

大连金普新区龙王庙村城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项债券实施方案

大连弘里城市建设发展有限公司

二〇二六年六月

目录

第一章项目概况	1
一、区域概况	1
二、经济、财政和债务状况	2
三、项目实施背景	3
四、项目基本情况	5
第二章项目社会经济效益	6
一、社会效益	6
二、经济效益	7
第三章项目投资估算与资金筹措	7
一、估算范围	7
二、债券筹资方案编制依据	7
三、投资估算	9
四、资金筹措计划	9
五、项目资金保障措施	10
第四章项目收益、成本与融资平衡分析	10
一、基本假设条件	10
二、项目预期收益与成本费用测算	11
三、财务费用	18
四、资金平衡分析	22
五、现金流模拟分析	22

六、结论分析	23
第五章风险分析	27
一、项目可能风险分析	27
二、风险控制措施	28
第六章事前绩效评估情况	30
一、项目实施的必要性、公益性及收益性	30
二、项目投资合规性及项目成熟度	32
三、项目资金来源和到位可行性	33
四、项目收入、成本、收益预测合理性	33
五、债券资金需求合理性	33
六、项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施	33
七、 绩效目标合理性	34
八、附件	35

第一章项目概况

一、区域概况

大连市地处欧亚大陆东岸，中国辽东半岛最南端，位于东经 $120^{\circ} 58'$ 至 $123^{\circ} 31'$ ，北纬 $38^{\circ} 43'$ 至 $40^{\circ} 10'$ 之间，西北濒临渤海，东南面向黄海，与山东半岛隔海相对，共扼渤海湾，素有“京津门户”之称；北面背依东北大陆，腹地辽阔，堪称“东北之窗”。大连地区土地面积 $12,573.83\text{km}^2$ ，市辖 7 个区（中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、旅顺口区、金州区、普兰店区）2 个县级市（瓦房店市、庄河市）和 1 个县（长海县）。另外，还有金普新区、保税区、高新技术产业园区 3 个国家级对外开放先导区，以及长兴岛临港工业区和花园口经济区等。大连全地区海岸线长 1906km ，占辽宁省海岸线总长度的 73%，其中陆地海岸线 1288km ，海岛岸线 618km ，是中国理想的欧亚大陆桥的中转站和国际货物集散地之一。

2025 年大连市实现地区生产总值 10002.1 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.7%。其中，第一产业增加值 665.4 亿元，比上年增长 3.6%；第二产业增加值 3532.5 亿元，比上年增长 7.7%；第三产业增加值 5804.2 亿元，比上年增长 4.8%。

大连金普新区设立于 2014 年 6 月，是全国第 10 个、东北地区第一个国家级新区，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 160 万。2017 年，国务院

批复设立中国（辽宁）自由贸易试验区，其中大连片区全部位于金普新区境内，面积 59.96 平方公里，占据辽宁自贸区一半。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。金普新区代管中国（辽宁）自由贸易试验区大连片区（大连保税区）、普湾经济区、金石滩国家旅游度假区大连金普新区地处东北亚地理中心位置，背靠东北大地，濒临黄渤两海，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。

二、经济、财政和债务状况

根据辽宁省地区生产总值统一核算结果，2025 年，大连市实现地区生产总值 10002.10 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.70%。其中，第一产业增加值 665.40 亿元，增长 3.60%；第二产业增加值 3532.50 亿元，增长 7.70%；第三产业增加值 5804.20 亿元，增长 4.80%。

表 1 大连市 2023 年—2025 年财政经济情况表

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年
1	地区生产总值（亿元）	8752.90	9516.90	10002.10
2	地区生产总值增速（%）	6.00	5.20	5.70
3	人均地区生产总值（元）	116557.00	/	/
4	三次产业结构	6.9:42.5:50.7	/	/
5	固定资产投资增速（%）	0.60	2.00	/
6	社会消费品零售总额（亿元）	2008.60	2085.90	2180.80
7	进出口总额（亿元）	4552.80	4496.70	4492.60
8	城镇化率（%）	82.93	/	/

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年
9	居民人均可支配收入（元）	47608.00	49980.00	52007.00
10	一般公共预算收入（亿元）	750.24	774.60	749.40
11	其中：税收收入（亿元）	492.74	489.10	/
12	一般公共预算收入增长率（%）	12.00	3.30	-3.30
13	上级补助收入（亿元）	311.25	361.40	/
14	一般公共预算支出合计（亿元）	1013.50	1085.20	1122.20
15	财政自给率（%）	74.02	71.38	/
16	政府性基金收入合计（亿元）	144.68	140.80	/
17	地方综合财力（亿元）	1206.16	1276.80	/
18	地方政府直接债务余额（亿元）	2897.63	3173.85	/
19	地方政府债务限额（亿元）	2913.92	3412.92	/
20	政府债务余额/GDP（%）	33.10	33.35	/
21	政府债务余额/地方综合财力（%）	240.24	248.58	/

