



2025 年平潭综合实验区 项目调整财务评估咨询报告

华兴专字[2025] 25001720055 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年平潭综合实验区 项目调整财务评估咨询报告

华兴专字[2025] 25001720055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	调整后项目	拟调整专项债券金额 (万元)	调整后项目实施方
(一)	2024年福建高质量发展专项债券(十二期)-2024年福建省政府专项债券(十五期)	平潭综合实验区城镇垃圾收集处理及资源化利用	平潭综合实验区城乡水务一体化全区污水巩固提升工程	525.00	平潭综合实验区水务投资有限公司
(二)	2022年福建省农林水利专项债券(三期)-2022年福建省政府专项债券(十三期)	平潭城市智慧公共停车场及配套设施项目(一期)	闽台农业融合发展(农渔)产业园(省级)项目	2,697.00	平潭综合实验区农业发展集团有限公司
	2022年福建省农林水利专项债券(五期)-2022年福建省政府专项债券(三十期)			607.00	
	2022年福建省高质量发展专项债券(四期)-2022年福建省政府专项债券(四十一期)			1,335.00	
	2022年福建省高质量发展专项债券(九期)-2022年福建省政府专项债券(四十七期)			9,595.00	
	2025年福建省高质量发展专项债券(二期)-2025年福建省政府专项债券(三期)	平潭流水园标准厂房及配套基础设施项目		2,000.00	
合计				16,759.00	

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) 平潭综合实验区城乡水务一体化全区污水巩固提升工程

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 289,362.79 万元(不考虑债券利息及发行费用), 其中, 基础设施建设费用 241,829.35 万元, 其他费用 47,533.44 万元。

资金来源分别为平潭综合实验区足额筹集 92,362.79 万元, 通过发行专项债券筹集 197,000.00 万元。本项目已于 2023 年通过发行 20 年期利率为 3.01% 专项债券募集 39,000.00 万元, 于 2024 年通过发行 20 年期利率分别为 2.66%、2.36% 专项债券募集 32,090.00 万元、15,337.00 万元。本次计划调整 2024 年 8 月发行的 2024 年福建高质量发展专项债券(十二期)-2024 年福建省政府专项债券(十五期)平潭综合实验区城镇垃圾收集处理及资源化利用的 525.00 万元额度于本项目使用, 本年度后续通过发行 20 年期专项债券募集 110,048.00 万元。本年发行的 20 年期专项债券利率按 2.50% 进行测算, 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



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

此估算债券存续期间利息费用为 103,048.35 万元, 发行费用为 197.00 万元, 考虑到债券存续期间债券利息及发行费用, 本项目预计总投资金额为 392,608.14 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
2023 年		39,000.00		39,000.00	586.95	586.95
2024 年	39,000.00	47,427.00		86,427.00	1,600.70	1,600.70
2025 年	86,427.00	110,573.00		197,000.00	2,389.45	2,389.45
2026 年	197,000.00			197,000.00	5,153.04	5,153.04
2027 年	197,000.00			197,000.00	5,153.04	5,153.04
2028 年	197,000.00			197,000.00	5,153.04	5,153.04
2029 年	197,000.00			197,000.00	5,153.04	5,153.04
2030 年	197,000.00			197,000.00	5,153.04	5,153.04
2031 年	197,000.00			197,000.00	5,153.04	5,153.04
2032 年	197,000.00			197,000.00	5,153.04	5,153.04
2033 年	197,000.00			197,000.00	5,153.04	5,153.04
2034 年	197,000.00			197,000.00	5,153.04	5,153.04
2035 年	197,000.00			197,000.00	5,153.04	5,153.04
2036 年	197,000.00			197,000.00	5,153.04	5,153.04
2037 年	197,000.00			197,000.00	5,153.04	5,153.04
2038 年	197,000.00			197,000.00	5,153.04	5,153.04



