

张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目 专项债券实施方案

实施单位：宁夏金葡萄农林科技有限公司

主管单位：宁夏贺兰山东麓葡萄酒产业园区管委会

编制日期：二〇二五年六月



关于张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目的调整情况说明

一、可研内容调整情况

（一）调整背景

随着项目推进及自治区党委政府对项目提出更高标准和要求，项目从初期生态修复与葡萄种植（EPC 总承包）已扩展至总体规划、修建性详规编制，并新增文旅融合、“环评”“安评”等专项评估和要求，建设范围及复杂度显著增加，原可行性研究报告内容已无法匹配当前建设需求。同时 2023 年审计发现原方案中用于资金平衡的土地出让金收益被定为不合规，需重新调整收益来源。根据国家最新专项债使用规定，及《自治区财政厅关于下达 2022 年第二批政府专项债券项目资金的通知》（宁财（建）指标〔2022〕637 号）文件要求，禁止将资金用于商业化运作的产业项目（如葡萄酒多功能服务中心、民宿、个性化酒庄等），经与自治区发改委、财政厅沟通，需要对原可行性研究报告进行修编。修编旨在确保项目高质量推进，同时保证项目合规性、科学性与可操作性，符合最新政策导向及实际建设需求，达成“世界葡萄酒之都”目标。

（二）调整内容

一是种植工程，新增苗木移植（350 万元）；防风林单价提升至 2990.13 万元/项；生态修复调增至 3800 万元。二是建设工程，共享酒庄面积缩减至 18280 m²，总金额降至 1.17 亿元；新增仓储系统（1.22 亿元）。三是基础设施，电力工程新增智能化改造（3000 万元）、35kv 改线（1000 万元）；

新增通信、环卫等设施。四是矿山修复，土地整治细化至西坡、东坑等子项，金额增至 3287.53 万元；新增再生水净化工程（2010 万元）。总投资维持 11.62 亿元不变。

二、实施方案调整情况

（一）专项债利率调整

本项目申请发行债券总额 25000 万元，计划分两批发行完成。其中，2022 年发行完成专项债券 15200 万元，发行期限安排为 20 年，发行利率为 3.25%，20 年期利息合计为 9880 万元；剩余 9800 万元，预计 2025 年发行，期限安排为 20 年，利率参照最新宁夏发行的 20 年期政府专项债利率，谨慎考虑按照 2.50% 测算，20 年期利息合计为 4900.00 万元。利息合计为 14780 万元，本息合计为 39780.00 万元，较原方案本息合计 44000 调减 4220 万元。

（二）项目投资调整情况

原方案中项目总投资估算 118384.02 万元（含建设期利息），其中静态投资 116265.02 万元，建设期利息 2119 万元。可研报告修编后，实际建设期延长至 2026 年底，加之实际发行利率变化。因此，建设期利息调整为 2544.18 万元，项目动态总投资为 118809.20 万元，较原方案调增 425.18 万元。

（三）专项债券发行时间调整情况

本项目申请发行地方政府专项债券总额 25000 万元，采取一次申报，分批发行，计划分两批发行完成。其中，2022 年已经发行完成 15200 万元，发行期限安排为 20 年。原计划 2023 年发行 9800 万元，发行期限安排为 20 年，2043 年到期，现调整为 2025 年计划发行 9800 万元，发行期限 20

年，2045 年到期。

（四）收入调整情况

1.土地出让收入调减

根据《地方政府专项债务预算管理办法》第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还。土地出让收入作为政府性基金收入主要来源，可以作为政府专项债本金和利息的偿还来源。贺兰山东麓葡萄酒产业园区作为全区 24 个开发区之一，园区管委会属于自治区党委政府派出机构，暂时没有设立独立财政，由自治区财政按照部门进行预算管理，园区内的土地暂时只有使用权，土地出让收入缴入所属地银川市国库。目前，管委会已经向自治区党委汇报：张骞葡萄郡区域土地出让收益留足国家规定部分 20%，剩余 80%资金奖励宁夏金葡萄农林科技有限公司及投资文旅产业相关企业，用于该区域基础设施建设。由于该事项正在与上级有关部门积极沟通协调，将该部分收入返还宁夏金葡萄农林科技有限公司，用于本项目的投资建设。

因该事项尚未获得正式批复，原方案中的政府返还的土地出让金收入 28869.27 万元属于或有收入。根据谨慎性原则，调减该项目原方案中的政府返还的土地出让金收入 28869.27 万元。