三、项目实施背景

2023 年 7 月 21 日国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》：在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。城中村改造是重要的民生工程，有助于解决居住、教育、医疗等民生问题。要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项，真正把好事办好、实事办实。要坚持城市人民政府负主体责任，加强组织实施，科学编制改造规划计划，多渠道筹措改造资金，高效综合利用土地

资源，统筹处理各方面利益诉求，并把城中村改造与保障性住房建设结合好。要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，加大对城中村改造的政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营对于地方的城中村改造工作将形成有力的引领与推动。更重要的是，通过公共服务均等化、全覆盖，不仅能解决发展不平衡、不充分的问题，还能真正释放消费潜力和内需。

2023 年 7 月 28 日，住建部召开超大特大城市积极稳步推进城中村改造动员部署电视电话会议。何立峰副总理在会上发言强调：城中村改造有利于消除城市建设和治理短板，促进城市高质量发展；有利于优化房地产产业结构，促进房地产高质量发展，有利于扩大投资和消费；要坚持问题导向及目标导向，以新思路新视角破解城中村改造面临的突出难题。探索稳中求进、分类施策实施改造，要坚持市场化思维，以整体平衡、动态平衡的方式，统筹全市资源推动城中村改造工作实施。

2023 年 9 月 18 日，《辽宁省巩固增势推动经济持续回升向好若干政策举措》的通知（辽政发〔2023〕12 号），第 7 条提出推进沈阳、大连城中村改造，建立城中村改造项目储备库和项目清单，落实土地、财税、金融等各项支持政策，力争 2023 年底前启动一批项目。指导其他市开展基础摸底、项目谋划等前期准备工作。

2023 年 8 月 1 日，大连市住建局组织开展大连市范围内城

中村项目申报工作。市里在领会了国务院下发的指导意见的基础上，要求各个片区主管单位划定城中村范围；明确了有关城中村改造的工作背景以及整体工作基调。

在下阶段的主要工作任务中，要求编制城中村改造专项规划、制定城中村改造计划、对城中村改造项目制定资金平衡方案（实施方案），改造计划主要是制定近中远期拟实施的城中村改造项目，明确项目清单、改造方式、资金筹措安排等。资金平衡方案主要是城中村改造项目要实现整体平衡和动态平衡，通过投入产出分析动态确定年度实施计划，以丰补歉。

此外，还明确了本次城中村改造方式采用综合整治、拆除新建、拆改结合的方式；征收政策要求土地一级开发阶段由政府全程主导负责；资金平衡实现市域范围内总体平衡和动态平衡原则；资金来源将采用中央预算内资金、专项债、政策性银行专项借款、商业银行配套融资的方式进行支持。

至此，根据国务院及大连市的相关指导精神，金普新区结合区域内目前的城中村现状情况，划定了龙王庙村的改造范围，并提出了本次的城中村改造项目工作。

四、项目基本情况

1. 项目名称：大连金普新区龙王庙村城中村改造项目（以下简称“本项目”、“项目”）。

2. 项目单位：大连弘里城市建设发展有限公司。

3. 项目性质：新建。

4. 建设地点：金普新区友谊街道。

5. 建设工期：2024 年 9 月 30 日-2027 年 10 月 31 日。

6. 主要工程内容：项目改造面积约 445.88 万平方米。主要建设内容包括：其中小区外连接市政主干路道路 2 条（纬七-2 路、经八路），总长约 1450 米；给水管网 DN300-DN400 长度约 1450 米，污水管网 DN300-DN400 长度约 1970 米，雨水管网 DN800-DN1650 长度约 2190 米，热力管网 DN200 长度约 2400 米（双管长度），燃气管网 DN200 长度约 1350 米，电力管网 12 孔长度约 1450 米，通信管网 12 孔长度约 1350 米，以及其他附属配套设施工程。

7. 项目总投资

项目总投资 94457.00 万元，其中工程费用 3345.84 万元，工程建设其他费 85166.57 万元，基本预备费 2464.18 万元，建设期利息及债券发行费用 3480.41 万元。

第二章项目社会经济效益

一、社会效益

2023 年 7 月 21 日国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》：在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。城中村是在工业化、城镇化快速发展进程中形成的，普遍存在供给卫生安全风险大、房屋安全和消防安全

隐患多、配套设施落后、环境脏乱差、社会治理难等突出问题，急需实施改造。随着城中村改造项目的实施，将改善居民居住条件和生态环境，高效综合利用土地资源，提高土地利用效率，促进产业转型升级推进以人为核心的新型城镇化，推动超大特大城市加快转变发展方式，建设宜居、韧性、智慧的现代化城市。

二、经济效益

本项目通过整理土地资源，合理调整产业布局，完善基础设施配套建设，提高土地利用率，将推动与促进区域的经济发展，提升区域的投资环境，优化调整产业结构，城中村改造后将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，将会给安置在该区域内的居民提供就业岗位，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到提高。由于环境的改变、住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使居民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高。

