

2024 年-2025 年孝义市中阳楼护城河片区安置房 专项债券项目情况及资金平衡方案

一、项目募投计划

孝义市中阳楼护城河片区安置房项目计划募投专项债券总规模为 45,000.00 万元(含已发行专项债券资金 16,600.00 万元)，其中：本批次计划募投地方政府专项债券资金 3,400.00 万元，期限为 10 年期，每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金和最后一次利息。

项目专项债券募投计划明细表

金额单位：万元

年度	批次	募集总额	期限	还本方式	付息方式
2024 年	5 月批次	6,800.00	10 年期	到期还本	每半年付息一次
2024 年	9 月批次	4,800.00	10 年期	到期还本	每半年付息一次
2025 年	2 月批次	5,000.00	10 年期	到期还本	每半年付息一次
2025 年	本批次	3,400.00	10 年期	到期还本	每半年付息一次
2025 年	以后批次	25,000.00	20 年期	到期还本	每半年付息一次
合计		45,000.00			

二、项目事前绩效评估情况

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）和《政府专项债券项目资金绩效管理办法》（晋财债〔2021〕38 号）的要求，孝义市老城区建设投资置业运营有限公司已针对孝义市中阳楼护城河片区安置房项目

申请专项债券资金支持的必要性和可行性完成了事前绩效评估。并结合项目实际的产出数量、质量、时效、成本，围绕经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标设置了细化的总体绩效目标和年度绩效目标，能够有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。

三、项目情况

（一）项目背景

县城是我国城镇体系的重要组成部分，是城乡融合发展的关键支撑，对促进新型城镇化建设、构建新型工农城乡关系具有重要意义。城镇化是现代化的必由之路和重要标志，是推进区域协调发展的有力支撑。加快推动老旧街区等改造提升，改善居民住房等生活条件，加强历史文化和生态保护，是实施城市更新和新型城镇化的重要任务。同时，住房问题是重要的民生问题，也是新型城镇化建设的重要部分。党中央、国务院高度重视解决城市居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产发展的出发点和落脚点。20多年来，我国住房制度改革不断深化，城市住宅建设持续快速发展，城乡居民住房条件总体上有了较大改善。

“十四五”期间，我国将进一步完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。

为全面促进孝义新型城镇化建设，孝义市正在有序推动

老城区改造开发。老城区护城河综合治理作为改善老城区人居环境的一项重要任务，为保证护城河综合治理工程顺利进行，迫切需要对护城河周边区域居民进行集中安置，实现护城河周边居民人居环境的改善及护城河治理工作推进的双赢。同时，为改善老城区人居环境，推进全市城乡一体化，提高人居环境质量和生活水平，优化城市土地资源配资和空间结构布局，进一步提升完善城市品质。安置房安置对象为护城河综合治理项目规划范围内所涉及西关村、窑上村、东关村、城东村、楼东村、楼西村、桥北村、桥南村、铁匠巷村村民。项目拆迁区域涉及中阳楼街道办事处辖区上述 9 个村，1000 余户。

（二）项目主体

项目主管部门：孝义市国有资本投资运营有限公司

孝义市国有资本投资运营有限公司，注册资本为 5,000.00 万元；法定代表人为赵海鹏；系孝义市工信和科技局 100%全资控股市属国有企业。

项目实施主体：孝义市老城区建设投资置业运营有限公司

孝义市老城区建设投资置业运营有限公司，注册资本为 10,000.00 万元；法定代表人为郭向东；系孝义市国有资本投资运营有限公司 100%全资控股市属国有企业。

（三）项目批复手续

2022 年 8 月 3 日，取得了《孝义市发展和改革局关于孝

义市中阳楼护城河片区安置房项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（孝发改发〔2022〕157号）（项目代码：2208-141181-89-05-107070）；

