



2025 年宁德市
项目调整财务评估咨询报告

华兴专字[2025]25001750179 号

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）



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

2025年宁德市 项目调整财务评估咨询报告

华兴专字[2025]25001750179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:

序号	调整债券名称	原项目	拟调整专项债券金额(万元)	调整后项目	调整后项目本年专项债券金额(万元)	调整后项目实施方
1	2023年福建省高质量发展专项债券(三期)-2023年福建省政府专项债券(四期)	蕉城中学东校区	942.00	宁德漳湾港铁路专用线	15,000.00	宁德市交投物流产业园管理有限公司
	2023年福建省高质量发展专项债券(八期)-2023年福建省政府专项债券(十期)	钱岩山城市休闲步道	3,800.00			
	2023年福建省高质量发展专项债券(三期)-2023年福建省政府专项债券(四期)	钱岩山城市休闲步道	1,398.00			
	2023年福建省高质量发展专项债券(三期)-2023年福建省政府专项债券(四期)	宁德市“四大馆”文化公建项目	42.00			
	2023年福建省高质量发展专项债券(三期)-2023年福建省政府专项债券(四期)	宁德(漳湾)临港工业区分园产业园搬迁安置房工程项目二期小塘花苑安置小区	82.00			
	2023年福建省高质量发展专项债券(三期)-2023年福建省政府专项债券(四期)	宁德职业技术学院新校区3号学生宿舍楼(二期)建设项目	352.00			
2	2024年福建省高质量发展专项债券(十九期)——2024年福建省政府专项债券(二十六期)	松城街道地下停车场建设项目	2,000.00	霞浦下游城区排涝提升项目	3,100.00	霞浦县下游镇人民政府
3	2024年福建省高质量发展专项债券(二十期)——2024年福建省政府专项债券(二十七期)	霞浦县托育综合服务中心	102.00	霞浦县妇幼保健院新建项目	4,000.00	霞浦县妇幼保健院
	2024年福建省高质量发展专项债券(二十期)——2024年福建省政府专项债券(二十七期)	霞浦县海岛滨海旅游基础设施建设项目	143.00			



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

序号	调整债券名称	原项目	拟调整专项债券金额(万元)	调整后项目	调整后项目本年专项债券金额(万元)	调整后项目实施方
	2024年福建省高质量发展专项债券(十九期)——2024年福建省政府专项债券(二十六期)	海岛乡(西洋岛、浮鹰岛、北礵岛)公益性公墓项目	102.00			
	2024年福建省高质量发展专项债券(十九期)——2024年福建省政府专项债券(二十六期)	霞浦县三沙光影食品冷链仓储建设项目	204.00			
	2024年福建省高质量发展专项债券(二十期)——2024年福建省政府专项债券(二十七期)	霞浦县经济开发区牙城片区基础设施提升工程	1,000.00			
4	2024年福建省高质量发展专项债券(十九期)——2024年福建省政府专项债券(二十六期)	霞浦下浒冷链仓储中心	1,500.00	霞浦县粮食物资储备保障中心	3,000.00	霞浦县粮食购销有限公司
5	2024年福建省高质量发展专项债券(十九期)——2024年福建省政府专项债券(二十六期)	霞浦下浒冷链仓储中心	1,500.00	霞浦县松城街道西南片区老旧小区改造	8,000.00	霞浦县人民政府松城街道办事处
6	2024年福建省高质量发展专项债券(二十期)——2024年福建省政府专项债券(二十七期)	霞浦县经济开发区牙城片区基础设施提升工程	1,000.00	霞浦县小区幼儿园建设工程	3,250.00	霞浦县教育局
7	2024年福建省高质量发展专项债券(二十期)——2024年福建省政府专项债券(二十七期)	霞浦县经济开发区牙城片区基础设施提升工程	1,000.00	霞浦县畲药种植基地基础设施配套项目	3,000.00	霞浦县盐田畲族乡人民政府
8	2024年福建省高质量发展专项债券(二十期)——2024年福建省政府专项债券(二十七期)	霞浦县经济开发区牙城片区基础设施提升工程	1,000.00	霞浦县松城街道东北片区老旧小区改造	5,300.00	霞浦县人民政府松城街道办事处
9	2024年福建省高质量发展专项债券(二十期)——2024年福建省政府专项债券(二十七期)	霞浦县经济开发区牙城片区基础设施提升工程	1,000.00	霞浦核电基地配套设施——长春渔洋里生活配套项目	3,300.00	霞浦县旅游投资发展有限公司
合计			17,167.00		47,950.00	

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



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

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) 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、项目实施方案(包括项目资本金、融资计划、专项债发行计划、项目建设内容、投资建设计划、项目收益与融资自求平衡方案等)、运营资料及收益说明真实、完整,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



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

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、用于项目资金平衡的收入、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, 但不涉及评估预测现金流。

四、项目的具体评估

(一) 宁德漳湾港铁路专用线

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 284,430.33 万元(不考虑债券利息及发行费用), 其中, 征地拆迁安置费用 33,568.49 万元, 基础设施建设费用 210,878.08 万元, 其他费用 39,983.76 万元。

资金来源分别为宁德市足额筹集 166,431.33 万元, 通过发行专项债券筹集 110,499.00 万元, 向金融机构贷款 7,500.00 万元。本项目计划本年发行专项债券筹集 15,000.00 万元(其中:2025 年已通过发行 20 年期利率为 2.04% 专项债券募集 6,000.00 万元, 2025 年 9 月计划调整 2023 年 3 月发行的 2023 年福建省高质量发展专项债券(三期)-2023 年福建省政府专项债券(四期)蕉城中学东校区 15 年期利率 3.10%募集的 942.00 万元、2023 年 6 月发行的 2023 年福建省高质量发展专项债券(八期)-2023 年福建省政府专项债券(十



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

期)钱岩山城市休闲步道 15 年期利率 2.91%募集的 3,800.00 万元、2023 年 3 月发行的 2023 年福建省高质量发展专项债券(三期)-2023 年福建省政府专项债券(四期)钱岩山城市休闲步道 15 年期利率 3.10%募集的 1,398.00 万元、2023 年 3 月发行的 2023 年福建省高质量发展专项债券(八期)-2023 年福建省政府专项债券(十期)宁德市“四大馆”文化公建项目 15 年期利率 3.10%募集的 42.00 万元、2023 年 3 月发行的 2023 年福建省高质量发展专项债券(三期)-2023 年福建省政府专项债券(四期)宁德(漳湾)临港工业区冶金产业园搬迁安置房工程项目二期小塘花苑安置小区 15 年期利率 3.10%募集的 82.00 万元、2023 年 3 月发行的 2023 年福建省高质量发展专项债券(三期)-2023 年福建省政府专项债券(四期)宁德职业技术学院新校区 3 号学生宿舍楼(二期)建设项目 15 年期利率 3.10%募集的 352.00 万元于本项目使用)。后续年份计划通过发行 20 年期专项债券募集 95,499.00 万元。已完成发行的专项债券按实际发行利率进行测算,发行费率取 0.1%进行测算,由此估算债券存续期间利息费用为 53,961.89 万元,发行费用为 110.50 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 338,502.72 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:

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
2025 年		15,000.00		15,000.00	98.94	98.94
2026 年	15,000.00	30,000.00		45,000.00	379.88	379.88
2027 年	45,000.00	30,000.00		75,000.00	1,129.88	1,129.88
2028 年	75,000.00	35,000.00		110,000.00	1,879.88	1,879.88
2029 年	110,000.00	499.00		110,499.00	2,754.88	2,754.88



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

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
2030 年	110,499.00			110,499.00	2,767.35	2,767.35
2031 年	110,499.00			110,499.00	2,767.35	2,767.35
2032 年	110,499.00			110,499.00	2,767.35	2,767.35
2033 年	110,499.00			110,499.00	2,767.35	2,767.35
2034 年	110,499.00			110,499.00	2,767.35	2,767.35
2035 年	110,499.00			110,499.00	2,767.35	2,767.35
2036 年	110,499.00			110,499.00	2,767.35	2,767.35
2037 年	110,499.00			110,499.00	2,767.35	2,767.35
2038 年	110,499.00		6,616.00	103,883.00	2,668.41	9,284.41
2039 年	103,883.00			103,883.00	2,569.48	2,569.48
2040 年	103,883.00			103,883.00	2,569.48	2,569.48
2041 年	103,883.00			103,883.00	2,569.48	2,569.48
2042 年	103,883.00			103,883.00	2,569.48	2,569.48
2043 年	103,883.00			103,883.00	2,569.48	2,569.48
2044 年	103,883.00			103,883.00	2,569.48	2,569.48
2045 年	103,883.00		8,384.00	95,499.00	2,569.48	10,953.48
2046 年	95,499.00		30,000.00	65,499.00	2,387.48	32,387.48
2047 年	65,499.00		30,000.00	35,499.00	1,637.48	31,637.48
2048 年	35,499.00		35,000.00	499.00	887.48	35,887.48
2049 年	499.00		499.00		12.48	511.48
合计		110,499.00	110,499.00		53,961.89	164,460.89

2、项目预测现金流

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料:

(1) 项目预测运营现金流入

用于专项债券资金平衡的项目收益是项目建成后项目运营取得的运营收入等专项收入。



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本项目运营收入为有本项目时货物通过本线运输所产生的货物运输费、装卸作业费、仓储服务等。本次主要依据《中国铁路总公司关于调整铁路集装箱运价有关事项的通知》(铁总货电[2018] 57号)以及最新发布的财务测算数据进行测算,本次研究货物运价率取0.16元/吨公里,集装箱装卸费率取195元/箱,笨重货物装卸费率取23元/吨,其他普通货物装卸费率取12元/吨,集装箱仓储作业费率取75元/箱日,普通及笨重货物仓储作业费率取150元/车日。预计每年收入货物运输费1,246万元,装卸作业费15,274万元及仓储服务费10,154万元。

(2) 项目预测运营现金流出

项目在运行过程中,主要的成本费用包括运营成本,运营税金等。

①根据原中国铁路总公司发布的《关于深化铁路建设项目经济评价工作的通知》以及最新发布的财务测算数据参考类似项目,本次装卸、仓储作业成本暂按装卸及仓储服务收入的45%进行估算。

②税金:主要包括增值税及其附加和所得税。所得税考虑工程投资的折旧、摊销和利息的影响。

(3) 预计项目2028年投入运营,首年运营率90%,后续正常运营,债券存续期内项目收益情况预测如下表:

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
项目收入							
1. 运营收入	584,160.60	24,006.60	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00
收入合计	584,160.60	24,006.60	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00
项目成本							
1. 运营成本	262,872.27	10,802.97	12,003.30	12,003.30	12,003.30	12,003.30	12,003.30
2. 运营税金	37,033.58	1,521.93	1,691.03	1,691.03	1,691.03	1,691.03	1,691.03
运营成本合计	299,905.85	12,324.90	13,694.33	13,694.33	13,694.33	13,694.33	13,694.33
所得税	21,247.46	781.01	886.75	883.63	883.63	883.63	883.63
项目运营净现金流入	263,007.30	10,900.70	12,092.92	12,096.04	12,096.04	12,096.04	12,096.04

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
项目收入								
1. 运营收入	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00
收入合计	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00
项目成本								
1. 运营成本	12,003.30	12,003.30	12,003.30	12,003.30	12,003.30	12,003.30	12,003.30	12,003.30
2. 运营税金	1,691.03	1,691.03	1,691.03	1,691.03	1,691.03	1,691.03	1,691.03	1,691.03
运营成本合计	13,694.33	13,694.33	13,694.33	13,694.33	13,694.33	13,694.33	13,694.33	13,694.33
所得税	883.63	883.63	883.63	883.63	908.36	933.10	933.10	933.10
项目运营净现金流入	12,096.04	12,096.04	12,096.04	12,096.04	12,071.31	12,046.57	12,046.57	12,046.57

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
项目收入								
1. 运营收入	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00
收入合计	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00	26,674.00
项目成本								
1. 运营成本	12,003.30	12,003.30	12,003.30	12,003.30	12,003.30	12,003.30	12,003.30	12,003.30
2. 运营税金	1,691.03	1,691.03	1,691.03	1,691.03	1,691.03	1,691.03	1,691.03	1,691.03
运营成本合计	13,694.33	13,694.33	13,694.33	13,694.33	13,694.33	13,694.33	13,694.33	13,694.33
所得税	933.10	933.10	933.10	933.10	978.60	1,166.10	1,353.60	1,572.35
项目运营净现金流入	12,046.57	12,046.57	12,046.57	12,046.57	12,001.07	11,813.57	11,626.07	11,407.32

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	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、年初资金余额			38,054.00	44,184.23	68,940.75	29,834.71	8,640.93	17,969.62
二、本年现金流入								
1、资本金流入	166,431.33	38,000.00	52,578.67	62,001.00	13,851.66			
2、债券资金流入	110,499.00	15,000.00	30,000.00	30,000.00	35,000.00	499.00		
3、土地使用权出让金流入								
4、项目经营净现金流入	263,007.30				10,900.70	12,092.92	12,096.04	12,096.04
5、其他自筹渠道资金流入	7,500.00	7,500.00						
合计	547,437.63	60,500.00	82,578.67	92,001.00	59,752.36	12,591.92	12,096.04	12,096.04
三、专项投资现金流出								
1、征地拆迁安置费用	33,568.49	14,002.12	6,522.12	6,522.12	6,522.12			
2、基础设施建设费用	210,878.08	6,546.52	55,899.53	43,952.84	81,479.19	23,000.00		
3、其他费用	39,983.76	1,569.67	13,403.16	10,538.39	6,442.21	8,030.33		
4、其他融资渠道还本付息	7,998.75	213.75	213.75	5,071.25	2,500.00			
合计	292,429.08	22,332.06	76,038.56	66,084.60	96,943.52	31,030.33		
四、专项债券现金流出								
1、本次债券利息	53,961.89	98.94	379.88	1,129.88	1,879.88	2,754.88	2,767.35	2,767.35
2、本次债券本金归还	110,499.00							
3、本次债券发行费	110.50	15.00	30.00	30.00	35.00	0.50		
合计	164,571.39	113.94	409.88	1,159.88	1,914.88	2,755.38	2,767.35	2,767.35
五、年度项目现金收支净额	90,437.16	38,054.00	6,130.23	24,756.52	-39,106.04	-21,193.78	9,328.69	9,328.69
六、本年资金结余		38,054.00	44,184.23	68,940.75	29,834.71	8,640.93	17,969.62	27,298.31
七、资金保障倍数	1.60							
八、资金保障倍数（考虑其他融资）	1.53							