第三章项目投资估算与资金筹措

一、估算范围

项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用和建设期利息。

二、债券筹资方案编制依据

1. 实施方案编制依据

(1) 国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)；

国家发展改革委办公厅关于印发《项目收益债券管理暂行办法》的通知(发改办财金〔2015〕2010号)；

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)；

《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)；

《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号)；

《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库〔2018〕72号)；

(2) 其他有关资料：

《大连金普新区龙王庙村城中村改造项目可行性研究报告》；

《关于大连金普新区龙王庙村城中村改造项目可行性研究报告的批复》(大金普发改发〔2024〕34号)。

《关于大连金普新区龙王庙村城中村改造项目可行性研究报告(调整版)的批复》(大金普发改发〔2024〕171号)。

《关于大连金普新区龙王庙村城中村改造项目可行性研究报告(二次调整版)的批复》(大金普发改发〔2025〕15号)。

《关于大连金普新区龙王庙村城中村改造项目可行性研究报告

报告（三次调整版）的批复》（大金普发改发〔2026〕8号）。

三、投资估算

根据本项目可行性研究报告，并考虑本项目的专项债券发行计划，经计算，项目总投资 94457.00 万元。其中工程费用 3345.84 万元，工程建设其他费 85166.57 万元，基本预备费 2464.18 万元，本项目预计建设期利息 3469.93 万元；债券发行费率按照债券额度的 0.8‰ 计算，合计 10.48 万元。具体如表 3-1 所示：

表 3-1 项目投资估算表

序号	项目名称	投资金额（万元）
一	工程费用	3345.84
二	工程建设其他费用	85166.57
2.1	征地动迁费	83790.31
2.2	其他	1376.26
三	基本预备费	2464.18
四	专项借款利息	2833.70
五	专项债利息	636.23
六	债券发行手续费	10.48
七	总投资	94457.00

四、资金筹措计划

本项目建设期内由项目单位自筹资本金 18892.00 万元，占总投资的 20.00%；为保障项目建设期间资金需求，本项目申请专项借款 57465.00 万元，占总投资的 60.84%；需要发行专项债券筹集资金 18100.00 万元，占总投资的 19.16%。具体如表 3-2（单位：万元）：

表 3-2 资金筹措使用表

序号	项目名称	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
一	投资计划	45185.00	15408.00	29933.00	3931.00	94457.00
1	建设投资	44850.92	14459.30	28359.07	3307.30	90976.59
2	建设期利息及发行费用	334.08	948.70	1573.93	623.70	3480.41
2.1	专项借款利息	334.08	835.02	1276.71	387.89	2833.70
2.2	专项债利息	0.00	112.00	290.82	233.41	636.23
2.3	发行费用		1.68	6.40	2.40	10.48
二	资金筹资	45185.00	15408.00	29933.00	3931.00	94457.00
1	项目资本金	15438.00	949.00	1574.00	931.00	18892.00
2	专项借款	24747.00	12359.00	20359.00	0.00	57465.00
3	专项债券	5000.00	2100.00	8000.00	3000.00	18100.00

五、项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

第四章项目收益、成本与融资平衡分析

一、基本假设条件

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计划顺利建设并投入运营；
5. 各项成本费用等在正常范围内变动；

6. 无其他人为不可抗力及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

二、项目预期收益与成本费用测算

1. 政府性基金收入

本项目的收益为土地出让净收益。

龙王庙村改造项目开发建设完成后，将形成可出让用地 37.63 万平方米，换算成建筑面积 60.07 万平方米。其可出让用地土地性质为住宅和商业。

表 4-1 可出让用地明细

序号	用地名称	规模 (hm ²)	容积率	出让建筑面积 (万 M ²)
1	住宅用地	36.27	1.6	58.03
2	商业用地	1.22	1.5	2.04
合计	总用地面积	37.63		60.07

通过整理近年来金普新区土地供应情况可知，近年来项目周边居住用地土地成交楼面价情况：容积率 1.0-1.2，成交楼面价在 3000-18000 元/m²；容积率 1.5 以上，成交楼面价 3000-3200 元/m²。商服用地土地成交楼面价情况：容积率 1.0 以下，成交楼面价在 5500 元/m²左右；容积率 1.0 以上，成交楼面价在 2700-2900 元/m²。

根据控制性详细规划对该区域地块的划分，及地块用地性质的定位，经过与金普新区自然资源局沟通后，结合龙王庙村的周边产业现状及地理位置等因素，最终确定本次城中村改造项目龙

王庙村片区可出让土地出让单价如下：住宅用地楼面价 2000 元/m²，商业用地楼面价 2000 元/m²，基于谨慎性考虑，暂不考虑区域经济社会发展及土地自然增值等因素带来的土地价格的增长。预计域内土地于 2027 年开始出让，3 年内出让完毕。土地出让价格为 120144.00 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”。因此本项目土地出让收入统一扣除 10%，留存比例为 90%。经测算，农业农村基金合计 12014.40 万元。

