

2024 年第一批福建省政府专项债券——
第三代半导体数字产业园
项目实施方案

编制单位：福州新南建设开发有限公司（公章）



福州高新技术产业开发区城乡建设局（公章）



福州高新技术产业开发区财政金融局（公章）



日期：2024 年 02 月

一、项目基本情况

（一）项目总体情况介绍

项目名称：第三代半导体数字产业园

项目单位：福州新南建设开发有限公司

项目区划：福州市高新区

项目规模：总用地面积 139,730.27 m²（约 209.59 亩），项目总建筑面积 199,850 m²。其中：地上建筑面积 199,850 m²。

计容建筑面积 248,390 m²，建筑密度 $30\% \leq D\% \leq 45\%$ ，建筑系数 $\geq 40\%$ ，容积率 $1.4 \leq FAR \leq 2.5$ ，绿地率 $15\% \leq GAR \leq 20\%$ ，总建筑高度控制在 60 米以下。

建设内容：项目地上由 4 栋标准厂房及其配套建筑（包括制造控制中心、综合动力站、危险品库、废水处理站、废品回收站、大宗气站、配套服务用房 A、配套服务用房 B、职工餐厅等）组成。

项目总投资：111,620.75 万元，其中建安工程费 82,101.72 万元，工程建设其他费 25,097.73 万元，基本预备费 4,421.30 万元。

建设进度：第三代半导体数字产业园项目建设工程工期 36 个月，截至报告日，已完成 1#-4#楼室内外装修施工，室内机电设备安装，正进行室外基础配套设施及绿化的建设。预

计于 2024 年中旬可完工交付使用。

（二）经济社会效益分析

1、项目对所在地区居民收入的影响

第三代半导体数字产业园（1-4#标准厂房），建成后将引进相关企业入驻，为福州高新区带来大量就业岗位，同时对福州高新区数字经济产业园区的发展起到积极促进作用，并在一定程度上增加居民收入。

2、项目对所在地居民文明素质的影响

项目建设标准厂房主要供半导体数字产业相关企业使用，建成后将聚集大量高素质人才，促进该地区资源的开发，使市民素质和城市文明程度得到较大提升，增强城市凝聚力和向心力，有利于福州高新区现代化建设。

3、项目对地区城市环境的影响

项目建成后，能够给当地带来人流、物流、资金流、信息流等多方面的优势，给福州高新区发展带来经济效益。同时，项目的建设将给福州高新区城市建设带来动力，完善城市功能。该建筑材料先进，建筑手法新颖，达到了理想的外观效果，将提升城市形象。

4、项目对当地社会服务容量、基础设施的影响

项目的建设使该地区道路、供电、供水、排水、供热、

通讯等各项基础设施完善，形成区域中心，对周边地区形成强烈地辐射带动作用，促进城市建设步伐，进一步提升城市综合竞争力。

5、本项目建设周期 3 年，营业收入为园区出租收入、车位租赁收入和物业收入，在运营期内本项目经营净现金流足以覆盖建设资金利息，具有一定的经济效益。

(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) 项目总投资情况

根据项目可行性研究报告及其批复，本项目总投资 111,620.75 万元，其中建安工程费 82,101.72 万元，工程建设其他费 25,097.73 万元，基本预备费 4,421.30 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	2026 年	合计
1	工程费用	74,542.58	14,566.00	1,500.00	1,500.00	92,108.58
2	工程建设其他费	15,090.87				15,090.87

序号	项目	以前年度	2024 年	2025 年	2026 年	合计
	用					
3	基本预备费	4,421.30	-	-	-	4,421.30
	合计	94,054.75	14,566.00	1,500.00	1,500.00	111,620.75

(二) 项目融资方案

本项目申请专项债券共计 38,000.00 万元，其中本次拟申请 3,000 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	合计
1	专项债券	35,000.00	3,000.00	38,000.00
2	区财政统筹安排	62,430.13	11,190.62	73,620.75
	合计	97,430.13	14,190.62	111,620.75