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、年初资金余额	27,298.31	36,627.00	45,955.69	55,284.38	64,613.07	73,941.76	83,270.45	86,057.34	95,534.44
二、本年现金流入									
1、资本金流入									
2、债券资金流入									
3、土地使用权出让金流入									
4、项目经营净现金流入	12,096.04	12,096.04	12,096.04	12,096.04	12,096.04	12,096.04	12,071.31	12,046.57	12,046.57
5、其他自筹渠道资金流入									
合计	12,096.04	12,096.04	12,096.04	12,096.04	12,096.04	12,096.04	12,071.31	12,046.57	12,046.57
三、专项投资现金流出									
1、征地拆迁安置费用									
2、基础设施建设费用									
3、其他费用									
4、其他融资渠道还本付息									
合计									
四、专项债券现金流出									
1、本次债券利息	2,767.35	2,767.35	2,767.35	2,767.35	2,767.35	2,767.35	2,668.41	2,569.48	2,569.48
2、本次债券本金归还							6,616.00		
3、本次债券发行费									
合计	2,767.35	2,767.35	2,767.35	2,767.35	2,767.35	2,767.35	9,284.41	2,569.48	2,569.48
五、年度项目现金收支净额	9,328.69	9,328.69	9,328.69	9,328.69	9,328.69	9,328.69	2,786.89	9,477.10	9,477.10
六、本年资金结余	36,627.00	45,955.69	55,284.38	64,613.07	73,941.76	83,270.45	86,057.34	95,534.44	105,011.54
七、资金保障倍数									
八、资金保障倍数(考虑其他融资)									

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、年初资金余额	105,011.54	114,488.63	123,965.73	133,442.83	142,919.92	144,013.02	123,626.62	103,802.72	79,541.31
二、本年现金流入									
1、资本金流入									
2、债券资金流入									
3、土地使用权出让金流入									
4、项目经营净现金流入	12,046.57	12,046.57	12,046.57	12,046.57	12,046.57	12,001.07	11,813.57	11,626.07	11,407.32
5、其他自筹渠道资金流入									
合计	12,046.57	12,046.57	12,046.57	12,046.57	12,046.57	12,001.07	11,813.57	11,626.07	11,407.32
三、专项投资现金流出									
1、征地拆迁安置费用									
2、基础设施建设费用									
3、其他费用									
4、其他融资渠道还本付息									
合计									
四、专项债券现金流出									
1、本次债券利息	2,569.48	2,569.48	2,569.48	2,569.48	2,569.48	2,387.48	1,637.48	887.48	12.48
2、本次债券本金归还					8,384.00	30,000.00	30,000.00	35,000.00	499.00
3、本次债券发行费									
合计	2,569.48	2,569.48	2,569.48	2,569.48	10,953.48	32,387.48	31,637.48	35,887.48	511.48
五、年度项目现金收支净额	9,477.10	9,477.10	9,477.10	9,477.10	1,093.10	-20,386.40	-19,823.90	-24,261.40	10,895.85
六、本年资金结余	114,488.63	123,965.73	133,442.83	142,919.92	144,013.02	123,626.62	103,802.72	79,541.31	90,437.16
七、资金保障倍数									
八、资金保障倍数（考虑其他融资）									



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 90,437.16 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, 本项目债券资金覆盖率为 1.60 倍, 系专项收入与本项目预计发行的所有债券还本付息总额之比率; 考虑其他融资的情况下, 本项目债券资金覆盖率可以达到 1.53 倍, 系项目净收益与本项目预计发行的所有债券和银行贷款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)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券实际利息 (c2)	其他融资本息 (d)	债券本息合计 e=(b+c+d)	
15%	263,007.30	110,499.00	56,282.73	5,020.39	9,198.56	181,000.68	1.45
10%	263,007.30	110,499.00	53,835.65	5,020.39	8,798.63	178,153.66	1.48
5%	263,007.30	110,499.00	51,388.58	5,020.39	8,398.69	175,306.65	1.50
0%	263,007.30	110,499.00	48,941.50	5,020.39	7,998.75	172,459.64	1.53



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)	未完成债券 利息(c1)	已完成发行债 券实际利息 (c2)	其他融资本息 (d)	债券本息合计 e=(b+c+d)	
0%	263,007.30	110,499.00	48,941.50	5,020.39	7,998.75	172,459.64	1.53
-5%	249,856.93	110,499.00	48,941.50	5,020.39	7,998.75	172,459.64	1.45
-10%	236,706.57	110,499.00	48,941.50	5,020.39	7,998.75	172,459.64	1.37
-15%	223,556.20	110,499.00	48,941.50	5,020.39	7,998.75	172,459.64	1.30

(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	项目净收益 (a)	专项债券					资金保障 倍数 (a/e)
			债券本金 (b)	未完成债券 利息(c1)	已完成发行 债券实际 利息(c2)	其他融资 本息(d)	债券本息 合计 e=(b+c+d)	
15%	-15%	223,556.20	110,499.00	56,282.73	5,020.39	9,198.56	181,000.68	1.24

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。

(二) 霞浦下游城区排涝提升项目

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为18,849.76万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,基础设施建设费用16,119.51万元,其他费用2,730.25万元。

资金来源为宁德市足额筹集12,099.76万元,通过发行专项债券筹集6,750.00万元。本项目于2024年通过发行15年期利率为2.28%专项债券募集3,550.00万元。计划本年发行专项债券筹集3,100.00万元(其中:2025



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

年9月计划调整2024年12月发行的2024年福建省高质量发展专项债券(十九期)——2024年福建省政府专项债券(二十六期)松城街道地下停车场建设项目15年期利率2.20%募集的2,000.00万元于本项目使用)。后续年份计划通过发行20年期专项债券募集100.00万元。已完成发行的专项债券按实际发行利率进行测算,发行费率取0.1%进行测算,由此估算债券存续期间利息费用为2,271.10万元,发行费用为6.75万元,本项目预计总投资金额为21,127.61万元。

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
2024年		3,550.00		3,550.00		
2025年	3,550.00	3,100.00		6,650.00	80.94	80.94
2026年	6,650.00	100.00		6,750.00	151.89	151.89
2027年	6,750.00			6,750.00	154.34	154.34
2028年	6,750.00			6,750.00	154.34	154.34
2029年	6,750.00			6,750.00	154.34	154.34
2030年	6,750.00			6,750.00	154.34	154.34
2031年	6,750.00			6,750.00	154.34	154.34
2032年	6,750.00			6,750.00	154.34	154.34
2033年	6,750.00			6,750.00	154.34	154.34
2034年	6,750.00			6,750.00	154.34	154.34
2035年	6,750.00			6,750.00	154.34	154.34
2036年	6,750.00			6,750.00	154.34	154.34
2037年	6,750.00			6,750.00	154.34	154.34
2038年	6,750.00			6,750.00	154.34	154.34
2039年	6,750.00		5,550.00	1,200.00	154.34	5,704.34
2040年	1,200.00		1,100.00	100.00	29.40	1,129.40
2041年	100.00		100.00		2.45	102.45
合计		6,750.00	6,750.00		2,271.10	9,021.10

2、项目预测现金流

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料:



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) 项目预测运营现金流入

用于专项债券资金平衡的项目收益是项目建成后项目运营取得的停车位收益,充电桩收益,广告位收益等专项收入。

①停车位收益: 本项目共设置 109 个收费停车位; 按照前 2 小时 5.00 元/辆, 2 小时后每小时加收 1.00 元的收费标准, 每天单个停车位的收入按照 30.00 元人民币进行收费计算。每三年增长 5%。

②充电桩收益: 本项目共设置 18 个充电桩, 预计每个充电桩每天满负荷收益为 1,536.00 元, 实际预测时按 80%计算。每三年增长 5%。

③广告位收益: 本项目共设置 45 个广告位, 项目收益按照 4,800.00 元/位/月计费。每三年增长 5%。

(2) 项目预测运营现金流出

项目在运行过程中, 主要的成本费用包括工资及福利费用, 管理费用, 外购动力费用, 运营税金等。

①工资及福利费用: 项目运营中, 拟设管理人员 10 人, 人均工资为 5.00 万元/年, 工资及福利费用按每三年 5.00%比例考虑涨幅。

②管理费用: 项目未考虑到的其他运营中管理费用, 按项目营业收入的 5.00%计算。

③外购动力费用: 按照充电收入的 50.00%计算。

④运营税金: 运营期税金主要包括增值税及其附加费、所得税, 所得税考虑工程投资的折旧、摊销和利息的影响。

(3) 预计项目 2026 年投入运营, 债券存续期内项目收益情况预测如下表:

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
项目收入									
1. 停车位收益	2,106.99	95.48	119.36	119.36	125.32	125.32	125.32	131.59	131.59
2. 充电桩收益	14,251.79	645.86	807.32	807.32	847.69	847.69	847.69	890.07	890.07
3. 广告位收益	4,575.70	207.36	259.20	259.20	272.16	272.16	272.16	285.77	285.77
收入合计	20,934.49	948.70	1,185.88	1,185.88	1,245.17	1,245.17	1,245.17	1,307.43	1,307.43
项目成本									
1. 工资及福利费用	892.66	50.00	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13
2. 管理费用	1,046.72	47.44	59.29	59.29	62.26	62.26	62.26	65.37	65.37
3. 外购动力费用	7,125.89	322.93	403.66	403.66	423.84	423.84	423.84	445.04	445.04
4. 运营税金	401.70	18.20	22.75	22.75	23.89	23.89	23.89	25.09	25.09
运营成本合计	9,466.97	438.57	535.71	535.71	562.49	562.49	562.49	590.62	590.62
所得税	580.42		14.00	14.00	22.13	22.13	22.13	30.66	30.66
项目运营净现金流入	10,887.10	510.13	636.17	636.17	660.55	660.55	660.55	686.15	686.15

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
项目收入								
1. 停车位收益	131.59	138.17	138.17	138.17	145.08	145.08	145.08	152.33
2. 充电桩收益	890.07	934.58	934.58	934.58	981.30	981.30	981.30	1,030.37
3. 广告位收益	285.77	300.06	300.06	300.06	315.06	315.06	315.06	330.81
收入合计	1,307.43	1,372.80	1,372.80	1,372.80	1,441.44	1,441.44	1,441.44	1,513.51
项目成本								
1. 工资及福利费用	55.13	57.88	57.88	57.88	60.78	60.78	60.78	63.81
2. 管理费用	65.37	68.64	68.64	68.64	72.07	72.07	72.07	75.68
3. 外购动力费用	445.04	467.29	467.29	467.29	490.65	490.65	490.65	515.18
4. 运营税金	25.09	26.34	26.34	26.34	27.66	27.66	27.66	29.04
运营成本合计	590.62	620.15	620.15	620.15	651.16	651.16	651.16	683.72
所得税	30.66	39.62	39.62	39.62	49.03	49.03	80.26	96.88
项目运营净现金流入	686.15	713.03	713.03	713.03	741.25	741.25	710.02	732.92

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	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、年初资金余额			96.45	362.41	270.55	752.38	1,234.21	1,740.42	2,246.63	2,752.84
二、本年现金流入										
1、资本金流入	12,099.76	1,066.00	6,218.00	4,815.76						
2、债券资金流入	6,750.00	3,550.00	3,100.00	100.00						
3、土地使用权出让金流入										
4、项目经营净现金流入	10,887.10			510.13	636.17	636.17	660.55	660.55	660.55	686.15
5、其他自筹渠道资金流入										
合计	29,736.86	4,616.00	9,318.00	5,425.89	636.17	636.17	660.55	660.55	660.55	686.15
三、专项投资现金流出										
1、征地拆迁安置费用										
2、基础设施建设费用	16,119.51	4,016.00	8,013.00	4,090.51						
3、其他费用	2,730.25	500.00	955.00	1,275.25						
4、其他融资渠道还本付息										
合计	18,849.76	4,516.00	8,968.00	5,365.76						
四、专项债券现金流出										
1、本次债券利息	2,271.10		80.94	151.89	154.34	154.34	154.34	154.34	154.34	154.34
2、本次债券本金归还	6,750.00									
3、本次债券发行费	6.75	3.55	3.10	0.10						
合计	9,027.85	3.55	84.04	151.99	154.34	154.34	154.34	154.34	154.34	154.34
五、年度项目现金收支净额	1,859.25	96.45	265.96	-91.86	481.83	481.83	506.21	506.21	506.21	531.81
六、本年资金结余		96.45	362.41	270.55	752.38	1,234.21	1,740.42	2,246.63	2,752.84	3,284.65
七、资金保障倍数	1.21									

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、年初资金余额	3,284.65	3,816.46	4,348.26	4,906.95	5,465.64	6,024.33	6,611.25	1,648.16	1,228.78
二、本年现金流入									
1、资本金流入									
2、债券资金流入									
3、土地使用权出让金流入									
4、项目经营净现金流入	686.15	686.15	713.03	713.03	713.03	741.25	741.25	710.02	732.92
5、其他自筹渠道资金流入									
合计	686.15	686.15	713.03	713.03	713.03	741.25	741.25	710.02	732.92
三、专项投资现金流出									
1、征地拆迁安置费用									
2、基础设施建设费用									
3、其他费用									
4、其他融资渠道还本付息									
合计									
四、专项债券现金流出									
1、本次债券利息	154.34	154.34	154.34	154.34	154.34	154.34	154.34	29.40	2.45
2、本次债券本金归还							5,550.00	1,100.00	100.00
3、本次债券发行费									
合计	154.34	154.34	154.34	154.34	154.34	154.34	5,704.34	1,129.40	102.45
五、年度项目现金收支净额	531.81	531.81	558.69	558.69	558.69	586.91	-4,963.09	-419.38	630.47
六、本年资金结余	3,816.46	4,348.26	4,906.95	5,465.64	6,024.33	6,611.25	1,648.16	1,228.78	1,859.25
七、资金保障倍数									



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 1,859.25 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, 本项目债券资金覆盖率为 1.21 倍, 系项目净收益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, 预测项目产生的项目净收益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/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	10,887.10	6,750.00	507.15	1,830.10	9,087.25	1.20
10%	10,887.10	6,750.00	485.10	1,830.10	9,065.20	1.20
5%	10,887.10	6,750.00	463.05	1,830.10	9,043.15	1.20
0%	10,887.10	6,750.00	441.00	1,830.10	9,021.10	1.21



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/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
0%	10,887.10	6,750.00	441.00	1,830.10	9,021.10	1.21
-5%	10,342.74	6,750.00	441.00	1,830.10	9,021.10	1.15
-10%	9,798.39	6,750.00	441.00	1,830.10	9,021.10	1.09
-15%	9,254.03	6,750.00	441.00	1,830.10	9,021.10	1.03

(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	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/d)
			债券本金 (b)	未完成债券 利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	-15%	9,254.03	6,750.00	507.15	1,830.10	9,087.25	1.02

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。

(三) 霞浦县妇幼保健院新建项目

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为15,808.18万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,基础设施建设费用10,629.90万元,其他费用5,178.28万元。

