

2025 年铜川市照金 5A 级景区 基础设施提升（一期）建设项目 专项债券实施方案

主管单位：照金景区管理委员会



财政部门：铜川市财政局



实施单位：铜川照金老区建设有限公司



编制日期：二〇二五年一月

目录

前言 1

一、项目基本情况 2

 （一）铜川市耀州区照金镇及项目区现状 2

 （二）照金 5A 级景区基础设施提升（一期）建设项目情况 3

 （三）效益分析 4

 （四）项目立项及批复情况 4

 （五）绩效目标及指标 5

二、项目投资估算及资金筹措方案 7

 （一）项目概算 7

 （二）资金筹措方案 9

三、项目预期收益、成本、融资平衡及财务风险情况 11

 （一）业务活动预期收入 11

 （二）业务活动预期支出 21

 （三）融资活动费用及利息支出 27

 （四）资金测算平衡表 28

 （五）其他需要说明的事项 31

四、项目风险评估及控制措施 31

 （一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素 31

 （二）主要风险控制措施 32

五、债券发行方案 32

 （一）发行依据 32

 （二）发行计划 33

 （三）发行场所 34

 （四）品种和数量 34

 （五）时间安排 34

 （六）上市安排 34

 （七）兑付安排 34

 （八）发行费用 34

 （九）招投标 34

（十）分销	35
（十一）发行款缴纳	35
六、信息披露计划	35
（一）每期债券发行日五个工作日之前披露	35
（二）每期债券发行结束当日披露	36
（三）每期债券每个付息日五个工作日之前披露	36
（四）每期债券兑付日五个工作日之前披露	36
（五）每期债券存续期内定期披露内容	36
（六）每期债券存续期内随时披露内容	36

前言

2017 年，财政部印发了《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），围绕健全规范的地方政府举债融资机制，依法完善专项债券管理，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。对完善地方政府专项债券管理，坚决遏制地方政府隐性债务增量，有序推进试点发行地方政府专项债券工作，探索建立专项债券与项目资产、收益相对应的制度提供了政策性依据文件，进一步发挥政府规范适度举债改善基础设施建设的积极作用。

陕西省财政厅严格按照上报需求、项目评审、信用评级、项目绩效、偿债分析、风险预警、债务公开、监督使用、责任追究等程序，对全省申请专项债券的项目进行严格筛选管理。同时，专项债券资金纳入政府性基金预算管理，并由本级主管部门专项用于具体项目，明确专项债券资金不得用于除本项目以外的项目，不得用于经常性支出，禁止任何单位和个人截留、挤占和挪用专项债券资金，违反以上规定，严肃问责。

新《中华人民共和国预算法》实施以来，陕西省严格落实《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等文件精神，在风险可控的前提下依法依规适度举债，保障基础设施和民生工程合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。本次发行 2025 年陕西省地方政府专项债券项目，是按照《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）、《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），在遵循市场规则的基础上，积极探索地方政府资金筹措的又一重大举措。本次专项债券还本付息来源于项目自身收入，债务风险锁定在项目之内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

一、项目基本情况

（一）铜川市耀州区照金镇及项目区现状

照金镇，隶属于陕西省铜川市耀州区，照金镇地处耀州区西北部，东接庙湾镇，南连小丘镇，西和咸阳市淳化县毗邻，北与咸阳市旬邑县接壤，总面积 164 平方千米。

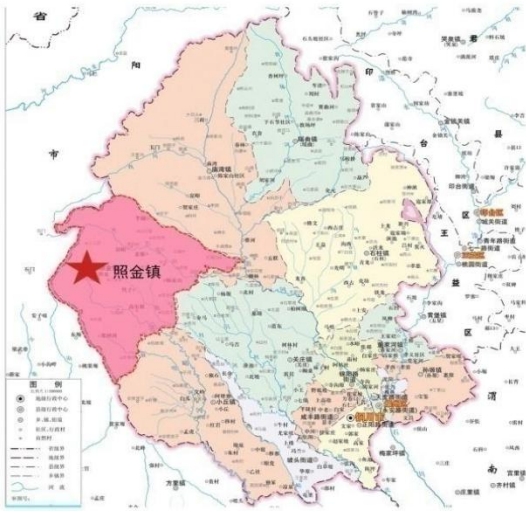
本项目所在的照金旅游名镇位于铜川市耀州区西北部，镇区距耀州城区 54 公里，地处淳、旬、耀三县区交界处，东接庙湾、关庄两镇，西临淳化县，南抵小丘镇，北依庙湾镇和旬邑县，镇域面积 164 平方公里，耕地面积 41764 亩。柳照公路和耀旬公路穿境而过，正在建设中的合凤高速距离镇区仅 2 公里，交通条件十分便利。



铜川市在陕西省的位置



照金镇在全国红色旅游城市的位置



照金镇在耀州区的位置



规划区域在照金镇域的位置

图 1 区域位置图

照金方圆 25 平方公里，地势雄险，自古就是一个屯兵秣马的地方，史传周代、后秦均发祥于此。在中国革命史上，照金再一次为中国革命的胜利做出了贡献。国家特色景观旅游名镇和国家级丹霞地质公园。2014 年照金-香山景区晋升为国家 AAAA 级旅游景区。

依托优质的旅游资源，照金景区迎来了快速发展期，5A 景区创建提上日程，但景区内部分基础设施建设较为滞后，也不符合 5A 级景区的创建要求，因此，必须对区域内基础设施进行提升及完善。

（二）照金 5A 级景区基础设施提升（一期）建设项目情况

1、项目名称：照金 5A 级景区基础设施提升（一期）建设项目

2、主管部门：照金景区管理委员会

照金景区管理委员会为市政府派出机构，县级建制，财政全额拨款单位。主要负责照金景区规划、开发建设协调服务、旅游安全、文物管理、森林管护和旅游质量监管工作。

管委会的主要职责是：

1）贯彻执行国家、省、市有关旅游工作的方针政策和法律法规，组织编制照金景区总体规划、区域详细性规划并组织实施；

2）负责照金景区开发建设的统筹协调，负责景区内项目建设的服务保障工作，负责景区公共基础设施建设工作；

3）负责编制景区产业发展规划、产业布局、指导目录并组织实施，负责照金景区自然资源、自然环境的开发、利用和保护工作；

4）负责照金景区旅游质量监管、旅游产业发展的行业管理工作；负责照金景区的宣传推广、招商引资、旅游统计与行业信息发布工作；

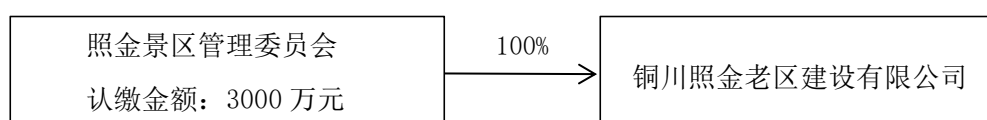
5）负责照金景区的旅游安全生产工作，负责照金景区的森林管护工作；

6）负责照金景区革命旧址及文物的保护、管理、研究工作，负责照金爱国主义教育，革命传统教育、国防教育的服务保障工作；

7）承办市政府交办的其他事项。

3、实施单位：铜川照金老区建设有限公司

铜川照金老区建设有限公司成立于2019年11月28日，注册地位于陕西省铜川市耀州区照金镇照金村（照金红色文化创意街区南区1-24号），法定代表人为李平泽。经营范围包括景区经营管理；土地复垦；园林绿化工程、道路工程、建筑工程、市政工程、环保工程、装饰装修工程的设计及施工；水电暖工程安装及维修；物业管理；汽车、建筑机械租赁；建筑材料、五金机电、办公用品及家具、日杂百货、酒的销售；旅游产品研发及销售，苗木花卉种植及销售，中药材种植及销售，粮食、农副产品初加工、销售；畜牧养殖。



