



2026 年福建省政府专项债券（八期）

收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告

华兴专字[2026]26000040056 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(八期) 收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告

华兴专字[2026]26000040056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
(一)	荔城区新度片区棚改项目二期 K06 地块建设工程	建设内容: 建设内容包括土建工程、安装工程、装饰工程, 配套建设广场、道路、绿化、室内外给排水系统、供配电系统、消防系统及人防地下室工程等基础设施。	70,261.72	27,518.72	莆田市城建管线服务有限公司
(二)	荔城区黄石镇沙坂片区棚改项目(二期)	建设内容: 包括土建工程、安装工程、装饰工程, 配套建设广场、道路、绿化、室内外给排水系统、供配电系统、消防系统及人防地下室工程等基础设施。	68,167.23	30,013.47	莆田市城建管线服务有限公司
合计			138,428.95	57,532.19	

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及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。项目可行性研究、项目实施方案(包括项目资本金、融资计划、专项债发行计划、项目建设内容、投资建设计划、项目收益与融资自求平衡方案等)、运营资料及收益说明真实、完整, 客观反映了本项目的实际情况;

(五) 项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动, 在未来实现时与实际情况基本相符;

(六) 项目估算的后续土地出让情况预计将按计划执行, 相关税费缴纳与估算基本相符;

(七) 实施人拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的运营净收益等能够顺利执行;

(八) 实施人拟定的后续专项债券发行计划能够顺利执行;

(九) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

在编制收益与融资自求平衡方案时, 项目实施方运用了一整套的假设,



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行动的推测性假设,而这些事项和行动预期在未来未必发生。项目实施方对项目资金安排、用于项目资金平衡的收入、项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责,我们依据这些预测性财务信息和各种假设进行项目的具体评估,但不涉及评估预测现金流。

四、项目的具体评估

(一) 荔城区新度片区棚改项目二期 K06 地块建设工程

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 70,261.72 万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,征地拆迁安置费用 812.43 万元,基础设施建设费用 61,922.21 万元,其他费用 7,527.08 万元。

资金来源为莆田市足额筹集 18,243.00 万元,通过发行专项债券筹集 52,018.72 万元。本项目于 2024 年通过发行 7 年期利率为 2.03%专项债券募集 4,500.00 万元。于 2025 年通过发行 7 年期利率为 1.64%专项债券募集 20,000.00 万元。计划于本年及后续年份通过发行 7 年期专项债券募集 27,518.72 万元,其中本年募集 27,518.72 万元。本年及后续年份发行的 7 年期专项债券利率按 2.15%进行测算,已完成发行的专项债券按实际发行利率进行测算,发行费率取 0.1%进行测算,由此估算债券存续期间利息费用为 7,077.02 万元,发行费用为 52.02 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 77,390.76 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:



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

应付债券本息表

单位: 人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年		4,500.00		4,500.00		
2025 年	4,500.00	20,000.00		24,500.00	255.35	255.35
2026 年	24,500.00	27,518.72		52,018.72	715.18	715.18
2027 年	52,018.72			52,018.72	1,011.00	1,011.00
2028 年	52,018.72			52,018.72	1,011.00	1,011.00
2029 年	52,018.72			52,018.72	1,011.00	1,011.00
2030 年	52,018.72			52,018.72	1,011.00	1,011.00
2031 年	52,018.72		4,500.00	47,518.72	1,011.00	5,511.00
2032 年	47,518.72		20,000.00	27,518.72	755.65	20,755.65
2033 年	27,518.72		27,518.72		295.83	27,814.55
合计		52,018.72	52,018.72		7,077.02	59,095.74

2、项目预测现金流

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料:

(1) 项目预测运营现金流入

用于专项债券资金平衡的项目收益是项目建成后项目运营取得的住宅销售收入, 广告收入, 工具间出租收入, 物业服务收入, 停车位销售收入, 停车位服务收入, 充电桩服务收入, 土地使用权出让收入等专项收入。

①住宅销售收入: 出售建筑面积 22596.56 m²参照周边商业住宅小区销售均价在 8000~12000 元/m², 按 8000 元/m²计取, 共 3 年出售完成, 出售率按 40%、30%、30%。

