

大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目 专项债券 财务评价报告



中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所

Zhongzhun Certified Public Accountants (Limited Liability Partnership) Liaoning Branch

(电话) TEL: (024) 31977607

(传真) FAX: (024) 31977599

(邮编) POSTCODE: 110013

(地址) ADDRESS: 沈阳市沈河区青年北大街 7 号辽宁有色大厦 16-17 层



中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所

Zhongzhun Certified Public Accountants (Limited Liability Partnership) Liaoning Branch

大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目 专项债券财务评价报告

中准辽咨字[2025]064 号

我们接受委托，对大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目（以下简称本项目）募集资金投资项目收益及现金净流入规模及融资平衡情况的预测信息进行审核并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。

本次审核的法律、法规以及行为依据包括《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》等有关规定。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为本项目募投项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息的预测提供合理基础。通过查阅申请人提供的相关基础数据，我们未发现上述文件在采用上述假设和计算过程方面存在明显偏差。我们认为，该预测信息是在这些假设的基础上恰当编制的。

由于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财务信息存在差异。

总体评价结果如下：

一、本募投项目应付本息情况

本项目拟申请使用专项债券 158,000.00 万元，其中：1、于 2021 年 7 月大连市市政和产业园区基础设施专项债券（一期）——2021 年大连市政府专项债券（一期）申请债券资金 26,000.00 万元，票面利率 3.23%；2、于 2021 年 9 月大连市市政和产业园区基础设施专项债券（四期）——2021 年大连市政府专项债券（七期）申请债券资金 3,000.00 万元，票面利率 3.13%；3、于 2022 年 5 月大连市政府专项债券（三期）申请债券资金 44,000.00 万元，票面利率 3.03%；4、于 2022 年 6 月大连市政府专项债券（七期）申请债券资金 10,800.00 万元，票面利率 3.03%；5、2024 年 7 月于 2024 年大连市政府专项债券（四期）申请债券资金 10,000.00 万元，票面利率 2.31%；6、2025 年计划申请 20,000.00 万元；7、2026 年计划申请 24,000.00 万元；8、2027 年计划申请 20,200.00 万元。

本项目申请专项债券测算利率：1、2021 年申请债券的平均利率为 3.22%；2、2022 年申请债券的平均利率为 3.03%；3、拟申请专项债券测算利率参考 2025 年 3 月 27 日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中相同待偿期（10 年期）的中债国债收益率，为 1.81%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 3.50%进行测算，债券期限十年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次还本，自申请使用债券计息之日起债券存续期还本付息情况详见下表：

债券存续期应还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	2021年7月申请债券平均票面利率	2022年5月申请债券平均票面利率	2024年7月申请债券票面利率	拟申请债券测算利率	2021年7月申请债券票面利息	2022年5月申请债券票面利息	2024年7月申请债券票面利息	拟申请债券测算利息	当年还本付息合计
2021年		29,000.00		29,000.00	3.22%							
2022年	29,000.00	54,800.00		83,800.00	3.22%	3.03%			933.80	830.22		-
2023年	83,800.00			83,800.00	3.22%	3.03%			933.80	1,660.44		
2024年	83,800.00	10,000.00		93,800.00	3.22%	3.03%	2.31%	3.50%	933.80	1,660.44		
2025年	93,800.00	20,000.00		113,800.00	3.22%	3.03%	2.31%	3.50%	933.80	1,660.44	231.00	350.00
2026年	113,800.00	24,000.00		137,800.00	3.22%	3.03%	2.31%	3.50%	933.80	1,660.44	231.00	1,120.00
2027年	137,800.00	20,200.00		158,000.00	3.22%	3.03%	2.31%	3.50%	933.80	1,660.44	231.00	1,893.50
2028年	158,000.00			158,000.00	3.22%	3.03%	2.31%	3.50%	933.80	1,660.44	231.00	2,247.00
2029年	158,000.00			158,000.00	3.22%	3.03%	2.31%	3.50%	933.80	1,660.44	231.00	2,247.00
2030年	158,000.00			158,000.00	3.22%	3.03%	2.31%	3.50%	933.80	1,660.44	231.00	2,247.00
2031年	158,000.00		29,000.00	129,000.00	3.22%	3.03%	2.31%	3.50%	933.80	1,660.44	231.00	2,247.00
2032年	129,000.00		54,800.00	74,200.00		3.03%	2.31%	3.50%		830.22	231.00	2,247.00
2033年	74,200.00		-	74,200.00			2.31%	3.50%			231.00	2,247.00
2034年	74,200.00		10,000.00	64,200.00			2.31%	3.50%			231.00	2,247.00
2035年	64,200.00		20,000.00	44,200.00				3.50%				1,897.00
2036年	44,200.00		24,000.00	20,200.00				3.50%				1,127.00
2037年	20,200.00		20,200.00	-				3.50%				353.50
合计	—	158,000.00	158,000.00	—	—	—	—	—	9,338.00	16,604.40	2,310.00	22,470.00

二、项目净收益

本项目债券存续期预计政府性基金收入 259,604.40 万元，运营收入（含税）6,781.39 万元，扣除运营成本（含税）6,133.04 万元及相关税费 0.00 万元，预计项目净收益 260,252.75 万元，可用于债券还本付息。

项目净收益测算表

金额单位：万元

年度	政府性基金收入	运营收入（含税）	运营成本（含税）	税费	项目净收益
2021 年	15,436.96				15,436.96
2022 年	43,613.18				43,613.18
2023 年	71,238.65		-	-	71,238.65
2024 年	-		-	-	-
2025 年	-		-	-	-
2026 年	-	-	-	-	-
2027 年	-	-	-	-	-
2028 年	20,638.80	713.86	627.80	-	20,724.86
2029 年	19,094.40	713.86	627.80	-	19,180.46
2030 年	55,423.80	713.86	627.80	-	55,509.86
2031 年	15,109.20	713.86	643.55	-	15,179.51
2032 年	19,049.40	713.86	643.55	-	19,119.71
2033 年	-	713.86	643.55	-	70.31
2034 年	-	713.86	660.09	-	53.77
2035 年	-	713.86	660.09	-	53.77
2036 年	-	713.86	660.09	-	53.77
2037 年		356.65	338.72	-	17.93
合计	259,604.40	6,781.39	6,133.04	-	260,252.75

（一）项目收入测算

根据《大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可行性研究报告（代项目建议书）》及《大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目专项债券募投情况》，本项目收入来源主要来源于周边可出让土地收入、园区广告位出租收入以及智慧灯杆收入等。本项目债券存续期土地出让收入 259,604.40 万元，运营收入（含税）合计 6,781.39 万元，其中：园区广告位出租收入 1,021.73 万元、智慧灯杆收入 3,788.98 万元、停车场收入 1,970.68 万元。

（二）运营成本（含税）测算

根据《大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可行性研究报告（代项目建议书）》及《大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目专项债券募投情况》，本项目运营成本主要包括职工薪酬、外购燃料动力费、维护费及其他费用等。本项目债券存续期运营成本（含税）合计 6,133.04 万元，其中：职工薪酬 2,926.59 万元、外购燃料动力费 1,870.74 万元、维护费 881.51 万元及其他费用 441.85 万元。