4、建设地址：铜川市照金镇

5、项目性质：新建

6、建设期：2023 年 9 月-2026 年 6 月（原披露：2023 年 9 月-2025 年 12 月）

7、建设内容：

1）新建游客服务中心及广场 10019 m²，配套建设观光车站、健身步道、生态停车场、旅游厕所和景区区间车运营系统、智慧旅游系统。

2）旅游配套服务设施主要包括集散广场及停车场、硬化铺装路面、水系和边坡治理、多媒体功能室 2 处，以及水电气等配套设施。

3）镇区旅游基础设施主要包括改造道路白改黑 6km 及附属设施，更换道路及广场道沿、踏步破损更换、挡墙维修、污水管道清淤维修、厕所改造和挡墙维修等。

4）提升改造二级游客服务中心 3200 m²，改造全息投影体验馆 1100 m²，提升改造停车场 11000 m²。

5）新建景区拓展集散中心 1200 m²，并配套完善相关基础设施。

（三）效益分析

1、经济效益

旅游业是具有广泛关联性的经济产业，旅游业的客流将有效地激活旅游目的地的物流、信息流和资金流。照金景区的建设与发展，将为铜川市带来人数众多的旅游者，这将促进铜川市的优质旅游资源现实地转化为经济价值，促进照金景区旅游资源最大化地转化为经济价值，从而有效地拉动了当地产业经济的发展。

2、社会效益

就照金镇而言，通过大力发展旅游产业，可有效打破第一、第二产业滞后或衰落对于地方社会经济发展的瓶颈制约；通过旅游业发展，必将带动第三产业的全面发展，优化城镇形象和投资环境，并进而带动第一、第二产业的转型、升级发展，为城镇和区域的可持续发展提供强大的动力源泉。

（四）项目立项及批复情况

表 1 项目批复情况一览表

序号	批复文件	批文号/时间
1	铜川市行政审批服务局关于《照金 5A 级景区基础设施提升（一期）建设项目项目建议书的批复》	铜行审建设（2022）89 号
2	铜川市行政审批服务局关于《照金 5A 级景区基础设施提升（一期）建设项目可行性研究报告的批复》	铜行审建设（2023）10 号
3	建设项目环境影响登记表	备案号：202361020400000009

序号	批复文件	批文号/时间
4	铜川市重大决策社会稳定风险评估报告备案登记表	铜稳备字（2022）013 号
5	中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书	用字第 610204202230030 号
6	铜川市自然资源局耀州分局关于《照金 5A 级景区基础设施提升（一期）建设项目用地预审与选址的说明》	铜自然资耀函（2022）173 号
7	铜川市耀州区林业局关于照金 5A 级景区基础设施提升（一期）建设项目选址占用林地的复函	铜耀林函（2022）29 号
8	铜川市行政审批服务局关于《照金 5A 级景区基础设施提升（一期）建设项目初步设计及概算的批复》	铜行审建设（2023）22 号
9	铜川市自然资源局耀州分局关于项目不涉及新增建设用地的情况说明	2023 年 3 月 1 日

（五）绩效目标及指标

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险，根据财政部关于印发《地方政府专项债券资金绩效管理办法》（财预〔2018〕34 号）文件精神，开展“照金 5A 级景区基础设施提升（一期）建设项目”（以下简称“本项目”）专项债券资金事前绩效评估。

综合评估后得出结论：本项目的建设从总体上讲，对铜川市文化旅游业的发展都将起到巨大的促进作用。项目建设可以有效地促进当地产业结构调整，促进区域经济发展，并带动相关产业的发展，促进就业，改善生态环境。

依据项目资金事前绩效评估标准，绩效评价结果与财政审核在百分制基础上分为四个等级，优（90-100 分）、良（80-89 分）、中（60-79 分）、差（0-59 分）。绩效评估结果为“优”、“良”的项目原则上予以支持；结果为“中”的项目可以部分支持；结果为“差”的项目不予支持。

本项目绩效评估综合得分为 93 分，评定级别为“优”，绩效评估结果为予以支持。

表 2 项目绩效指标表

项目名称	照金 5A 级景区基础设施提升（一期）建设项目		
主管部门	照金景区管理委员会	实施期限	2023 年 9 月—2026 年 6 月
资金金额 （万元）	资金总额	44597.48	
	其中：资本金	16597.48	
	债券资金	28000.00	
	其他融资	0.00	

总体目标	实施期总目标				
	本项目通过新建游客服务中心及广场10019m²，提升改造停车场、配套建设观光站、建设步道、生态停车场、旅游厕所和景区区间车运营系统、智慧旅游系统等，建设完成后将进一步完善照金景区配套基础设施，改善景区内的基础设施条件，不仅可以满足游客方便旅游的要求，还能提高景区旅游资源的保护力度，提升景区对外形象。				
	一级指标	二级指标	指标内容	指标值	备注
	产出指标	数量指标	景区游客中心：新建游客服务中心面积	4090 m²	
			建设生态停车场面积	15210 m²	
			兔儿梁：规划用地土地整理面积	20909 m²	
			杨柳坪：规划用地土地整理面积	13200 m²	
			镇区旅游基础设施：改造道路白改黑长度	6km	
			二级游客中心：提升改造二级游客中心面积	3200 m²	
			改造提升停车场面积	11000 m²	
			改造全息投影体验面积	1100 m²	
			小型集散中心：新建拓展集散中心面积	1200 m²	
		质量指标	建设任务验收达标率	100%	
			配套设施验收达标率	100%	
			债券资金使用合规率	100%	
		时效指标	竣工时间	2026 年 6 月	
			规范披露信息及时率	100%	
			足额还本付息及时率	100%	
		成本指标	初设批复投资偏离度（±%）	≤10%	
	效益指标	社会效益	直接带动相关就业人数	≥25 人	
			增强景区旅游吸引力和市场竞争力	≥90%	
		经济效益	偿债期收入测算偏离率	≤10%	

