

2026 年福州市

项目调整财务评估咨询报告

华兴专字[2026]26003710125 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年福州市 项目调整财务评估咨询报告

华兴专字[2026]26003710125号

一、项目基本情况

本次债券发行对应概况如下：

序号	调整债券名称	原项目	调整后项目	拟调整专项债券金额（万元）	调整后项目实施方
(一)	2025年福建省土地储备专项债券（一期） -2025年福建省政府专项债券（八期）	福州市长乐区2025年新增土地储备项目（一期）	福州市长乐区收回收购城区2021年首占第1号地块出让地块专项债券项目	17,005.00	福州市长乐区土地发展中心
(二)			福州市长乐区收回收购城区2021年营前第4号地块出让地块专项债券项目	13,769.00	
(三)		福清市土地储备专项债包2项目	福州市新增收储仓山区南湖片区南片区项目地块土地储备专项债券项目	49,726.00	福州市土地发展中心
(四)			福清市土地储备专项债包2-江阴工业集中区工业储备地2011-006号等4个地块	5,612.00	福清市土地发展中心
合计				86,112.00	

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”。



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

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;

(五) 项目所在地人民政府制定的土地储备计划、项目实施方制定的土地出让计划能够顺利执行;

(六) 相关政策性专项基金及不可预见费与估算基本相符;

(七) 土地市场价格在正常范围内变动。

(八) 实施人拟定的后续专项债券发行计划能够顺利执行;

(九) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

在编制收益与融资自求平衡方案时, 项目实施方运用了一整套的假设, 包括有关未来事项和项目实施方行动的推测性假设, 而这些事项和行动预期



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

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)福州市长乐区收回收购城区 2021 年首占第 1 号地块出让地块专项债券项目

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 75,973.50 万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,土地收储补偿费 75,973.50 万元。

资金来源系通过福州市足额筹集 0.50 万元、发行专项债券筹集 75,973.00 万元。本项目计划于本年通过发行专项债券募集 75,973.00 万元。项目已于 2026 年 3 月通过发行 5 年期利率为 1.62%专项债券募集 58,968.00 万元,本次计划调整原 2025 年 5 月发行的利率为 1.58%的《2025 年福建省政府专项债券(八期)》福州市长乐区新增土地储备项目(一期)的 17,005.00 万元至本项目使用,由此估算债券存续期间利息费用为 5,851.12 万元,发行费用为 75.97 万元,利息费用及发行费用系由当地财政统筹支付。本项目预测债券还本付息情况见应付债券本息表所示:

应付债券本息表

单位:人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	75,973.00	-	75,973.00	611.98	611.98
2027 年	75,973.00	-	-	75,973.00	1,223.96	1,223.96
2028 年	75,973.00	-	-	75,973.00	1,223.96	1,223.96



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
2029 年	75,973.00	-	-	75,973.00	1,223.96	1,223.96
2030 年	75,973.00	-	17,005.00	58,968.00	1,089.62	18,094.62
2031 年	58,968.00	-	58,968.00	-	477.64	59,445.64
合计		75,973.00	75,973.00		5,851.12	81,824.12

2、项目预测现金流

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料, 本项目收益来源为土地出让净收益。

(1) 土地出让价格

根据长乐区最新公布的基准地价, 地块所处级别商业用地地面价 3005 元/平方米, 居住用地地面价 2890 元/平方米。商业用地区域平均出让价 6000 元/平方米, 居住用地区域平均出让价 17300 元/平方米。预期出让收入采用基准地价和区域平均出让价两种方法加权平均确定, 其中基准地价法即根据地块性质、地块范围, 以对应的基准地价确认出让地价, 其权重为 10%, 区域平均出让价预估法权重为 90%。

(2) 土地收储成本

拟出让地块系坐落于福州市长乐区首占镇营滨路南侧, 面积 8.4658 公顷。福州市长乐区回收收购城区 2021 年首占第 1 号地块出让地块专项债券项目涉及福州市长乐区首占镇塘屿村, 共 1 个镇、1 个村; 未涉及集体单位, 涉及福州中乐投资有限公司 1 个国有单位。城区 2021 年首占第 1 号地块土地用途为住宅用地、商服用地, 用地面积 8.4658 公顷, 由土地使用权人福州中乐投资有限公司通过拍卖取得(2021 拍-3 号地块), 原出让合同电子监管号为: 3501002021B00486 和 3501002021B00486-1, 福州中乐投资有限公司为央



