

2024 年第一批福建省政府专项债券——

闽侯青口汽车城兰圃产业园

项目实施方案

编制单位：福州东南汽车城投资发展集团有限公司（公章）



闽侯青口汽车工业园区管理委员会（公章）



闽侯县财政局（公章）



日期：2024 年 2 月

一、项目基本情况

（一）项目总体情况介绍

项目名称：闽侯青口汽车城兰圃产业园项目

项目单位：福州东南汽车城投资发展集团有限公司

项目区划：闽侯县祥谦镇兰圃村

项目总用地面积 1,686,677 平方米（168.67 公顷），建筑面积 386,800 平方米。其中：标准厂房建筑面积 199,998 m²、生活居住区建筑面积 104,550 m²、其他公共基础配套设施建筑面积 82,252 m²。

建设内容：标准化厂房及园区配套公寓等建筑物主体土建工程及其给排水、电气、暖通、消防工程，并配套完善园区污水管网、河道整治、园区道路、综合管网、绿化景观等相关附属配套设施。

项目总投：本项目总投资为 200,000.00 万元，剔除建设期利息后的静态总投为 195,600.00 万元，其中工程费用为 177,917.10 万元，工程建设其他费为 8,368.61 万元，基本预备费 9,314.29 万元；

建设进度：基本完工：兰圃产业园河道整治、兰圃产业园市政配套设施路灯建设项目、林森大道二期（青口段）、兰圃产业园新榕路道路建设工程项目；在建项目：兰圃产业园给排水工程、兰圃片区福厦客专应急排水工程、兰圃产业

园开辟所、闽侯青口汽车城兰圃产业园项目基础配套设施工程（前洋路、纵一路、横三路、纵二路、横二路、横一路、纵三路、兰圃河、前洋河）、兰圃园区标准化厂房；正在前期谋划项目：兰圃产业园市政雨污水管网修复及改扩建工程、兰圃产业园配套慢行道工程、东南汽车城大道兰圃段（拟动工）、兰圃片区污水处理厂、兰圃产业园新能源汽车标准化厂房。

（二）经济社会效益分析

1、项目对所在地居民收入的影响

由于项目区规划人口容量较大，随着市政基础设施环境的改善，将有利于带动项目区商贸交易、餐饮、旅馆、商品销售、文化卫生等行业的繁荣发展，同时，众多企业的入驻，必将带来大量的员工租房需求，有助于提高项目所在地居民的收入水平，改善人民的生活环境，从而促进当地文化教育水平、卫生健康水平的提高。

2、项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

项目建设有利于繁荣地方经济，取得较大的社会经济效益。该项目建成后，将有利于加快推进闽侯青口汽车城兰圃产业园项目的招商引资与开发。同时规划配套建设临江生态居住组团和青口生活组团，通过合理规划布局开发，带动区域商业、建筑业、中介业、运输业等的迅速发展，为所在地

居民带来生活环境质量的提升和收入水平，促进当地社会经济发展。

3、项目对促进就业的影响

该项目工程量较大，建设周期较长，在施工过程中将直接带动 500 人以上就业（主要为土石方、道路施工工人），间接带动大量就业人数（主要为建材销售及餐饮、物流、住宿等行业）。且项目运营期间，众多企业的入驻，可以为当地带来大量的就业岗位，项目实施对促进区域就业效果明显。

4、项目对当地基础设施、社会服务容量和城市化进程等的影响

项目的建设加快了青口汽车城控制性详细规划的实施步伐，提升了青口汽车城的整体功能和品位，有利于培育经济新的增长点，更大规模地转移剩余劳动力，推动境内社会经济的发展。

（三）债券资金用途

专项债券资金专款专用，全部用于本项目建设。对应形成的基础设施资产和专项收入，严格按照发行约定用途使用。

二、项目投资估算及融资方案

(一) 项目总投情况

根据项目可行性研究报告及备案证明，本项目总投资为 200,000.00 万元，剔除建设期利息后的静态总投为 195,600.00 万元，其中工程费用为 177,917.10 万元，工程建设其他费为 8,368.61 万元，基本预备费 9,314.29 万元。本项目分年投资计划如下：

