

2025 年福建省政府专项债券——
福州市金山产业园区及配套基础设施项目实施方案

项目业主：福州市市政建设开发有限公司（公章）



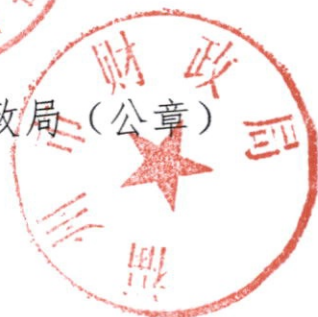
福州城市建设投资集团有限公司（公章）



项目主管部门：福州市住房和城乡建设局（公章）



财政部门（公章）：福州市财政局（公章）



日期：2025 年 9 月

一、项目基本情况

（一）项目总体情况介绍

项目名称：福州市金山产业园区及配套基础设施项目（以下简称“项目”或“工程”）。

项目单位：福州市市政建设开发有限公司

项目区划：福州市仓山区

项目规模：福州市金山产业园区及配套基础设施项目主要分为两部分，

建设内容：1、福州市金山产业园区包含4处地块，项目总用地面积15.53公顷，项目新建总建筑面积16.67万平方米。项目建设内容主要为厂房、地下室、门卫及供水、供电、排水、围墙、污水处理等配套设施。2、配套基础设施包括文化设施、停车位4000个及充电桩2100个、广告设施、智慧设施等

项目总投资：328,110.01万元。（不考虑债券利息及发行费用）

建设进度：建设进度：已完成配套通信管道1200米、雨污管道1600米，并且桥梁桩基施工进度为50%。

（二）经济社会效益分析

1、社会效益

福州市金山产业园区位于仓山区内，位于福州市沿江创新产业带上。项目依托金山工业园区，计划打造以电子信息、人工智能等高新技术产业为主的创新型产业园，是福州建设科创走廊的重要园区节点之一。

2020 年 12 月，省发改委会同省工信厅对全省 50 多家已获省级企业技术中心的龙头企业进行培训，会上指出：“战略性新兴产业代表新一轮科技革命和产业革命的方向，也是我省培育新动能、实现高质量发展的重要引擎。聚焦技术发展前沿领域和产业发展需求，我省正加快建设、培育和储备一批重点领域创新平台，推动产业基础高级化、产业链现代化”。在省、市全力促进产业发展，大力推动产业转型升级的大背景下，金山工业园坚持“高起点、高标准、高层次、高水平”的要求，加快打造以“高精尖智”为特色的智能产业高地。

1、福建省《关于实施工业（产业）园区标准化建设推动制造业高质量发展的指导意见》

福建省《关于实施工业（产业）园区标准化建设推动制造业高质量发展的指导意见》（下称“指导意见”）明确，主导产业重在“强”、新兴产业重在“培”、传统产业重在“优”，要抓好工业园区、工业互联网“一实一虚”两大平台建设，完善园区公共服务和基础设施配套、推动园区高质量发展。

《指导意见》指出，要推动制造业与一产、三产融合发展，完善技术创新体系，延伸产业链、技术链和价值链；加大技改力度，提升传统优势产业装备数控化水平，推动产业从“制造”向“智造”转变。持续实施百亿龙头、千亿产业集群推进计划，带动形成一批优势龙头企业和科技小巨人领军企业。促进产业集约发展，盘活存量土地，对低效工业用地要通过合作重组、联合招商、收购储备等方式“腾笼换鸟”，促进土地资产处置。

2、《福建省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

2021年3月《福建省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》印发，提出了“十四五”期间十六个重点任务，其中包括：

坚持创新驱动，塑造发展新优势。坚持创新在现代化建设全局中的核心地位，强化科技自立自强，深入实施科教兴省、人才强省、创新驱动发展战略，营造有利于创新创业创造良好发展环境，努力建设高水平创新型省份。

加快数字化发展，建设新时代数字福建。把数字福建建设作为推动高质量发展的基础性先导性工程，持续放大数字中国建设峰会平台效应，深化国家数字经济创新发展试验区建设，打造数字中国样板区和数字经济发展新高地。