2.葡萄种植基地出租收入调增

根据贺兰山东麓总体规划，葡萄种植基地将全部规划建设为高标准葡萄种植基地，实际面积为 11495 亩，较原方案葡萄种植基地荒地面积 6300 亩与高标准葡萄种植基地面积 6636.8 亩，减少了 1441.8 亩。出租价格参照最新高标准葡萄种植基地单价 1500 元/亩/年计算。因此，在计算期内可实现租地收入为 38960.81 万元，较原方案收入 23724.95 万元，增加了 15235.86

万元。

3.灌溉用水水费收入调增

根据项目实际情况，浇灌高标准葡萄种植基地的亩数为 11495 亩，较原方案荒地面积和高标准葡萄种植基地面积之和 12936.8 亩，减少了 1441.8 亩。水价方面按照工程投资情况并参考贺兰上东麓目前葡萄种植灌溉水价，按照 1.1 元/m³ 就算。因此，计算期内实现灌溉用水水费收入 7207.37 万元，较原方案 4594 万元，增加了 2613.37 万元。

4.旅游接待收入调增

根据最新的建设情况，项目计算期调整至 2045 年，较原方案增加了 2 年计算期，计算期内旅游接待数量和门票价格均有所调整，因此新方案计算期内实现旅游接待收入 69240.60 万元，较原方案 19655.74 万元，增加了 49584.86 万元。

5.新增了物业服务收入

本项目基础设施建成后，具备了向项目区入驻酒庄提供垃圾清运、园区维护等物业服务内容，计算期内可以实现物业服务收入 14409.93 万元。

6.新增了停车场收费收入

本项目基础设施建成后，将对张骞郡区域停车场实行收费管理，项目区地上停车位共计 1070 个（地下停车位暂时不予计算），计算期内可以实现停车费收入 914.85 万元。

7.是新增了广告位招租收入

本项目基础设施建成后，新设至少 40 个户外广告位，为入驻酒庄提供葡萄酒等广告服务，计算期内可以实现广告位招租收入 8143.40 万元。

8.共享智慧酿造中心（共享酒庄）及储藏共享集成系统（葡萄酒仓储）出租收入调减

根据最新的建设内容，葡萄酒产业基础设施主要为共享智慧酿造中心（共享酒庄）及储藏共享集成系统（葡萄酒仓储），项目建成后为入驻酒庄提供葡萄酒酿造设备、葡萄酒恒温储藏，可实现租赁收入 6284.13 万元，较原方案减少 1356.16 万元。

9.生产供水收入（含污水处理费）

根据可研调整后的建设内容，新增了供水管网和污水处理厂，主要用于给酒庄供生活用水和葡萄清洗剂用水。用水量按照项目建设污水处理厂规模计算，故新增生产供水收入（含污水处理费）12387.52 万元。

10.取消了供暖收入

根据最新的建设内容和调整后的可研报告，原可研报告中社会投资的建筑工程以及燃气供暖工程，在本次修编中全部取消。因此，原方案中供暖收入 11738.13 万元，本次调整全部取消。

综上，调整后计算期内可实现总收入 157548.61 万元，较原方案总收入 90336.72 万元，增加了 67211.89 万元。

（五）成本调整情况

1.工资及福利调增

本项目配置总人数 20 人不变，人员工资及福利从原方案的 5 万元/年调整至现方案 10 万元/年。人员工资及福利费较原方案调增 2576.62 万元。

2.营销费用调增

考虑到项目建成后需要大量营销才能保障广告牌位出租率和旅游人数持续增加，故营销费用占收入比例从原来的 2%上调至 5%。合作期内营销费用总计为 7799.84 万元，较原方案 1806.73 万元调增 5993.11 万元。

3.管理费用调增

项目计算期较原方案延伸 2 年，且收入总计数增加了 67211.89 万元，

故项目合作期内管理费总计为 7799.84 万元，较原方案 4516.84 万元调增 3283 万元。

4.维修费用

本项目建成后需要对园区道路、设施设备提供维修，考虑到维护的内容，维护费占收入的比例由原方案的 3%上调至 5%，项目合作期内维修费总计为 7799.84 万元，较原方案 2710.10 万元调增 5089.74 万元。

5.灌溉成本调减

项目建成后，园区葡萄种植用户提供灌溉服务，灌溉成本主要为引水成本、维护成本、电费等，经测算灌溉成本总计 2182.09 万元，较原方案 1378.2 万元调增 803.89 万元。