项目分年投资计划表

单位：人民币万元

序号	项目	以前年度	2024 年	2025 年	合计
1	工程费用	88,097.16	53,458.30	36,361.64	177,917.10
2	工程建设其他费用	4,184.40	4,184.21	-	8,368.61
3	预备费	6,718.44	2,595.85	-	9,314.29
	合计	99,000.00	60,238.36	36,361.64	195,600.00

(二) 项目融资方案

本项目计划申请专项债券共计 80,000.00 万元，其中本次拟申请 11,500.00 万元，期限 15 年。具体资金筹措情况如下：

资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	以前年度	2024 年	2025 年	合计
1	自筹资金	75,000.00	10,600.00	30,000.00	115,600.00
2	专项债券	25,600.00	54,400.00	-	80,000.00
	合计	100,600.00	65,000.00	30,000.00	195,600.00

三、项目预期收益、成本及资金平衡情况

(一) 项目预期收益情况

本项目运营期内收入主要由标准厂房出租收入、生活居住设施出租收入、停车位出租收入、土地出租收入构成。各项收入具体测算过程如下：

1. 标准厂房出租收入：标准厂房出租平均价格按照 25 元/m²/月计，每 5 年增长 20%。债券存续期内，本项预计将实现收入共计 95,879.04 万元。

2. 生活居住设施出租收入：生活居住设施出租平均价格按照 40 元/m²/月计，每 5 年增长 20%。债券存续期内，本项预计将实现收入共计 80,194.03 万元。

3. 停车位出租收入：机动车停车位按 200 元/个/月计，非机动车停车位按 10 元/个/月计。债券存续期内，本项预计将实现收入共计 4,815.00 万元。

4. 土地出租收入：土地出租平均价格按照 9 元/m²/月计，每 5 年增长 5%，出租面积共 900000 m²。债券存续期内，本项预计将实现收入共计 134,002.35 万元。

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计 314,890.42 万元，具体测算过程详见《闽侯青口汽车城兰圃产业园项目运营收支预测表》。

(二) 项目运营期间支出情况

本项目运营期间预期支出主要由管理人员工资及福利

费支出、维修养护费用支出、办公管理费用支出、营销费用支出、税费支出构成。各项支出具体测算过程如下：

1. 管理人员工资及福利费支出：本项目工作人员共计 45 人，人均工资及福利按 8000 元/人/月计算，按每 5 年增长 20%计取。债券存续期内，本项预计将产生支出共计 7,862.40 万元。

2. 维修养护费用支出：维修养护费用按项目当年度固定资产折旧费用的 5%计取。债券存续期内，本项预计将产生支出共计 3,562.50 万元。

3. 办公管理费用支出：办公管理费用按工资及福利费用的 5%计取。债券存续期内，本项预计将产生支出共计 393.12 万元。

4. 营销费用：营销费用，按项目收入的 2%计取。债券存续期内，本项预计将产生支出共计 6,297.81 万元。

5. 税费支出：按项目特点及国家有关税收政策的规定，本项目相关税费主要为企业所得税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、土地使用税、房产税等。债券存续期内，本项预计将产生支出共计 93,094.99 万元。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 111,210.82 万元，具体测算过程详见《闽侯青口汽车城兰圃产业园项目运营收支预测表》。