②广告收入: 项目运营期前三年设置广告牌 120 个, 广告牌出租单价 500 元/个·月, 运营期第四年期增设广告牌至 150 个, 出租单价 700 元/个·月



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

③工具间出租收入: 项目可用于出租建筑面积 4400 m², 租金按 50 元/m²·月计取, 运营期前三年为市场培育期, 出租率按 70%、80%、90%, 后续年度出租率按 95%。

④物业服务收入: 本工程物业服务面积 112982.82 m², 物业管理费用按 1.5 元/m²·月。

⑤停车位销售收入: 本工程可出售停车位共 955 辆, 综合考虑按 10 万元/个计取运营期第 1 年起申购, 共申购 3 年, 申购率按 40%、30%、30%。

⑥停车位服务收入: 项目提供 228 个停车位, 运营期前三年按每月 200 元/月·辆出租, 运营期第 4 年起, 每月出租单价按 220 元/月·辆。

⑦充电桩服务收入: 本项目设置有充电桩 239 桩, 小型家用电动乘用车每次充电量按照 30kwh 计算, 充电桩使用周转率按照每天 3 次计算, 年使用天数 360 天, 收费根据《福建省发展和改革委员会关于降低电动汽车充电服务收费标准等相关政策的通知》(闽发改服价〔2019〕437 号), 电动乘用车由 1 元/千瓦时(不含电费)降为 0.9 元/千瓦时(不含电费), 电动公交车由 0.8 元/千瓦时(不含电费)降为 0.75 元/千瓦时(不含电费), 经营者可在规定的上限标准之内确定具体收费标准。本项目服务费按照 0.5 元千瓦时计取。充电桩运营率运营前三年按 40%、50%、60%、后续平均 70%。

⑧土地出让金收入: 预计可出让地块约 120 亩, 根据莆田市地块出让综合单价 800 万元/亩计算, 运营期第 1 年起出让, 出让率按 40%、30%、30%。

(2) 项目预测运营现金流出

项目在运行过程中, 主要的成本费用包括管理费用, 日常运营费用, 工资及福利, 销售支出, 运营税金等。



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

①管理费用: 管理费用主要为运营期间产生的日常维护及年大修理基金项目; 年日常维修费用按 49.07 万元/年计算。项目年大修理基金按照 122.67 万元/年计算。

②日常运营费用: 人员工资的 10%进行计算。

③工资及福利: 参考行业平均收入水平并综合考虑当地职工收入水平, 结合企业的实际情况, 本项目运营期前 3 年暂定员工 25 人, 3 年之后按 10 人, 工资及福利费平均 80000 元/人/年. 后续每三年递增 5%。

④销售支出: 按全部收入的 10%进行估计。

⑤运营税金: 运营期税金主要包括增值税及其附加费、土地增值税、所得税, 增值税考虑投资基建的进项税费影响后无增值税, 所得税考虑利息的影响。

(3) 预计项目 2027 年投入运营, 运营率按 70%、80%、90%, 后续年度按 95%., 债券存续期内项目收益情况预测如下表:

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
项目收入								
1. 住宅销售收入	18,077.25	7,230.90	5,423.17	5,423.17				
2. 广告收入	600.30	50.40	57.60	64.80	68.40	119.70	119.70	119.70
3. 工具间出租收入	1,636.80	184.80	211.20	237.60	250.80	250.80	250.80	250.80
4. 物业服务收入	1,260.89	142.36	162.70	183.03	193.20	193.20	193.20	193.20
5. 停车位销售收入	9,550.00	3,820.00	2,865.00	2,865.00				
6. 停车位服务收入	360.06	38.30	43.78	49.25	57.18	57.18	57.18	57.18
7. 充电桩服务收入	1,664.87	154.87	193.59	232.31	271.03	271.03	271.03	271.03
收入合计	33,150.17	11,621.63	8,957.04	9,055.16	840.61	891.91	891.91	891.91
项目成本								
1. 管理费用	1,202.13	171.73	171.73	171.73	171.73	171.73	171.73	171.73
2. 日常运营费用	92.40	20.00	20.00	20.00	8.00	8.00	8.00	8.40
3. 工资及福利	924.00	200.00	200.00	200.00	80.00	80.00	80.00	84.00
4. 销售支出	3,315.02	1,162.16	895.70	905.52	84.06	89.19	89.19	89.19
5. 运营税金	760.38	304.15	228.11	228.11				
运营成本合计	6,293.93	1,858.05	1,515.55	1,525.36	343.79	348.92	348.92	353.32
所得税	4,842.19	1,993.72	1,413.20	1,435.27				
项目运营净现金流入	22,014.05	7,769.86	6,028.29	6,094.52	496.82	542.99	542.99	538.59
项目土地使用权出让收入	67,200.00	26,880.00	20,160.00	20,160.00				

