

金州产业新园红塔周边基础设施
配套项目

专项债券募投情况

大连金普新区住房和城乡建设局

2025 年 3 月

目 录

第一章 地区概况.....	1
一、大连市区域情况.....	1
二、金普新区地区概况.....	1
三、大连金州产业新园.....	2
四、大连市地区经济、财政和债务状况.....	4
第二章 项目概况.....	7
一、项目名称.....	7
二、项目地点.....	7
三、项目建设单位.....	7
四、项目建设规模和主要内容.....	7
五、项目总投资.....	8
六、资金来源.....	9
七、建设周期.....	9
第三章 社会效益分析.....	10
第四章 投资估算与资金筹措.....	12
一、投资估算.....	12
二、项目立项批复及证照取得情况.....	16
三、资金筹措.....	17
第五章 项目收益与融资自求平衡情况.....	20
一、项目收益及现金流预测假设.....	20
二、项目收入与费用估算.....	21
三、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况.....	26
四、项目压力测试.....	27
五、结论分析.....	28
第六章 债券发行情况.....	29
一、发行依据.....	29
二、发行计划.....	31
三、发行场所.....	31
四、品种和数量.....	31
五、上市安排.....	31
六、兑付安排.....	31
七、发行费.....	31
八、招投标.....	32
九、投资者保护措施.....	32
第七章 信息披露.....	34

第八章 项目风险分析及控制措施.....	35
一、影响项目收益的风险分析.....	35
二、项目风险控制措施.....	35
第九章 主管部门责任.....	37
第十章 备查文件.....	37
第十一章 事前绩效评估.....	39
一、项目实施的必要性、公益性和收益性.....	39
二、项目建设投资合规性及项目成熟度.....	41
三、项目资金来源和到位可行性.....	41
四、项目收入、成本、收益预测合理性.....	41
五、债券资金需求合理性.....	41
六、项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施.....	42
七、绩效目标合理性.....	42
八、项目绩效评价表.....	43

第一章 地区概况

一、大连市区域情况

大连市地处辽东半岛南端，位于北纬 $38^{\circ} 43'$ — $40^{\circ} 12'$ ，东经 $120^{\circ} 58'$ — $123^{\circ} 31'$ 之间。东濒黄海，西临渤海，南与山东半岛隔海相望，北倚辽阔的东北平原，整个地形为北高南低、北宽南窄。行政区域土地面积 12573.85 平方公里，其中市区 2414.96 平方公里。全市海岸线长 2211 公里，其中大陆岸线 1371 公里、岛屿岸线 840 公里。人口 601.6 万（2020 年），下辖 7 个市辖区、2 个县级市、1 个海岛县。大连是中国副省级城市、计划单列市，也是全国 14 个沿海开放城市之一，是东北地区最主要的对外门户。

二、金普新区地区概况

金普新区，隶属辽宁省大连市，范围包括金州区全部行政区域和大连市普兰店区部分区域，是第 10 个国家级新区，也是东北三省地区第一个国家级新区，由原金州区、大连开发区、保税区、普湾经济区、金石滩国家旅游度假区共同组成。地处辽东半岛南部、大连市区东北部，地理坐标为北纬 $38^{\circ} 56'$ — $39^{\circ} 23'$ 、东经 $121^{\circ} 26'$ — $122^{\circ} 19'$ ，东临黄海，西南与大连市甘井子区大连湾街道毗邻，西濒渤海，北与瓦房店市、普兰店区接壤，金普新区总面积约 2299 平方千米。

2014 年 6 月，国务院批复设立大连金普新区，金普新区是中国第 10 个国家级新区，金普新区总面积 2299 平方公里，是 19 个国家级新区中陆域面积最大的新区，常住人口 161 万。

大连金普新区管理委员会与大连市金州区人民政府、大连经济技

术开发区管理委员会合署办公。大连保税区管委会、普湾经济区管委会、金石滩国家旅游度假区管委会为市政府派出机关，委托新区管理。中国（辽宁）自由贸易试验区大连片区管委会为市政府派出机构，委托新区管理。大连金普新区地处东北亚地理中心位置，背靠广袤的东北大地，濒临浩瀚的黄渤两海，是东北地区走向世界的海空门户，也是与东北亚国家经贸往来和开放合作的重要枢纽，在东北老工业基地振兴战略、国家“一带一路”倡议中，位置举足轻重，作用不可替代。

金普新区的战略定位是“一地一极三区”，即我国面向东北亚区域开放合作的战略高地、引领东北地区全面振兴的重要增长极、老工业基地转变发展方式的先导区、体制机制创新与自主创新的示范区、新型城镇化和城乡统筹的先行区。

2022 年金普新区实现地区生产总值 2705 亿元（国家级新区口径），同比增长 5%；一般公共预算收入 218 亿元（国家级新区辽宁省可比口径），同比增长 6.5%；实际利用外资 15.3 亿美元，同比增长 34%，占全市 76%；引进省外内资 378.8 亿元，同比增长 14.7%；省内到位内资 108.3 亿元，同比增长 20.3%；社会消费品零售总额完成 434.9 亿元，与去年基本持平；外贸进出口总额完成 2335 亿元，同比增长 0.2%，占全市 50%；城镇常住居民人均可支配收入与经济增长基本同步。

三、大连金州产业新园

2020 年 5 月，大连金普新区举办金州产业新园项目云签约仪式。7 大上市公司携总投资 406 亿元的 7 大项目进驻金州产业新园，共同打造新基建项目集聚的产业新园。

1. 金州产业新园概况

（1）位置及规划范围

2020 年 3 月，金州产业新园正式成立。园区位于金普新区拥政街道的红塔和北九里区域，园区距离大连港 33 公里，距金州湾新机场 3.9 公里，距离渤海大道 5.6 公里，202 国道和金普城际铁路由此贯通。规划区北至纬一路，南至北大河，西至机场快速路，东至金城铁路线。规划用地面积约为 5 平方公里。园区规划居住人口 16.9 万。

（2）区域优势

金州产业新园依托大连金普新区优势，创造有利于多元文化融合发展的开放合作环境，集聚高端人才、资本、技术等要素，将其建设成为面向东北亚区域产业、技术和人才合作的核心区。

金州产业新园地理区位优势，战略地位突出，经济基础雄厚。建设金州产业新园，有利于进一步深化改革开放，引领辽宁沿海经济带加速发展，带动大连金普新区产业升级，大连地区加速发展。同时，为东北地区振兴发展，进一步深化与东北亚各国各领域合作提供基础。

（3）产业优势

金州产业新园将“传承”与“再造”为核心方向，在未来将以特色运动主体产业区、创意文化商业街区、高端写字楼与总部经济为主导，配套高端居住区和金牌教育园区，辅助于便捷的交通条件，形成新基建项目集聚的产业新园。

