



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]25001760220 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]25001760220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)	晋江市 G2019—20 号（晋江市紫帽新丝路文旅城置业有限公司）	本项目建设内容包括收储闲置地块，该项目收储地块 1 个、土地面积 12.591 公顷，前期开发用地面积 0 公顷，形成可供应土地面积 12.591 公顷，可出让土地面积 12.591 公顷，为商服用地—零售商业用地（零售商业及配套设施）。	33,549.00	32,000.00	晋江市土地储备中心
(二)	晋江市 G2019—26 号（晋江市紫帽新丝路文旅城置业有限公司商业办公及配套设施）	本项目建设内容包括收储闲置地块，该项目收储地块 1 个、土地面积 2.2483 公顷，前期开发用地面积 0 公顷，形成可供应土地面积 2.2483 公顷，可出让土地面积 2.2483 公顷，为商服用地—零售商业用地（零售商业及配套设施）。	6,326.00	5,700.00	晋江市土地储备中心
(三)	晋江市 P2021—6 号（晋江兆瑞建设有限公司住宅商业及配套设施）	本项目建设内容包括收储闲置地块，该项目收储地块 1 个、土地面积 1.4416 公顷，前期开发用地面积 0 公顷，形成可供应土地面积 1.4416 公顷，可出让土地面积 1.4416 公顷，为住宅用地—城镇住宅用地（普通住宅）、商服用地—零售商业用地（商店）。	28,424.00	25,000.00	晋江市土地储备中心
(四)	晋江市 P2022—58 号（晋江兆瑞建设有限公司零售商业住宅及配套设施）	本项目建设内容包括收储闲置地块，该项目收储地块 1 个、土地面积 5.1769 公顷，前期开发用地面积 0 公顷，形成可供应土地面积 5.1769 公顷，可出让土地面积 5.1769 公顷，为住宅用地—城镇住宅用地（普通住宅）、商服用地—零售商业用地（商店）。	97,612.00	79,500.00	晋江市土地储备中心
合计			165,911.00	142,200.00	



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

二、评估的依据及分析

我们评估的依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)等文件。

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)文件提出“各地试点分类发行专项债券的规模,应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”、“分类发行专项债券建设的项目,应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入,且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”。

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求,地方政府发行专项债券,需要在满足法定专项债务限额的前提下,考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡,同时还要兼顾项目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;



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) 项目所在地人民政府制定的土地储备计划、项目实施方案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,项目实施方案运用了一整套的假设,包括有关未来事项和项目实施方案行动的推测性假设,而这些事项和行动预期在未来未必发生。项目实施方案对项目资金安排、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) 晋江市 G2019-20 号(晋江市紫帽新丝路文旅城置业有限公司)

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 33,549.00 万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,土地收储补偿费 33,549.00 万元。

资金来源为通过发行专项债券筹集 32,000.00 万元,本次计划发行专项债券建设期间(无收益来源期间)付息及各项费用由晋江市足额筹集。本项目计划于本年通过发行 5 年期专项债券募集 32,000.00 万元,本期发行的 5 年期专项债券利率按 1.95%进行测算,发行费率取 0.11%进行测算,由此估算债券存续期间利息费用为 3,120.00 万元,发行费用为 35.20 万元,考虑到债券存续期



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

间债券利息及发行费用, 本项目预计总投资金额为 36,704.20 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
2026 年		32,000.00		32,000.00	312.00	312.00
2027 年	32,000.00			32,000.00	624.00	624.00
2028 年	32,000.00			32,000.00	624.00	624.00
2029 年	32,000.00			32,000.00	624.00	624.00
2030 年	32,000.00			32,000.00	624.00	624.00
2031 年	32,000.00		32,000.00		312.00	32,312.00
合计		32,000.00	32,000.00		3,120.00	35,120.00

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, 该项目地块为晋江市 G2019-20 号地块, 土地总面积 12.591 公顷, 预计储备土地可供应面积 12.591 公顷, 其中可出让面积 12.591 公顷, 拟计划 2031 年出让 12.591 公顷, 并于 2031 年完成土地出让, 拟出让规划用途商服用地—零售商业用地(零售商业及配套设施)。