3、《福州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

福州市“十四五”规划指出：推进园区标准化建设，以“抓龙头、铸链条、育集群”为目标，提升产业基础能力，提升现代服务业能级，推动产业链优化升级；扶引大龙头、培育大集群、发展大产业，打造以新兴产业为引领、先进制造业与现代服务业“双轮驱动”的现代产业体系，增强省会经济综合实力和核心竞争力。

4、《福州市人民政府办公厅印发关于加快福州市产业发展若干政策措施的通知》

保障项目用地，促进产业发展。支持产业项目通过技术改造、

合作开发、收购转让等方式转型升级，鼓励企业利用自有用地提升改造，提升开发强度。支持各园区、工业龙头企业、社会资本等各类投资主体，通过政府收储、企业收购等方式，对低效用地和空闲厂房进行整合利用，规划建设一批标准厂房，满足中小企业和各类科技企业孵化器需求。

2、经济效益

根据可行性研究报告测算，项目以运营收入为基础。本项目运营期预计累计现金收入 840,172.53 万元，累计现金支出 371,801.62 万元。本项目全部 236,900.00 万元专项债在偿还全部到期的债券本息后，仍有累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。

（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其批复，本项目总投资总额 328,110.01 万元（不考虑债券利息及发行费用），其中，征地拆迁安置费用 15,460.00 万元，基础设施建设费用 258,923.41 万元，其他费用 53,726.60 万元。本项目分年投资计划如下：

项目分年投资计划表

单位：万元

| 序号 | 项目建设资金使用情况 | 以前年度 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 合计 |
|----|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|-------|-------|-------|------------|
| 1 | 征地拆迁安置费用 | 8,000.00 | 7,460.00 | | | | | | | | | | 15,460.00 |
| 2 | 基础设施建设费用 | 21,000.00 | 45,000.00 | 77,923.41 | 35,000.00 | 40,000.00 | 25,000.00 | 15,000.00 | | | | | 258,923.41 |
| 3 | 其他费用 | 10,540.00 | 12,000.00 | 31,186.60 | | | | | | | | | 53,726.60 |
| | 合计 | 39,540.00 | 64,460.00 | 109,110.01 | 35,000.00 | 40,000.00 | 25,000.00 | 15,000.00 | | | | | 328,110.01 |

(二) 项目融资方案

本项目申请专项债券共计 236,900.00 万元，其中 2025 年全年计划申请专项债资金 81,500.00 万元。具体资金筹措情况如下：

资金筹措表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 以前年度 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 合计 |
|----|------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 1 | 专项债券 | 93,142.00 | 81,500.00 | 62,258.00 | | 236,900.00 |
| 2 | 自筹资金 | 10,445.01 | 10,000.00 | 20,000.00 | 50,765.00 | 91,210.01 |
| | 合计 | 103,587.01 | 91,500.00 | 82,258.00 | 50,765.00 | 328,110.01 |

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

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料：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厂房出租收入、厂房改造出租收入、场馆改造出租收入、停车场收入、广告位收入、充电桩出租收入、智慧灯杆收入、管廊入廊费收入。

①厂房出租收入：厂房面积 166700 m²，按照 1440 元/m²·年进行测算，预计每三年租金水平上涨 5%。

②厂房改造出租收入：厂房改造面积 81300 m²，按照 960 元/m²·年进行测算，预计每三年租金水平上涨 5%。

③场馆改造出租收入：场馆改造面积 7735 m²，按照 720 元/

$\text{m}^2 \cdot \text{年}$ 进行测算，预计每三年租金水平上涨 5%。

④停车场收入：停车场设置停车位 4000 个，停车费按 40 元/个·天，使用率按 60%测算。

⑤广告位收入：设置广告位 2168 个，广告位出租费用 2700 元/个·年，预计每三年租金水平上涨 5%。

⑥充电桩出租收入：设置充电桩 2100 个，收入按 100 元/个·天，使用率按 60%测算。

⑦智慧灯杆收入：智慧灯杆 2500 盏，收入按 20000 元/个·年，预计每三年租金水平上涨 5%。

⑧管廊入廊费收入：管廊长度 2900 米，收入按 2 万元/米·年。

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计 840,172.53 万元，具体测算过程详见《福州市金山产业园区及配套基础设施项目运营收支预测表》。