本项目土地出让净收益为 108129.60 万元。

2. 专项收入

本项目不存在物业收入、停车位收入、电梯广告等收入项，本项目共计有路灯 98 个，灯杆可以出租广告，根据市场调研，灯杆广告价格按 1000 元/个·年考虑，且预计每 3 年增长 5%。运营期灯杆广告出租收入为 219.17 万元。

综上所述，债券存续期项目收入合计 108348.77 万元。本项目收入具体情况详见表 4-2：

表 4-2 项目收入、成本预测表

(单位：万元)

序号	项目名称	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	土地出让净收益	108129.60	47005.92	57451.68	3672.00							
(一)	可出让用地收入	120144.00	52228.80	63835.20	4080.00							
1	商业用地	4080.00			4080.00							
1.1	楼面地价(元/m ²)				2000.00							
1.2	出让建筑面积(万 m ²)				2.04							
2	住宅用地	116064.00	52228.80	63835.20								
2.1	楼面地价(元/m ²)		2000.00	2000.00								
2.2	出让建筑面积(万 m ²)		26.11	31.92								
(二)	农业农村基金计提	12014.40	5222.88	6383.52	408.00							
二	专项收入	219.17		9.80	9.80	9.80	10.29	10.29	10.29	10.80	10.80	10.80

序号	项目名称	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	路灯广告收入	219.17		9.80	9.80	9.80	10.29	10.29	10.29	10.80	10.80	10.80
1.1	个数			98	98	98	98	98	98	98	98	98
1.2	单价(元/个/年)			1000.00	1000.00	1000.00	1050.00	1050.00	1050.00	1102.50	1102.50	1102.50
三	合计	108348.77	47005.92	57461.48	3681.80	9.80	10.29	10.29	10.29	10.80	10.80	10.80

(续)

序号	项目名称	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
一	土地出让净收益											
(一)	可出让用地收入											
1	商业用地											
1.1	楼面地价(元/m ²)											
1.2	出让建筑面积 (万 m ²)											
2	住宅用地											
2.1	楼面地价(元/m ²)											
2.2	出让建筑面积 (万 m ²)											

序号	项目名称	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
(二)	农业农村基金计提											
二	专项收入	11.34	11.34	11.34	11.91	11.91	11.91	12.51	12.51	12.00	13.13	6.57
1	路灯广告收入	11.34	11.34	11.34	11.91	11.91	11.91	12.51	12.51	12.00	13.13	6.57
1.1	个数	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
1.2	单价（元/个/年）	1157.63	1157.63	1157.63	1215.51	1215.51	1215.51	1276.28	1276.28	1276.28	1340.10	670.05
三	合计	11.34	11.34	11.34	11.91	11.91	11.91	12.51	12.51	12.00	13.13	6.57

3. 专项支出

灯杆出租的管理费用：按照灯杆出租专项收入的 20%进行测算，费用总支出为 43.83 万元。

4. 相关税费

根据本项目涉及的行业性质，本项目适用的税种税率如下：

增值税税率：不动产出租增值税率为 9%。

附加税：城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加分别按实际缴纳增值税的 7%、3%、2%计。

企业所得税税率：25%。

经测算，由于专项收入所产生的销项税较小，抵扣建设投资及相关成本的进项税后为负数，因此增值税、城市维护建设税、教育费附加为 0.00，本项目企业所得税为 0.00。

本项目成本费用明细详见表 4-3：

表 4-3 项目成本费用预测表

(单位：万元)

序号	项目名称	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	专项收入经营成本	43.83		1.96	1.96	1.96	2.06	2.06	2.06	2.16	2.16	2.16
1	管理费用	43.83		1.96	1.96	1.96	2.06	2.06	2.06	2.16	2.16	2.16

(续表)

序号	项目名称	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
一	专项收入经营成本	2.27	2.27	2.27	2.38	2.38	2.38	2.50	2.50	2.40	2.63	1.31
1	管理费用	2.27	2.27	2.27	2.38	2.38	2.38	2.50	2.50	2.40	2.63	1.31

三、财务费用

本项目 2024 年申请城中村改造专项借款 24747.00 万元，2025 年申请城中村改造专项借款 12359.00 万元，计划 2026 年申请城中村改造专项借款 20359.00 万元，借款利率 2.70%。并于运营期前两年偿还银行进款。

本项目拟申请使用专项债券 18100.00 万元，其中：本项目于 2024 年大连市政府专项债券（十期）松木岛化工园区基础设施配套项目调入专项债券 5000.00 万元，利率 2.24%，期限 20 年。本项目于 2025 年大连市政府专项债券（十七期）发行专项债券 2100.00 万元，利率 2.42%，期限 20 年。

本项目计划于 2026 年申请专项债券 8000.00 万元，2027 年申请专项债券 3000.00 万元，期限二十年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。本项目拟发行债券测算利率参考近期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（20 年期）记账式国债收益率，从客观、谨慎角度出发，暂按 3.20%进行测算。详见还本付息表 4-4 所示。