2022年8月11日，取得了吕梁市生态环境局孝义分局《关于孝义市中阳楼护城河片区安置房项目免于办理环评手续的说明》（孝环函〔2022〕58号）；

2023年2月1日，取得了《孝义市发展和改革局关于孝义市中阳楼护城河片区安置房项目初步设计的批复》（孝发改发〔2023〕11号）；

2023年2月20日，取得了《建设工程规划许可证》（建字第141181202300009号）；

2023年2月20日，取得了《建设工程规划许可证》（建字第141181202300010号）；

2024年1月12日，取得了《建设用地规划许可证-孝义市中阳楼护城河片区安置房项目（2023-24）》（地字第1411812024YG0004451）；

2024年1月12日，取得了《建设用地规划许可证-孝义市中阳楼护城河片区安置房项目（2023-25）》（地字第1411812024YG0005415）；

2024年3月11日，取得了《建筑工程施工许可证-孝义市中阳楼护城河片区安置房项目（一期）工程施工》（编号：141181202403110101）；

2024年3月28日，取得了《建筑工程施工许可证-孝义

市中阳楼护城河片区安置房项目(三期工程)》(编号: 141181202403280101);

2024年5月8日,取得了《建设用地规划许可证-孝义市中阳楼护城河片区安置房项目[地块编号 2023-34(A)]》(地字第 1411812024YG0030410);

2024年5月27日,取得了《建筑工程施工许可证-孝义市中阳楼护城河片区安置房项目(二期工程)施工第一标段》(编号: 141181202405270201);

2024年5月27日,取得了《建筑工程施工许可证-孝义市中阳楼护城河片区安置房项目(二期工程)施工第二标段》(编号: 141181202405270101);

2024年6月7日,取得了《不动产权证书-城镇住宅用地》(晋(2024)孝义市不动产权第 0003640 号);

2024年7月1日,取得了《不动产权证书-城镇住宅用地》(晋(2024)孝义市不动产权第 0004042 号);

(四) 项目建设必要性

1. 项目建设是切实改善老城区居民生活条件、提升生活品质和幸福指数的重要举措

目前,孝义市老城区由于缺乏统一的规划和建设,布局零乱;随着原住居民家庭人口的不断增多,自行扩建、加盖、乱搭乱建,房屋建筑密度大,房与房之间间距过小,房屋采光、通风条件很差,居住拥挤,建筑标准低,结构简易,使用年限长,房屋结构已不满足居住要求;城区内市政配套设

施落后，社区建设、党群服务等公共服务匮乏；住宅区域内无消防通道和消防设施，存在极大的消防隐患，另外城内整体地势下凹，局部存在凹地，现状护城河河道窄、行洪排涝能力差，若遇较大洪水，古城必然受灾，对护城河周边居民的安全隐患较大。借力老城区护城河治理契机，提出孝义市中阳楼护城河片区安置房项目，对片区内涉及的西关村、窑上村、东关村、城东村、楼东村、楼西村、桥北村、桥南村、铁匠巷村 9 个村 1000 余户居民进行统一安置，安置方式为新建集中安置房。项目紧贴老城区群众需求，新的安置小区将高起点设计、高水平建设，统筹规划水、电、气、暖、道路绿化等配套基础设施以及物业管理、社区服务、养老托育等公共服务设施工程，从而彻底改善老城区居民的生活环境，提高居民生活质量，增强居民的幸福感、获得感和满足感，保障居民安居乐业。

2. 项目建设是推进孝义市城市更新、加快新型城镇化建设的有效措施

城市更新事关民生福祉，关乎未来发展。孝义市中阳楼护城河片区安置房项目的建设，将通过新建安置住房并配套基础设施、公共服务设施，改善孝义市老城区人居环境，推进全市城乡一体化，提高人居环境质量和生活水平，优化城市土地资源配资和空间结构布局，进一步提升完善城市品质，助推孝义市补短板强弱项，提升城市韧性。项目建成后，安置社区将集居住、生活、休闲等功能于一体，成为孝义市的

高标准、高质量的和谐安置小区，成为全市推进城市更新、提升城市形象的有力抓手，真正提升城市品质，让城市维持生命力、彰显新活力，对于推动全县以县城为载体的新型城镇化建设和全方位高质量发展具有重要意义。

综上所述，本项目的建设是必要的。

（五）项目主要建设规模和内容

孝义市中阳楼护城河片区安置房项目建设规模及内容：项目总用地面积 99810.68 m²，总建筑面积 247221.94 m²，其中地上建筑面积 206335.49 m²，地下建筑面积 40886.45 m²（含人防工程）。项目分 3 期实施，一期工程建筑面积 83502.93 m²，二期工程建筑面积 120934.25 m²，三期工程建筑面积 42784.76 m²。项目主要建设内容包括安置房主体工程、公建服务用房、幼儿园及道路、硬化、绿化、亮化、给排水、供电、供气、供热、环卫、大门、围墙等基础设施配套工程。

