



## 2026 年福建省政府专项债券（五期）

# 收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告

华兴专字[2026]26003710047 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

## 2026年福建省政府专项债券（五期） 收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告

华兴专字[2026]26003710047号

### 一、项目基本情况

本次债券发行对应概况如下：

序号	项目名称	项目概况	项目总投资 (万元)	本年发行 专项债券规模 (万元)	项目实施方
(一)	福州市收回收购新店东片区改造项目 M-7 出让地块土地储备专项债券项目	拟储备土地面积 3.32364 公顷，该项目包括 1 个地块。该地块拟收回存量闲置土地后出让	122,614.00	122,614.00	福州市土地发展中心
(二)	福州市收回收购三江口出让地块二十二 AB 地块土地储备专项债券项目	拟储备土地面积 4.5924 公顷，该项目包括 1 个地块。该地块拟收回存量闲置土地后出让	146,868.00	146,868.00	福州市土地发展中心
合计			269,482.00	269,482.00	

### 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



# 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

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客观反映了本项目的实际情况。项目实施方案(包括项目资本金、融资方案、专项债发行计划、项目建设内容、地块现状及用地规划、项目预期净收益及资金自求平衡方案等)、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) 项目所在地人民政府制定的土地储备计划、项目实施方制定的土地出让计划能够顺利执行;

(六) 相关政策性专项基金及不可预见费与估算基本相符;

(七) 土地市场价格在正常范围内变动。

(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、



# 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

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) 福州市回收收购新店东片区改造项目 M-7 出让地块土地储备专项债券项目

##### 1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 122,614.00 万元(不考虑债券利息及发行费用), 其中, 土地收储补偿费 122,614.00 万元

资金来源系通过发行专项债券筹集 122,614.00 万元。本项目计划于本年通过发行 5 年期专项债券募集 122,614.00 万元。本年发行的 5 年期专项债券利率按 1.95%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 11,954.87 万元, 发行费用为 122.61 万元, 利息费用及发行费用系由当地财政统筹支付。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
2026 年		122,614.00		122,614.00	1,195.49	1,195.49
2027 年	122,614.00			122,614.00	2,390.97	2,390.97
2028 年	122,614.00			122,614.00	2,390.97	2,390.97
2029 年	122,614.00			122,614.00	2,390.97	2,390.97
2030 年	122,614.00			122,614.00	2,390.97	2,390.97
2031 年	122,614.00		122,614.00		1,195.49	123,809.49
合计		122,614.00	122,614.00		11,954.87	134,568.87



# 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、项目预测现金流

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料, 本项目收益来源为土地出让净收益。

### (1) 土地出让价格

根据实施方案所述, 土地出让价格预测采取采用基准地价和区域平均出让价加权平均确定。项目业主单位采用基准地价和区域平均出让价两种方法加权平均确定预期出让收入, 其中基准地价法权重为 10%, 区域平均出让价预估法权重为 90%; 根据福州市人民政府办公厅最新公布的基准地价, 地块所处级别商业用地楼面价 2,850 元/平方米, 居住用地楼面价 3,225 元/平方米; 商住用地区域平均出让价 48,680 元/平方米。综合地块未来规划、通货膨胀、GDP 增长等因素的系数修正影响后, 预估该地块宗地地价 190,023.00 万元。

### (2) 土地收储成本

拟出让地块系福州市晋安区润田路东北侧, 面积 3.3236 公顷。新店东片区改造项目 M-7 出让地块目前该土地使用权人为福州新榕筑业工程有限公司, 企业通过公开招拍挂竞得, 土地使用权性质为出让, 土地权属性质为国有, 土地用途为居住用地-城镇住宅用地(二类城镇住宅用地)、商业服务业用地-商业用地(零售商业用地、餐饮用地), 城镇住宅用地土地剩余使用年限 70 年, 零售商业用地、餐饮用地土地剩余使用年限 40 年, 尚未办理不动产权证, 不存在抵质押, 不存在司法查封等情况。该地块拟收回存量闲置土地后出让, 福州市土地发展中心抽选的 5 家评估结果去除最高与最低后取 3 家的均价, 对拟回收收购地块评估土地市场价格 125,116 万元, 相较企业预估的土地成本 131,266 万元, 就低确定收地基础价格 125,116 万元。根据《福州市人民政府会议纪要》集体决策确定基础价格下调幅度 2%确定回收土地的价格, 即收储成本 122,614 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

