



2026年福建省政府专项债券（五期）
之漳州市收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告
华兴专字[2026]26002530077号

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

目录

一、项目基本情况	1
二、评估的依据及分析	1
三、评估假设	2
四、项目的具体评估	3
(一) 漳州市本级收回存量 2022P20 地块项目	3
(二) 漳州市本级收回收购 2024G06 地块	11
(三) 漳州市本级收回收购 2024P03 地块	19
(四) 漳州市本级收回存量 2023P08 地块项目	27
(五) 漳州市本级收回存量 2023P14 地块项目	35
(六) 漳州市本级收回存量 2024P05 地块项目	43
五、评估结论	51
六、提请报告使用者注意的事项	52
免责声明	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

2026年福建省政府专项债券(五期)

之漳州市收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告

华兴专字[2026]26002530077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)	本年计划发行 专项债券规模 (万元)	项目实施方
1	漳州市本级收回存量 2022P20 地块项目	项目计划开始实施日期为 2026 年 1 月, 预计于 2026 年 8 月前完成储备土地入库, 无需开展前期开发, 2031 年 11 月前完成土地供应。	17,693.57	15,039.00	漳州市土地收购储备中心
2	漳州市本级收回收购 2024G06 地块	项目计划开始实施日期为 2026 年 2 月, 预计于 2026 年 7 月前完成储备土地入库, 无需开展前期开发, 2031 年 1 月前完成土地供应。	23,442.88	19,926.00	漳州市土地收购储备中心
3	漳州市本级收回收购 2024P03 地块	项目计划开始实施日期为 2026 年 2 月, 预计于 2026 年 8 月前完成储备土地入库, 无需开展前期开发, 2031 年 1 月前完成土地供应。	10,794.43	9,175.00	漳州市土地收购储备中心
4	漳州市本级收回存量 2023P08 地块项目	项目计划开始实施日期为 2026 年 1 月, 预计于 2026 年 8 月前完成储备土地入库, 无需前期开发, 2031 年 3 月前完成土地供应。	91,157.79	77,484.00	漳州市土地收购储备中心
5	漳州市本级收回存量 2023P14 地块项目	项目计划开始实施日期为 2026 年 1 月, 预计于 2026 年 8 月前完成储备土地入库, 无需前期开发, 2031 年 3 月前完成土地供应。	87,702.41	74,547.00	漳州市土地收购储备中心
6	漳州市本级收回存量 2024P05 地块项目	项目计划开始实施日期为 2026 年 1 月, 预计于 2026 年 8 月前完成储备土地入库, 无需开展前期开发, 2031 年 3 月前完成土地供应。	9,687.46	8,234.00	漳州市土地收购储备中心

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)、《自然资源部财政部中国人民银行国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》(自然资规〔2025〕2号)、《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45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)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



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

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、项目实施方案及运营资料真实、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) 实施人拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的运营净收益等能够顺利执行;

(七) 实施人拟定的后续专项债券发行计划能够顺利执行;

(八) 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,



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

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、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。

四、项目的具体评估

(一) 漳州市本级收回存量 2022P20 地块项目

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 17,693.57 万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,征地和拆迁补偿支出 17,693.57 万元。

资金来源分为:财政资金 2,654.57 万元,通过发行专项债券筹集剩余资金 15,039.00 万元。本项目计划于 2026 年通过发行 5 年期专项债券融资 15,039.00 万元,其中本次拟申请 15,039.00 万元。参考近期 5 年期专项债券发行利率平均值上浮 27BP,本期及以后年度计划发行的 5 年期专项债券利率均按 1.95%进行测算。由此估算债券存续期间利息费用为 1,466.30 万元,考虑到债券存续期间债券利息,本项目预计总投资金额为 19,159.87 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
以前年度						
2026 年		15,039.00		15,039.00		
2027 年	15,039.00			15,039.00	293.26	293.26
2028 年	15,039.00			15,039.00	293.26	293.26
2029 年	15,039.00			15,039.00	293.26	293.26
2030 年	15,039.00			15,039.00	293.26	293.26



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
2031 年	15,039.00		15,039.00		293.26	15,332.26
合计	-	15,039.00	15,039.00	-	1,466.30	16,505.30

2. 项目预测现金流

根据项目实施方提供的可行性研究报告及相关资料预测如下:

(1) 项目预测运营现金流入

项目地块预期土地出让收入测算, 由土地储备机构会同同级财政部门、自然资源部门, 按照储备土地供应时序安排, 综合考虑土地市场变化情况及拟出让地块周边可比案例交易情况, 合理评估土地资产价值, 进行预期土地出让收入测算。

本项目土地总面积 4.6677 公顷, 预计储备土地可供应面积 4.6677 公顷, 其中 2031 年出让 4.6677 公顷, 拟收回存量 2022P20 地块土地市场价格 18054.66 万元, 根据漳州市近三年 GDP 增长率分别为 2023 年 5.9%、2024 年 6.1%、2025 年 3%, 得出平均增长率为 5%, 且漳州市 2026 年 GDP 预期增长 5% 以上, 考虑到漳州总体经济发展前景, 拟每年地价按照 GDP 平均增速 5% 进行计算, 预计 2031 年底出让收入 23,042.83 万元。具体测算过程详见《土地成交收入测算表》。

土地成交收入测算表

单位: 万元

序号	年份	地块编码	地块性质	地块面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (万元/平方米)	预计土地出让收入
				B	C	D=B×C	E	F
1	2031 年	2022P20	二类居住与商业混合用地	46,677.00	2.60	121,360.20	0.15	23,042.83
合计				46,677.00		121,360.20		23,042.83

(2) 项目预测运营现金流出



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

项目土地出让成本为政策性专项基金与不可预见费,土地出让成本包括:农田水利建设资金、教育资金、保障安居工程资金、农业土地开发资金等。其中:

A. 农田水利建设资金:按土地出让收益(土地出让收入—实际成本支出)计提 10%, 其中: 中央统筹 20%, 省级统筹 30%。

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。

B. 教育基金:按土地出让收益(土地出让收入—实际成本支出)计提 10%。

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。

C. 住房保障资金: 市级按国有土地使用权出让收益的 10%标准计提。

住房保障资金: 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



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

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。

D. 农业土地开发资金:按土地出让面积和对应的平均纯收益 5.3 元/平方米计提。

根据财政部、国土资源部联合发布的《关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》(财综〔2004〕49号),明确要求从土地出让收入中划出一定比例资金,专项用于农业土地开发。