（三）税费测算

本项目税费测算包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加及企业所得税，经测算，债券存续期税费合计 0.00 万元。

三、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况

本项目收益及现金净流入 260,252.75 万元，债券存续期应还本付息 208,722.40 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.25 倍，能够合理保证偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

项目收益及现金净流入本息覆盖倍数表

金额单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益及现金净流入
	本金	利息	本息合计	
2021 年	-	-	-	15,436.96
2022 年	-	1,764.02	1,764.02	43,613.18
2023 年	-	2,594.24	2,594.24	71,238.65
2024 年	-	2,594.24	2,594.24	-
2025 年	-	3,175.24	3,175.24	-
2026 年	-	3,945.24	3,945.24	-
2027 年	-	4,718.74	4,718.74	-
2028 年	-	5,072.24	5,072.24	20,724.86
2029 年	-	5,072.24	5,072.24	19,180.46
2030 年	-	5,072.24	5,072.24	55,509.86
2031 年	29,000.00	5,072.24	34,072.24	15,179.51
2032 年	54,800.00	3,308.22	58,108.22	19,119.71

年度	债券本息支付			项目收益及现金净流入
	本金	利息	本息合计	
2033 年	-	2,478.00	2,478.00	70.31
2034 年	10,000.00	2,478.00	12,478.00	53.77
2035 年	20,000.00	1,897.00	21,897.00	53.77
2036 年	24,000.00	1,127.00	25,127.00	53.77
2037 年	20,200.00	353.50	20,553.50	17.93
合计	158,000.00	50,722.40	208,722.40	260,252.75
本息覆盖倍数	1.25			

四、项目现金流分析

本项目自运营期起均有稳定的项目收入，可覆盖债券存续期间债券的还本付息支出需求，且在债券本息偿还完毕仍有 70,322.07 万元的期末资金结余，本项目资金较稳定。

项目现金流量表

金额单位：万元

序号	项目	金额
一	经营活动产生的现金	
1.1	现金流入	266,385.79
1.1.1	经营活动产生的现金	266,385.79
1.2	现金流出	6,133.04
1.2.1	经营活动支付的现金	6,133.04
1.2.2	经营税费	-
1.3	经营活动产生的净现金流	260,252.75
二	投资活动产生的现金	
2.1	现金流入	-
2.1.1	处置资产收到的现金	
2.2	现金流出	179,126.28
2.2.1	建设投资	179,126.28
2.2.2	流动资金	
2.3	投资活动产生的净现金流	-179,126.28
三	筹资活动产生的现金	
3.1	现金流入	197,918.00
3.1.1	资本金流入	39,918.00

序号	项目	金额
3.1.2	债券融资款	158,000.00
3.1.3	其他融资款	
3.2	现金流出	208,722.40
3.2.1	偿还债券本息	208,722.40
3.3	筹资活动产生的净现金流	-10,804.40
四	现金及等价物净增加额	70,322.07
五	累计净现金流量	70,322.07
六	平均偿债覆盖率	1.25

五、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然 ≥ 1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目收益压力测试表

本息覆盖率-压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
一、项目净收益	234,227.47	247,240.11	260,252.75	273,265.38	286,278.02
二、债券还本付息	208,722.40	208,722.40	208,722.40	208,722.40	208,722.40
三、本息覆盖率	1.12	1.18	1.25	1.31	1.37

总体而言，本项目专项债券募投项目经营收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受建设、政策影响较大。若经营性收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

六、总体评价

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，我们未注意到该资金筹措不能给本项目建设提供充足的资金支持的情况。同时，根据项目实施方案，以土地出让收入、园区广告位出租收入、智慧灯杆收入等

为后续资金回笼手段，我们也未注意到上述回笼手段不能够为项目提供充足、稳定的现金流入的情况以及出现不能充分满足本项目建设开发的还本付息要求的情况。

综上所述，我们认为本项目的收益及现金净流入可以覆盖发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。


本专项评价报告仅供项目主管部门申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。


附件：《项目收益及现金流预测评价说明》

中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所



中国·沈阳

中国注册会计师： 

中国注册会计师： 

二〇二五年三月三十一日

附件：

项目收益及现金流预测评价说明

一、项目收益及现金流预测编制基础

本项目募集资金投资项目的项目收益与融资自求平衡预测信息是根据《大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可行性研究报告（代项目建议书）》及《大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目专项债券募投情况》，合理预测本项目在债券存续期的项目收入，在充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中的各项假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

二、项目收益及现金流预测编制的相关依据

（一）《大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可行性研究报告（代项目建议书）》及《大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可行性研究报告（代项目建议书）调整版》。

（二）大连市金石滩国际旅游度假区经济发展和投资促进局文件《关于大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（大金度经发发 [2021]1 号）。

（三）大连市金石滩国际旅游度假区经济发展和投资促进局文件《<关于申请大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可研批复调整的函>的复函》（大金度经发函 [2021]1 号）。

（四）大连金普新区发展和改革局文件《关于调整大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可研性研究报告（代项目建议书）的批复》（大金普发改发[2022]56 号）。

（五）大连金普新区发展和改革局文件《关于调整大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可研性研究报告（代项目建议书）二次调整的批复》（大金普发改发[2024]139 号）。

（六）财预[2017]89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》。

（七）财预[2018]34号《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》。

三、项目收益及现金流预测假设

（一）预测期内所遵循的国家和地方的现行法律法规、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）国家税收政策无重大不利变化。

（四）项目的建设计划、募资计划等能够顺利执行。

（五）项目能够如期完工并交付使用，项目募资还款来源为经营结余。

（六）出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决。

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、项目收益及现金流预测编制说明

（一）项目基本情况

1、项目名称

大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目。

2、项目建设单位

大连青云河建设有限公司。

3、建设内容与规模

本项目为大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目，一次调整后建设内容主要包括：道路工程、桥梁工程、给水工程、再生水工程、排水工程、电力工程、过路套管工程（通信、热力、燃气）、照明工程、景观绿化、环卫工程、新基建设工程、停车场工程、护岸工程、线杆迁移工程和市政道路服务设施。

（1）道路工程

本项目包含9条道路，其中新建8条道路，改造1条路，道路总长约25.17km。

增设电子警察约 25 处；新增现状道路配套工程 3441 米。本次建设道路均为园区内道路。

（2）桥梁工程

本项目区域桥梁工程共包括 3 座预应力混凝土空心板桥，2 座斜拉桥。空心板桥桥长均为 44.04m，斜拉桥桥长分别为 785m 及 386.06m。

（3）给水工程

本工程新建给水管线总长约为 38668 米（含预埋管），管径为 DN300—DN600mm，管材采用球墨铸铁管。

（4）再生水工程

本工程新建再生水管线总长约为 15784 米（含预埋管），管径为 DN200—DN300mm，管材采用球墨铸铁管。

（5）排水工程

本工程中新建污水管线总长约为 27666 米（含预埋管），管径为 DN300-DN800mm，重力污水管线管材采用 HDPE 管，压力污水管线管材采用球墨铸铁管。