			偿债期税收总额测算偏离率	$\leq 10\%$	
	满意度指标	服务对象满意度指标	人民群众对项目的满意度	$\geq 95\%$	

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目概算

1、估算依据及原则

- 1）中华人民共和国建设部《市政工程设计概算编制办法》（2011）；
- 2）《陕西省市政工程价目表》（2009）；
- 3）《陕西省安装工程消耗量定额》（2009）；
- 4）《陕西省建设工程消耗定额（2009）补充定额》；
- 5）《陕西省建筑、装饰、市政、园林绿地工程价目表市政册》（2009）；
- 6）《陕西省安装工程价目表》（2009）；
- 7）《陕西省工程建设其他费用定额》（2012）；
- 8）陕西省造价办信息价（2022.1）及铜川市当地材料信息价。

2、人工、材料费价格

- 1）陕西省住房和城乡建设厅《关于调整房屋建筑和市政基础设施工程工程量清单计价综合人工单价的通知》（陕建发〔2021〕1097 号）；
- 2）主要材料根据当地市场价格进行测算；
- 3）机械费依据陕西省住房和城乡建设厅 2009 年《陕西省建设工程施工机械台班价目表》，按照当地市场价格进行调整。

3、工程建设其他费收取标准

- 1）项目管理费：参照《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）计算；
- 2）可行性研究费，参照《国家计委关于印发<建设工程项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》（计投资〔1999〕1283 号）规定计算；
- 3）环境影响评价费：参照原国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125 号）计算；
- 4）工程设计费，参照原国家计委、建设部《关于<工程勘察设计收费管理规定>的通知》（计价格〔2002〕10 号）计算；
- 5）工程监理费：参照国家发展改革委、建设部《关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格〔2007〕670 号）计算；

6) 国家发展和改革委员会《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）；

7) 基本预备费，按基本费用的 5.0% 计取。

4、项目概算总额和分项目安排表

本项目总投资 44597.48 万元，其中工程费用 38901.52 万元，工程建设及其他费用 3572.27 万元，基本预备费 2123.69 万元。投资估算详见下表：

表 3 项目投资概算表

单位：万元

序号	项目	计算式	金额
一	建设工程费		38901.52
1	景区游客中心		7715.46
2	兔儿梁杨柳坪旅游配套服务设施		17935.87
3	镇区旅游基础设施		5993.64
4	二级游客中心提升改造		5156.55
5	小型集散中心		2100.00
二	其他费用	1~12	3572.27
1	项目建设管理费	财建【2016】504 号	429.02
2	工程勘察费	计价格【2002】10 号	148.39
3	工程设计费	计价格【2002】10 号	1027.24
4	工程监理费	陕价行发【2007】83 号	690.91
5	项目前期费	计价格【1999】1283 号	57.75
6	招标代理服务收费	发改价格【2002】1980 号	45.00
7	工程保险费	建标【2011】1 号	113.40
8	施工图审查费	陕价行发【2011】57 号	62.80
9	场地准备费及临时设施费	建标【2011】1 号	354.30
10	征地费	建设单位提供	610.50

序号	项目	计算式	金额
11	社会稳定性风险评估费	发改投资【2012】2492 号	13.23
12	环境影响评价费	发改投资【2011】534 号	19.73
三	基本预备费	【一+二】*5%	2123.69
四	总投资	(一) + (二) + (三)	44597.48

根据项目实际建设情况及建设计划，本项目以前年度投资及投资计划详见表 4。

表 4 项目分年度投资计划表

单位：万元

	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	项目总投资	44597.48	891.95	6205.60	13379.24	24120.69
1	工程费用	38901.52	778.03	5414.09	11670.45	21038.95
2	工程建设其他费用	3572.27	71.45	496.26	1071.68	1932.88
3	基本预备费	2123.69	42.47	295.25	637.11	1148.86

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1) 满足需要原则：资金筹措要在正确预测和科学规划的基础上进行，要以满足生产经营需要为最首要的原则。筹资期限要与生产经营或建设周期相吻合，筹资时间配比要及时，使资金的投放与运用同生产经营的具体需要紧密衔接。

(2) 低成本原则：在资金筹措的过程中进行筹资成本与效益的比较分析，选择低成本、高效益的筹资方式，最大限度地降低资金的使用成本和筹资过程中的费用。

(3) 合法性原则：在资金筹措的过程中，要树立法律意识，坚持按国家政策法规办事，采取合法手段，通过合法渠道，取得合法资金，投入合法用途。

2、项目投资额、自有资金及资本金到位情况

项目总投资 44597.48 万元，属新建项目。资金来源如下：

(1) 自有资金 16597.48 万元，占项目总投资的 37.22%。

截止目前，已到位自有资金 1097.55 万元，剩余自有资金将随项目进度逐步安排到位。

(2) 拟申请地方政府专项债券资金 28000.00 万元，占项目总投资的 62.78%。

1) 2023 年已发行专项债券资金 6000.00 万元，年限为 20 年；

- 2) 2025 年计划发行专项债券资金 8000.00 万元，年限为 20 年；
- 3) 2026 年计划发行专项债券资金 14000.00 万元，年限为 20 年。

表 5 项目资金筹措计划表

单位：万元

	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	比例
二	资金筹措	44597.48	6130.00	967.55	13379.24	24120.69	100.00%
1	自有资金	16597.48	130.00	967.55	5379.24	10120.69	37.22%
2	专项债券	28000.00	6000.00	0.00	8000.00	14000.00	62.78%

3、专项债券资金的发行计划

本项目拟申请地方政府专项债券资金28000.00万元，发行期限为20年。其中：2023年已发行地方政府专项债券资金6000.00万元，2025年计划发行专项债券资金8000.00万元，2026年计划发行专项债券资金14000.00万元。以前年度已发行专项债券资金及计划发行情况如表6所示。

表 6 专项债券资金以前年度发行情况及计划发行情况表

单位：万元

发行年份	发行金额	发行期限
2023 年	6000.00	20 年
2025 年	8000.00	20 年
2026 年	14000.00	20 年
合计	28000.00	—

4.项目建设资金的到位、使用及结余情况

本项目为新建项目，已于 2023 年 9 月开工。

自有资金：截止目前，自有资金实际到位 1097.55 万元，实际使用 1097.55 万元，目前无结余。

专项债券资金：2023 年专项债券资金实际到位 6000.00 万元，实际使用 6000.00 万元，目前无结余。

自有资金将随项目进度逐渐安排到位，计划 2025 年到位自有资金 5379.24 万元，2026 年到位自有资金 10120.69 万元。

三、项目预期收益、成本、融资平衡及财务风险情况

（一）业务活动预期收入

根据项目的建设内容及项目特点，本项目建设完成后，收入来源为：游客服务中心租赁收入、停车位收入、充电桩服务费收入、全息投影体验馆租赁收入及门票收入。

注：由于项目实际竣工时间由原披露方案中2025年12月顺延到2026年6月，因此本项目实际运营期由原披露实施方案2026年1月顺延到2026年7月，收入单价、负荷率均保持不变。