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园区出租收入、车位费租赁收入和物业收入构成。各项收入具体测算过程如下：

1、标准厂房出租收入：总可租赁面积 199,850 m²，单位租金水平按 35 元/月/m²计算，预计首年出租率 40%，次年出租率 60%，第三年起出租率为 80%。每三年增长 5%。据此测算，债券存续期内，本项预计将实现收入共计 114,847.14 万元。

2. 车位费租赁收入：本项目可租赁车位数 610 个，出租单价按 200.00 元/个·月计算，出租率同于厂房出租率。据

此测算，债券存续期内，本项预计将实现收入共计 2,003.12 万元。

3. 物业收入：物业管理单位收费水平按 3 元/m²/月计算。据此测算，债券存续期内，本项预计将实现收入共计 9,844.04 万元。

据此测算，债券存续期内，本项目预计将实现收入共计 126,694.30 万元，具体测算过程详见《第三代半导体数字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项目日常运营费用、工资及福利、年日常维修费用、年大修理基金、管理费用和各项税金等构成。各项支出具体测算过程如下：

1. 日常运营费用：按照按当年薪酬的 10%预提。据此测算，债券存续期内，本项预计将产生支出共计 214.24 万元。

2. 工资福利：按照产业园管理员工人数 20 人、人均年工资福利 6 万元计算，每 3 年递增 5%。据此测算，债券存续期内，本项预计将产生支出共计 2,142.38 万元。

3. 年日常维修费用：按照固定资产一定比例计算。据此测算，债券存续期内，本项预计将产生支出共计 7,368.69 万元。

4. 年大修理基金：按照建设项目固定资产原值的一定比例计算，项目建设完成后年大修理基金费用为 736.87 万元/

年。据此测算，债券存续期内，本项预计将产生支出共计 11,789.90 万元。

5. 管理费用支出：暂按工资及福利、年大修理基金、日常维护费及摊销费等费用之和的 2% 计算。据此测算，债券存续期内，本项预计将产生支出共计 1,826.07 万元。