（二）项目运营期间支出情况

项目预测运营现金流出：项目运营成本包括工资福利费用、维修保养费用、其他管理和营业费用及税金。

①工资福利费用：本项目预计工资福利费（含五险一金）3000 万/年，预计每三年上涨 5%。

②维修保养费用：按工程建设费用的规模预估。

③其他管理和营业费用：每年支出按收入的 10%进行预计。

④税金：主要包括增值税及其附加、房产税和所得税。增值税考虑进项留抵的影响，所得税考虑项目折旧、摊销和利息的影响。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 371,801.62 万元，

具体测算过程详见《福州市金山产业园区及配套基础设施项目运营收支预测表》。

福州市金山产业园区及配套基础设施项目运营收支预测表

单位：万元

| 项目\年份 | 合计 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|--------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 项目收入 | | | | | | | | | | |
| 1. 厂房出租收入 | 387,067.58 | 14,402.88 | 19,203.84 | 19,203.84 | 20,164.03 | 20,164.03 | 20,164.03 | 21,172.23 | 21,172.23 | 21,172.23 |
| 2. 厂房改造出租收入 | 125,849.21 | 4,682.88 | 6,243.84 | 6,243.84 | 6,556.03 | 6,556.03 | 6,556.03 | 6,883.83 | 6,883.83 | 6,883.83 |
| 3. 场馆改造出租收入 | 8,980.11 | 334.15 | 445.54 | 445.54 | 467.81 | 467.81 | 467.81 | 491.20 | 491.20 | 491.20 |
| 4. 停车场收入 | 63,072.00 | 3,504.00 | 3,504.00 | 3,504.00 | 3,504.00 | 3,504.00 | 3,504.00 | 3,504.00 | 3,504.00 | 3,504.00 |
| 5. 广告位收入 | 9,438.69 | 351.22 | 468.29 | 468.29 | 491.70 | 491.70 | 491.70 | 516.29 | 516.29 | 516.29 |
| 6. 充电桩收入 | 82,782.00 | 4,599.00 | 4,599.00 | 4,599.00 | 4,599.00 | 4,599.00 | 4,599.00 | 4,599.00 | 4,599.00 | 4,599.00 |
| 7. 智慧灯杆收入 | 80,622.95 | 3,000.00 | 4,000.00 | 4,000.00 | 4,200.00 | 4,200.00 | 4,200.00 | 4,410.00 | 4,410.00 | 4,410.00 |
| 8. 管廊入廊费收入 | 82,360.00 | 3,480.00 | 4,640.00 | 4,640.00 | 4,640.00 | 4,640.00 | 4,640.00 | 4,640.00 | 4,640.00 | 4,640.00 |
| 收入合计 | 840,172.53 | 34,354.13 | 43,104.50 | 43,104.50 | 44,622.58 | 44,622.58 | 44,622.58 | 46,216.56 | 46,216.56 | 46,216.56 |
| 项目成本 | | | | | | | | | | |
| 1. 工资福利费用 | 61,217.22 | 3,000.00 | 3,000.00 | 3,000.00 | 3,150.00 | 3,150.00 | 3,150.00 | 3,307.50 | 3,307.50 | 3,307.50 |
| 2. 维修及保养费用 | 93,212.43 | 5,178.47 | 5,178.47 | 5,178.47 | 5,178.47 | 5,178.47 | 5,178.47 | 5,178.47 | 5,178.47 | 5,178.47 |
| 3. 其他管理和营业费用 | 84,017.25 | 3,435.41 | 4,310.45 | 4,310.45 | 4,462.26 | 4,462.26 | 4,462.26 | 4,621.66 | 4,621.66 | 4,621.66 |
| 4. 流转税 | 82,753.02 | 2,137.97 | 2,850.63 | 2,850.63 | 2,993.16 | 2,993.16 | 2,993.16 | 3,142.82 | 3,142.82 | 3,142.82 |
| 运营成本合计 | 321,199.92 | 13,751.85 | 15,339.55 | 15,339.55 | 15,783.89 | 15,783.89 | 15,783.89 | 16,250.44 | 16,250.44 | 16,250.44 |
| 所得税 | 50,601.70 | 615.29 | 2,405.96 | 2,405.96 | 2,674.39 | 2,674.39 | 2,674.39 | 2,956.25 | 2,956.25 | 2,956.25 |
| 项目运营净现金流入 | 468,370.91 | 19,986.99 | 25,359.00 | 25,359.00 | 26,164.30 | 26,164.30 | 26,164.30 | 27,009.87 | 27,009.87 | 27,009.87 |