表 4-4 还本付息表

(单位: 万元)

序号	项目名称	汇总	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	专项借款												
1	期初本金		0.00	24747.00	37106.00	57465.00	28732.50						
2	本期新增本金	57465.00	24747.00	12359.00	20359.00								
3	借款利率		2.70%	2.70%	2.70%	2.70%	2.70%						
4	债券还本付息	60686.59	334.08	835.02	1276.71	29508.28	28732.50						
4.1	还本	57465.00				28732.50	28732.50						
4.2	付息	3221.59	334.08	835.02	1276.71	775.78	0.00						
5	年末借款本金		24747.00	37106.00	57465.00	28732.50	0.00						
二	专项债券												
1	期初本金		0.00	5000.00	7100.00	15100.00	18100.00	18100.00	18100.00	18100.00	18100.00	18100.00	18100.00
2	本期新增本金	18100.00	5000.00	2100.00	8000.00	3000.00							
3	借款利率		2.24%	2.42%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%
4	债券还本付息	28396.40	0.00	112.00	290.82	466.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82
4.1	还本	18100.00											
4.2	付息	10296.40	0.00	112.00	290.82	466.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82
(1)	5000 万付息	2240.00		112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00

序号	项目名称	汇总	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
(2)	2100 万付息	1016.40			50.82	50.82	50.82	50.82	50.82	50.82	50.82	50.82	50.82
(3)	8000 万付息	5120.00			128.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00
(4)	3000 万付息	1920.00				48.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
5	年末借款本金		5000.00	7100.00	15100.00	18100.00	18100.00	18100.00	18100.00	18100.00	18100.00	18100.00	18100.00

(续表)

序号	项目名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
一	专项借款													
1	期初本金													
2	本期新增本金													
3	借款利率													
4	债券还本付息													
4.1	还本													
4.2	付息													
5	年末借款本金													
二	专项债券													
1	期初本金	18100.00	18100.00	18100.00	18100.00	18100.00	18100.00	18100.00	18100.00	18100.00	18100.00	13100.00	11000.00	3000.00
2	本期新增本金													
3	借款利率	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	103.20%
4	债券还本付息	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	5514.82	2502.82	8224.00	3048.00
4.1	还本										5000.00	2100.00	8000.00	3000.00

序号	项目名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
4.2	付息	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	402.82	224.00	48.00
(1)	5000 万付息	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00			
(2)	2100 万付息	50.82	50.82	50.82	50.82	50.82	50.82	50.82	50.82	50.82	50.82	50.82		
(3)	8000 万付息	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	256.00	128.00	
(4)	3000 万付息	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	48.00
5	年末借款本金	18100.00	18100.00	18100.00	18100.00	18100.00	18100.00	18100.00	18100.00	18100.00	13100.00	11000.00	3000.00	0.00

四、资金平衡分析

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，债券存续期内预计可实现土地出让净收益 108129.60 万元，专项收益 175.33 万元，可用于资金平衡的项目收益为 108304.93 万元，对募投项目由项目收益偿还的总债务融资本息覆盖倍数为 1.22，项目收益可以覆盖融资成本。

表 4-5 资金平衡表

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	18100.00	10296.40	28396.40	108304.93
专项借款	57465.00	3221.59	60686.59	
合计	75565.00	13517.99	89082.99	
覆盖倍数	1.22			

五、现金流模拟分析

1. 现金流模拟分析

针对本项目债券存续期间现金流状况进行模拟分析，该项目本息资金覆盖倍数为 1.22，现金流模拟分析详见表 4-6：

2. 压力测试

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 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，总债务融资本息覆盖倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果见下表：

表 4-7 项目收益压力测试表

序号	资金覆盖率压力测试	-10%	-5%	0	5%	10%
一	项目净收益	97474.44	102889.69	108304.93	113720.18	119135.43
二	债券还本付息	89082.99	89082.99	89082.99	89082.99	89082.99
三	债券偿还覆盖率	1.09	1.15	1.22	1.28	1.34

六、结论分析

通过测算,上述项目预计总债务融资本息覆盖率可达到 1.22 倍,能够满足债券还本付息的需求。另外,在对项目净收益变动进行压力测试后,结果显示,本项目在项目净收益下降 10%时,项目收益仍能覆盖债券的还本付息,项目具备一定的抗风险能力。

总体而言,本项目通过发行专项债券和专项借款的方式,可以满足项目的资金需求,是现阶段较优的资金解决方案。

表 4-6 现金流预测表

(单位: 万元)