项目各地块概况表

单位: 人民币万元

序号	项目名称	地块标志码	四至范围	收储成本
1	晋江市 G2019-20 号(晋江市紫帽新丝路文旅城置业有限公司)	3505822025R000491	紫帽镇塘头村、洋店村、池店镇屿崆村	33,549.00

(1) 项目预测运营现金流入

本次地块出让项目业主单位采用剩余法测算, 并结合周边近期同类用地



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

案例成交均价作为市场参考依据。综合考虑地块规划条件、区位配套及土地熟化程度,结合区域国民经济发展规划,按年均不超过6%的GDP增速对土地价值进行未来增长预测,综合估算该地块于2031年出让时的楼面单价约为2,797.33元/平方米计算,并按照地块的规划容积率计算开发的建筑面积,根据建筑面积*楼面单价=土地出让收入公式计算出让价格为53,500.00万元,收入具体测算见下表:

土地出让收入测算表

单位:人民币万元

序号	出让年份	地块编码	地块性质	土地出让面积(亩)	建筑面积(平方米)	楼面单价(元/平方米)	土地出让收入(万元)
1	2031年	3505822025R000491	商服用地	188.87	191,254.14	2,797.33	53,500.00

(2) 项目预测运营现金流出

①政策性专项基金:本次项目地块土地出让收益,拟从土地出让价款计提的政策性支出包括国有土地收益基金、农业土地开发资金及其他计提等。

A. 国有土地收益基金:根据《国务院办公厅关于规范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),由财政部门从缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中,划出一定比例的资金,用于建立国有土地收益基金,实行分账核算,具体比例由省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府确定,并报财政部和国土资源部备案。国有土地收益基金主要用于土地收购储备。根据文件精神,结合近年实际,晋江市按照土地出让收入的5%计提。

B. 农业土地开发资金:根据财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》(财综[2004]49号)、中共中央办公厅国务院办公厅



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

厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》(中办发[2020]32号)等精神,土地出让金用于农业土地开发资金的比例,由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况,按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定,即地方从招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所确定的总成交款中按照规定比例计提。

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),按照国有建设用地使用权出让面积每平方米53元*15%计提。

C. 农田水利建设资金: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,根据晋江市实际土地收益情况,土地净收益约占土地出让收入20%,故暂按土地出让收入2%的比例计提农田水利建设资金。

D. 教育基金: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



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

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。根据晋江市实际土地收益情况,土地净收益约占土地出让收入 20%,故暂按土地出让收入 2%的比例计提教育资金。

E. 保障性安居工程资金: 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), 为确保土地出让收益更多地向保障性安居工程倾斜, 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, 严格按照不低于 10%的比例安排资金, 统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。根据晋江市实际, 结合《福建省人民政府关于进一步加快公共租赁住房建设的意见》(闽政[2011]18 号), 土地净收益约占土地收入 20%, 故暂按土地出让收入 2%的比例计提住房保障资金。

F. 被征地人员养老保障调节金: 根据失地农民保障金征收标准, 按土地出让收入的 1%计提。

②不可预见费用: 项目按土地收益的一定比例预估。



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

综上, 在考虑项目土地出让成本各项政策性专项基金与不可预见费后,
本项目预计需支付 7,055.10 万元。

土地出让收入成本测算表

单位: 人民币万元

序号	出让年份	地块编码	土地出让收入	政策性专项基金	不可预见费	合计土地成本	出让净现金流入
1	2031 年	3505822025R000491	53,500.00	6,520.10	535.00	7,055.10	46,444.90

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、资本金流入	4,392.20	1,896.20	624.00	624.00	624.00	624.00	
2、债券资金流入	32,000.00	32,000.00					
3、土地使用权出让金流入	46,444.90						46,444.90
合计	82,837.10	33,896.20	624.00	624.00	624.00	624.00	46,444.90
三、专项投资现金流出							
1、土地收储补偿费	33,549.00	33,549.00					
2、土地综合开发费							
3、土地其他费用							
合计	33,549.00	33,549.00					
四、专项债券现金流出							
1、本次债券利息	3,120.00	312.00	624.00	624.00	624.00	624.00	312.00
2、本次债券本金归还	32,000.00						32,000.00
3、本次债券发行费	35.20	35.20					
合计	35,155.20	347.20	624.00	624.00	624.00	624.00	32,312.00
五、年度项目现金收支净额	14,132.90	0.00					14,132.90
六、本年资金结余		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,132.90
七、资金保障倍数	1.32						