2. 项目需求分析

（1）推进新型城镇化建设

2020 年 4 月 9 日，国家发展改革委发布的《2020 年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》提出，完善和落实主体功能区战略，发挥各地区比较优势，增强经济发展优势区域承载能力，构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇化空间格局，形成高质量发展动力系

统。

“重点城市群、都市圈、中心城市、县城、特色小镇和特色小城镇等，都是动力系统不同层级的功能节点，让每个节点都能按照其比较优势发挥最大效能，是动力系统的内在要求。”

（2）金州产业新园入驻企业

目前，大连金普新区分别与保利、新城控股、金地、金科等企业签约，将在产业新园打造大连智慧文化城项目等项目。

永安大街一线将具备以东北亚智慧研创大厦、中英青年文创街区、中英青年公寓、中英青年乐活广场等为主的智能研发商务区，具备融合国际艺术馆、冠军体育中心、超跑全季体验场、中英文创时尚中心、中英休闲戏剧坊、万国外交村等业态的中英文体休闲区，具备集大型购物中心、大型超市、特色风情街区、精品生态区等于一体的大型城市综合体，具备防疫及应急装备、医用耗材、智慧医疗终端、康复设备、医药制造、健康服务等健康生态板块以及碧桂园凤悦酒店、金州古风夜经济商业街、智慧文化城市等产业项目。

为了满足上述需求，就需要有相应的配套基础设施。因此本项目的建设是极为必要的。并且，相关基础设施的建设满足园区总体规划和控制性详细规划的要求。

四、大连市地区财政收支和债务状况

1. 一般公共预算收支情况

2023 年，大连市一般公共预算收入 750.20 亿元，转移性收入 569.80 亿元，税收收入 492.60 亿元，转移性支付收入 569.80 亿元，地方政府一般债券收入 378.80 亿元；一般公共预算支出 1013.50 亿元，转移性支出 324.5 亿元；地方政府一般债券还本支出 252.22 亿元。

2022 年，大连市一般公共预算收入 669.70 亿元，转移性收入 207.8 亿元，税收收入 416.10 亿元，转移性支付收入 205.50 亿元，地方政府一般债券收入 175.92 亿元；一般公共预算支出 983.00 亿元，转移性支出 59.40 亿元；地方政府一般债券还本支出 155.43 亿元。

2021 年，大连市一般公共预算收入 737.60 亿元，转移性收入 248.10 亿元，税收收入 508.83 亿元，转移性支付收入 154.20 亿元，地方政府一般债券收入 354.77 亿元；一般公共预算支出 980.05 亿元，转移性支出 55.80 亿元；地方政府一般债券还本支出 211.30 亿元。

2. 政府性基金收支情况

2023 年，大连市政府性基金收入 144.30 亿元，地方政府专项债收入 291.73 亿元；政府基金支出 260.80 亿元，地方政府专项债券还本支出 65.43 亿元。

2022 年，大连市政府性基金收入 167.60 亿元，土地出让收入 148.1 亿元，地方政府专项债收入 291.25 亿元；政府基金支出 350.40 亿元，地方政府专项债券还本支出 136.18 亿元。

2021 年，大连市政府性基金收入 287.84 亿元，土地出让收入 259.73 亿元，地方政府专项债收入 219.96 亿元；政府基金支出 292.61 亿元，地方政府专项债券还本支出 58.09 亿元。

3. 国有资本经营收支

2023 年，大连市国有资本经营收入 1.42 亿元，国有资本经营支出 0.65 亿元。

2022 年，大连市国有资本经营收入 1.42 亿元，国有资本经营支出 0.45 亿元。

2021 年，大连市国有资本经营收入 0.94 亿元，国有资本经营支出 0.48 亿元。

4. 地方债务

2023 年，大连市地方政府债务余额 2909.91 亿元，其中一般债余额 1659.18 亿元，专项债余额 1250.73 亿元；地方政府债务限额 2913.92 亿元，其中一般债限额 1663.19 亿元，专项债限额 1250.73 亿元；财政自给率 74.02%，负债率 33.10%，负债率（宽口径）48.17%。

2022 年，大连市地方政府债务余额 2544.90 亿元，其中一般债余额 1532.67 亿元，专项债余额 1012.23 亿元；地方政府债务限额 2733.14 亿元，其中一般债限额 1612.31 亿元，专项债限额 1120.83 亿元；财政自给率 68.13%，负债率 30.19%，负债率（宽口径）44.29%。

2021 年，大连市地方政府债务余额 2369.50 亿元，其中一般债余额 1512.25 亿元，专项债余额 857.25 亿元；地方政府债务限额 2554.14 亿元，其中一般债限额 1592.31 亿元，专项债限额 961.83 亿元；财政自给率 75.26%，负债率 30.28%，负债率（宽口径）44.99%。

第二章 项目概况

一、项目名称

金州产业新园红塔周边基础设施配套项目

二、项目地点

项目选址在金州产业新园，位于金普新区拥政街道的红塔和北九里区域内。园区距离大连港 33 公里，距金州湾新机场 3.9 公里，距离渤海大道 5.6 公里，202 国道和金普城际铁路由此贯通，区位优势明显。规划区北至纬一路，南至北大河，西至机场快速路，东至金城铁路线。规划用地面积约为 5 平方公里。

三、项目建设单位

大连金普新区住房和城乡建设局

四、项目建设规模 and 主要内容

本项目包括“金州产业新园基础设施建设项目（二期）”、“金州产业新园 66KV 电力线路迁改项目”、“金州产业新园配套电力线路土建工程（一期）”3 个项目的建设内容，共计 34 个单项工程，具体如下：

1. 金州产业新园基础设施建设项目（二期）

共包含 32 个单项工程，新建 19 个路段，其中《保利项目》新建 4 个路段的机动车道面积 28812 平方米，敷设雨水管线 3125 米，污水管线 1375 米，通信排管 590 米，电力过路套管 1390 米热力过路套管 420 米，燃气过路套管 380 米，给水过路套管 224 米等。

其他 31 个单项工程包括：新建 15 个路段的机动车道面积 140507

平方米, 人行步道 81150 平方米, 非机动车道 49476 平方米, 道路绿化 66150 平方米, 栽植行道树 3310 棵, 安装电子警察 38 方向, 交通信号灯 114 路口, 电子警察机柜 11 个, 信号机 11 个, 路灯 417 套, 新建防洪渠道 5929 米, 敷设给水管线 10331 米, 雨污排水管线 23621 米, 排管 10320 米, 过路套管 1875 米, 管线排迁 2690 米等; 另外项目新建转运站 1 座, 建筑面积 538.56 平方米, 新建给水泵站 1 座, 建筑面积 410.57 平方米, 新建跨渠桥梁 3 座, 总面积 1805 平方米, 旧桥拆除 1 座等。