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

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
2039 年	197,000.00			197,000.00	5,153.04	5,153.04
2040 年	197,000.00			197,000.00	5,153.04	5,153.04
2041 年	197,000.00			197,000.00	5,153.04	5,153.04
2042 年	197,000.00			197,000.00	5,153.04	5,153.04
2043 年	197,000.00		39,000.00	158,000.00	4,566.09	43,566.09
2044 年	158,000.00		47,952.00	110,048.00	3,552.34	51,504.34
2045 年	110,048.00		110,048.00		2,751.20	112,799.20
合计		197,000.00	197,000.00		103,048.35	300,048.35

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污水处理收入,管网维护使用费收入,再生水出售收入等专项收入。

①污水处理收入: 结合实际情况,污水处理收入按照 3.8 元/m³ 计算,日处理量按 9 万 m³ 预估,运营前两年负荷率为 80%、90%,后续正常运营。

②管网维护使用费收入: 根据可研报告,项目预计废除新建管网 140km,管网维护使用费收入按照 200 元/m·年预估。

③再生水出售收入: 可供出售再生水按照污水处理量预估,再生水销售单价按 2.4 元/吨计算。

(2) 项目预测运营现金流出

项目在运行过程主要费用来自工资及福利费,外购燃料费,外购药剂费,



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

修理费等。

①工资及福利费: 新增定员 16 人, 平均年工资福利费按 8 万元/人预估。

②外购燃料: 年耗电量 342.3 万度/年, 基本电价: 0.5802 元/度。自用水新增水量 450m³/年, 用水价格 1.8 元/吨。

③外购药剂费用: 主要购买 PAC、柠檬酸、成品 NACIO、乙酸钠等物品, 预计年均为 11.19 万元。

④修理费: 按建设规模进行预估, 预计修理费年均 2,226.00 万元。

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。增值税考虑工程进项留抵的影响, 预计运营期无需缴纳增值税, 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 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	2035 年
项目收入											
1. 污水处理收入	242,546.40	9,849.60	11,080.80	12,312.00	12,312.00	12,312.00	12,312.00	12,312.00	12,312.00	12,312.00	12,312.00
2. 管网维护使用费收入	56,000.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
3. 再生水出售收入	153,187.20	6,220.80	6,998.40	7,776.00	7,776.00	7,776.00	7,776.00	7,776.00	7,776.00	7,776.00	7,776.00
收入合计	451,733.60	18,870.40	20,879.20	22,888.00	22,888.00	22,888.00	22,888.00	22,888.00	22,888.00	22,888.00	22,888.00
项目成本											
1. 工资及福利费	2,560.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00
2. 外购燃料费	3,973.67	198.68	198.68	198.68	198.68	198.68	198.68	198.68	198.68	198.68	198.68
3. 外购药剂费	223.77	11.19	11.19	11.19	11.19	11.19	11.19	11.19	11.19	11.19	11.19
4. 修理费	44,520.00	2,226.00	2,226.00	2,226.00	2,226.00	2,226.00	2,226.00	2,226.00	2,226.00	2,226.00	2,226.00
运营成本合计	51,277.44	2,563.87	2,563.87	2,563.87	2,563.87	2,563.87	2,563.87	2,563.87	2,563.87	2,563.87	2,563.87
所得税	37,206.58	873.89	1,376.09	1,878.29	1,878.29	1,878.29	1,878.29	1,878.29	1,878.29	1,878.29	1,878.29
项目运营净现金流入	363,249.58	15,432.64	16,939.24	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84

(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
项目收入										
1. 污水处理收入	12,312.00	12,312.00	12,312.00	12,312.00	12,312.00	12,312.00	12,312.00	12,312.00	12,312.00	12,312.00
2. 管网维护使用费收入	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
3. 再生水出售收入	7,776.00	7,776.00	7,776.00	7,776.00	7,776.00	7,776.00	7,776.00	7,776.00	7,776.00	7,776.00
收入合计	22,888.00	22,888.00	22,888.00	22,888.00	22,888.00	22,888.00	22,888.00	22,888.00	22,888.00	22,888.00
项目成本										
1. 工资及福利费	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00
2. 外购燃料费	198.68	198.68	198.68	198.68	198.68	198.68	198.68	198.68	198.68	198.68
3. 外购药剂费	11.19	11.19	11.19	11.19	11.19	11.19	11.19	11.19	11.19	11.19
4. 修理费	2,226.00	2,226.00	2,226.00	2,226.00	2,226.00	2,226.00	2,226.00	2,226.00	2,226.00	2,226.00
运营成本合计	2,563.87	2,563.87	2,563.87	2,563.87	2,563.87	2,563.87	2,563.87	2,563.87	2,563.87	2,563.87
所得税	1,878.29	1,878.29	1,878.29	1,878.29	1,878.29	1,878.29	1,878.29	2,025.03	2,278.46	2,478.75
项目运营净现金流入	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,299.10	18,045.66	17,845.38