附表 1:

项目各地块概况表

序号	项目名称	地块标志码	四至范围	收储成本(万元)
1	福州市收回收购新店东片区改造项目 M-7 出让地块土地储备专项债券项目	35012025R000936	土地坐落于福州市晋安区洞田路东北侧	122,614.00

附表 2:

项目委托评估情况

序号	评估机构	评估报告	评估对应地价内容			评估土地总价(万元)
			设定建筑用途	地块容积率	土地面积(m <sup>2</sup> )	
1	福建同人大有资产评估土地房地产估价有限公司	(福建)同人大有[2025](估)字第006号	居住用地-二类城镇住宅用地、商业服务业用地-零售商业用地及餐饮用地	3.2990	33,236.00	125,929.64
2	福建财经房地产估价有限公司	闽财经土估字【2025】第T2504005号	居住用地-二类城镇住宅用地、商业服务业用地-零售商业用地及餐饮用地	3.2990	33,236.00	124,697.00
3	福建银德中远资产评估房地产土地估价有限公司	闽银德土报字[2025]第D014号	居住用地-二类城镇住宅用地、商业服务业用地-零售商业用地及餐饮用地	3.2990	33,236.00	125,912.00
4	福建国仁方略资产评估房地产土地估价有限公司	闽国仁(2025)土估字第0009号	居住用地-二类城镇住宅用地、商业服务业用地-零售商业用地及餐饮用地	3.2990	33,236.00	124,657.00
5	福建华茂资产评估房地产土地估价有限责任公司	闽华茂(2025)(估)字第T007号	居住用地-二类城镇住宅用地、商业服务业用地-零售商业用地及餐饮用地	3.2990	33,236.00	124,738.00

### (3) 相关政策性基金和不可预见费支出

主要包括农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金、国有土地收益基金、农业土地开发资金以及不可预见费等支出。

①根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综[2011]48号),按照当年缴入国库招标,拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入,扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地





# 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

农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后, 作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径, 按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

②根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综[2011]62 号), 按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入, 扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后, 作为计提教育资金的土地出让收益口径, 按照 10%的比例计提教育资金。

③根据财政部住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》(财综[2011]41 号), 市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入, 扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后, 作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径按照不低于 10%的比例安排资金。

④根据国务院《关于规定国有土地使用权出让收支管理的通知》(国办发[2006]100 号) 和《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》(财综[2006]68 号), 国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入 3%计提。



# 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

⑤根据《福建省财政厅福建省国土资源厅关于印发(福建省用于农业土地开发的土地出让收缴使用管理办法)的通知》(闽财综[2005]20号)以及《福建省国土资源厅福建省财政厅关于进一步加强省级用于农业土地开发的土地出让金征缴工作的通知》(闽国土资文〔2016〕152号),福州市按照国有建设用地使用权出让面积每平方米13.5元计提。

⑥不可预见费用:项目按土地收益的1%预估。

综上,项目考虑各项政策性基金与不可预见费27,868.49万元后,其出让净收益为162,154.51万元。

土地出让成本测算表

单位:人民币万元

出让年份	地块编码	土地出让收入	政策性基金及不可预见费	出让净收益
2031年	35012025R000936	190,023.00	27,868.49	162,154.51
合计		190,023.00	27,868.49	162,154.51