注：假设该项目债券存续期各年度现金结余为可自由支配的净现金流入。

3、项目存续期间资金稳定性分析及资金覆盖率分析

现金流预测分析表

单位：人民币万元

年份	合计	以前年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、年初资金余额			26,840.15	40,080.46	49,616.32	57,793.60	83,037.12	82,522.94	77,554.92	57,342.25
二、本年现金流入										
1、资本金流入	18,243.00	15,000.00	3,243.00							
2、债券资金流入	52,018.72	24,500.00	27,518.72							
3、土地使用权出让金流入	67,200.00			26,880.00	20,160.00	20,160.00				
4、项目经营净现金流入	22,014.05			7,769.86	6,028.29	6,094.52	496.82	542.99	542.99	538.59
5、其他自筹渠道资金流入										
合计	159,475.77	39,500.00	30,761.72	34,649.86	26,188.29	26,254.52	496.82	542.99	542.99	538.59
三、专项投资现金流出										
1、征地拆迁安置费用	812.43	812.43								
2、基础设施建设费用	61,922.21	11,363.83	14,281.33	19,277.05	17,000.00					
3、其他费用	7,527.08	203.74	2,497.39	4,825.95						
4、其他融资渠道还本付息										
合计	70,261.72	12,380.00	16,778.72	24,103.00	17,000.00					
四、专项债券现金流出										
1、本次债券利息	7,077.02	255.35	715.18	1,011.00	1,011.00	1,011.00	1,011.00	1,011.00	755.65	295.83
2、本次债券本金归还	52,018.72							4,500.00	20,000.00	27,518.72
3、本次债券发行费	52.02	24.50	27.52							
合计	59,147.76	279.85	742.69	1,011.00	1,011.00	1,011.00	1,011.00	5,511.00	20,755.65	27,814.55
五、年度项目现金收支净额	30,066.29	26,840.15	13,240.31	9,535.86	8,177.29	25,243.52	-514.19	-4,968.02	-20,212.67	-27,275.96
六、本年资金结余		26,840.15	40,080.46	49,616.32	57,793.60	83,037.12	82,522.94	77,554.92	57,342.25	30,066.29
七、资金保障倍数	1.51									



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 30,066.29 万元期末结余。

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划预测分析结果, 本项目债券资金覆盖率为 1.51 倍, 系项目净收益与本项目已发行及预计发行的所有债券还本付息总额之比率各年度现金流见现金流预测分析表所示。

综上, 基于以上投资计划、资金筹措安排和运营收支预测, 我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况, 预测项目产生的项目净收益足够覆盖本项目预计发行的所有债券还本付息总额。

4、风险分析

依据当前的市场状况及数据, 对未来收益及现金流进行预测, 存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中, 项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则, 我们将项目整体现金流入向下波动或债券利率向上波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素, 各因素波动压力测试如下表:

(1) 债券利率波动压力测试表

单位: 人民币万元

利率 上浮比例	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	89,214.05	52,018.72	4,762.80	2,935.45	59,716.97	1.49
10%	89,214.05	52,018.72	4,555.72	2,935.45	59,509.89	1.50
5%	89,214.05	52,018.72	4,348.65	2,935.45	59,302.82	1.50
0%	89,214.05	52,018.72	4,141.57	2,935.45	59,095.74	1.51



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

(2) 项目现金流波动压力测试表

单位: 人民币万元

净收益 下浮比例	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
0%	89,214.05	52,018.72	4,141.57	2,935.45	59,095.74	1.51
-5%	84,753.35	52,018.72	4,141.57	2,935.45	59,095.74	1.43
-10%	80,292.64	52,018.72	4,141.57	2,935.45	59,095.74	1.36
-15%	75,831.94	52,018.72	4,141.57	2,935.45	59,095.74	1.28