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			88,404.05	157,424.22	5,798.30	17,291.71	30,584.51	43,877.31	57,170.11	70,462.91	83,755.71	97,048.51
二、本年现金流入												
1、资本金流入	92,362.79	43,838.07	48,524.72									
2、债券资金流入	197,000.00	86,427.00	110,573.00									
3、土地使用权出让金流入												
4、项目经营净现金流入	363,249.58			15,432.64	16,939.24	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84
5、其他自筹渠道资金流入												
合计	652,612.37	130,265.07	159,097.72	15,432.64	16,939.24	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84
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	241,829.35	24,046.74	85,720.68	132,061.93								
3、其他费用	47,533.44	15,540.21	1,856.85	29,843.59	292.79							
4、其他融资渠道还本付息												
合计	289,362.79	39,586.95	87,577.53	161,905.52	292.79							
四、专项债券现金流出												
1、本次债券利息	103,048.35	2,187.65	2,389.45	5,153.04	5,153.04	5,153.04	5,153.04	5,153.04	5,153.04	5,153.04	5,153.04	5,153.04
2、本次债券本金归还	197,000.00											
3、本次债券发行费	197.00	86.43	110.57									
合计	300,245.35	2,274.07	2,500.02	5,153.04	5,153.04	5,153.04	5,153.04	5,153.04	5,153.04	5,153.04	5,153.04	5,153.04
五、年度项目现金收支净额	63,004.23	88,404.05	69,020.17	-151,625.92	11,493.41	13,292.80	13,292.80	13,292.80	13,292.80	13,292.80	13,292.80	13,292.80
六、本年资金结余		88,404.05	157,424.22	5,798.30	17,291.71	30,584.51	43,877.31	57,170.11	70,462.91	83,755.71	97,048.51	110,341.31
七、资金保障倍数	1.21											

(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
一、年初资金余额	110,341.31	123,634.11	136,926.91	150,219.71	163,512.51	176,805.31	190,098.11	203,390.91	216,683.71	191,416.73	157,958.05
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	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,299.10	18,045.66	17,845.38
5、其他自筹渠道资金流入											
合计	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,445.84	18,299.10	18,045.66	17,845.38
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	5,153.04	5,153.04	5,153.04	5,153.04	5,153.04	5,153.04	5,153.04	5,153.04	4,566.09	3,552.34	2,751.20
2、本次债券本金归还									39,000.00	47,952.00	110,048.00
3、本次债券发行费											
合计	5,153.04	5,153.04	5,153.04	5,153.04	5,153.04	5,153.04	5,153.04	5,153.04	43,566.09	51,504.34	112,799.20
五、年度项目现金收支净额	13,292.80	13,292.80	13,292.80	13,292.80	13,292.80	13,292.80	13,292.80	13,292.80	-25,266.99	-33,458.68	-94,953.82
六、本年资金结余	123,634.11	136,926.91	150,219.71	163,512.51	176,805.31	190,098.11	203,390.91	216,683.71	191,416.73	157,958.05	63,004.23
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 63,004.23 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, 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/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%	363,249.58	197,000.00	63,277.60	48,024.35	308,301.95	1.18
10%	363,249.58	197,000.00	60,526.40	48,024.35	305,550.75	1.19
5%	363,249.58	197,000.00	57,775.20	48,024.35	302,799.55	1.20
0%	363,249.58	197,000.00	55,024.00	48,024.35	300,048.35	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%	363,249.58	197,000.00	55,024.00	48,024.35	300,048.35	1.21
-5%	345,087.10	197,000.00	55,024.00	48,024.35	300,048.35	1.15
-10%	326,924.62	197,000.00	55,024.00	48,024.35	300,048.35	1.09
-15%	308,762.14	197,000.00	55,024.00	48,024.35	300,048.35	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%	308,762.14	197,000.00	63,277.60	48,024.35	308,301.95	1.0015