E. 国有土地收益基金:按土地出让收入的 5%计提。

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》《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),本项目按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得总成交价款 5%计提国有土地收益基金并纳入预算管理,专项用于国有土地收购储备。

F. 不可预见费:按土地出让收入的 1%预计。

债券存续期内,本项目预计将产生支出共计 3,012.10 万元,本项目净收益为 20,030.73 万元,具体测算过程详见《土地出让成本测算表》。



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: 万元

序号	计算公式	计费比例/标准	合计
土地出让收入	F	/	23,042.83
土地收储成本	G	/	17,693.57
专项债券利息	H	/	1,466.30
土地出让收益	$I = F - G$	/	5,349.26
农田水利建设资金	$J = I \times 10\%$	10%	534.93
教育资金	$K = I \times 10\%$	10%	534.93
住房保障基金	$L = I \times 10\%$	10%	534.93
农业土地开发资金	$M = B \times 5.3 / 10000$	5.30	24.74
土地收益基金	$N = F \times 5\%$	5%	1,152.14
不可预见费	$O = F \times 1\%$	1%	230.43
土地出让成本	$P = J + K + L + M + N + O$		3,012.10

(3) 项目预计 2031 年完成土地出让，债券存续期内项目收益预测如下表：

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1. 项目收入								
1.1 土地出让收入	23,042.83							23,042.83
项目收入合计	23,042.83							23,042.83
2. 项目成本								
2.1 农田水利建设资金	534.93							534.93
2.2 教育资金	534.93							534.93
2.3 住房保障基金	534.93							534.93
2.4 农业土地开发资金	24.74							24.74
2.5 土地收益基金	1,152.14							1,152.14
2.6 不可预见费	230.43							230.43
运营成本合计	3,012.10							3,012.10
3. 项目净现金流入	20,030.73							20,030.73

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								
二、本年现金流入								
1. 资本金流入	2,654.57		2,654.57					
2. 债券资金流入	15,039.00		15,039.00					
3. 土地使用权出让金净流入	20,030.73							20,030.73
4. 政府性基金收入	1,466.30			293.26	293.26	293.26	293.26	293.26
合计	39,190.60		17,693.57	293.26	293.26	293.26	293.26	20,323.99
三、专项投资现金流出								
1. 征地拆迁安置费用	17,693.57		17,693.57					
2. 土地开发支出								
3. 其他费用								
合计	17,693.57		17,693.57					
四、专项债券现金流出								
1. 本次债券利息	1,466.30			293.26	293.26	293.26	293.26	293.26
2. 本次债券本金归还	15,039.00							15,039.00
3. 本次债券发行费								
合计	16,505.30			293.26	293.26	293.26	293.26	15,332.26
五、年度项目现金收支净额	4,991.73							4,991.73
六、本年资金结余	-							4,991.73
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 4,991.73 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已发行及预计发行的所有债券还本付息总额之比率, 各年度现金流见现金流预测分析表所示。

综上, 基于以上投资计划、资金筹措安排和运营收支预测, 我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况, 预测项目产生的专项收入足够覆盖本项目已发行及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)	本次债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 e=(b+c1+c2)	
15%	20,030.73	15,039.00	1,686.25		16,725.25	1.20
10%	20,030.73	15,039.00	1,612.93		16,651.93	1.20
5%	20,030.73	15,039.00	1,539.62		16,578.62	1.21
0%	20,030.73	15,039.00	1,466.30		16,505.30	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/e)
		债券本金 (b)	本次债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 e=(b+c1+c2)	
0%	20,030.73	15,039.00	1,466.30		16,505.30	1.21
-5%	19,029.19	15,039.00	1,466.30		16,505.30	1.15
-10%	18,027.66	15,039.00	1,466.30		16,505.30	1.09
-15%	17,026.12	15,039.00	1,466.30		16,505.30	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/e)
			债券本金 (b)	本次债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 e=(b+c1+c2)	
15%	-15%	17,026.12	15,039.00	1,686.25		16,725.25	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。

(二) 漳州市本级收回收购 2024G06 地块

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 23,442.88 万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,征地和拆迁补偿支出 23,442.88 万元。

资金来源分为:财政资金 3,516.88 万元,通过发行专项债券筹集剩余资金 19,926.00 万元。本项目计划于 2026 年通过发行 5 年期专项债券融资 19,926.00 万元,其中本次拟申请 19,926.00 万元。参考近期 5 年期专项债券发行利率平均值上浮 27BP,本期及以后年度计划发行的 5 年期专项债券利率均按 1.95%进行测算。由此估算债券存续期间利息费用为 1,942.80 万元,考虑到债券存续期间债券利息,本项目预计总投资金额为 25,385.68 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

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
以前年度						
2026 年		19,926.00		19,926.00		
2027 年	19,926.00			19,926.00	388.56	388.56
2028 年	19,926.00			19,926.00	388.56	388.56
2029 年	19,926.00			19,926.00	388.56	388.56
2030 年	19,926.00			19,926.00	388.56	388.56
2031 年	19,926.00		19,926.00		388.56	20,314.56
合计	-	19,926.00	19,926.00	-	1,942.80	21,868.80

2. 项目预测现金流

根据项目实施方提供的可行性研究报告及相关资料预测如下:

(1) 项目预测运营现金流入

项目地块预期土地出让收入测算, 由土地储备机构会同同级财政部门、自然资源部门, 按照储备土地供应时序安排, 综合考虑土地市场变化情况及拟出让地块周边可比案例交易情况, 合理评估土地资产价值, 进行预期土地出让收入测算。

本项目土地总面积 2.1741 公顷, 预计储备土地可供应面积 2.1741 公顷, 其中 2026 年出让 2.1741 公顷, 拟收回收购 2024G06 地块土地市场价格 23,921.31 万元, 根据漳州市近三年 GDP 增长率分别为 2023 年 5.9%、2024 年 6.1%、2025 年 3%, 得出平均增长率为 5%, 且漳州市 2026 年 GDP 预期增长 5%以上, 考虑到漳州总体经济发展前景, 拟每年地价按照 GDP 平均增速 5%进行计算, 预计 2031 年底出让收入 30,530.33 万元。具体测算过程详见《土地成交收入测算表》。