6. 税金：项目预计缴纳增值税、附加税、房产税及所得税等主要税种。据此测算，债券存续期内，本项预计将产生支出共计 22,302.04 万元。

债券存续期内，本项目预计将产生支出共计 45,643.31 万元，具体测算过程详见《第三代半导体数字产业园项目运营收支预测表》。

第三代半导体数字产业园项目运营收支预测表

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
项目收入	-									
运营率	12.20		60%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.1 园区出租收入	114,847.14	3,357.48	5,036.22	6,714.96	7,050.71	7,050.71	7,050.71	7,403.24	7,403.24	7,403.24
1.1.1 出租面积（平方米）	3,197,600.00	199,850.00	199,850.00	199,850.00	199,850.00	199,850.00	199,850.00	199,850.00	199,850.00	199,850.00
1.1.2 租金（元/平方米·月）	624.86	35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	38.59	38.59	38.59
1.2 车位费租赁收入	2,003.12	58.56	87.84	117.12	122.98	122.98	122.98	129.12	129.12	129.12
1.2.1 可租赁车位数（个）	9,760.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00
1.2.2 单位租金水平(元/个·月)	3,570.64	200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50
1.3 物业收入	9,844.04	287.78	431.68	575.57	604.35	604.35	604.35	634.56	634.56	634.56
1.3.1 物业面积（平方米）	3,197,600.00	199,850.00	199,850.00	199,850.00	199,850.00	199,850.00	199,850.00	199,850.00	199,850.00	199,850.00
1.3.2 物业收费标准（元/平方米·月）	53.56	3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31
收入合计	126,694.30	3,703.82	5,555.74	7,407.65	7,778.03	7,778.03	7,778.03	8,166.93	8,166.93	8,166.93
项目成本	-									
1.工资及福利	2,142.38	120.00	120.00	120.00	126.00	126.00	126.00	132.30	132.30	132.30
2.日常运营费用	214.24	12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23
3.年日常维修费用	7,368.69	460.54	460.54	460.54	460.54	460.54	460.54	460.54	460.54	460.54
4.年大修理基金	11,789.90	736.87	736.87	736.87	736.87	736.87	736.87	736.87	736.87	736.87
5.管理费用	1,826.07	113.85	113.85	113.85	113.97	113.97	113.97	114.10	114.10	114.10
5.流转税	22,302.04	593.05	944.94	1,296.83	1,367.21	1,367.21	1,367.21	1,441.10	1,441.10	1,441.10
5.1 增值税	8,623.50	199.48	348.65	497.83	527.66	527.66	527.66	558.99	558.99	558.99
5.2 附加税	1,034.82	23.94	41.84	59.74	63.32	63.32	63.32	67.08	67.08	67.08
5.3 房产税等	12,643.72	369.63	554.45	739.26	776.22	776.22	776.22	815.04	815.04	815.04
运营成本合计	45,643.31	2,036.31	2,388.20	2,740.09	2,817.19	2,817.19	2,817.19	2,898.14	2,898.14	2,898.14
折旧费及摊销	70,002.52	4,375.16	4,375.16	4,375.16	4,375.16	4,375.16	4,375.16	4,375.16	4,375.16	4,375.16
财务费用	16,530.00	1,257.00	1,306.50	1,306.50	1,306.50	1,306.50	1,306.50	1,306.50	1,306.50	1,306.50
所得税	1,397.86	-	-	-	-	-	-	-	-	-
项目运营净现金流入	79,653.13	1,667.51	3,167.54	4,667.56	4,960.84	4,960.84	4,960.84	5,268.79	5,268.79	5,268.79

第三代半导体数字产业园项目运营收支预测表（接上表）

单位：人民币万元

项目\年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
项目收入							
运营率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.1 园区出租收入	7,773.41	7,773.41	7,773.41	8,162.08	8,162.08	8,162.08	8,570.18
1.1.1 出租面积（平方米）	199,850.00	199,850.00	199,850.00	199,850.00	199,850.00	199,850.00	199,850.00
1.1.2 租金（元/平方米·月）	40.52	40.52	40.52	42.54	42.54	42.54	44.67
1.2 车位费租赁收入	135.58	135.58	135.58	142.36	142.36	142.36	149.48
1.2.1 可租赁车位数（个）	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00
1.2.2 单位租金水平(元/个·月)	231.53	231.53	231.53	243.10	243.10	243.10	255.26
1.3 物业收入	666.29	666.29	666.29	699.61	699.61	699.61	734.59
1.3.1 物业面积（平方米）	199,850.00	199,850.00	199,850.00	199,850.00	199,850.00	199,850.00	199,850.00
1.3.2 物业收费标准（元/平方米·月）	3.47	3.47	3.47	3.65	3.65	3.65	3.83
收入合计	8,575.28	8,575.28	8,575.28	9,004.04	9,004.04	9,004.04	9,454.24
项目成本							
1. 工资及福利	138.92	138.92	138.92	145.86	145.86	145.86	153.15
2. 日常运营费用	13.89	13.89	13.89	14.59	14.59	14.59	15.32
3. 年日常维修费用	460.54	460.54	460.54	460.54	460.54	460.54	460.54
4. 年大修理基金	736.87	736.87	736.87	736.87	736.87	736.87	736.87
5. 管理费用	114.23	114.23	114.23	114.37	114.37	114.37	114.51
5. 流转税	1,518.69	1,518.69	1,518.69	1,600.17	1,600.17	1,600.17	1,685.71
5.1 增值税	591.88	591.88	591.88	626.42	626.42	626.42	662.68
5.2 附加税	71.03	71.03	71.03	75.17	75.17	75.17	79.52
5.3 房产税等	855.79	855.79	855.79	898.58	898.58	898.58	943.51
运营成本合计	2,983.14	2,983.14	2,983.14	3,072.39	3,072.39	3,072.39	3,166.11
折旧费及摊销	4,375.16	4,375.16	4,375.16	4,375.16	4,375.16	4,375.16	4,375.16
财务费用	1,306.50	1,306.50	1,134.00	390.00	390.00	244.50	49.50
所得税	-	-	20.74	291.62	291.62	328.00	465.87
项目运营净现金流入	5,592.14	5,592.14	5,571.39	5,640.03	5,640.03	5,603.65	5,822.27