（六）项目建设计划及进度

孝义市中阳楼护城河片区安置房项目已完成立项批复、初设批复、建设工程规划许可证等前期手续环节。已办理施工许可。项目于 2024 年 3 月开工建设，项目分三期实施，安置房项目一期二期土建安装工程已完成地基与基础、主体结构并已通过主体验收；建筑装饰装修、建筑屋面、电梯安装、建筑节能、建筑给排水及采暖工程管线、燃气管道等分部分项工程已全部施工完成；室外铺装、小区道路已完成；雨棚、自行车坡道、汽车坡道玻璃顶棚已完成；弱电系统楼宇门禁

已完成。目前，安置房一期二期正在进行室外电力主电缆及动力配电柜施工，主楼内管道井管道保温施工、开始安装地库人防门、防火卷帘门、室内消防应急照明、五方通话设备、室外路灯等。自来水表已列入采购清单，户内电表由供电所提供。一期幼儿园正在进行外墙铝板、地面橡胶、沥青路面、陶瓷颗粒防滑路面施工；二期幼儿园正在进行幼儿园文化墙施工，一期、二期施工内容预计 8 月底前陆续完成施工。安置房三期工程已完成地基与基础、主体结构、二次结构砌筑并已通过主体验收。正在进行室内外装饰装修工程，抹灰工程完成 95%，门窗工程完成 85%，水电安装工程完成 90%，消防工程完成 35%，供热、供气、室外管网、小区道路、绿化工程同步施工中。全部工程预计 2025 年 12 月底前完工具备交付使用。

四、项目总投资概算及资金来源

（一）项目投资概算

根据《孝义市发展和改革局关于孝义市中阳楼护城河片区安置房项目初步设计的批复》（孝发改发〔2023〕11 号），孝义市中阳楼护城河片区安置房项目初设批复的总投资为 94,456.41 万元，在增加建设期利息支出 2,651.67 万元修正后的项目总投资概算金额为 97,108.08 万元。

（二）项目资金来源及到位情况

为保障项目的顺利实施，结合项目的实际情况，降低资金成本，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，确定孝

义市中阳楼护城河片区安置房项目所需项目资金为 97,108.08 万元，资金来源为：

1. 项目通过自有资金投入 25,138.08 万元，资金来源为申请市级财政资金和争取上级补助资金；截至目前已到位市级财政资金 14,267.97 万元、上级补助资金 200.00 万元；

2. 通过银行贷款等市场化融资的方式融资 26,970.00 万元；

3. 通过申请发行地方政府专项债券筹集资金 45,000.00 万元，其中：2024 年 5 月批次已发行 6,800.00 万元；2024 年 9 月批次已发行 4,800.00 万元；2025 年 2 月批次已发行 5,000.00 万元；2025 年本批次计划发行 3,400.00 万元；2025 年以后批次计划发行 25,000.00 万元。

（三）资金使用计划

分年度资金使用计划

金额单位：万元

年 份	以前年度	2025 年	合 计
分年度投资额	54,252.31	42,855.77	97,108.08
其中：工程成本	53,037.97	41,418.44	94,456.41
建设期利息	1,214.34	1,437.33	2,651.67
占总投资比例	55.87%	44.13%	100.00%
专项债券资金合计	11,600.00	33,400.00	45,000.00
其中：已发行债券资金	11,600.00	5,000.00	16,600.00

分年度资金使用计划

金额单位：万元

年 份	以前年度	2025 年	合 计
本次发行债券资金		3,400.00	3,400.00
以后批次债券资金		25,000.00	25,000.00

五、项目预期收益与融资平衡情况

(一) 项目预期运营收入

孝义市中阳楼护城河片区安置房项目实施完成后，项目预期收入主要来源于地下车库销售收入、安置住宅销售收入和租赁收入，债券存续期内预计可实现项目预期运营收入 139,015.55 万元，详见表 5-1。其中：

