

泸州市江阳区“老泸州”历史文化旅游基础设施  
建设项目  
收益与融资自求平衡专项债

信

息

披

露

财政部门：泸州市江阳区财政局



主管部门：泸州市江阳区文化广播电视和旅游局



项目单位：泸州兴阳文化旅游投资有限公司





# 泸州市江阳区“老泸州”历史文化旅游基础设施建设

## 项目专项债券项目情况

### 一、项目基本情况

#### (一) 泸州市城市规划发展趋势

##### 1. 区域融合，联动发展

泸州市处于长江经济带、成渝经济区和南贵昆经济区的叠合部，是成渝城市群和川南城市群的重要组成部分。三大经济区的加速发展为泸州产业结构调整和加速城镇化进程创造许多潜在机遇；同时，在我国实施西部大开发战略的背景下，成渝城市群、川南城市群是西部大开发的重要发展引擎，为该地区的城市及其腹地带来前所未有的机遇。区域经济及城市群的联动发展，为泸州城市的发展创造了有利的外部条件。

##### 2. 市域整合，复合发展

《泸州市城市总体规划（2010-2030）》明确提出以泸州中心城区为核心，以长江流域为重点经济带，以主要交通干线为骨架，以县城为辅助增长极，形成泸州市域内“一心一带、一区二轴”的城乡空间格局。在市域内打造主城区和泸县县城、合江县城、叙永县城、古蔺县城等五个经济辐射中心，依托区域交通廊道、经济发展带培育一批特色鲜明、成规模的三级重点城镇，形成市域“一主、四次、多点”的主要城镇空间布局。通过市域内的资源整合，支撑城乡空间格局的形成，实现城镇的复合发展。

##### 3. 主城扩张，组团发展

未来泸州市中心城将形成“一核两副、八大功能组团”的空间功能结构，规划建设用地面积 200 平方公里。规划人口规模达到 200 万。城市规模的扩展及功能结构的重整，为泸州的发展创造了新的条件，应充分发挥各组团的资源优势，明确各组团的功能定位，支撑城市组团发展。

## （二）项目情况

### 1. 参与主体

主管部门：泸州市江阳区文化广播电视和旅游局

项目单位：泸州兴阳文化旅游投资有限公司

### 2. 项目概况

项目区范围 0.6 平方公里，其中核心区（大河街城垣片）0.2 平方公里，含省级文保单位会津城垣城墙 640 米，改建“联一大楼”（泸州河川剧博物馆）旧址 1 处、市级文物保护单位“会津城垣居民”及多处明清老建筑近 3000 平方米；项目配套用房、道路交通等优化调整，新（扩）建停车位等配套设施。

## 二、经济社会效益分析

1. 加强中华优秀传统文化研究挖掘和发展。梳理泸州市江阳区的历史渊源、发展脉络、时代影响，阐明江阳区的独特创造、价值理念。推进文化典籍资源数字化，让江阳区“老泸州”文化走进千家万户。

2. 推进优秀文艺作品创作生产。项目的建设将改善江阳区公共文化设施的条件，扶持重点文学艺术创作项目生产，科学编制爱国主义题材、重大革命题材、历史文化题材、重大现实题材等专项题材，实施一批具有示范引领作用的艺术创作生产项目。聚焦江阳区丰富的本土文化资源，创作生产更多思想精深、艺术精湛、制作精良的文艺作品。引导和扶持网络文化产品创作生产，推动网络文学、网络剧、微电影等新兴文艺类型发展，促进传统文艺与网络文艺创新性融合，健全网络文艺思潮研究分析机制，加大对网络文艺引导力度。

3. 本项目通过文化设施方面的建设，可在经营、管理、服务等领域产生巨大的效益，提升效率和降低成本，项目收益除可以弥补财政资金，还可以鼓励引导文化消费。

4. 扩展服务消费、信息消费、绿色消费、时尚消费等领域，开拓大众文化消费市场，培育地区文化市场，提高文化消费在城乡居民日常消费中的比重。

5. 规划建设会津城垣城墙，“联一大楼”（泸州河川剧博物馆）旧址等。促进当

地经济发展，争取成为文化消费试点城市，举办文化消费季活动，探索建立文化消费卡，实施文化消费补贴制度。开发新型文化消费金融支持模式，推进文化消费数字化、网络化，联合线上消费与线下体验，开拓文化消费新途径。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）投资估算