序号	项目名称	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	经营活动产生的现金													
1	土地出让收入	120144.00	0.00	0.00	0.00	52228.80	63835.20	4080.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	农业农村基金计提	12014.40	0.00	0.00	0.00	5222.88	6383.52	408.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3	经营活动收入	219.17	0.00	0.00	0.00	0.00	9.80	9.80	9.80	10.29	10.29	10.29	10.80	10.80
4	经营活动支出	43.83				0.00	1.96	1.96	1.96	2.06	2.06	2.06	2.16	2.16
5	支付的各项税费	0.00												
6	经营活动产生的现金净额	108304.93	0.00	0.00	0.00	47005.92	57459.52	3679.84	7.84	8.23	8.23	8.23	8.64	8.64
二	投资活动产生的现金	0.00												
7	建设成本支出	90976.59	44850.92	14459.30	28359.07	3307.30								
8	流动资金支出	0.00												
9	投资活动产生的现金净额	-90976.59	-44850.92	-14459.30	-28359.07	-3307.30								
三	融资活动产生的现金	0.00												
10	自有资金	18892.00	15438.00	949.00	1574.00	931.00								
11	专项借款	57465.00	24747.00	12359.00	20359.00	0.00								
12	专项债券	18100.00	5000.00	2100.00	8000.00	3000.00								
13	偿还借款本金	57465.00	0.00	0.00	0.00	28732.50	28732.50							

序号	项目名称	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
14	支付借款利息	3221.59	334.08	835.02	1276.71	775.78	0.00							
15	偿还债券本金	18100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
16	支付债券利息	10296.40	0.00	112.00	290.82	466.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82
17	支付发行费用	10.48	0.00	1.68	6.40	2.40								
18	融资活动产生的现金净额	5363.53	44850.92	14459.30	28359.07	-26046.50	-29247.32	-514.82	-514.82	-514.82	-514.82	-514.82	-514.82	-514.82
四	期初现金		0.00	0.00	0.00	0.00	17652.12	45864.32	49029.34	48522.36	48015.77	47509.18	47002.60	46496.42
19	期内现金变动	22691.87	0.00	0.00	0.00	17652.12	28212.20	3165.02	-506.98	-506.59	-506.59	-506.59	-506.18	-506.18
五	期末现金		0.00	0.00	0.00	17652.12	45864.32	49029.34	48522.36	48015.77	47509.18	47002.60	46496.42	45990.24

(续表)

序号	项目名称	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
一	经营活动产生的现金												
1	土地出让收入												
2	农业农村基金计提												
3	经营活动收入	10.80	11.34	11.34	11.34	11.91	11.91	11.91	12.51	12.51	12.00	13.13	6.57
4	经营活动支出	2.16	2.27	2.27	2.27	2.38	2.38	2.38	2.50	2.50	2.40	2.63	1.31
5	支付的各项税费												
6	经营活动产生的现金净额	8.64	9.08	9.08	9.08	9.53	9.53	9.53	10.01	10.01	9.60	10.51	5.25
二	投资活动产生的现金												
7	建设成本支出												

序号	项目名称	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
8	流动资金支出												
9	投资活动产生的现金净额												
三	融资活动产生的现金												
10	自有资金												
11	专项借款												
12	专项债券												
13	偿还借款本金												
14	支付借款利息												
15	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	2100.00	8000.00	3000.00
16	支付债券利息	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	514.82	402.82	224.00	48.00
17	支付发行费用												
18	融资活动产生的现金净额	-514.82	-514.82	-514.82	-514.82	-514.82	-514.82	-514.82	-514.82	-5514.82	-2502.82	-8224.00	-3048.00
四	期初现金	45990.24	45484.07	44978.32	44472.58	43966.83	43461.54	42956.25	42450.96	41946.15	36441.33	33948.11	25734.62
19	期内现金变动	-506.18	-505.74	-505.74	-505.74	-505.29	-505.29	-505.29	-504.81	-5504.81	-2493.22	-8213.49	-3042.75
五	期末现金	45484.07	44978.32	44472.58	43966.83	43461.54	42956.25	42450.96	41946.15	36441.33	33948.11	25734.62	22691.87

第五章风险分析

一、项目可能风险分析

本项目的风险分析贯穿于项目存续期的整个过程，项目主要在社会稳定、市场、政策、经营管理、不可抗力等方面存在风险。

1. 工期延误风险

造成工期延误的因素非常多，如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。如果工期延误，将造成工程投资增加，并且影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2. 收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收益主要来源于土地出让收入、灯杆广告收入。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。

3. 支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

4. 社会稳定风险

在施工过程中，由于不文明施工行为导致环境污染、噪声污染、

扰民、工程事故等情况，工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

5. 不可抗力风险

本项目存续期内可能遭遇地震、火山爆发、滑坡、水灾、暴风雨、海啸、洪水、台风、龙卷风等自然不可抗力以及饥荒、战争、封锁、暴乱、恐怖行为、化学或放射性污染或核辐射等不可抗力事件，致使项目无法正常实施的风险。

二、风险控制措施

1. 工程延误风险

深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；在项目实施前期充分调研市场环境，做好项目工程预算工作和经营成本估算工作，落实项目资金管理，按照主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施；选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作。