2. 金州产业新园 66KV 电力线路迁改项目

项目新增 3 台 66kV 消弧线圈, 新建 66kV 电缆线路 5200 米, 架空线路 4250 米, 临时过渡线路 1400 米, 恢复线路 2250 米, 钢筋混凝土隧道 4100 米, 排管 650 米, 同时项目配套建设铁塔、钢管杆、工作井、基础等线路附属设施。

3. 金州产业新园配套电力线路土建工程(一期)

项目敷设电缆排管 8650 米(其中拉管 390 米), 新建电缆井 160 座, 排水沟 4550 米, 钢管撑支护 1300 米, 管线支护 1500 米, 挡板支撑 22750 平方米, 以及破柏油路面赔偿 1000 平方米, 破绿化带赔偿 5000 平方米等。

五、项目总投资

根据可研批复项目计划总投资 173415 万元。根据本募投方案, 调整建设期利息, 调整后本项目总投资 179174.88 万元。其中: 工程费用为 89494.68 万元, 工程建设其他费用为 13789.7 万元, 动迁费用 49400.00 万元, 基本预备费为 6941.30 万元, 建设期利息 19549.2 万元。

六、资金来源

本项目总投资 179174.88 万元，其中项目资本金为 40444.88 万元， 占总投资的 22.57%，资金来源为财政投资；拟申请发行专项债券 138730.00 万元，约占总投资的 77.43%。

七、建设周期

本项目于2022 年 11 月开工，预计建设周期 72 个月。

第三章 社会效益分析

基础设施的建设是城市建设的核心，也是城市发展的前提和基础，更是城市各项生产、生活的必要条件，对改善城市投资环境、提高城市综合承载力，具有基础性、先导性作用。本项目的建设是企业入住的基础，随着企业的进入，将解决就业，带动园区经济，将使各项国民经济的增长和人民生活水平的日益提高。完善的城市基础设施工程也是国民经济建设发展的前提，是保障人民生活的基础设施。

产业园区由于集中了大量的产业、企业，同时还会延伸更多的配套服务业，从而形成了比较多的新增就业岗位，一方面可以解决体制转型和产业结构调整中出现的职工下岗再就业问题，另一方面可以解决被征地农民及来自农村地区的剩余劳动力的就业问题，很多产业园区引进了众多的中外企业，其中多数是劳动密集型产业，这就为社会提供了更多适宜的工作机会，而且产业园区的企业往往融合在一个强大的产业链中，具有较强的产业竞争力，其提供的工作机会比较稳定，在一定程度上减缓了社会经济矛盾。

集聚经济是各种产业和经济活动在空间上集中产生的经济效果以及吸引经济活动向一定地区靠近的向心力，也是导致城市形成和不断扩大的因素，工业园区的建设，从城市规划角度看就是一种产业布局的调整，是对各个产业部门在空间上的再安排，也是城市功能的再塑造。

产业园区以较小的成本为企业集中供水，道路的修建、环境治理，大力实施美化、高化，绿化工程，使园区与企业共赢，人与自然和谐，保障了人类社会的可持续发展。

本项目属于基础设施工程，本项目建成后，完善周边地块建设条

件，为企业入驻提供便利条件；项目建成后，加快城市现代化建设的步伐，对改善投资环境，推动地方经济增长及当地相关产业的发展意义重大，具有良好的环境效益、经济效益和社会效益。

第四章 投资估算与资金筹措

一、投资估算

（一）估算依据

（1）严格按照建设部颁布的建标【2007】164 号文件《市政工程投资估算编制办法》；

（2）建设部颁布的建标【2007】163 号文件《市政工程投资估算指标》并结合当地人工、材料、机械价格进行调整计算；

（3）参考辽宁省安装、市政工程预算定额、费用定额及近年来的同类工程预、决算资料；

（4）主要材料估算价格按当地现行材料价格信息计算。

（二）建设投资

该项目建设总投资主要包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息等。

1. 工程费用

该项目工程费用采用估算指标法与类似工程经验估算法相结合，计算各项费用，以作为估算指标。

2. 工程建设其他费用

项目的工程建设其他费用包括前期咨询费等和动迁费用。其中，动迁费具体明细如下表所示：

表 4-1 金州产业新园红塔周边基础设施配套项目动迁量汇总表

单位：万元

序号	项目名称	道路及配套管网名称	动迁量				
			涉及企业数量	企业名称	动迁资金	居民	动迁资金
1	保利项目部分配套工程	纬一路（永安大街-经四路）	3	锅炉房	650		
				九里村资产	502		
				金宏建设	2,058		
		经四路（纬一路-纬二路）	4	锅炉房	0		
				三丰木业	6,000		
				莹达木艺	4,013		
				金童幼儿园	300		
		经三路（纬一路-纬二路）	1	金宏建设	0		
2	环城路（夏金线-纬六路）道路及管网工程		3	单世颂	80		
				韩志广	120		
				红塔村资产	84		
3	环城路（202 国道-夏金线）道路及管网工程		4	红塔苗圃	2,000	青山村八里庄居民及涉农	10,800
				龙盛行道苗圃	1,500		
				宏利煤炭	50		
				青山村资产	550		
4	金地项目周边部分道路及管网工程	纬六南路（202 国道-规划三路）道路及管网工程	3	霍宝军	700		
				变电站前	10		
				金汽贸易有限公司	200		
		规划六路（纬六路-金州一号路）道路及管网工程	1	红塔村资产	0		
		绿屏路（规划六路-环城路）道路及管网工程	1	梁琢成	75		

金州产业新园红塔周边基础设施配套项目专项债券募投情况

5	南北区之间联络道路及管网工程	规划二路（规划一路-202国道）道路及管网工程	0			九里村下甸屯居民	2000
		规划一路（夏金线-北九里河西干）道路及管网工程	1	下甸临建企业	100		
		纬四路（北九里河-环城路）道路及管网工程	1	龙盛行道苗圃	0		
6	保利项目北侧部分道路及管网工程	经四路（环城路-纬一路）道路及管网工程	2	金德	40		
				XX 企业	0		
		环城路（经四路-202 国道）道路及管网工程	3	金龙木制品	12,028		
				永芳苗圃	0		
				三丰木业	0		
7	现状夏金线及202 国道部分路段排水工程	202 国道部分路段排水管网等工程	1	公路超限运输检测站	100	九里村下甸屯居民	0
		夏金线部分路段排水管网等工程	4	黄克勇	0		
				赵雷	0		
				龙盛行道苗圃	0		
				红塔苗圃	0		
8	道路配套自来水工程（第一批）（环城路的纬六路到绿屏路段）		4	永盛废油	1,460	红塔村居民 3 户	200
				韩志广	0		
				红塔村资产	0		
				梁琢成	0		
9	北九里自来水加压泵站及进出水连接管工程	北九里自来水加压泵站工程	1	金宏建设	0		
		北九里自来水加压泵站进出水连接管工程	1	王境	80		
10	绿屏渠（金城铁路-北大		7	梁琢成	0		