本项目中共新建 5 座污水提升泵站，规模为 1.5 万 m³/d。

本工程新建雨水管线总长约为 34240 米（含排洪沟和预埋管），雨水管道管径为 d500-d1650mm，管材为钢筋混凝土管。

（6）电力工程

新建电力隧道 11.57 公里，新建电力管道管程 20.26 公里。

（7）过路套管工程（通信、热力、燃气）

本项目通信过路套管新建主干过路管程 3.061 公里，新建过路甩头预留管程 6.282 公里；热力过路套管 12.96km，燃气过路套管 7.44km。

（8）照明工程

新建路灯 698 套，新建照明专用箱变 23 套。

（9）景观绿化及河道

- 1) 乙六路道路绿带，绿化面积：12000 平方米。
- 2) 乙五路道路绿带，绿化面积：9500 平方米。
- 3) 金七线道路绿带，绿化面积：14024 平方米。
- 4) 三号路道路绿带，绿化面积：37393 平方米。
- 5) 五号路道路绿带，绿化面积：152779 平方米。
- 6) 甲 3 路道路绿带，绿化面积：22180 平方米。
- 7) 滨海路（乙六路--三号路段）道路绿带，绿化面积：34151 平方米。
- 8) 滨海路（观石路--乙九路段）道路绿带，绿化面积：13000 平方米。
- 9) 规划三路道路绿带，绿化面积：22895 平方米。
- 10) 滨水公园，总面积：343617 平方米；绿化面积：223351 平方米；铺装面积：120266 平方米。

11) 什字街河滨河公园及河道

金七线河道及两侧公园设计范围西起武夷路东至滨海路，全程近 2 公里，用地面积约 12 公顷，设计包含现状河道及两侧公园绿化景观设计。

（10）环卫工程

本项目新建垃圾转运站一座。

（11）新建设工程

新建智慧路灯 922 套，新建充电桩 105 个，专用箱变 9 座。

（12）停车场工程

本项目新建停车场 6 座，共 44409.62 平方米。

（13）护岸工程

本项目新建护岸长约 8100 米。其中，青云河周边填海护岸工程新建护岸远期长约 6000 米，近期 2100 米。

（14）线杆迁移工程

新增金七线、五号路道路红线内线杆迁移。

（15）市政道路服务设施

新建公交站亭约 15 座，街景小品约 6 组，街道座椅 80 组及公共休闲设施 4 组。

二次调整建设内容后对比表如下：

调整内容对比分析表					
序号	项目名称		原一次调整版可研工程内容	二次调整版可研工程内容	调整原因
1	道路工程	新建及改造道路工程	本项目包含 9 条道路，本次建设道路均为园区内道路。其中，新建 8 条道路，道路总长约 22.054km，包括新建机动车道、非机动车道、人行道、交通工程、绿带等；改造 1 条路，长约 3.116km，包括改造机动车道、人行道、交通工程等。	本项目包含 10 条道路，本次建设道路均为园区内道路。其中，新建 8 条道路，道路总长约 21.301km，包括新建机动车道、非机动车道、人行道、交通工程等；改造 2 条路，长约 3.681km，包括改造机动车道、人行道、交通工程等。 新增新建道路：甲 2 路 0.85km、正港路 1.1km； 删减新建道路部分路段：甲 3 路(三号路-金七线)1.298km、规划三路东段 2.826km、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）0.84km； 新增金石路—5 号路连通道路改造工程长度约 0.565km；	甲 2 路为航海时代项目配套道路、正港路为海洋经济产业园区项目配套道路、金石路—5 号路连通道路是为周边地块营造良好招商环境。现上述项目已落地，亟需为其配套基础设施工程。 甲 3 路(三号路-金七线)、规划三路东段、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）段因周边区域无项目落地，不急需建设，本次予以删减
2		现状道路配套工程	现状五号路（金七线—乙八路）、甲 3 路（乙六路—乙九路）、滨海路（乙六路—观石路）道路绿带、管网、人行道、非机动车道、路灯内容。道路总长度 3.446km。	现状五号路（金七线—乙八路）、甲 3 路（乙六路—乙九路）、滨海路（乙六路—观石路）道路绿带、管网、人行道、非机动车道、路灯内容。 新增乙七路道路配套工程，道路长度约 0.791km。道路总长度 4.237km。	乙七路等道路为现状道路，人行道、路灯、道路绿带等配套设施不全，周边居民区已经建成并入住，为保证良好的居住环境、保证夜行安全等，此次调整新增乙七路道路配套工程，完善相关基础设施。
3	桥梁工程		本项目区域桥梁工程共包括 3 座预应力混凝土空心板桥，2 座斜拉桥。空心板桥桥长均为 44.04m，斜拉桥桥长分别为 785m 及 386.06m。	本项目区域桥梁工程共包括 5 座预应力混凝土空心板桥，1 座斜拉桥。空心板桥桥长均为 44.04m，斜拉桥桥长为 785m。新增涉外学校北跨什字街河桥一座跨河桥，采用钢板梁桥，长约 27.2 米； 新增甲 2 路跨河桥一座，采用预应力混凝土空心板，长约 27.2 米； 新增五号路东段箱涵 4 座。 删减规划三路跨海桥	涉外学校北邻什字街河，学校规划在北侧有进出口，方便出行，因此需新增桥梁一座。 根据上述新增甲 2 路工程，新增建设范围内跨河桥。 规划三路东段、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）段因周边区域无项目落地，不急需建设，本次规划三路跨海桥一同予以删减
4	给水工程		本工程新建给水管线总长约为 38668 米（含预埋管），管径为 DN300—DN600mm，管材采用球墨铸铁管。	本工程新建给水管线总长约为 32.812km（含预埋管），管径为 DN300—DN600mm，管材采用球墨铸铁管；改造给水管线总长约为 0.53km。 新增：甲 2 路给水管线长度约 1.15km；正港路给水管线长度约 0.628km； 删减：甲 3 路(三号路-金七线)1.81km、规划三路东段 3.62km、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）；	随道路新增甲 2 路、正港路配套给水管线。 随道路删减甲 3 路(三号路-金七线)、规划三路东段、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）段配套给水管线。 甲 3 路（乙六路~乙九路）段机动车道、给水管线、通信管线、燃气管线、10KV