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

土地成交收入测算表

单位: 万元

序号	年份	地块编码	地块性质	地块面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (万元/平方米)	预计土地出让收入
				B	C	D=B×C	E	
1	2026 年	2024G06 地块	商务、商业混合用地	21,740.85	3.60	78,267.06	0.31	30,530.33
合计				21,740.85		78,267.06		30,530.33

(2) 项目预测运营现金流出

项目土地出让成本为政策性专项基金与不可预见费,土地出让成本包括:农田水利建设资金、教育资金、保障安居工程资金、农业土地开发资金等。其中:

A. 农田水利建设资金:按土地出让收益(土地出让收入一实际成本支出)计提 10%,其中:中央统筹 20%,省级统筹 30%。

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。

B. 教育资金:按土地出让收益(土地出让收入一实际成本支出)计提 10%。

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



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

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。

C. 住房保障资金: 市级按国有土地使用权出让收益的 10%标准计提。

住房保障资金: 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。

D. 农业土地开发资金: 按土地出让面积和对应的平均纯收益 8.85 元/平方米计提。

根据财政部、国土资源部联合发布的《关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》(财综〔2004〕49号), 明确要求从土地出让收入中划出一定比例资金, 专项用于农业土地开发。

E. 国有土地收益基金: 按土地出让收入的 5%计提。

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》《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



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

通知》(财综〔2006〕68号), 本项目按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得总成交价款 5%计提国有土地收益基金并纳入预算管理, 专项用于国有土地收购储备。

F. 不可预见费: 按土地出让收入的 1%预计。

债券存续期内, 本项目预计将产生支出共计 3,977.31 万元, 本项目净收益为 26,553.02 万元, 具体测算过程详见《土地出让成本测算表》。

土地出让成本测算表

单位: 万元

序号	计算公式	计费比例/标准	合计
土地出让收入	F	/	30,530.33
土地收储成本	G	/	23,442.88
专项债券利息	H	/	1,942.80
土地出让收益	$I = F - G$	/	7,087.45
农田水利建设资金	$J = I \times 10\%$	10%	708.75
教育资金	$K = I \times 10\%$	10%	708.75
住房保障基金	$L = I \times 10\%$	10%	708.75
农业土地开发资金	$M = B \times 8.85 / 10000$	8.85	19.24
土地收益基金	$N = F \times 5\%$	5%	1,526.52
不可预见费	$O = F \times 1\%$	1%	305.30
土地出让成本	$P = J + K + L + M + N + O$		3,977.31

(3) 项目预计 2031 年完成土地出让，债券存续期内项目收益预测如下表：

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1. 项目收入								
1.1 土地出让收入	30,530.33							30,530.33
项目收入合计	30,530.33							30,530.33
2. 项目成本								
2.1 农田水利建设资金	708.75							708.75
2.2 教育资金	708.75							708.75
2.3 住房保障基金	708.75							708.75
2.4 农业土地开发资金	19.24							19.24
2.5 土地收益基金	1,526.52							1,526.52
2.6 不可预见费	305.30							305.30
运营成本合计	3,977.31							3,977.31
3. 项目净现金流入	26,553.02							26,553.02

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								
二、本年现金流入								
1. 资本金流入	3,516.88		3,516.88					
2. 债券资金流入	19,926.00		19,926.00					
3. 土地使用权出让金净流入	26,553.02							26,553.02
4. 政府性基金收入	1,942.80			388.56	388.56	388.56	388.56	388.56
合计	51,938.70		23,442.88	388.56	388.56	388.56	388.56	26,941.58
三、专项投资现金流出								
1. 征地拆迁安置费用	23,442.88		23,442.88					
2. 土地开发支出								
3. 其他费用								
合计	23,442.88		23,442.88					
四、专项债券现金流出								
1. 本次债券利息	1,942.80			388.56	388.56	388.56	388.56	388.56
2. 本次债券本金归还	19,926.00							19,926.00
3. 本次债券发行费								
合计	21,868.80			388.56	388.56	388.56	388.56	20,314.56
五、年度项目现金收支净额	6,627.02							6,627.02
六、本年资金结余	-							6,627.02
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 6,627.02 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已发行及预计发行的所有债券还本付息总额之比率, 各年度现金流见现金流预测分析表所示。

综上, 基于以上投资计划、资金筹措安排和运营收支预测, 我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况, 预测项目产生的专项收入足够覆盖本项目已发行及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)	本次债券利息 (c1)	已完成发行债券实际利息 (c2)	债券本息合计 e=(b+c1+c2)	
15%	26,553.02	19,926.00	2,234.22		22,160.22	1.20
10%	26,553.02	19,926.00	2,137.08		22,063.08	1.20
5%	26,553.02	19,926.00	2,039.94		21,965.94	1.21
0%	26,553.02	19,926.00	1,942.80		21,868.80	1.21

(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)
-------------	-----------	------	--------------



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

		债券本金 (b)	本次债券利息 (c1)	已完成发行债券实际利息 (c2)	债券本息合计 e=(b+c1+c2)	
0%	26,553.02	19,926.00	1,942.80		21,868.80	1.21
-5%	25,225.37	19,926.00	1,942.80		21,868.80	1.15
-10%	23,897.72	19,926.00	1,942.80		21,868.80	1.09
-15%	22,570.07	19,926.00	1,942.80		21,868.80	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/e)
			债券本金 (b)	本次债券利息 (c1)	已完成发行债券实际利息 (c2)	债券本息合计 e=(b+c1+c2)	
15%	-15%	22,570.07	19,926.00	2,234.22		22,160.22	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) 漳州市本级收回收购 2024P03 地块

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 10,794.43 万元(不考虑债券利息及发行费用), 其中, 征地和拆迁补偿支出 10,794.43 万元。

资金来源分为: 财政资金 1,619.43 万元, 通过发行专项债券筹集剩余资金 9,175.00 万元。本项目计划于 2026 年通过发行 5 年期专项债券融资 9,175.00 万元, 其中本次拟申请 9,175.00 万元。参考近期 5 年期专项债券发行利率平均值上浮 27BP, 本期及以后年度计划发行的 5 年期专项债券利率均按 1.95%进行测算。由此估算债券存续期间利息费用为 894.55 万元, 考虑到债券存续期间债券利息, 本项目预计总投资金额为 11,688.98 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