6.新增生产供水成本（含污水处理成本）

考虑到项目生产供水水源来自于中铁水务的自来水，水源价比较高，加之污水处理成本占污水处理价格的比例较高，故生产供水成本（含污水处理成本）按照生产供水收入（含污水处理费）80%考虑成本，新增生产供水成本（含污水处理成本）共计 11148.76 万元。

7.新增物业服务成本

物业服务具有很强的公益性，故物业成本一般占物业收入的比重较高，本项目预计物业成本占物业收入的比例为 80%，故新增物业成本共计 11527.95 万元。

8.供热成本取消

项目供热相关的建设内容调整，供热成本全部取消。

项目建设期调整后，债券存续期内运营成本合计为 52875.50 万元，较原方案 20082.83 万元调增 32792.67 万元。

（六）项目利息调整情况

根据项目的实际情况，本项目已获得农发行 3 亿元贷款，根据贷款合同，项目计算期内贷款利息总计 12751.20 万元，本息合计 42751.20 万元，加上专项债本息合计为 82531.20 万元。较原方案本息合计总额 44000 万元调增 38531.2 万元。

（七）项目资金构成调整

根据本项目实际情况，项目在建设期申请了 3 亿元银行借款。此外，财政资金目前已到位 12023.50 万元，其余具有不确定性，故财政资金按照 12023.50 万元计算，剩余资金由实施单位自筹。

（八）总债务覆盖倍数调整

综上所述，经调整后项目债券存续期内累计可实现收入 157548.61 万元，总运营成本 52875.50 万元，相关税费为 691.83 万元，可偿债收益为 103981.28 万元，项目总债务覆盖倍数为 1.26，项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自求平衡。

目 录

第一章 项目背景	1
一、项目实施背景	1
二、项目所在区域基本情况	2
第二章 项目现状及行业规划	5
一、当地发展现状	5
二、行业规划	7
第三章 项目基本情况	10
一、债券基本情况	10
二、项目概况	12
三、建设内容及规模	13
四、项目实施计划与建设进度	17
五、项目审批情况	18
第四章 经济社会效益分析	20
一、项目经济效益分析	20
二、项目社会效益分析	20
三、项目生态效益分析	22
四、项目与所在地互适性分析	23
五、结论	24
第五章 绩效评估分析	25
一、事前绩效评估情况	25
二、绩效目标	33
第六章 项目投资估算及资金筹措方案	35
一、投资估算	35
二、资金筹措方案	37
第七章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	41
一、预期收益、成本	41
二、债务还本付息情况	57
三、偿债指标计算	61
四、资金测算平衡情况	61
五、其他事项说明	64
附表:	68

专项债券信息摘要

基本信息				
项目名称	张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目			
项目估算投资	118,809.20 万元（含建设期利息）			
项目建设期	4 年（2022 年 9 月-2026 年 12 月）			
项目资本金	63,809.20 万元			
专项债券发行计划				
	发行年份	发行金额	发行期限	发行利率
第一期	2022 年	15200 万元	20 年	3.25%
第二期	2025 年	9800 万元	20 年	2.50%
合计		25000 万元		
还本付息方式	每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。			
特殊条款安排	无			

第一章 项目背景

一、项目实施背景

2022年6月，宁夏回族自治区第十三次党代会立足新发展格局和国内国际统一大市场发展趋势，为加快推进宁夏资源优势向经济优势转化，由产业低端向中高端升级，由单一产业向产业间相互融合和集群式、全产业链跨越，确立了“六新六特六优”产业发展战略。其中，将葡萄酒产业作为实施产业振兴战略打造的“六特”产业之首，规划到2025年，酿酒葡萄基地规模达到100万亩，实现综合产值1000亿元。为此，宁夏运用多产业嫁接手段，积极推动“葡萄酒+文旅”产业融合发展，旨在成为贯通融合、跨界赋能的样本和典范，实现稳定、健康、高效益、可持续的高质量发展。

2022年9月13日，自治区副主席、政协副主席赵永清在第三届中法葡萄酒文化旅游论坛上发表了题为《推动宁夏“葡萄酒+文旅”成为跨界赋能的典范》的讲话，明确指出要挖掘文化内涵，蓄积葡萄酒产业融合发展动能；强化资源整合，打造葡萄酒产业融合发展品牌；提升配套能力，夯实葡萄酒产业融合发展基础，坚持把贺兰山东麓作为世界高端葡萄酒产区进行谋划，将葡萄酒旅游对标世界葡萄酒旅游目的地进行布局，突出特色化、差异化、个性化、主题化。同时，习近平总书记两次视察宁夏都对加快葡萄酒产业、打造“世界葡萄酒之都”作出重要指示，为宁夏葡萄酒产业发展指明了方向、提供了遵循、寄予了厚望。