资金来源为宁德市足额筹集5,986.18万元,通过发行专项债券筹集9,822.00万元。本项目于2024年通过发行15年期利率为2.31%专项债券募集4,000.00万元,计划本年发行专项债券筹集4,000.00万元(其中:2025年9月计划调整2024年12月发行的2024年福建省高质量发展专项债券(二



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

十期)——2024 年福建省政府专项债券(二十七期)霞浦县托育综合服务中心 20 年期利率 2.26%募集的 102.00 万元、2024 年福建省高质量发展专项债券(二十期)——2024 年福建省政府专项债券(二十七期)霞浦县海岛滨海旅游基础设施建设项目 20 年期利率 2.26%募集的 143.00 万元、2024 年福建省高质量发展专项债券(十九期)——2024 年福建省政府专项债券(二十六期)海岛乡(西洋岛、浮鹰岛、北礵岛)公益性公墓项目 15 年期利率 2.20%募集的 102.00 万元、2024 年福建省高质量发展专项债券(十九期)——2024 年福建省政府专项债券(二十六期)霞浦县三沙光影食品冷链仓储建设项目 15 年期利率 2.20%募集的 204.00 万元、2024 年福建省高质量发展专项债券(二十期)——2024 年福建省政府专项债券(二十七期)霞浦县经济开发区牙城片区基础设施提升工程 20 年期利率 2.26%募集的 1,000.00 万元于本项目使用)。后续年份计划通过发行 15 年期专项债券募集 1,822.00 万元。已完成发行的专项债券按实际发行利率进行测算,发行费率取 0.1%进行测算,由此估算债券存续期间利息费用为 3,584.44 万元,发行费用为 9.82 万元,本项目预计总投资金额为 19,402.45 万元。

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
2024 年		4,000.00		4,000.00		
2025 年	4,000.00	4,000.00		8,000.00	92.40	92.40
2026 年	8,000.00	1,822.00		9,822.00	187.27	187.27
2027 年	9,822.00			9,822.00	231.91	231.91
2028 年	9,822.00			9,822.00	231.91	231.91
2029 年	9,822.00			9,822.00	231.91	231.91



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

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
2030 年	9,822.00			9,822.00	231.91	231.91
2031 年	9,822.00			9,822.00	231.91	231.91
2032 年	9,822.00			9,822.00	231.91	231.91
2033 年	9,822.00			9,822.00	231.91	231.91
2034 年	9,822.00			9,822.00	231.91	231.91
2035 年	9,822.00			9,822.00	231.91	231.91
2036 年	9,822.00			9,822.00	231.91	231.91
2037 年	9,822.00			9,822.00	231.91	231.91
2038 年	9,822.00			9,822.00	231.91	231.91
2039 年	9,822.00		4,306.00	5,516.00	231.91	4,537.91
2040 年	5,516.00		2,449.00	3,067.00	132.78	2,581.78
2041 年	3,067.00		1,822.00	1,245.00	72.78	1,894.78
2042 年	1,245.00			1,245.00	28.14	28.14
2043 年	1,245.00			1,245.00	28.14	28.14
2044 年	1,245.00		1,245.00		28.14	1,273.14
合计		9,822.00	9,822.00		3,584.44	13,406.44

2、项目预测现金流

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料:

(1) 项目预测运营现金流入

用于专项债券资金平衡的项目收益是项目建成后项目运营取得的门诊收入,住院收入,保健收入,体检收入,月子中心收入,停车费收入等专项收入。

①门诊收入: 本项目建成后年门诊人次将达到 27 万人次, 由医院以往经验估算, 门诊人均费用为 230.00 元, 每人门诊开支按照门诊收费的 80.00% 测算, 运营期首年运营率为 40%, 第二年开始按 85%运营率测算。

②住院收入: 项目建成后可新增病床 100 张, 按 6 天/人, 床位利用率 98.00%



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

估算, 每年可接待约 5,960 名住院病人。由医院以往经验估算, 住院人均费用为 3,722.00 元, 每人住院开支按照住院收费的 70.00% 测算, 运营期首年运营率为 40%, 第二年开始按 85% 运营率测算。

③保健收入: 霞浦县妇幼保健院新建项目可收治保健病人 6 万人/年, 由医院以往经验估算, 一次人均保健收入为 325.00 元, 人均保健开支按照保健收费的 70.00% 测算, 运营期首年运营率为 40%, 第二年开始按 85% 运营率测算。

④体检收入: 霞浦县妇幼保健院新建项目可收体检人数 6 万人/年, 由医院以往经验估算, 一次人均体检收入为 120.00 元, 人均体检开支按照体检收费的 65% 测算, 运营期首年运营率为 40%, 第二年开始按 85% 运营率测算。

⑤月子中心收入: 2021 年末霞浦县全县常住人口 47.70 万人, 2022 年全国人口出生率为 6.77%, 取该数据估算, 可知每年霞浦县新生儿数量约为 $47.70 \times 10,000 \times 6.77\% = 3,229$ 人, 霞浦县妇幼保健院预估市场占有率为 60.00%, 即年收月子中心人数为 1937 人。由医院以往经验估算, 一次人均月子中心收入为 15,000.00 元, 人均开支按照月子中心收费的 70.00% 测算, 运营期首年运营率为 40%, 第二年开始按 85% 运营率测算。

⑥停车费收入: 霞浦县妇幼保健院新建项目共设置 120 辆机动车停车位, 日周转次数为 2, 停车费单价 10.00 元/次, 运营期首年运营率为 40%, 第二年开始按 85% 运营率测算。

(2) 项目预测运营现金流出

项目在运行过程中, 主要的成本费用包括工资福利, 燃料及动力费用, 管理费用, 修理费, 运营税金等。

①工资福利: 医院整体建设完成投运后, 规划床位 100 张, 属三级妇幼



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

保健院, 职工按病床与工作人员之比为 1: 1.50 计算, 职工总定员数 150 人。
每人每年计 9.00 万元, 合计 1,350.00 万元。

②燃料及动力费用: 项目用电单价按 0.80 元/度计, 项目用水单价按 2.80 元/吨计, 项目液化石油气费按 5.10 元/立方计。

③管理费用: 管理费用: 按项目收入的 3%。

④修理费: 修理费按固定资产投资的 0.5% 确定。

⑤运营税金: 运营期税金主要包括增值税及其附加费、所得税, 所得税考虑工程投资的折旧、摊销和利息的影响。

(3) 预计项目 2026 年投入运营, 债券存续期内项目收益情况预测如下表:

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
项目收入										
1. 门诊收入	19,499.40	496.80	1,055.70	1,055.70	1,055.70	1,055.70	1,055.70	1,055.70	1,055.70	1,055.70
2. 住院收入	10,448.25	266.20	565.67	565.67	565.67	565.67	565.67	565.67	565.67	565.67
3. 保健收入	9,184.50	234.00	497.25	497.25	497.25	497.25	497.25	497.25	497.25	497.25
4. 体检收入	3,956.40	100.80	214.20	214.20	214.20	214.20	214.20	214.20	214.20	214.20
5. 月子中心收入	13,684.91	348.66	740.90	740.90	740.90	740.90	740.90	740.90	740.90	740.90
6. 停车费收入	1,375.32	35.04	74.46	74.46	74.46	74.46	74.46	74.46	74.46	74.46
收入合计	58,148.77	1,481.50	3,148.18	3,148.18	3,148.18	3,148.18	3,148.18	3,148.18	3,148.18	3,148.18
项目成本										
1. 工资福利	25,650.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
2. 燃料及动力费用	1,417.78	74.62	74.62	74.62	74.62	74.62	74.62	74.62	74.62	74.62
3. 管理费用	1,744.46	44.44	94.45	94.45	94.45	94.45	94.45	94.45	94.45	94.45
4. 修理费	1,009.84	53.15	53.15	53.15	53.15	53.15	53.15	53.15	53.15	53.15
5. 运营税金	937.71	23.89	50.77	50.77	50.77	50.77	50.77	50.77	50.77	50.77
运营成本合计	30,759.80	1,546.11	1,622.98	1,622.98	1,622.98	1,622.98	1,622.98	1,622.98	1,622.98	1,622.98
项目运营净现金流入	27,388.98	-64.61	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
项目收入										
1. 门诊收入	1,055.70	1,055.70	1,055.70	1,055.70	1,055.70	1,055.70	1,055.70	1,055.70	1,055.70	1,055.70
2. 住院收入	565.67	565.67	565.67	565.67	565.67	565.67	565.67	565.67	565.67	565.67
3. 保健收入	497.25	497.25	497.25	497.25	497.25	497.25	497.25	497.25	497.25	497.25
4. 体检收入	214.20	214.20	214.20	214.20	214.20	214.20	214.20	214.20	214.20	214.20
5. 月子中心收入	740.90	740.90	740.90	740.90	740.90	740.90	740.90	740.90	740.90	740.90
6. 停车费收入	74.46	74.46	74.46	74.46	74.46	74.46	74.46	74.46	74.46	74.46
收入合计	3,148.18	3,148.18	3,148.18	3,148.18	3,148.18	3,148.18	3,148.18	3,148.18	3,148.18	3,148.18
项目成本										
1. 工资福利	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
2. 燃料及动力费用	74.62	74.62	74.62	74.62	74.62	74.62	74.62	74.62	74.62	74.62
3. 管理费用	94.45	94.45	94.45	94.45	94.45	94.45	94.45	94.45	94.45	94.45
4. 修理费	53.15	53.15	53.15	53.15	53.15	53.15	53.15	53.15	53.15	53.15
5. 运营税金	50.77	50.77	50.77	50.77	50.77	50.77	50.77	50.77	50.77	50.77
运营成本合计	1,622.98	1,622.98	1,622.98	1,622.98	1,622.98	1,622.98	1,622.98	1,622.98	1,622.98	1,622.98
项目运营净现金流入	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20

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	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、年初资金余额			323.55	323.06	245.90	939.19	2,232.48	3,525.77	4,819.06	6,112.35	7,405.65
二、本年现金流入											
1、资本金流入	5,986.18	1,200.00	4,000.00	786.18							
2、债券资金流入	9,822.00	4,000.00	4,000.00	1,822.00							
3、土地使用权出让金流入											
4、项目经营净现金流入	27,388.98			-64.61	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20
5、其他自筹渠道资金流入											
合计	43,197.16	5,200.00	8,000.00	2,543.57	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20
三、专项投资现金流出											
1、征地拆迁安置费用											
2、基础设施建设费用	10,629.90	3,188.97	5,314.95	2,125.98							
3、其他费用	5,178.28	1,683.48	2,589.14	305.66	600.00						
4、其他融资渠道还本付息											
合计	15,808.18	4,872.45	7,904.09	2,431.64	600.00						
四、专项债券现金流出											
1、本次债券利息	3,584.44		92.40	187.27	231.91	231.91	231.91	231.91	231.91	231.91	231.91
2、本次债券本金归还	9,822.00										
3、本次债券发行费	9.82	4.00	4.00	1.82							
合计	13,416.27	4.00	96.40	189.09	231.91	231.91	231.91	231.91	231.91	231.91	231.91
五、年度项目现金收支净额	13,972.71	323.55	-0.49	-77.16	693.29	1,293.29	1,293.29	1,293.29	1,293.29	1,293.29	1,293.29
六、本年资金结余		323.55	323.06	245.90	939.19	2,232.48	3,525.77	4,819.06	6,112.35	7,405.65	8,698.94
七、资金保障倍数	2.04										

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、年初资金余额	8,698.94	9,992.23	11,285.52	12,578.81	13,872.10	15,165.39	12,152.68	11,096.10	10,726.53	12,223.59	13,720.65
二、本年现金流入											
1、资本金流入											
2、债券资金流入											
3、土地使用权出让金流入											
4、项目经营净现金流入	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20
5、其他自筹渠道资金流入											
合计	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20	1,525.20
三、专项投资现金流出											
1、征地拆迁安置费用											
2、基础设施建设费用											
3、其他费用											
4、其他融资渠道还本付息											
合计											
四、专项债券现金流出											
1、本次债券利息	231.91	231.91	231.91	231.91	231.91	231.91	132.78	72.78	28.14	28.14	28.14
2、本次债券本金归还						4,306.00	2,449.00	1,822.00			1,245.00
3、本次债券发行费											
合计	231.91	231.91	231.91	231.91	231.91	4,537.91	2,581.78	1,894.78	28.14	28.14	1,273.14
五、年度项目现金收支净额	1,293.29	1,293.29	1,293.29	1,293.29	1,293.29	-3,012.71	-1,056.58	-369.58	1,497.06	1,497.06	252.06
六、本年资金结余	9,992.23	11,285.52	12,578.81	13,872.10	15,165.39	12,152.68	11,096.10	10,726.53	12,223.59	13,720.65	13,972.71
七、资金保障倍数											



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 13,972.71 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, 本项目债券资金覆盖率为 2.04 倍, 系项目净收益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, 预测项目产生的项目净收益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/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	27,388.98	9,822.00	1,805.03	2,014.85	13,641.88	2.01
10%	27,388.98	9,822.00	1,726.55	2,014.85	13,563.40	2.02
5%	27,388.98	9,822.00	1,648.07	2,014.85	13,484.92	2.03
0%	27,388.98	9,822.00	1,569.59	2,014.85	13,406.44	2.04



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/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
0%	27,388.98	9,822.00	1,569.59	2,014.85	13,406.44	2.04
-5%	26,019.53	9,822.00	1,569.59	2,014.85	13,406.44	1.94
-10%	24,650.08	9,822.00	1,569.59	2,014.85	13,406.44	1.84
-15%	23,280.63	9,822.00	1,569.59	2,014.85	13,406.44	1.74

(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	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/d)
			债券本金 (b)	未完成债券 利息 (c1)	已完成发行债 券实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	-15%	23,280.63	9,822.00	1,805.03	2,014.85	13,641.88	1.71

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。

(四) 霞浦县粮食物资储备保障中心

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为6,615.45万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,基础设施建设费用5,670.23万元,其他费用945.22万元。

资金来源为宁德市足额筹集2,415.45万元,通过发行专项债券筹集4,200.00万元。本项目计划本年发行专项债券筹集3,000.00万元(其中:2025年已通过发行15年期利率为1.94%专项债券募集1,500.00万元,2025年9月计划调整2024年12月发行的2024年福建省高质量发展专项债券(十九期))



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

——2024年福建省政府专项债券(二十六期)霞浦下浒冷链仓储中心15年期利率2.20%募集的1,500.00万元于本项目使用)。后续年份计划通过发行15年期专项债券募集200.00万元。已完成发行的专项债券按实际发行利率进行测算,发行费率取0.1%进行测算,由此估算债券存续期间利息费用为1,318.50万元,发行费用为4.20万元,本项目预计总投资金额为7,938.15万元。