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

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
以前年度						
2026 年		9,175.00		9,175.00		
2027 年	9,175.00			9,175.00	178.91	178.91
2028 年	9,175.00			9,175.00	178.91	178.91
2029 年	9,175.00			9,175.00	178.91	178.91
2030 年	9,175.00			9,175.00	178.91	178.91
2031 年	9,175.00		9,175.00		178.91	9,353.91
合计	-	9,175.00	9,175.00	-	894.55	10,069.55

2. 项目预测现金流

根据项目实施方提供的可行性研究报告及相关资料预测如下:

(1) 项目预测运营现金流入

项目地块预期土地出让收入测算, 由土地储备机构会同同级财政部门、自然资源部门, 按照储备土地供应时序安排, 综合考虑土地市场变化情况及拟出让地块周边可比案例交易情况, 合理评估土地资产价值, 进行预期土地出让收入测算。

本项目土地总面积 1.1498 公顷, 预计储备土地可供应面积 1.1498 公顷, 其中 2031 年出让 5.0957 公顷, 拟收回收购 2024P03 地块(漳州市西湖生态园片区 C20 地块)土地市场价格 11,014.72 万元, 根据漳州市近三年 GDP 增长率分别为 2023 年 5.9%、2024 年 6.1%、2025 年 3%, 得出平均增长率为 5%, 且漳州市 2026 年 GDP 预期增长 5%以上, 考虑到漳州总体经济发展前景, 拟每年地价按照 GDP 平均增速 5%进行计算, 预计 2031 年底出让收入 14,057.88 万元。具体测算过程详见《土地成交收入测算表》。

土地成交收入测算表

单位: 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

序号	年份	地块编码	地块性质	地块面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (万元/平方米)	预计土地出让收入
				B	C	D=B×C	E	
1	2026 年	2024P03	二类居住用地	11,497.62	2.00	22,994.09	0.48	14,057.88
合计				11,497.62		22,994.09		14,057.88

(2) 项目预测运营现金流出

项目土地出让成本为政策性专项基金与不可预见费,土地出让成本包括:农田水利建设资金、教育资金、保障安居工程资金、农业土地开发资金等。其中:

A. 农田水利建设资金:按土地出让收益(土地出让收入一实际成本支出)计提 10%,其中:中央统筹 20%,省级统筹 30%。

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。

B. 教育基金:按土地出让收益(土地出让收入一实际成本支出)计提 10%。

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



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

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。

C. 住房保障资金: 市级按国有土地使用权出让收益的 10%标准计提。

住房保障资金: 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), 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。

D. 农业土地开发资金: 按土地出让面积和对应的平均纯收益 8.85 元/平方米计提。

根据财政部、国土资源部联合发布的《关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》(财综〔2004〕49号), 明确要求从土地出让收入中划出一定比例资金, 专项用于农业土地开发。

E. 国有土地收益基金: 按土地出让收入的 5%计提。

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》《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), 本项目按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有



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

土地使用权所取得总成交价款 5%计提国有土地收益基金并纳入预算管理, 专项用于国有土地收购储备。

F. 不可预见费: 按土地出让收入的 1%预计。

债券存续期内, 本项目预计将产生支出共计 1,832.70 万元, 本项目净收益为 12,225.18 万元, 具体测算过程详见《土地出让成本测算表》。

土地出让成本测算表

单位: 万元

序号	计算公式	计费比例/标准	合计
土地出让收入	F	/	14,057.88
土地收储成本	G	/	10,794.43
专项债券利息	H	/	894.55
土地出让收益	$I = F - G$	/	3,263.45
农田水利建设资金	$J = I \times 10\%$	10%	326.35
教育资金	$K = I \times 10\%$	10%	326.35
住房保障基金	$L = I \times 10\%$	10%	326.35
农业土地开发资金	$M = B \times 8.85 / 10000$	8.85	10.18
土地收益基金	$N = F \times 5\%$	5%	702.89
不可预见费	$O = F \times 1\%$	1%	140.58
土地出让成本	$P = J + K + L + M + N + O$		1,832.70

(3) 项目预计 2031 年完成土地出让，债券存续期内项目收益预测如下表：

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1. 项目收入								
1.1 土地出让收入	14,057.88							14,057.88
项目收入合计	14,057.88							14,057.88
2. 项目成本								
2.1 农田水利建设资金	326.35							326.35
2.2 教育资金	326.35							326.35
2.3 住房保障基金	326.35							326.35
2.4 农业土地开发资金	10.18							10.18
2.5 土地收益基金	702.89							702.89
2.6 不可预见费	140.58							140.58
运营成本合计	1,832.70							1,832.70
3. 项目净现金流入	12,225.18							12,225.18

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								
二、本年现金流入								
1. 资本金流入	1,619.43		1,619.43					
2. 债券资金流入	9,175.00		9,175.00					
3. 土地使用权出让金净流入	12,225.18							12,225.18
4. 政府性基金收入	894.55			178.91	178.91	178.91	178.91	178.91
合计	23,914.16		10,794.43	178.91	178.91	178.91	178.91	12,404.09
三、专项投资现金流出								
1. 征地拆迁安置费用	10,794.43		10,794.43					
2. 土地开发支出								
3. 其他费用								
合计	10,794.43		10,794.43					
四、专项债券现金流出								
1. 本次债券利息	894.55			178.91	178.91	178.91	178.91	178.91
2. 本次债券本金归还	9,175.00							9,175.00
3. 本次债券发行费								
合计	10,069.55			178.91	178.91	178.91	178.91	9,353.91
五、年度项目现金收支净额	3,050.18							3,050.18
六、本年资金结余	-							3,050.18
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 3,050.18 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已发行及预计发行的所有债券还本付息总额之比率, 各年度现金流见现金流预测分析表所示。

综上, 基于以上投资计划、资金筹措安排和运营收支预测, 我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况, 预测项目产生的专项收入足够覆盖本项目已发行及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)	本次债券利息 (c1)	已完成发行债券实际利息 (c2)	债券本息合计 e=(b+c1+c2)	
15%	12,225.18	9,175.00	1,028.73		10,203.73	1.20
10%	12,225.18	9,175.00	984.01		10,159.01	1.20
5%	12,225.18	9,175.00	939.28		10,114.28	1.21
0%	12,225.18	9,175.00	894.55		10,069.55	1.21