闽侯青口汽车城兰圃产业园项目运营收支预测表

单位：人民币万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	出租率	60%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
一	项目收入	12,607.00	16,809.67	18,938.51	18,938.51	18,938.51	21,413.21	21,413.21	21,413.21
1	标准厂房出租	3,599.96	4,799.95	5,399.95	5,399.95	5,399.95	6,479.94	6,479.94	6,479.94
2	生活居住设施出租	3,011.04	4,014.72	4,516.56	4,516.56	4,516.56	5,419.87	5,419.87	5,419.87
3	停车位出租	164.00	219.00	274.00	274.00	274.00	328.00	328.00	328.00
4	土地出租收入	5,832.00	7,776.00	8,748.00	8,748.00	8,748.00	9,185.40	9,185.40	9,185.40
二	运营成本	3,666.10	4,381.52	4,745.81	4,746.81	4,747.81	5,338.08	5,339.08	5,340.08
1	管理人员工资及福利费	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	518.40	518.40	518.40
2	维修保养费用	237.50	237.50	237.50	237.50	237.50	237.50	237.50	237.50
3	办公管理费用	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	25.92	25.92	25.92
4	营销费用	252.14	336.19	378.77	378.77	378.77	428.26	428.26	428.26
5	营运税金	2,722.86	3,354.23	3,675.94	3,676.94	3,677.94	4,127.99	4,128.99	4,129.99
5.1	增值税	1,013.62	1,360.63	1,536.41	1,536.41	1,536.41	1,740.74	1,740.74	1,740.74
5.2	城市维护建设税	50.68	68.03	76.82	76.82	76.82	87.04	87.04	87.04
5.3	教育费附加	30.41	40.82	46.09	46.09	46.09	52.22	52.22	52.22
5.4	地方教育附加	20.27	27.21	30.73	30.73	30.73	34.81	34.81	34.81
5.5	印花税	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00
5.6	房产税	745.87	994.53	1,121.89	1,121.89	1,121.89	1,346.18	1,346.18	1,346.18
5.7	土地使用税	854.00	854.00	854.00	854.00	854.00	854.00	854.00	854.00
三	折旧费及摊销	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00
四	财务费用	2,624.51	2,624.51	2,624.51	2,624.51	2,624.51	2,624.51	2,624.51	2,624.51
五	所得税	391.60	1,263.41	1,704.55	1,704.30	1,704.05	2,175.15	2,174.90	2,174.65
六	项目净收益	8,549.31	11,164.74	12,488.15	12,487.40	12,486.65	13,899.97	13,899.22	13,898.47

闽侯青口汽车城兰圃产业园项目运营收支预测表（续）

单位：人民币万元

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
	出租率	60%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	
一	项目收入	21,413.21	21,413.21	24,318.44	24,318.44	24,318.44	24,318.44	24,318.44	314,890.42
1	标准厂房出租	6,479.94	6,479.94	7,775.92	7,775.92	7,775.92	7,775.92	7,775.92	95,879.04
2	生活居住设施出租	5,419.87	5,419.87	6,503.85	6,503.85	6,503.85	6,503.85	6,503.85	80,194.03
3	停车位出租	328.00	328.00	394.00	394.00	394.00	394.00	394.00	4,815.00
4	土地出租收入	9,185.40	9,185.40	9,644.67	9,644.67	9,644.67	9,644.67	9,644.67	134,002.35
二	运营成本	5,341.08	5,342.08	6,043.20	6,044.20	6,045.20	6,046.20	6,047.20	79,214.42
1	管理人员工资及福利费	518.40	518.40	622.08	622.08	622.08	622.08	622.08	7,862.40
2	维修保养费用	237.50	237.50	237.50	237.50	237.50	237.50	237.50	3,562.50
3	办公管理费用	25.92	25.92	31.10	31.10	31.10	31.10	31.10	393.12
4	营销费用	428.26	428.26	486.37	486.37	486.37	486.37	486.37	6,297.81
5	营运税金	4,130.99	4,131.99	4,666.14	4,667.14	4,668.14	4,669.14	4,670.14	61,098.59
5.1	增值税	1,740.74	1,740.74	1,980.62	1,980.62	1,980.62	1,980.62	1,980.62	25,590.28
5.2	城市维护建设税	87.04	87.04	99.03	99.03	99.03	99.03	99.03	1,279.51
5.3	教育费附加	52.22	52.22	59.42	59.42	59.42	59.42	59.42	767.71
5.4	地方教育附加	34.81	34.81	39.61	39.61	39.61	39.61	39.61	511.81
5.5	印花税	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00	225.00
5.6	房产税	1,346.18	1,346.18	1,615.46	1,615.46	1,615.46	1,615.46	1,615.46	19,914.28
5.7	土地使用税	854.00	854.00	854.00	854.00	854.00	854.00	854.00	12,810.00
三	折旧费及摊销	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	71,250.00
四	财务费用	2,624.51	2,624.51	2,624.51	2,624.51	2,231.68	1,817.03	897.60	36,440.43
五	所得税	2,174.40	2,174.15	2,725.18	2,724.93	2,822.89	2,926.30	3,155.91	31,996.39
六	项目净收益	13,897.72	13,896.97	15,550.06	15,549.31	15,450.35	15,345.94	15,115.33	203,679.61