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 14,132.90 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 1.32 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%	46,444.90	32,000.00	3,588.00	35,588.00	1.31
10%	46,444.90	32,000.00	3,432.00	35,432.00	1.31
5%	46,444.90	32,000.00	3,276.00	35,276.00	1.32
0%	46,444.90	32,000.00	3,120.00	35,120.00	1.32



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%	46,444.90	32,000.00	3,120.00	35,120.00	1.32
-5%	44,122.66	32,000.00	3,120.00	35,120.00	1.26
-10%	41,800.41	32,000.00	3,120.00	35,120.00	1.19
-15%	39,478.17	32,000.00	3,120.00	35,120.00	1.12

(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%	39,478.17	32,000.00	3,588.00	35,588.00	1.11

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) 晋江市 G2019-26 号(晋江市紫帽新丝路文旅城置业有限公司商业办公及配套设施)

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 6,326.00 万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,土地收储补偿费 6,326.00 万元

资金来源为通过发行专项债券筹集 5,700.00 万元,本次计划发行专项债券建设期间(无收益来源期间)付息及各项费用由晋江市足额筹集。本项目计



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

划于本年通过发行 5 年期专项债券募集 5,700.00 万元,本期发行的 5 年期专项债券利率按 1.95%进行测算,发行费率取 0.11%进行测算,由此估算债券存续期间利息费用为 555.75 万元,发行费用为 6.27 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 6,888.02 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
2026 年		5,700.00		5,700.00	55.58	55.58
2027 年	5,700.00			5,700.00	111.15	111.15
2028 年	5,700.00			5,700.00	111.15	111.15
2029 年	5,700.00			5,700.00	111.15	111.15
2030 年	5,700.00			5,700.00	111.15	111.15
2031 年	5,700.00		5,700.00		55.58	5,755.58
合计		5,700.00	5,700.00		555.75	6,255.75

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。拟出让地块为晋江市 G2019-26 号地块,土地总面积 2.2483 公顷,预计储备土地可供应面积 2.2483 公顷,其中可出让面积 2.2483 公顷,拟计划 2031 年出让 2.2483 公顷,并于 2031 年完成土地出让,拟出让规划用途为商业用地(零售商业用地)。

项目各地块概况表

单位: 人民币万元

序号	项目名称	地块标志码	四至范围	收储成本
1	晋江市 G2019-26 号(晋江市紫帽新丝路文旅城置业有限公司商业办公及配套设施)	3505822025R000420	晋江市池店镇屿崆村、紫帽镇洋店村、磁灶镇坝头村等乡镇(街道)	6,326.00



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

(1) 项目预测运营现金流入

本次地块出让项目业主单位采用剩余法测算,并结合周边近期同类用地案例成交均价作为市场参考依据。综合考虑地块规划条件、区位配套及土地熟化程度,结合区域国民经济发展规划,综合估算该地块于2031年出让时的楼面单价约为2,268.38元/平方米计算,并按照地块的规划容积率计算开发的建筑面积,根据建筑面积*楼面单价=土地出让收入公式计算出让价格为10,200.00万元,收入具体测算见下表:

土地出让收入测算表

单位:人民币万元

序号	出让年份	地块编码	地块性质	土地出让面积 (亩)	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (元/平方米)	土地出让收入 (万元)
1	2031年	3505822025R000420	商服用地	33.72	44,966.00	2,268.38	10,200.00

(2) 项目预测运营现金流出

①政策性专项基金:本次项目地块土地出让收益,拟从土地出让价款计提的政策性支出包括国有土地收益基金、农业土地开发资金及其他计提等。

A. 国有土地收益基金:根据《国务院办公厅关于规范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),由财政部门从缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中,划出一定比例的资金,用于建立国有土地收益基金,实行分账核算,具体比例由省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府确定,并报财政部和国土资源部备案。国有土地收益基金主要用于土地收购储备。根据文件精神,结合近年实际,晋江市按照土地出让收入的5%计提。

