.00		
2022 年		1,203.00	1,203.00		
2023 年	30,000.00	2,073.27	32,073.27		
2024 年		903.27	903.27	108,733.25	108,733.25
2025 年		903.27	903.27		
2026 年		903.27	903.27		
2027 年	30,000.00	903.27	30,903.27		
合计	60,000.00	10,432.37	70,432.37	108,733.25	108,733.25
收益覆盖倍数					1.54

## 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，本次评估的南平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、武夷山市南门岷危旧房棚户区改造项目（安置房）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 59,197.62 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 2.44 倍。

2、建瓯市下水南片区棚户区改造 SN-B-(14-15)地块保障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 132,646.53 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 1.54 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

(副本)

编号 320100000202103260032

统一社会信用代码

913201003025692941 (1/1)

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

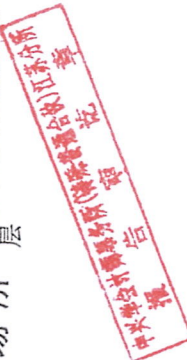
负责人 乔久华

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

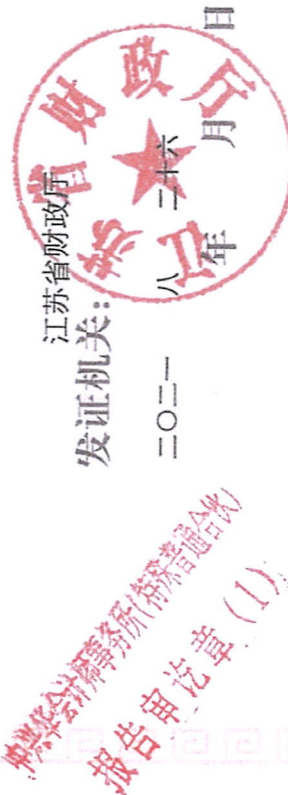
批准执业文号：2010年02月04日

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 倪明英

Full name

性别 女

Sex

出生日期

1990-05-06

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

320123199005062223

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



倪明英(110001673935)  
您已通过2020年年检  
江苏省注册会计师协会



倪明英(110001673935)  
您已通过2021年年检  
江苏省注册会计师协会

证书编号:  
No. of Certificate

110001673935

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

江苏省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2017

06

29

年  
/y

月  
/m

日  
/d



姓 名 周梦雪  
Full name 女  
性 别  
Sex 1993-01-25  
出 生 日 期  
Date of birth  
工 作 单 位 江苏分所  
Working unit  
身 份 证 号 码 3201199301250267  
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: 110001670358  
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: 2020 05 29 日  
Date of Issuance 年 月 日

年 月 日  
/y /m /d