			新增甲 3 路（乙六路~乙九路）给水管网改线及破路恢复，长度约 0.53km；	电力排管、污水管线、雨水管线已建，再生水管线、热力管线待建，人行道、道路绿带、智慧路灯待建。东侧智慧路灯基础与现状给水管道撞架，根据当地自来水公司要求，为保证供水安全及降低抢修难度，需迁移给水管线以满足管线与路灯基础的距离要求，因此新增甲 3 路给水管网改线工程。
5	再生水工程	本工程新建再生水管线总长约为 15784 米（含预埋管），管径为 DN200—DN300mm，管材采用球墨铸铁管。	无调整	
6	排水工程	<p>本工程中新建污水管线总长约为 27666 米（含预埋管），管径为 DN300-DN800mm，重力污水管线管材采用 HDPE 管，压力污水管线管材采用球墨铸铁管。</p> <p>本项目中共新建 5 座污水提升泵站，规模为 1.5 万 m³/d。</p> <p>本工程新建雨水管线总长约为 34240 米（含排洪沟和预埋管），雨水管道管径为 d500-d1650mm，管材为钢筋混凝土管。</p>	<p>（1）本工程中新建污水管线总长约为 22.638km（含预埋管），管径为 DN300-DN800mm，重力污水管线管材采用 HDPE 管，压力污水管线管材采用球墨铸铁管。</p> <p>新增甲 2 路污水管线长度约 1.15km；正港路污水管线长度约 0.402km；</p> <p>删减：甲 3 路(三号路-金七线)1.71km、规划三路东段 4.87km、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）；</p> <p>（2）本项目中共新建 1 座污水提升泵站，规模为 1.5 万 m³/d。</p> <p>删减 4 座污水提升泵站</p> <p>（3）本工程新建雨水管线总长约为 30.183km（含排洪沟和预埋管），雨水管道管径为 d400-d1650mm，管材为钢筋混凝土管。</p> <p>新增甲 2 路雨水管线长度约 1.155km；正港路雨水管线长度约 0.428km；</p> <p>删减：甲 3 路(三号路-金七线)1.77km；规划三路东段雨水 2.82km、排洪沟 2.05km、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）；</p>	<p>随道路新增甲 2 路、正港路配套排水管线。</p> <p>随道路删减甲 3 路(三号路-金七线)、规划三路东段、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）段配套排水管线。</p> <p>随着项目实施阶段的推进，考虑部分项目与周边地块开发相协调，近期实施性较差，放在一起较难控制，将部分项目未完全落地处区域的泵站、道路及配套工程等进行删减，后续另行立项建设。</p>
7	电力工程	新建电力隧道 11.57 公里，新建电力管道管程 20.26 公里。	<p>新建电力隧道 3.28 公里，新建电力管道管程 17.444km。</p> <p>删减滨海路（乙九路至观石路）电力排管管程约 0.88km、滨海路（乙六路至乙九路）电力排管管程约 0.4km、甲 3 路（乙六路至乙九路）电力隧道约 0.55km、三号路电力管网工程电力排管管程约 1.65km、甲 3 路（三号路至金七线）</p>	随着项目实施阶段的推进，考虑部分项目与周边地块开发相协调，近期实施性较差，放在一起较难控制，将部分项目未完全落地处区域的泵站、停车场、部分三期电力工程进行删减，后续另行立项建设。

			<p>电力隧道约 1.3km、规划三路东段电力排管管程约 2.83km、五号路（乙六路至乙八路）电力隧道约 0.6km。其中隧道 2.45km，排管 5.76km、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）。</p> <p>根据《金石滩——金石湾区域控制性详细规划》将原二期、三期中五号路电力隧道调整为电力排管，包括五号路东段（规划四路至三号路）、五号路（金七线至乙六路）（乙八路至乙九路）、五号路西段（金七线~滨海路）、五号路中段（滨海路~规划四路）；一期电力工程维持不变。</p> <p>新增五号路（乙八路至乙九路）段电力排管管程约 0.9km；正港路电力排管管程约 0.57km；</p>	<p>随道路工程增加五号路（乙八路至乙九路）、正港路电力排管。</p> <p>随道路删减甲 3 路(三号路-金七线)、规划三路东段、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）段配套电力排管。</p> <p>将项目实施过程中已经跟其他项目建设完成的电力管线进行删减，包括：滨海路（乙九路至观石路）、滨海路（乙六路至乙九路）、甲 3 路（乙六路至乙九路）、三号路电力管网工程、五号路（乙六路至乙八路）。</p>
8	过路套管工程（通信、热力、燃气）	本项目通信用路套管管程 9.343km；电力过路套管管程 4.722km；热力过路套管 12.96km，燃气过路套管 7.44km。	<p>本项目通信用路套管管程 7.837km；电力过路套管管程 6.316km；热力过路套管管程 8.974km，燃气过路套管 6.283km。</p> <p>新增甲 2 路通信用路管 0.260km,正港路通信用路管 0.068km。</p> <p>删减：甲 3 路(三号路-金七线)0.518km；规划三路东段 1.1km、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）；</p> <p>新增甲 2 路电力过路管 0.260km,正港路电力过路管 0.068km；</p> <p>删减：规划三路东段 1.04km、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）；</p> <p>新增正港路热力过路管 0.068km；</p> <p>删减：甲 3 路(三号路-金七线)1.104km；规划三路东段 2.22km、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）；</p> <p>新增正港路燃气过路管 0.068km；</p> <p>删减：甲 3 路(三号路-金七线)0.55km；规划三路东段 1.11km、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）；</p>	<p>随道路新增甲 2 路、正港路配套过路套管。</p> <p>随道路删减甲 3 路(三号路-金七线)、规划三路东段、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）段配套过路套管。</p>
9	照明工程	新建路灯 698 套，新建照明专用箱变 23 套。（一期 122 普通）	<p>新建路灯 1196 套，新建照明专用箱变 27 套。</p> <p>五号路东段（规划四路至三号路）204-238 盏、滨海路（三号路至金七线）94-110、五号路西段 88-104（金七线至滨海路）、五号路中段 74-88（滨海路至规划四路）智慧路灯</p>	<p>根据区域情况，金石湾西南片区为主要旅游区域，只保留此区域已建智慧路灯，其余均采用普通路灯。</p> <p>乙七路为现状道路，无路灯，周边居民</p>

			<p>调整为普通路灯。</p> <p>新增甲 2 路普通路灯 54 套；乙七路普通路灯 6 套，箱变 1 座；正港路普通路灯 34 套；</p> <p>删减：甲 3 路(三号路-金七线)74；规划三路东段 202、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）；</p>	<p>区已经建成并入住，为保证良好的居住环境、保证夜行安全新增本路灯工程。</p> <p>随道路新增甲 2 路、正港路配套照明。</p> <p>随道路删减甲 3 路(三号路-金七线)、规划三路东段、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）段配套照明。</p>
10	公园及河道	<p>什字街河道：新建河道防护工程长约 1100 米，河道宽 25 米。</p> <p>岸线整治工程 1：河道红线面积 7.51 万平方米，其中：建筑面积 261.12 平方米，生态修复工程面积 59404 m²。建设内容包括河道周边岸线铺装工程、照明、生态修复工程、自行车道、栈道、卫生间、管理用房、服务中心等公共服务设施。</p> <p>岸线整治工程 2：新建场地红线面积 13.86 万平方米，其中建筑面积：5072.64 平方米，生态修复工程面积 103855.96 平方米。建设内容包括照明、生态修复工程、公共卫生间、服务用房、沙滩、道路、人行道、岸线铺装工程、抛石等公共配套设施。</p>	无调整	
11	环卫工程	本项目新建垃圾转运站一座。	删减	<p>随着项目实施阶段的推进，考虑部分项目与周边地块开发相协调，近期实施性较差，放在一起较难控制，将部分项目未完全落地处区域且现状无需求的垃圾转运站工程进行删减，待后续有需求另行立项建设。</p>
12	新基建工程	新建智慧路灯 922 套，新建充电桩 105 个，专用箱变 9 座。	新建智慧路灯 388 套，新建充电桩 105 个，专用箱变 5 座。	调整原因同 9 照明工程
13	停车场工程	<p>本项目共设置了 6 座停车场，由于规划调整，导致停车场位置、面积发生变化。原一次调整版可研中总面积 36110.88 m²，调整后的 6 座停车场总面积 44409.62 m²。</p>	<p>新建 1#停车场 1 座，面积约 24000 平方米，位于乙六路与甲三路交汇处东南侧，其主要组成为：出入口、管理用房、停车位、道路工程、电气工程（监控、智能停车系统、充电桩、照明及其附属设施等）、管网工程等。</p> <p>删减其余五座停车场。</p>	<p>随着项目实施阶段的推进，考虑部分项目与周边地块开发相协调，近期实施性较差，放在一起较难控制，将部分项目未完全落地处区域且现状无需求的停车场工程进行删减，后续有需求另行立项建设。</p>
14	护岸及生态修复工程	本项目新建护岸长约 8100 米。其中，青云河周边填海护岸工程新建护岸近期 2100 米。远期长约 6000 米及池梗拆除工程。	调整，青云河周边填海护岸工程新建护岸近期 2100 米（已建）。远期长约 240 米及池梗拆除工程。	根据实际情况工程量予以调整
15	线杆迁移工程	大连金州新区金石滩街道 5 号路红线内 10kV 海港分#3 至#8 单回架空线路、五号路与之江路交汇处 10kV 金水干#12 至#15 单回架空线；金七线和乙	一期原大连金石滩金七线道路红线内线杆迁移工程、五号路（乙 9 路至乙 8 路段）红线内线杆迁移工程、五号路（枫和 2 路至枫和 3 路段）红线内线杆迁移工程合并并更名为五号	<p>随着项目的推进，通过排查发现五号路东段道路红线内有运行的架空线路等，严重影响现场的施工，因此需将该区域</p>