本项目总投资为 102,960.00 万元，其中：工程费用 87,544.64 万元，工程其他费用 1,902.98 万元，预备费 4,472.38 万元，建设期利息 9,000.00 万元，发行费用 40.00 万元。

### （二）资金筹措方案

#### 1. 资金筹集情况

（1）资本金：项目资本金 22,960.00 万元，由财政资金安排，资本金占项目总投资的 22.30%；

（2）发行专项债券：本项目计划发行专项债券融资 40,000.00 万元，占项目总投资的 38.85%；

（3）市场化融资：本项目计划市场化融资 40,000.00 万元，占项目总投资比例 38.85%。

#### 2. 资金使用计划

##### （1）债券融资

本项目债券融资本金 40,000.00 万元，于 2022 年计划发行债券 20,000.00 万元，债券年利率 4%，债券期限为 20 年；2023 年计划发行债券 10,000.00 万元，债券年利率 4%，债券期限为 20 年；2024 年计划发行债券 10,000.00 万元，债券年利率 4%，债券期限为 20 年，利息按半年支付，本金到期一次偿还。

##### （2）市场化融资

本项目市场化融资本金 40,000.00 万元，其中 2022 年计划市场化融资 20,000.00

万元,2023 年计划市场化融资 10,000.00 万元,2024 年计划市场化融资 10,000.00 万元,市场化融资利率暂按 5 年以上贷款基准年利率上浮一定比例,以 6% (实际利率以银行最终授信审批为准) 测算,分期付息,本金分期偿还,融资期限与债券融资到期一致。

## 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### (一) 预期收益

#### 1. 项目收入

项目收入来源包括项目配套用房出租、出售收入;文创园出租收入;停车位出租收入;充电桩收入;物业费收入;广告收入等。

债券存续期内,本项目可以实现经营收入(含税) 232,707.65 万元,营业收入(不含税) 214,720.56 万元。

#### 2. 项目成本

项目建成后,运营期内的成本主要包括合同制教师及保育员工资、伙食费成本、项目收益支付的成本。

债券存续期内,本项目总成本费用合计 190,911.51 万元,其中经营成本合计 11,727.29 万元。

### (二) 资金测算平衡情况

根据本项目预期收益分析,计算期内经营活动累计净现金流量为 184,730.55 万元,累计投资活动净现金流量为-93,920.00 万元,累计筹资活动净现金流量为-48,890.00 万元,累计实现净现金流量为 41,920.55 万元。本项目全部 40,000.00 万元专项债及 40,000.00 万元市场化融资到期时,在偿还当年到期的债券本息及市场化融资本息后,期间不存在任何资金缺口。

项目预测息前净现金流表及资金测算平衡情况如下所示:



资金平衡测算表

金额单位：万元

| 序号    | 项目        | 合计         | 2022 年     | 2023 年     | 2024 年     | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   |
|-------|-----------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1     | 经营活动净现金流量 | 184,730.55 |            |            | 0.00       | 4,682.75 | 5,428.07 | 6,200.53 | 6,544.41 | 6,660.05 | 6,779.16 | 6,901.84 | 7,028.20 |
| 1.1   | 现金收入      | 232,707.65 |            |            | 0.00       | 5,513.29 | 6,347.43 | 7,212.88 | 7,616.11 | 7,759.30 | 7,906.79 | 8,058.71 | 8,215.18 |
| 1.1.1 | 营业收入      | 232,707.65 |            |            | 0.00       | 5,513.29 | 6,347.43 | 7,212.88 | 7,616.11 | 7,759.30 | 7,906.79 | 8,058.71 | 8,215.18 |
| 1.1.2 | 土地溢价收入    | 0.00       |            |            |            |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 1.2   | 现金流出      | 47,977.10  |            |            | 0.00       | 830.54   | 919.36   | 1,012.35 | 1,071.70 | 1,099.25 | 1,127.64 | 1,156.87 | 1,186.98 |
| 1.2.1 | 经营成本      | 11,727.29  |            |            | 0.00       | 468.59   | 494.18   | 520.67   | 538.18   | 550.78   | 563.76   | 577.13   | 590.90   |
| 1.2.2 | 税金及附加     | 21,838.23  |            |            | 0.00       | 361.95   | 425.18   | 491.68   | 533.52   | 548.47   | 563.87   | 579.74   | 596.08   |
| 1.2.3 | 增值税       | 11,849.99  |            |            | 0.00       | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 1.2.4 | 其它流出      | 0.00       |            |            |            |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 1.2.5 | 所得税       | 2,561.60   |            |            | 0.00       | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 2     | 投资活动净现金流量 | -93,920.00 | -45,180.00 | -23,470.00 | -25,270.00 | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 2.1   | 现金流入      | 0.00       |            |            |            |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 2.2   | 现金流出      | 93,920.00  | 45,180.00  | 23,470.00  | 25,270.00  | 0.00     | 0.00     |          |          |          |          |          |          |
| 2.2.1 | 建设投资      | 93,920.00  | 45,180.00  | 23,470.00  | 25,270.00  | 0.00     | 0.00     |          |          |          |          |          |          |
| 2.2.2 | 维持运营投资    | 0.00       |            |            |            |          |          |          |          |          |          |          |          |

| 序号    | 项目        | 合计         | 2022 年    | 2023 年    | 2024 年    | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    |
|-------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2.2.3 | 流动资金      | 0.00       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 2.2.4 | 其它流出      | 0.00       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 3     | 筹资活动净现金流量 | -48,890.00 | 45,180.00 | 23,470.00 | 25,270.00 | -4,000.00 | -4,000.00 | -4,000.00 | -4,750.00 | -5,455.00 | -5,365.00 | -5,275.00 | -5,185.00 |
| 3.1   | 现金流入      | 102,960.00 | 47,200.00 | 26,480.00 | 29,280.00 | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      |
| 3.1.1 | 项目资本金投入   | 22,960.00  | 7,200.00  | 6,480.00  | 9,280.00  | 0.00      | 0.00      |           |           |           |           |           |           |
| 3.1.2 | 项目投资借款    | 0.00       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 3.1.3 | 短期借款      | 0.00       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 3.1.4 | 债券        | 40,000.00  | 20,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 0.00      | 0.00      |           |           |           |           |           |           |
| 3.1.5 | 市场化融资     | 40,000.00  | 20,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 0.00      | 0.00      |           |           |           |           |           |           |
| 3.1.6 | 其它流入      | 0.00       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 3.2   | 现金流出      | 151,850.00 | 2,020.00  | 3,010.00  | 4,010.00  | 4,000.00  | 4,000.00  | 4,000.00  | 4,750.00  | 5,455.00  | 5,365.00  | 5,275.00  | 5,185.00  |
| 3.2.1 | 债券支付利息    | 32,000.00  | 800.00    | 1,200.00  | 1,600.00  | 1,600.00  | 1,600.00  | 1,600.00  | 1,600.00  | 1,600.00  | 1,600.00  | 1,600.00  | 1,600.00  |
| 3.2.2 | 债券发行费用    | 40.00      | 20.00     | 10.00     | 10.00     | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      |
| 3.2.3 | 债券偿还本金    | 40,000.00  | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      |
| 3.2.4 | 市场化融资偿还本金 | 40,000.00  | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 750.00    | 1,500.00  | 1,500.00  | 1,500.00  | 1,500.00  |
| 3.2.5 | 市场化融资支付利息 | 39,810.00  | 1,200.00  | 1,800.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,355.00  | 2,265.00  | 2,175.00  | 2,085.00  |
| 4     | 净现金流量     | 41,920.55  | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 682.75    | 1,428.07  | 2,200.53  | 1,794.41  | 1,205.05  | 1,414.16  | 1,626.84  | 1,843.20  |
| 5     | 累计盈余资金    |            |           | 0.00      | 0.00      | 682.75    | 2,110.82  | 4,311.35  | 6,105.76  | 7,310.81  | 8,724.96  | 10,351.80 | 12,195.01 |