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

属国企, 由于该地块在土地合同约定期限内, 无法满足交地条件, 企业未进行正常接收, 因此未办理该地块的不动产权证, 土地剩余使用年限为 66 年。土地不存在抵质押、司法查封等情况。根据当地征地和拆迁补偿标准、土地前期开发涉及的工程建设标准等, 结合每个地块成本构成的实际情况, 逐个地块测算成本, 经测算汇总, 项目成本 75,973.50 万元。

附表 1:

项目各地块概况表

序号	项目名称	地块标志码	四至范围	收储成本(万元)
1	福州市长乐区收回收购城区 2021 年首占第 1 号地块出让地块专项债券项目	3501122025R001108	土地坐落于福州市长乐区首占镇营滨路南侧, 建设用地面积 8.4658 公顷	75,973.50

(3) 相关政策性基金和不可预见费支出

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

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

②根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综[2011]62 号), 按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入, 扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿



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

偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后, 作为计提教育资金的土地出让收益口径, 按照 10%的比例计提教育资金。

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

④根据《中华人民共和国预算法》《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综[2006]68 号)以及福建省自然资源厅《关于加强土地储备监管工作的通知》(闽自然资(2020)74 号)等相关规定, 各地政府根据自身需求, 在土地出让后可计提一定比例的不可预见费以应对潜在风险, 主要用于解决征地拆迁和土地开发中出现的不可预见问题, 如漏项、差价、特殊补偿等, 保障土地储备工作的持续稳定开展。目前, 在本区域实践中, 暂未计提费用缴纳要求。出于确保专项债项目偿债资金足额覆盖、增强方案的可操作性与实施韧性的需求, 经审慎研究, 决定在本项目资金测算中, 按照土地出让收益的 1%预提不可预见费。该项计提旨在构建更为稳健的财务缓冲机制, 有效防范和化解



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

土地出让过程中的不确定性,从而切实保障项目还款资金来源,提升资金管理的规范性与安全性。按土地出让收入的1%预计。

⑤根据《福建省财政厅福建省国土资源厅关于印发(福建省用于农业土地开发的土地出让收缴使用管理办法)的通知》(闽财综(2005)20号)以及《福建省国土资源厅福建省财政厅关于进一步加强省级用于农业土地开发的土地出让金征缴工作的通知》(闽国土资文(2016)152号),长乐区按照国有建设用地使用权出让面积每平方米41元计提。

⑥不可预见费用:项目按土地收益的1%预估。

综上,项目考虑各项政策性基金与不可预见费20,736.05万元后,其出让净收益为107,134.65万元。

土地出让成本测算表

单位:人民币万元

出让年份	地块编码	土地出让收入	政策性基金及不可预见费	出让净收益
2026年	3501122025R001108	127,870.70	20,736.05	107,134.65
合计		127,870.70	20,736.05	107,134.65

4、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		-	107,134.65	107,134.65	107,134.65	107,134.65	90,129.65
二、本年现金流入							
1、其他政府性基金收入	0.50	0.50	-	-	-	-	-
2、债券资金流入	75,973.00	75,973.00	-	-	-	-	-
3、土地使用权出让净流入	107,134.65	107,134.65	-	-	-	-	-
4、财政安排土地储备专项债券付息资金	5,927.10	687.95	1,223.96	1,223.96	1,223.96	1,089.62	477.64
合计	189,035.25	183,796.11	1,223.96	1,223.96	1,223.96	1,089.62	477.64
三、专项投资现金流出							
1、土地收储补偿费	75,973.50	75,973.50	-	-	-	-	-
2、土地综合开发费	-	-	-	-	-	-	-
3、土地其他费用	-	-	-	-	-	-	-
合计	75,973.50	75,973.50	-	-	-	-	-
四、专项债券现金流出							
1、本次债券利息	5,851.12	611.98	1,223.96	1,223.96	1,223.96	1,089.62	477.64
2、本次债券本金归还	75,973.00	-	-	-	-	17,005.00	58,968.00
3、本次债券发行费	75.97	75.97	-	-	-	-	-
合计	81,900.10	687.95	1,223.96	1,223.96	1,223.96	18,094.62	59,445.64
五、年度项目现金收支净额	31,161.65	107,134.65	-	-	-	-17,005.00	-58,968.00
六、本年资金结余		107,134.65	107,134.65	107,134.65	107,134.65	90,129.65	31,161.65
七、资金保障倍数	1.31						



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 31,161.65 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 1.31 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。

5、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)	已完成发行债券利息 (c)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	107,134.65	75,973.00	5,851.12	81,824.12	1.31
10%	107,134.65	75,973.00	5,851.12	81,824.12	1.31
5%	107,134.65	75,973.00	5,851.12	81,824.12	1.31
0%	107,134.65	75,973.00	5,851.12	81,824.12	1.31