金州产业新园红塔周边基础设施配套项目专项债券募投情况

	河) 渠道工程			红塔村资产	0		
				儿童食品厂	450		
				洋洋洗浴	200		
				红塔仪表厂	500		
				于运波	10		
				金鑫起重机	1,600		
11	金州产业新园 66kV 电力	66kV 吴红线 迁改工程 66kV 佟兴线 迁改工程 66kV 磁带分 迁改工程 66kV 金洋分 迁改工程 佟家 220kV 变 电站、吴屯 220kV 变电站 相应改造	7	青山村资产	0		
				龙盛行道苗圃	0		
				红塔苗圃	0		
				单世颂	0		
				韩志广	0		
				王毓春	0		
				产业新园规划 线外涉农	500		
				金鑫起重机厂	0		
12	金州产业新园配套电力 线路土建工程（一期）		4	九里村资产	0		
				红塔村资产	0		
				刘振超	440		
				霍宝军	0		
合计				36,400		13,000	
总计					49,400		

注：上述项目涉及企业数为 30 家、涉及 3 个村的居民，总涉及资金约 4.94 亿元（以实际发生为准）。动迁资金为 0 的为重复项。

3. 基本预备费

在项目建设过程中，考虑项目实施过程中可能发生难以预料的支出等因素影响，需估算一定的基本预备费。

4. 建设期利息

10 年专项债利率按照4%计算。

5. 项目总投资

根据本募投方案，调整建设期利息，调整后本项目总投资 179174.88 万元。其中：工程费用为 89494.68 万元，工程建设其他费用为 13789.70 万元，动迁费用 49400.00 万元，基本预备费为 6941.30 万元，建设期利息 19549.20 万元。

二、项目立项批复及证照取得情况

表4-2 项目批复、证照取得情况一览表

序号	文件	文号	日期
1	《关于金州产业新园红塔周边基础设施配套项目可行性研究报告（调整版）的批复》	大金普发改发〔2023〕89 号	2023 年 5 月 25 日
2	建设项目用地预审与选址意见书	用字第 210213202100240 号	2021 年 8 月 24 日
		用字第 210213202200017 号	2022 年 1 月 24 日
		用字第 210213202200007 号	
		用字第 210213202200014 号	
		用字第 210213202200010 号	
		用字第 210213202200009 号	
		用字第 210213202200005 号	
		用字第 210213202200004 号	
		用字第 210213202200006 号	
		用字第 210213202200008 号	
		用字第 210213202200011 号	
		用字第 210213202200016 号	
3	土地使用权证	地字第 210213202205044 号	2022 年 5 月 6 日
		地字第 210213202205059 号	2022 年 7 月 22 日
		地字第 210213202205043 号	2022 年 5 月 6 日
		地字第 210213202205045 号	2022 年 5 月 6 日
		地字第 210213202205056 号	2022 年 7 月 13 日
		地字第 210213202205004 号	2022 年 3 月 8 日
		地字第 210213202205060 号	2022 年 7 月 22 日
		地字第 210213202205057 号	2022 年 7 月 13 日

金州产业新园红塔周边基础设施配套项目专项债券募投情况

		地字第 210213202205003 号	2022 年 3 月 8 日
		地字第 210213202205055 号	2022 年 7 月 13 日
		地字第 2102132023YG0038351 号	2023 年 11 月 11 日
4	建设工程规划许可证	建字第 210213202215006 号	2022 年 5 月 7 日
		建字第 210213202215007 号	2022 年 5 月 17 日
		建字第 210213202215008 号	2022 年 5 月 17 日
		建字第 210213202215005 号	2022 年 5 月 17 日
		建字第 2102132023GG0139390 号	2023 年 12 月 6 日
		建字第 2102132023GG0138374 号	2023 年 12 月 6 日
		建字第 2102132023GG0134315 号	2023 年 12 月 5 日
		建字第 2102132024GG0084416 号	2024 年 5 月 22 日
		建字第 2102132024GG0085480 号	2024 年 5 月 22 日
		建字第 2102132024GG0081443 号	2024 年 5 月 22 日
		建字第 2102132024GG0086483 号	2024 年 5 月 22 日
		建字第 2102132024GG0082457 号	2024 年 5 月 22 日
		建字第 2102132024GG0083482 号	2024 年 5 月 22 日
5	施工许可证	210219202207050109	2022 年 7 月 5 日
		210219202301120105	2023 年 4 月 5 日
		210219202401190109	2024 年 1 月 19 日
		210219202308240105	2023 年 8 月 24 日
		210219202404190109	2024 年 4 月 19 日

三、资金筹措

1. 资金筹措原则

- (1) 满足项目工程建设需要；
- (2) 遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的时间过程中，不断改进和完善各项规章制度；
- (3) 项目建设过程中要严格履行基本建设审批程序，实行公开招标制度，进行严格的资金管理，并强化审计制度；
- (4) 应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，保持良好的财务状态，提高资金的使用效果。

2. 资金筹措方案

本项目总投资 179174.88 万元，其中项目资本金为 40444.88 万

元，占总投资的 22.57%，资金来源为财政投资；拟申请发行专项债券 138730.00 万元，约占总投资的 77.43%。

3. 资金来源及使用计划

表4-3 资金来源及资金使用计划表（万元）

序号	项目	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	总投资	179,174.88	66,231.00	13,000.00	23,800.00	24,600.00	51,543.88
1.1	建设支出	159,625.68	63,631.00	10,000.00	20,000.00	20,000.00	45,994.68
1.2	建设期利息	19,549.20	2,600.00	3,000.00	3,800.00	4,600.00	5,549.20
2	资金筹措	179,174.88	66,231.00	13,000.00	23,800.00	24,600.00	51,543.88
2.1	资本金	40,444.88	1,231.00	3,000.00	3,800.00	4,600.00	27,813.88
2.2	专项债	138,730.00	65,000.00	10,000.00	20,000.00	20,000.00	23,730.00

建设期第一年预计使用资金66231万元，第二年预计使用资金13000万元，第三年预计使用资金23800万元，第四年预计使用资金24600万元，第五年预计使用资金51543.88万元。

4. 项目资金保障措施

金普新区财政部门负责制定及完善专项债券资金管理制度，依法依规开展专项债券资金的预算管理，指导项目单位管理部门和项目单位做好专项债券项目发行准备、资金使用、还本付息、信息公开、存续期管理、绩效管理及风险防控等工作。