其次，随着城镇化建设的不断推进，建筑业发展迅猛，砂石需求量激增，砂石资源的无节制开采严重破坏了自然生态环境。通过实地调研发现，本项目所在地西夏区镇北堡镇新小公路与G110西南处的高家闸废弃砂坑，占地约3500亩，最大高差60余米，由于采砂期已满，目前砂坑已成为周

边村民肆意倾倒垃圾的场所，严重损害生态环境，生态问题亟待解决。

因此，宁夏贺兰山东麓葡萄酒管委会党委在落实《宁夏贺兰山东麓葡萄酒产业高质量发展“十四五”规划和 2035 年远景目标》中关于西夏区镇北堡葡萄种植产业规模的要求下，依托西夏区打造全域旅游示范区的大背景，认真贯彻落实习近平生态文明思想，切实担负起保护生态环境的历史责任，决定在保持砂坑原始地貌的基础上，对矿坑整体进行生态修复，力争将项目区打造成矿坑生态修复示范区域。同时，将原张骞郡葡萄种植基地、北侧荒地及采矿遗留的采坑毁损土地，通过土地整理、矿山修复等方式，依托贺兰山东麓百万亩世界级酿酒葡萄基地、葡萄酒庄集群和沿线历史文化旅游资源，打造成集文化旅游、影视拍摄、葡萄种植培育中心和葡萄酒产业中心于一体的全球最大规模葡萄酒主题文化产业集聚区，推进文化旅游产业的一体化进程，把修复生态与发展葡萄酒产业有机结合，助力黄河流域生态保护和高质量发展先行区示范市建设，构建高端葡萄产业集群，形成集葡萄种植、酿酒、活动赛事、旅游观光等多功能为一体的现代化葡萄酒产业园区。

二、项目所在区域基本情况

项目所在区域位于宁夏回族自治区，是祖国西部的一块宝地，地处黄河上游，面积 6.64 万平方公里，2023 年年末全区常住人口 729.0 万人，辖五个地级市 22 个县（市、区），是古丝绸之路必经之地。

（一）经济发展情况

2019 年，全区实现生产总值 3748.5 亿元，比上年增长 6.5%。其中，第一产业增加值 280.0 亿元，增长 3.2%；第二产业增加值 1587.1 亿元，增长 6.7%；第三产业增加值 1881.4 亿元，增长 6.8%。

2020 年，全区实现生产总值 3956.3 亿元，比上年增长 3.9%。其中，第一产业增加值 338.1 亿元，增长 3.3%；第二产业增加值 1629.3 亿元，增长 4.1%；第三产业增加值 1989.0 亿元，增长 3.8%。

2021 年，全区实现生产总值 4522.3 亿元，比上年增长 6.7%。其中，第一产业增加值 364.5 亿元，增长 4.7%；第二产业增加值 2021.6 亿元，增长 6.6%；第三产业增加值 2136.3 亿元，增长 7.1%。

2022 年，宁夏实现地区生产总值 5069.57 亿元，按不变价格计算，比 2021 年增长 4.0%。水电、风电、太阳能等可再生能源发电量 513.9 亿千瓦时，增长 5.9%。

2023 年，全区实现生产总值 5314.95 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.6%，同比加快 2.6 个百分点。分产业看，第一产业增加值 428.10 亿元，增长 7.7%；第二产业增加值 2487.24 亿元，增长 8.5%；第三产业增加值 2399.61 亿元，增长 4.7%。

2024 年，全区实现生产总值 5502.76 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.4%。分产业看，第一产业增加值 451.24 亿元，增长 6.2%；第二产业增加值 2335.36 亿元，增长 7.0%；第三产业增加值 2716.16 亿元，增长 3.9%。

（二）财政收支情况

2021 年，自治区本级地方一般公共预算收入完成 187.9 亿元，增长 10.9%；自治区本级一般公共预算支出完成 387.9 亿元，增长 8.1%。

2022 年，区本级地方一般公共预算收入完成 193 亿元，同口径增长 22.4%，区本级一般公共预算支出完成 409 亿元，增长 5.4%；区本级政府性基金预算收入完成 16.9 亿元，增长 69.5%，区本级政府性基金预算支出完成 16 亿元，增长 92.7%。