福州市金山产业园区及配套基础设施项目运营收支预测表（续表）

单位：万元

| 项目\年份 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 项目收入 | | | | | | | | | |
| 1. 厂房出租收入 | 22,230.85 | 22,230.85 | 22,230.85 | 23,342.39 | 23,342.39 | 23,342.39 | 24,509.51 | 24,509.51 | 24,509.51 |
| 2. 厂房改造出租收入 | 7,228.03 | 7,228.03 | 7,228.03 | 7,589.43 | 7,589.43 | 7,589.43 | 7,968.90 | 7,968.90 | 7,968.90 |
| 3. 场馆改造出租收入 | 515.76 | 515.76 | 515.76 | 541.55 | 541.55 | 541.55 | 568.63 | 568.63 | 568.63 |
| 4. 停车场收入 | 3,504.00 | 3,504.00 | 3,504.00 | 3,504.00 | 3,504.00 | 3,504.00 | 3,504.00 | 3,504.00 | 3,504.00 |
| 5. 广告位收入 | 542.10 | 542.10 | 542.10 | 569.21 | 569.21 | 569.21 | 597.67 | 597.67 | 597.67 |
| 6. 充电桩收入 | 4,599.00 | 4,599.00 | 4,599.00 | 4,599.00 | 4,599.00 | 4,599.00 | 4,599.00 | 4,599.00 | 4,599.00 |
| 7. 智慧灯杆收入 | 4,630.50 | 4,630.50 | 4,630.50 | 4,862.03 | 4,862.03 | 4,862.03 | 5,105.13 | 5,105.13 | 5,105.13 |
| 8. 管廊入廊费收入 | 4,640.00 | 4,640.00 | 4,640.00 | 4,640.00 | 4,640.00 | 4,640.00 | 4,640.00 | 4,640.00 | 4,640.00 |
| 收入合计 | 47,890.24 | 47,890.24 | 47,890.24 | 49,647.60 | 49,647.60 | 49,647.60 | 51,492.83 | 51,492.83 | 51,492.83 |
| 项目成本 | | | | | | | | | |
| 1. 工资福利费用 | 3,472.88 | 3,472.88 | 3,472.88 | 3,646.52 | 3,646.52 | 3,646.52 | 3,828.84 | 3,828.84 | 3,828.84 |
| 2. 维修及保养费用 | 5,178.47 | 5,178.47 | 5,178.47 | 5,178.47 | 5,178.47 | 5,178.47 | 5,178.47 | 5,178.47 | 5,178.47 |
| 3. 其他管理和营业费用 | 4,789.02 | 4,789.02 | 4,789.02 | 4,964.76 | 4,964.76 | 4,964.76 | 5,149.28 | 5,149.28 | 5,149.28 |
| 4. 流转税 | 3,299.96 | 6,309.74 | 6,309.74 | 6,607.88 | 6,607.88 | 6,607.88 | 6,920.92 | 6,920.92 | 6,920.92 |
| 运营成本合计 | 16,740.33 | 19,750.11 | 19,750.11 | 20,397.63 | 20,397.63 | 20,397.63 | 21,077.52 | 21,077.52 | 21,077.52 |
| 所得税 | 3,252.20 | 2,499.75 | 2,556.75 | 2,834.21 | 2,834.21 | 2,885.90 | 3,455.03 | 3,824.52 | 4,140.00 |
| 项目运营净现金流入 | 27,897.71 | 25,640.38 | 25,583.38 | 26,415.76 | 26,415.76 | 26,364.07 | 26,960.28 | 26,590.78 | 26,275.31 |