2. 收入变动风险

在日常运行过程中随时加强监管，防微杜渐，防患于未然，提

高政府各部门、金融机构以及其他相关机构的监管水平，根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，从而可以减少因政策变化而带来的不确定性。同时构建信息沟通交流平台，加强与产业行业专家、金融行业专家、上级政府的交流沟通，及时掌握国家政策前沿动态，做好及时的应对和调整，在国家大政策的基础上，及时完善和健全符合当地政府实情的机制和制度。

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。

3. 支出变动风险

在项目实施前期充分调研市场环境，做好项目经营成本估算工作，落实项目资金管理。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

4. 社会稳定风险

为杜绝负面社会影响，在项目建设全过程中严格按照有关法规操作，做到公开、公平、公正；特别强调施工质量与施工安全，建

立完善的安全生产管理制度和安全生产责任制度。

5. 不可抗力风险防控措施

不可抗力风险是指不能预见、不能避免并不能克服的风险, 通常无法通过技术、经验、预先判断或者小心对待来规避, 应根据相关法律法规积极应对及时止损, 发生不可抗力事件时及时真实完整汇报相关部门, 根据相关指示落实处理措施, 重视事件处理中的社会民生影响, 尽量不主观扩大风险, 造成舆论恐慌。

第六章事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性及收益性

(1) 项目的建设是响应国家发展政策, 落实习近平总书记推动东北全面振兴座谈会上的重要讲话, 推进城市化可持续发展的需要。

城中村的出现是大城市城镇化快速推进叠加我国城乡二元管理体制及土地的二元所有制结构所造成的。随着经济的快速发展, 城中村改造成为城乡统筹战略的重要组成部分之一。2023年7月21日, 国务院总理李强主持召开国务院常务会议, 会议审议通过了《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》, 对各地城中村改造提出了纲领性意见。2023年以来, 已有多地发布城中村改造相关文件、通知。随着中央层面指导意见的通过, 超大特大城市城中村改造工作正在推进中。

为贯彻落实上述文件, 建设单位按照国家相关部委的要求, 以习近平总书记推动东北全面振兴座谈会上的重要讲话为指导, 为加

快构建新发展格局，推动地区高质量发展，提出此次龙王庙村项目的建设。本项目建设通过采取拆除新建方式，解决龙王庙村现阶段存在的布局混乱、人员混杂等问题，可以有效切实消除金普新区内的安全风险隐患，并改善区内居民的居住条件和生态环境。因此，项目的实施有利于推进龙王庙村地区以人为核心的新型城镇化建设，有利于推进金普新区城市化的可持续发展，有利于将大连市建设成宜居韧性、智慧的现代化城市。

（2）项目的建设是适应城市发展新形势，推动地区高质量发展的需要。

随着我国经济进入高质量发展阶段，城市存量时代开启，新增土地成为稀缺资源，城市空间增长的重心由过去的外延式扩张转变为控制增量、优化存量。城中村改造通过对已不适应现代化城市社会生活要求的存量资源进行重建、整治和功能提升，从而提振城市产业、激发城市活力、改善城市环境、传承城市文脉、创新城市治理，是城市高质量发展、经济社会进步的重要支撑。

龙王庙村地处金普新区金州、开发区片区结合处，是地区城市建设的重要环节。龙王庙村虽然具备较为优越的区位条件，但受多种因素影响，其成为城中村，导致地区的交通和基础设施建设不完善，经济和产业规划缺乏统筹规划，导致无法充分发挥该地区的优势和潜力。

结合龙王庙村存在的问题，大连金普新区住房和城乡建设局计

划利用本次城中村改造突破地区发展瓶颈。通过项目的实施，进一步整合整理龙王庙村现有的土地、生态资源，形成可供开发出让的居住、商业地块，并在地区内构建生态景观系统。项目实施后，有助于丰富城市生活、产业、公共服务功能，有利于推动地区高质量发展。

综上所述，项目的建设是响应国家发展政策，推进城市化可持续发展的需要；是适应城市发展新形势，推动地区高质量发展的需要。本项目社会意义深远，项目建设极其必要！

城中村存在着住房老旧、基础设施落后、环境脏乱差、重大消防隐患、交通安全隐患等问题，严重制约了城市的发展和居民的生活品质，本次改造将焕发城中村新的活力，改善基础设施、提升环境质量，城中村将变得更加宜居和美观，将吸引更多的人们来到城中村居住、工作和经商，推动城市经济的发展。因此，项目建设是必要且具备一定公益性的。

本项目可形成区域开拓土地整理的土地出让净收益，具有一定的收益性。

二、项目投资合规性及项目成熟度

本项目已取得大金普发改发〔2026〕8号文，《关于大连金普新区龙王庙村城中村改造项目可行性研究报告（三次调整版）的批复》，项目成熟度较高，手续合规。项目资金部分自筹，部分申请国开行专项借款，部分申请专项债券资金，在后续资金匹配的前提下，可