2023 年，自治区本级地方一般公共预算收入 195.27 亿元，增长 1.2%，一般公共预算支出 419.48 亿元，增长 2.6%；自治区本级政府性基金预算收入 12.15 亿元，下降 28.3%，政府性基金预算支出 40.87 亿元，增长 156.4%。

2024 年，自治区本级地方一般公共预算收入 195.2 亿元，自治区本级一般公共预算支出 437.5 亿元，增长 4.3%；自治区本级政府性基金预算收入完成 12.8 亿元，增长 5.3%；自治区本级政府性基金预算支出完成 34.5 亿元，下降 15.5%。

宁夏回族自治区 2021 年至 2024 年财政收支情况如下表所示：

表 1-1 自治区财政收支情况表（单位：亿元）

年度	一般公共预算		政府性基金预算	
	收入	支出	收入	支出
2021	187.9	387.9	-	-
2022	193	409	16.9	16
2023	195.27	419.48	12.15	40.87
2024	195.2	437.5	12.8	34.5

（三）地方政府债务情况

根据公开信息，2024 年宁夏回族自治区地方政府债务规模为 2889.10 亿元，其中一般债务限额为 1840.20 亿元，专项债务限额为 1048.90 亿元。自治区本级债务限额 798.30 万元，其中一般债务限额为 509 亿元，专项债务限额为 289.30 亿元。2024 年宁夏地区政府债务余额为 2489.5 亿元，债务余额严格控制在债务限额以内。其中本级债务余额 746.9 亿元，债务余额严格控制在债务限额以内。

第二章 项目现状及行业规划

一、当地发展现状

（一）项目具有突出的区位优势

本项目位于宁夏回族自治区银川市西夏区，地处富饶美丽的银川平原西部，东以包兰铁路为界与银川市金凤区相邻，西至贺兰山口轴线，与内蒙古阿拉善左旗接壤，北连贺兰县洪广镇，南至永宁县闽宁镇，总面积 1129.3 平方公里，常住人口 45.8 万人，区位和交通优势得天独厚，水土光热资源独特，土地广阔而肥沃，葡萄、枸杞等特产丰饶，是闻名遐迩的世界优质葡萄酒产区。项目区不受公路尾气污染，远离葡萄病虫害的侵染，方圆 5 公里内无工矿企业，无空气污染，地下水的水质优良，蕴藏丰富，土地是未经开发的荒漠地，土层适中，质地疏松，完全可以满足生产有机葡萄对环境的严格要求。

（二）项目具有良好的自然条件

项目区年平均气温 8.9℃，日照时数 3029.6 小时，年降雨 150-200mm，气候条件干旱少雨，光照充足，昼夜温差大，土壤质地好，拥有引黄灌溉的便利条件，能够及时根据土壤含水量对林作物进行适时必要的灌溉。本项目良好的自然条件非常适合葡萄、林果等林作物的生长，对提高产量和经济效益具有重要的作用。

（三）项目具备完善的基础设施条件

银川火车站、银川汽车西站均设在本项目区内，包兰铁路纵贯其中，银新专用线、银西高铁在此与其接轨，并连通辖区各大企业，110 国道沿贺兰山从西夏区由北向南穿过，南环、西环、北环等高速公路环抱城区，

交通运输十分便利。

项目区内有 250KVA 变压器 20 台，部分路段已铺设 380V、220V 线路，总长约 10 公里，能够保证项目建设用电需求；境内有中国电信、中国移动、中国联通 3 家通信运营商。已形成集数字传输、程控交换、光纤接入和多媒体通信为一体的覆盖全区、连接全国、沟通世界的现代通信网络。

（四）项目具备富余的劳动资源

2023 年末全区常住人口 729.0 万人，其中：城镇常住人口 478.8 万人，占常住人口比重（常住人口城镇化率）为 66.04%，乡村居住人口为 250.2 万人，占 33.96%。本项目所需大部分劳动力为低技能劳动者，无需特别的劳动技能和培训，当地农民即可胜任，项目所在地有大量的农村富余劳动力可就近满足项目对劳动力的需求。