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) 闽台农业融合发展(农渔)产业园(省级)项目

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为98,720.45万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,基础设施建设费用83,356.14万元,其他费用15,364.31万元。

资金来源分别为平潭综合实验区足额筹集48,720.45万元,通过发行专项债券筹集50,000.00万元。本项目已于2024年通过调整2024年2月发行的2024年福建省高质量发展专项债券(三期)—2024年福建省政府专项债券



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

(四期)平潭综合实验区城市配电网供电能力提升项目的1,000.00万元额度于本项目使用,于2025年通过发行15年期利率为2.03%专项债券募集3,000.00万元。本次计划调整2022年2月发行的2022年福建省农林水利专项债券(三期)—2022年福建省政府专项债券(十三期)平潭城市智慧公共停车场及配套建设项目(一期)的2,697.00万元,2022年2月发行的2022年福建省农林水利专项债券(五期)—2022年福建省政府专项债券(三十期)平潭城市智慧公共停车场及配套建设项目(一期)的607.00万元,2022年6月发行的2022年福建省高质量发展专项债券(四期)—2022年福建省政府专项债券(四十一期)平潭城市智慧公共停车场及配套建设项目(一期)的1,335.00万元,2022年10月发行的2022年福建省高质量发展专项债券(九期)—2022年福建省政府专项债券(四十七期)平潭城市智慧公共停车场及配套建设项目(一期)的9,595.00万元,2025年2月发行的2025年福建省高质量发展专项债券(二期)—2025年福建省政府专项债券(三期)平潭流水园区标准厂房及配套基础设施项目的2,000.00万元额度于本项目使用,本年度后续通过发行15年期专项债券募集29,766.00万元。本年发行的15年期专项债券利率按2.45%进行测算,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18,762.14万元,发行费用为50.00万元,考虑到债券存续期间债券利息及发行费用,本项目预计总投资金额为117,532.59万元,本项目预测债券还本付息情况见应付债券本息表所示:



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

应付债券本息表

单位: 人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年		1,000.00		1,000.00	13.10	13.10
2025 年	1,000.00	49,000.00		50,000.00	56.65	56.65
2026 年	50,000.00			50,000.00	1,300.98	1,300.98
2027 年	50,000.00			50,000.00	1,300.98	1,300.98
2028 年	50,000.00			50,000.00	1,300.98	1,300.98
2029 年	50,000.00			50,000.00	1,300.98	1,300.98
2030 年	50,000.00			50,000.00	1,300.98	1,300.98
2031 年	50,000.00			50,000.00	1,300.98	1,300.98
2032 年	50,000.00			50,000.00	1,300.98	1,300.98
2033 年	50,000.00			50,000.00	1,300.98	1,300.98
2034 年	50,000.00			50,000.00	1,300.98	1,300.98
2035 年	50,000.00			50,000.00	1,300.98	1,300.98
2036 年	50,000.00			50,000.00	1,300.98	1,300.98
2037 年	50,000.00		10,930.00	39,070.00	1,300.98	12,230.98
2038 年	39,070.00			39,070.00	972.86	972.86
2039 年	39,070.00		1,000.00	38,070.00	959.76	1,959.76
2040 年	38,070.00		34,766.00	3,304.00	916.21	35,682.21
2041 年	3,304.00			3,304.00	115.90	115.90
2042 年	3,304.00		3,304.00		115.90	3,419.90
合计		50,000.00	50,000.00		18,762.14	68,762.14