(三) 应付债务本息情况

本项目计划通过发行 15 年期专项债券融资 38,000.00 万元，其中以前年度已发行 35,000.00 万元，2024 年计划发行 3,000.00 万元，本次拟申请 1,500.00 万元。参考 2023 年 3 月 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
2020 年	-	25,000.00	-	25,000.00	172.50	172.50
2021 年	25,000.00	-	-	25,000.00	916.50	916.50
2022 年	25,000.00	-	-	25,000.00	916.50	916.50
2023 年	25,000.00	10,000.00	-	35,000.00	1,062.00	1,062.00
2024 年	35,000.00	3,000.00	-	38,000.00	1,257.00	1,257.00
2025 年	38,000.00	-	-	38,000.00	1,306.50	1,306.50
2026 年	38,000.00	-	-	38,000.00	1,306.50	1,306.50
2027 年	38,000.00	-	-	38,000.00	1,306.50	1,306.50
2028 年	38,000.00	-	-	38,000.00	1,306.50	1,306.50
2029 年	38,000.00	-	-	38,000.00	1,306.50	1,306.50
2030 年	38,000.00	-	-	38,000.00	1,306.50	1,306.50
2031 年	38,000.00	-	-	38,000.00	1,306.50	1,306.50
2032 年	38,000.00	-	-	38,000.00	1,306.50	1,306.50
2033 年	38,000.00	-	-	38,000.00	1,306.50	1,306.50
2034 年	38,000.00	-	-	38,000.00	1,306.50	1,306.50
2035 年	38,000.00	-	25,000.00	13,000.00	1,134.00	26,134.00

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
2036 年	13,000.00	-	-	13,000.00	390.00	390.00
2037 年	13,000.00	-	-	13,000.00	390.00	390.00
2038 年	13,000.00	-	10,000.00	3,000.00	244.50	10,244.50
2039 年	3,000.00	-	3,000.00	-	49.50	3,049.50
合计		38,000.00	38,000.00		19,597.50	57,597.50

(四) 项目资金平衡情况

在不考虑银行融资的情况下，本项目净收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍。债券存续期内各年度现金流情况如下：

第三代半导体数字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		272.88	305.01	666.05	2,527.11	6,181.45	9,835.79	13,490.13	17,452.42
二、本年现金流入									
1、资本金流入	62,430.13	11,190.62	-	-	-	-	-	-	-
2、债券资金流入	35,000.00	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-
3、土地使用权出让金流入		-	-	-	-	-	-	-	-
4、项目经营净资金流入		1,667.51	3,167.54	4,667.56	4,960.84	4,960.84	4,960.84	5,268.79	5,268.79
5、其他自筹渠道资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	97,430.13	15,858.13	3,167.54	4,667.56	4,960.84	4,960.84	4,960.84	5,268.79	5,268.79
三、专项投资现金流出									
1、征地拆迁安置费用	15,090.87	-	-	-	-	-	-	-	-
2、基础设施建设费用	74,542.58	14,566.00	1,500.00	1,500.00	-	-	-	-	-
3、其他费用	4,421.30	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他融资渠道还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	94,054.75	14,566.00	1,500.00	1,500.00	-	-	-	-	-
四、专项债券现金流出									
1、本次债券利息	3,067.50	1,257.00	1,306.50	1,306.50	1,306.50	1,306.50	1,306.50	1,306.50	1,306.50
2、本次债券本金归还	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、本次债券发行费	35.00	3.00	-	-	-	-	-	-	-
合计	3,102.50	1,260.00	1,306.50	1,306.50	1,306.50	1,306.50	1,306.50	1,306.50	1,306.50
五、年度项目现金收支净额（表内自动计算）									
六、本年资金结余（表内自动计算）	272.88	32.13	361.04	1,861.06	3,654.34	3,654.34	3,654.34	3,962.29	3,962.29
七、资金保障倍数（未考虑其他融资）	272.88	305.01	666.05	2,527.11	6,181.45	9,835.79	13,490.13	17,452.42	21,414.71
八、资金保障倍数（考虑其他融资）	1.38								
	1.38								

