

2020年福建省政府专项债券（二十四期）
之龙岩市项目调整情况说明
调整后收益与融资自求平衡方案
财务评估咨询报告

（圣）
如
海
安
公
司



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

2020年福建省政府专项债券(二十四期)

之龙岩市项目调整情况说明

调整后收益与融资自求平衡方案

财务评估咨询报告

华兴专字[2021]21008240347号

一、项目筹集资金调整情况

专项债券募集资金拟使用规模情况如下:

调整债券名称	原项目	调整后项目	调整后项目总投资 (万元)	拟调整专项债金额 (万元)	调整后项目实施方
2020年福建省政府专项债券(二十四期)	城市污水处理厂二期及污水管网配套建设工程	漳平工业园区循环经济试点园区基础设施建设项目	195,766.25	3,489.00	漳平市富山工业园区开发建设有限公司

二、评估的依据及分析

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



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

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) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划,项目实施方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,项目可行性研究客观反映了本项目的实际情况;

(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) 项目估算的后续土地出让情况预计将按计划执行,相关税费缴纳与估算基本相符。

(七) 实施人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益等能够顺利执行;

(八) 实施人拟定的后续专项债券发行计划能够顺利执行;

(九) 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。

在编制收益与融资自求平衡方案时,项目实施方运用了一整套的假设,包括有关未来事项和项目实施方行动的推测性假设,而这些事项和行动预期在未来未必发生。项目实施方对项目资金安排、项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责,我们依据这些预测性财务信息和各种假设进行项目的具体评估。



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

四、项目的具体评估

(一) 漳平工业园区循环经济试点园区基础设施建设项目

1、项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 195,766.25 万元(不考虑债券利息及发行费用),均为基础设施建设费用。资金来源分为:龙岩市足额筹集 115,766.25 万元,通过发行市政和产业园区基础设施专项债券筹集剩余资金 80,000.00 万元。本项目已于 2020 年及 2021 年分别发行利率为 2.95%、3.36%、3.34% 的 10 年期市政和产业园区基础设施专项债券筹集 3,000.00 万元、15,600.00 万元、24,400.00 万元。本次计划调整 2020 年 5 月发行的《2020 年福建省生态环保水利专项债券(一期)——2020 年福建省政府专项债券(二十四期)》债券中城市污水处理厂二期及污水管网配套建设工程项目的 3,489.00 万元额度于本项目发行使用,测算利率参照该期实际利率 2.95%。本项目计划于后续年度通过发行 10 年期市政和产业园区基础设施专项债券筹集 33,511.00 万元。参考 2021 年 7 月以来发债日平均基准利率,从客观、谨慎角度出发,后续发行的 10 年期市政和产业园区基础设施专项债券利率按 3.60% 进行测算,发行费率取 0.1% 进行测算,由此计算债券存续期间利息费用为 27,266.49 万元,发行费用为 80.00 万元,考虑到债券存续期间债券利息及发行费用,本项目预计总投资金额为 223,112.74 万元,本项目预测债券还本付息情况见应付债券本息表所示:



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87810354
邮政编码(Postcode): 350003

应付债券本息表

单位: 人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年	-	18,600.00	-	18,600.00	44.25	44.25
2021 年	18,600.00	27,889.00	-	46,489.00	1,071.60	1,071.60
2022 年	46,489.00	33,511.00	-	80,000.00	1,530.55	1,530.55
2023 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,736.94	2,736.94
2024 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,736.94	2,736.94
2025 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,736.94	2,736.94
2026 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,736.94	2,736.94
2027 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,736.94	2,736.94
2028 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,736.94	2,736.94
2029 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,736.94	2,736.94
2030 年	80,000.00	-	22,089.00	57,911.00	2,641.23	24,730.23
2031 年	57,911.00	-	24,400.00	33,511.00	1,613.88	26,013.88
2032 年	33,511.00	-	33,511.00	-	1,206.40	34,717.40
合计		80,000.00	80,000.00		27,266.49	107,266.49

2、项目预测现金流

根据项目可行性研究报告及相关资料预测如下:

(1) 项目预测运营现金流入

用于项目本次发行专项债券资金平衡的现金流入是项目运营后对应的专项收入。

根据经批复的可行性研究报告,用于专项债券资金平衡收入包括产业园区内土地出让收入,污水处理收费、综合配套服务设施及厂房出租收入、幼儿园外包收入、停车场停车费及广告招租费用等专项收入。



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

① 工业用地出租出售

项目建成后,可用于出让地块包括:工业用地 6657 亩、商服用地 793 亩。其中工业用地出让金按 10 万元/亩进行测算,商业用地出让金按 100 万元/亩进行测算,预计 2025 年-2029 年分 5 年平均出让完毕。

② 污水处理收费收入:遂林产业园区污水处理厂设计规模 4 万吨/日,则 1460 万吨/年,污水处理收入每吨 1.3 元,预计项目运营首年负荷 40%,之后逐年递增 10%,一直到 80%。

③ 综合配套服务设施出租收入:登榜工贸新区综合配套服务设施建设可用于出租面积 4000 m²,每平方米每年租金 360 元,预计项目运营首年出租率 45%,之后逐年递增 15%,2029 年以后稳定在 95%出租率。

④ 产房出租收入:新材料产业园(二期)新建厂房建筑面积 50000 m²,预计每平方米每年租金 180 元,预计项目运营首年出租率 45%,之后逐年递增 15%,2029 年以后稳定在 95%出租率。

⑤ 幼儿园外包收入:项目幼儿园总建筑面积 6000 m²,可承办 36 个班的办学规模,整体外出承包,预计承包租金 100 万元/年。

⑥ 广告招租收入:项目设计由大型墙体和灯箱广告招租位共 60 个,按平均年招租费用 15 万元/个计,满出租率下年广告位招租费用为 855 万元;预计项目运营首年出租率 45%,之后逐年递增 15%,2029 年以后稳定在 95%出租率。

⑦ 停车场停车费收入:项目停车场共有机动车位 120 个(其中,小车停车位 80 个,中型货车 25 个,大车停车 15 个),非机动车停车位 150 个。经



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

测算满负荷运营下年停车费收入 173.38 万元, 预计项目运营首年出租率 45%, 之后逐年递增 15%一直到 90%。

(2) 项目预测运营现金流出

本项目运营成本主要为项目实施员工的工资福利费、外购燃料及动力费、外购原辅材料费、日常经营成本费用以及运营税金、所得税等。

① 工资福利费: 劳动定员 11 人, 福利费以年工资的 14%计, 年工资及福利费共计 37.62 万元。

② 外购燃料及动力费: 为遂林产业园区污水处理厂用电, 项目达产后年耗电 1847.12 万 kW.h, 电费按照 0.65 元/kW.h 计算。

③ 外购原辅材料费: 项目主要原辅材料为污水处理厂运行过程中使用的材料, 价格均为以近年市场价为基础的预测价。

④ 经营费用: 经营期第五年进入稳定期后, 经营成本为 1,179.21 万元。

⑤ 税金: 各类经营业务的增值税根据不同类型税率范围为 5%-13%, 流转税附加税按 10%预估, 考虑项目折旧摊销以及债券利息后存续期内预计无需缴纳所得税。

(3) 项目计划建设期为 5 年, 2025 年完工并开始投入运营。运营期内, 各年度收入支出预测情况如下表所示:

单位: 人民币万元

序号	项目	年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一	收入预测:										
1	土地出让收益		29,174.00	29,174.00	29,174.00	29,174.00	29,174.00	1,518.40	1,518.40		145,870.00
1.1	工业用地出让收益		13,314.00	13,314.00	13,314.00	13,314.00	13,314.00				66,570.00
1.2	商业用地出让收益		15,860.00	15,860.00	15,860.00	15,860.00	15,860.00				79,300.00
2	污水处理收益		759.20	949.00	1,138.80	1,328.60	1,518.40	1,518.40	1,518.40	1,518.40	10,249.20
3	综合配套服务设施出租		64.80	86.40	108.00	129.60	136.80	136.80	136.80	136.80	936.00
4	厂房出租		405.00	540.00	675.00	810.00	855.00	855.00	855.00	855.00	5,850.00
5	幼儿园外包收入		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	800.00
6	广告招租收入		405.00	540.00	675.00	810.00	855.00	855.00	855.00	855.00	5,850.00
7	停车费收入		78.02	104.03	130.04	156.04	156.04	156.04	156.04	156.04	1,092.29
	总收益		30,986.02	31,493.43	32,000.84	32,508.24	32,795.24	3,621.24	3,621.24	3,621.24	170,647.49
二	成本预测:										
1	工资及福利		37.62	37.62	37.62	37.62	37.62	37.62	37.62	37.62	300.96
2	外购燃料及动力费		484.68	605.86	727.03	848.20	969.37	969.37	969.37	969.37	6,543.25
3	外购原辅材料费		86.11	107.64	129.17	150.70	172.22	172.22	172.22	172.22	1,162.50
4	经营费用		608.41	751.12	893.82	1,036.52	1,179.21	1,179.21	1,179.21	1,179.21	8,006.71
5	运营税金		1,650.33	1,688.04	1,725.75	1,763.46	1,775.22	247.06	247.06	247.06	9,343.96
5.1	增值税		1,449.05	1,466.25	1,483.45	1,500.65	1,505.64	116.40	116.40	116.40	7,754.24
5.2	房产税		56.38	75.17	93.96	112.75	119.02	119.02	119.02	119.02	814.32
5.3	附加费		144.90	146.62	148.34	150.06	150.56	11.64	11.64	11.64	775.40
	运营成本及税金		2,867.15	3,190.28	3,513.39	3,836.50	4,133.64	2,605.48	2,605.48	2,605.48	25,357.38
三	运营净收益		28,118.88	28,303.15	28,487.45	28,671.74	28,661.61	1,015.77	1,015.77	1,015.77	145,290.11

注: 假设该项目债券存续期各年度现金结余为可自由支配的净现金流入。

3、项目存续期间资金稳定性分析及资金覆盖率分析

现金流预测分析表

单位：人民币万元

年份	以前年度到 本报告日	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一、年初资金余额		45,826.19	21,153.54	26,013.92	16,190.42	6,366.91	17,181.65	42,747.86	68,498.36	94,433.16	120,357.83	96,643.36	71,645.25	
二、现金流入														
1、资本金流入	21,298.98	10,570.34	21,298.98	31,298.98	31,298.97									115,766.25
2、债券资金流入	43,000.00	3,489.00	33,511.00											80,000.00
3、土地使用权出让金流入														
4、项目专项净收入流入														
5、其他自筹渠道资金流入														
合计	64,298.98	14,059.34	54,809.98	31,298.98	31,298.97	28,118.88	28,303.15	28,487.45	28,671.74	28,661.61	1,015.77	1,015.77	1,015.77	145,290.11
三、专项投资现金流出														
1、征地拆迁补偿费用														
2、基础设施建设工程	18,385.54	37,656.90	48,385.54	38,385.54	38,385.54	14,567.19								195,766.25
3、其他费用														
4、其他融资渠道还本付息														
合计	18,385.54	37,656.90	48,385.54	38,385.54	38,385.54	14,567.19								195,766.25
四、专项债券现金流出														
1、债券利息	44.25	1,071.60	1,530.55	2,736.94	2,736.94	2,736.94	2,736.94	2,736.94	2,736.94	2,736.94	2,641.23	1,613.88	1,206.40	27,266.49
2、债券本金归还											22,089.00	24,400.00	33,511.00	80,000.00
3、债券发行费	43.00	3.49	33.51											80.00
合计	87.25	1,075.09	1,564.06	2,736.94	2,736.94	2,736.94	2,736.94	2,736.94	2,736.94	2,736.94	24,730.23	26,013.88	34,717.40	107,346.49
五、年度项目现金收支净额	45,826.19	-24,672.65	4,860.38	-9,823.50	-9,823.51	10,814.74	25,566.21	25,750.50	25,934.80	25,924.66	-23,714.46	-24,998.11	-33,701.63	
六、资金结余	45,826.19	21,153.54	26,013.92	16,190.42	6,366.91	17,181.65	42,747.86	68,498.36	94,433.16	120,357.83	96,643.36	71,645.25	37,943.62	
七、资金保障倍数	1.35													