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)	已完成发行债券利息 (c)	债券本息合计 d=(b+c)	
0%	107,134.65	75,973.00	5,851.12	81,824.12	1.31
-5%	101,777.92	75,973.00	5,851.12	81,824.12	1.24
-10%	96,421.19	75,973.00	5,851.12	81,824.12	1.18
-15%	91,064.46	75,973.00	5,851.12	81,824.12	1.11

(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)	已完成发行债券 利息(c)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	-15%	91,064.46	75,973.00	5,851.12	81,824.12	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) 福州市长乐区收回收购城区 2021 年营前第 4 号地块出让地块专项债券项目

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 13,769.15 万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,土地收储补偿费 13,769.15 万元。

资金来源系通过福州市足额筹集 0.15 万元、发行专项债券筹集 13,769.00 万元。本项目计划于本年通过发行专项债券募集 13,769.00 万元。项目本次计划调整原 2025 年 5 月发行的利率为 1.58%的《2025 年福建省政府专项债券



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

(八期)》福州市长乐区新增土地储备项目(一期)的 13,769.00 万元至本项目使用,由此估算债券存续期间利息费用为 870.20 万元,发行费用为 13.77 万元,利息费用及发行费用系由当地财政统筹支付。本项目预测债券还本付息情况见应付债券本息表所示:

应付债券本息表

单位:人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	13,769.00	-	13,769.00	108.78	108.78
2027 年	13,769.00	-	-	13,769.00	217.55	217.55
2028 年	13,769.00	-	-	13,769.00	217.55	217.55
2029 年	13,769.00	-	-	13,769.00	217.55	217.55
2030 年	13,769.00	-	13,769.00	-	108.78	13,877.78
合计		13,769.00	13,769.00		870.20	14,639.20

2、项目预测现金流

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料,本项目收益来源为土地出让净收益。

(1) 土地出让价格

项目地块坐落于首占镇营滨路南侧,地块总面积:1.6068 公顷,其中规划商住综合用地 1.6068 公顷,设定规划容积率 2.0,商住综合用地中商业配比为 10%。原地块由土地使用权人福州市长乐区城投房地产开发有限公司通过拍卖取得(2021 拍-12 号地块),原出让合同电子监管号为:3501002021B01394,福州市长乐区城投房地产开发有限公司为区属国企,已办理该地块的不动产权证,产权证号为闽(2022)长乐区不动产权第 0007949 号,土地剩余使用



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

年限为 66 年。土地不存在抵质押、司法查封等情况, 未开工或已开工未竣工原因主要是周边尚未全面开发, 规划进行了调整属于政府原因。

预期出让收入采用基准地价和区域平均出让价两种方法加权平均确定, 其中基准地价法权重为 10%, 区域平均出让价预估法权重为 90%。根据长乐区最新公布的基准地价, 地块所处级别商业用地地面价 3005 元/平方米, 居住用地地面价 2890 元/平方米。根据提供的实施方案商住综合用地区域平均出让价 18300 元/平方米。

预估出让收益=[商业用地基准地价地面价 $\times$ (1+区域影响因素修正系数) $\times$ 容积率修正系数 $\times$ 估价期日修正系数 $\times$ 0.1+居住用地基准地价地面价 $\times$ (1+区域影响因素修正系数) $\times$ 容积率修正系数 $\times$ 估价期日修正系数 $\times$ 0.9] $\times$ 地块总面积 $\times$ 0.1+区域平均价 $\times$ 地块总面积 $\times$ 0.9。预估出让收益=(3005 $\times$ 1.05 $\times$ 0.8838 $\times$ 1.01 $\times$ 0.1+2890 $\times$ 1.05 $\times$ 0.8616 $\times$ 1.01 $\times$ 0.9) $\times$ 1.6068 $\times$ 0.1+18300 $\times$ 1.6068 $\times$ 0.9=26,891.12 万元。综合地块未来规划、通货膨胀、GDP 增长等因素的系数修正影响后, 预估该地块 2026 年实现土地出让收益 26,891.12 万元。

(2) 土地收储成本

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, 拟出让地块包含城区 2021 年营前第 4 号地块, 面积 1.6068 公顷, 地块位于长乐区营前街道。

项目征地和拆迁补偿费用 13,769.15 万元。根据土地储备机构委托经备案的土地估价机构福建大地土地评估房地产估价有限公司, 对拟收回收购地块评估土地市场价格 14,195 万元, 相较原企业实际支付的原地价款 27,200