1、游客服务中心收入

景区游客服务中心的功能不仅有引导功能、解说功能、集散功能、游憩功能，还包括服务功能，主要为游客提供住宿、休息、餐饮、交通、娱乐、购物等服务，以满足游客并顺利完成其在该地区的旅游计划。

本项目将新建游客服务中心4090m²，提升改造二级游客服务中心3200m²。暂计划按游客服务中心总面积的30%进行对外出租用于餐饮、购物、娱乐等，即2187m²。2026年运营期首年负荷率按60%计算，每年增长5%，直至2032年上涨至90%不再增长。

通过调研铜川当地商铺出租价格以及本项目本着谨慎性原则，出租单价按50元/m²·月测算。调研表如7所示：

表 7 商铺出租价格调研表

序号	位置	面积	出租价格	出租单价
1	耀州中央广场	90 m²	5416 元/月	60.18 元/m²·月
2	耀州中央广场	73 m²	4166 元/月	57.06 元/m²·月
3	耀州龙记·学府城	100 m²	5000 元/月	50.00 元/m²·月



转让 | 新区国际街区纯一楼90平超市
转让，有意向的老板面谈

5416元/月 面议 90m²
押1付12 转让费 面积

位置 耀州-耀州中央广场 便利店
类型 临街门面 楼层 1层/共1层
行业 超市
状态 经营中
规格 面宽6.0米，进深14.0米，层高4.5米
支付 预付12个月，押金1个月
租期 剩余租期12个月 折扣咨询
客流 办公、学生、居民

百货超市 临街门面 价格可面议 转让费可面议



转让 | 今年初全新装修，家中急事，忍痛转让，转让费可谈！

5000元/月 0.01万 100m²
月租金 转让费 面积

位置 耀州 龙记·学府城
类型 社区底商 楼层 1层/共1层
行业 餐馆
状态 经营中
规格 面宽15.0米，进深8.0米，层高3.5米
支付 预付1个月
租期 剩余租期9个月 折扣咨询
费用 电费1.0元/度、水费4.0元/吨
客流 居民、办公、其他、学生

餐饮美食 社区底商 新房 临街



转让 | 新区樱桃园1号楼73平米米线店生意转让（免费找店选址）

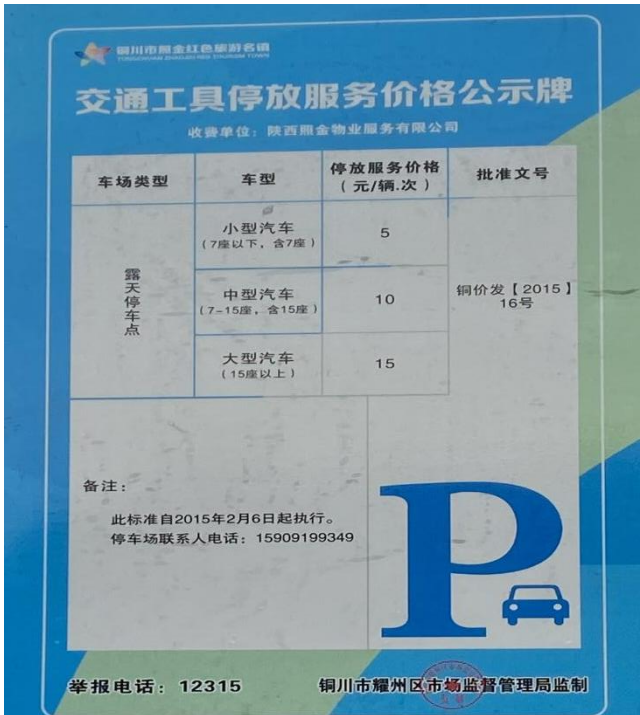
4166元/月 面议 73m²
押1付12 转让费 面积

位置 耀州-耀州中央广场 白记谷浓汤米线
类型 商业街店铺 楼层 1层/共1层
行业 餐馆
状态 经营中
规格 面宽7.0米，进深12.0米，层高5.0米
支付 预付12个月，押金1个月
租期 剩余租期12个月 折扣咨询
费用 物业费1.7元/m²·月、电费0.8元/度、水费7.0元/吨
客流 办公、学生、居民

2、停车位收入

本项目在建设完成后，游客服务中心区域有大巴车停车位36个，小型车辆停车位373个；二级游客服务中心区域有大巴车停车位24个，小型车辆停车位38个；小型集散中心区域有大巴车停车位21个，小型车辆停车位200个；兔儿梁区域有30个小型车辆停车位；杨柳坪区域有15个小型车辆停车位。大巴车停车位合计81个，小型车辆停车位合计656个。2026年运营期首年负荷率按60%计算，每年增长5%，直至2030年上涨至80%不再增长。

根据照金景区实际情况，大巴车周转次数按2次/天测算，小型车辆周转次数按3次/天测算。根据景区现收费价格，大巴车收费价格为15元/次，小型车辆收费价格为5元/次。



3、充电桩服务费收入

本项目在建设完成后，游客服务中心区域将配备45个充电桩，小型集散中心区域配备25个充电桩，二级游客服务中心区域配备6个，兔儿梁与杨柳坪按车位数的10%进行配备，即4个，合计配备80个充电桩，充电桩功率为120kwh，每天按8小时计算。2026年运营期首年负荷率按40%计算，每年增长5%，直至2032年上涨至70%不再增长。根据在高德地图上调研项目区附近充电桩服务费收费情况，以及本项目根据实际情况，充电桩服务费暂按0.50元/kwh计算。调研情况如表8所示：

表 8 充电桩服务费调研表

序号	名称	位置	服务费价格
1	特来电铜川宜君惠辰客运	铜川宜君县二马路老农贸市场	0.65 元/度
2	云快充	铜川市耀州区青岗岭 2 号石化加油站北侧	0.50 元/度

3	蔚来超充站铜川耀州中石化加油站	铜川市耀州区城隍庙巷与永安南路交叉路口 往东南约 290 米	0.65-0.88 元/度
---	-----------------	-----------------------------------	------------------

1) 特来电铜川宜君惠辰客运:

特来电充电站(特来电铜川宜君惠辰客运)

位于宜君县商圈
陕西省铜川市宜君县二马路老农贸市场

电站信息 12小时内有人充电

快充 空 2 / 14

停车费用: 免费

优惠充电

特来电 > **¥0.9995/度** 当前计费时段 00:00-07:00 > 扫码充电

00:00-07:00	参考价 ¥0.9995/度
当前计费时段	电费: ¥0.3495 服务费: ¥0.6500
07:00-08:00	参考价 ¥1.3027/度
	电费: ¥0.6527 服务费: ¥0.6500
08:00-11:30	参考价 ¥1.6058/度
	电费: ¥0.9558 服务费: ¥0.6500
11:30-18:30	参考价 ¥1.3027/度
	电费: ¥0.6527 服务费: ¥0.6500
18:30-19:30	参考价 ¥1.6058/度
	电费: ¥0.9558 服务费: ¥0.6500
19:30-21:30	参考价 ¥1.7877/度
	电费: ¥1.1377 服务费: ¥0.6500
21:30-23:00	参考价 ¥1.6058/度
	电费: ¥0.9558 服务费: ¥0.6500
23:00-24:00	参考价 ¥0.9995/度
	电费: ¥0.3495 服务费: ¥0.6500