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
2024 年		1,000.00		1,000.00		
2025 年	1,000.00	3,000.00		4,000.00	23.10	23.10
2026 年	4,000.00	200.00		4,200.00	85.20	85.20
2027 年	4,200.00			4,200.00	90.10	90.10
2028 年	4,200.00			4,200.00	90.10	90.10
2029 年	4,200.00			4,200.00	90.10	90.10
2030 年	4,200.00			4,200.00	90.10	90.10
2031 年	4,200.00			4,200.00	90.10	90.10
2032 年	4,200.00			4,200.00	90.10	90.10
2033 年	4,200.00			4,200.00	90.10	90.10
2034 年	4,200.00			4,200.00	90.10	90.10
2035 年	4,200.00			4,200.00	90.10	90.10
2036 年	4,200.00			4,200.00	90.10	90.10
2037 年	4,200.00			4,200.00	90.10	90.10
2038 年	4,200.00			4,200.00	90.10	90.10
2039 年	4,200.00		2,500.00	1,700.00	90.10	2,590.10
2040 年	1,700.00		1,500.00	200.00	34.00	1,534.00
2041 年	200.00		200.00		4.90	204.90
合计		4,200.00	4,200.00		1,318.50	5,518.50



2、项目预测现金流

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料:

(1) 项目预测运营现金流入

用于专项债券资金平衡的项目收益是项目建成后项目运营取得的应急成品粮油储存仓1层粮油及副食品交易门市租赁收入,应急成品粮油储存仓2层成品粮油仓库对外租赁收入,应急成品粮油储存仓3层成品粮油仓库对外租赁收入,应急大米加工厂生产线对外租赁收入,停车位及充电桩收入,广告招租收入,物业管理收入等专项收入。

①应急成品粮油储存仓1层粮油及副食品交易门市租赁收入:项目建设和有应急成品粮油储存仓1层1,000.00 m²粮油及副食品交易门市,根据项目地理位置及周边门市租赁实际市场价格,本项目门市拟定为100.00元/m²*月对外租赁,租赁价格按每3年增长5.00%进行测算。

②应急成品粮油储存仓2层成品粮油仓库对外租赁收入:本项目应急成品粮油储存仓2层建设有成品粮油仓库1,644.00 m²,根据霞浦县现有粮油仓库租赁实际结合市场现状,项目粮油仓库市场租赁价格为80.00元/m²*月,租赁价格按每3年增长5.00%进行测算。

③应急成品粮油储存仓3层成品粮油仓库对外租赁收入:项目应急成品粮油储存仓3层成品粮油仓库可实现对外租赁面积为2,444.00 m²,按照霞浦县现有市场租赁价格,项目拟确定对外租赁价格为80.00元/m²*月,租赁价格按每3年增长5.00%进行测算。

④应急大米加工厂生产线对外租赁收入:项目建设和有应急大米加工厂生产线1条,建筑面积为2,486.00 m²,按照霞浦县现有市场租赁价格,项目拟



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

确定对外租赁价格为 115.00 元/㎡*月, 租赁价格按每 3 年增长 5.00%进行测算。

⑤停车位及充电桩收入: 本项目建设有停车位 30 个, 充电桩 6 个, 可对外开放停车与充电, 1) 根据周边停车场停车费用, 项目每个停车位收费每天按照 24.00 元收入测算, 停车位使用率为 100%, 每三年收入上涨 5.00%。2) 本项目设置有机动车充电桩 6 个, 小型家用电动乘用车每次充电量按照 20.00kwh 计算, 充电桩使用周转率按照 2 计算, 年使用天数 365 天, 收费根据《福建省发展和改革委员会关于降低电动汽车充电服务收费标准等相关政策的通知》(闽发改服价〔2019〕437 号), 电动乘用车由 1.00 元/千瓦时(不含电费)降为 0.90 元/千瓦时(不含电费), 经营者可在规定的上限标准之内确定具体收费标准。本项目电动乘用车按照 0.90 元千瓦时计取, 每三年收入上涨 5.00%。

⑥广告招租收入: 本项目区域设置有广告牌 8 面, 每个广告位年出租收入约为 10,000.00 元, 每三年收入上涨 5%。

⑦物业管理收入: 本项目对外出租应急成品粮油储存仓 1 层 1,000.00 m² 粮油及副食品交易门市、2 层 1,644.00 m² 成品粮油仓库、3 层 2,444.00 m² 成品粮油仓库及大米加工厂生产线 2,486.00 m², 可实现物业管理收入面积为 7,574.00 m², 按 1.60 元/m²/月收取物业管理费, 每三年收入上涨 5.00%。

(2) 项目预测运营现金流出

项目在运行过程中, 主要的成本费用包括工资及福利, 燃料及动力费用, 管理费用, 销售费用, 其他费用, 运营税金等。

①工资及福利: 本项目拟定编制 5 人, 普通职工 3 人, 工资为 4.00 万元



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

/人, 管理人员 1 人, 按 6.00 万元/人, 技术人员 1 人, 按 5.00 万元人, 职工福利费按工资总额的 14.00% 计算, 职工工资按每 3 年增长 5.00% 测算。

②燃料及动力费用: 根据项目实际用水用电计算, 预估项目年用水量为 0.40 万 m³, 项目年用电量为 5.08 万 kwh (不含租赁部分), 项目用电用水成本用严格按照宁德市有关用水用电的标准进行测算, 其中, 用电按 0.5959 元/kwh, 用水按 3.00 元/m³ 计算。

③管理费用: 按照销售收入的 0.50% 计算。

④销售费用: 按照销售收入的 0.20% 计算。

⑤其他费用: 按照按销售收入的 0.10% 计算

⑥运营税金: 运营期税金主要包括增值税及其附加费、所得税, 所得税考虑工程投资的折旧、摊销和利息的影响。

(3) 预计项目 2026 年投入运营, 债券存续期内项目收益情况预测如下表:

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
项目收入									
1. 应急成品粮油储存仓 1 层粮油及副食品交易门市租赁收入	1,993.26	72.00	114.00	114.00	119.70	119.70	119.70	125.69	125.69
2. 应急成品粮油储存仓 2 层成品粮油仓库对外租赁收入	2,621.54	94.69	149.93	149.93	157.43	157.43	157.43	165.30	165.30
3. 应急成品粮油储存仓 3 层成品粮油仓库对外租赁收入	3,897.23	140.77	222.89	222.89	234.04	234.04	234.04	245.74	245.74
4. 应急大米加工厂生产线对外租赁收入	5,698.54	205.84	325.91	325.91	342.21	342.21	342.21	359.32	359.32
5. 停车位及充电桩收入	567.48	20.50	32.46	32.46	34.08	34.08	34.08	35.78	35.78
6. 广告招租收入	142.83	8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82
7. 物业管理收入	241.55	8.73	13.81	13.81	14.51	14.51	14.51	15.23	15.23
收入合计	15,162.42	550.53	867.01	867.01	910.36	910.36	910.36	955.88	955.88
项目成本									
1. 工资及福利	468.11	26.22	26.22	26.22	27.53	27.53	27.53	28.91	28.91
2. 燃料及动力费用	67.63	4.23	4.23	4.23	4.23	4.23	4.23	4.23	4.23
3. 管理费用	75.81	2.75	4.34	4.34	4.55	4.55	4.55	4.78	4.78
4. 销售费用	30.32	1.10	1.73	1.73	1.82	1.82	1.82	1.91	1.91
5. 其他费用	15.16	0.55	0.87	0.87	0.91	0.91	0.91	0.96	0.96
6. 运营税金	2,934.70	106.26	167.83	167.83	176.22	176.22	176.22	185.03	185.03
运营成本合计	3,591.75	141.12	205.21	205.21	215.26	215.26	215.26	225.81	225.81
所得税	1,782.58	49.29	92.63	92.63	100.95	100.95	100.95	109.69	109.69
项目运营净现金流入	9,788.09	360.13	569.17	569.17	594.15	594.15	594.15	620.37	620.37

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
项目收入								
1. 应急成品粮油储存仓 1 层粮油及副食品交易门市租赁收入	125.69	131.97	131.97	131.97	138.57	138.57	138.57	145.50
2. 应急成品粮油储存仓 2 层成品粮油仓库对外租赁收入	165.30	173.57	173.57	173.57	182.24	182.24	182.24	191.36
3. 应急成品粮油储存仓 3 层成品粮油仓库对外租赁收入	245.74	258.03	258.03	258.03	270.93	270.93	270.93	284.47
4. 应急大米加工厂生产线对外租赁收入	359.32	377.29	377.29	377.29	396.15	396.15	396.15	415.96
5. 停车位及充电桩收入	35.78	37.57	37.57	37.57	39.45	39.45	39.45	41.42
6. 广告招租收入	8.82	9.26	9.26	9.26	9.72	9.72	9.72	10.21
7. 物业管理收入	15.23	15.99	15.99	15.99	16.79	16.79	16.79	17.63
收入合计	955.88	1,003.67	1,003.67	1,003.67	1,053.86	1,053.86	1,053.86	1,106.55
项目成本								
1. 工资及福利	28.91	30.35	30.35	30.35	31.87	31.87	31.87	33.46
2. 燃料及动力费用	4.23	4.23	4.23	4.23	4.23	4.23	4.23	4.23
3. 管理费用	4.78	5.02	5.02	5.02	5.27	5.27	5.27	5.53
4. 销售费用	1.91	2.01	2.01	2.01	2.11	2.11	2.11	2.21
5. 其他费用	0.96	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.11
6. 运营税金	185.03	194.28	194.28	194.28	204.00	204.00	204.00	214.20
运营成本合计	225.81	236.89	236.89	236.89	248.52	248.52	248.52	260.74
所得税	109.69	118.87	118.87	118.87	128.51	128.51	142.54	159.93
项目运营净现金流入	620.37	647.91	647.91	647.91	676.82	676.82	662.80	685.88

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	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、年初资金余额			75.91	188.22	247.63	726.70	1,205.77	1,709.82	2,213.87	2,717.92
二、本年现金流入										
1、资本金流入	2,415.45	400.00	1,900.00	115.45						
2、债券资金流入	4,200.00	1,000.00	3,000.00	200.00						
3、土地使用权出让金流入										
4、项目经营净现金流入	9,788.09			360.13	569.17	569.17	594.15	594.15	594.15	620.37
5、其他自筹渠道资金流入										
合计	16,403.54	1,400.00	4,900.00	675.58	569.17	569.17	594.15	594.15	594.15	620.37
三、专项投资现金流出										
1、征地拆迁安置费用										
2、基础设施建设费用	5,670.23	1,134.05	4,052.67	483.51						
3、其他费用	945.22	189.04	708.92	47.26						
4、其他融资渠道还本付息										
合计	6,615.45	1,323.09	4,761.59	530.77						
四、专项债券现金流出										
1、本次债券利息	1,318.50		23.10	85.20	90.10	90.10	90.10	90.10	90.10	90.10
2、本次债券本金归还	4,200.00									
3、本次债券发行费	4.20	1.00	3.00	0.20						
合计	5,522.70	1.00	26.10	85.40	90.10	90.10	90.10	90.10	90.10	90.10
五、年度项目现金收支净额	4,265.39	75.91	112.31	59.41	479.07	479.07	504.05	504.05	504.05	530.27
六、本年资金结余		75.91	188.22	247.63	726.70	1,205.77	1,709.82	2,213.87	2,717.92	3,248.19
七、资金保障倍数	1.77									

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、年初资金余额	3,248.19	3,778.47	4,308.74	4,866.55	5,424.36	5,982.17	6,568.89	4,655.61	3,784.41
二、本年现金流入									
1、资本金流入									
2、债券资金流入									
3、土地使用权出让金流入									
4、项目经营净现金流入	620.37	620.37	647.91	647.91	647.91	676.82	676.82	662.80	685.88
5、其他自筹渠道资金流入									
合计	620.37	620.37	647.91	647.91	647.91	676.82	676.82	662.80	685.88
三、专项投资现金流出									
1、征地拆迁安置费用									
2、基础设施建设费用									
3、其他费用									
4、其他融资渠道还本付息									
合计									
四、专项债券现金流出									
1、本次债券利息	90.10	90.10	90.10	90.10	90.10	90.10	90.10	34.00	4.90
2、本次债券本金归还							2,500.00	1,500.00	200.00
3、本次债券发行费									
合计	90.10	90.10	90.10	90.10	90.10	90.10	2,590.10	1,534.00	204.90
五、年度项目现金收支净额	530.27	530.27	557.81	557.81	557.81	586.72	-1,913.28	-871.20	480.98
六、本年资金结余	3,778.47	4,308.74	4,866.55	5,424.36	5,982.17	6,568.89	4,655.61	3,784.41	4,265.39
七、资金保障倍数									



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 4,265.39 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, 本项目债券资金覆盖率为 1.77 倍, 系项目净收益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, 预测项目产生的项目净收益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/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	9,788.09	4,200.00	84.53	1,245.00	5,529.53	1.77
10%	9,788.09	4,200.00	80.85	1,245.00	5,525.85	1.77
5%	9,788.09	4,200.00	77.18	1,245.00	5,522.18	1.77
0%	9,788.09	4,200.00	73.50	1,245.00	5,518.50	1.77



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/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券实 际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
0%	9,788.09	4,200.00	73.50	1,245.00	5,518.50	1.77
-5%	9,298.68	4,200.00	73.50	1,245.00	5,518.50	1.69
-10%	8,809.28	4,200.00	73.50	1,245.00	5,518.50	1.60
-15%	8,319.87	4,200.00	73.50	1,245.00	5,518.50	1.51

(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	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/d)
			债券本金 (b)	未完成债券 利息 (c1)	已完成发行债 券实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	-15%	8,319.87	4,200.00	84.53	1,245.00	5,529.53	1.50

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。

(五) 霞浦县松城街道西南片区老旧小区改造

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为42,032.76万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,基础设施建设费用36,766.21万元,其他费用5,266.55万元。

资金来源为宁德市足额筹集28,032.76万元,通过发行专项债券筹集14,000.00万元。本项目于2024年通过发行20年期利率为2.26%专项债券募集612.00万元。计划本年发行专项债券筹集8,000.00万元(其中:2025年已通过发行20年期利率为2.04%专项债券募集4,000.00万元,2025年9月



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

计划调整 2024 年 12 月发行的 2024 年福建省高质量发展专项债券(十九期)——2024 年福建省政府专项债券(二十六期)霞浦下浒冷链仓储中心 15 年期利率 2.20%募集的 1,500.00 万元于本项目使用)。后续年份计划通过发行 15 年期专项债券募集 5,388.00 万元。已完成发行的专项债券按实际发行利率进行测算,发行费率取 0.1%进行测算,由此估算债券存续期间利息费用为 6,314.62 万元,发行费用为 14.00 万元,本项目预计总投资金额为 48,361.38 万元。