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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、年初资金余额							
二、本年现金流入							
1、其他政府性基金收入							
2、债券资金流入	122,614.00	122,614.00					
3、土地使用权出让净流入	162,154.51						162,154.51
4、财政安排土地储备专项债券付息资金	12,077.48	123,932.10	2,390.97	2,390.97	2,390.97	2,390.97	1,195.49
合计	296,845.99	123,932.10	2,390.97	2,390.97	2,390.97	2,390.97	163,350.00
三、专项投资现金流出							
1、土地收储补偿费	122,614.00	122,614.00					
2、土地综合开发费							
3、土地其他费用							
合计	122,614.00	122,614.00					
四、专项债券现金流出							
1、本次债券利息	11,954.87	1,195.49	2,390.97	2,390.97	2,390.97	2,390.97	1,195.49
2、本次债券本金归还	122,614.00						122,614.00
3、本次债券发行费	122.61	122.61					
合计	134,691.48	1,318.10	2,390.97	2,390.97	2,390.97	2,390.97	123,809.49
五、年度项目现金收支净额	39,540.51						39,540.51
六、本年资金结余							39,540.51
七、资金保障倍数	1.20						



# 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 39,540.51 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 1.20 倍, 系项目净收益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)	未完成发行债券利息 (c)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	162,154.51	122,614.00	13,748.09	136,362.09	1.19
10%	162,154.51	122,614.00	13,150.35	135,764.35	1.19
5%	162,154.51	122,614.00	12,552.61	135,166.61	1.20
0%	162,154.51	122,614.00	11,954.87	134,568.87	1.20



# 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)	未完成发行债券 利息(c)	债券本息合计 d=(b+c)	
0%	162,154.51	122,614.00	11,954.87	134,568.87	1.20
-5%	154,046.79	122,614.00	11,954.87	134,568.87	1.14
-10%	145,939.06	122,614.00	11,954.87	134,568.87	1.08
-15%	137,831.33	122,614.00	11,954.87	134,568.87	1.02

### (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)	未完成发行债券 利息(c)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	-15%	137,831.33	122,614.00	13,748.09	136,362.09	1.01

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) 福州市收回收购三江口出让地块二十二AB地块土地储备专项债券项目

### 1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为146,868.00万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,土地收储补偿费146,868.00万元

资金来源系福州市通过发行专项债券筹集146,868.00万元。本项目计划于本年通过发行5年期专项债券募集146,868.00万元。本年发行的5年期专项债券利率按1.95%进行测算,发行费率取0.1%进行测算,由此估算债券存



# 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

续期间利息费用为 14,319.63 万元,发行费用为 146.87 万元,利息费用及发行费用系由当地财政统筹支付。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
2026 年		146,868.00		146,868.00	1,431.96	1,431.96
2027 年	146,868.00			146,868.00	2,863.93	2,863.93
2028 年	146,868.00			146,868.00	2,863.93	2,863.93
2029 年	146,868.00			146,868.00	2,863.93	2,863.93
2030 年	146,868.00			146,868.00	2,863.93	2,863.93
2031 年	146,868.00		146,868.00		1,431.96	148,299.96
合计		146,868.00	146,868.00		14,319.63	161,187.63

## 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,本项目收益来源为土地出让净收益。

### (1) 土地出让价格

根据实施方案所述,土地出让价格预测采取采用基准地价和区域平均出让价加权平均确定。项目业主单位采用基准地价和区域平均出让价两种方法加权平均确定预期出让收入,其中基准地价法权重为 10%,区域平均出让价预估法权重为 90%;福州市人民政府办公厅最新公布的基准地价,地块所处级别居住用地地面价 2475 元/平方米、教育用地地面价 1512 元/平方米、地下空间楼面地价 553 元/平方米。住宅用地区域平均楼面地价 15459 元/平方米;综合地块未来规划、通货膨胀、GDP 增长等因素的系数修正影响后,预估该地块宗地地价 229,793.00 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