2) 云快充:

充电站

位于耀州区商圈
陕西省铜川市耀州区青岗岭2号中石化加油站
北侧

电站信息 15小时内有人充电

快充 空 4 / 4

停车费用: 充电免费停车两小时, 充满即走

优惠充电

云快充 > **¥1.3000/度** 全时段统一价 > 扫码充电

高德充电站信息和服务由云快充第三方为您提供, 请以服务商实际信息和服务范围为准。[服务公示和须知](#)

00:00-24:00	参考价 ¥1.3000/度
当前计费时段	电费: ¥0.8000 服务费: ¥0.5000

04:29

高德地图

价格参考

3) 蔚来超充站铜川耀州中石化加油站



汽车充电站(蔚来超充站铜川耀州中石化加油站) 充电站

大功率

营业中 24小时营业

位于耀州区商圈

陕西省铜川市耀州区城隍庙巷与永安南路交叉路口往东南约290米

电站信息 1小时内有人充电

快充 空 0 / 2

停车费用: 仅供参考, 具体以实际收费情况为准

优惠充电

新电途 >

免充值

当前计费时段 00:00-07:00 >

高德充电站信息和服务由新电途第三方为您提供, 请以服务商实际信息和服务范围为准。服务公示和须知>

价格参考

当前计费时段 电费: ¥0.2500 | 服务费: ¥0.7400

07:00-08:00	参考价 ¥1.3500/度
电费: ¥0.6100 服务费: ¥0.7400	
08:00-10:00	参考价 ¥1.8000/度
电费: ¥0.9700 服务费: ¥0.8300	
10:00-11:30	参考价 ¥1.8500/度
电费: ¥0.9700 服务费: ¥0.8800	
11:30-12:00	参考价 ¥1.4900/度
电费: ¥0.6100 服务费: ¥0.8800	
12:00-16:00	参考价 ¥1.4400/度
电费: ¥0.6100 服务费: ¥0.8300	
16:00-18:30	参考价 ¥1.3900/度
电费: ¥0.6100 服务费: ¥0.7800	
18:30-19:30	参考价 ¥1.7500/度
电费: ¥0.9700 服务费: ¥0.7800	
19:30-21:30	参考价 ¥1.8100/度
电费: ¥1.1600 服务费: ¥0.6500	

4、门票收入

根据项目单位提供的2019-2022年照金景区旅游人数显示, 2019年无疫情, 旅游人数较多, 为401.55万人, 2020年-2022年由于疫情影响, 旅游人数较少, 2020年接待人数仅41.27万人, 2021年接待总人数为104.85万人, 2022年接待总人数为46.644万人。

中国在2022年12月发布了新冠疫情“新十条”防控优化措施, 并于2022年12月7日疫情全面放开。因此本项目在2026年运营期首年接待人数按200万人计算, 每年接待人数增加25万人, 直至2034年上涨至400万人, 进入景区购买门票人数暂按年旅游人数的20%暂估, 即运营期首年年购买门票人数为40万人, 每年上涨5万人, 直至2034年上涨至80万人不考虑涨幅。

现参考薛家寨景区门票收费价格旺季(每年3月1日至11月底)为35元/人·次, 淡季(12月1日至次年2月底)门票收费价格为25元/人·次。本项目本着谨慎性原则, 在项目建设完成后按平均30元/人收取门票费用进行预估测算。


景区	类别	旺季价格 (元/人·次)	淡季价格 (元/人·次)	批准文号
薛家寨	门票	35	25	铜价发【2018】 109 号
	索道	单程 50 往返 80		铜价发【2016】 83 号

备注：


一、薛家寨景区在每年八一建军节免费开放。

二、旺季时间为 3 月 1 日至 11 月底，淡季时间为 12 月 1 日至次年 2 月底。

三、景区要严格执行景区门票价格优惠政策相关规定，对现役军人（含军队离退休干部）、残疾人、65 周岁以上老人、6 周岁（含 6 周岁）以下或身高 1.2 米（含 1.2 米）以下的儿童，凭军官证（离退休证）、士官证、残疾证、居民身份证（或陕西省敬老优待证）实行免票；对 6 周岁（不含 6 周岁）—18 周岁（含 18 周岁）未成年人，全日制大学本科及以下学历学生凭居民身份证或学生证等有效证件实行半票。



微信二维码



今日照金

投诉电话：0919-8162888 12315

5、全息投影体验馆租赁收入

本项目将改造全息投影体验馆1100m²，建筑外观应于整个照金风格保持一致，室内加入光影效果，游客可以在全息投影体验馆实现与项目区实景一模一样的虚拟参观体验，体验虚拟与现实交汇的乐趣。

本项目在实际运营过程中将整体打包对外租赁，因此不考虑出租率。出租价格与游客服务中心租赁价格50元/m²·月保持一致。

注：根据《铜川市国民经济和社会发展统计公报》显示，2019年全市居民消费价格上涨3.1%，2020年全年居民消费价格比上年上涨3.2%，2021年全市居民消费价格同比上涨1.9%，2019年-2021年平均每年上涨2.73%，本项目本着谨慎性原则，运营期收入单价按每5年上涨10%计算。

综上，项目债券存续期间可实现运营总收入 87357.42 万元。本项目业务活动预期收入测算见表 9。

表 9 项目业务活动预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	本项目收入合计	87357. 42	1116. 79	2487. 24	2740. 91	2994. 59	3248. 26	3821. 33	4069. 58	4234. 58	4399. 58	4399. 58	4849. 22
1	游客服务中心收入	2649. 15	39. 37	85. 29	91. 85	98. 42	104. 98	122. 69	129. 91	129. 91	129. 91	129. 91	142. 90
	可租赁面积（m²）		2187. 00	2187. 00	2187. 00	2187. 00	2187. 00	2187. 00	2187. 00	2187. 00	2187. 00	2187. 00	2187. 00
	单价（元/m²·月）		50. 00	50. 00	50. 00	50. 00	50. 00	55. 00	55. 00	55. 00	55. 00	55. 00	60. 50
	出租率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
2	停车位收入（8:00-6:00）	10274. 48	167. 94	363. 87	391. 86	419. 85	447. 84	492. 62	492. 62	492. 62	492. 62	492. 62	541. 89
2. 1	大巴车停车位收入	1605. 33	26. 24	56. 86	61. 24	65. 61	69. 98	76. 98	76. 98	76. 98	76. 98	76. 98	84. 68
	大巴车车位数量（个）		81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
	大巴车周转次数（次/天）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	单价（元/次）		15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	15. 00	16. 50	16. 50	16. 50	16. 50	16. 50	18. 15
	负荷率		60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2. 2	小车位停车位收入	8669. 15	141. 70	307. 01	330. 62	354. 24	377. 86	415. 64	415. 64	415. 64	415. 64	415. 64	457. 21