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
2024 年		612.00		612.00		
2025 年	612.00	8,000.00		8,612.00	13.83	13.83
2026 年	8,612.00	5,388.00		14,000.00	190.93	190.93
2027 年	14,000.00			14,000.00	325.63	325.63
2028 年	14,000.00			14,000.00	325.63	325.63
2029 年	14,000.00			14,000.00	325.63	325.63
2030 年	14,000.00			14,000.00	325.63	325.63
2031 年	14,000.00			14,000.00	325.63	325.63
2032 年	14,000.00			14,000.00	325.63	325.63
2033 年	14,000.00			14,000.00	325.63	325.63
2034 年	14,000.00			14,000.00	325.63	325.63
2035 年	14,000.00			14,000.00	325.63	325.63
2036 年	14,000.00			14,000.00	325.63	325.63
2037 年	14,000.00			14,000.00	325.63	325.63
2038 年	14,000.00			14,000.00	325.63	325.63
2039 年	14,000.00		1,500.00	12,500.00	325.63	1,825.63



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

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
2040 年	12,500.00			12,500.00	292.63	292.63
2041 年	12,500.00			12,500.00	292.63	292.63
2042 年	12,500.00			12,500.00	292.63	292.63
2043 年	12,500.00			12,500.00	292.63	292.63
2044 年	12,500.00		612.00	11,888.00	292.63	904.63
2045 年	11,888.00		6,500.00	5,388.00	278.80	6,778.80
2046 年	5,388.00		5,388.00		134.70	5,522.70
合计		14,000.00	14,000.00		6,314.62	20,314.62

2、项目预测现金流

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料:

(1) 项目预测运营现金流入

用于专项债券资金平衡的项目收益是项目建成后项目运营取得的停车位收益,充电桩收益,物业费用,建筑出租收益等专项收入。

①停车位收益: 停车位 134 个, 平均停车费用 10 元, 平均周转 6 次, 预计每三年收入增加 5%。

②充电桩收益: 充电桩 34 个, 平均充电 80w, 平均服务费 0.8 元/度, 平均每天周转 4 次。

③物业费用: 加装电梯收费户数 192 户, 费用标准 50.00 元/月/户。

④建筑出租收益: 出租面积 15,759.24.00 平方米, 出租费用 60.00 元/月/平方米, 平均每三年增长 5%。

(2) 项目预测运营现金流出

项目在运行过程中, 主要的成本费用包括工资及福利, 管理费用, 维修费, 运营税金等。



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工资及福利费用: 项目运营中, 拟设管理人员 9 位, 人均工资为 4.00 万元/年, 工资及福利费用按每三年 5.00%比例考虑涨幅。

②管理费用: 项目未考虑到的其他运营中管理费用, 按项目营业收入的 1.5%计算。

③维修费: 按折旧摊销费用的 3%暂估。

④运营税金: 运营期税金主要包括增值税及其附加费、所得税, 增值税考虑固定资产投入对应的进项税抵扣, 预计运营前四年无需缴纳增值税, 所得税考虑工程投资的折旧、摊销和利息的影响。

(3) 预计项目 2027 年投入运营, 债券存续期内项目收益情况预测如下表:

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
项目收入										
1. 停车位收益	6,097.32	264.11	264.11	264.11	277.32	277.32	277.32	291.19	291.19	291.19
2. 充电桩收益	5,718.53	285.93	285.93	285.93	285.93	285.93	285.93	285.93	285.93	285.93
3. 物业费用	230.40	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52
4. 建筑出租收益	23,575.32	1,021.20	1,021.20	1,021.20	1,072.26	1,072.26	1,072.26	1,125.87	1,125.87	1,125.87
收入合计	35,621.57	1,582.76	1,582.76	1,582.76	1,647.02	1,647.02	1,647.02	1,714.50	1,714.50	1,714.50
项目成本										
1. 工资及福利	831.09	36.00	36.00	36.00	37.80	37.80	37.80	39.69	39.69	39.69
2. 管理费用	534.32	23.74	23.74	23.74	24.71	24.71	24.71	25.72	25.72	25.72
3. 维修费	1,102.99	55.15	55.15	55.15	55.15	55.15	55.15	55.15	55.15	55.15
4. 运营税金	5,002.35	112.43	112.43	112.43	118.05	252.16	252.16	264.20	264.20	264.20
运营成本合计	7,470.75	227.32	227.32	227.32	235.70	369.82	369.82	384.75	384.75	384.75
项目运营净现金流入	28,150.81	1,355.44	1,355.44	1,355.44	1,411.32	1,277.21	1,277.21	1,329.75	1,329.75	1,329.75

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
项目收入											
1. 停车位收益	305.74	305.74	305.74	321.03	321.03	321.03	337.08	337.08	337.08	353.94	353.94
2. 充电桩收益	285.93	285.93	285.93	285.93	285.93	285.93	285.93	285.93	285.93	285.93	285.93
3. 物业费用	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52	11.52
4. 建筑出租收益	1,182.17	1,182.17	1,182.17	1,241.27	1,241.27	1,241.27	1,303.34	1,303.34	1,303.34	1,368.50	1,368.50
收入合计	1,785.36	1,785.36	1,785.36	1,859.75	1,859.75	1,859.75	1,937.87	1,937.87	1,937.87	2,019.89	2,019.89
项目成本											
1. 工资及福利	41.67	41.67	41.67	43.76	43.76	43.76	45.95	45.95	45.95	48.24	48.24
2. 管理费用	26.78	26.78	26.78	27.90	27.90	27.90	29.07	29.07	29.07	30.30	30.30
3. 维修费	55.15	55.15	55.15	55.15	55.15	55.15	55.15	55.15	55.15	55.15	55.15
4. 运营税金	276.83	276.83	276.83	290.09	290.09	290.09	304.02	304.02	304.02	318.64	318.64
运营成本合计	400.43	400.43	400.43	416.90	416.90	416.90	434.18	434.18	434.18	452.34	452.34
项目运营净现金流入	1,384.92	1,384.92	1,384.92	1,442.86	1,442.86	1,442.86	1,503.68	1,503.68	1,503.68	1,567.55	1,567.55

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	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、年初资金余额			99.39	89.56	731.24	1,311.05	1,840.86	2,870.67	3,956.36	4,907.94	5,859.51	6,863.63
二、本年现金流入												
1、资本金流入	28,032.76	253.00	13,012.00	14,767.76								
2、债券资金流入	14,000.00	612.00	8,000.00	5,388.00								
3、土地使用权出让金流入												
4、项目经营净现金流入	28,150.81				1,355.44	1,355.44	1,355.44	1,411.32	1,277.21	1,277.21	1,329.75	1,329.75
5、其他自筹渠道资金流入												
合计	70,183.57	865.00	21,012.00	20,155.76	1,355.44	1,355.44	1,355.44	1,411.32	1,277.21	1,277.21	1,329.75	1,329.75
三、专项投资现金流出												
1、征地拆迁安置费用												
2、基础设施建设费用	36,766.21	600.00	19,000.00	17,166.21								
3、其他费用	5,266.55	165.00	2,000.00	2,151.55	450.00	500.00						
4、其他融资渠道还本付息												
合计	42,032.76	765.00	21,000.00	19,317.76	450.00	500.00						
四、专项债券现金流出												
1、本次债券利息	6,314.62		13.83	190.93	325.63	325.63	325.63	325.63	325.63	325.63	325.63	325.63
2、本次债券本金归还	14,000.00											
3、本次债券发行费	14.00	0.61	8.00	5.39								
合计	20,328.62	0.61	21.83	196.32	325.63	325.63	325.63	325.63	325.63	325.63	325.63	325.63
五、年度项目现金收支净额	7,822.19	99.39	-9.83	641.68	579.81	529.81	1,029.81	1,085.69	951.57	951.57	1,004.12	1,004.12
六、本年资金结余		99.39	89.56	731.24	1,311.05	1,840.86	2,870.67	3,956.36	4,907.94	5,859.51	6,863.63	7,867.75
七、资金保障倍数	1.39											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、年初资金余额	7,867.75	8,871.87	9,931.17	10,990.46	12,049.75	11,666.98	12,817.20	13,967.43	15,178.48	16,389.53	16,988.58	11,777.34
二、本年现金流入												
1、资本金流入												
2、债券资金流入												
3、土地使用权出让金流入												
4、项目经营净现金流入	1,329.75	1,384.92	1,384.92	1,384.92	1,442.86	1,442.86	1,442.86	1,503.68	1,503.68	1,503.68	1,567.55	1,567.55
5、其他自筹渠道资金流入												
合计	1,329.75	1,384.92	1,384.92	1,384.92	1,442.86	1,442.86	1,442.86	1,503.68	1,503.68	1,503.68	1,567.55	1,567.55
三、专项投资现金流出												
1、征地拆迁安置费用												
2、基础设施建设费用												
3、其他费用												
4、其他融资渠道还本付息												
合计												
四、专项债券现金流出												
1、本次债券利息	325.63	325.63	325.63	325.63	325.63	292.63	292.63	292.63	292.63	292.63	278.80	134.70
2、本次债券本金归还					1,500.00					612.00	6,500.00	5,388.00
3、本次债券发行费												
合计	325.63	325.63	325.63	325.63	1,825.63	292.63	292.63	292.63	292.63	904.63	6,778.80	5,522.70
五、年度项目现金收支净额	1,004.12	1,059.29	1,059.29	1,059.29	-382.78	1,150.22	1,150.22	1,211.05	1,211.05	599.05	-5,211.25	-3,955.15
六、本年资金结余	8,871.87	9,931.17	10,990.46	12,049.75	11,666.98	12,817.20	13,967.43	15,178.48	16,389.53	16,988.58	11,777.34	7,822.19
七、资金保障倍数												



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 7,822.19 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, 本项目债券资金覆盖率为 1.39 倍, 系项目净收益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, 预测项目产生的项目净收益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/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	28,150.81	14,000.00	4,535.60	2,370.62	20,906.22	1.35
10%	28,150.81	14,000.00	4,338.40	2,370.62	20,709.02	1.36
5%	28,150.81	14,000.00	4,141.20	2,370.62	20,511.82	1.37
0%	28,150.81	14,000.00	3,944.00	2,370.62	20,314.62	1.39



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/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券实 际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
0%	28,150.81	14,000.00	3,944.00	2,370.62	20,314.62	1.39
-5%	26,743.27	14,000.00	3,944.00	2,370.62	20,314.62	1.32
-10%	25,335.73	14,000.00	3,944.00	2,370.62	20,314.62	1.25
-15%	23,928.19	14,000.00	3,944.00	2,370.62	20,314.62	1.18

(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	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/d)
			债券本金 (b)	未完成债券利 息(c1)	已完成发行债 券实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	-15%	23,928.19	14,000.00	4,535.60	2,370.62	20,906.22	1.14

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。

(六) 霞浦县小区幼儿园建设工程

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为8,889.23万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,基础设施建设费用7,405.01万元,其他费用1,484.22万元。

资金来源为宁德市足额筹集4,789.23万元,通过发行专项债券筹集4,100.00万元。本项目于2024年通过发行15年期利率为2.28%专项债券募集350.00万元。计划本年发行专项债券筹集3,250.00万元(其中:2025年已通过发行15年期利率为1.94%专项债券募集1,625.00万元,2025年9月



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

计划调整 2024 年 12 月发行的 2024 年福建省高质量发展专项债券(二十期)——2024 年福建省政府专项债券(二十七期)霞浦县经济开发区牙城片区基础设施提升工程 20 年期利率 2.26%募集的 1,000.00 万元于本项目使用)。后续年份计划通过发行 15 年期专项债券募集 500.00 万元。已完成发行的专项债券按实际发行利率进行测算,发行费率取 0.1%进行测算,由此估算债券存续期间利息费用为 1,435.41 万元,发行费用为 4.10 万元,本项目预计总投资金额为 10,328.74 万元。

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
2024 年		350.00		350.00		
2025 年	350.00	3,250.00		3,600.00	7.98	7.98
2026 年	3,600.00	500.00		4,100.00	77.42	77.42
2027 年	4,100.00			4,100.00	89.67	89.67
2028 年	4,100.00			4,100.00	89.67	89.67
2029 年	4,100.00			4,100.00	89.67	89.67
2030 年	4,100.00			4,100.00	89.67	89.67
2031 年	4,100.00			4,100.00	89.67	89.67
2032 年	4,100.00			4,100.00	89.67	89.67
2033 年	4,100.00			4,100.00	89.67	89.67
2034 年	4,100.00			4,100.00	89.67	89.67
2035 年	4,100.00			4,100.00	89.67	89.67
2036 年	4,100.00			4,100.00	89.67	89.67
2037 年	4,100.00			4,100.00	89.67	89.67
2038 年	4,100.00			4,100.00	89.67	89.67
2039 年	4,100.00		350.00	3,750.00	89.67	439.67



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

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
2040 年	3,750.00		2,250.00	1,500.00	81.69	2,331.69
2041 年	1,500.00		500.00	1,000.00	34.85	534.85
2042 年	1,000.00			1,000.00	22.60	22.60
2043 年	1,000.00			1,000.00	22.60	22.60
2044 年	1,000.00		1,000.00		22.60	1,022.60
合计		4,100.00	4,100.00		1,435.41	5,535.41

2、项目预测现金流

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料:

(1) 项目预测运营现金流入

用于专项债券资金平衡的项目收益是项目建成后项目运营取得的幼儿园保教费等专项收入。

①幼儿园保教费: 根据福州市 2023 年春季幼儿园收费情况, 幼儿园保育教育费财政规划年收保教费 340.00 元/月·生, 伙食代办费约 285.00 元/月·生, 财政核拨办公经费约 600.00 元/年·生。本项目共计拟新增班级数 60 个, 新增学位 1,800 个, 每学年按 9 个月计算。预计项目于 2025 年投入运营, 运营首年招生运营率 65.00%, 运营第二年招生运营率 80.00%, 后续平均招生率 95.00%。每三年增长 5.00%。

(2) 项目预测运营现金流出

项目在运行过程中, 主要的成本费用包括工资及福利, 外购燃料动力费, 修理费, 其他运营费用, 运营税金等。

①工资及福利: 公立幼儿园为全额预算事业单位, 人员工资由财政一般公共预算统一拨付, 不计入本项目经营成本范围。考虑到幼儿园运营管理需要, 需聘请部分临时人员, 临时人员按一个学校 5 人, 本项目共计 7 所幼儿