1. 地下车库销售收入

地下车库销售个数按照总车位数的 30%进行测算，共 244 个，销售价格按照 95000 元/个进行测算，项目建设完成当年销售完成，债券存续期预计可实现地下车库销售收入 2,318.00 万元。

2. 安置住宅销售收入

孝义市中阳楼护城河片区安置房项目住宅楼建筑面积 175147.91 m²，住宅套数 1841 套，根据《孝义市中阳楼护城河片区安置房项目拆迁补偿及购房款代收代付协议》，孝义市中阳楼街道办事处安置房购房款归集后支付给孝义市老城区建设投资置业运营有限公司。房屋将用于配售有安置、住房需求的住户或政府项目安置，用于配售的面积 175147.91

m²，参考孝义市周边房地产市场价格，适当下浮后按照 5800 元/m²进行测算，预计于 2031 年全部出售完毕，债券存续期预计可实现安置住宅销售收入 101,585.79 万元。

3. 租赁收入

租赁收入主要包括配套公建及幼儿园租赁、地面停车位租赁、地下车库租赁。其中：配套公建可出租面积 20432.39 m²，幼儿园可出租面积为 10059.45 m²，租金按照 1.5 元/m²/天进行测算；地面停车位 137 个，停车位租金按照 50 元/个/月进行测算；地下车库可出租车位 433 个，租金价格按照 150 元/个/月进行测算；项目实际操作中，可能直接配套公建用房将进行出售，本次测算按照租赁进行考虑。债券存续期预计可实现租赁收入 35,111.76 万元。

（二）项目预期运营成本

项目预期运营成本包括销售成本及维修维护费、人员工资及福利费，销售成本及相关税费按照地下车库销售收入和安置住宅销售收入的 15%进行测算，维修维护费、人员工资及福利费按照租赁收入的 20%进行测算，预计债券存续期内的项目运营成本为 22,607.92 万元。详见表 5-1。

（三）项目预期净收益

经测算，孝义市中阳楼护城河片区安置房项目完成后，债券存续期内预计可实现项目净收益 116,407.63 万元。详见表 5-1。

表 5-1：项目收益测算表

金额单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
安置住宅销售收入	16,930.96	16,930.96	16,930.96	16,930.96	16,930.96	16,930.96					
地下车库销售收入	2,318.00										
租赁收入	1,755.59	1,755.59	1,755.59	1,755.59	1,755.59	1,755.59	1,755.59	1,755.59	1,755.59	1,755.59	1,755.59
项目预期运营收入	21,004.55	18,686.55	18,686.55	18,686.55	18,686.55	18,686.55	1,755.59	1,755.59	1,755.59	1,755.59	1,755.59
销售成本及相关税费	2,887.34	2,539.64	2,539.64	2,539.64	2,539.64	2,539.64	-	-			
维修维护费、人员工资及福利费	351.12	351.12	351.12	351.12	351.12	351.12	351.12	351.12	351.12	351.12	351.12
项目预期运营成本	3,238.46	2,890.76	2,890.76	2,890.76	2,890.76	2,890.76	351.12	351.12	351.12	351.12	351.12
净收益	17,766.09	15,795.79	15,795.79	15,795.79	15,795.79	15,795.79	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47

表 5-1: 项目收益测算表

金额单位: 万元

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
安置住宅销售收入										101,585.79
地下车库销售收入										2,318.00
租赁收入	1,755.59	1,755.59	1,755.59	1,755.59	1,755.59	1,755.59	1,755.59	1,755.59	1,755.59	35,111.76
项目预期运营收入	1,755.59	1,755.59	1,755.59	1,755.59	1,755.59	1,755.59	1,755.59	1,755.59	1,755.59	139,015.55
销售成本及相关税费										15,585.57
维修维护费、人员工资及福利费	351.12	351.12	351.12	351.12	351.12	351.12	351.12	351.12	351.12	7,022.35
项目预期运营成本	351.12	351.12	351.12	351.12	351.12	351.12	351.12	351.12	351.12	22,607.92
净收益	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47	116,407.63

（四）项目融资成本

孝义市中阳楼护城河片区安置房项目计划募投专项债券总规模为 45,000.00 万元(含已发行专项债券资金 16,600.00 万元)，其中：本批次计划募投地方政府专项债券资金 3,400.00 万元，期限为 10 年期，每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金和最后一次利息。融资成本主要是通过申请发行地方政府专项债券和市场化融资每年所需支付的利息，具体为：