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高标准



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

农田增收收入、建筑出租收入和广告牌收入等专项收入。

①高标准农田增收收入: 本项目建设高标准农田 10,000 亩, 增收 2,000 元/每亩每年, 高标准农田增收 2,000.00 万元/年。

②建筑出租收入: 本项目农渔产品交易市场及服务中心、农业研学基地、农产品冷链仓储、加工集散中心、农业展示中心、农业产业就业服务中心、闽台农业活动交流中心、农业体验中心按照面积对外招租进行出租, 可出租面积为 58,760.00 平方米, 上述建筑由于适用场景存在差异, 出租均价暂按 80 元/m²·月测算。

③广告牌收入: 根据项目可研报告, 预计项目设立广告牌共 200 个, 广告牌月租金按照 1,000 元预估, 出租率按 80%计取。

(2) 项目预测运营现金流出

项目在运行过程主要费用来自工资及福利费、修理费支出、管理费用以及运营税金等。

①工资及福利费: 项目建成后整体出租, 物业管理人员由现有人员配备, 不另行增加人员, 预计年均工资及福利费为 350 万元。

②维修费支出: 按照工程规模进行预估, 预计为 416.78 万元/年。

③管理费用支出: 按照工资及福利费与折旧费用的 5%预估。

④运营税金: 运营期税金主要包括增值税及其附加费、所得税和房产税。增值税考虑工程进项留抵的影响, 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 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. 高标准农田增收收入	34,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
2. 建筑出租收入	95,896.32	5,640.96	5,640.96	5,640.96	5,640.96	5,640.96	5,640.96	5,640.96	5,640.96
3. 广告牌收入	3,264.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00
收入合计	133,160.32	7,832.96	7,832.96	7,832.96	7,832.96	7,832.96	7,832.96	7,832.96	7,832.96
项目成本									
1. 工资及福利	5,950.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
2. 修理费	7,085.27	416.78	416.78	416.78	416.78	416.78	416.78	416.78	416.78
3. 管理费	2,954.73	173.81	173.81	173.81	173.81	173.81	173.81	173.81	173.81
4. 运营税金	17,235.95	621.02	621.02	621.02	1,098.06	1,098.06	1,098.06	1,098.06	1,098.06
运营成本合计	33,225.94	1,561.61	1,561.61	1,561.61	2,038.65	2,038.65	2,038.65	2,038.65	2,038.65
所得税	7,024.37	461.06	461.06	461.06	341.80	341.80	341.80	341.80	341.80
项目运营净现金流入	92,910.01	5,810.29	5,810.29	5,810.29	5,452.51	5,452.51	5,452.51	5,452.51	5,452.51

(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	2042 年
项目收入									
1. 高标准农田增收收入	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
2. 建筑出租收入	5,640.96	5,640.96	5,640.96	5,640.96	5,640.96	5,640.96	5,640.96	5,640.96	5,640.96
3. 广告牌收入	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00
收入合计	7,832.96	7,832.96	7,832.96	7,832.96	7,832.96	7,832.96	7,832.96	7,832.96	7,832.96
项目成本									
1. 工资及福利	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
2. 修理费	416.78	416.78	416.78	416.78	416.78	416.78	416.78	416.78	416.78
3. 管理费	173.81	173.81	173.81	173.81	173.81	173.81	173.81	173.81	173.81
4. 运营税金	1,098.06	1,098.06	1,098.06	1,098.06	1,098.06	1,098.06	1,098.06	1,098.06	1,098.06
运营成本合计	2,038.65	2,038.65	2,038.65	2,038.65	2,038.65	2,038.65	2,038.65	2,038.65	2,038.65
所得税	341.80	341.80	341.80	341.80	423.82	427.10	437.99	638.07	638.07
项目运营净现金流入	5,452.51	5,452.51	5,452.51	5,452.51	5,370.48	5,367.21	5,356.32	5,156.24	5,156.24