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

园, 人均工资按 5,000.00 元/月记取, 福利费用按工资的 25.00% 计取, 人员工资及福利费用按三年一增上涨 5.00% 计取。

②外购燃料动力费: 项目外购燃料动力主要为水、电等, 年燃料动力费为 63.00 万元, 燃料动力费每三年上涨 5.00%。

③修理费: 修理费用按折旧摊销费的 10.00% 记取。

④其他运营费用: 其他费用主要为学校运营期间的教材、教学耗材及伙食成本、差旅培训、活动经费及福利等日常运营需求费用, 其中: a. 伙食成本初始按 285.00×0.65 /人/月, 一年 9 个月。b. 剩余成本按保教费 10.00% 记取。两项费用均每三年增长 5%。

⑤运营税金: 本项目无需缴纳任何税金。

(3) 预计项目 2026 年投入运营, 债券存续期内项目收益情况预测如下表:

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
项目收入										
1. 幼儿园保教费	22,643.67	728.33	896.40	1,064.48	1,117.70	1,117.70	1,117.70	1,173.58	1,173.58	1,173.58
收入合计	22,643.67	728.33	896.40	1,064.48	1,117.70	1,117.70	1,117.70	1,173.58	1,173.58	1,173.58
项目成本										
1. 工资及福利	4,281.21	196.88	196.88	196.88	206.72	206.72	206.72	217.05	217.05	217.05
2. 外购燃料动力费	1,273.14	40.95	50.40	59.85	62.84	62.84	62.84	65.98	65.98	65.98
3. 修理费	736.24	27.24	41.90	41.90	41.90	41.90	41.90	41.90	41.90	41.90
4. 其他运营费用	7,177.77	230.87	284.15	337.43	354.30	354.30	354.30	372.01	372.01	372.01
运营成本合计	13,468.36	495.93	573.32	636.05	665.76	665.76	665.76	696.95	696.95	696.95
项目运营净现金流入	9,175.32	232.39	323.08	428.42	451.94	451.94	451.94	476.63	476.63	476.63

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
项目收入										
1. 幼儿园保教费	1,232.26	1,232.26	1,232.26	1,293.88	1,293.88	1,293.88	1,358.57	1,358.57	1,358.57	1,426.50
收入合计	1,232.26	1,232.26	1,232.26	1,293.88	1,293.88	1,293.88	1,358.57	1,358.57	1,358.57	1,426.50
项目成本										
1. 工资及福利	227.91	227.91	227.91	239.30	239.30	239.30	251.27	251.27	251.27	263.83
2. 外购燃料动力费	69.28	69.28	69.28	72.75	72.75	72.75	76.39	76.39	76.39	80.20
3. 修理费	41.90	41.90	36.25	36.25	36.25	36.25	36.25	36.25	36.25	36.25
4. 其他运营费用	390.61	390.61	390.61	410.14	410.14	410.14	430.65	430.65	430.65	452.18
运营成本合计	729.70	729.70	724.05	758.44	758.44	758.44	794.55	794.55	794.55	832.47
项目运营净现金流入	502.56	502.56	508.21	535.43	535.43	535.43	564.02	564.02	564.02	594.03

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	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、年初资金余额			149.65	488.42	142.90	376.31	715.06	1,077.34	1,439.61	1,801.88	2,188.85
二、本年现金流入											
1、资本金流入	4,789.23	288.92	2,866.93	1,633.38							
2、债券资金流入	4,100.00	350.00	3,250.00	500.00							
3、土地使用权出让金流入											
4、项目经营净现金流入	9,175.32			232.39	323.08	428.42	451.94	451.94	451.94	476.63	476.63
5、其他自筹渠道资金流入											
合计	18,064.55	638.92	6,116.93	2,365.77	323.08	428.42	451.94	451.94	451.94	476.63	476.63
三、专项投资现金流出											
1、征地拆迁安置费用											
2、基础设施建设费用	7,405.01	340.50	4,753.76	2,310.75							
3、其他费用	1,484.22	148.42	1,013.17	322.63							
4、其他融资渠道还本付息											
合计	8,889.23	488.92	5,766.93	2,633.38							
四、专项债券现金流出											
1、本次债券利息	1,435.41		7.98	77.42	89.67	89.67	89.67	89.67	89.67	89.67	89.67
2、本次债券本金归还	4,100.00										
3、本次债券发行费	4.10	0.35	3.25	0.50							
合计	5,539.51	0.35	11.23	77.92	89.67	89.67	89.67	89.67	89.67	89.67	89.67
五、年度项目现金收支净额	3,635.80	149.65	338.77	-345.52	233.41	338.76	362.27	362.27	362.27	386.96	386.96
六、本年资金结余		149.65	488.42	142.90	376.31	715.06	1,077.34	1,439.61	1,801.88	2,188.85	2,575.81
七、资金保障倍数	1.66										

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、年初资金余额	2,575.81	2,962.78	3,375.67	3,788.56	4,207.10	4,652.87	4,748.63	2,952.38	2,981.54	3,522.96	4,064.37
二、本年现金流入											
1、资本金流入											
2、债券资金流入											
3、土地使用权出让金流入											
4、项目经营净现金流入	476.63	502.56	502.56	508.21	535.43	535.43	535.43	564.02	564.02	564.02	594.03
5、其他自筹渠道资金流入											
合计	476.63	502.56	502.56	508.21	535.43	535.43	535.43	564.02	564.02	564.02	594.03
三、专项投资现金流出											
1、征地拆迁安置费用											
2、基础设施建设费用											
3、其他费用											
4、其他融资渠道还本付息											
合计											
四、专项债券现金流出											
1、本次债券利息	89.67	89.67	89.67	89.67	89.67	89.67	81.69	34.85	22.60	22.60	22.60
2、本次债券本金归还						350.00	2,250.00	500.00			1,000.00
3、本次债券发行费											
合计	89.67	89.67	89.67	89.67	89.67	439.67	2,331.69	534.85	22.60	22.60	1,022.60
五、年度项目现金收支净额	386.96	412.89	412.89	418.54	445.76	95.76	-1,796.26	29.17	541.42	541.42	-428.57
六、本年资金结余	2,962.78	3,375.67	3,788.56	4,207.10	4,652.87	4,748.63	2,952.38	2,981.54	3,522.96	4,064.37	3,635.80
七、资金保障倍数											



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 3,635.80 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, 本项目债券资金覆盖率为 1.66 倍, 系项目净收益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, 预测项目产生的项目净收益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/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	9,175.32	4,100.00	475.45	1,021.98	5,597.43	1.64
10%	9,175.32	4,100.00	454.78	1,021.98	5,576.76	1.65
5%	9,175.32	4,100.00	434.11	1,021.98	5,556.08	1.65
0%	9,175.32	4,100.00	413.44	1,021.98	5,535.41	1.66



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/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
0%	9,175.32	4,100.00	413.44	1,021.98	5,535.41	1.66
-5%	8,716.55	4,100.00	413.44	1,021.98	5,535.41	1.57
-10%	8,257.78	4,100.00	413.44	1,021.98	5,535.41	1.49
-15%	7,799.02	4,100.00	413.44	1,021.98	5,535.41	1.41

(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	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/d)
			债券本金 (b)	未完成债券 利息 (c1)	已完成发行债 券实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	-15%	7,799.02	4,100.00	475.45	1,021.98	5,597.43	1.39

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。

(七) 霞浦县畚药种植基地基础配套设施项目

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为15,009.53万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,基础设施建设费用12,291.80万元,其他费用2,717.73万元。

资金来源为宁德市足额筹集7,321.53万元,通过发行专项债券筹集7,688.00万元。本项目于2024年通过发行15年期利率为2.20%专项债券募集204.00万元。计划本年发行专项债券筹集3,000.00万元(其中:2025年已通过发行15年期利率为1.94%专项债券募集1,500.00万元,2025年9月



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

计划调整 2024 年 12 月发行的 2024 年福建省高质量发展专项债券（二十期）——2024 年福建省政府专项债券（二十七期）霞浦县经济开发区牙城片区基础设施提升工程 20 年期利率 2.26%募集的 1,000.00 万元于本项目使用）。后续年份计划通过发行 15 年期专项债券募集 4,484.00 万元。已完成发行的专项债券按实际发行利率进行测算，发行费率取 0.1%进行测算，由此估算债券存续期间利息费用为 2,764.84 万元，发行费用为 7.69 万元，本项目预计总投资金额为 17,782.06 万元。

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
2024 年		204.00		204.00		
2025 年	204.00	3,000.00		3,204.00	4.49	4.49
2026 年	3,204.00	4,484.00		7,688.00	68.44	68.44
2027 年	7,688.00			7,688.00	178.30	178.30
2028 年	7,688.00			7,688.00	178.30	178.30
2029 年	7,688.00			7,688.00	178.30	178.30
2030 年	7,688.00			7,688.00	178.30	178.30
2031 年	7,688.00			7,688.00	178.30	178.30
2032 年	7,688.00			7,688.00	178.30	178.30
2033 年	7,688.00			7,688.00	178.30	178.30
2034 年	7,688.00			7,688.00	178.30	178.30
2035 年	7,688.00			7,688.00	178.30	178.30
2036 年	7,688.00			7,688.00	178.30	178.30
2037 年	7,688.00			7,688.00	178.30	178.30
2038 年	7,688.00			7,688.00	178.30	178.30
2039 年	7,688.00		204.00	7,484.00	178.30	382.30



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

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
2040 年	7,484.00		2,000.00	5,484.00	173.81	2,173.81
2041 年	5,484.00		4,484.00	1,000.00	132.46	4,616.46
2042 年	1,000.00			1,000.00	22.60	22.60
2043 年	1,000.00			1,000.00	22.60	22.60
2044 年	1,000.00		1,000.00		22.60	1,022.60
合计		7,688.00	7,688.00		2,764.84	10,452.84

2、项目预测现金流

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料:

(1) 项目预测运营现金流入

用于专项债券资金平衡的项目收益是项目建成后项目运营取得的仓库出租,充电桩收费,机动车停车位收益,种植基地效益收益等专项收入。

①仓库出租: 依据市场价格, 项目仓储可出租面积为 2,237.00 m², 出租费用标准为 0.30 元/m²/天, 预计出租率 90%。

②充电桩收费: 本项目建有充电桩 5 个, 充电桩功率为 6.60kw, 根据项目所在地理位置以及实际情况, 项目充电桩日利用率为 50.00%, 即每日使用时间为 12 小时, 充电服务费用按照 0.50 元/kwh 计取, 年有效工作天数为 350 天, 年充电电量为 27,720.00kwh。

③机动车停车位收益: 本项目共 20 个停车位, 依据市场实际情况, 每个停车每日最高收费 30.00 元, 使用率为 70.00%。

④种植基地效益收益: 本项目种植基地建成后主要种植作物为木姜子、草珊瑚、岗梅、覆盆子以及石菖蒲。本项目共规划 2,134.70 亩的种植基地, 实际种植面积按照规划面积的 80.00%计取。①木姜子: 实际种植面积 421.744 亩, 每亩年产量为 1000 公斤左右, 市场普遍收购价格为 20.00 元/公斤, 即



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

亩产值按照 2.00 万元计算; ②草珊瑚: 实际种植面积 589.824 亩, 每亩年产量为 1,000.00 公斤左右, 市场普遍收购价格为 3.00 元/公斤, 即亩产值按照 0.30 万元计算; ③岗梅: 实际种植面积 232.064 亩, 每亩年产量为 5,000.00-9,000.00 公斤左右, 市场普遍收购价格为 2.00 元/公斤, 本项目亩产值按照 1.40 万元计算; ④覆盆子: 实际种植面积 232.064 亩, 平均亩产值为 1.50 万元; ⑤石菖蒲: 实际种植面积 232.064 亩, 每亩石菖蒲种植效益约在 6.00 万元左右。预计产值能达到 90%

(2) 项目预测运营现金流出

项目在运行过程中, 主要的成本费用包括工资及福利费用, 管理费用, 维修费, 运营税金等。

①工资及福利费用: 项目运营中, 拟设管理人员人员 10 人, 人均工资为 8.00 万元/年, 工资及福利费用按每三年 3%比例考虑涨幅。其他聘请种植人员费用计入基本经营费用中。

②管理费用: 基本管理费用按照项目营业收入的 8.00%计算, 基本经营费用按照项目营业收入的 30.00%计算。

③维修费: 按折旧摊销费的一定比例计算, 预计每年费用 29.19 万元。

④运营税金: 运营期税金主要包括增值税及其附加费、所得税, 所得税考虑工程投资的折旧、摊销和利息的影响。

(3) 预计项目 2027 年投入运营, 债券存续期内项目收益情况预测如下表:

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
项目收入									
1. 仓库出租	396.82	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05
2. 充电桩收费	124.74	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93
3. 机动车停车位收益	275.94	15.33	15.33	15.33	15.33	15.33	15.33	15.33	15.33
4. 种植基地效益收益	49,989.31	2,777.18	2,777.18	2,777.18	2,777.18	2,777.18	2,777.18	2,777.18	2,777.18
收入合计	50,786.81	2,821.49	2,821.49	2,821.49	2,821.49	2,821.49	2,821.49	2,821.49	2,821.49
项目成本									
1. 工资及福利费用	1,552.42	80.00	80.00	80.00	82.40	82.40	82.40	84.87	84.87
2. 管理费用	19,298.99	1,072.17	1,072.17	1,072.17	1,072.17	1,072.17	1,072.17	1,072.17	1,072.17
3. 维修费	525.47	29.19	29.19	29.19	29.19	29.19	29.19	29.19	29.19
4. 运营税金	6,438.64	357.70	357.70	357.70	357.70	357.70	357.70	357.70	357.70
运营成本合计	27,815.52	1,539.06	1,539.06	1,539.06	1,541.46	1,541.46	1,541.46	1,543.93	1,543.93
所得税	2,442.47	130.07	130.07	130.07	129.47	129.47	129.47	128.85	128.85
项目运营净现金流入	20,528.82	1,152.36	1,152.36	1,152.36	1,150.56	1,150.56	1,150.56	1,148.71	1,148.71

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
项目收入										
1. 仓库出租	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05
2. 充电桩收费	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93
3. 机动车停车位收益	15.33	15.33	15.33	15.33	15.33	15.33	15.33	15.33	15.33	15.33
4. 种植基地效益收益	2,777.18	2,777.18	2,777.18	2,777.18	2,777.18	2,777.18	2,777.18	2,777.18	2,777.18	2,777.18
收入合计	2,821.49	2,821.49	2,821.49	2,821.49	2,821.49	2,821.49	2,821.49	2,821.49	2,821.49	2,821.49
项目成本										
1. 工资及福利费用	84.87	87.42	87.42	87.42	90.04	90.04	90.04	92.74	92.74	92.74
2. 管理费用	1,072.17	1,072.17	1,072.17	1,072.17	1,072.17	1,072.17	1,072.17	1,072.17	1,072.17	1,072.17
3. 维修费	29.19	29.19	29.19	29.19	29.19	29.19	29.19	29.19	29.19	29.19
4. 运营税金	357.70	357.70	357.70	357.70	357.70	357.70	357.70	357.70	357.70	357.70
运营成本合计	1,543.93	1,546.48	1,546.48	1,546.48	1,549.10	1,549.10	1,549.10	1,551.80	1,551.80	1,551.80
所得税	128.85	128.21	128.21	128.21	127.56	128.68	139.02	165.81	165.81	165.81
项目运营净现金流入	1,148.71	1,146.80	1,146.80	1,146.80	1,144.83	1,143.71	1,133.37	1,103.88	1,103.88	1,103.88