(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)
-------------	-----------	------	--------------



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

		债券本金 (b)	本次债券利息 (c1)	已完成发行债券实际利息 (c2)	债券本息合计 e=(b+c1+c2)	
0%	12,225.18	9,175.00	894.55		10,069.55	1.21
-5%	11,613.92	9,175.00	894.55		10,069.55	1.15
-10%	11,002.66	9,175.00	894.55		10,069.55	1.09
-15%	10,391.40	9,175.00	894.55		10,069.55	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/e)
			债券本金 (b)	本次债券利息 (c1)	已完成发行债券实际利息 (c2)	债券本息合计 e=(b+c1+c2)	
15%	-15%	10,391.40	9,175.00	1,028.73		10,203.73	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。

(四) 漳州市本级收回存量 2023P08 地块项目

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 91,157.79 万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,征地和拆迁补偿支出 91,157.79 万元。

资金来源分为:财政资金 13,673.79 万元,通过发行专项债券筹集剩余资金 77,484.00 万元。本项目计划于 2026 年通过发行 5 年期专项债券融资 77,484.00 万元,其中本次拟申请 77,484.00 万元。参考近期 5 年期专项债券发行利率平均值上浮 27BP,本期及以后年度计划发行的 5 年期专项债券利率均按 1.95%进行测算。由此估算债券存续期间利息费用为 7,554.70 万元,考虑到债券存续期间债券利息,本项目预计总投资金额为 98,712.49 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



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

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
以前年度						
2026 年		77,484.00		77,484.00		
2027 年	77,484.00			77,484.00	1,510.94	1,510.94
2028 年	77,484.00			77,484.00	1,510.94	1,510.94
2029 年	77,484.00			77,484.00	1,510.94	1,510.94
2030 年	77,484.00			77,484.00	1,510.94	1,510.94
2031 年	77,484.00		77,484.00		1,510.94	78,994.94
合计	-	77,484.00	77,484.00	-	7,554.70	85,038.70

2. 项目预测现金流

根据项目实施方提供的可行性研究报告及相关资料预测如下:

(1) 项目预测运营现金流入

项目地块预期土地出让收入测算, 由土地储备机构会同同级财政部门、自然资源部门, 按照储备土地供应时序安排, 综合考虑土地市场变化情况及拟出让地块周边可比案例交易情况, 合理评估土地资产价值, 进行预期土地出让收入测算。

本项目土地总面积 12.4589 公顷, 预计储备土地可供应面积 12.4589 公顷, 其中 2031 年出让 12.4589 公顷, 拟收回存量 2023P08 地块土地市场价格 93,018.15 万元, 根据漳州市近三年 GDP 增长率分别为 2023 年 5.9%、2024 年 6.1%、2025 年 3%, 得出平均增长率为 5%, 考虑到漳州总体经济发展前景, 拟每年地价按照 GDP 平均增速 5% 进行计算, 预计 2031 年底出让收入 118,717.00 万元。具体测算过程详见《土地成交收入测算表》。

土地成交收入测算表

单位: 万元

序号	年份	地块编码	地块性质	地块面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (万元/平方米)	预计土地出让收入
----	----	------	------	---------------	-----	---------------	------------------	----------



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

				B	C	D=B×C	E	
1	2026 年	2023P08 地块	二类城镇 住宅用 地	124,589.00	2.80	348,849.20	0.27	118,717.00
合计				124,589.00		348,849.20		118,717.00

(2) 项目预测运营现金流出

项目土地出让成本为政策性专项基金与不可预见费,土地出让成本包括:农田水利建设资金、教育资金、保障安居工程资金、农业土地开发资金等。其中:

A. 农田水利建设资金:按土地出让收益(土地出让收入—实际成本支出)计提 10%,其中:中央统筹 20%,省级统筹 30%。

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。

B. 教育基金:按土地出让收益(土地出让收入—实际成本支出)计提 10%。

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



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

地出让收益口径,按照10%的比例计提教育资金。

C. 住房保障资金: 市级按国有土地使用权出让收益的10%标准计提。

住房保障资金: 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。

D. 农业土地开发资金: 按土地出让面积和对应的平均纯收益5.3元/平方米计提。

根据财政部、国土资源部联合发布的《关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》(财综〔2004〕49号), 明确要求从土地出让收入中划出一定比例资金, 专项用于农业土地开发。

E. 国有土地收益基金: 按土地出让收入的5%计提。

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》《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), 本项目按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得总成交价款5%计提国有土地收益基金并纳入预算管理, 专



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

项用于国有土地收购储备。

F. 不可预见费: 按土地出让收入的 1% 预计。

债券存续期内, 本项目预计将产生支出共计 15,456.81 万元, 本项目净收益为 103,260.19 万元, 具体测算过程详见《土地出让成本测算表》。

土地出让成本测算表

单位: 万元

序号	计算公式	计费比例/标准	合计
土地出让收入	F	/	118,717.00
土地收储成本	G	/	91,157.79
专项债券利息	H	/	7,554.70
土地出让收益	$I = F - G$	/	27,559.21
农田水利建设资金	$J = I \times 10\%$	10%	2,755.92
教育资金	$K = I \times 10\%$	10%	2,755.92
住房保障基金	$L = I \times 10\%$	10%	2,755.92
农业土地开发资金	$M = B \times 5.3 / 10000$	5.30	66.03
土地收益基金	$N = F \times 5\%$	5%	5,935.85
不可预见费	$O = F \times 1\%$	1%	1,187.17
土地出让成本	$P = J + K + L + M + N + O$		15,456.81

(3) 项目预计 2031 年完成土地出让，债券存续期内项目收益预测如下表：

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1. 项目收入								
1.1 土地出让收入	118,717.00							118,717.00
项目收入合计	118,717.00							118,717.00
2. 项目成本								
2.1 农田水利建设资金	2,755.92							2,755.92
2.2 教育资金	2,755.92							2,755.92
2.3 住房保障基金	2,755.92							2,755.92
2.4 农业土地开发资金	66.03							66.03
2.5 土地收益基金	5,935.85							5,935.85
2.6 不可预见费	1,187.17							1,187.17
运营成本合计	15,456.81							15,456.81
3. 项目净现金流入	103,260.19							103,260.19