注：表中的 2021 年指本报告日至 2021 年末。



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

根据上表预测, 本期漳平工业园区循环经济试点园区基础设施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全部偿还后仍有 37,943.62 万元期末结余。

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划预测分析结果, 漳平工业园区循环经济试点园区基础设施建设项目债券资金覆盖率可以达到 1.35 倍, 系专项收入与本项目已发行及预计发行的所有债券还本付息总额之比率, 各年度现金流见现金流预测分析表所示。

综上, 基于以上投资计划、资金筹措安排和运营收支预测, 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, 预测项目产生的专项收入足够覆盖本项目预计发行的所有债券还本付息总额。

4、风险分析

依据当前的市场状况及数据, 对未来收益及现金流进行预测, 存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中, 项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则, 我们将项目整体现金流入向下波动或债券利率向上波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素, 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

利率上浮比例	项目净收益(a)	专项债券				资金保障倍数(a/e)
		债券本金(b)	后续债券利息(c1)	已完成发行债券实际利息(c2)	债券本息合计 e=(b+c1+c2)	
15%	145,290.11	80,000.00	13,873.55	15,202.53	109,076.08	1.33
10%	145,290.11	80,000.00	13,270.36	15,202.53	108,472.89	1.34
5%	145,290.11	80,000.00	12,667.16	15,202.53	107,869.69	1.35
0%	145,290.11	80,000.00	12,063.96	15,202.53	107,266.49	1.35



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

(2) 项目现金流波动压力测试表

单位: 人民币万元

净收益下浮比例	项目净收益(a)	专项债券				资金保障倍数(a/e)
		债券本金(b)	后续债券利息(c1)	已完成发行债券实际利息(c2)	债券本息合计e=(b+c1+c2)	
0%	145,290.11	80,000.00	12,063.96	15,202.53	107,266.49	1.35
-5%	138,025.61	80,000.00	12,063.96	15,202.53	107,266.49	1.29
-10%	130,761.10	80,000.00	12,063.96	15,202.53	107,266.49	1.22
-15%	123,496.60	80,000.00	12,063.96	15,202.53	107,266.49	1.15

(3) 当债券利率及现金流变动同时出现不利因素测试表

单位: 人民币万元

利率变动比例	现金流变动比例	项目现金流(a)	专项债券				资金保障倍数(a/e)
			债券本金(b)	后续债券利息(c1)	已完成发行债券实际利息(c2)	债券本息合计e=(b+c1+c2)	
15%	-15%	123,496.60	80,000.00	13,873.55	15,202.53	109,076.08	1.13

如上表所示,当项目现金流入、债券利率等影响债券还本付息因素在(±15%)变动的情况下,专项债券本息资金覆盖率仍然大于1。项目还本付息资金具有一定抗风险能力。

基于未来项目专项收入等受宏观经济、价格及市场等因素影响较大,若项目现金流入暂时难以实现,而导致不能偿还到期债券本金,考虑可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还,进而在项目收入最终实现后予以归还,或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,在相关单位对项目资金安排、项目收支预测及其所依据的各项假设的前提下,通过对本项目收益与融



华兴会计师事务所(特殊普通合伙) HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

资自求平衡情况的分析,我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足债券还本付息要求的情况。

综上所述,通过发行专项债券的方式满足项目资金需求,应是现阶段较优的资金解决方案。

六、提请报告使用者注意的事项

需提醒报告使用者注意:由于项目实施方在编制收益与融资自求平衡方案中运用了一系列的假设,包括有关未来事项和推测性假设,而预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本咨询报告出具的意见,是基于项目预测数据进行的分析和评估,并非对预测数据承担保证责任。由于本期债券存续期间较长,具有较大不确定性,若测算基础、相关假设等诸多情况发生变化,或者预测依据的可行性研究等资料及重要估计出现偏差,则预测性财务数据、收益与融资自求平衡方案、结论等均可能存在较大偏差,与执行本项业务的注册会计师及其所在会计师事务所无关。

本报告仅供发行本项目债券之目的使用,不得用作其他任何目的。因使用不当造成的后果,与执行本项业务的注册会计师及其所在会计师事务所无关。

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

二〇二一年九月二十三日