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			17,615.54	34,200.33	4,389.56	8,898.88	13,408.19	17,559.72	21,711.26	25,862.79
二、本年现金流入										
1、资本金流入	48,720.45	48,720.45								
2、债券资金流入	50,000.00	1,000.00	49,000.00							
3、土地使用权出让金流入										
4、项目经营净现金流入	92,910.01			5,810.29	5,810.29	5,810.29	5,452.51	5,452.51	5,452.51	5,452.51
5、其他自筹渠道资金流入										
合计	191,630.46	49,720.45	49,000.00	5,810.29	5,810.29	5,810.29	5,452.51	5,452.51	5,452.51	5,452.51
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	83,356.14	27,785.38	27,785.38	27,785.38						
3、其他费用	15,364.31	4,305.43	4,524.18	6,534.70						
4、其他融资渠道还本付息										
合计	98,720.45	32,090.81	32,309.56	34,320.08						
四、专项债券现金流出										
1、本次债券利息	18,762.14	13.10	56.65	1,300.98	1,300.98	1,300.98	1,300.98	1,300.98	1,300.98	1,300.98
2、本次债券本金归还	50,000.00									
3、本次债券发行费	50.00	1.00	49.00							
合计	68,812.14	14.10	105.65	1,300.98	1,300.98	1,300.98	1,300.98	1,300.98	1,300.98	1,300.98
五、年度项目现金收支净额	24,097.87	17,615.54	16,584.79	-29,810.77	4,509.31	4,509.31	4,151.53	4,151.53	4,151.53	4,151.53
六、本年资金结余		17,615.54	34,200.33	4,389.56	8,898.88	13,408.19	17,559.72	21,711.26	25,862.79	30,014.33
七、资金保障倍数	1.35									

(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	2042 年
一、年初资金余额	30,014.33	34,165.86	38,317.39	42,468.93	46,620.46	39,842.00	44,239.62	47,647.06	17,321.17	22,361.52
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	5,452.51	5,452.51	5,452.51	5,452.51	5,452.51	5,370.48	5,367.21	5,356.32	5,156.24	5,156.24
5、其他自筹渠道资金流入										
合计	5,452.51	5,452.51	5,452.51	5,452.51	5,452.51	5,370.48	5,367.21	5,356.32	5,156.24	5,156.24
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	1,300.98	1,300.98	1,300.98	1,300.98	1,300.98	972.86	959.76	916.21	115.90	115.90
2、本次债券本金归还					10,930.00		1,000.00	34,766.00		3,304.00
3、本次债券发行费										
合计	1,300.98	1,300.98	1,300.98	1,300.98	12,230.98	972.86	1,959.76	35,682.21	115.90	3,419.90
五、年度项目现金收支净额	4,151.53	4,151.53	4,151.53	4,151.53	-6,778.47	4,397.62	3,407.45	-30,325.89	5,040.35	1,736.35
六、本年资金结余	34,165.86	38,317.39	42,468.93	46,620.46	39,842.00	44,239.62	47,647.06	17,321.17	22,361.52	24,097.87
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 24,097.87 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 1.35 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, 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/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%	92,910.01	50,000.00	12,579.86	7,823.13	70,402.99	1.32
10%	92,910.01	50,000.00	12,032.91	7,823.13	69,856.04	1.33
5%	92,910.01	50,000.00	11,485.96	7,823.13	69,309.09	1.34
0%	92,910.01	50,000.00	10,939.01	7,823.13	68,762.14	1.35



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

(2) 项目现金流波动压力测试表

单位: 人民币万元

净收益 下浮比例	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/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%	92,910.01	50,000.00	10,939.01	7,823.13	68,762.14	1.35
-5%	88,264.51	50,000.00	10,939.01	7,823.13	68,762.14	1.28
-10%	83,619.01	50,000.00	10,939.01	7,823.13	68,762.14	1.22
-15%	78,973.51	50,000.00	10,939.01	7,823.13	68,762.14	1.15

(3) 当债券利率及现金流变动同时出现不利因素测试表

单位: 人民币万元

利率 变动比例	现金流 变动比例	项目净收益 (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%	78,973.51	50,000.00	12,579.86	7,823.13	70,402.99	1.12

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

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

五、评估结论

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



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

资自求平衡情况的分析,通过对本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。

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5日