(续)

| 序号    | 项目        | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年    | 2042 年    | 2043 年    |
|-------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 1     | 经营活动净现金流量 | 7,158.36 | 7,292.41 | 7,298.95 | 6,824.06 | 6,820.71 | 6,845.80 | 6,926.51 | 7,010.32 | 24,773.84 | 25,130.09 | 28,424.48 |
| 1.1   | 现金收入      | 8,376.34 | 8,542.35 | 8,713.33 | 8,889.44 | 9,070.83 | 9,257.66 | 9,450.10 | 9,648.32 | 33,133.56 | 32,419.98 | 36,576.05 |
| 1.1.1 | 营业收入      | 8,376.34 | 8,542.35 | 8,713.33 | 8,889.44 | 9,070.83 | 9,257.66 | 9,450.10 | 9,648.32 | 33,133.56 | 32,419.98 | 36,576.05 |
| 1.1.2 | 土地溢价收入    |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |
| 1.2   | 现金流出      | 1,217.99 | 1,249.93 | 1,414.38 | 2,065.37 | 2,250.12 | 2,411.86 | 2,523.59 | 2,638.00 | 8,359.72  | 7,289.89  | 8,151.57  |
| 1.2.1 | 经营成本      | 605.08   | 619.69   | 634.73   | 650.23   | 666.19   | 682.63   | 699.56   | 717.00   | 706.93    | 796.70    | 644.37    |
| 1.2.2 | 税金及附加     | 612.91   | 630.25   | 662.20   | 746.71   | 767.45   | 788.81   | 810.81   | 833.48   | 4,293.02  | 3,881.88  | 3,710.23  |
| 1.2.3 | 增值税       | 0.00     | 0.00     | 117.45   | 668.44   | 683.42   | 698.84   | 714.73   | 731.10   | 2,670.25  | 2,611.31  | 2,954.45  |
| 1.2.4 | 其它流出      |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |
| 1.2.5 | 所得税       | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 133.07   | 241.58   | 298.48   | 356.42   | 689.52    | 0.00      | 842.53    |
| 2     | 投资活动净现金流量 | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00      | 0.00      | 0.00      |
| 2.1   | 现金流入      |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |
| 2.2   | 现金流出      |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |
| 2.2.1 | 建设投资      |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |
| 2.2.2 | 维持运营投资    |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |
| 2.2.3 | 流动资金      |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |
| 2.2.4 | 其它流出      |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |



| 序号    | 项目        | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    | 2041 年     | 2042 年     | 2043 年     |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| 3     | 筹资活动净现金流量 | -5,095.00 | -5,005.00 | -4,915.00 | -4,825.00 | -4,735.00 | -4,645.00 | -4,555.00 | -4,465.00 | -24,375.00 | -21,165.00 | -21,000.00 |
| 3.1   | 现金流入      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00       | 0.00       | 0.00       |
| 3.1.1 | 项目资本金投入   |           |           |           |           |           |           |           |           |            |            |            |
| 3.1.2 | 项目投资借款    |           |           |           |           |           |           |           |           |            |            |            |
| 3.1.3 | 短期借款      |           |           |           |           |           |           |           |           |            |            |            |
| 3.1.4 | 债券        |           |           |           |           |           |           |           |           |            |            |            |
| 3.1.5 | 市场化融资     |           |           |           |           |           |           |           |           |            |            |            |
| 3.1.6 | 其它流入      |           |           |           |           |           |           |           |           |            |            |            |
| 3.2   | 现金流出      | 5,095.00  | 5,005.00  | 4,915.00  | 4,825.00  | 4,735.00  | 4,645.00  | 4,555.00  | 4,465.00  | 24,375.00  | 21,165.00  | 21,000.00  |
| 3.2.1 | 债券支付利息    | 1,600.00  | 1,600.00  | 1,600.00  | 1,600.00  | 1,600.00  | 1,600.00  | 1,600.00  | 1,600.00  | 1,600.00   | 800.00     | 400.00     |
| 3.2.2 | 债券发行费用    | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00       | 0.00       | 0.00       |
| 3.2.3 | 债券偿还本金    | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 20,000.00  | 10,000.00  | 10,000.00  |
| 3.2.4 | 市场化融资偿还本金 | 1,500.00  | 1,500.00  | 1,500.00  | 1,500.00  | 1,500.00  | 1,500.00  | 1,500.00  | 1,500.00  | 1,500.00   | 9,750.00   | 10,000.00  |
| 3.2.5 | 市场化融资支付利息 | 1,995.00  | 1,905.00  | 1,815.00  | 1,725.00  | 1,635.00  | 1,545.00  | 1,455.00  | 1,365.00  | 1,275.00   | 615.00     | 600.00     |
| 4     | 净现金流量     | 2,063.36  | 2,287.41  | 2,383.95  | 1,999.06  | 2,085.71  | 2,200.80  | 2,371.51  | 2,545.32  | 398.84     | 3,965.09   | 7,424.48   |
| 5     | 累计盈余资金    | 14,258.36 | 16,545.78 | 18,929.72 | 20,928.79 | 23,014.50 | 25,215.30 | 27,586.81 | 30,132.13 | 30,530.97  | 34,496.07  | 41,920.55  |

## 五、项目绩效目标

目标 1：完成项目建设施工，改建“联一大楼”（泸州河川剧博物馆）旧址 1 处、市级文物保护单位“会津城垣居民”及多处明清老建筑近 3000 平方米；项目配套用房、道路交通等优化调整，新（扩）建停车位等配套设施。

目标 2：在 2024 年 12 月 31 日前完成项目竣工验收

目标 3：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡

目标 4：对当地传统文化研究和挖掘，推进优秀文艺作品创作生产，起到提升文化产业实力和竞争力、鼓励引导文化消费的作用，使人民安居乐业，从而推动社会经济的全面发展。

## 六、潜在影响项目的风险评估

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

对于不可抗力风险、施工方的风险、供应商的风险、资金落实风险、工程事故风险等影响施工进度或正常运营的风险，项目相关机构将采取对地块所处自然环境进行充分论证；选取有相应资质、业绩良好、经验丰富的施工单位；对供应商的资质、商业信誉和财务会计制度进行严格审查；做好现场的的安全管理工作等措施予以控制。

### （二）影响项目收益的风险及控制措施

对于经营风险、市场风险、财务风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将全面分析国家项目相关的政策、法律、制度的发展变化；设立项目资金管理专户等措施予以控制。

### （三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

对于投资测算不准确风险、利率波动风险、存续债券置换不畅风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将采取根据稳健性原则适当计入一定比例的不可预见费；定期对估算投资进行审核验证、调整；做好现金流监测，充分利用资金、做好还款计划和还款准备等措施予以控制。

## 七、还款保障情况

按照《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）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《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）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

## 八、主管部门和项目业主职责

### （一）主管部门及职责

本项目的主管部门是泸州市江阳区文化广播电视和旅游局，其职责为：

1. 认真履行项目建设、运营和维护责任，跟踪项目建设进度。
2. 监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金。
3. 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，确认资产权益归属，做好日常统计和动态监控。
4. 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。

### （二）项目单位职责

本项目的业主单位是泸州兴阳文化旅游投资有限公司，其职责为：

1. 提出专项债券项目需求申请，编制报送项目实施方案及相关资料，配合做好债券发行准备。
2. 规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。
3. 定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时向主管部门报告。
4. 向上级部门总结汇报项目实施情况，贯彻落实上级指示要求；研究解决项目实施中的其他重大问题。

## 九、补充说明

此项目债券资金总需求 40,000.00 万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，本次拟继续发行 7,000.00 万元，期限 20 年。该项目实施内容及收益来源未发生变动，在不超过项目债券总需求情况下，债券分批次跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。