（三）应付债务本息情况

本项目已于 2022 年 2 月通过发行 15 年期专项债券募集资金 24,100.00 万元，债券票面利率为 3.26%；于 2023 年 6 月通过发行 15 年期专项债券募集资金 1,500.00 万元，债券票面利率为 2.91%。计划于 2024 年通过发行 15 年期专项债券融资 54,400.00 万元，其中本次拟申请 11,500.00 万元。参考 2023 年 15 年期国债收益率平均值，本期及以后年度计划发行的 15 年期专项债券利率均按 3.30%进行测算，本项目全生命周期内还本付息情况如下：

应付债务本息表

单位：人民币万元

年份	期初本金	当年新增本金	当年应付本金	期末本金	当年应付利息	当年还本付息合计
2022 年	-	24,100.00	-	24,100.00	392.83	392.83
2023 年	24,100.00	1,500.00	-	25,600.00	807.49	807.49
2024 年	25,600.00	54,400.00	-	80,000.00	1,726.91	1,726.91
2025 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,624.51	2,624.51
2026 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,624.51	2,624.51
2027 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,624.51	2,624.51
2028 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,624.51	2,624.51
2029 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,624.51	2,624.51
2030 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,624.51	2,624.51
2031 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,624.51	2,624.51
2032 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,624.51	2,624.51
2033 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,624.51	2,624.51
2034 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,624.51	2,624.51

年份	期初本金	当年新增本金	当年应付本金	期末本金	当年应付利息	当年还本付息合计
2035 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,624.51	2,624.51
2036 年	80,000.00	-	-	80,000.00	2,624.51	2,624.51
2037 年	80,000.00	-	24,100.00	55,900.00	2,231.68	26,331.68
2038 年	55,900.00	-	1,500.00	54,400.00	1,817.03	3,317.03
2039 年	54,400.00	-	54,400.00	-	897.60	55,297.60
合计		80,000.00	80,000.00		39,367.65	119,367.65

(四) 项目资金平衡情况

本项目本息覆盖倍数为 1.71 倍。债券存续期内各年度现金流情况如下：

闽侯青口汽车城兰圃产业园项目现金流分析测算表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、年初资金余额		374.09	3,354.42	2,917.57	11,457.80	21,321.44	31,184.34	41,046.48	52,321.94
二、本年现金流入									
1、资本金流入	75,000.00	10,600.00	30,000.00	-	-	-	-	-	-
2、债券资金流入	25,600.00	54,400.00	-	-	-	-	-	-	-
3、土地使用权出让金流入		-	-	-	-	-	-	-	-
4、项目经营净资金流入		-	8,549.31	11,164.74	12,488.15	12,487.40	12,486.65	13,899.97	13,899.22
5、其他自筹渠道资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	100,600.00	65,000.00	38,549.31	11,164.74	12,488.15	12,487.40	12,486.65	13,899.97	13,899.22
三、专项投资现金流出									
1、征地拆迁安置费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、基础设施建设建设费用	88,097.16	53,458.30	36,361.64	-	-	-	-	-	-
3、其他费用	10,902.84	6,780.06	-	-	-	-	-	-	-
4、其他融资渠道还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	99,000.00	60,238.36	36,361.64	-	-	-	-	-	-
四、专项债券现金流出									
1、本次债券利息	1,200.32	1,726.91	2,624.51	2,624.51	2,624.51	2,624.51	2,624.51	2,624.51	2,624.51
2、本次债券本金归还	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、本次债券发行费	25.60	54.40	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,225.92	1,781.31	2,624.51	2,624.51	2,624.51	2,624.51	2,624.51	2,624.51	2,624.51
五、年度项目现金收支净额	374.09	2,980.33	-436.84	8,540.23	9,863.64	9,862.89	9,862.14	11,275.46	11,274.71
六、本年资金结余	374.09	3,354.42	2,917.57	11,457.80	21,321.44	31,184.34	41,046.48	52,321.94	63,596.65
七、资金保障倍数（未考虑其他融资）		1.71							
八、资金保障倍数（考虑其他融资）		1.71							