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

万元就低确定收地基础价格 14,195 万元。另外,根据福州市长乐区人民政府专题会议纪要《关于研究土地储备专项债券资金申请项目地块回收价格等有关问题的专题会议纪要》确定基础价格下调幅度 3%确定回收土地的价格 13,769.15 万元,并报福州市长乐区人民政府批准确认。

项目地块概况表

序号	项目名称	地块标志码	四至范围	收储成本(万元)
1	福州市长乐区收回收购城区 2021 年营前第 4 号地块出让地块专项债券项目	3501122025R001216	位于营前街道长安村,东至营滨路,西至河道,南至厂区,北至营立路	13,769.15

(3) 相关政策性基金和不可预见费支出

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

①国有土地收益基金

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)和《福州市财政局关于我市国有土地收益基金计提比例的通知》(榕财城〔2009〕950号)等精神,根据省财政厅、省国土资源厅《关于我省国有土地收益基金计提比例的通知》(闽财综〔2008〕3号),经市政府同意,我市国有土地收益基金按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得总成交价款 3%计提,专项用于地方政府国有土地收购储备。

②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)、省财政厅 省国土资源厅印发《福建省用于农业土地开发出让金收缴使用管理办法》的通知(闽财综〔2005〕20号)等精神,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

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, 其计算公式为: 土地出让金提取的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准(对应所在地征收等别)×15%, 长乐区划分对应所在地征收等别征收标准为 41 元/平方米, 即土地出让金提取的农业土地开发资金=土地出让面积×41×15%=土地出让面积×6.15。

③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。

④教育资金

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。



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

⑤住房保障基金

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), 本项目按照 10%的比例计提住房保障基金。

⑥不可预见费用

项目按土地收益的 1%预估。

综上, 项目考虑各项政策性基金与不可预见费 5,022.12 万元后, 其出让净收益为 21,869.00 万元。

土地出让成本测算表

单位: 人民币万元

出让年份	地块编码	土地出让收入	政策性基金及不可预见费	出让净收益
2027 年	3503222025R000285	26,891.12	5,022.12	21,869.00
合计		26,891.12	5,022.12	21,869.00

4、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
一、年初资金余额		-	-	21,869.00	21,869.00	21,869.00
二、本年现金流入						
1、资本金流入	0.15	0.15	-	-	-	-
2、债券资金流入	13,769.00	13,769.00	-	-	-	-
3、土地使用权出让净流入	21,869.00	-	21,869.00	-	-	-
4、财政安排土地储备专项债券付息资金	883.97	122.54	217.55	217.55	217.55	108.78
合计	36,522.12	13,891.69	22,086.55	217.55	217.55	108.78
三、专项投资现金流出						
1、土地收储补偿费	13,769.15	13,769.15	-	-	-	-
2、土地综合开发费	-	-	-	-	-	-
3、土地其他费用	-	-	-	-	-	-
合计	13,769.15	13,769.15	-	-	-	-
四、专项债券现金流出						
1、本次债券利息	870.20	108.78	217.55	217.55	217.55	108.78
2、本次债券本金归还	13,769.00	-	-	-	-	13,769.00
3、本次债券发行费	13.77	13.77	-	-	-	-
合计	14,652.97	122.54	217.55	217.55	217.55	13,877.78
五、年度项目现金收支净额	8,100.00	-	21,869.00	-	-	-13,769.00
六、本年资金结余		-	21,869.00	21,869.00	21,869.00	8,100.00
七、资金保障倍数	1.49					



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 8,100.00 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 1.49 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。

5、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)	已完成发行债券利息 (c)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	21,869.00	13,769.00	870.20	14,639.20	1.49
10%	21,869.00	13,769.00	870.20	14,639.20	1.49
5%	21,869.00	13,769.00	870.20	14,639.20	1.49
0%	21,869.00	13,769.00	870.20	14,639.20	1.49



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)	已完成发行债券利息 (c)	债券本息合计 d=(b+c)	
0%	21,869.00	13,769.00	870.20	14,639.20	1.49
-5%	20,775.55	13,769.00	870.20	14,639.20	1.42
-10%	19,682.10	13,769.00	870.20	14,639.20	1.34
-15%	18,588.65	13,769.00	870.20	14,639.20	1.27

(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)	已完成发行债券 利息(c)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	-15%	18,588.65	13,769.00	870.20	14,639.20	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。

(三) 福州市新增收储仓山区南湖片区南片区项目地块土地储备专项债券项目

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 176,000.00 万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,土地收储补偿费 148,071.76 万元,土地综合开发费 27,928.24 万元。

资金来源为福州市足额筹集 35,200.00 万元,通过发行专项债券筹集 140,800.00 万元。本项目计划于本年通过发行专项债券募集 68,445.00 万元,其中项目已于 2026 年 5 月通过发行 5 年期利率为 1.50%专项债券募集