（五）项目具有强有力的政策扶持

葡萄酒产业和旅游产业对宁夏地区经济发展意义重大。2022 年 6 月，宁夏回族自治区第十三次党代会将葡萄酒产业作为宁夏实施产业振兴战略打造的“六特”产业之首，规划到 2025 年，酿酒葡萄基地规模达到 100 万亩，实现综合产值 1000 亿元。宁夏回族自治区党委办公厅、政府办公厅联合印发《关于加快推进文化产业高质量发展的实施意见》指出，要优化整合贺兰山东麓自然生态、历史文化、人文景观、葡萄酒产业等资源，建设文旅融合发展示范区。《宁夏回族自治区全域旅游发展总体规划（2020-2025 年）》提出，银川市要依托贺兰山东麓百万亩世界级酿酒葡萄基地、葡萄酒庄集群和沿线历史文化旅游资源，推进葡萄酒旅游产业的一体化进程，打造具有商旅会议、休闲娱乐、健康养生、精品度假等功能的葡萄酒旅游产品。《自治区九大重点产业高质量发展实施方案》（宁党

办〔2020〕88号）中提出，葡萄酒产业，要放大产区优势，提升品牌价值，打造领军企业，把贺兰山东麓打造成“葡萄酒之都”，努力实现葡萄酒产业综合产值1000亿元、贺兰山东麓葡萄酒品牌价值翻番的目标，让宁夏葡萄酒“当惊世界殊”。

二、行业规划

（一）《贺兰山东麓葡萄酒标准汇编》正式出版助推葡萄酒产业高质量发展

该书共收录近年来宁夏回族自治区葡萄酒产业标准27项，其中国家标准3项，地方标准24项，涵盖基地建设、种植、酿造、产品、检测等环节，主要包括综合基础标准2项、葡萄种植技术标准20项、葡萄酒生产技术标准5项。

该书基本满足宁夏回族自治区葡萄酒产业标准化需求，可供葡萄与葡萄酒产业政策研究部门、产业管理部门、产品质量监督部门、检验检测机构、科研院所及葡萄酒生产企业等相关部门及人员使用，不仅对国内其他产区的建设起到示范引领作用，也将进一步推动宁夏葡萄酒产业高质量发展，全面助力“贺兰山东麓葡萄酒”地理标志产品走向国际高端市场。

（二）全国首部葡萄酒产区保护法规《宁夏回族自治区贺兰山东麓葡萄酒产区保护条例》在宁夏实施

为了保护贺兰山葡萄酒产区健康发展，2012年12月5日，自治区十届人大常委会审议通过了《宁夏回族自治区贺兰山东麓葡萄酒产区保护条例》，该《条例》分为六章39条，明确了产区的范围、保护原则，强化了规划建设，加强了产品与质量管理、专用标志和证明商标使用管理，明确了政府各部门的职责划定。《条例》的实施，将对保护提升贺兰山东麓新

建酒庄的品位、保证产区持续健康发展、保障葡萄酒产品质量和信誉、规范葡萄酒生产、实现与世界葡萄酒接轨提供了强有力的保障。

（三）已出台各类技术规范、规程，推动葡萄酒产业快速发展

近年来，宁夏先后出台了《宁夏贺兰山东麓干红葡萄酒酿造技术规范》、《贺兰山东麓有机酿酒葡萄生产操作规程》、《贺兰山东麓葡萄酒质量安全追溯指标技术规范》、《贺兰山东麓产区葡萄园建园技术规程》等，从基地和产区的建设与维护、人才和科技的培养与支撑等方面，全力推动宁夏贺兰山东麓葡萄产业快速发展。

（四）《宁夏国家葡萄及葡萄酒产业开放发展综合试验区建设总体方案》已获批公示

2021 年，宁夏正式获批国家葡萄及葡萄酒产业开放发展综合试验区，由农业农村部、工业和信息化部、自治区人民政府共同建设，将立足宁夏贺兰山东麓全域，突出生态价值、重视酒旅文化、强化品牌贸易，探索三产融合新技术、新模式、新业态、新平台、新工程、新政策，努力打造引领宁夏乃至中国葡萄及葡萄酒产业对外开放、融合发展的平台和载体，也为中国西部地区特色产业发展深度开放、“一品一业”促进乡村振兴，提供借鉴和样板。这对于宁夏葡萄酒产业发展而言是前所未有的机遇。

（五）《宁夏贺兰山东麓葡萄酒产业高质量发展“十四五”规划和 2035 年远景目标》

规划划定贺兰山东麓葡萄酒产区向北辐射至石嘴山市惠农区，向南辐射至中卫市沙坡头区，向东南辐射至吴忠市同心县。涉及 4 市 12 县（市、区）以及农垦集团 9 个国有农（林）场，总面积约 4820 平方公里。规划宁夏葡萄酒产业发展空间布局是“一体两翼，一心一园八产业镇”。