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	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、年初资金余额			155.80	348.31	169.39	893.45	1,867.51	2,841.58	3,813.84	4,786.11	5,758.37
二、本年现金流入											
1、资本金流入	7,321.53	260.00	4,100.00	2,961.53							
2、债券资金流入	7,688.00	204.00	3,000.00	4,484.00							
3、土地使用权出让金流入											
4、项目经营净现金流入	20,528.82				1,152.36	1,152.36	1,152.36	1,150.56	1,150.56	1,150.56	1,148.71
5、其他自筹渠道资金流入											
合计	35,538.35	464.00	7,100.00	7,445.53	1,152.36	1,152.36	1,152.36	1,150.56	1,150.56	1,150.56	1,148.71
三、专项投资现金流出											
1、征地拆迁安置费用											
2、基础设施建设费用	12,291.80	200.00	6,000.00	6,091.80							
3、其他费用	2,717.73	108.00	900.00	1,459.73	250.00						
4、其他融资渠道还本付息											
合计	15,009.53	308.00	6,900.00	7,551.53	250.00						
四、专项债券现金流出											
1、本次债券利息	2,764.84		4.49	68.44	178.30	178.30	178.30	178.30	178.30	178.30	178.30
2、本次债券本金归还	7,688.00										
3、本次债券发行费	7.69	0.20	3.00	4.48							
合计	10,460.53	0.20	7.49	72.92	178.30	178.30	178.30	178.30	178.30	178.30	178.30
五、年度项目现金收支净额	10,068.29	155.80	192.51	-178.92	724.06	974.06	974.06	972.26	972.26	972.26	970.41
六、本年资金结余		155.80	348.31	169.39	893.45	1,867.51	2,841.58	3,813.84	4,786.11	5,758.37	6,728.78
七、资金保障倍数	1.96										

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、年初资金余额	6,728.78	7,699.19	8,669.60	9,638.10	10,606.61	11,575.11	12,337.64	11,307.54	7,824.45	8,905.73	9,987.01
二、本年现金流入											
1、资本金流入											
2、债券资金流入											
3、土地使用权出让金流入											
4、项目经营净现金流入	1,148.71	1,148.71	1,146.80	1,146.80	1,146.80	1,144.83	1,143.71	1,133.37	1,103.88	1,103.88	1,103.88
5、其他自筹渠道资金流入											
合计	1,148.71	1,148.71	1,146.80	1,146.80	1,146.80	1,144.83	1,143.71	1,133.37	1,103.88	1,103.88	1,103.88
三、专项投资现金流出											
1、征地拆迁安置费用											
2、基础设施建设费用											
3、其他费用											
4、其他融资渠道还本付息											
合计											
四、专项债券现金流出											
1、本次债券利息	178.30	178.30	178.30	178.30	178.30	178.30	173.81	132.46	22.60	22.60	22.60
2、本次债券本金归还						204.00	2,000.00	4,484.00			1,000.00
3、本次债券发行费											
合计	178.30	178.30	178.30	178.30	178.30	382.30	2,173.81	4,616.46	22.60	22.60	1,022.60
五、年度项目现金收支净额	970.41	970.41	968.50	968.50	968.50	762.53	-1,030.10	-3,483.09	1,081.28	1,081.28	81.28
六、本年资金结余	7,699.19	8,669.60	9,638.10	10,606.61	11,575.11	12,337.64	11,307.54	7,824.45	8,905.73	9,987.01	10,068.29
七、资金保障倍数											



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 10,068.29 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, 本项目债券资金覆盖率为 1.96 倍, 系项目净收益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, 预测项目产生的项目净收益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/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	20,528.82	7,688.00	2,106.36	933.22	10,727.58	1.91
10%	20,528.82	7,688.00	2,014.78	933.22	10,636.00	1.93
5%	20,528.82	7,688.00	1,923.20	933.22	10,544.42	1.95
0%	20,528.82	7,688.00	1,831.62	933.22	10,452.84	1.96



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/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
0%	20,528.82	7,688.00	1,831.62	933.22	10,452.84	1.96
-5%	19,502.38	7,688.00	1,831.62	933.22	10,452.84	1.87
-10%	18,475.94	7,688.00	1,831.62	933.22	10,452.84	1.77
-15%	17,449.50	7,688.00	1,831.62	933.22	10,452.84	1.67

(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	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/d)
			债券本金 (b)	未完成债券利 息(c1)	已完成发行债 券实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	-15%	17,449.50	7,688.00	2,106.36	933.22	10,727.58	1.63

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。

(八) 霞浦县松城街道东北片区老旧小区改造

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为29,428.51万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,基础设施建设费用25,684.28万元,其他费用3,744.23万元。

资金来源为宁德市足额筹集19,428.51万元,通过发行专项债券筹集10,000.00万元。本项目于2024年通过发行20年期利率为2.26%专项债券募集612.00万元。计划本年发行专项债券筹集5,300.00万元(其中:2025年已通过发行20年期利率为2.04%专项债券募集2,650.00万元,2025年9月



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

计划调整 2024 年 12 月发行的 2024 年福建省高质量发展专项债券(二十期)——2024 年福建省政府专项债券(二十七期)霞浦县经济开发区牙城片区基础设施提升工程 20 年期利率 2.26%募集的 1,000.00 万元于本项目使用)。后续年份计划通过发行 20 年期专项债券募集 4,088.00 万元。已完成发行的专项债券按实际发行利率进行测算,发行费率取 0.1%进行测算,由此估算债券存续期间利息费用为 4,656.22 万元,发行费用为 10.00 万元,本项目预计总投资金额为 34,094.73 万元。

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
2024 年		612.00		612.00		
2025 年	612.00	5,300.00		5,912.00	13.83	13.83
2026 年	5,912.00	4,088.00		10,000.00	131.74	131.74
2027 年	10,000.00			10,000.00	233.94	233.94
2028 年	10,000.00			10,000.00	233.94	233.94
2029 年	10,000.00			10,000.00	233.94	233.94
2030 年	10,000.00			10,000.00	233.94	233.94
2031 年	10,000.00			10,000.00	233.94	233.94
2032 年	10,000.00			10,000.00	233.94	233.94
2033 年	10,000.00			10,000.00	233.94	233.94
2034 年	10,000.00			10,000.00	233.94	233.94
2035 年	10,000.00			10,000.00	233.94	233.94
2036 年	10,000.00			10,000.00	233.94	233.94
2037 年	10,000.00			10,000.00	233.94	233.94
2038 年	10,000.00			10,000.00	233.94	233.94
2039 年	10,000.00			10,000.00	233.94	233.94



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

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
2040 年	10,000.00			10,000.00	233.94	233.94
2041 年	10,000.00			10,000.00	233.94	233.94
2042 年	10,000.00			10,000.00	233.94	233.94
2043 年	10,000.00			10,000.00	233.94	233.94
2044 年	10,000.00		1,612.00	8,388.00	233.94	1,845.94
2045 年	8,388.00		4,300.00	4,088.00	197.51	4,497.51
2046 年	4,088.00		4,088.00		102.20	4,190.20
合计		10,000.00	10,000.00		4,656.22	14,656.22

2、项目预测现金流

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料:

(1) 项目预测运营现金流入

用于专项债券资金平衡的项目收益是项目建成后项目运营取得的停车位收益,充电桩收益,大型车辆停车位收益,可出租建筑收益,物业费用等专项收入。

①停车位收益: 停车位 256 个, 平均停车费用 10 元, 平均周转 6 次, 预计每三年收入增加 5%。

②充电桩收益: 充电桩 16 个, 平均充电 80w, 平均服务费 0.8 元/度, 平均每天周转 4 次。

③大型车辆停车位收益: 大型停车位 3 个, 停车费用 80.00 元/个/天, 平均每三年增长 5%。

④可出租建筑收益: 出租面积 4,063.00 平方米, 出租费用 60.00 元/月/平方米, 平均每三年增长 5%。

⑤物业费用: 收费户数 5114 户, 费用标准 60.00 元/月/户。



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) 项目预测运营现金流出

项目在运行过程中,主要的成本费用包括工资及福利,管理费用,维修费,运营税金等。

①工资及福利费用:项目运营中,拟设停车场管理员6名,电梯管理员1名,社区邻里服务站及社区邻里服务中心各1名管理人员,人均工资为4.00万元/年,工资及福利费用按每三年3.00%比例考虑涨幅。

②管理费用:项目未考虑到的其他运营中管理费用,主要包括水电费等,按按项目营业收入的2%计算。

③维修费:按折旧摊销费的10%暂估。

④运营税金:运营期税金主要包括增值税及其附加费、所得税,增值税考虑固定资产投入对应的进项税抵扣,预计运营前三年无需缴纳增值税,所得税考虑工程投资的折旧、摊销和利息的影响。

(3) 预计项目 2027 年投入运营,债券存续期内项目收益情况预测如下表:

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
项目收入										
1. 停车位收益	11,648.61	504.58	504.58	504.58	529.80	529.80	529.80	556.30	556.30	556.30
2. 充电桩收益	2,691.07	134.55	134.55	134.55	134.55	134.55	134.55	134.55	134.55	134.55
3. 大型车辆停车位收益	182.01	7.88	7.88	7.88	8.28	8.28	8.28	8.69	8.69	8.69
4. 可出租建筑收益	6,078.12	263.28	263.28	263.28	276.45	276.45	276.45	290.27	290.27	290.27
5. 物业费用	7,364.16	368.21	368.21	368.21	368.21	368.21	368.21	368.21	368.21	368.21
收入合计	27,963.97	1,278.50	1,278.50	1,278.50	1,317.29	1,317.29	1,317.29	1,358.02	1,358.02	1,358.02
项目成本										
1. 工资及福利	784.56	36.00	36.00	36.00	37.08	37.08	37.08	38.19	38.19	38.19
2. 管理费用	559.28	25.57	25.57	25.57	26.35	26.35	26.35	27.16	27.16	27.16
3. 维修费	234.04	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70
4. 运营税金	2,616.52	28.99	28.99	28.99	135.72	135.72	135.72	140.94	140.94	140.94
运营成本合计	4,194.40	102.26	102.26	102.26	210.85	210.85	210.85	217.99	217.99	217.99
所得税	4,229.63	206.32	206.32	206.32	188.87	188.87	188.87	197.27	197.27	197.27
项目运营净现金流入	19,539.94	969.93	969.93	969.93	917.57	917.57	917.57	942.76	942.76	942.76

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
项目收入											
1. 停车位收益	584.11	584.11	584.11	613.32	613.32	613.32	643.98	643.98	643.98	676.18	676.18
2. 充电桩收益	134.55	134.55	134.55	134.55	134.55	134.55	134.55	134.55	134.55	134.55	134.55
3. 大型车辆停车位收益	9.13	9.13	9.13	9.58	9.58	9.58	10.06	10.06	10.06	10.57	10.57
4. 可出租建筑收益	304.78	304.78	304.78	320.02	320.02	320.02	336.02	336.02	336.02	352.82	352.82
5. 物业费用	368.21	368.21	368.21	368.21	368.21	368.21	368.21	368.21	368.21	368.21	368.21
收入合计	1,400.78	1,400.78	1,400.78	1,445.68	1,445.68	1,445.68	1,492.83	1,492.83	1,492.83	1,542.33	1,542.33
项目成本											
1. 工资及福利	39.34	39.34	39.34	40.52	40.52	40.52	41.73	41.73	41.73	42.99	42.99
2. 管理费用	28.02	28.02	28.02	28.91	28.91	28.91	29.86	29.86	29.86	30.85	30.85
3. 维修费	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70
4. 运营税金	146.42	146.42	146.42	152.18	152.18	152.18	158.22	158.22	158.22	164.57	164.57
运营成本合计	225.48	225.48	225.48	233.31	233.31	233.31	241.51	241.51	241.51	250.10	250.10
所得税	206.09	206.09	206.09	215.35	215.35	215.35	225.09	225.09	225.09	244.42	268.25
项目运营净现金流入	969.22	969.22	969.22	997.02	997.02	997.02	1,026.23	1,026.23	1,026.23	1,047.80	1,023.98

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	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、年初资金余额			99.39	192.26	144.43	580.41	1,316.40	2,052.38	2,736.01	3,419.65	4,103.28	4,812.09
二、本年现金流入												
1、资本金流入	19,428.51	253.00	10,012.00	9,163.51								
2、债券资金流入	10,000.00	612.00	5,300.00	4,088.00								
3、土地使用权出让金流入												
4、项目经营净现金流入	19,539.94				969.93	969.93	969.93	917.57	917.57	917.57	942.76	942.76
5、其他自筹渠道资金流入												
合计	48,968.45	865.00	15,312.00	13,251.51	969.93	969.93	969.93	917.57	917.57	917.57	942.76	942.76
三、专项投资现金流出												
1、征地拆迁安置费用												
2、基础设施建设费用	25,684.28	600.00	12,800.00	12,284.28								
3、其他费用	3,744.23	165.00	2,400.00	879.23	300.00							
4、其他融资渠道还本付息												
合计	29,428.51	765.00	15,200.00	13,163.51	300.00							
四、专项债券现金流出												
1、本次债券利息	4,656.22		13.83	131.74	233.94	233.94	233.94	233.94	233.94	233.94	233.94	233.94
2、本次债券本金归还	10,000.00											
3、本次债券发行费	10.00	0.61	5.30	4.09								
合计	14,666.22	0.61	19.13	135.83	233.94	233.94	233.94	233.94	233.94	233.94	233.94	233.94
五、年度项目现金收支净额	4,873.71	99.39	92.87	-47.83	435.98	735.98	735.98	683.63	683.63	683.63	708.82	708.82
六、本年资金结余		99.39	192.26	144.43	580.41	1,316.40	2,052.38	2,736.01	3,419.65	4,103.28	4,812.09	5,520.91
七、资金保障倍数	1.33											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、年初资金余额	5,520.91	6,229.73	6,965.00	7,700.28	8,435.56	9,198.63	9,961.71	10,724.79	11,517.07	12,309.36	11,489.64	8,039.94
二、本年现金流入												
1、资本金流入												
2、债券资金流入												
3、土地使用权出让金流入												
4、项目经营净现金流入	942.76	969.22	969.22	969.22	997.02	997.02	997.02	1,026.23	1,026.23	1,026.23	1,047.80	1,023.98
5、其他自筹渠道资金流入												
合计	942.76	969.22	969.22	969.22	997.02	997.02	997.02	1,026.23	1,026.23	1,026.23	1,047.80	1,023.98
三、专项投资现金流出												
1、征地拆迁安置费用												
2、基础设施建设费用												
3、其他费用												
4、其他融资渠道还本付息												
合计												
四、专项债券现金流出												
1、本次债券利息	233.94	233.94	233.94	233.94	233.94	233.94	233.94	233.94	233.94	233.94	197.51	102.20
2、本次债券本金归还										1,612.00	4,300.00	4,088.00
3、本次债券发行费												
合计	233.94	233.94	233.94	233.94	233.94	233.94	233.94	233.94	233.94	1,845.94	4,497.51	4,190.20
五、年度项目现金收支净额	708.82	735.28	735.28	735.28	763.08	763.08	763.08	792.28	792.28	-819.72	-3,449.71	-3,166.22
六、本年资金结余	6,229.73	6,965.00	7,700.28	8,435.56	9,198.63	9,961.71	10,724.79	11,517.07	12,309.36	11,489.64	8,039.94	4,873.71
七、资金保障倍数												