1. 2024 年 5 月，已申请发行地方政府专项债券资金 6,800.00 万元，期限为 10 年，利率 2.40%，2024 年至 2034 年共需支付债券利息费用 1,632.00 万元；

2. 2024 年 9 月，已申请发行地方政府专项债券资金 4,800.00 万元，期限为 10 年，利率 2.18%，2024 年至 2034 年共需支付债券利息费用 1,046.40 万元；

3. 2025 年 2 月，已申请发行地方政府专项债券资金 5,000.00 万元，期限为 10 年，利率 1.68%，2025 年至 2035 年共需支付债券利息费用 840.00 万元；

4. 根据谨慎性原则，本次及后续计划募投专项债券利息支出参考当前 10 年期、20 年期国债收益率（基准日：2025 年 7 月 14 日）上浮 50bp 来测算，分别约为 2.17%、2.42%，2026 年至 2045 年共计需要支付债券利息费用 12,837.80 万元，详见表 5-2。

5. 孝义市中阳楼护城河片区安置房项目申请银行贷款

表 5-2：孝义市中阳楼护城河片区安置房项目融资利息支出测算明细表

单位金额：万元

年度	利率	期限	金 额	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
2024 年 5 月批次	2.40%	10 年	6,800.00	81.60	163.20	163.20	163.20	163.20	163.20	163.20	163.20	163.20	163.20	81.60	0.00
2024 年 9 月批次	2.18%	10 年	4,800.00		104.64	104.64	104.64	104.64	104.64	104.64	104.64	104.64	104.64	104.64	0.00
2025 年 2 月批次	1.68%	10 年	5,000.00		42.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	42.00
2025 年本批次	2.17%	10 年	3,400.00			73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78	73.78
2025 年以后批次	2.42%	20 年	25,000.00			605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00
合计				81.60	309.84	1,030.62	1,030.62	1,030.62	1,030.62	1,030.62	1,030.62	1,030.62	1,030.62	949.02	720.78
年度	利率	期限	金 额	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计	
2024 年 5 月批次	2.40%	10 年	6,800.00											1,632.00	
2024 年 9 月批次	2.18%	10 年	4,800.00											1,046.40	
2025 年 2 月批次	1.68%	10 年	5,000.00											840.00	
2025 年本批次	2.17%	10 年	3,400.00											737.80	
2025 年以后批次	2.42%	20 年	25,000.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	12,100.00	
合计				605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	16,356.20	

表 5-3：项目银行贷款融资利息支出测算表

金额单位：万元

年份	银行贷款		
	贷款本金余额	利率	利息
2024 年下半年	26,970.00	4.20%	1,132.74
2025 年上半年	26,970.00	4.20%	566.37
2025 年下半年	26,470.00	4.20%	561.12
2026 年上半年	22,470.00	4.20%	513.87
2026 年下半年	17,970.00	4.20%	424.62
2027 年上半年	12,970.00	4.20%	324.87
2027 年下半年	7,970.00	4.20%	219.87
2028 年上半年	470.00	4.20%	88.62
2028 年下半年	470.00	4.20%	4.94
合计			3,837.02

（五）项目收益与融资平衡情况

在本债券存续期内，项目经营净收益可有效覆盖债券对应建设工程项目的债券本息支出。工程建设完成后，地下车库销售收入、安置住宅销售收入和租赁收入可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。孝义市中阳楼护城河片区安置房项目本息覆盖率可达到 1.26 倍，期末项目累计净现金结余为 26,896.09 万元，孝义市中阳楼护城河片区安置房项目完成后能够实现充足、稳定的现金流收入，能够覆盖专项债券还本付息的规模，由此可知，项目能够实现项目收益与融资自求平衡，详见表 5-4。