(三) 应付债务本息情况

本项目已于 2024 年通过发行 19 年期利率为 3.01%专项债券募集 1,800.00 万元,于 2024 年通过发行 19 年期利率为 3.18%专项债券募集 300.00 万元。于 2023 年通过发行 20 年期利率为 3.18%专项债券募集 11,000.00 万元。于 2024 年通过发行 20 年期利率为 2.36%专项债券募集 12,042.00 万元。于 2024 年通过发行 20 年期利率为 2.66%专项债券募集 42,000.00 万元。于 2024 年通过发行 20 年期利率为 2.66%专项债券募集 26,000.00 万元。于 2025 年通过发行 20 年期利率为 2.06%专项债券募集 8,000.00 万元。于 2025 年通过发行 20 年期利率为 2.07%专项债券募集 20,000.00 万元。于 2025 年通过发行 20 年期利率为 2.04%专项债券募集 25,000.00 万元。

本次拟通过专项债券用途调整调入专项项债资金合计 10,000.00 万元。分别为:(1)由“2024 年福建省收费公路专项债券(三期)——2024 年福建省政府专项债券(十一期)”调出至“福州市金山产业园区及配套基础设施项目”的专项债券资金 10,000.00 万元,剩余期限 14 年,利率 2.28%。后续发行的 20 年期专项债券利率按 2.50%进行测算,发行费率取 0.1%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: 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 |
|--------|--------|-----------|--------|-----------|--------|----------|
| 2023 年 | | 11,000.00 | | 11,000.00 | | |

| 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 | 11,000.00 | 82,142.00 | | 93,142.00 | 413.52 | 413.52 |
| 2025 年 | 93,142.00 | 81,500.00 | | 174,642.00 | 2,795.91 | 2,795.91 |
| 2026 年 | 174,642.00 | 62,258.00 | | 236,900.00 | 4,285.81 | 4,285.81 |
| 2027 年 | 236,900.00 | | | 236,900.00 | 5,842.26 | 5,842.26 |
| 2028 年 | 236,900.00 | | | 236,900.00 | 5,842.26 | 5,842.26 |
| 2029 年 | 236,900.00 | | | 236,900.00 | 5,842.26 | 5,842.26 |
| 2030 年 | 236,900.00 | | | 236,900.00 | 5,842.26 | 5,842.26 |
| 2031 年 | 236,900.00 | | | 236,900.00 | 5,842.26 | 5,842.26 |
| 2032 年 | 236,900.00 | | | 236,900.00 | 5,842.26 | 5,842.26 |
| 2033 年 | 236,900.00 | | | 236,900.00 | 5,842.26 | 5,842.26 |
| 2034 年 | 236,900.00 | | | 236,900.00 | 5,842.26 | 5,842.26 |
| 2035 年 | 236,900.00 | | | 236,900.00 | 5,842.26 | 5,842.26 |
| 2036 年 | 236,900.00 | | | 236,900.00 | 5,842.26 | 5,842.26 |
| 2037 年 | 236,900.00 | | | 236,900.00 | 5,842.26 | 5,842.26 |
| 2038 年 | 236,900.00 | | | 236,900.00 | 5,842.26 | 5,842.26 |
| 2039 年 | 236,900.00 | | 10,000.00 | 226,900.00 | 5,842.26 | 15,842.26 |
| 2040 年 | 226,900.00 | | | 226,900.00 | 5,614.26 | 5,614.26 |
| 2041 年 | 226,900.00 | | | 226,900.00 | 5,614.26 | 5,614.26 |
| 2042 年 | 226,900.00 | | | 226,900.00 | 5,614.26 | 5,614.26 |
| 2043 年 | 226,900.00 | | 13,100.00 | 213,800.00 | 5,407.50 | 18,507.50 |
| 2044 年 | 213,800.00 | | 80,042.00 | 133,758.00 | 4,296.34 | 84,338.34 |
| 2045 年 | 133,758.00 | | 71,500.00 | 62,258.00 | 2,818.35 | 74,318.35 |
| 2046 年 | 62,258.00 | | 62,258.00 | | 1,556.45 | 63,814.45 |
| 合计 | | 236,900.00 | 236,900.00 | | 114,366.06 | 351,266.06 |