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	小车车位数量（个）		656	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656
	小车位周转次数（次/天）		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	单价（元/次）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	6.05
	负荷率		60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	运营天数		180	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
3	充电桩服务费收入	21528.12	276.48	622.08	691.20	760.32	829.44	988.42	1064.45	1064.45	1064.45	1064.45	1180.57
	单价（元/kwh）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.61
	数量（个）		80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	充电功率（kWh）		120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	充电时间（小时）		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	负荷率		40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%
4	全息投影体验馆租赁收入	1546.87	33.00	66.00	66.00	66.00	66.00	72.60	72.60	72.60	72.60	72.60	79.86
	可租赁面积（m²）		1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	租赁单价（元/㎡·月）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	60.50
5	门票收入	51358.80	600.00	1350.00	1500.00	1650.00	1800.00	2145.00	2310.00	2475.00	2640.00	2640.00	2904.00
	单价（元/人）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	36.30
	人次（万人/年）		40.00	45.00	50.00	55.00	60.00	65.00	70.00	75.00	80.00	80.00	80.00
	年旅游人数（万人）		200.00	225.00	250.00	275.00	300.00	325.00	350.00	375.00	400.00	400.00	400.00

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	本项目收入合计	4849.22	4849.22	4849.22	4849.22	5332.60	5332.60	5332.60	5332.60	5332.60	2935.88
1	游客服务中心收入	142.90	142.90	142.90	142.90	157.19	157.19	157.19	157.19	157.19	86.46
	可租赁面积（㎡）	2187.00	2187.00	2187.00	2187.00	2187.00	2187.00	2187.00	2187.00	2187.00	2187.00
	单价（元/㎡·月）	60.50	60.50	60.50	60.50	66.55	66.55	66.55	66.55	66.55	73.21
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	停车位收入（8:00-6:00）	541.89	541.89	541.89	541.89	596.47	596.47	596.47	596.47	596.47	328.22

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
2.1	大巴车停车位收入	84.68	84.68	84.68	84.68	93.17	93.17	93.17	93.17	93.17	51.25
	大巴车车位数量（个）	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
	大巴车周转次数（次/天）	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	单价（元/次）	18.15	18.15	18.15	18.15	19.97	19.97	19.97	19.97	19.97	21.97
	负荷率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2.2	小车位停车位收入	457.21	457.21	457.21	457.21	503.30	503.30	503.30	503.30	503.30	276.97
	小车位车位数量（个）	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656
	小车位周转次数（次/天）	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	单价（元/次）	6.05	6.05	6.05	6.05	6.66	6.66	6.66	6.66	6.66	7.33
	负荷率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	运营天数	360	360	360	360	360	360	360	360	360	180
3	充电桩服务费收入	1180.57	1180.57	1180.57	1180.57	1296.69	1296.69	1296.69	1296.69	1296.69	716.08
	单价（元/kwh）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.74

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	数量（个）	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	充电功率（kWh）	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	充电时间（小时）	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	负荷率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4	全息投影体验馆租赁收入	79.86	79.86	79.86	79.86	87.85	87.85	87.85	87.85	87.85	48.32
	可租赁面积（m²）	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00
	租赁单价（元/m²·月）	60.50	60.50	60.50	60.50	66.55	66.55	66.55	66.55	66.55	73.21
5	门票收入	2904.00	2904.00	2904.00	2904.00	3194.40	3194.40	3194.40	3194.40	3194.40	1756.80
	单价（元/人）	36.30	36.30	36.30	36.30	39.93	39.93	39.93	39.93	39.93	43.92
	人次（万人/年）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	年旅游人数（万人）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00

（二）业务活动预期支出

本项目业务活动支出包括燃料动力费、工作人员工资及福利费、管理费用、维护修理费及相关税费等。

1、燃料动力费

本项目燃料动力费包括电费和水费。

1) 电费：本项目店里消耗主要为照明用电，根据可研，项目照明年总电力消耗量约为 245.16 万 kwh，见表 10。

表10 照明电力消耗量估算表

序号	耗能单元	数量（m²/盏）	照明功率密度（W/m²）	年时基数（h）	耗电量（万/kw.h/a）
1	旅游厕所	208	15	3650	1.14
2	游客服务中心	4090	45	3650	67.18
3	兔儿梁服务管理中心	2200	45	3650	36.14
4	杨柳坪服务管理中心	1500	45	3650	24.64
5	二级游客中心	3200	45	3650	52.56
6	全息投影文化体验	1100	60	3650	43.80
7	小型集散中心	1200	45	3650	19.71
8	合计				245.16

根据铜川市发展和改革委员会《关于 2023 年 3 月转供电最高限价的公告》，一般工商业 1-10KV 转供电终端用户电价为 0.78 元/千瓦时，因此本项目电费收费标准按 0.78 元/千瓦时计算，由于此价格为政府定价，因此暂不考虑涨幅。

2) 水费：本项目新鲜水耗量只考虑绿化工程的耗水量。本项目绿化面积约为 600 m²，根据《室外给水设计规范》，浇洒用水定额取 2L/m²·d，则全年浇洒用水量为 0.04 万 m³。

根据铜川市发展和改革委员会《关于调整我市自来水销售价格的通知》（铜发改价格【2020】345 号），铜川市南市区非居民用水价格为 6.60 元/立方米。因此本项目用水价格按 6.60 元/立方米进行计算，由于此价格为政府定价，因此暂不考虑涨幅

2、人员工资及福利费

本项目建设完成后，劳动定员预估为 25 人。充分考虑铜川市经济发展水平，并参照近几年铜川市职工的平均工资水平，职工工资及福利费按 3500 元/人·月计算。假设工资及福利费每 3 年增长 300 元/人。

3、管理费用

管理费用是项目投入使用后管理部门为管理和组织经营生产活动的各项费用，主要包括办公费、差旅费、电话费、业务招待费及其它管理费用等。根据实际情况，本项目管理费按当年运营收入的 1%估算。

4、维护修理费

根据国家发展改革委和建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》规定，修理费每年按固定资产原值（扣除所含建设期利息）的一定百分数估算，可根据行业及项目特征调整。根据本项目特性，拟将维护维修费按固定资产原值的 0.3%预估。

5、相关税费

本项目不动产租赁税率为 9%，停车位税率为 11%，充电桩服务费税率为 13%，全息体验收入及门票收入税率为 6%，水费税率为 9%，电费税率为 13%，建筑工程增值税税率为 9%，建设工程其他税率为 6%，城市建设税税率为 7%，教育费附件为 3%，地方教育附加为 2%，房产税按租金收入的 12%计算，印花税为 0.10%。