(3) 当债券利率及现金流变动同时出现不利因素测试表

单位: 人民币万元

利率 变动比例	现金流 变动比例	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/d)
			债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	-15%	75,831.94	52,018.72	4,762.80	2,935.45	59,716.97	1.27

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) 荔城区黄石镇沙坂片区棚改项目(二期)

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为68,167.23万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,征地拆迁安置费用728.75万元,基础设施建设费用64,227.12万元,其他费用3,211.36万元。

资金来源为莆田市足额筹集14,553.76万元,通过发行专项债券筹集53,613.47万元。本项目于2024年通过发行7年期利率为2.03%专项债券募



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

集 3,600.00 万元。于 2025 年通过发行 7 年期利率为 1.64%专项债券募集 20,000.00 万元。计划于本年通过发行 7 年期专项债券募集 30,013.47 万元。本年发行的 7 年期专项债券利率按 2.15%进行测算,已完成发行的专项债券按实际发行利率进行测算,发行费率取 0.1%进行测算,由此估算债券存续期间利息费用为 7,324.59 万元,发行费用为 53.61 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 75,545.43 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
2024 年		3,600.00		3,600.00		
2025 年	3,600.00	20,000.00		23,600.00	237.08	237.08
2026 年	23,600.00	30,013.47		53,613.47	723.72	723.72
2027 年	53,613.47			53,613.47	1,046.37	1,046.37
2028 年	53,613.47			53,613.47	1,046.37	1,046.37
2029 年	53,613.47			53,613.47	1,046.37	1,046.37
2030 年	53,613.47			53,613.47	1,046.37	1,046.37
2031 年	53,613.47		3,600.00	50,013.47	1,046.37	4,646.37
2032 年	50,013.47		20,000.00	30,013.47	809.29	20,809.29
2033 年	30,013.47		30,013.47		322.64	30,336.11
合计		53,613.47	53,613.47		7,324.59	60,938.06

2、项目预测现金流

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料:

(1) 项目预测运营现金流入

用于专项债券资金平衡的项目收益是项目建成后项目运营取得的配套管



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

理用房出租, 安置房出售收入, 停车位销售收入, 广告位出租收入, 物业服务收入, 停车收入, 充电桩收入, 土地使用权出让收入等专项收入。

①配套管理用房出租收入, 本工程可出租配套用房 2689 m^2 , 出租单价 60 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$, 运营期前三年为市场培育期, 出租率按 70%、80%、90%, 后续年度出租率按 95%。

②安置房出售收入, 本项目安置房可销售面积 18024 m^2 , 销售单价 8000 元/ m^2 , 暂按 3 年完成销售计算。

③停车位销售收入, 本项目可出售停车位 864 个, 销售单价 100000 元/个, 暂按 3 年完成销售计算。

④广告位出租收入, 项目设置广告牌 100 个, 广告牌出租单价 500 元/个 $\cdot \text{月}$, 运营期第四年期增设广告牌至 130 个, 出租单价 700 元/个 $\cdot \text{月}$ 。运营期前三年为市场培育期, 出租率按 70%、80%、90%, 后续年度出租率按 95%。

⑤物业服务收入, 本工程物业服务面积 90118.15 m^2 , 物业服务单价 1.5 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 。

⑥停车场收入: 项目提供 216 个停车位, 运营期前三年按每月 200 元/月 $\cdot \text{辆}$ 出租, 运营期第 4 年起, 每月出租单价按 220 元/月 $\cdot \text{辆}$ 。运营期前三年为市场培育期, 运营率按 70%、80%、90%, 后续年度运营率按 95%。

⑦充电桩服务费收入: 本项目设置有充电桩 216 桩, 小型家用电动乘用车每次充电量按照 30kwh 计算, 充电桩使用周转率按照每天 2 次计算, 年使用天数 360 天, 收费根据《福建省发展和改革委员会关于降低电动汽车充电服务收费标准等相关政策的通知》(闽发改服价〔2019〕437 号), 电动乘用车由 1 元千瓦时(不含电费)降为 0.9 元千瓦时(不含电费), 电动公交车由 0.8 元千瓦时(不含电费)降为 0.75 元千瓦时(不含电费), 经营者可在规定的