(四) 项目资金平衡情况

经评估，本项目本息覆盖倍数为 1.33 倍。债券存续期内各年度现金流情况如下：

项目现金流分析测算表

单位：万元

| 年份 | 合计 | 以前年度 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|--------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、年初资金余额 | | | 63,540.35 | 87,702.94 | 56,502.86 | 66,425.60 | 20,583.34 | 9,728.06 | 14,244.80 | 33,761.53 | 54,083.57 | 74,405.61 |
| 二、本年现金流入 | | | | | | | | | | | | |
| 1、资本金流入 | 91,210.01 | 10,445.01 | 10,000.00 | 20,000.00 | 50,765.00 | | | | | | | |
| 2、债券资金流入 | 236,900.00 | 93,142.00 | 81,500.00 | 62,258.00 | | | | | | | | |
| 3、土地使用权出让金流入 | | | | | | | | | | | | |
| 4、项目经营净现金流入 | 468,370.91 | | | | | | 19,986.99 | 25,359.00 | 25,359.00 | 26,164.30 | 26,164.30 | 26,164.30 |
| 5、其他自筹渠道资金流入 | | | | | | | | | | | | |
| 合计 | 796,480.92 | 103,587.01 | 91,500.00 | 82,258.00 | 50,765.00 | | 19,986.99 | 25,359.00 | 25,359.00 | 26,164.30 | 26,164.30 | 26,164.30 |
| 三、专项投资现金流出 | | | | | | | | | | | | |
| 1、征地拆迁安置费用 | 15,460.00 | 8,000.00 | 7,460.00 | | | | | | | | | |
| 2、基础设施建设费用 | 258,923.41 | 21,000.00 | 45,000.00 | 77,923.41 | 35,000.00 | 40,000.00 | 25,000.00 | 15,000.00 | | | | |
| 3、其他费用 | 53,726.60 | 10,540.00 | 12,000.00 | 31,186.60 | | | | | | | | |
| 4、其他融资渠道还本付息 | | | | | | | | | | | | |
| 合计 | 328,110.01 | 39,540.00 | 64,460.00 | 109,110.01 | 35,000.00 | 40,000.00 | 25,000.00 | 15,000.00 | | | | |
| 四、专项债券现金流出 | | | | | | | | | | | | |
| 1、本次债券利息 | 114,366.06 | 413.52 | 2,795.91 | 4,285.81 | 5,842.26 | 5,842.26 | 5,842.26 | 5,842.26 | 5,842.26 | 5,842.26 | 5,842.26 | 5,842.26 |
| 2、本次债券本金归还 | 236,900.00 | | | | | | | | | | | |
| 3、本次债券发行费 | 236.90 | 93.14 | 81.50 | 62.26 | | | | | | | | |
| 合计 | 351,502.96 | 506.66 | 2,877.41 | 4,348.07 | 5,842.26 | 5,842.26 | 5,842.26 | 5,842.26 | 5,842.26 | 5,842.26 | 5,842.26 | 5,842.26 |
| 五、年度项目现金收支净额 | 116,867.95 | 63,540.35 | 24,162.59 | -31,200.08 | 9,922.74 | -45,842.26 | -10,855.27 | 4,516.74 | 19,516.74 | 20,322.04 | 20,322.04 | 20,322.04 |
| 六、本年资金结余 | - | 63,540.35 | 87,702.94 | 56,502.86 | 66,425.60 | 20,583.34 | 9,728.06 | 14,244.80 | 33,761.53 | 54,083.57 | 74,405.61 | 94,727.65 |
| 七、资金保障倍数 | 1.33 | | | | | | | | | | | |