### (2) 土地收储成本

拟出让地块系福州市仓山区岐阳三路两侧, 南江滨路以西, 面积 4.5924 公顷。地块目前该土地使用权人为福州三江口建设发展有限责任公司, 企业通过公开招拍挂竞得, 土地使用权性质为出让, 土地用途为二类住宅用地、服务设施用地(幼儿园用地), 剩余使用年期城镇住宅用地为 70 年、幼儿园用地为 50 年, 尚未办理不动产登记, 不存在抵质押, 不存在司法查封等情况。该地块拟收回存量闲置土地后出让, 福州市土地发展中心抽选的 5 家评估结果去除最高与最低后取 3 家的均价, 对拟回收购地块评估土地市场价格 149,865 万元, 相较企业预估的土地成本 165,817 万元, 就低确定收地基础价格 252128 万元。根据《福州市人民政府会议纪要》集体决策确定基础价格下调幅度 2%确定回收土地的价格, 即征地和拆迁补偿的收储成本 146,868 万元。

附表 1:

项目各地块概况表

序号	项目名称	地块标志码	四至范围	收储成本(万元)
1	福州市回收收购三江口出让地块二十二 AB 地块土地储备专项债券项目	35012025R000847	仓山区岐阳路两侧, 南江滨路以西	146,868.00

附表 2:

项目委托评估情况

序号	评估机构	评估报告	评估对应地价内容			评估土地总价(万元)
			设定建筑用途	地块容积率	土地面积(m <sup>2</sup> )	
1	福建华茂资产评估房地产土地估价有限责任公司	闽华茂(2025)(估)字第 T008 号	城镇住宅用地、幼儿园用地	A 地块 1.0、B 地块 2.99	5047、40877	150,532.00
2	福建衡益资产评估房地产估价有限公司	闽衡益土估[2025]字第 4 号	公共管理与公共服务用地-教育用地、居住用地-城镇住宅用地	A 地块 1.0、B 地块 2.99	5047、40877	148,793.00



# 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	评估机构	评估报告	评估对应地价内容			评估土地总价 (万元)
			设定建筑用途	地块容积率	土地面积 (m <sup>2</sup> )	
3	福州九典房地产评估有限公司	闽九典[2025]榕地估 002 号	居住用地-城镇住宅用地(二类城镇住宅用地)、公共管理与公共服务用地-教育用地(幼儿园用地)	A 地块 1.0、B 地块 2.99	5047、40877	150,236.00
4	福州名实资产评估房地产土地估价有限公司	名实地估字(2025)第 005 号	城镇住宅用地、公共管理与公共服务用地-幼儿园用地	A 地块 1.0、B 地块 2.99	5047、40877	149,350.00
5	福建银德中远资产评估房地产土地估价有限公司	闽银德土报字[2025]第 D013 号	公共管理与公共服务用地-教育用地、B 地块用途为住宅用地-城镇住宅用地	A 地块 1.0、B 地块 2.99	5047、40877	150,009.00

### (3) 相关政策性基金和不可预见费支出

主要包括农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金、国有土地收益基金、农业土地开发资金以及不可预见费等支出。

①根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综[2011]48 号),按照当年缴入国库招标,拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入,扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后,作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径,按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

②根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综[2011]62 号),按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入,扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳





# 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

新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后, 作为计提教育资金的土地出让收益口径, 按照 10%的比例计提教育资金。

③根据财政部住房和城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》(财综[2011]41 号), 市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入, 扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后, 作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径按照不低于 10%的比例安排资金。

④根据国务院《关于规定国有土地使用权出让收支管理的通知》(国办发[2006]100 号)和《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》(财综[2006]68 号), 国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入 3%计提。