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								
二、本年现金流入								
1. 资本金流入	13,673.79		13,673.79					
2. 债券资金流入	77,484.00		77,484.00					
3. 土地使用权出让金净流入	103,260.19							103,260.19
4. 政府性基金收入	7,554.70			1,510.94	1,510.94	1,510.94	1,510.94	1,510.94
合计	201,972.68		91,157.79	1,510.94	1,510.94	1,510.94	1,510.94	104,771.13
三、专项投资现金流出								
1. 征地拆迁安置费用	91,157.79		91,157.79					
2. 土地开发支出								
3. 其他费用								
合计	91,157.79		91,157.79					
四、专项债券现金流出								
1. 本次债券利息	7,554.70			1,510.94	1,510.94	1,510.94	1,510.94	1,510.94
2. 本次债券本金归还	77,484.00							77,484.00
3. 本次债券发行费								
合计	85,038.70			1,510.94	1,510.94	1,510.94	1,510.94	78,994.94
五、年度项目现金收支净额	25,776.19							25,776.19
六、本年资金结余	-							25,776.19
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 25,776.19 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 1.21 倍, 系专项收入与本项目已发行及预计发行的所有债券还本付息总额之比率, 各年度现金流见现金流预测分析表所示。

综上, 基于以上投资计划、资金筹措安排和运营收支预测, 我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况, 预测项目产生的专项收入足够覆盖本项目已发行及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)	本次债券利息 (c1)	已完成发行债券实际利息 (c2)	债券本息合计 e=(b+c1+c2)	
15%	103,260.19	77,484.00	8,687.91		86,171.91	1.20
10%	103,260.19	77,484.00	8,310.17		85,794.17	1.20
5%	103,260.19	77,484.00	7,932.44		85,416.44	1.21
0%	103,260.19	77,484.00	7,554.70		85,038.70	1.21

(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)
-------------	-----------	------	--------------



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

		债券本金 (b)	本次债券利息 (c1)	已完成发行债券实际利息 (c2)	债券本息合计 e=(b+c1+c2)	
0%	103,260.19	77,484.00	7,554.70		85,038.70	1.21
-5%	98,097.18	77,484.00	7,554.70		85,038.70	1.15
-10%	92,934.17	77,484.00	7,554.70		85,038.70	1.09
-15%	87,771.16	77,484.00	7,554.70		85,038.70	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/e)
			债券本金 (b)	本次债券利息 (c1)	已完成发行债券实际利息 (c2)	债券本息合计 e=(b+c1+c2)	
15%	-15%	87,771.16	77,484.00	8,687.91		86,171.91	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) 漳州市本级收回存量 2023P14 地块项目

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 87,702.41 万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,征地和拆迁补偿支出 87,702.41 万元。

资金来源分为:财政资金 13,155.41 万元,通过发行专项债券筹集剩余资金 74,547.00 万元。本项目计划于 2026 年通过发行 5 年期专项债券融资 74,547.00 万元,其中本次拟申请 74,547.00 万元。参考近期 5 年期专项债券发行利率平均值上浮 27BP,本期及以后年度计划发行的 5 年期专项债券利率均按 1.95%进行测算。由此估算债券存续期间利息费用为 7,268.35 万元,考虑到债券存续期间债券利息,本项目预计总投资金额为 94,970.76 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



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

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
以前年度						
2026 年		74,547.00		74,547.00		
2027 年	74,547.00			74,547.00	1,453.67	1,453.67
2028 年	74,547.00			74,547.00	1,453.67	1,453.67
2029 年	74,547.00			74,547.00	1,453.67	1,453.67
2030 年	74,547.00			74,547.00	1,453.67	1,453.67
2031 年	74,547.00		74,547.00		1,453.67	76,000.67
合计	-	74,547.00	74,547.00	-	7,268.35	81,815.35

2. 项目预测现金流

根据项目实施方提供的可行性研究报告及相关资料预测如下:

(1) 项目预测运营现金流入

项目地块预期土地出让收入测算, 由土地储备机构会同同级财政部门、自然资源部门, 按照储备土地供应时序安排, 综合考虑土地市场变化情况及拟出让地块周边可比案例交易情况, 合理评估土地资产价值, 进行预期土地出让收入测算。

本项目土地总面积 14.9828 公顷, 预计储备土地可供应面积 14.9828 公顷, 其中 2031 年出让 14.9828 公顷, 拟收回存量 2023P14 地块土地市场价格 89,492.26 万元, 根据漳州市近三年 GDP 增长率分别为 2023 年 5.9%、2024 年 6.1%、2025 年 3%, 得出平均增长率为 5%, 考虑到漳州总体经济发展前景, 拟每年地价按照 GDP 平均增速 5% 进行计算, 预计 2031 年底出让收入 114,217.32 万元。具体测算过程详见《土地成交收入测算表》。

土地成交收入测算表

单位: 万元

序号	年份	地块编码	地块性质	地块面积(平方米)	容积率	建筑面积(平方米)	楼面单价(万元/平方米)	预计土地出让收入
----	----	------	------	-----------	-----	-----------	--------------	----------



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

				B	C	D=B×C	E	
1	2031 年	2023P14	二类城镇住宅用地	149,828.00	3.00	449,484.00	0.1991	114,217.32
合计				149,828.00		449,484.00		114,217.32

(2) 项目预测运营现金流出

项目土地出让成本为政策性专项基金与不可预见费,土地出让成本包括:农田水利建设资金、教育资金、保障安居工程资金、农业土地开发资金等。其中:

A. 农田水利建设资金:按土地出让收益(土地出让收入—实际成本支出)计提 10%,其中:中央统筹 20%,省级统筹 30%。

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。

B. 教育基金:按土地出让收益(土地出让收入—实际成本支出)计提 10%。

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



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

地出让收益口径,按照10%的比例计提教育资金。

C. 住房保障资金: 市级按国有土地使用权出让收益的10%标准计提。

住房保障资金: 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。

D. 农业土地开发资金: 按土地出让面积和对应的平均纯收益5.3元/平方米计提。

根据财政部、国土资源部联合发布的《关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》(财综〔2004〕49号), 明确要求从土地出让收入中划出一定比例资金, 专项用于农业土地开发。