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

上限标准之内确定具体收费标准。本项目服务费按照 0.5 元千瓦時計取。运营期前三年为市场培育期,运营率按 70%、80%、90%,后续年度运营率按 95%。

⑧地块出让收入: 预计可出让地块 120 亩, 根据莆田市地块出让综合单价 800 万元/亩计算, 运营期第 1 年起出让, 出让亩数按第一年 48 亩、第二年 36 亩、第三年 36 亩, 按 70%收入进行测算。

(2) 项目预测运营现金流出

项目在运行过程中,主要的成本费用包括日常运营费用,工资及福利,销售费用,年大修理基金,日常维护费,管理费用,运营税金等。

①日常运营费用支出,取人员工资的 20%进行计算。

②工资及福利支出,参考行业平均收入水平并综合考虑当地职工收入水平,结合企业的实际情况,本项目运营期前 3 年暂定员工 15 人,3 年之后按 10 人,工资及福利费平均 80000 元/人/年。

③销售费用支出,按房屋、车位销售收入 2%暂估。累计成本 1,197.00 万元。

④年大修理基金支出,项目区年大修理基金按照建设项目固定资产原值的 0.80%计算。

⑤日常维护费支出,项目区建筑日常维修费用按照建设项目固定资产原值的 0.50%计算。

⑥管理费用支出,项目管理费用暂按日常运营费、工资及福利、年大修理基金、日常维护费之和的 3%计算。

⑦运营税金:运营期税金主要包括增值税及其附加费、所得税、土地增值税,房产税;增值税考虑投入基建的进项税费影响,所得税考虑工程投资的折旧、摊销和利息的影响。

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

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
项目收入								
1. 配套管理用房出租	1,200.37	135.53	154.89	174.25	183.93	183.93	183.93	183.93
2. 安置房出售收入	14,418.40	5,767.20	4,325.60	4,325.60				
3. 停车位销售收入	8,640.00	3,460.00	2,590.00	2,590.00				
4. 广告位出租收入	558.96	42.00	48.00	54.00	103.74	103.74	103.74	103.74
5. 物业服务收入	1,073.85	129.77	142.75	152.48	162.21	162.21	162.21	162.21
6. 停车收入	336.18	36.29	41.47	46.66	49.25	54.17	54.17	54.17
7. 充电桩收入	1,446.34	163.30	186.62	209.95	221.62	221.62	221.62	221.62
收入合计	27,674.10	9,734.08	7,489.33	7,552.94	720.74	725.67	725.67	725.67
项目成本								
1. 日常运营费用	136.00	24.00	24.00	24.00	16.00	16.00	16.00	16.00
2. 工资及福利	680.00	120.00	120.00	120.00	80.00	80.00	80.00	80.00
3. 销售费用	461.17	184.54	138.31	138.31				
4. 年大修理基金	1,158.86	165.55	165.55	165.55	165.55	165.55	165.55	165.55
5. 日常维护费	724.29	103.47	103.47	103.47	103.47	103.47	103.47	103.47
6. 管理费用	80.97	12.39	12.39	12.39	10.95	10.95	10.95	10.95
7. 运营税金	564.70	187.94	146.82	148.95	20.25	20.25	20.25	20.25
运营成本合计	3,806.00	797.89	710.54	712.68	396.22	396.22	396.22	396.22
所得税	4,335.78	1,799.70	1,260.35	1,275.72				
项目运营净现金流入	19,532.32	7,136.48	5,518.43	5,564.54	324.52	329.45	329.45	329.45
项目土地使用权出让收入	67,200.00	26,880.00	20,160.00	20,160.00				