第三代半导体数字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	21,414.71	25,377.00	29,662.64	33,948.27	13,385.66	18,635.69	23,885.72	19,244.87	
二、本年现金流入									
1、资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	73,620.75
2、债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	38,000.00
3、土地使用权出让金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、项目经营净资金流入	5,268.79	5,592.14	5,592.14	5,571.39	5,640.03	5,640.03	5,603.65	5,822.27	79,653.13
5、其他自筹渠道资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	5,268.79	5,592.14	5,592.14	5,571.39	5,640.03	5,640.03	5,603.65	5,822.27	191,273.88
三、专项投资现金流出									
1、征地拆迁安置费用	-	-	-	-	-	-	-	-	15,090.87
2、基础设施建设建设费用	-	-	-	-	-	-	-	-	92,108.58
3、其他费用	-	-	-	-	-	-	-	-	4,421.30
4、其他融资渠道还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	111,620.75
四、专项债券现金流出									
1、本次债券利息	1,306.50	1,306.50	1,306.50	1,134.00	390.00	390.00	244.50	49.50	19,597.50
2、本次债券本金归还	-	-	-	25,000.00	-	-	10,000.00	3,000.00	38,000.00
3、本次债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	38.00
合计	1,306.50	1,306.50	1,306.50	26,134.00	390.00	390.00	10,244.50	3,049.50	57,635.50
五、年度项目现金收支净额（表内自动计算）	3,962.29	4,285.64	4,285.64	-20,562.61	5,250.03	5,250.03	-4,640.85	2,772.77	22,017.63
六、本年资金结余（表内自动计算）	25,377.00	29,662.64	33,948.27	13,385.66	18,635.69	23,885.72	19,244.87	22,017.63	
七、资金保障倍数（未考虑其他融资）	1.38								
八、资金保障倍数（考虑其他融资）	1.38								

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、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”。

本项目本息覆盖倍数为1.38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；

本项目还本付息主要来源于项目建成后的园区出租收入、车位费租赁收入和物业收入，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 1.38 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。

综合上述事前绩效评估情况，我们认为本次申请的地方专项债券项目资金绩效目标指向明确，与项目预计解决的问题、现实需求基本匹配；债券资金需求合理性、年度申报专项债券规模与当年实际资金需求基本匹配；项目资金来源符合相关规定；能实现偿债来源与融资自求平衡，风险可控。

（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		第三代半导体数字产业园项目					
项目主管部门 (单位)		福州高新技术产业开发区城乡建 设局		项目实施单位	福州新南建设开发有限公司		
资金情况（万元）		总投资：		111,620.75 万			
		其中：专项债券资金		38,000.00 万			
		其他资金		73,620.75 万			
		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		≥1.2	
			工程质量和安全	无重大工程质量 事故、重大安全事 故	无重大工程质 量事故、重大 安全事故	无重大工程质 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		≥1 亿
	社会效益 指标		引进人才	通过项目开发带 动人才引进		≥100	
	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	不出现重大污 染事故	不出现重大污 染事故	

				污染达标		
			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——
第三代半导体数字产业园项目实施方案》之盖章页）

福州新南建设开发有限公司



2024 年 02 月

（本页无正文，为《2024 年第一批福建省政府专项债券——
第三代半导体数字产业园项目实施方案》之盖章页）

福州高新技术产业开发区城乡建设局



（本页无正文，为《2024 年第一批福建省政府专项债券——
第三代半导体数字产业园项目实施方案》之盖章页）

福州高新技术产业开发区财政金融局



2024 年 02 月