项目单位管理部门和项目单位是专项债券项目的建设运营实施责任单位，负责专项债券项目的资金使用管理、建设运营、成本控制、资产管理、绩效管理、收入归集上缴、债务风险防控等工作。对专项债券资金实行专户管理。该专户只能接受该项目专项债券资金及产生的利息，以及项目单位按要求应归集的还本付息资金，不得存放非债

券资金或用作其它用途，做到资金流向清晰、使用规范、记录准确、资料完整，主动接受相关部门监督检查。项目建成后，项目单位管理部门和项目单位负责对项目资产开展规范、合理经营，确保如期实现预期各项收入，并及时足额缴入金普新区国库，以保障专项债券本息及相关费用偿付。

第五章 项目收益与融资自求平衡情况

一、项目收益及现金流预测假设

1. 基本假设条件及依据

(1) 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；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按专项债券项目情况顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

2. 测算项目范围

项目的建设期（5 年）及运营期（9 年）

3. 项目总投资

根据本募投方案，调整建设期利息，调整后本项目总投资 179174.88 万元。其中：工程费用为 89494.68 万元，工程建设其他费用为 13789.70 万元，动迁费用 49400.00 万元，基本预备费为 6941.30 万元，建设期利息 19549.20 万元。

4. 项目建设期

本项目于2022 年 11 月开工，预计建设周期 72 个月。

5. 项目运营期

根据行业和本项目实际情况、技术经济特点等因数，本项目运营

期确定为 9 年。

二、项目收入与费用估算

（一）项目收入

项目收益主要分为 2 个部分，广告收入和可出让土地收入。

1. 广告收入

广告收入包括路灯灯杆广告收入和路边灯牌广告收入。园区路灯灯杆总量约 1017 个。根据周边区域现有路灯广告位收费标准，年费用标准为 5000 元/个。预计路灯广告位收入 508.5 万元/年；路边灯牌广告 200 个，年费用 28000 元/个，预计路边灯牌广告位收入 560 万元/年。

2. 土地出让收入

目前园区可出让土地共 76.89 万平方米，其中：商业用地 10.22 万平方米；居住用地 66.67 万平方米。

根据近期区域土地出让成交数据统计，该地区居住用地出让价格约为 4500 元/平方米，商业用地出让价格约为 3500 元/平方米。

结合项目区目前土地出让价格，考虑土地市场价格变化的因素，按照谨慎的原则，本次项目土地出让价格，居住用地按照 4400 元/平方米测算，商服用地按照 3400 元/平方米测算。项目土地出让收入预计 328096 万元。根据 2023 年4 月 3 日《中共大连市委办公室大连市人民政府办公室印发〈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实施意见〉的通知》（大委办发〔2023〕10 号）精神，本专项债的可用土地收入为土地出让收入的 90%，即 295286.40 万元。

表 5-1 土地出让收入明细表

序号	用地性质	面积 (万平方米)	地价 (元/平方米)	总价 (万元)	用于本项目的 土地收入 (万元)
一	商业服务业 设施用地	10.22	3400	34748	31273
二	居住用地	66.67	4400	293348	264013
	合计			328096	295286

表 5-2 土地出让计划

年份	居住用地（公顷）	商业服务业设施用地（公顷）
2029	4.05	5.20
2030	6.98	2.02
2031	6.43	3.00
2032	7.58	
2033	7.90	
2034	8.81	
2035	10.00	
2036	7.62	
2037	7.30	
合计	66.67	10.22

经测算，计算期总计实现收入 304902.90 万元。详见表 5-3。

表 5-3 项目运营期经营现金收入测算表

金额单位：万元

项目 年份	路灯灯杆广 告位收入	路边灯箱广 告位收入	居住用地 出让收入	商业用地 出让收入	合计
第一年-第五年	—	—	—	—	—
第六年	508.50	560.00	16038.00	15912.00	33018.50
第七年	508.50	560.00	27640.80	6181.20	34890.50
第八年	508.50	560.00	25462.80	9180.00	35711.30
第九年	508.50	560.00	30016.80	0.00	31085.30
第十年	508.50	560.00	31284.00	0.00	32352.50
第十一年	508.50	560.00	34887.60	0.00	35956.10
第十二年	508.50	560.00	39600.00	0.00	40668.50

金州产业新园红塔周边基础设施配套项目专项债券募投情况

项目 年份	路灯灯杆广 告位收入	路边灯箱广 告位收入	居住用地 出让收入	商业用地 出让收入	合计
第十三年	508.50	560.00	30175.20	0.00	31243.70
第十四年	508.50	560.00	28908.00	0.00	29976.50
合计	4576.50	5040.00	264013.20	31273.20	304902.90

（二）项目成本

本项目的成本包括人工成本、修理费、管理费、其他管理费用、折旧及财务费用。

1. 人工成本

参考同行业同等规模所需人工数量进行预测，将需要业务相关工作人员 30 人，人工成本按照 5000 元/月计算。预计债券存续期人工成本为 1620.00 万元。

2. 水费

本项目年用水量 40 万吨，平均水价 3.20 元/吨，年用水费 128.00 万元。预计债券存续期水费为 1152.00 万元。

3. 电费

年用电量 80 万度，平均电价 0.75 元/度，年用电费 60.00 万元。预计债券存续期电费为 540.00 万元。

4. 维护费

按照谨慎性原则，固定资产日常维护保养费用按固定资产原值的 0.2% 测算。预计债券存续期维护费 1610.91 万元。

5. 其他费用

根据项目的特点，其他管理费按照经营收入（不含土地收入）的 5% 计算，每年 53.43 万元，预计债券存续期其他费用为 480.87 万元。

6. 固定资产折旧费

本项目计入固定资产原值的费用按照《中国国际工程咨询公司建

设项目经济评估管理办法——新建项目可行性研究经济评估办法》规定，包括：固定资产投资中的工程费用、剔除征地费和生产职工培训费及办公家具购置费的工程其他费用、预备费、建设期利息。固定资产折旧按平均年限法计算折旧，折旧期为 10 年，残值率为 5%。

7. 财务费用

本项目的财务成本为专项债的利息，本次专项债券利率暂按 4% 进行测算。

（三）相关税费

主要包括增值税及其附加税和企业所得税。

根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目经营产生广告收入的销项税按照 9% 的税率计算，运营期销项税 794.02 万元；

本项目工程费用产生的进项税以 9% 的税率计算，建设工程其他费用（不含征拆费用）产生的进项税以 6% 的税率计算；其他管理费产生的进项税以 6% 的税率计算，水费产生的进项税以 9% 的税率计算，电费产生的进项税以 13% 的税率计算。建设期产生进项税 8167.75 万元，运营期进项税为 317.47 万元。