注：假设该项目债券存续期各年度现金结余为可自由支配的净现金流入。

3、项目存续期间资金稳定性分析及资金覆盖率分析

现金流预测分析表

单位：人民币万元

年份	合计	以前年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、年初资金余额			138.16	3,985.58	31,955.70	56,587.76	81,265.92	80,544.08	76,227.16	55,747.31
二、本年现金流入										
1、资本金流入	14,553.76	9,361.23	5,192.53							
2、债券资金流入	53,613.47	23,600.00	30,013.47							
3、土地使用权出让金流入	67,200.00			26,880.00	20,160.00	20,160.00				
4、项目经营净现金流入	19,532.32			7,136.48	5,518.43	5,564.54	324.52	329.45	329.45	329.45
5、其他自筹渠道资金流入										
合计	154,899.55	32,961.23	35,206.00	34,016.48	25,678.43	25,724.54	324.52	329.45	329.45	329.45
三、专项投资现金流出										
1、征地拆迁安置费用	728.75	728.75								
2、基础设施建设费用	64,227.12	28,622.28	30,604.84	5,000.00						
3、其他费用	3,211.36	3,211.36								
4、其他融资渠道还本付息										
合计	68,167.23	32,562.39	30,604.84	5,000.00						
四、专项债券现金流出										
1、本次债券利息	7,324.59	237.08	723.72	1,046.37	1,046.37	1,046.37	1,046.37	1,046.37	809.29	322.64
2、本次债券本金归还	53,613.47							3,600.00	20,000.00	30,013.47
3、本次债券发行费	53.61	23.60	30.01							
合计	60,991.67	260.68	753.74	1,046.37	1,046.37	1,046.37	1,046.37	4,646.37	20,809.29	30,336.11
五、年度项目现金收支净额	25,740.65	138.16	3,847.42	27,970.11	24,632.06	24,678.17	-721.85	-4,316.92	-20,479.84	-30,006.67
六、本年资金结余		138.16	3,985.58	31,955.70	56,587.76	81,265.92	80,544.08	76,227.16	55,747.31	25,740.65
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 25,740.65 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已发行及预计发行的所有债券还本付息总额之比率各年度现金流见现金流预测分析表所示。

综上, 基于以上投资计划、资金筹措安排和运营收支预测, 我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况, 预测项目产生的项目净收益足够覆盖本项目预计发行的所有债券还本付息总额。

4、风险分析

依据当前的市场状况及数据, 对未来收益及现金流进行预测, 存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中, 项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则, 我们将项目整体现金流入向下波动或债券利率向上波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素, 各因素波动压力测试如下表:

(1) 债券利率波动压力测试表

单位: 人民币万元

利率 上浮比例	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	86,732.32	53,613.47	5,194.58	2,807.56	61,615.61	1.41
10%	86,732.32	53,613.47	4,968.73	2,807.56	61,389.76	1.41
5%	86,732.32	53,613.47	4,742.88	2,807.56	61,163.91	1.42
0%	86,732.32	53,613.47	4,517.03	2,807.56	60,938.06	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)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
0%	86,732.32	53,613.47	4,517.03	2,807.56	60,938.06	1.42
-5%	82,395.70	53,613.47	4,517.03	2,807.56	60,938.06	1.35
-10%	78,059.09	53,613.47	4,517.03	2,807.56	60,938.06	1.28
-15%	73,722.47	53,613.47	4,517.03	2,807.56	60,938.06	1.21

(3) 当债券利率及现金流变动同时出现不利因素测试表

单位: 人民币万元

利率 变动比例	现金流 变动比例	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/d)
			债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	-15%	73,722.47	53,613.47	5,194.58	2,807.56	61,615.61	1.20

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

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,在相关单位对项目资金安排、项目收支预测及其所依据的各项假设的前提下,通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析,我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足债券还本付息要求的情况。

综上所述,通过发行专项债券的方式满足项目资金需求,应是现阶段较优的资金解决方案。



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

六、提请报告使用者注意的事项

需提醒报告使用者注意: 由于项目实施方在编制收益与融资自求平衡方案中运用了一系列的假设, 包括有关未来事项和预测性假设, 而预期事项通常并非如预期那样发生, 并且变动可能重大, 实际结果可能与预测性信息存在较大差异。预测性信息由项目实施方负责, 本咨询报告出具的意见, 仅是基于项目预测性信息进行的分析和评估, 并非对预测性信息承担保证责任或其他任何责任。由于本期债券存续期间较长, 具有较大不确定性, 若测算基础、相关假设等诸多情况发生变化, 或者依据的可行性研究、实施方案、业主(实施方)说明、财务报表、项目收支预测信息、政府补助等资料及重要估计出现偏差或错漏, 则预测性信息、收益与融资自求平衡方案、评估结论等均可能存在较大偏差。上述情况及所造成的后果与执行本项业务的注册会计师及其所在会计师事务所无关。

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

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

2026年5月26日