表 5-4: 孝义市中阳楼护城河片区安置房项目收益、成本及融资平衡测算表

金额单位: 万元

序号	项目	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	项目资金流入 (1=2+3+4+5)	54,252.31	42,855.77	17,766.09	15,795.79	15,795.79	15,795.79	15,795.79	15,795.79	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47
2	自有资金投入 (不含专项债券)	15,682.31	9,455.77										
	其中: 申请财政资金投入	15,682.31	9,455.77										
3	专项债券资金	11,600.00	33,400.00										
	其中: 本批债券		3,400.00										
4	市场化融资筹资	26,970.00											
5	净收益			17,766.09	15,795.79	15,795.79	15,795.79	15,795.79	15,795.79	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47
6	开发建设支出	53,037.97	41,418.44										
7	融资支出 (7=8+9)	1,214.34	1,437.33	10,969.11	11,575.36	9,094.18	1,030.62	1,030.62	1,030.62	1,030.62	1,030.62	12,549.02	9,120.78
8	专项债券利息支出	81.60	309.84	1,030.62	1,030.62	1,030.62	1,030.62	1,030.62	1,030.62	1,030.62	1,030.62	949.02	720.78
	专项债券本金支出											11,600.00	8,400.00
9	银行贷款利息支出	1,132.74	1,127.49	938.49	544.74	93.56							
	银行贷款本金支出			9,000.00	10,000.00	7,970.00							
10	当年结余 (10=1-6-7)			6,796.98	4,220.43	6,701.62	14,765.17	14,765.17	14,765.17	373.85	373.85	-11,144.55	-7,716.31
11	期末累计结余			6,796.98	11,017.41	17,719.03	32,484.20	47,249.37	62,014.54	62,388.39	62,762.24	51,617.69	43,901.38
12	净收益覆盖融资成本倍数 (12=5÷7)												

备注: 期末累计结余=当年结余+上年期末累计结余。

表 5-4：孝义市中阳楼护城河片区安置房项目收益、成本及融资平衡测算表

金额单位：万元

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	项目资金流入（1=2+3+4+5）	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47	213,515.71
2	自有资金投入（不含专项债券）											25,138.08
	其中：申请财政资金投入											25,138.08
3	专项债券资金											45,000.00
	其中：本批债券											3,400.00
	市场化融资筹资											26,970.00
5	净收益	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47	1,404.47	116,407.63
6	开发建设支出											94,456.41
7	融资支出（7=8+9）	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	25,605.00	92,163.22
8	专项债券利息支出	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	605.00	16,356.20
	专项债券本金支出										25,000.00	45,000.00
	银行贷款利息支出											3,837.02
9	银行贷款本金支出											26,970.00
	当年结余（10=1-6-7）	799.47	799.47	799.47	799.47	799.47	799.47	799.47	799.47	799.47	-24,200.53	26,896.09
11	期末累计结余	44,700.85	45,500.32	46,299.79	47,099.26	47,898.73	48,698.20	49,497.67	50,297.15	51,096.62	26,896.09	
12	净收益覆盖融资成本倍数（12=5÷7）											1.26

备注：期末累计结余=当年结余+上年期末累计结余。

六、偿债保障措施

经测算，孝义市中阳楼护城河片区安置房项目实施完成后，预计实现的项目收益可与融资本息实现自求平衡。项目单位保证本期专项债券募集资金投资的孝义市中阳楼护城河片区安置房项目形成的地下车库销售收入、安置住宅销售收入和租赁收入优先用于专项债券的本息足额偿付。若项目收益不足时，项目单位将通过增资扩股、充分调动公司自有资金以及变现各类资产或通过资本市场融资等手段融入外部资金用于偿还，并承诺定期预缴相应额度的资金用于偿还债券和银行贷款本息。

七、项目评估及债券信用评级情况

（一）项目对应的专项债券信用评级由山西省财政厅统一委托评定。

（二）本项目委托山西天正会计师事务所（有限公司）对项目的资金平衡情况进行专项评估，并出具专项评估报告。

（三）本项目委托北京德恒（太原）律师事务所对项目的合法合规性出具法律意见书。

八、可能存在的相关风险及防控措施

（一）债务限额不能满足项目需求风险及防控措施

地方政府专项债券总规模实行的是限额管理，在项目申报过程中，由于总体的项目建设资金需求大，而地方政府专项债券额度有限，若安排的地方政府专项债券额度小于项目

建设资金需求时，项目资金可能无法及时落实，影响项目顺利完工。

风险防控措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，通过多种渠道筹措项目建设资金，确保项目建设顺利完成。