E. 国有土地收益基金: 按土地出让收入的5%计提。

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》《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), 本项目按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得总成交价款5%计提国有土地收益基金并纳入预算管理, 专



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

项用于国有土地收购储备。

F. 不可预见费: 按土地出让收入的 1% 预计。

债券存续期内, 本项目预计将产生支出共计 14,886.92 万元, 本项目净收益为 99,330.40 万元, 具体测算过程详见《土地出让成本测算表》。

土地出让成本测算表

单位: 万元

序号	计算公式	计费比例/标准	合计
土地出让收入	F	/	114,217.32
土地收储成本	G	/	87,702.41
专项债券利息	H	/	7,268.35
土地出让收益	$I = F - G$	/	26,514.91
农田水利建设资金	$J = I \times 10\%$	10%	2,651.49
教育资金	$K = I \times 10\%$	10%	2,651.49
住房保障基金	$L = I \times 10\%$	10%	2,651.49
农业土地开发资金	$M = B \times 5.3 / 10000$	5.30	79.41
土地收益基金	$N = F \times 5\%$	5%	5,710.87
不可预见费	$O = F \times 1\%$	1%	1,142.17
土地出让成本	$P = J + K + L + M + N + O$		14,886.92

(3) 项目预计 2031 年完成土地出让，债券存续期内项目收益预测如下表：

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1. 项目收入								
1.1 土地出让收入	114,217.32							114,217.32
项目收入合计	114,217.32							114,217.32
2. 项目成本								
2.1 农田水利建设资金	2,651.49							2,651.49
2.2 教育资金	2,651.49							2,651.49
2.3 住房保障基金	2,651.49							2,651.49
2.4 农业土地开发资金	79.41							79.41
2.5 土地收益基金	5,710.87							5,710.87
2.6 不可预见费	1,142.17							1,142.17
运营成本合计	14,886.92							14,886.92
3. 项目净现金流入	99,330.40							99,330.40

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								
二、本年现金流入								
1. 资本金流入	13,155.41		13,155.41					
2. 债券资金流入	74,547.00		74,547.00					
3. 土地使用权出让金净流入	99,330.40							99,330.40
4. 政府性基金收入	7,268.35			1,453.67	1,453.67	1,453.67	1,453.67	1,453.67
合计	194,301.16		87,702.41	1,453.67	1,453.67	1,453.67	1,453.67	100,784.07
三、专项投资现金流出								
1. 征地拆迁安置费用	87,702.41		87,702.41					
2. 土地开发支出								
3. 其他费用								
合计	87,702.41		87,702.41					
四、专项债券现金流出								
1. 本次债券利息	7,268.35			1,453.67	1,453.67	1,453.67	1,453.67	1,453.67
2. 本次债券本金归还	74,547.00							74,547.00
3. 本次债券发行费								
合计	81,815.35			1,453.67	1,453.67	1,453.67	1,453.67	76,000.67
五、年度项目现金收支净额	24,783.40							24,783.40
六、本年资金结余	-							24,783.40
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 24,783.40 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已发行及预计发行的所有债券还本付息总额之比率, 各年度现金流见现金流预测分析表所示。

综上, 基于以上投资计划、资金筹措安排和运营收支预测, 我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况, 预测项目产生的专项收入足够覆盖本项目已发行及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)	本次债券利息 (c1)	已完成发行债券实际利息 (c2)	债券本息合计 e=(b+c1+c2)	
15%	99,330.40	74,547.00	8,358.60		82,905.60	1.20
10%	99,330.40	74,547.00	7,995.19		82,542.19	1.20
5%	99,330.40	74,547.00	7,631.77		82,178.77	1.21
0%	99,330.40	74,547.00	7,268.35		81,815.35	1.21

(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)
-------------	-----------	------	--------------



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

		债券本金 (b)	本次债券利息 (c1)	已完成发行债券实际利息 (c2)	债券本息合计 e=(b+c1+c2)	
0%	99,330.40	74,547.00	7,268.35		81,815.35	1.21
-5%	94,363.88	74,547.00	7,268.35		81,815.35	1.15
-10%	89,397.36	74,547.00	7,268.35		81,815.35	1.09
-15%	84,430.84	74,547.00	7,268.35		81,815.35	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/e)
			债券本金 (b)	本次债券利息 (c1)	已完成发行债券实际利息 (c2)	债券本息合计 e=(b+c1+c2)	
15%	-15%	84,430.84	74,547.00	8,358.60		82,905.60	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。

(六) 漳州市本级收回存量 2024P05 地块项目

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 9,687.46 万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,征地和拆迁补偿支出 9,687.46 万元。

资金来源分为:财政资金 1,453.46 万元,通过发行专项债券筹集剩余资金 8,234.00 万元。本项目计划于 2026 年通过发行 5 年期专项债券融资 8,234.00 万元,其中本次拟申请 8,234.00 万元。参考近期 5 年期专项债券发行利率平均值上浮 27BP,本期及以后年度计划发行的 5 年期专项债券利率均按 1.95%进行测算。由此估算债券存续期间利息费用为 802.80 万元,考虑到债券存续期间债券利息,本项目预计总投资金额为 10,490.26 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



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

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
以前年度						
2026 年		8,234.00		8,234.00		
2027 年	8,234.00			8,234.00	160.56	160.56
2028 年	8,234.00			8,234.00	160.56	160.56
2029 年	8,234.00			8,234.00	160.56	160.56
2030 年	8,234.00			8,234.00	160.56	160.56
2031 年	8,234.00		8,234.00		160.56	8,394.56
合计	-	8,234.00	8,234.00	-	802.80	9,036.80

2. 项目预测现金流

根据项目实施方提供的可行性研究报告及相关资料预测如下:

(1) 项目预测运营现金流入

项目地块预期土地出让收入测算, 由土地储备机构会同同级财政部门、自然资源部门, 按照储备土地供应时序安排, 综合考虑土地市场变化情况及拟出让地块周边可比案例交易情况, 合理评估土地资产价值, 进行预期土地出让收入测算。