城市建设维护税按 7%，教育费附加按 5%，地方教育费附加按 3% 计取。

所得税为（经营收入-经营支出-税金-折旧-利息）*25% 计算得出。

项目年折旧额为 8501.99 万元。

运营期内发生增值税 0 万元、附加税 0 万元，企业所得税 46759.58 万元，合计 46759.58 万元。

表 5-4 项目运营期经营现金支出测算表

单位：万元

年份	员工支出	其他费用	修理费用	水费	电费	相关税费	合计
第一年-第五年							
第六年	180.00	53.43	178.99	128.00	60.00	4591.72	5192.14
第七年	180.00	53.43	178.99	128.00	60.00	5059.72	5660.14
第八年	180.00	53.43	178.99	128.00	60.00	5264.92	5865.34
第九年	180.00	53.43	178.99	128.00	60.00	4108.42	4708.84
第十年	180.00	53.43	178.99	128.00	60.00	4425.22	5025.64
第十一年	180.00	53.43	178.99	128.00	60.00	5976.12	6576.54
第十二年	180.00	53.43	178.99	128.00	60.00	7254.22	7854.64
第十三年	180.00	53.43	178.99	128.00	60.00	5098.02	5698.44
第十四年	180.00	53.43	178.99	128.00	60.00	4981.22	5581.64
合计	1620.00	480.87	1610.91	1152.00	540.00	46759.58	52163.36

在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，金州产业新园红塔周边基础设施配套项目预计用于项目资金平衡的项目收益的现金流入 252739.54 万元。详见 5-5。

表 5-5 项目现金流收益规模测算表

金额单位：人民币万元

序号	1	2	3	4	5	6	7	8
项目	债券资金流入	资本金流入	项目收入	债券资金流出	利息支出	项目支出	净现金流 (1+2+3-4-5-6)	项目预期收益 (3-6)
第一年	60,000.00	1,231.00			1,346.00		59,885.00	
第二年	10,000.00	3,000.00			1,746.00		11,254.00	
第三年	20,000.00	3,800.00			2,546.00		21,254.00	
第四年	20,000.00	4,600.00			3,346.00		21,254.00	
第五年	28,730.00	27,813.88			4,495.20		52,048.68	
第六年			33,018.50		4,495.20	5,192.14	23,331.16	27,826.36
第七年			34,890.50		4,495.20	5,660.14	24,735.16	29,230.36
第八年			35,711.30		4,495.20	5,865.34	25,350.76	29,845.96
第九年			31,085.30		4,495.20	4,708.84	21,881.26	26,376.46
第十年			32,352.50	60,000.00	4,495.20	5,025.64	-37,168.34	27,326.86
第十一年			35,956.10	10,000.00	3,149.20	6,576.54	16,230.36	29,379.56

金州产业新园红塔周边基础设施配套项目专项债券募投情况

序号	1	2	3	4	5	6	7	8
项目	债券资 金流入	资本金 流入	项目收入	债券资 金流出	利息支出	项目支出	净现金流 (1+2+3-4-5 -6)	项目预 期收益 (3-6)
第十二年			40,668.50	20,000.00	2,749.20	7,854.64	10,064.66	32,813.86
第十三年			31,243.70	20,000.00	1,949.20	5,698.44	3,596.06	25,545.26
第十四年			29,976.50	28,730.00	1,149.20	5,581.64	-5,484.34	24,394.86
合计	138,730.00	40,444.88	304,902.90	138,730.00	44,952.00	52,163.36	248,232.42	252,739.54

三、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况

本项目总投资 179174.88 万元，其中项目资本金为 40444.88 万元，拟申请发行专项债券 138730.00 万元，其中，2024年已分别发行 20000.00万元、40000.00万元，发行利率分别为2.11%、2.31%，其余年度专项债券利率暂按4%测算。本项目收益及现金净流入对本期债券的本息覆盖倍数详见表 5-6。

表 5-6 项目经营现金净流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,346.00	1,346.00	252,739.54
第二年		1,746.00	1,746.00	
第三年		2,546.00	2,546.00	
第四年		3,346.00	3,346.00	
第五年		4,495.20	4,495.20	
第六年		4,495.20	4,495.20	
第七年		4,495.20	4,495.20	
第八年		4,495.20	4,495.20	
第九年		4,495.20	4,495.20	
第十年	60,000.00	4,495.20	64,495.20	
第十一年	10,000.00	3,149.20	13,149.20	
第十二年	20,000.00	2,749.20	22,749.20	
第十三年	20,000.00	1,949.20	21,949.20	
第十四年	28,730.00	1,149.20	29,879.20	
合计	138,730.00	44,952.00	183,682.00	
本息覆盖倍数	1.38			

本项目通过企业经营收益， 债券存续期内累计运营总收入为

304902.90 万元，经营净收益为 252739.54 万元，专项债本息总计 183682.00 万元。

债券存续期内将不存在资金缺口，可还款资金总额除以专项债本息总额得出专项债券本息覆盖倍数为 1.38 倍，能够满足专项债券还本付息要求，并实现项目收益与融资自求平衡。

四、项目压力测试

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，项目整体未来收益变动和项目发行债券利率的波动对项目影响最为重要。本着谨慎性原则，我们将项目收益向下波动或债券利率向上波动作为项目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详见表 5-7，表 5-8，表 5-9。

表 5-7 债券利率波动压力测试表

利率变动比例	可还款资金 (a)	专项债券			资金保障倍数 (a/d)
		债券本金 (b)	债券利息 (c)	债券本息合计 d= (b+c)	
5%	252,739.54	138,730.00	47,199.60	185,929.60	1.36
0%	252,739.54	138,730.00	44,952.00	183,682.00	1.38

表 5-8 可偿债现金流波动压力测试表

可还款资金变动比例	可还款资金 (a)	专项债券			资金保障倍数 (a/d)
		债券本金 (b)	债券利息 (c)	债券本息合计 d= (b+c)	
0%	252,739.54	138,730.00	44,952.00	183,682.00	1.38
-5%	240,102.56	138,730.00	44,952.00	183,682.00	1.31

表 5-9 债券利率及可偿债现金流同时波动压力测试表

利率变动比例	可还款资金变动比例	可还款资金 (a)	专项债券			资金保障倍数 (a/d)
			债券本金 (b)	债券利息 (c)	债券本息合计 d= (b+c)	
5%	-5%	240,102.56	138,730.00	47,199.60	185,929.60	1.29
0	0	252,739.54	138,730.00	44,952.00	183,682.00	1.38

当项目收益、债券利率等影响债券还本付息因素在(±5%)变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1.2。项目还本付息资金具有一定抗风险能力。在专项债券存续期间能够产生持续稳定的现金流收入，且现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现项目收益与融资自求平衡。

五、结论分析

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为金州产业新园红塔周边基础设施配套项目能取得比银行贷款利率更优惠的募集资金成本完成资金筹措，为金州产业新园红塔周边基础设施配套项目提供足够的资金支持，保证金州产业新园红塔周边基础设施配套项目顺利施工。同时，运营期经营收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。