闽侯青口汽车城兰圃产业园项目现金流分析测算表（续上表）

单位：人民币万元

年份	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	合计
一、年初资金余额	63,596.65	74,870.62	86,143.83	97,416.30	110,341.84	123,266.64	112,385.31	124,414.23	
二、本年现金流入									
1、资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	115,600.00
2、债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	80,000.00
3、土地使用权出让金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、项目经营净资金流入	13,898.47	13,897.72	13,896.97	15,550.06	15,549.31	15,450.35	15,345.94	15,115.33	203,679.61
5、其他自筹渠道资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	13,898.47	13,897.72	13,896.97	15,550.06	15,549.31	15,450.35	15,345.94	15,115.33	399,279.61
三、专项投资现金流出									
1、征地拆迁安置费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、基础设施的建设费用	-	-	-	-	-	-	-	-	177,917.10
3、其他费用	-	-	-	-	-	-	-	-	17,682.90
4、其他融资渠道还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	195,600.00
四、专项债券现金流出									
1、本次债券利息	2,624.51	2,624.51	2,624.51	2,624.51	2,624.51	2,231.68	1,817.03	897.60	39,367.65
2、本次债券本金归还	-	-	-	-	-	24,100.00	1,500.00	54,400.00	80,000.00
3、本次债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	80.00
合计	2,624.51	2,624.51	2,624.51	2,624.51	2,624.51	26,331.68	3,317.03	55,297.60	119,447.65
五、年度项目现金收支净额	11,273.96	11,273.21	11,272.46	12,925.55	12,924.80	-10,881.33	12,028.91	-40,182.27	84,231.96
六、本年资金结余	74,870.62	86,143.83	97,416.30	110,341.84	123,266.64	112,385.31	124,414.23	84,231.96	
七、资金保障倍数（未考虑其他融资）		1.71							
八、资金保障倍数（考虑其他融资）		1.71							

四、专项债券投资者保护措施

（一）严格执行债券资金管理制度

项目主管部门、项目单位如实、准确制定项目收益和融资平衡方案，合理评估专项债券对应项目风险，切实履行项目管理责任。收到债券资金后，严格按照财政部和行业主管部门有关要求使用专项债券资金，确保专项债券专款专用。

（二）强化对应资产管理

项目主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理，严禁将专项债券对应的资产用于为融资平台等企业融资提供任何形式的担保。

（三）严格项目偿债责任

项目单位将专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金。项目主管部门负责审核、申报专项债券项目资金需求，组织做好专项债券项目的发行准备工作，督促项目单位规范使用专项债券资金，做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度、如期实现专项收入、确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

五、项目风险评估及控制措施

（一）市场风险及控制措施

市场风险：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：项目单位合理安排专项债券申请金额，做好债务的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（二）财务风险及控制措施

财务风险：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时提前考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

（三）管理风险及控制措施

管理风险：项目建设具有周期长、资金投入大等特点，在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平和可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

风险控制措施：项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

（四）经营风险及控制措施

经营风险：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若本项目投入运营后的实际经营情况未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

风险控制措施：项目单位密切关注经营情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

六、事前绩效评估情况

（一）项目概况

详见实施方案“一、项目基本情况”。

（二）评估过程

对项目开展前期调研，与相关单位充分沟通，收集编制相关资料。完善项目制度、了解操作流程、制定管理制度、落实资金筹集、编排资金使用、测算项目产出，根据项目实际情况和绩效管理要求制定绩效评估工作方案。

（三）评估内容与结论

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

详见实施方案“（二）项目实施的必要性、公益性、收益性”。

2. 项目投资合规性与项目成熟度；项目立项、环评等前期工作开展情况

详见本期债券专项法律意见书。

3. 项目资金来源和到位可行性

详见“（二）项目融资方案”

本项目建设工期预计为三年，资金来源已基本明确，后续项目建设资金资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性；收益保障倍数测算依据及结果