B. 农业土地开发资金:根据财政部、国土资源部《用于农业土地开发的



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

土地出让金收入管理办法》(财综[2004]49号)、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》(中办发[2020]32号)等精神,土地出让金用于农业土地开发资金的比例,由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况,按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定,即地方从招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所确定的总成交款中按照规定比例计提。

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),按照国有建设用地使用权出让面积每平方米53元*15%计提。

C. 农田水利建设资金: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,根据晋江市实际土地收益情况,土地净收益约占土地出让收入20%,故暂按土地出让收入2%的比例计提农田水利建设资金。

D. 教育基金: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



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

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。根据晋江市实际土地收益情况, 土地净收益约占土地出让收入 20%, 故暂按土地出让收入 2%的比例计提教育资金。

E. 保障性安居工程资金: 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), 为确保土地出让收益更多地向保障性安居工程倾斜, 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, 严格按照不低于 10%的比例安排资金, 统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。根据晋江市实际, 结合《福建省人民政府关于进一步加快公共租赁住房建设的意见》(闽政[2011]18 号), 土地净收益约占土地收入 20%, 故暂按土地出让收入 2%的比例计提住房保障资金。

F. 被征地人员养老保障调节金: 根据失地农民保障金征收标准, 按土地出让收入的 1%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

②不可预见费用: 项目按土地收益的一定比例预估。

综上, 在考虑项目土地出让成本各项政策性专项基金与不可预见费后, 本项目预计需支付 1,343.87 万元。

土地出让收入成本测算表

单位: 人民币万元

序号	出让年份	地块编码	土地出让收入	政策性专项基金	不可预见费	合计土地成本	出让净现金流入
1	2031 年	3505822025R000420	10,200.00	1,241.87	102.00	1,343.87	8,856.13

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、资本金流入	1,132.45	687.85	111.15	111.15	111.15	111.15	
2、债券资金流入	5,700.00	5,700.00					
3、土地使用权出让金流入	8,856.13						8,856.13
合计	15,688.57	6,387.85	111.15	111.15	111.15	111.15	8,856.13
三、专项投资现金流出							
1、土地收储补偿费	6,326.00	6,326.00					
2、土地综合开发费							
3、土地其他费用							
合计	6,326.00	6,326.00					
四、专项债券现金流出							
1、本次债券利息	555.75	55.58	111.15	111.15	111.15	111.15	55.58
2、本次债券本金归还	5,700.00						5,700.00
3、本次债券发行费	6.27	6.27					
合计	6,262.02	61.85	111.15	111.15	111.15	111.15	5,755.58
五、年度项目现金收支净额	3,100.55	0.00					3,100.55
六、本年资金结余		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,100.55
七、资金保障倍数	1.42						



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 3,100.55 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 1.42 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%	8,856.13	5,700.00	639.11	6,339.11	1.40
10%	8,856.13	5,700.00	611.33	6,311.33	1.40
5%	8,856.13	5,700.00	583.54	6,283.54	1.41
0%	8,856.13	5,700.00	555.75	6,255.75	1.42



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%	8,856.13	5,700.00	555.75	6,255.75	1.42
-5%	8,413.32	5,700.00	555.75	6,255.75	1.34
-10%	7,970.51	5,700.00	555.75	6,255.75	1.27
-15%	7,527.71	5,700.00	555.75	6,255.75	1.20

(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%	7,527.71	5,700.00	639.11	6,339.11	1.19

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) 晋江市 P2021-6 号(晋江兆瑞建设有限公司住宅商业及配套设施)

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 28,424.00 万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,土地收储补偿费 28,424.00 万元

资金来源为通过发行专项债券筹集 25,000.00 万元,本次计划发行专项债券建设期间(无收益来源期间)付息及各项费用由晋江市足额筹集。本项目计划于本年通过发行 5 年期专项债券募集 25,000.00 万元,本期发行的 5 年期



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

专项债券利率按 1.95% 进行测算, 发行费率取 0.11% 进行测算, 由此估算债券存续期间利息费用为 2,437.50 万元, 发行费用为 27.50 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 30,889.00 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
2026 年		25,000.00		25,000.00	243.75	243.75
2027 年	25,000.00			25,000.00	487.50	487.50
2028 年	25,000.00			25,000.00	487.50	487.50
2029 年	25,000.00			25,000.00	487.50	487.50
2030 年	25,000.00			25,000.00	487.50	487.50
2031 年	25,000.00		25,000.00		243.75	25,243.75
合计		25,000.00	25,000.00		2,437.50	27,437.50