		五路红线内寺沟分#1-寺沟分#12 杆、海头支#1-海头支#19 杆、金水干#37-#38 杆线路迁移	路红线内线杆迁移工程，并细化工程方案及工程量：大连金州新区金石滩街道 5 号路红线内 10kV 海港分#3 至#8 单回架空线路、五号路与之江路交汇处 10kV 金水干#12 至#15 单回架空线；金七线和乙五路红线内寺沟分#1-寺沟分#12 杆、海头支#1-海头支#19 杆、金水干#37-#38 杆线路迁移。 二期新增五号路东段线杆迁移工程：五号路东段道路红线内有运行的 10 千伏架空线路及设施移设、改造。	内的 10 千伏架空线路及设施移设、改造来满足架空线路的运行要求，同时解决影响后续施工问题。
16	市政道路服务设施	公交站亭、街道座椅、公共休息设施等市政道路沿线公共服务设施由点、线结合，继而打造全面统一的整体环境，提升城市综合服务功能。新建公交站亭约 15 座，街景小品约 6 组，街道座椅 80 组及公共休息设施 4 组。	无调整	
17	信号灯控制工程	新增	新建金石湾 10 路口交通信号机设备增容配套和软件入网授权许可等	新增信号灯控制工程，金石湾为国际旅游度假区，在旅游旺季时部分主要道路如三号路、五号路极为拥堵，影响游客及居民的出行，也增加了管理部门的管理难度，因此考虑智能的交通导行管理系统方案势在必行
18	1#停车场卫生间	新增	新建 1#停车场卫生间一座及其附属设施、配套系统，总占地面积约 896 m²	1#停车场工程于 2022 年开工建设，至今已基本建设完成，拟于近期投入使用，停车场内预留卫生间位置，暂未建设，本次调整新增 1#停车场卫生间建设工程，便于游客使用。
19	电力外线工程	新增	新建滨海公园、什字街河公园箱变 6 座及高压端电缆约 3.8km、电力排管 0.4km,环网箱 2 个；乙九路、滨海路箱变 2 座及高压端电缆约 2km。	滨海公园、什字街河公园正在建设，乙九路路灯工程已经完成设计待施工，滨海路路灯工程部分建设完成，本次调整新增该项目供电外线工程，包含供电箱变及电缆等，为相关设施供电。
20	滨海路（乙九路-观石路段）道路南侧挡墙工程	新增	新建挡墙全长约 320 米及其附属	滨海路（观石路～乙九路）与周边地块在道路规划局路段最大高差约 4 米，考虑地下管线与用地等要求，规划设置钢筋混凝土桩板式挡土墙。

4、项目建设期

项目建设期预计为 7 年。

5、项目审批情况

(1) 2021 年 1 月 31 日，取得大连市金石滩国际旅游度假区经济发展和投资促进局文件《关于大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（大金度经发发 [2021]1 号），本项目可行性研究报告通过批复。

(2) 2021 年 3 月 2 日，取得大连市金石滩国际旅游度假区经济发展和投资促进局文件《<关于申请大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可研批复调整的函>的复函》（大金度经发函 [2021]1 号），本项目可行性研究报告批复调整通过批复。

(3) 2022 年 4 月 2 日，取得大连金普新区发展和改革局文件《关于调整大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可研性研究报告（代项目建议书）的批复》（大金普发改发[2022]56 号），本项目调整可行性研究报告通过批复。

(4) 2024 年 6 月 21 日，取得大连金普新区发展和改革局文件《关于调整大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可研性研究报告（代项目建议书）二次调整的批复》（大金普发改发[2024]139 号），本项目二次调整可行性研究报告已通过批复。

(二) 投资估算与资金筹措方式

1、项目总投资估算

根据《关于调整大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可研性研究报告（代项目建议书）二次调整的批复》，项目建设总投资为 197,918.00 万元，其中：经测算，本项目预计建设期利息 18,791.72 万元（2021 年申请债券资金 29,000.00 万元，平均票面利率 3.22%；2022 年申请债券资金 54,800.00 万元，平均票面利率 3.03%；2024 年申请债券资金 10,000.00 万元，票面利率 2.31%；2025 年计划申请 20,000.00 万元；2026 年计划申请 24,000.00 万元； 2027

年计划申请 20,200.00 万元，每半年付息一次，债券利率按 3.50%估算，建设期按 7 年测算）。

项目总投资估算表

金额单位：万元

序号	项目名称	投资金额	预估进项税	不含税投资额
1	大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目	197,918.00	12,361.34	185,556.66
1.1	建设投资	179,126.28	12,361.34	166,764.94
1.1.1	工程费用	137,611.53	11,362.42	126,249.11
1.1.2	工程建设其他费用	34,528.48	422.07	34,106.41
1.1.3	基本预备费	6,986.27	576.85	6,409.42
1.2	建设期利息	18,791.72		18,791.72

2、项目资金筹集情况

项目拟筹集资金 197,918.00 万元，其中：项目配套资本金 39,918.00 万元，占比 20.17%；拟申请债券金额 158,000.00 万元，占比 79.83%。

投资估算与资金筹措计划表

金额单位：万元

序号	项目	建设期			
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	投资进度	14.65%	28.58%	1.31%	6.36%
1	投资计划	29,000.00	56,564.02	2,594.24	12,594.24
2	资金筹资	29,000.00	56,564.02	2,594.24	12,594.24
2.1	项目配套资本金		1,764.02	2,594.24	2,594.24
2.1.1	建设期利息	-	1,764.02	2,594.24	2,594.24
2.2	申请专项债券	29,000.00	54,800.00	-	10,000.00

(续)