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

18,719.00 万元, 本次计划调整原 2025 年 5 月发行的利率为 1.58%的《2025 年福建省政府专项债券(八期)》福清市土地储备专项债包 2 项目的 49,726.00 万元至本项目使用。剩余的 72,355.00 万元预计于 2027 年度发行专项债券募集。由此估算债券存续期间利息费用为 11,601.22 万元, 发行费用为 140.80 万元, 利息费用及发行费用系由当地财政统筹支付。本项目预测债券还本付息情况见应付债券本息表所示:

应付债券本息表

单位: 人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	68,445.00	-	68,445.00	533.23	533.23
2027 年	68,445.00	72,355.00	-	140,800.00	1,771.92	1,771.92
2028 年	140,800.00	-	-	140,800.00	2,477.38	2,477.38
2029 年	140,800.00	-	-	140,800.00	2,477.38	2,477.38
2030 年	140,800.00	-	49,726.00	91,074.00	2,084.54	51,810.54
2031 年	91,074.00	-	18,719.00	72,355.00	1,551.32	20,270.32
2032 年	72,355.00	-	72,355.00	-	705.46	73,060.46
合计		140,800.00	140,800.00		11,601.22	152,401.22

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。

项目拟出让地块包含 3 个地块, 地块位于仓山区火车南站重要轨道交通枢纽东侧, 南北向贯通铁头山与清凉山植物园, 土地出让价格预测参考近期周边地块出让价和在售房源价格, 楼面价暂按商业商务用地 0.25 万元/m²、二类住宅用地 0.65 万元/m²、商住用地 0.64-0.66 万元/m²、科研用地 0.27 万元/m²测算。



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	仓山区南湖片区南片区项目地块	35012025R000847	仓山区火车南站重要轨道交通枢纽东侧, 南北向贯通铁头山与清凉山植物园	176,000.00

②土地出让价格预测:

结合近期周边项目房地产销售价格,共选取3个地块出让样本进行分析, 明细见下表。

项目周边近三年土地挂牌成交案例表

单位: 人民币万元

序号	宗地名称	宗地位置	土地出让面积(m ²)	建筑规划面积(m ²)	成交日期	楼面价(元/m ²)	受让单位
1	宗地 2025-81号(南湖片区北侧)	仓山区永南路北侧,南湖片区北侧出让地块十	66,607.00	119,892.60	2025.12.10	2,744.00	加葆健康科技(福建)有限公司
3	长乐 2025 航拍-3号(二类住宅+商业,参考)	长乐区航城街道G316南侧、广场路西侧	19,514.00	39,028.00	2025.05.23	6,534.00	福州合达房地产开发有限公司
4	宗地 2025-56号(仓山亚太汽车市场,商住)	仓山区福峡路沿线(亚太汽车交易市场出让地块)	30,600.00	72,841.80	2025.11.20	6,312.00	福州新榕筑业工程有限公司

(1) 项目预测运营现金流入

本项目参考参考近期周边地块出让价和在售房源价格,楼面价暂按商业商务用地 0.25 万元/m²、二类住宅用地 0.65 万元/m²、商住用地 0.64-0.66 万元/m²、科研用地 0.27 万元/m²测算。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	2030年	35012025R000847	商业商务用地	14.46	38,560.19	2,500.00	9,640.00
2	2030年	35012025R000847	二类住宅用地	37.89	35,364.18	6,500.00	22,987.00



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

序号	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)
3	2030年	35012025R000847	商业商务用地	86.34	230,241.15	2,500.00	57,560.00
4	2030年	35012025R000847	商业商务用地	14.73	39,280.20	2,500.00	9,820.00
5	2030年	35012025R000847	商业商务用地	16.73	44,613.56	2,500.00	12,500.00
6	2030年	35012025R000847	商住用地	29.00	46,593.57	6,600.00	30,752.00
7	2030年	35012025R000847	商住用地	70.33	65,641.66	6,500.00	42,667.00
8	2030年	35012025R000847	商住用地	123.10	114,893.91	6,600.00	75,830.00
9	2030年	35012025R000847	商住用地	71.43	114,764.77	6,400.00	73,449.00
10	2030年	35012025R000847	商住用地	140.65	168,780.84	6,400.00	108,020.00
11	2030年	35012025R000847	科研用地	33.91	40,692.20	2,700.00	11,200.00
合计				638.57			454,425.00

(2) 项目预测运营现金流出

①政策性专项基金: 包括农业土地开发基金、新增建设用地土地有偿使用费、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、不可预见费等。