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 4,873.71 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, 本项目债券资金覆盖率为 1.33 倍, 系项目净收益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, 预测项目产生的项目净收益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/d)
		债券本金(b)	未完成债券利息(c1)	已完成发行债券实际利息(c2)	债券本息合计d=(b+c)	
15%	19,539.94	10,000.00	3,299.35	1,787.22	15,086.57	1.30
10%	19,539.94	10,000.00	3,155.90	1,787.22	14,943.12	1.31
5%	19,539.94	10,000.00	3,012.45	1,787.22	14,799.67	1.32
0%	19,539.94	10,000.00	2,869.00	1,787.22	14,656.22	1.33



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/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
0%	19,539.94	10,000.00	2,869.00	1,787.22	14,656.22	1.33
-5%	18,562.94	10,000.00	2,869.00	1,787.22	14,656.22	1.27
-10%	17,585.94	10,000.00	2,869.00	1,787.22	14,656.22	1.20
-15%	16,608.95	10,000.00	2,869.00	1,787.22	14,656.22	1.13

(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	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/d)
			债券本金 (b)	未完成债券 利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	-15%	16,608.95	10,000.00	3,299.35	1,787.22	15,086.57	1.10

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。

(九) 霞浦核电基地配套设施—长春渔洋里生活配套项目

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为8,713.26万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,基础设施建设费用7,393.51万元,其他费用1,319.75万元。

资金来源为宁德市足额筹集3,313.26万元,通过发行专项债券筹集5,400.00万元。本项目于2024年通过发行15年期利率为2.28%专项债券募集500.00万元。计划本年发行专项债券筹集3,300.00万元(其中:2025年已通过发行15年期利率为1.94%专项债券募集1,650.00万元,2025年9月



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

计划调整 2024 年 12 月发行的 2024 年福建省高质量发展专项债券(二十期)——2024 年福建省政府专项债券(二十七期)霞浦县经济开发区牙城片区基础设施提升工程 20 年期利率 2.26%募集的 1,000.00 万元于本项目使用)。后续年份计划通过发行 15 年期专项债券募集 1,600.00 万元。已完成发行的专项债券按实际发行利率进行测算,发行费率取 0.1%进行测算,由此估算债券存续期间利息费用为 1,907.43 万元,发行费用为 5.40 万元,本项目预计总投资金额为 10,626.09 万元。

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
2024 年		500.00		500.00		
2025 年	500.00	3,300.00		3,800.00	11.40	11.40
2026 年	3,800.00	1,600.00		5,400.00	81.94	81.94
2027 年	5,400.00			5,400.00	121.14	121.14
2028 年	5,400.00			5,400.00	121.14	121.14
2029 年	5,400.00			5,400.00	121.14	121.14
2030 年	5,400.00			5,400.00	121.14	121.14
2031 年	5,400.00			5,400.00	121.14	121.14
2032 年	5,400.00			5,400.00	121.14	121.14
2033 年	5,400.00			5,400.00	121.14	121.14
2034 年	5,400.00			5,400.00	121.14	121.14
2035 年	5,400.00			5,400.00	121.14	121.14
2036 年	5,400.00			5,400.00	121.14	121.14
2037 年	5,400.00			5,400.00	121.14	121.14
2038 年	5,400.00			5,400.00	121.14	121.14
2039 年	5,400.00		500.00	4,900.00	121.14	621.14



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

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
2040 年	4,900.00		2,300.00	2,600.00	109.74	2,409.74
2041 年	2,600.00		1,600.00	1,000.00	61.80	1,661.80
2042 年	1,000.00			1,000.00	22.60	22.60
2043 年	1,000.00			1,000.00	22.60	22.60
2044 年	1,000.00		1,000.00		22.60	1,022.60
合计		5,400.00	5,400.00		1,907.43	7,307.43

2、项目预测现金流

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料:

(1) 项目预测运营现金流入

用于专项债券资金平衡的项目收益是项目建成后项目运营取得的 1#配套楼出租收入, 2#综合配套楼出租收入, 3#配套楼出租收入, 停车场收入, 停车场广告位收入等专项收入。

①1#配套楼出租收入: 出租面积 2,945.00 平方米, 单价 45.00 元/月·平方米。每三年增长 5.00%。

②2#综合配套楼出租收入: 出租面积 11,670.00 平方米, 单价 45.00 元/月·平方米。每三年增长 5.00%。

③3#配套楼出租收入: 出租面积 2,250.00 平方米, 单价 45.00 元/月·平方米。每三年增长 5.00%。

④停车场收入: 停车位 135 个, 单价 200.00 元/月·辆。每三年增长 10.00%。

⑤停车场广告位收入: 广告位 405 个, 单价 200.00 元/个·月。每三年增长 5.00%。

(2) 项目预测运营现金流出

项目在运行过程中, 主要的成本费用包括工资及福利费用, 日常维修费,



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

日常运营管理费用,运营税金等。

①工资福利费:本项目新增劳动定员为8人,人均年收入5.00万元/年·人计算。每三年增长5%。

②日常维修费:项目建筑日常维修费用按年费用34.68万元计算。每三年增长5%。

③日常运营管理费用:项目建成后,为保证项目生产的正常运营所发生的管理费用,按年度费用142.83万元估算。每三年增长5%。

④运营税金:运营期税金主要包括增值税及其附加费、所得税,所得税考虑工程投资的折旧、摊销和利息的影响。

(3) 预计项目2026年投入运营,债券存续期内项目收益情况预测如下表:

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
项目收入										
1. 1#配套楼出租收入	3,426.43	127.22	159.03	159.03	166.98	166.98	166.98	175.33	175.33	175.33
2. 2#综合配套楼出租收入	13,577.75	504.14	630.18	630.18	661.69	661.69	661.69	694.77	694.77	694.77
3. 3#配套楼出租收入	2,617.82	97.20	121.50	121.50	127.58	127.58	127.58	133.95	133.95	133.95
4. 停车场收入	800.88	25.92	32.40	32.40	35.64	35.64	35.64	39.20	39.20	39.20
5. 停车场广告位收入	2,094.26	77.76	97.20	97.20	102.06	102.06	102.06	107.16	107.16	107.16
收入合计	22,517.14	832.25	1,040.31	1,040.31	1,093.95	1,093.95	1,093.95	1,150.42	1,150.42	1,150.42
项目成本										
1. 工资及福利费用	869.83	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10
2. 日常维修费	754.20	34.68	34.68	34.68	36.42	36.42	36.42	38.24	38.24	38.24
3. 日常运营管理费用	3,105.86	142.83	142.83	142.83	149.97	149.97	149.97	157.47	157.47	157.47
4. 运营税金	4,122.67	152.84	191.05	191.05	200.70	200.70	200.70	210.85	210.85	210.85
运营成本合计	8,852.56	370.35	408.55	408.55	429.08	429.08	429.08	450.65	450.65	450.65
所得税	1,636.55	26.28	58.94	58.94	67.22	67.22	67.22	75.95	75.95	75.95
项目运营净现金流入	12,028.02	435.63	572.82	572.82	597.65	597.65	597.65	623.83	623.83	623.83

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
项目收入										
1. 1#配套楼出租收入	184.10	184.10	184.10	193.30	193.30	193.30	202.97	202.97	202.97	213.12
2. 2#综合配套楼出租收入	729.51	729.51	729.51	765.99	765.99	765.99	804.29	804.29	804.29	844.50
3. 3#配套楼出租收入	140.65	140.65	140.65	147.68	147.68	147.68	155.07	155.07	155.07	162.82
4. 停车场收入	43.12	43.12	43.12	47.44	47.44	47.44	52.18	52.18	52.18	57.40
5. 停车场广告位收入	112.52	112.52	112.52	118.15	118.15	118.15	124.05	124.05	124.05	130.26
收入合计	1,209.91	1,209.91	1,209.91	1,272.56	1,272.56	1,272.56	1,338.56	1,338.56	1,338.56	1,408.09
项目成本										
1. 工资及福利费用	46.31	46.31	46.31	48.62	48.62	48.62	51.05	51.05	51.05	53.60
2. 日常维修费	40.15	40.15	40.15	42.16	42.16	42.16	44.26	44.26	44.26	46.48
3. 日常运营管理费用	165.34	165.34	165.34	173.61	173.61	173.61	182.29	182.29	182.29	191.40
4. 运营税金	221.51	221.51	221.51	232.72	232.72	232.72	244.50	244.50	244.50	256.89
运营成本合计	473.30	473.30	473.30	497.10	497.10	497.10	522.11	522.11	522.11	548.37
所得税	85.15	85.15	85.15	94.87	94.87	97.72	119.95	129.75	129.75	140.57
项目运营净现金流入	651.45	651.45	651.45	680.59	680.59	677.74	696.50	686.70	686.70	719.16

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	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、年初资金余额			99.50	577.80	496.89	788.57	1,240.25	1,716.76	2,193.27	2,669.78	3,172.48
二、本年现金流入											
1、资本金流入	3,313.26	392.29	1,651.37	1,269.60							
2、债券资金流入	5,400.00	500.00	3,300.00	1,600.00							
3、土地使用权出让金流入											
4、项目经营净现金流入	12,028.02			435.63	572.82	572.82	597.65	597.65	597.65	623.83	623.83
5、其他自筹渠道资金流入											
合计	20,741.28	892.29	4,951.37	3,305.23	572.82	572.82	597.65	597.65	597.65	623.83	623.83
三、专项投资现金流出											
1、征地拆迁安置费用											
2、基础设施建设费用	7,393.51	666.43	3,927.08	2,800.00							
3、其他费用	1,319.75	125.86	531.29	502.60	160.00						
4、其他融资渠道还本付息											
合计	8,713.26	792.29	4,458.37	3,302.60	160.00						
四、专项债券现金流出											
1、本次债券利息	1,907.43		11.40	81.94	121.14	121.14	121.14	121.14	121.14	121.14	121.14
2、本次债券本金归还	5,400.00										
3、本次债券发行费	5.40	0.50	3.30	1.60							
合计	7,312.83	0.50	14.70	83.54	121.14	121.14	121.14	121.14	121.14	121.14	121.14
五、年度项目现金收支净额	4,715.20	99.50	478.30	-80.91	291.68	451.68	476.51	476.51	476.51	502.70	502.70
六、本年资金结余		99.50	577.80	496.89	788.57	1,240.25	1,716.76	2,193.27	2,669.78	3,172.48	3,675.17
七、资金保障倍数	1.65										

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、年初资金余额	3,675.17	4,177.87	4,708.18	5,238.50	5,768.82	6,328.27	6,387.73	4,655.73	3,690.44	4,354.54	5,018.64
二、本年现金流入											
1、资本金流入											
2、债券资金流入											
3、土地使用权出让金流入											
4、项目经营净现金流入	623.83	651.45	651.45	651.45	680.59	680.59	677.74	696.50	686.70	686.70	719.16
5、其他自筹渠道资金流入											
合计	623.83	651.45	651.45	651.45	680.59	680.59	677.74	696.50	686.70	686.70	719.16
三、专项投资现金流出											
1、征地拆迁安置费用											
2、基础设施建设费用											
3、其他费用											
4、其他融资渠道还本付息											
合计											
四、专项债券现金流出											
1、本次债券利息	121.14	121.14	121.14	121.14	121.14	121.14	109.74	61.80	22.60	22.60	22.60
2、本次债券本金归还						500.00	2,300.00	1,600.00			1,000.00
3、本次债券发行费											
合计	121.14	121.14	121.14	121.14	121.14	621.14	2,409.74	1,661.80	22.60	22.60	1,022.60
五、年度项目现金收支净额	502.70	530.32	530.32	530.32	559.46	59.46	-1,731.99	-965.30	664.10	664.10	-303.44
六、本年资金结余	4,177.87	4,708.18	5,238.50	5,768.82	6,328.27	6,387.73	4,655.73	3,690.44	4,354.54	5,018.64	4,715.20
七、资金保障倍数											



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 4,715.20 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, 本项目债券资金覆盖率为 1.65 倍, 系项目净收益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, 预测项目产生的项目净收益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/d)
		债券本金(b)	未完成债券利息(c1)	已完成发行债券实际利息(c2)	债券本息合计d=(b+c)	
15%	12,028.02	5,400.00	950.91	1,080.55	7,431.46	1.62
10%	12,028.02	5,400.00	909.56	1,080.55	7,390.11	1.63
5%	12,028.02	5,400.00	868.22	1,080.55	7,348.77	1.64
0%	12,028.02	5,400.00	826.88	1,080.55	7,307.43	1.65



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/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
0%	12,028.02	5,400.00	826.88	1,080.55	7,307.43	1.65
-5%	11,426.62	5,400.00	826.88	1,080.55	7,307.43	1.56
-10%	10,825.22	5,400.00	826.88	1,080.55	7,307.43	1.48
-15%	10,223.82	5,400.00	826.88	1,080.55	7,307.43	1.40

(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	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/d)
			债券本金 (b)	未完成债券 利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	-15%	10,223.82	5,400.00	950.91	1,080.55	7,431.46	1.38

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。

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,通过对项目收益与融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。



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

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预测性假设, 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信息存在较大差异。预测性信息由项目实施方负责, 本咨询报告出具的意见, 仅是基于项目预测性信息进行的分析和评估, 并非对预测性信息承担保证责任或其他任何责任。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, 或者依据的可行性研究、实施方案、业主(实施方)说明、财务报表、项目收支预测信息、政府补助等资料及重要估计出现偏差或错漏, 则预测性信息、收益与融资自求平衡方案、评估结论等均可能存在较大偏差。上述情况及所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。

本报告仅供发行政府专项债券之目的使用, 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)

2025年9月3日