⑤根据《福建省财政厅福建省国土资源厅关于印发(福建省用于农业土地开发的土地出让收缴使用管理办法)的通知》(闽财综[2005]20 号)以及《福建省国土资源厅福建省财政厅关于进一步加强省级用于农业土地开发的土地出让金征缴工作的通知》(闽国土资文〔2016〕152 号), 福州市按照国有建设用地使用权出让面积每平方米 13.5 元计提。

⑥不可预见费用: 项目按土地收益的 1%预估。

综上, 项目考虑各项政策性基金与不可预见费 34,131.22 万元后, 其出让净收益为 195,661.78 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

### 土地出让成本测算表

单位: 人民币万元

出让年份	地块编码	土地出让收入	政策性基金及不可预见费	出让净收益
2031 年	35012025R000847	229,793.00	34,131.22	195,661.78
合计		229,793.00	34,131.22	195,661.78

### 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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、年初资金余额		-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年现金流入							
1、其他政府性基金收入	-	-	-	-	-	-	-
2、债券资金流入	146,868.00	146,868.00	-	-	-	-	-
3、土地使用权出让净流入	195,661.78	-	-	-	-	-	195,661.78
4、财政安排土地储备专项债券付息资金	14,466.50	1,578.83	2,863.93	2,863.93	2,863.93	2,863.93	1,431.96
合计	356,996.28	148,446.83	2,863.93	2,863.93	2,863.93	2,863.93	197,093.75
三、专项投资现金流出							
1、土地收储补偿费	146,868.00	146,868.00	-	-	-	-	-
2、土地综合开发费	-	-	-	-	-	-	-
3、土地其他费用	-	-	-	-	-	-	-
合计	146,868.00	146,868.00	-	-	-	-	-
四、专项债券现金流出							
1、本次债券利息	14,319.63	1,431.96	2,863.93	2,863.93	2,863.93	2,863.93	1,431.96
2、本次债券本金归还	146,868.00	-	-	-	-	-	146,868.00
3、本次债券发行费	146.87	146.87	-	-	-	-	-
合计	161,334.50	1,578.83	2,863.93	2,863.93	2,863.93	2,863.93	148,299.96
五、年度项目现金收支净额	48,793.78	0.00	-	-	-	-	48,793.78
六、本年资金结余		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	48,793.78
七、资金保障倍数	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

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 48,793.78 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)	未完成发行债券利 息(c)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	195,661.78	146,868.00	16,467.57	163,335.57	1.20
10%	195,661.78	146,868.00	15,751.59	162,619.59	1.20
5%	195,661.78	146,868.00	15,035.61	161,903.61	1.21
0%	195,661.78	146,868.00	14,319.63	161,187.63	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)	未完成发行债券 利息(c)	债券本息合计 d=(b+c)	
0%	195,661.78	146,868.00	14,319.63	161,187.63	1.21
-5%	185,878.69	146,868.00	14,319.63	161,187.63	1.15
-10%	176,095.60	146,868.00	14,319.63	161,187.63	1.09
-15%	166,312.52	146,868.00	14,319.63	161,187.63	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)	未完成发行债券 利息(c)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	-15%	166,312.52	146,868.00	16,467.57	163,335.57	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。

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。项目实施单位预估的土地出让价格市场可以实现出让,若最终拍卖价低于项目实施单位预估的土地出让价格或债券到期前未能实现成交,且无法通过增加资本金、增发债券周转偿还时,相关项目由财政承担本息偿还。



# 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

### 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。

### 六、提请报告使用者注意的事项

需提醒报告使用者注意：因项目投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地成本不确定和土地价格不确定等问题。

本报告根据项目的实施方案及其他资料作为测算依据，由于项目实施方在编制实施方案中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，可能因后期用地规划、政府干预、房地产市场变动、资本市场不稳定等原因导致测算数据、假设的变更或变动存在使项目收益产生变动的风险，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，或者依据的实施方案、业主（实施方）说明、专项债券实施方案项目地块一览表等资料及重要估计出





# 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

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)

2026年4月24日