本项目土地总面积 2.7292 公顷, 预计储备土地可供应面积 2.7292 公顷, 其中 2026 年出让 2.7292 公顷, 拟收回存量 2024P05 地块土地市场价格 9885.16 万元, 根据漳州市近三年 GDP 增长率分别为 2023 年 5.9%、2024 年 6.1%、2025 年 3%, 得出平均增长率为 5%, 且漳州市 2026 年 GDP 预期增长 5%以上, 考虑到漳州总体经济发展前景, 拟每年地价按照 GDP 平均增速 5% 进行计算, 预计 2031 年底出让收入 12,616.00 万元。具体测算过程详见《土地成交收入测算表》。

土地成交收入测算表

单位: 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

序号	年份	地块编码	地块性质	地块面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (万元/平方米)	预计土地出让收入
				B	C	D=B×C	E	F
1	2031 年	2024P05	二类居住用地	2.73	3.00	8.19	0.12	12,616.00
合计				2.73		8.19		12,616.00

(2) 项目预测运营现金流出

项目土地出让成本为政策性专项基金与不可预见费,土地出让成本包括:农田水利建设资金、教育资金、保障安居工程资金、农业土地开发资金等。其中:

A. 农田水利建设资金:按土地出让收益(土地出让收入一实际成本支出)计提 10%,其中:中央统筹 20%,省级统筹 30%。

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。

B. 教育基金:按土地出让收益(土地出让收入一实际成本支出)计提 10%。

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



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

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。

C. 住房保障资金: 市级按国有土地使用权出让收益的 10%标准计提。

住房保障资金: 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。

D. 农业土地开发资金: 按土地出让面积和对应的平均纯收益 5.3 元/平方米计提。

根据财政部、国土资源部联合发布的《关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》(财综〔2004〕49号),明确要求从土地出让收入中划出一定比例资金,专项用于农业土地开发。

E. 国有土地收益基金: 按土地出让收入的 5%计提。

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》《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),本项目按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有



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

土地使用权所取得总成交价款 5%计提国有土地收益基金并纳入预算管理, 专项用于国有土地收购储备。

F. 不可预见费: 按土地出让收入的 1%预计。

债券存续期内, 本项目预计将产生支出共计 1,649.97 万元, 本项目净收益为 10,966.03 万元, 具体测算过程详见《土地出让成本测算表》。

土地出让成本测算表

单位: 万元

序号	计算公式	计费比例/标准	合计
土地出让收入	F	/	12,616.00
土地收储成本	G	/	9,687.46
专项债券利息	H	/	802.80
土地出让收益	$I = F - G$	/	2,928.54
农田水利建设资金	$J = I \times 10\%$	10%	292.85
教育资金	$K = I \times 10\%$	10%	292.85
住房保障基金	$L = I \times 10\%$	10%	292.85
农业土地开发资金	$M = B \times 5.3 / 10000$	5.30	14.46
土地收益基金	$N = F \times 5\%$	5%	630.80
不可预见费	$O = F \times 1\%$	1%	126.16
土地出让成本	$P = J + K + L + M + N + O$		1,649.97

(3) 项目预计 2031 年完成土地出让，债券存续期内项目收益预测如下表：

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1. 项目收入								
1.1 土地出让收入	12,616.00							12,616.00
项目收入合计	12,616.00							12,616.00
2. 项目成本								
2.1 农田水利建设资金	292.85							292.85
2.2 教育资金	292.85							292.85
2.3 住房保障基金	292.85							292.85
2.4 农业土地开发资金	14.46							14.46
2.5 土地收益基金	630.80							630.80
2.6 不可预见费	126.16							126.16
运营成本合计	1,649.97							1,649.97
3. 项目净现金流入	10,966.03							10,966.03

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								
二、本年现金流入								
1. 资本金流入	1,453.46		1,453.46					
2. 债券资金流入	8,234.00		8,234.00					
3. 土地使用权出让金净流入	10,966.03							10,966.03
4. 政府性基金收入	802.80			160.56	160.56	160.56	160.56	160.56
合计	21,456.29		9,687.46	160.56	160.56	160.56	160.56	11,126.59
三、专项投资现金流出								
1. 征地拆迁安置费用	9,687.46		9,687.46					
2. 土地开发支出								
3. 其他费用								
合计	9,687.46		9,687.46					
四、专项债券现金流出								
1. 本次债券利息	802.80			160.56	160.56	160.56	160.56	160.56
2. 本次债券本金归还	8,234.00							8,234.00
3. 本次债券发行费								
合计	9,036.80			160.56	160.56	160.56	160.56	8,394.56
五、年度项目现金收支净额	2,732.03							2,732.03
六、本年资金结余	-							2,732.03
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 2,732.03 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已发行及预计发行的所有债券还本付息总额之比, 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已发行及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)	本次债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 e=(b+c1+c2)	
15%	10,966.03	8,234.00	923.22		9,157.22	1.20
10%	10,966.03	8,234.00	883.08		9,117.08	1.20
5%	10,966.03	8,234.00	842.94		9,076.94	1.21
0%	10,966.03	8,234.00	802.80		9,036.80	1.21

(2) 项目现金流波动压力测试表



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

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)	本次债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 e=(b+c1+c2)	
0%	10,966.03	8,234.00	802.80		9,036.80	1.21
-5%	10,417.73	8,234.00	802.80		9,036.80	1.15
-10%	9,869.43	8,234.00	802.80		9,036.80	1.09
-15%	9,321.13	8,234.00	802.80		9,036.80	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/e)
			债券本金 (b)	本次债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 e=(b+c1+c2)	
15%	-15%	9,321.13	8,234.00	923.22		9,157.22	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。



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

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

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

2026年4月24日





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

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用, 其内容(无论整体或部分)不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项:

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设;
- b. 我们假设提供给我们所有资料(未经独立核实)为准确、真实、完整和有效;
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的地区问题及相应影响, 并未考虑其他任何类别的相关事宜;
- d. 在此报告出具时有有效的有关法律法规和解释(“权威法规”)。这些权威法规可能会被修订, 且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展, 我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性;
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力, 亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保;
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用, 除了贵方作为业务约定书合同一方以外, 华兴会计师事务所特殊普通合伙(“华兴”或“我们”)与其他任何人士或任何一方(“第三方”)均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外, 任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的, 依赖“华兴”的提交物、建议、评论、报告或其他服务;
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任(包括但不限于疏忽引起的责任)。如有任何第三方依赖我们报告的情况, 贵方同意将保护华兴, 其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告(无论是否经过我们的同意)有关的第三方索偿或责任的影响, 并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。