2021-2025 年重点发展核心区内贺兰县金山、插旗口，西夏区镇北堡、套门沟等，贺兰山东麓洪积扇土地优化整合等区域。项目区位于产区主体区，实施范围在西夏区镇北堡镇境内符合规划布局，项目建成后能够有力支持贺兰山东麓葡萄酒产业发展。

（六）《宁夏（银川）贺兰山东麓旅游度假区总体规划》

规划对西夏区辖区内贺兰山自然保护区以东，银川绕城高速以西，及北至学院路，南至北京路的区域，从环境提升、产品优化、市场营销、配套完善、产业配合等方面入手，以首批国家全域旅游示范区成功创建为契机，立足于文化和旅游资源优势，通过激发旅游市场主体活力、推进旅游要素市场化配置、优化旅游产业发展环境、推动旅游新兴业态发展、提高旅游创新支撑能力、提升旅游生态环境治理成效，将宁夏（银川）贺兰山东麓旅游度假区打造成以贺兰山文化、西夏历史文化、葡萄酒文化和影视文化为核心，集户外运动、研学修学、康体养生、乡村休闲、避暑度假、冰雪休闲等功能于一体的全域休闲度假旅游目的地。

规划基于度假区现有的空间特质及资源条件，以贺兰山脉、110 国道为骨架构筑“一心、两轴、多组团”的空间格局。本规划项目位于贺兰山东麓葡萄酒产业组团内。

第三章 项目基本情况

一、债券基本情况

（一）债券基本信息

张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目拟申请发行地方政府专项债券 25000 万元，计划分两批发行完成。其中，2022 年完成发行 15200 万元，债券期限为 20 年；2025 年计划发行 9800 万元，债券期限为 20 年。

2022 年 11 月，宁夏回族自治区人民政府发行《2022 年宁夏回族自治区城乡发展专项债券（三期）-2022 年宁夏回族自治区政府专项债券（十期）》，总发行规模 4.63 亿元，发行期限 20 年，发行利率为 3.25%。其中，张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目获得专项债券资金 1.52 亿元，用于张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目。

2025 年宁夏发行最新的最新地方政府专项债 20 年期利率为 2.02%，谨慎考虑，本项目续发 9800 万元利率暂定为 2.50%。

因此，本项目 20 年期专项债券利息总计 14780.00 万元，债券本息合计 39780 万元。在债券存续期内，每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。

张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目 2022 年（本次）债券基本信息，如下表所示。

表 3-1 2022 年债券基本信息

项目名称	张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目
投向领域	特色产业园区基础设施
发行规模	15200 万元
募集资金用途	拟用于张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目的建设
发行期限	20 年

债券利率	固定利率（3.25%）
还本付息方式	每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付

（二）项目基本信息

基本信息							
项目名称		张謇葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目					
项目建设内容		项目总占地面积 20665.9 亩，建设内容主要为种植工程、建筑工程、配套基础设施工程、旅游设施工程、生态修复工程五个方面。					
项目估算投资		118809.20 万元（含建设期利息）					
项目建设期		4 年（2022 年 9 月-2026 年 12 月）					
项目资本金		63809.20 万元，占比 53.71%。其中，已到位财政资金 12023.50 万元，占比 10.12%；单位自筹资金 51785.70 万元，占比 43.59%。					
申请发行地方政府专项债券		25000 万元，占比 21.04%。其中，2022 年发行 15200 万元，债券期限为 20 年；2025 年计划发行 9800 万元，债券期限为 20 年。					
还本付息方式		每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。					
特殊条款安排		无					
专项债券发行计划							
		发行年份	发行金额	发行期限	发行利率		
第一期		2022 年	15200 万元	20 年	3.25%		
第二期		2025 年	9800 万元	20 年	2.50%		
合计			25000 万元				
资金筹措计划表（单位：万元）							
		合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
资金筹措		118809.20	6500.00	31094.00	29937.50	31014.00	20263.70
专项债券本金		25000.00	0.00	15200.00	0.00	9800.00	0.00
资本金	财政预算安排	12023.50	4747.50	5462.00	600.00	1214.00	
	单位自筹资金	51785.70	1752.50	10432.00	19337.50	-	20263.70
	专项债券用于资本金部分	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
银行贷款		30000	0.00	0.00	10000	20000	0.00