综上，项目债券存续期间运营总成本为 13537.24 万元。本项目业务活动预期支出测算见表 11。

表11 项目运营成本预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	成本合计	13537.24	232.96	469.49	473.07	485.65	489.23	498.44	511.05	512.86	514.68	523.68	531.05
一	运营成本	9893.20	223.16	448.85	451.39	462.93	465.46	471.19	482.68	484.33	485.98	494.98	499.47
1	燃料及动力费	3829.60	95.74	191.48	191.48	191.48	191.48	191.48	191.48	191.48	191.48	191.48	191.48
1.1	电力		95.61	191.22	191.22	191.22	191.22	191.22	191.22	191.22	191.22	191.22	191.22
	数量（万 kWh）		245.16	245.16	245.16	245.16	245.16	245.16	245.16	245.16	245.16	245.16	245.16
	单价（元/kWh）		0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
1.2	水		0.13	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26
	数量（万 m³）		0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
	单价（元/m³）		6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60
2	人员工资及福利费	2640.00	52.50	105.00	105.00	114.00	114.00	114.00	123.00	123.00	123.00	132.00	132.00
	定员（人）		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	工资及福利费（元/人）		3500.00	3500.00	3500.00	3800.00	3800.00	3800.00	4100.00	4100.00	4100.00	4400.00	4400.00

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
3	维护修理费	2550.00	63.75	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50
4	管理费用	873.60	11.17	24.87	27.41	29.95	32.48	38.21	40.70	42.35	44.00	44.00	48.49
二	税金及附加	3644.04	9.80	20.64	21.68	22.72	23.77	27.25	28.37	28.53	28.70	28.70	31.58
1	增值税	2726.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	销项税额		87.53	194.82	214.58	234.34	254.09	298.19	316.87	326.21	335.55	335.55	370.22
1.2	进项税额		11.01	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02
1.3	抵扣建筑工程进项税额		76.52	172.80	192.56	212.32	232.07	276.17	294.85	304.19	313.53	313.53	348.20
1.5	抵扣建设工程其他费税额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城市维护建设税	190.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育附加税	81.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	地方教育附加	54.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	印花税	87.35	1.12	2.49	2.74	2.99	3.25	3.82	4.07	4.23	4.40	4.40	4.85
6	房产税	503.47	8.68	18.15	18.94	19.73	20.52	23.43	24.30	24.30	24.30	24.30	26.73

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	成本合计	531.05	540.05	808.35	930.03	988.27	988.27	988.27	997.27	997.27	526.25
一	运营成本	499.47	508.47	508.47	508.47	522.31	522.31	522.31	531.31	531.31	268.35
1	燃料及动力费	191.48	191.48	191.48	191.48	191.48	191.48	191.48	191.48	191.48	95.74
1.1	电力	191.22	191.22	191.22	191.22	191.22	191.22	191.22	191.22	191.22	95.61
	数量（万 kWh）	245.16	245.16	245.16	245.16	245.16	245.16	245.16	245.16	245.16	245.16
	单价（元/kWh）	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
1.2	水	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.13
	数量（万 m³）	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
	单价（元/m³）	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60
2	人员工资及福利费	132.00	141.00	141.00	141.00	150.00	150.00	150.00	159.00	159.00	79.50
	定员（人）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	工资及福利费（元/人）	4400.00	4700.00	4700.00	4700.00	5000.00	5000.00	5000.00	5300.00	5300.00	5300.00

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
3	维护修理费	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50	127.50	63.75
4	管理费用	48.49	48.49	48.49	48.49	53.33	53.33	53.33	53.33	53.33	29.36
二	税金及附加	31.58	31.58	299.88	421.56	465.96	465.96	465.96	465.96	465.96	257.90
1	增值税	0.00	0.00	239.55	348.20	385.03	385.03	385.03	385.03	385.03	213.21
1.1	销项税额	370.22	370.22	370.22	370.22	407.05	407.05	407.05	407.05	407.05	224.22
1.2	进项税额	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	11.01
1.3	抵扣建筑工程进项税额	348.20	249.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	抵扣建设工程其他费税额	0.00	98.72	108.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城市维护建设税	0.00	0.00	16.77	24.37	26.95	26.95	26.95	26.95	26.95	14.92
3	教育附加税	0.00	0.00	7.19	10.45	11.55	11.55	11.55	11.55	11.55	6.40
4	地方教育附加	0.00	0.00	4.79	6.96	7.70	7.70	7.70	7.70	7.70	4.26
5	印花税	4.85	4.85	4.85	4.85	5.33	5.33	5.33	5.33	5.33	2.94
6	房产税	26.73	26.73	26.73	26.73	29.40	29.40	29.40	29.40	29.40	16.17

（三）融资活动费用及利息支出

1.发行费用

3 年期的债券发行费用为债券发行金额的 0.5%，其他期限为债券发行金额的 1‰预计。由于本项目发行期限为 20 年期，故方案统一按债券发行金额的 1‰预计债券发行费用，为 28.00 万元。

2.债券利息

本项目 2023 年已发行地方政府专项债券资金 6000.00 万元，以实际年利率 3.01%支付年利息。2025 年计划发行专项债券资金 8000.00 万元，2026 年计划发行专项债券资金 14000.00 万元，以年利率 4.5%预计每年利息支出，10 年期以下按照每年支付利息，10 年及以上期限上按照每半年支付利息。本项目利息支出如下表所示：

表 12 利息支出预测表

单位：万元

年份	债券利息支出	年份	债券利息支出
2024 年	180.60	2036 年	1170.60
2025 年	360.60	2037 年	1170.60
2026 年	855.60	2038 年	1170.60
2027 年	1170.60	2039 年	1170.60
2028 年	1170.60	2040 年	1170.60
2029 年	1170.60	2041 年	1170.60
2030 年	1170.60	2042 年	1170.60
2031 年	1170.60	2043 年	1170.60
2032 年	1170.60	2044 年	990.00
2033 年	1170.60	2045 年	810.00
2034 年	1170.60	2046 年	315.00
2035 年	1170.60	合计利息支出	23412.00