A. 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. 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



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

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

D. 根据国务院《关于规定国有土地使用权出让收支管理的通知》(国办发[2006]100 号) 和《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》(财综[2006]68 号), 国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入 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 140802.2 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	政策性专项资金	不可预见费	合计土地成本	出让净现金流入
1	2030 年	35012025R000847	454,425.00	97,734.96	4,544.25	102,279.21	352,145.79

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
一、年初资金余额			-	49,726.00	-	-	-	302,419.79	283,700.79
二、本年现金流入									
1、资本金流入	35,200.00	33,917.80	1,282.20	-	-	-	-	-	-
2、债券资金流入	140,800.00	-	68,445.00	72,355.00	-	-	-	-	-
3、土地使用权出让金流入	352,145.79		-	-	-	-	352,145.79	-	-
4、财政安排土地储备专项债券付息资金	11,742.02	-	601.67	1,844.27	2,477.38	2,477.38	2,084.54	1,551.32	705.46
合计	539,887.81	33,917.80	70,328.87	74,199.27	2,477.38	2,477.38	354,230.33	1,551.32	705.46
三、专项投资现金流出									
1、土地收储补偿费	148,071.76	33,917.80	18,719.00	95,434.96	-	-	-	-	-
2、土地综合开发费	27,928.24	-	1,282.20	26,646.04	-	-	-	-	-
3、土地其他费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	176,000.00	33,917.80	20,001.20	122,081.00	-	-	-	-	-
四、专项债券现金流出									
1、本次债券利息	11,601.22	-	533.23	1,771.92	2,477.38	2,477.38	2,084.54	1,551.32	705.46
2、本次债券本金归还	140,800.00	-	-	-	-	-	49,726.00	18,719.00	72,355.00
3、本次债券发行费	140.80	-	68.45	72.36	-	-	-	-	-
合计	152,542.02	-	601.67	1,844.27	2,477.38	2,477.38	51,810.54	20,270.32	73,060.46
五、年度项目现金收支净额	211,345.79	-	49,726.00	-49,726.00	-	-	302,419.79	-18,719.00	-72,355.00
六、本年资金结余		-	49,726.00	-	-	-	302,419.79	283,700.79	211,345.79
七、资金保障倍数	2.31								



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 211,345.79 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 2.31 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/e)
		债券本金 (b)	已完成发行 债券利息(c)	已完成发行 债券利息(d)	债券本息合计 e=(b+c+d)	
15%	352,145.79	140,800.00	8,112.80	4,546.61	153,459.41	2.29
10%	352,145.79	140,800.00	7,760.07	4,546.61	153,106.68	2.30
5%	352,145.79	140,800.00	7,407.34	4,546.61	152,753.95	2.31
0%	352,145.79	140,800.00	7,054.61	4,546.61	152,401.22	2.31



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)	已完成发行 债券利息(c)	已完成发行 债券利息(d)	债券本息合 计 e=(b+c+d)	
0%	352,145.79	140,800.00	7,054.61	4,546.61	152,401.22	2.31
-5%	334,538.50	140,800.00	7,054.61	4,546.61	152,401.22	2.20
-10%	316,931.21	140,800.00	7,054.61	4,546.61	152,401.22	2.08
-15%	299,323.92	140,800.00	7,054.61	4,546.61	152,401.22	1.96

(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)	已完成发 行债券利 息(c)	已完成发 行债券利 息(d)	债券本息合 计 e=(b+c+d)	
15%	-15%	299,323.92	140,800.00	8,112.80	4,546.61	153,459.41	1.95

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) 福清市土地储备专项债包2-江阴工业集中区工业储备地2011-006号等4个地块

1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为29,314.91万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,土地收储补偿费9,413.63万元、土地综合开发费19,029.54万元和土地其他费用871.74万元。

资金来源系通过福州市足额筹集214.91万元、发行专项债券筹集29,100.00万元。本项目计划于本年通过发行专项债券募集29,100.00万元,



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

其中项目本次计划调整原 2025 年 5 月发行的利率为 1.58% 的《2025 年福建省政府专项债券(八期)》福清市土地储备专项债包 2 项目的 5,612.00 万元至本项目使用, 剩余 23,488.00 万元预计本年后续批次发行专项债券募集。由此估算债券存续期间利息费用为 2,644.76 万元, 发行费用为 29.10 万元, 利息费用及发行费用系由当地财政统筹支付。本项目预测债券还本付息情况见应付债券本息表所示:

应付债券本息表

单位: 人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	-	29,100.00	-	29,100.00	44.33	44.33
2027 年	29,100.00	-	-	29,100.00	546.69	546.69
2028 年	29,100.00	-	-	29,100.00	546.69	546.69
2029 年	29,100.00	-	-	29,100.00	546.69	546.69
2030 年	29,100.00	-	5,612.00	23,488.00	502.35	6,114.35
2031 年	23,488.00	-	23,488.00	-	458.02	23,946.02
合计		29,100.00	29,100.00		2,644.76	31,744.76

2、项目预测现金流

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料, 本项目收益来源为土地出让净收益。

(1) 土地出让价格

项目地块位于福清市江阴港城经济区内, 共 4 个地块, 分别为江阴工业集中区工业储备地 2011-006 号地块、工业储备地 2023-015 号、工业储备地 2023-037 号和工业储备地 2023-038 号。

本项目参考 2024 年 10 月出让的 2024 工业挂-16 号(出让地价为 1,320.23



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

元/平方米)、2025年11月出让的2025工业挂-09号(出让地价为750.03元/平方米)和2025年12月出让的2025工业拍-02号(出让地价为826.69元/平方米),并参考以往项目审定价格,基于市场接受程度修正结果,综合地块未来规划、通货膨胀、GDP增长等因素的系数修正影响后,出于谨慎性考虑,平均出让土地单价按750元/平方米计算,故本项目四地块估价合计47,573.85万元,具体如下:①江阴工业集中区工业储备地2011-006号地块25.5444公顷,估价19,158.30万元;②工业储备地2023-015号12.1614公顷,估价9,121.05万元;③工业储备地2023-037号12.7580公顷,估价9,568.50万元;④工业储备地2023-038号12.9680公顷,估价9,726.00万元。

(2) 土地收储成本

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料,本项目拟出让4个地块共计63.4318公顷。根据《福清市人民政府关于调整征地区片综合地价标准的通知》(融政综[2023]175号)、《福清市人民政府关于公布福清市征收土地上附着物和青苗等补偿标准的通知》(融政规[2024]1号)、《福清市人民政府办公室关于印发福清市储备地净地出让实施方案的通知》(融政办[2024]30号)、《福清市人民政府关于印发福清市征收农村集体农用地留用地补偿兑现管理实施办法(试行)的通知》(融政规[2024]5号)等文件和当地征地和拆迁补偿标准、土地前期开发涉及的工程建设标准等,结合每个地块成本构成的实际情况,逐个地块确认估算成本,经汇总项目成本29,314.91万元,其中征地和拆迁补偿费用4,315.58万元、留用地补偿5,098.05万元、土地开发支出19,029.54万元、其他支出871.74万元。



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

项目地块概况表

序号	项目名称	地块标志码	收储成本(万元)
1	江阴工业集中区工业储备地 2011-006 号	3501812025R100162	12,564.18
2	工业储备地 2023-015 号	3501812025R003016	5,930.31
3	工业储备地 2023-037 号	3501812025R003006	5,484.09
4	工业储备地 2023-038 号	3501812025R002984	5,336.33
合计			29,314.91

(3) 相关政策性基金和不可预见费支出

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

① 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,福清市近三年按照3%计提。

② 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



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

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。

③ 教育资金

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。

④ 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), 市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入, 扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后, 作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径按照不低于 10%的比例安排资金。



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

⑤ 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),福清市按照国有建设用地使用权出让面积每平方米7.95元计提。

⑥ 不可预见费用

根据《中华人民共和国预算法》《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68号)以及福建省自然资源厅《关于加强土地储备监管工作的通知》(闽自然资〔2020〕74号)等相关规定,各地政府根据自身需求,在土地出让后可计提一定比例的不可预见费以应对潜在风险,主要用于解决征地拆迁和土地开发中出现的不可预见问题,如漏项、差价、特殊补偿等,保障土地储备工作的持续稳定开展。目前,在本区域实践中,暂未计提费用缴纳要求。出于确保专项债项目偿债资金足额覆盖、增强方案的可操作性与实施韧性的需求,经审慎研究,决定在本项目资金测算中,按照土地出让收益的1%



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

预提不可预见费。该项计提旨在构建更为稳健的财务缓冲机制,有效防范和化解土地出让过程中的不确定性,从而切实保障项目还款资金来源,提升资金管理的规范性与安全性。

综上,项目考虑各项政策性基金与不可预见费 7,305.47 万元后,其出让净收益为 22,181.00 万元。

土地出让成本测算表

单位:人民币万元

出让年份	地块编码	土地出让收入	政策性基金及不可预见费	出让净收益
2027 年	3501812025R100162	19,158.30	2,714.30	16,444.00
2027 年	3501812025R003016	9,121.05	1,307.64	7,813.41
2027 年	3501812025R003006	9,568.50	1,592.95	7,975.56
2027 年	3501812025R002984	9,726.00	1,690.58	8,035.42
合计		47,573.85	7,305.47	40,268.38