详见“三、项目预期收益、成本及资金平衡情况”。

本项目本息覆盖倍数为 1.71 倍，预测项目产生的专项

收入可以覆盖本项目计划发行的所有债券还本付息总额。

5. 债券资金需求合理性；年度申报专项债券规模是否匹配当年实际资金需求

本项目作为具有一定收益的公益性项目，建设投资规模大，回收期长，受益面广，项目符合通过政府专项债券融资条件。为项目早开工早受益，降低政府财政投资压力，有效降低项目融资成本，实现项目建设效益最大化，本项目申请专项债券融资支持项目建设。通过对项目建设期内投资支付进度及项目债券融资进度匹配性评估，本项目专项债融资与项目支出相匹配，不会造成闲置资金沉淀浪费，债券发行需求计划合理。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目还本付息来源于项目建成后的标准厂房出租收入、生活居住设施出租收入、停车位出租收入、土地出租收入收益来源偿还债券本息，项目收入来源稳定可靠，运营期现金流各年度测算为正，不存在偿还资金缺口。通过收益与融资平衡分析测算，债券本息覆盖倍数为 1.71 倍，项目偿债计划可行。项目收支平衡表详见实施方案“项目现金流分析测算表”。

7. 绩效目标合理性；

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号文绩效指标

框架，按照财预〔2021〕61号文事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项；

无

9. 总体结论。

综合上述绩效评估情况，我们认为本项目申请专项债券资金绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，评估过程经调查研究及科学论证，符合实际。

(四) 绩效目标表

专项债券项目资金绩效目标表

(2024 年度)

项目名称		闽侯青口汽车城兰圃产业园项目					
项目主管部门 (单位)		闽侯青口汽车工业园区管理委员会		项目实施单位	福州东南汽车城投资发展集团有限公司		
资金情况 (万元)		总投资：		195,600.00			
		其中：专项债券资金		80,000.00			
		其他资金		115,600.00			
		专项债券期限		15 年			
总体目标	项目建设阶段完成本项目中的全部建设内容，并在投资、进度、质量均能达到决策阶段的预期目标。项目配套预期收益能够实现较理想的预期值，满足债务资金偿付要求，并能使得经济效益和社会效益、生态效益达到设计要求达标。						
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	当年度目标值	项目实施期目标值	
	产出指标	数量指标	项目收入与实现率	项目实际收入/项目预期收入	≥100%	≥100%	
		质量指标	工程质量	项目产生的收益与专项债券本息的比率			≥1.2
			工程质量和安全	无重大工程质量事			无重大工程质量事故、

				故、重大安全事故	重大安全事故	量事故、重大安 全事故
		时效指标	债券资金支出进度	项目单位实际使用债券资金/已发行债券资金	100%	
			年度投资进度	完成年度计划投资/年度计划投资的比率	100%	100%
		成本指标	按时还本付息率	按时兑付的还本付息资金额/到期还本付息资金额	100%	100%
	效益指标	经济效益指标	项目建成运营收入	各年度收入预期计划		≥100%
		社会效益指标	增加就业人数	增加社会就业岗位数		≥10个
		生态效益指标	施工期环境保护	废气污染和废水、固体废弃物、噪声污染达标	不出现重大污染事故	不出现重大污染事故
			运营期环境保护	项目运营期污染达标	不出现重大污染事故	不出现重大污染事故
		可持续影响指标	项目受益期	受益期三十年以上		项目建成后一段长时间内受益
	满意度指标	服务对象满意度	参建相关单位满意度	调查群体中满意和较满意的/全部调查单位	100%	100%
			社会满意度	社会满意度达到90%以上	≥90%	≥90%

(以下无正文)

（本页无正文，为 2024 年第一批福建省政府专项债券—闽侯青口汽车城兰圃产业园项目实施方案之盖章页）

福州东南汽车城投资发展集团有限公司



(本页无正文，为 2024 年第一批福建省政府专项债券—闽侯青口汽车城兰圃产业园项目实施方案之盖章页)

闽侯青口汽车工业园区管理委员会



（本页无正文，为 2024 年第一批福建省政府专项债券—闽侯青口汽车城兰圃产业园项目实施方案之盖章页）