第六章 债券发行情况

一、发行依据

1. 主要行为文件

- (1) 《中华人民共和国预算法》；
- (2) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发 43 号）；
- (3) 《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83 号）；
- (4) 《财政部关于印发财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）；
- (5) 《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）。

2. 发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

3. 地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批

准。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《财政部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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

4. 地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。新增政府债券收支安排和预算调整方案，按照省政府批准的省级预算调整方案执行。

5. 建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规

定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

为了加强政府债务管理，2015 年辽宁省发布了《辽宁省人民政府关于加强政府性债务管理的实施意见》（辽政发〔2015〕9 号）及大连市政府发布了《辽宁省人民政府关于加强政府性债务管理的实施意见》（大政发〔2015〕28 号）文件，建立辽宁省及大连市政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

二、发行计划

项目 2024 年已发行 60000.00 万元，计划 2025 年发行 10000.00 万元，2026 发行 20000.00 万元，2027 年发行 20000.00 万元，2028 年发行 28730.00 万元，债券票面利率 4.00%，期限 10 年。

三、发行场所

通过全国银行间债券市场或证券交易所债券市场发行。

四、品种和数量

项目 2024 年已发行 60000.00 万元，2025 年发行 10000.00 万元，2026 发行 20000.00 万元，2027 年发行 20000.00 万元，2028 年发行 28730.00 万元，发行面值 100.00 元。

五、上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

六、兑付安排

按每半年付息，到期一次性偿还本金。

七、发行费

发行费用是指项目发行过程中涉及的顾问费用、财务评价费用、法律服务费用以及评级费用等相关费用，通常债券发行费用为承销面值的 1%，由市、县财政部门通过政府性基金预算安排支付。本项目发行费用由第三方中介机构统一顾问和承担，故项目测算时不考虑发行费用因素。

八、招投标

采用单一价格荷兰式招标方式，标的为利率，全场最高中标利率为各期债券的票面利率。

九、投资者保护措施

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）。大连市政府先后制定了《大连市人民政府关于加强政府性债务管理的实施意见》（大政发〔2015〕28 号）、《大连市财政局关于印发〈大连市政府债务风险应急处置和偿债资金管理暂行办法〉的通知》（大财债〔2015〕983 号）和《大连市财政局关于印发〈大连市地方政府性债务风险评估和预警管理暂行办法〉的通知》（大财债〔2015〕984 号）、《关于严格执行地方政府债务新增限额的通知》（大财债〔2017〕275 号）、《关于贯彻落实〈财政部发展改革委司法部人民银行银监会证监会关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知〉有关事宜的通知》（大财债〔2017〕436 号）、《关于落实全国金融工作会议精神加强政府债务管理有关事宜的通知》（大财债〔2017〕739 号）、《关于调整大连市政府性债务管理领导小组组成人员及增加工作职责有关事宜的通知》（大债办〔2018〕1 号）和《关

于安排资金做好 2018 年政府债务付息有关工作的通知》（大财债〔2018〕216 号）等一系列文件，全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

本期专项债券募集资金投资项目收益可与专项债券本息实现自求平衡。经测算，项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。本期债券募集资金投资项目对应的专项收入，将结合项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。

财政部门及主管部门成立专项工作组，对项目形成的国有资产加强管理，形成有效的监督机制，必要时引入第三方审计监督资金、资产的安全。

第七章 信息披露

按照《财政部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）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

大连市财政部门应当在新增专项债券发行前，提前5个以上工作日公开经济社会发展指标信息；应当在新增专项债券发行后2个工作日内，公布发行债券编码、利率等信息；每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露还本付息公告。

地方各级财政部门应当组织开展本地区和本级专项债券存续期信息公开工作，督促和指导使用专项债券资金的部门不迟于每年6月底前公开专项债券资金使用情况、项目建设进度、运营情况、项目收益及对应形成的资产情况等信息。

第八章 项目风险分析及控制措施

一、影响项目收益的风险分析

1. 利率风险

在本期专项债券续存期内，受国民经济状况和国家财政政策、货币政策及其他经济政策的影响，市场利率水平存在变动的可能性。市场利率的波动将给本期专项债券的投资带来一定价格风险。

2. 流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

3. 安全建设风险

施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故，将对项目单位的正常经营产生不利影响。

二、项目风险控制措施

1. 组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内知名企业的成功经验、建立科学、严格的公司管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的

各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2. 工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更。

3. 环境影响风险的控制措施

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度：同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

4. 成本波动风险的控制措施

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

5. 政策风险的控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前工程建设项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或公司的利益为转移，当它们发生变化而给项目实施单位带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取有效方法，建议项目实施单位在跟地方政府的框架协议中尽可能争取优惠政策，包括税收优惠或其它补偿等。

第九章 主管部门责任

项目主管部门应当加强对项目的管理和监督，在依法依规、确保工程质量安全的前提下，推动建设项目按时完工并投入使用；加强对项目实施情况的监控，监督项目单位规范使用专项债券资金，确保专项债券资金专款专用，合理控制项目建设进度并做好与项目专项债券还本付息的衔接，并组织监督项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

第十章 备查文件

1. 本专项债券募投情况的备查文件如下：

1	信息披露文件	
2	《财务评价报告》	
3	《法律意见书》	
4	《信用评级报告》	

2. 投资者可以在本次专项债券发行期限内到下面网址查询信息披露文件。

- （1）查询大连市财政厅官方网站；
- （2）查询中国债券信息网-中央结算公司官方网站。

第十一章 事前绩效评估

一、项目实施的必要性、公益性和收益性

1. 项目实施的必要性和公益性

随着金州产业新园项目进一步推进，更多的居民入驻到园区内，企业项目落地。所需的辅助性服务更多。本项目是大连市金普新区园区规划的重要组成部分之一，承担着区域的部分行政及产业等职能。因此，建设完善的基础设施至关重要。

(1) 项目建设是加快园区发展的基础

基础设施的建设是城市建设的核心，也是城市发展的前提和基础，更是城市各项生产、生活的必要条件，对改善城市投资环境、提高城市综合承载力，具有基础性、先导性作用。随着金州产业新园及临近区域建设力度的不断加大，各项国民经济的增长和人民生活水平的日益提高，都对城市基础设施有着更高的要求。完善的城市基础设施工程也是国民经济建设发展的前提，是保障人民生活的基础设施。

(2) 对外交通发展与经济发展的需要

目前园区主要现状道路为夏金线、黑大线和永安大街。路网和市政管网体系不够完善。本项目的道路建设方便了园区内的交通联系，可更好的满足区域客货运交通运输要求，能有效的缓解园区道路及附属工程建设项目，缓解通往中心城区的交通压力，同时可以提高零担货物输送能力，最大限度地满足物流中心的货物运输要求。本项目的综合管网建设工程为企业及人民群众提供了良好的便利生活服务，避免出现之前部分区域排水不畅等现象，改善了园区的风貌，为项目区域内居民提供更好的生活环境，为产业项目的落地创造良好的环境。