4、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		-	40,268.38	40,268.38	40,268.38	40,268.38	34,656.38
二、本年现金流入							
1、资本金流入	214.91	214.91	-	-	-	-	-
2、债券资金流入	29,100.00	29,100.00	-	-	-	-	-
3、土地使用权出让净流入	40,268.38	40,268.38	-	-	-	-	-
4、财政安排土地储备专项债券付息资金	2,673.86	73.43	546.69	546.69	546.69	502.35	458.02
合计	72,257.15	69,656.73	546.69	546.69	546.69	502.35	458.02
三、专项投资现金流出							
1、土地收储补偿费	9,413.63	9,413.63	-	-	-	-	-
2、土地综合开发费	19,029.54	19,029.54	-	-	-	-	-
3、土地其他费用	871.74	871.74	-	-	-	-	-
合计	29,314.91	29,314.91	-	-	-	-	-
四、专项债券现金流出							
1、本次债券利息	2,644.76	44.33	546.69	546.69	546.69	502.35	458.02
2、本次债券本金归还	29,100.00	-	-	-	-	5,612.00	23,488.00
3、本次债券发行费	29.10	29.10	-	-	-	-	-
合计	31,773.86	73.43	546.69	546.69	546.69	6,114.35	23,946.02
五、年度项目现金收支净额	11,168.38	40,268.38	-	-	-	-5,612.00	-23,488.00
六、本年资金结余		40,268.38	40,268.38	40,268.38	40,268.38	34,656.38	11,168.38
七、资金保障倍数	1.27						



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 11,168.38 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 1.27 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。

5、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)	已完成发行 债券利息(c)	已完成发行 债券利息(d)	债券本息合计 e=(b+c+d)	
15%	40,268.38	29,100.00	2,633.59	354.68	32,088.27	1.25
10%	40,268.38	29,100.00	2,519.09	354.68	31,973.77	1.26
5%	40,268.38	29,100.00	2,404.58	354.68	31,859.26	1.26
0%	40,268.38	29,100.00	2,290.08	354.68	31,744.76	1.27



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)	已完成发行 债券利息(c)	已完成发行 债券利息(d)	债券本息合 计 e=(b+c+d)	
0%	40,268.38	29,100.00	2,290.08	354.68	31,744.76	1.27
-5%	38,254.97	29,100.00	2,290.08	354.68	31,744.76	1.21
-10%	36,241.55	29,100.00	2,290.08	354.68	31,744.76	1.14
-15%	34,228.13	29,100.00	2,290.08	354.68	31,744.76	1.08

(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)	已完成发 行债券利 息(c)	已完成发 行债券利 息(d)	债券本息合 计 e=(b+c+d)	
15%	-15%	34,228.13	29,100.00	2,633.59	354.68	32,088.27	1.07

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

基于未来项目专项收入等受宏观经济、价格及市场等因素影响较大,若项目现金流入暂时难以实现,而导致不能偿还到期债券本金,考虑可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还,进而在项目收入最终实现后予以归还,或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。项目实施单位预估的土地出让价格市场可以实现出让,若最终拍卖价低于项目实施单位预估的土地出让价格或债券到期前未能实现成交,且无法通过增加资本金、增发债券周转偿还时,相关项目由财政承担本息偿还。



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

五、评估结论

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

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

六、提请报告使用者注意的事项

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

本报告根据项目的实施方案及其他资料作为测算依据,由于项目实施方在编制实施方案中收益与融资自求平衡方案中运用了一系列的假设,包括有关未来事项和预测性假设,而预期事项通常并非如预期那样发生,可能因后期用地规划、政府干预、房地产市场变动、资本市场不稳定等原因导致测算数据、假设的变更或变动存在使项目收益产生变动的风险,实际结果可能与预测性信息存在较大差异。预测性信息由项目实施方负责,本咨询报告出具的意见,仅是基于项目预测性信息进行的分析和评估,并非对预测性信息承担保证责任或其他任何责任。由于本期债券存续期间较长,具有较大不确定性,若测算基础、相关假设等诸多情况发生变化,或者依据的实施方案、业主(实施方)说明、专项债券实施方案项目地块一览表等资料及重要估计出



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

现偏差或错漏, 则预测性信息、收益与融资自求平衡方案、评估结论等均可能存在较大偏差。上述情况及所造成的后果与执行本项业务的注册会计师及其所在会计师事务所无关。

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

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

2026年7月20日