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, 本项目收益来源为土地出让净收益。拟出让地块为晋江市 P2021-6 号地块, 土地总面积 1.4416 公顷, 预计储备土地可供应面积 1.4416 公顷, 其中可出让面积 1.4416 公顷, 拟计划 2031 年出让 1.4416 公顷, 并于 2031 年完成土地出让, 拟出让规划用途为居住用地—城镇住宅用地(二类城镇住宅)、商业服务业用地—商业用地(零售商业)。

项目各地块概况表

单位: 人民币万元

序号	项目名称	地块标志码	四至范围	收储成本
1	晋江市 P2021-6 号(晋江兆瑞建设有限公司住宅商业及配套设施)	3505822025R000582	西园街道砌田社区	28,424.00



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

(1) 项目预测运营现金流入

本次地块出让项目业主单位采用剩余法测算,并结合周边近期同类用地案例成交均价作为市场参考依据,综合考虑地块规划条件、区位配套及土地熟化程度,结合区域国民经济发展规划,按年均不超过6%的GDP增速对土地价值进行未来增长预测,综合估算该地块于2031年出让时的楼面单价约为9,595.82元/平方米计算,并按照地块的规划容积率计算开发的建筑面积,根据建筑面积*楼面单价=土地出让收入公式计算出让价格为41,500.00万元,收入具体测算见下表:

土地出让收入测算表

单位:人民币万元

序号	出让年份	地块编码	地块性质	土地出让面积 (亩)	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (元/平方米)	土地出让收入 (万元)
1	2031年	3505822025R000582	商住用地	21.62	43,248.00	9,595.82	41,500.00

(2) 项目预测运营现金流出

①政策性专项基金:本次项目地块土地出让收益,拟从土地出让价款计提的政策性支出包括国有土地收益基金、农业土地开发资金及其他计提等。

A. 国有土地收益基金:根据《国务院办公厅关于规范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),由财政部门从缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中,划出一定比例的资金,用于建立国有土地收益基金,实行分账核算,具体比例由省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府确定,并报财政部和国土资源部备案。国有土地收益基金主要用于土地收购储备。根据文件精神,结合近年实际,晋江市按照土地出让收入的5%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

B. 农业土地开发资金: 根据财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》(财综[2004]49号)、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》(中办发[2020]32号)等精神, 土地出让金用于农业土地开发资金的比例, 由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况, 按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定, 即地方从招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所确定的总成交款中按照规定比例计提。

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), 按照国有建设用地使用权出让面积每平方米53元*15%计提。

C. 农田水利建设资金: 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, 根据晋江市实际土地收益情况, 土地净收益约占土地出让收入20%, 故暂按土地出让收入2%的比例计提农田水利建设资金。

D. 教育基金: 根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金



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

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。根据晋江市实际土地收益情况,土地净收益约占土地出让收入20%,故暂按土地出让收入2%的比例计提教育资金。

E. 保障性安居工程资金: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),为确保土地出让收益更多地向保障性安居工程倾斜,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,严格按照不低于10%的比例安排资金,统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。根据晋江市实际,结合《福建省人民政府关于进一步加快公共租赁住房建设的意见》(闽政[2011]18号),土地净收益约占土地收入20%,故暂按土地出让收入2%的比例计提住房保障资金。



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

F. 被征地人员养老保障调节金: 根据失地农民保障金征收标准, 按土地出让收入的 1% 计提。

② 不可预见费用: 项目按土地收益的一定比例预估。

综上, 在考虑项目土地出让成本各项政策性专项基金与不可预见费后, 本项目预计需支付 5,406.46 万元。

土地出让收入成本测算表

单位: 人民币万元

序号	出让年份	地块编码	土地出让收入	政策性专项基金	不可预见费	合计土地成本	出让净现金流入
1	2031 年	3505822025R000582	41,500.00	4,991.46	415.00	5,406.46	36,093.54