序号	项目	建设期			合计	占比
		2025 年	2026 年	2027 年		
	投资进度	11.75%	14.21%	23.13%	100.00%	
1	投资计划	23,262.74	28,120.24	45,782.52	197,918.00	-
2	资金筹资	23,262.74	28,120.24	45,782.52	197,918.00	100.00%
2.1	项目配套资本金	3,262.74	4,120.24	25,582.52	39,918.00	20.17%
2.1.1	建设期利息	3,175.24	3,945.24	4,718.74	18,791.72	
2.2	申请专项债券	20,000.00	24,000.00	20,200.00	158,000.00	79.83%

（三）项目收益及现金净流入预测

根据《大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可行性研究报告（代项目建议书）》及《大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目专项债券募投情况》，本项目收入主要来源于周边土地出让收入、广告位出租收入以及智慧灯杆收入等。项目建设期 7 年，项目建成后投入运营，产生运营收益。

1、土地出让收入

本项目青云河西侧及青云河东侧地块可用于出让。结合本项目实施情况，已出让土地面积 103.81 万平方米，合计入库收入 136,968.20 万元，其中：2021 年已出让土地 13.7421 万平方米，实际入库土地出让收入 15,752.00 万元，2022 年已出让土地 17.9771 万平方米，实际入库土地出让收入 45,430.40 万元，2023 年已出让土地 72.0852 万平方米，实际入库土地出让收入 75,785.80 万元。

计划于 2028 年至 2032 年出让土地 88.31 万平方米，预计可实现土地出让收入 143,684.00 万元。

根据《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实施意见》（大委办发[2023]10 号）文件：“调整土地出让收益城乡分配格局，分年度稳步提高土地出让收入用于农业农村比例，到 2025 年全市比例达到 10%以上”。因此本项目的土地出让收入 2021 年扣除 2%、2022 年扣除 4%、2023 年扣除 6%、2025 年以后出让土地扣除 10%。

预计债券存续期扣除农业农村基金后土地出让收入为 259,604.40 万元。

出让土地收入表

金额单位：万元						
序号	用地性质	出让面积（万 m ² ）	出让单价（元）	出让总价（万元）	扣除农业农村基金后收入（万元）	预计出让时间
1	已出让土地	13.74		15,752.00	15,436.96	2021
2	已出让土地	17.98		45,430.40	43,613.18	2022
3	已出让土地	72.09		75,785.80	71,238.65	2023
4	商服旅馆用地	4.84	1,200.00	5,808.00	5,227.20	2028
5	商服旅馆用地	3.31	1,200.00	3,972.00	3,574.80	2028
6	商服旅馆用地	10.96	1,200.00	13,152.00	11,836.80	2028

序号	用地性质	出让面积（万 m ² ）	出让单价 （元）	出让总价（万 元）	扣除农业农 村基金后收 入（万元）	预计出让 时间
7	商服旅馆用地	0.64	1,200.00	768.00	691.20	2029
8	商服旅馆用地	6.53	1,200.00	7,836.00	7,052.40	2029
9	商服旅馆用地	5.89	1,200.00	7,068.00	6,361.20	2031
10	商服旅馆用地	8.10	1,200.00	9,720.00	8,748.00	2031
11	居住用地	5.57	3,800.00	21,166.00	19,049.40	2032
12	商服旅馆用地	10.95	1,200.00	13,140.00	11,826.00	2030
13	商服旅馆用地	10.51	1,200.00	12,612.00	11,350.80	2029
14	商服旅馆用地	10.91	1,200.00	13,092.00	11,782.80	2030
15	商业用地	10.10	3,500.00	35,350.00	31,815.00	2030
16	合计	192.12	——	143,684.00	259,604.40	——

2、运营收入（含税）

本项目运营收入来源主要来源园区广告位出租收入以及智慧灯杆收入等。

（1）广告位出租收入

项目区域内约 **1,195** 盏路灯可设置广告位，参考周边区域广告位出租情况，谨慎预测路灯广告位年租金 **3,000** 元，投放率 **30%**。预计债券存续期灯杆广告位总收入为 **1,021.73** 万元。

（2）智慧灯杆收入

1) 天眼服务费收入：每套每年约 **5,000** 元，约 **388** 套，预计债券存续期天眼服务费 **1,843.00** 万元。

2) 5G 通信基站服务收入：每年每套 **1000** 元，约 **388** 套，预计债券存续期 5G 通信基站服务收入 **368.60** 万元。

3) wifi 基站服务：每年每套 **800** 元，约 **388** 套，预计债券存续期 wifi 基站服务收入 **294.88** 万元。

4) 智能监测服务：包括智能监测，含安防监控、智能识别、车辆人员密度识别等，每年每公里 **5** 万元，约 **27km**，预计债券存续期智能监测服务收入 **1,282.50** 万元。

综上，债券存续期智慧灯杆收入合计 **3,788.98** 万元。

（3）停车场收入

项目内共有停车场约 3.6 万 m²，共计约 812 个车位，每天平均收费 10 元，停车比例 70%。预计债券存续期停车场收入 1,970.68 万元。

综上所述，债券存续期运营收入（含税）合计 6,781.39 万元。

综上，债券存续期项目总收入合计 266,385.79 万元。

3、运营成本（含税）测算

（1）职工薪酬

本项目的定员人数依据有关设计安排，定编 40 人，薪酬标准按目前大连人才工资水平确定，运营初期职工薪酬按照 7.29 万元/人·年计算（其中五险一金按照工资的 51.50%计算），之后每 3 年增长 5%。预计债券存续期职工薪酬总支出为 2,926.59 万元。

（2）外购材料动力费用

1）水费：用水量初步是用于运营期间绿化的养护用水及环卫设施，每吨水按 3.2 元，取费依据：大价发【2013】91 号《关于我市实行服务业与工业用水同价的通知》，本项目年平均用水量 30 万吨，预计债券存续期水费支出 912.00 万元。

2）电费：预计年消耗电量 134.38 万 kWh，年耗电量参考《大连市供电收费标准》非居民照明电价 0.751 元/千瓦时。预计债券存续期电费支出 958.74 万元。

（3）维护费

本项目维护费包括道路维护、绿化费用等，暂按固定资产原值的 0.05%估算。预计债券存续期维护费 881.51 万元。

（4）其他费用

其他费用包括管理费用、销售费用等，依据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》规定，按其他成本之和的 8%计取。预计债券存续期其他费用总支出为 441.75 万元。

综上所述，债券存续期项目运营成本（含税）总计 **6,133.04** 万元。

3、税费测算

（1）增值税

1）销项税

本项目增值税销项税广告位出租、停车位出租适用 **9%**税率、智能灯杆服务费适用 **6%**，经测算，债券存续期销项税 **461.58** 万元。

2）进项税

运营期进项税主要包括水费（税率 **9%**）、电费（税率 **13%**）、维护费及其他费用（税率 **6%**）进项税，经测算运营期进项税合计 **260.49** 万元。

建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣，工程费用及基本预备费税率 **9%**、工程建设其他费用税率 **6%**，经测算可抵扣固定资产进项税 **12,332.44** 万元。