（二）影响项目施工进度风险及防控措施

1. 自然环境

环境影响方面的风险主要指项目实施对周围水资源、矿产资源、文物古迹、风景名胜、自然环境等产生的负面影响，致使项目不能顺利实施或要增加大量投资进行防治和治理等。

风险控制措施：项目主要污染物为建筑垃圾和污水，健全完善的收排设施，基本上不会造成人为的环境影响，项目投入使用后，继续加强对建筑垃圾和污水的收集、运送工作，防止人为原因造成环境污染。

2. 来源于施工方的风险因素

由于施工方的施工方案不合理、施工管理不到位，可能导致工期延长，可能给项目带来的风险。

风险控制措施：详细分析可能导致项目施工工期延长的各种因素，制定各种相应的预防措施，认真编制施工方案，加强施工管理。

3. 支出进度风险

项目建设过程中，影响项目进度的因素有很多，例如：

设计变更、未达到合同约定工程量等等，若债券资金及时拨付后，不能按照原资金使用计划按期支付，就会造成债券资金的闲置浪费。

风险控制措施：根据项目施工进度制定适合的资金使用计划，按照支出进度申请发行地方政府专项债券，若出现建设项目债券资金结余时，项目单位要按照规定履行相关程序后及时调整资金用途，提高资金使用效率。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营风险

剩余安置住房出让收入和地下车库销售收入出让数量和期限风险

一旦各项资产不能按期出让和出让数量达不到规划要求，也会影响投资回收困难和债券资金本息支付困难，针对该风险，及时跟踪房地产市场需求，尽早完成出让，早日回收投资，确保按时还本付息。

2. 市场风险

价格下滑风险

一旦相关资产出让价格下滑，势必造成投资回收困难和债券资金本息支付困难，针对该风险，密切关注当地的房地产市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让，获取最大效益。

（四）其他可预期风险及防控措施

项目建设资金除申请财政资金和上级补助资金外，需要

部分发债完成，在发债成功后，以后每年度需要面临还本付息支出的压力，尤其是在偿还本金的年份，因此在资金回笼方面要做到快速高效，提前从每年实现的经营收入中提取一定比例的偿债准备金，保证后期各项费用支出的资金充足性。

针对该项风险，将遵循满足需求、安全可靠的原则，采取积极措施控制财务风险，保证专项债券本息的及时足额偿付。

九、管理部门职责

孝义市国有资本投资运营有限公司保证全力配合做好地方政府专项债券发行准备工作，认真审核该项目的资金需求和绩效目标，配合做好信息披露等工作，保证在资金下达后及时拨付到孝义市老城区建设投资置业运营有限公司，在项目建设过程中加强对本项目的监管，督促项目对应专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早见成效。

孝义市老城区建设投资置业运营有限公司保证及时准确提供相关资料，做好项目的投资计划和施工计划等工作，并保证在资金下达后依法合规用于孝义市中阳楼护城河片区安置房项目，在项目建设过程中加强对项目的施工管理，尽早形成实物工作量。在运营期间不断提高运营管理水平，加强项目的监管和项目收益资金调度，及时足额将还本付息资金缴入国库。同时，为提高专项债券资金使用效益，孝义市老城区建设投资置业运营有限公司将同步设定专项债券

项目绩效目标，建立专项债券资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，确保绩效目标如期实现，孝义市老城区建设投资置业运营有限公司在债券存续期内会客观公正地自主开展绩效自评，并将评价结果报送主管部门和本级财政部门。

财政部门将项目纳入绩效考核，设置考核指标，组织进行自评和考核，加强基金预算管理，提早催调项目收入，保证债券按时还本付息。

孝义市国有资本投资
运营有限公司
2025年7月27日



孝义市老城区建设投资
置业运营有限公司
2025年7月27日



除按《市属国营企业财务管理办法》执行外，对日常经营业务，更应严格执行国家有关财务法规，并应严格执行《国营企业会计制度》及《国营企业财务通则》等有关规定，做到账目清楚，手续完备，凭证合法，报表及时，数据准确，并应定期或不定期地进行审计，发现问题及时纠正，以保证企业财务工作的正常进行。同时，还应加强对企业财务工作的监督检查，发现问题及时纠正，以保证企业财务工作的正常进行。