因此，无论从缓解交通压力、改善交通状况的角度，还是从拓宽城市骨架、促进区域经济增长、完善区域经济结构的角度考虑，本项目的建设都是十分必要的。

(3) 本项目的建设是完善区域建设适应经济发展的需要

2020 年 5 月，碧桂园、保利等 7 家上市公司携 7 大项目进驻新区。项目涵盖健康科技、旅游、商业、文化、教育等多领域区块链，总投资约 406 亿元。本项目的建设，将为区域内其他商业项目提供了强有力的后勤保证，有利于商业项目的快速推进。对促进地方产业的发展，加速整个城市的建设具有重要的意义。

本工程建成后将体现三高——“高品位、高科技、高效能”，四化——“人性化、生态化、智能化、无害化”。金州产业新园基础设施及配套工程的完善，将为园区创造更好的投资环境，促进各产业用地协调有序的发展。并通过完善产业园布局结构，创造良好的产业空间形态，推进产业的规模发展，从而实现社会、经济、环境共赢的长远战略目标。

(4) 本项目的建设是金普新区整体发展的需要

2014 年 6 月，国务院《关于同意设立大连金普新区的批复》（国函(2014)76 号)决定，同意设立大连金普新区。本项目中的金州产业新园是金普新区的重要组成部分。本项目的建设在完善金州产业新园基础设施的同时，也在促进和推动金普新区的整体发展。

综上所述，本项目的建设是功在当代，惠及子孙的伟大事业。它对推动与促进金州产业新园乃至整个金普新区的经济发展，完善金州产业新园及邻近区域整体功能和结构布局，提高园区的投资环境，优化调整产业结构，都有十分重要的意义，而且对全市经济必将产生强劲的拉动作用，所以它的建设应尽快实施。

2. 项目实施的收益性

本项目的收益主要来自于路灯及路边广告收入和可出让土地收入。

二、项目投资合规性及项目成熟度

本项目已取得的《金州产业新园红塔周边基础设施配套项目可行性研究报告的批复》以及部分地块的建设项目用地预审与选址意见书、土地使用权证、建设工程规划许可证和施工许可证。详见第四章表 4-2。

三、项目资金来源和到位可行性

在项目期内筹集资本金 40444.88 万元，债务资金为 138730 万元，通过发行政府专项债券募集，资本金和债务资金均根据项目建设情况适时投入，资金来源和到位可行性高。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

1. 项目收入

本项目债券存续期内项目收入合计为 304902.90 万元。

2. 项目成本

本项目经营成本预测为 52163.36 万元，属于行业平均值，基本在合理区间。

3. 项目收益

根据预测收入扣除经营成本及税金后，预计本债券募投项目相关收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期内经营净收益为 252739.54 万元。

五、债券资金需求合理性

本项目资本金比例 22.57%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。债券存续期内经营净收益为 252739.54 万元，需还债券本息合计为 183682.00 万元。由项目收益偿还的债券本息的覆盖倍数为1.38，对债券资金偿付保障程度较高，债券需求额度合理。

六、项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施

1. 项目偿债计划可行性

项目债券期限为十年期债券，债券还本付息方式均为每半年支付一次利息，到期一次还本。经初步测算收益时序及偿债计划，项目建设期利息由资本金支付，运营期各年累计净现金流均为正值，现金流平滑，项目整体可偿付，偿债计划可行。

2. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

未来区域经济发展受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响项目效益。随时关注市场动向，并及时采取必要的应对措施。如收入因上述原因减少，大连市政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例。

根据《财政部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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

七、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。

八、项目绩效评价表

项目名称	金州产业新园红塔周边基础设施配套项目						
主管单位	金普新区住房和城乡建设管理局						
项目类型	产业发展 <input type="checkbox"/> 民生保障 <input type="checkbox"/> 基础设施 <input checked="" type="checkbox"/> 行政运行 <input type="checkbox"/>						
项目资金 (万元)	中期资金总额:		179174.88 万元		年度资金总额:		13000.00 万元
	其中：财政拨款		40444.88 万元		其中：财政拨款		3000.00 万元
	债券资金		138730.00 万元		债券资金		10000.00 万元
	中期目标				年度目标		
总体目标	完成涉及的市政道路工程、桥涵工程、道路照明工程、给排水工程、通信工程、电力类工程、过路套管工程、河道渠道工程、垃圾转运站工程等七类工程				1、申请债券资金 10000 万元，按照政府债券资金管理要求规范管理使用，于发行当年使用完毕。 2、项目工程验收合格率 95%以上。		
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	指标 1: 完成建筑面积		数量指标	指标 1: 用地工程量	-
		质量指标	指标 1: 项目设计变更率	≤10%	质量指标	指标 1: 项目设计变更率	≤10%
			指标 2: 项目验收通过率	≥95%		指标 2: 项目验收通过率	≥95%
			指标 3: 政府债券资金规范管理使用率	100%		指标 3: 政府债券资金规范管理使用率	100%
		时效指标	指标 1: 项目按计划开工率	≥90%	时效指标	指标 1: 项目按计划开工率	≥90%
			指标 2: 政府债券资金三个月内形成支出	≤90 天		指标 2: 政府债券资金三个月内形成支出	≤90 天

金州产业新园红塔周边基础设施配套项目专项债券募投情况

		成本指标	指标 1: 建安工程费	89494.68 万元	成本指标	指标 1: 建安工程费	89494.68 万元
			指标 2: 工程建设其他费	63189.70 万元		指标 2: 工程建设其他费	63189.70 万元
			指标 3: 预备费	6941.30 万元		指标 3: 预备费	6941.30 万元
			指标 4: 建设期利息	19549.20 万元		指标 4: 建设期利息	19549.20 万元
	效益指标	经济效益指标	指标 1: 实现收入	304902.90 万元	经济效益指标	指标 1: 实现收入	304902.90 万元
		社会效益指标	指标 1: 树立优美整洁的园区形象	成功树立良好园区形象	社会效益指标	指标 1: 树立优美整洁的园区形象	成功树立良好园区形象
		生态效益指标	指标 1: 改善园区环境	改善生态环境	生态效益指标	指标 1: 改善园区环境	改善生态环境
		可持续影响指标	指标 1: 持续为入园企业提供良好环境	长期持续	可持续影响指标	指标 1: 持续为入园企业提供良好环境	长期持续
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1: 园区入园企业满意度	≥90%	服务对象满意度指标	指标 1: 园区入园企业满意度	≥90%