3）应缴增值税

应缴增值税等于销项税减可抵扣进项税，本项目预计可抵扣进项税大于销项税，债券存续期应缴增值税 **0.00** 万元。

（2）城市维护建设税

城市维护建设税计税依据为应缴流转税（本项目为增值税），税率 **7%**，经测算债券存续期应缴城市维护建设税 **0.00** 万元。

（3）教育费附加及地方教育附加

教育费附加及地方教育附加计税依据为应缴流转税（本项目为增值税），税率 **5%**，经测算债券存续期应缴教育费附加及地方教育附加 **0.00** 万元。

（4）企业所得税

企业所得税按利润总额的 **25%**进行测算，利润总额=息税折旧前利润-折旧费用-利息支出，其中：1）折旧费用等于固定资产原值（不含税建设总投资）**185,585.56** 万元，扣除残值率 **5%**，按 **20** 年折旧，每年折旧费用 **8,815.00** 万元；2）利息支出为运营期专项债券利息。经测算债券存续期应缴企业所得税 **0.00**

万元。

综上所述，项目应缴税费合计 **0.00** 万元。

4、运营期项目收益及现金净流入

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预计用于项目资金平衡的运营期现金净流入为 **260,252.75** 万元，详见下表。

运营期项目收益及现金净流入规模测算表

金额单位：万元

序号	收入/成本类别	合计	建设期						
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	运营收入（含税）	266,385.79	15,436.96	43,613.18	71,238.65	-	-	-	-
（一）	土地出让收入	259,604.40	15,436.96	43,613.18	71,238.65			-	-
1	出让面积（万㎡）	192.12	13.74	17.98	72.0900				
2	平均出让单价（元）	——							
（二）	广告位出租收入	1,021.73						-	-
1	路灯数量（个）	——							
2	年租金（万元/个）	——							
3	出租率%	——							
（三）	智慧灯杆收入	3,788.98							
1	天眼服务费收入	1,843.00							
1.1	可服务套数	——							
1.2	年服务费（万元/套）	——							
2	5G 通信基站服务收入	368.60							
2.1	可服务套数	——							
2.2	年服务费（万元/套）	——							
3	wifi 基站服务	294.88							
3.1	可服务套数	——							
3.2	年服务费（万元/套）	——							
4	智能监测服务	1,282.50							

序号	收入/成本类别	合计	建设期						
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
4.1	可监测公里数	—							
4.2	年公里收费（万元/公里）	—							
（四）	停车场收入	1,970.68							
1	停车位	—							
2	收费标准（元/小时）	—							
3	平均日停车小时数	—							
4	日历天数	—							
5	停车比例	—							
二	运营成本（含税）	6,133.04							
（一）	职工薪酬	2,926.59							
1	劳动定员	—							
2	平均薪酬（万元/年）	—							
（二）	外购燃料及动力费	1,870.74							
1	水费	912.00							
1.1	平均年用水量（万立方米）	—							
1.2	水费综合单价（元/立方米）	—							
2	电费	958.74							
2.1	平均年用电量（万度）	—							
2.2	电费单价（元/度）	—							
（三）	维护费	881.41							
1	固定资产原值	—							
2	占比%	—							
（四）	其他费用	454.30							

序号	收入/成本类别	合计	建设期						
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	其他运营成本	—							
2	其他费用占比%	—							
三	税费	-				-	-		
(一)	增值税	-				-	-		
1	销项税	461.58				-	-		
2	进项税	261.22				-	-		
3	固定资产进项税	200.36							
(二)	城市维护建设税	-							
(三)	教育费附加及地方教育附加	-							
(四)	企业所得税	-							
1	息税折旧前利润	447.99							
2	折旧费用	83,733.00							
3	财务费用	31,930.68							
4	利润总额	-115,215.69							
四	运营期项目净收益	260,252.75	15,436.96	43,613.18	71,238.65	-	-	-	-

(续)

序号	收入/成本类别	运营期									
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	运营收入 (含税)	21,352.66	19,808.26	56,137.66	15,823.06	19,763.26	713.86	713.86	713.86	713.86	356.65
(一)	土地出让收入	20,638.80	19,094.40	55,423.80	15,109.20	19,049.40	-	-	-	-	
1	出让面积 (万m²)	19.11	17.68	31.96	13.99	5.57					
2	平均出让单价 (元)	1,200.00	1,200.00	1,926.85	1,200.00	3,800.00					
(二)	广告位出租收入	107.55	107.55	107.55	107.55	107.55	107.55	107.55	107.55	107.55	53.78
1	路灯数量 (个)	1,195.00	1,195.00	1,195.00	1,195.00	1,195.00	1,195.00	1,195.00	1,195.00	1,195.00	1,195.00
2	年租金 (万元/个)	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.15
3	出租率%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
(三)	智慧灯杆收入	398.84	398.84	398.84	398.84	398.84	398.84	398.84	398.84	398.84	199.42
1	天眼服务费收入	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	97.00
1.1	可服务套数	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00
1.2	年服务费 (万元/套)	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.25
2	5G 通信基站服务收入	38.80	38.80	38.80	38.80	38.80	38.80	38.80	38.80	38.80	19.40
2.1	可服务套数	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00
2.2	年服务费 (万元/套)	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.05
3	wifi 基站服务	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04	15.52
3.1	可服务套数	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00
3.2	年服务费 (万元/套)	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.04
4	智能监测服务	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	67.50
4.1	可监测公里数	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
4.2	年公里收费 (万元/公里)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	2.50

序号	收入/成本类别	运营期									
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
(四)	停车场收入	207.47	207.47	207.47	207.47	207.47	207.47	207.47	207.47	207.47	103.45
1	停车位	812.00	812.00	812.00	812.00	812.00	812.00	812.00	812.00	812.00	812.00
2	收费标准（元/小时）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
3	平均日停车小时数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
4	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	182.00
5	停车比例	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
二	运营成本（含税）	627.80	627.80	627.80	643.55	643.55	643.55	660.09	660.09	660.09	338.72
(一)	职工薪酬	291.60	291.60	291.60	306.18	306.18	306.18	321.49	321.49	321.49	168.78
1	劳动定员	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
2	平均薪酬（万元/年）	7.29	7.29	7.29	7.65	7.65	7.65	8.04	8.04	8.04	4.22
(二)	外购燃料及动力费	196.92	196.92	196.92	196.92	196.92	196.92	196.92	196.92	196.92	98.46
1	水费	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	48.00
1.1	平均年用水量（万立方米）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	15.00
1.2	水费综合单价（元/立方米）	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20
2	电费	100.92	100.92	100.92	100.92	100.92	100.92	100.92	100.92	100.92	50.46
2.1	平均年用电量（万度）	134.380	134.380	134.380	134.380	134.380	134.380	134.380	134.380	134.380	67.19
2.2	电费单价（元/度）	0.751	0.751	0.751	0.751	0.751	0.751	0.751	0.751	0.751	0.751
(三)	维护费	92.78	92.78	92.78	92.78	92.78	92.78	92.78	92.78	92.78	46.39
1	固定资产原值	185,556.66	185,556.66	185,556.66	185,556.66	185,556.66	185,556.66	185,556.66	185,556.66	185,556.66	185,556.66
2	占比%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.025%
(四)	其他费用	46.50	46.50	46.50	47.67	47.67	47.67	48.90	48.90	48.90	25.09
1	其他运营成本	581.30	581.30	581.30	595.88	595.88	595.88	611.19	611.19	611.19	313.63