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、资本金流入	5,645.25	3,695.25	487.50	487.50	487.50	487.50	
2、债券资金流入	25,000.00	25,000.00					
3、土地使用权出让金流入	36,093.54						36,093.54
合计	66,738.79	28,695.25	487.50	487.50	487.50	487.50	36,093.54
三、专项投资现金流出							
1、土地收储补偿费	28,424.00	28,424.00					
2、土地综合开发费							
3、土地其他费用							
合计	28,424.00	28,424.00					
四、专项债券现金流出							
1、本次债券利息	2,437.50	243.75	487.50	487.50	487.50	487.50	243.75
2、本次债券本金归还	25,000.00						25,000.00
3、本次债券发行费	27.50	27.50					
合计	27,465.00	271.25	487.50	487.50	487.50	487.50	25,243.75
五、年度项目现金收支净额	10,849.79						10,849.79
六、本年资金结余							10,849.79
七、资金保障倍数	1.32						



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 10,849.79 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 1.32 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%	36,093.54	25,000.00	2,803.13	27,803.13	1.30
10%	36,093.54	25,000.00	2,681.25	27,681.25	1.30
5%	36,093.54	25,000.00	2,559.38	27,559.38	1.31
0%	36,093.54	25,000.00	2,437.50	27,437.50	1.32



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%	36,093.54	25,000.00	2,437.50	27,437.50	1.32
-5%	34,288.86	25,000.00	2,437.50	27,437.50	1.25
-10%	32,484.19	25,000.00	2,437.50	27,437.50	1.18
-15%	30,679.51	25,000.00	2,437.50	27,437.50	1.12

(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%	30,679.51	25,000.00	2,803.13	27,803.13	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。

(四) 晋江市 P2022-58 号(晋江兆瑞建设有限公司零售商业住宅及配套 设施)

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 97,612.00 万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,土地收储补偿费 97,612.00 万元

资金来源为通过发行专项债券筹集 79,500.00 万元,本次计划发行专项债券建设期间(无收益来源期间)付息及各项费用由晋江市足额筹集。本项目



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

计划于本年通过发行5年期专项债券募集79,500.00万元,本期发行的5年期专项债券利率按1.95%进行测算,发行费率取0.11%进行测算,由此估算债券存续期间利息费用为7,751.25万元,发行费用为87.45万元,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105,450.70万元,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
2026年		79,500.00		79,500.00	775.13	775.13
2027年	79,500.00			79,500.00	1,550.25	1,550.25
2028年	79,500.00			79,500.00	1,550.25	1,550.25
2029年	79,500.00			79,500.00	1,550.25	1,550.25
2030年	79,500.00			79,500.00	1,550.25	1,550.25
2031年	79,500.00		79,500.00		775.13	80,275.13
合计		79,500.00	79,500.00		7,751.25	87,251.25

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。拟出让地块为晋江市G2022-58号地块,土地总面积5.1769公顷,预计储备土地可供应面积5.1769公顷,其中可出让面积5.1769公顷,拟计划2031年出让5.1769公顷,并于2031年完成土地出让,拟出让规划用途为居住用地—城镇住宅用地(二类城镇住宅)、商业服务业用地—商业用地(零售商业)。

项目各地块概况表

单位: 人民币万元

序号	项目名称	地块标志码	四至范围	收储成本
1	晋江市P2022-58号(晋江兆瑞建设有限公司零售商业住宅及配套设施)	3505822025R000571	西园街道烧厝社区、磁灶镇张林村	97,612.00



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

(1) 项目预测运营现金流入

本次地块出让项目业主单位采用剩余法测算,并结合周边近期同类用地案例成交均价作为市场参考依据,综合考虑地块规划条件、区位配套及土地熟化程度,结合区域国民经济发展规划,按年均不超过6%的GDP增速对土地价值进行未来增长预测,综合估算该地块于2031年出让时的楼面单价约为9,827.34元/平方米计算,并按照地块的规划容积率计算开发的建筑面积,根据建筑面积*楼面单价=土地出让收入公式计算出让价格为122,100.00万元,收入具体测算见下表:

土地出让收入测算表

单位:人民币万元

序号	出让年份	地块编码	地块性质	土地出让面积 (亩)	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (元/平方米)	土地出让收入 (万元)
1	2031年	3505822025R000571	商住用地	77.65	124,245.20	9,827.34	122,100.00

(2) 项目预测运营现金流出

①政策性专项基金:本次项目地块土地出让收益,拟从土地出让价款计提的政策性支出包括国有土地收益基金、农业土地开发资金及其他计提等。

A. 国有土地收益基金:根据《国务院办公厅关于规范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),由财政部门从缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中,划出一定比例的资金,用于建立国有土地收益基金,实行分账核算,具体比例由省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府确定,并报财政部和国土资源部备案。国有土地收益基金主要用于土地收购储备。根据文件精神,结合近年实际,晋江市按照土地出让收入的5%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

B. 农业土地开发资金: 根据财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》(财综[2004]49号)、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》(中办发[2020]32号)等精神, 土地出让金用于农业土地开发资金的比例, 由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况, 按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定, 即地方从招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所确定的总成交款中按照规定比例计提。

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), 按照国有建设用地使用权出让面积每平方米53元*15%计提。

C. 农田水利建设资金: 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, 根据晋江市实际土地收益情况, 土地净收益约占土地出让收入20%, 故暂按土地出让收入2%的比例计提农田水利建设资金。

D. 教育基金: 根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金



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

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。根据晋江市实际土地收益情况,土地净收益约占土地出让收入20%,故暂按土地出让收入2%的比例计提教育资金。

E. 保障性安居工程资金: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),为确保土地出让收益更多地向保障性安居工程倾斜,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,严格按照不低于10%的比例安排资金,统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。根据晋江市实际,结合《福建省人民政府关于进一步加快公共租赁住房建设的意见》(闽政[2011]18号),土地净收益约占土地收入20%,故暂按土地出让收入2%的比例计提住房保障资金。



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

F. 被征地人员养老保障调节金: 根据失地农民保障金征收标准, 按土地出让收入的 1% 计提。

② 不可预见费用: 项目按土地收益的一定比例预估。

综上, 在考虑项目土地出让成本各项政策性专项基金与不可预见费后, 本项目预计需支付 15,914.16 万元。

土地出让收入成本测算表

单位: 人民币万元

序号	出让年份	地块编码	土地出让收入	政策性专项基金	不可预见费	合计土地成本	出让净现金流入
1	2031 年	3505822025R000571	122,100.00	14,693.16	1,221.00	15,914.16	106,185.84

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、资本金流入	25,175.58	18,974.58	1,550.25	1,550.25	1,550.25	1,550.25	
2、债券资金流入	79,500.00	79,500.00					
3、土地使用权出让金流入	106,185.84						106,185.84
合计	210,861.42	98,474.58	1,550.25	1,550.25	1,550.25	1,550.25	106,185.84
三、专项投资现金流出							
1、土地收储补偿费	97,612.00	97,612.00					
2、土地综合开发费							
3、土地其他费用							
合计	97,612.00	97,612.00					
四、专项债券现金流出							
1、本次债券利息	7,751.25	775.13	1,550.25	1,550.25	1,550.25	1,550.25	775.13
2、本次债券本金归还	79,500.00						79,500.00
3、本次债券发行费	87.45	87.45					
合计	87,338.70	862.58	1,550.25	1,550.25	1,550.25	1,550.25	80,275.13
五、年度项目现金收支净额	25,910.72	0.00					25,910.72
六、本年资金结余		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25,910.72
七、资金保障倍数	1.22						



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 25,910.72 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 1.22 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%	106,185.84	79,500.00	8,913.94	88,413.94	1.20
10%	106,185.84	79,500.00	8,526.38	88,026.38	1.21
5%	106,185.84	79,500.00	8,138.81	87,638.81	1.21
0%	106,185.84	79,500.00	7,751.25	87,251.25	1.22



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%	106,185.84	79,500.00	7,751.25	87,251.25	1.22
-5%	100,876.55	79,500.00	7,751.25	87,251.25	1.16
-10%	95,567.26	79,500.00	7,751.25	87,251.25	1.10
-15%	90,257.97	79,500.00	7,751.25	87,251.25	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%	90,257.97	79,500.00	8,913.94	88,413.94	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。

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: 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