项目现金流分析测算表（续表）

单位：万元

| 年份 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 一、年初资金余额 | 94,727.65 | 115,895.2 6 | 137,062.8 6 | 158,230.4 7 | 180,285.9 2 | 190,084.0 4 | 210,053.1 5 | 230,854.6 5 | 251,656.1 5 | 259,512.7 2 | 202,134.6 6 | 154,407.0 9 |
| 二、本年现金流入 | | | | | | | | | | | | |
| 1、资本金流入 | | | | | | | | | | | | |
| 2、债券资金流入 | | | | | | | | | | | | |
| 3、土地使用权出让金流入 | | | | | | | | | | | | |
| 4、项目经营净现金流入 | 27,009.87 | 27,009.87 | 27,009.87 | 27,897.71 | 25,640.38 | 25,583.38 | 26,415.76 | 26,415.76 | 26,364.07 | 26,960.28 | 26,590.78 | 26,275.31 |
| 5、其他自筹渠道资金流入 | | | | | | | | | | | | |
| 合计 | 27,009.87 | 27,009.87 | 27,009.87 | 27,897.71 | 25,640.38 | 25,583.38 | 26,415.76 | 26,415.76 | 26,364.07 | 26,960.28 | 26,590.78 | 26,275.31 |
| 三、专项投资现金流出 | | | | | | | | | | | | |
| 1、征地拆迁安置费用 | | | | | | | | | | | | |
| 2、基础设施建设费用 | | | | | | | | | | | | |
| 3、其他费用 | | | | | | | | | | | | |
| 4、其他融资渠道还本付息 | | | | | | | | | | | | |
| 合计 | | | | | | | | | | | | |
| 四、专项债券现金流出 | | | | | | | | | | | | |
| 1、本次债券利息 | 5,842.26 | 5,842.26 | 5,842.26 | 5,842.26 | 5,842.26 | 5,614.26 | 5,614.26 | 5,614.26 | 5,407.50 | 4,296.34 | 2,818.35 | 1,556.45 |
| 2、本次债券本金归还 | | | | | 10,000.00 | | | | 13,100.00 | 80,042.00 | 71,500.00 | 62,258.00 |
| 3、本次债券发行费 | | | | | | | | | | | | |
| 合计 | 5,842.26 | 5,842.26 | 5,842.26 | 5,842.26 | 15,842.26 | 5,614.26 | 5,614.26 | 5,614.26 | 18,507.50 | 84,338.34 | 74,318.35 | 63,814.45 |
| 五、年度项目现金收支净额 | 21,167.61 | 21,167.61 | 21,167.61 | 22,055.45 | 9,798.11 | 19,969.11 | 20,801.50 | 20,801.50 | 7,856.57 | - 57,378.06 | - 47,727.57 | - 37,539.14 |
| 六、本年资金结余 | 115,895.2 6 | 137,062.8 6 | 158,230.4 7 | 180,285.9 2 | 190,084.0 4 | 210,053.1 5 | 230,854.6 5 | 251,656.1 5 | 259,512.7 2 | 202,134.6 6 | 154,407.0 9 | 116,867.9 5 |

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、项目建设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3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”。

经评估，本项目本息覆盖倍数为1.33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；

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料：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厂房出租收入、厂房改造出租收入、场馆改造出租收入、停车场收入、广告位收入、充电桩出租收入、智慧灯杆收入、管廊入廊费收入。收益来源可用

于偿还债券本息，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 1.33 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
(2025 年度)

| 项目名称 | | 福州市金山产业园区及配套基础设施项目 | | | | |
|------------|---|--------------------|----------------------|----------------------|---------------|---------------|
| 项目主管部门（单位） | | 福州市住房和城乡建设局 | | 项目实施单位 | 福州市市政建设开发有限公司 | |
| 资金情况（万元） | | 总投资： | | 328,110.01 万元 | | |
| | | 其中：专项债券资金 | | 236,900.00 万元 | | |
| | | 其他资金 | | 91,210.01 万元 | | |
| | | 专项债券期限 | | 20 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目标 6：服务对象满意指标达到 90%。 | | | | | |
| 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 | 项目收入实现率 | 项目实际收入/项目预期收入 | ≥100% | ≥100% |
| | | | | | | |
| | | 质量指标 | 本息覆盖倍数 | 项目产生的收益与专项债券本息的比率 | 1.33 | ≥1.2 |
| | | | | | | |
| | | 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% | |
| | | | | | | |
| | 成本指标 | 按时还本付息率 | 按时兑付的还本付息金额/到期还本付息金额 | 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 | | | | ≥100% |
| | | | | | | ≥100% |
| | | 生态效益指标 | 施工期环境保护 | 废气污染和废水、固体废物、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 | 服务对象满意度指标 | 参建相关单位满意度 | 调查群体中满意和较满 | 100% | 100% |

| | | | | | | |
|--|--|--|-------|-------------------|------|------|
| | | | | 意的/全部调 查单位 | | |
| | | | 社会满意度 | 社会满意度 达到 90%以上 | ≥90% | ≥90% |