序号	收入/成本类别	运营期									
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
2	其他费用占比%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
三	税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一)	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	销项税	48.59	48.59	48.59	48.59	48.59	48.59	48.59	48.59	48.59	24.27
2	进项税	27.42	27.42	27.42	27.49	27.49	27.49	27.56	27.56	27.56	13.81
3	固定资产进项税	21.17	21.17	21.17	21.10	21.10	21.10	21.03	21.03	21.03	10.46
(二)	城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	教育费附加及地方教育附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	息税折旧前利润	64.89	64.89	64.89	49.21	49.21	49.21	32.74	32.74	32.74	7.47
2	折旧费用	8,814.00	8,814.00	8,814.00	8,814.00	8,814.00	8,814.00	8,814.00	8,814.00	8,814.00	4,407.00
3	财务费用	5,072.24	5,072.24	5,072.24	5,072.24	3,308.22	2,478.00	2,478.00	1,897.00	1,127.00	353.50
4	利润总额	-13,821.35	-13,821.35	-13,821.35	-13,837.03	-12,073.01	-11,242.79	-11,259.26	-10,678.26	-9,908.26	-4,753.03
四	运营期项目净收益	20,724.86	19,180.46	55,509.86	15,179.51	19,119.71	70.31	53.77	53.77	53.77	17.93

五、项目收益及现金净流入覆盖还本付息情况

本项目收益及现金净流入 260,252.75 万元，债券存续期应还本付息 208,722.40 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.25 倍，能够合理保证偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

项目收益及现金净流入规模测算表

金额单位：万元

项目	合计	建设期						
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、现金流入								
1、项目配套资本金	39,918.00	-	1,764.02	2,594.24	2,594.24	3,262.74	4,120.24	25,582.52
2、债券资金流入	158,000.00	29,000.00	54,800.00	-	10,000.00	20,000.00	24,000.00	20,200.00
3、运营期现金流入	266,385.79	15,436.96	43,613.18	71,238.65	-	-	-	-
现金流入小计	464,303.79	44,436.96	100,177.20	73,832.89	12,594.24	23,262.74	28,120.24	45,782.52
二、现金流出								
1、建设投资	179,126.28	29,000.00	54,800.00	-	10,000.00	20,087.50	24,175.00	41,063.78
2、债券还本付息	208,722.40	-	1,764.02	2,594.24	2,594.24	3,175.24	3,945.24	4,718.74
3、运营期现金流出	6,133.04	-	-	-	-	-		
现金流出小计	393,981.72	29,000.00	56,564.02	2,594.24	12,594.24	23,262.74	28,120.24	45,782.52
三、当年现金净流量	70,322.07	15,436.96	43,613.18	71,238.65	-	-	-	-
四、累计现金结存额	70,322.07	15,436.96	59,050.14	130,288.80	130,288.80	130,288.80	130,288.80	130,288.80
五、本息覆盖率	1.25							

(续)

项目	运营期									
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、现金流入										
1、项目配套资本金										
2、债券资金流入										
3、运营期现金流入	21,352.66	19,808.26	56,137.66	15,823.06	19,763.26	713.86	713.86	713.86	713.86	356.65
现金流入小计	21,352.66	19,808.26	56,137.66	15,823.06	19,763.26	713.86	713.86	713.86	713.86	356.65
二、现金流出										
1、建设投资										
2、债券还本付息	5,072.24	5,072.24	5,072.24	34,072.24	58,108.22	2,478.00	12,478.00	21,897.00	25,127.00	20,553.50
3、运营期现金流出	627.80	627.80	627.80	643.55	643.55	643.55	660.09	660.09	660.09	338.72
现金流出小计	5,700.04	5,700.04	5,700.04	34,715.79	58,751.77	3,121.55	13,138.09	22,557.09	25,787.09	20,892.22
三、当年现金净流量	15,652.62	14,108.22	50,437.62	-18,892.73	-38,988.51	-2,407.69	-12,424.23	-21,843.23	-25,073.23	-20,535.57
四、累计现金结存额	145,941.42	160,049.64	210,487.26	191,594.53	152,606.02	150,198.33	137,774.10	115,930.87	90,857.64	70,322.07
五、本息覆盖率	1.25									

六、相关风险提示

总体来看，本次债券募投项目预计项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目因经营周期、收入以及成本规模等受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91210103079148998C

(副本号: 1-1)

名称 中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 辽宁省沈阳市沈河区北京街7号16层1607A室

负责人 韩峰

成立日期 2013年12月20日

营业期限 自2013年12月20日至长期

经营范围 许可经营项目: 审查企业会计报表、出具审计报告; 验证企业资本、出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 一般经营项目: 会计咨询、税务咨询、企业管理咨询; (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
审计报告附件专用章



登记机关



2018 年 10 月 31 日

提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

证书序号:5003233

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:



中华人民共和国财政部制

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
审计报告附件专用章

会计师事务所分所
执业证书

名称: 中准会计师事务所(特殊普通合伙) 辽宁分所

负责人: 韩峰

经营场所: 辽宁省沈阳市沈河区北京街7号16层1607A室

分所执业证书编号:

110001702101

批准执业文号:

辽财会函[2007]203号

批准执业日期:

2007年10月17日

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2013年4月25日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中准会计师事务所有限公司辽宁分所

自2013年12月20日起变更

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中准会计师事务所(普通合伙)辽宁分所

合(伙)辽宁分所

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

韩峰 210100910007

姓名 韩峰
Full Name
性别 男
Sex
出生日期 1956年08月14日
Date of Birth
工作单位 中准会计师事务所有限公司辽宁分所
Working Unit
身份证号码 210103560814425
Identity Card No.

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
审计报告附件专用章

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 210100910007
No. of Certificate

批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997年10月23日
Date of Issuance



姓名 Full name 赵淑梅
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1975年10月27日
工作单位 Working unit 中准会计师事务所有限公司辽宁分所
身份证号码 Identity card No. 152302751027003

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
审计报告附件专用章

2018年度CPA
年度检验登记
Annual Renewal Registration
辽宁注册会计师协会

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016年度CPA年检合格
辽宁注册会计师协会

2017年度
CPA年检合格
辽宁注册会计师协会

2015年度CPA
年度检验登记
Annual Renewal Registration
辽宁注册会计师协会

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2014年度CPA
年检合格
辽宁注册会计师协会

2015年度
CPA年检合格
辽宁注册会计师协会

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
自2013年12月20日起生效

2013年度CPA
年检合格
辽宁注册会计师协会

中准会计师事务所(特殊普通合伙)
合伙人赵淑梅

转入协会备案
Stamp of the transferee's Institute of CPAs



赵淑梅 210201080008

2020年度
年度检验登记
Annual Renewal Registration
辽宁注册会计师协会

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2013年度CPA
年检合格
辽宁注册会计师协会

证书编号
No. of Certificate 210201080008

批准注册协会
Authorized Institute of CPAs 辽宁注册会计师协会

发证日期
Date of Issuance 2007年11月05日

证书编号
No. of Certificate 210201080008