



2025 年福建省政府专项债券（二十四期）  
收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告

华兴专字[2025]25001630245 号

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

## 2025年福建省政府专项债券(二十四期) 收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告

华兴专字[2025]25001630245号

### 一、项目基本情况

本次债券发行对应概况如下:

序号	项目名称	项目概况	项目总投资 (万元)	本年发行专项 债券规模 (万元)	项目实施方
(一)	福州地区大学新 校区教师生活区 A区一期	福州地区大学新校区教师生活区A区一期建设 项目总用地面积约83.57亩,本期规划总建筑 面积约173044.98平方米。	110,696.00	20,000.00	福建省直房 地产开发有 限公司
合计			110,696.00	20,000.00	

### 二、评估的依据及分析

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

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

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求,地方政府发行专项债券,需要在满足法定专项债务限额的前提下,考虑项目现金流收入能够有效覆盖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。



# 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

### 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, 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。



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

### 四、项目的具体评估

#### (一) 福州地区大学新校区教师生活区 A 区一期

##### 1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 110,696.00 万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,征地拆迁安置费用 33,709.00 万元,基础设施建设费用 72,095.00 万元,其他费用 4,892.00 万元。

资金来源为福建省足额筹集 40,696.00 万元,通过发行专项债券筹集 20,000.00 万元,向金融机构贷款 50,000.00 万元。本项目计划于本年通过发行 5 年期专项债券募集 20,000.00 万元(其中 2025 年 5 月已发行 12,000.00 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 0.1%进行测算,由此估算债券存续期间利息费用为 1,950.00 万元,发行费用为 20.00 万元。考虑到债券存续期间债券利息及发行费用,本项目预计总投资金额为 112,666.00 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
2025 年		20,000.00		20,000.00	195.00	195.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	390.00	390.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	390.00	390.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	390.00	390.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	390.00	390.00
2030 年	20,000.00		20,000.00		195.00	20,195.00
合计		20,000.00	20,000.00		1,950.00	21,950.00

##### 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:



# 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

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建筑销售收入, 车位销售收入, 商业建筑销售收入等专项收入。

#### ①住宅建筑销售收入

本项目可销售住宅 123845.08 m<sup>2</sup>, 销售价格按 9350 元/m<sup>2</sup>, 住宅销售收入 115795.15 万元。

#### ②车位销售收入

本项目可销售车位按地下车位 1278 个, 销售价格按 11 万元/个, 车位销售收入为 14058 万元。

#### ③商业建筑销售收入

本项目可销售商业 3807 m<sup>2</sup>, 销售价格按 15000 元/m<sup>2</sup>, 商业销售收入 5710.5 万元。

### (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运营成本, 运营税金等。

①项目运营成本: 主要为项目运营过程中的人工成本、销售管理费用, 按每年 1000 万进行预估。

②项目预计缴纳增值税、附加税、土地增值税、所得税等主要税项。其中土地增值税按收入的 3% 预估。

(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
项目收入				
1. 住宅建筑销售收入	115,795.15	57,897.57	28,948.79	28,948.79
2. 车位销售收入	14,058.00	7,029.00	3,514.50	3,514.50
3. 商业建筑销售收入	5,710.50	2,855.25	1,427.63	1,427.63
收入合计	135,563.65	67,781.82	33,890.91	33,890.91
项目成本				
1. 运营成本	3,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
2. 运营税金	16,603.44	8,301.72	4,150.86	4,150.86
2.3 附加税	1,343.20	671.60	335.80	335.80
运营成本合计	19,603.44	9,301.72	5,150.86	5,150.86
所得税	12,509.40	3,730.43	1,691.46	7,087.51
项目运营净现金流入	103,450.81	54,749.68	27,048.59	21,652.54

注：假设该项目债券存续期各年度现金结余为可自由支配的净现金流入。

### 3、项目存续期间资金稳定性分析及资金覆盖率分析

#### 现金流预测分析表

单位：人民币万元

年份	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、年初资金余额			392.00	80.00	165.00	51,274.68	76,383.27	67,025.81
二、本年现金流入								
1、资本金流入	40,696.00	34,101.00	6,595.00					
2、债券资金流入	20,000.00		20,000.00					
3、土地使用权出让金流入								
4、项目经营净现金流入	103,450.81				54,749.68	27,048.59	21,652.54	
5、其他自筹渠道资金流入	50,000.00			30,000.00	20,000.00			
合计	214,146.81	34,101.00	26,595.00	30,000.00	74,749.68	27,048.59	21,652.54	
三、专项投资现金流出								
1、征地拆迁安置费用	33,709.00	33,709.00						
2、基础设施建设费用	72,095.00		23,800.00	26,595.00	21,700.00			
3、其他费用	4,892.00		2,892.00	2,000.00				
4、其他融资渠道还本付息	54,650.00			930.00	1,550.00	1,550.00	30,620.00	20,000.00
合计	165,346.00	33,709.00	26,692.00	29,525.00	23,250.00	1,550.00	30,620.00	20,000.00
四、专项债券现金流出								
1、本次债券利息	1,950.00		195.00	390.00	390.00	390.00	390.00	195.00
2、本次债券本金归还	20,000.00							20,000.00
3、本次债券发行费	20.00		20.00					
合计	21,970.00		215.00	390.00	390.00	390.00	390.00	20,195.00
五、年度项目现金收支净额	26,830.81	392.00	-312.00	85.00	51,109.68	25,108.59	-9,357.46	-40,195.00
六、本年资金结余		392.00	80.00	165.00	51,274.68	76,383.27	67,025.81	26,830.81
七、资金保障倍数	4.71							
八、资金保障倍数（考虑其他融资）	1.35							



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

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 26,830.81 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 4.71 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; 考虑其他融资的情况下, 本项目债券资金覆盖率可以达到 1.35, 系项目净收益与本项目预计发行的所有债券和银行贷款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/e)
		债券本金 (b)	未完成发行 债券利息 (c)	其他融资本息(d)	债券本息合计 e=(b+c+d)	
15%	103,450.81	20,000.00	2,242.50	55,347.50	77,590.00	1.33
10%	103,450.81	20,000.00	2,145.00	55,115.00	77,260.00	1.34
5%	103,450.81	20,000.00	2,047.50	54,882.50	76,930.00	1.34
0%	103,450.81	20,000.00	1,950.00	54,650.00	76,600.00	1.35





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

### (2) 项目现金流波动压力测试表

单位: 人民币万元

净收益 下浮比例	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/e)
		债券本金 (b)	未完成发行债券 利息 (c)	其他融资本息 (d)	债券本息合计 e=(b+c+d)	
0%	103,450.81	20,000.00	1,950.00	54,650.00	76,600.00	1.35
-5%	98,278.27	20,000.00	1,950.00	54,650.00	76,600.00	1.28
-10%	93,105.73	20,000.00	1,950.00	54,650.00	76,600.00	1.22
-15%	87,933.19	20,000.00	1,950.00	54,650.00	76,600.00	1.15

### (3) 当债券利率及现金流变动同时出现不利因素测试表

单位: 人民币万元

利率 变动比例	现金流 变动比例	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/e)
			债券本金 (b)	未完成发行债券 利息 (c)	其他融资本息 (d)	债券本息合计 e=(b+c+d)	
15%	-15%	87,933.19	20,000.00	2,242.50	55,347.50	77,590.00	1.13

注: 上述 3 个压力测试表中, “未完成发行债券利息”, 包含本年已发行而采用测算利率测算的债券利息。

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

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



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙) HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

## 五、评估结论

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

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

## 六、提请报告使用者注意的事项

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

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

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

2025年10月27日