按原计划建设实施。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目可按计划完成资本金投入，计划申请专项借款资金 57465.00 万元，计划申请专项债券资金 18100.00 万元，后续资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性高。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目偿债资金主要来源于土地出让收入，收益来源可靠，且收益预测均在合理的区间范围内，因此项目的收入、成本预测合理。

五、债券资金需求合理性

本项目总投资 94457.00 万元，其中债券资金 18100.00 万元，占比 19.16%，专项借款资金 57465.00 万元，占比 60.84%，资本金 18892.00 万元，占比 20.00%，符合项目资本金的要求。本项目计划申请债券期限 20 年，债券存续期预计净收益 108304.93 万元，可满足项目收益偿还总债务融资本息的要求，且本息覆盖率为 1.22 倍，偿债保障性较高，债券需求额度处于合理区间。

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

项目债券各期均为 20 年期债券，各期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，还款收益较充足，本息覆盖倍数较高，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、附件

新增债券项目支出绩效目标表

项目编码			2310-210213-04-01-662663		项目名称	大连金普新区龙王庙村城中村改造项目		
主管部门			大连金普新区住房和城乡建设局		实施单位	大连弘里城市建设发展有限公司		
拟申请债券资金总额（万元）			18100.00					
其中：以前年度已发行金额			7100					
本年度拟发行金额			8000.00					
绩效目标	中长期目标（2024 年-2047 年）：项目按计划实施							
	目标 1：建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期							
	目标 2：项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益							
一级指标	二级指标	三级指标	指标说明	指标值			指标确定依据	评（扣）分标准
				符号	值	单位		
产出指标	数量指标	城中村改造工程实际完成率	城中村改造工程实际完成数量与计划数量的比率，反映和考核工程数量目标的实现程度	≥	95	%	可行性研究报告	定量指标，工程实际完成率小于 95% 不得分；工程实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量）×100%，此项分值最高 10 分
	质量指标	可行性研究报告规范性	用以反映项目前期的可行性研究情况			可行性研究报告符合规定	可行性研究报告	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分。

		招投标规范性	反映建设工程履行公开招投标程序情况			招投标程序合规	程序要求	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分
		设计功能实现率	反映项目初始设计功能实现程度	\geq	95	%	项目目的实现要求	定量指标，设计功能实现率小于 95% 不得分；设计功能实现率=（实际工程实现功能数量/计划实现功能数量） \times 100%，此项分值最高 10 分
		项目设计变更率	反映项目设计变更情况	\leq	10	%	初步设计	定量指标，设计变更率大于 10% 不得分；设计变更率=（设计变更工程量/预算工程量） \times 100%，此项分值最高 5 分
		竣工后验收合格率	反映竣工验收情况	\geq	95	%	行业规范	定量指标，验收合格率小于 95% 不得分；验收合格率=（竣工验收合格工程量/结算总工程量） \times 100%，此项分值最高 10 分
	时效指标	项目按计划开工率	反映工程按计划开工情况	\geq	90	%	建设进度控制要求	定量指标，按计划开工率小于 90% 不得分；按计划开工率=（实际开工工程量/计划开工工程量） \times 100%，此项分值最高 5 分
		工程进度达标率	反映工程建设进度情况	\geq	90	%	建设进度控制要求	定量指标，按计划开工率小于 90% 不得分；进度达标率=（当期实际完成工程量/当期计划完成工程量） \times 100%，此项分值最高 5 分
		项目按计划完工率	反映工程按计划完工情况	\geq	90	%	建设进度控制要求	定量指标，按计划完工率小于 90% 不得分；按计划完工率=（建设期时间内实际完成工程量/建设期计划完成工程量） \times 100%，此项分值最高 10 分

	成本指标	成本控制效果	考核项目的成本节约情况。			成本控制效果显著	建设进度控制要求	定性指标，酌情评分：A：成本控制效果显著 8-10 分；B：成本控制效果一般 6-7.9 分；C：成本控制效果不佳 0-5.9 分。
效益指标	经济效益指标	项目运营收益完成度	考核项目运营收益情况	>=	90	%	收益性要求	定量指标，项目运营收益完成度=实际收益/估算收益；实际收益/估算收益小于 90%不得分，此项分值最高 5 分
	社会效益指标	新增就业岗位	考核项目完成后新增社会就业岗位情况		有效增加		项目社会影响要求	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高 5 分
	生态效益指标	环境影响	改善居民居住环境		居民居住环境得到改善		环境影响要求	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高 5 分
	可持续影响指标	可持续影响度	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响，包括项目建设带来的地区公共要素提升、投资环境改善、营商环境提升等			提升项目周边地区可持续发展能力	项目社会影响要求	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高 5 分
满意度指标	服务对象满意度指标	用户满意度	考核用户对项目实施的满意度	>=	90	%	项目社会影响要求	周边用户满意度加权平均值*分值，满意度小于 90%不得分。此项分值最高 5 分
注：二级指标、三级指标及其说明、值、确定依据、评分标准，单位均可根据实际情况自行增加								