（四）资金测算平衡表

表 13 资金测算平衡表

单位：万元

序号	年份	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	项目现金流入	131954.90	6130.00	967.55	13379.24	25237.48	2487.24	2740.91	2994.59	3248.26	3821.33	4069.58	4234.58	4399.58
1	业务活动现金流入	87357.42	0.00	0.00	0.00	1116.79	2487.24	2740.91	2994.59	3248.26	3821.33	4069.58	4234.58	4399.58
2	融资活动现金流入	28000.00	6000.00	0.00	8000.00	14000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	28000.00	6000.00	0.00	8000.00	14000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	自有资金投入	16597.48	130.00	967.55	5379.24	10120.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	项目现金流出	108149.92	6130.00	967.55	13379.24	24353.65	1640.09	1643.67	1656.25	1659.83	1669.04	1681.65	1683.46	1685.28
1	项目建设现金流出	43172.68	6124.00	786.95	13010.64	23251.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	业务活动现金流出	13537.24	0.00	0.00	0.00	232.96	469.49	473.07	485.65	489.23	498.44	511.05	512.86	514.68
3	融资活动现金流出	51440.00	6.00	180.60	368.60	869.60	1170.60	1170.60	1170.60	1170.60	1170.60	1170.60	1170.60	1170.60
3.1	债券发行费用	28.00	6.00	0.00	8.00	14.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	28000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	年份	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
3.3	支付债券利息	23412.00	0.00	180.60	360.60	855.60	1170.60	1170.60	1170.60	1170.60	1170.60	1170.60	1170.60	1170.60
三	当期现金结余	23804.98	0.00	0.00	0.00	883.83	847.15	1097.24	1338.34	1588.43	2152.29	2387.93	2551.12	2714.30
四	期初现金	-	0.00	0.00	0.00	0.00	883.83	1730.98	2828.22	4166.56	5754.99	7907.28	10295.21	12846.33
五	期末现金	-	0.00	0.00	0.00	883.83	1730.98	2828.22	4166.56	5754.99	7907.28	10295.21	12846.33	15560.63

序号	年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	项目现金流入	4399.58	4849.22	4849.22	4849.22	4849.22	4849.22	5332.60	5332.60	5332.60	5332.60	5332.60	2935.88
1	业务活动现金流入	4399.58	4849.22	4849.22	4849.22	4849.22	4849.22	5332.60	5332.60	5332.60	5332.60	5332.60	2935.88
2	融资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	自有资金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	项目现金流出	1694.28	1701.65	1701.65	1710.65	1978.95	2100.63	2158.87	2158.87	8158.87	1987.27	9807.27	14841.25
1	项目建设现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	业务活动现金流出	523.68	531.05	531.05	540.05	808.35	930.03	988.27	988.27	988.27	997.27	997.27	526.25

序号	年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
3	融资活动现金流出	1170.60	1170.60	1170.60	1170.60	1170.60	1170.60	1170.60	1170.60	7170.60	990.00	8810.00	14315.00
3.1	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	0.00
3.2	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6000.00	0.00	8000.00	14000.00
3.3	支付债券利息	1170.60	1170.60	1170.60	1170.60	1170.60	1170.60	1170.60	1170.60	1170.60	990.00	810.00	315.00
三	当期现金结余	2705.30	3147.57	3147.57	3138.57	2870.27	2748.59	3173.73	3173.73	-2826.27	3345.33	-4474.67	-11905.37
四	期初现金	15560.63	18265.93	21413.50	24561.07	27699.64	30569.91	33318.50	36492.23	39665.96	36839.69	40185.02	35710.35
五	期末现金	18265.93	21413.50	24561.07	27699.64	30569.91	33318.50	36492.23	39665.96	36839.69	40185.02	35710.35	23804.98

说明：按照项目预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.44，还本付息有充分保障。

（五）其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

四、项目风险评估及控制措施

（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素

1.工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、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。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2.工程事故产生的风险

工程事故是由施工阶段中一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

3.收入变动风险

收入变动风险是指本项目完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是门票、租金等收费政策变化带来的收入的减少，影响年度收入规模，偿债能力减弱。

4.自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对公共配套建筑的建设过程和经营造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括火灾风险、洪水风险等。

5.利率波动风险

在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目综合投资收益的平衡。

（二）主要风险控制措施

1.深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，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。

2.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，可以达到抵御风险的目的。

3.聘请专业统计预测团队广泛搜集数据，科学选取样本，抽象出较为可靠的预测模型，此外密切关注本区规划方案及落实进度，争取精准可靠的预测结果。

4.在定价政策上，仔细进行财务核算，做到在政府指导下的“自主合理定价”，从而发挥停车定价的市场调节功能，最大限度的吸引停车流量，达到社会效益与企业效益的统一。

5.为控制项目融资平衡风险，项目管理单位需合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

6.加强本项目的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

五、债券发行方案

（一）发行依据

1.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。

2. 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委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。

3. 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。

4. 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，2016 年陕西省发布了《陕西省人民政府关于印发陕西省政府性债务风险应急处置预案的通知》（陕财办〔2016〕172 号）文件，建立陕西省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

照金 5A 级景区基础设施提升（一期）建设项目 2025 年计划申请地方政府专项债券资金 8000.00 万元，发行期限为 20 年期。专项债券融资成本按 4.5% 估算。债券发行计划见表 14。

表 14 债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行额度	发行期限
2025 年	8000.00	20 年
合计	8000.00	-

（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

照金 5A 级景区基础设施提升（一期）建设项目计划 2025 年发 20 年期记账式固定利率附息债，债券发行总额 8000.00 万元，发行面值 100 元。

（五）时间安排

按照省财政厅确定的时间发行。

（六）上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

（七）兑付安排

利息按每半年支付，本金到期一次性偿还。

（八）发行费用

2025 年债券发行手续费为发行金额的 1%，发行涉及的登记服务费、评级机构、律师事务所等费用，由市、县财政部门通过政府性基金预算安排支付。

（九）招投标

1. 招标方式

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。

2. 标位限定

每一承销团成员最高、最低标位差为 50 个标位，无需连续投标。以后年度视情况进行调整。

3. 参与机构

陕西省政府债券公开发行承销团成员（以下简称“承销机构”）有资格参与本次投标。

4. 招标系统

陕西省财政厅借用相关债券发行系统招标发行。

（十）分销

本债券采取场内挂牌和场外签订分销合同的方式进行分销，可于招投标结束后（一般为招投标后一日）进行分销，承销机构根据市场情况自定分销价格，承销机构间不得分销。

（十一）发行款缴纳

承销机构于发行日第二日前，按照承销额度及缴款通知书上确定金额将发行款通过大额实时支付系统缴入陕西省国库。缴款日期以陕西省国库收到款项为准。承销机构未按时缴付发行款的，按规定将违约金通过大额实时支付系统缴入陕西省国库。

六、信息披露计划

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。按此规定，本次专项债券信息披露文件通过陕西省财政厅官方网站（<http://czt.shaanxi.gov.cn/>）及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

（一）每期债券发行日五个工作日之前披露

基本信息、信用评级报告和跟踪评级安排。

（二）每期债券发行结束当日披露

发行结果公告。

（三）每期债券每个付息日五个工作日之前披露

付息公告。

（四）每期债券兑付日五个工作日之前披露

还本付息公告。

（五）每期债券存续期内定期披露内容

1. 最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
2. 建设项目施工/运营最新情况说明。
3. “照金 5A 级景区基础设施提升（一期）建设项目”跟踪评级报告。

（六）每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到“照金 5A 级景区基础设施提升（一期）建设项目”按期足额兑付的重大事项随时披露。