二、项目概况

（一）项目单位

宁夏金葡萄农林科技有限公司

（二）项目名称

张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目

（三）项目区位

项目位于宁夏回族自治区银川市西夏区镇北堡镇新小公路与 G110 西南处，具体范围为北起新小线公路，南至新干公路，西依贺兰山，东临国道 110。

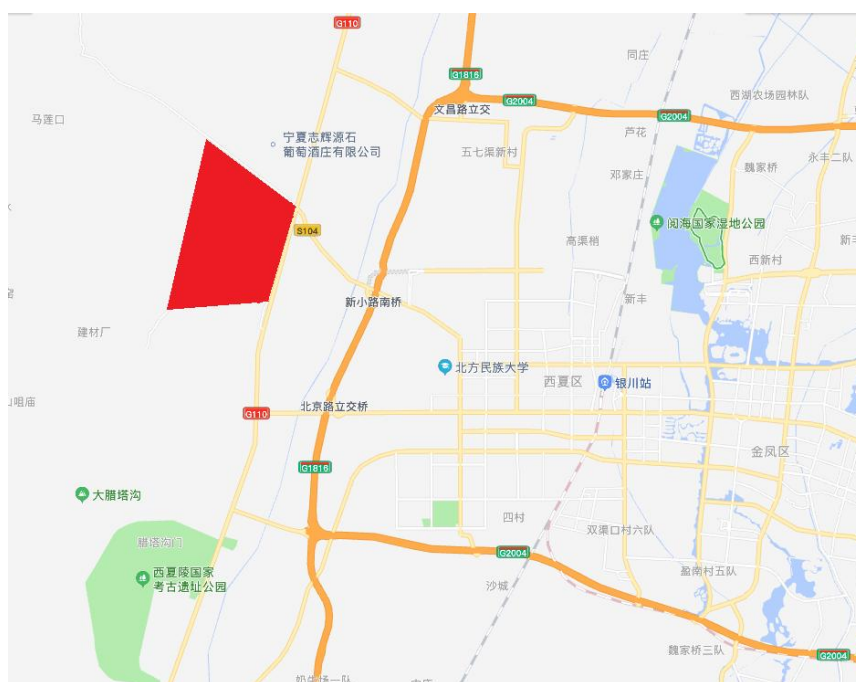


图 3-1 项目区地理位置示意图

西夏区隶属宁夏回族自治区首府银川市，位于银川市西部，介于东经 $105^{\circ} 49' - 106^{\circ} 18'$ ，北纬 $38^{\circ} 08' - 38^{\circ} 52'$ 之间。西夏区历史文化浓厚，旅游资源富集，包括西夏王陵、镇北堡影视城和全国最大的高标准酿

酒葡萄田，是国家首批“全域旅游示范区”，被誉为“中国贺兰砚之乡”。

(四) 项目性质

本项目属于新建项目。

三、建设内容及规模

根据《张骞葡萄郡建设项目可行性研究报告》（修编版）以及《宁夏贺兰山东麓葡萄酒产业园区管委会关于张骞葡萄郡(银谷世界碳汇葡萄园)建设项目可行性研究报告的批复》（宁葡委（批）字〔2025〕5号），项目建设规模涉及张骞郡总用地面积为 20665.9 亩，主要包括林带工程、建筑工程、配套基础设施工程、旅游设施工程、矿山修复工程（国土综合整治项目）等五大项工程。

表 3-3 建设内容与规模表

序号	建设内容	工程量	单位
一	林带工程		
1	防风林工程	1	项
2	生态修复、葡萄种植工程	1	项
3	苗木移植工程	1	项
二	建筑工程		
1	共享智慧酿造中心(共享酒庄)示范工程	18280	m²
2	共享智慧酿造中心设备购置	1	项
3	储藏共享集成系统(葡萄酒仓储)项目	4600	m²
三	配套基础设施工程		
(一)	道路设施工程		
1	路基路面工程	27.5	Km
2	桥梁工程	5	座
3	交叉工程	1	项
4	交通工程及沿线设施	1	项
5	临时工程	1	项
(二)	给水工程		

1	加压泵站及设备	1	项
2	供水管网工程	9350	m
3	生活水泵房	500	m ²
4	室外给水管网工程	1	项
5	杂用水工程	1	项
6	地下管沟、管廊	300	m ²
7	临时工程	1	项
(三)	排水工程		
1	污水处理厂	2000	m ³
2	尾水回用系统	1	项
3	集污管网		
	一体化提升泵站 2000m ³ /d	1	座
	一体化提升泵站 100m ³ /d	1	座
	钢筋混凝土II级管 d600	50	米
	钢筋混凝土II级管 d400	5200	米
	钢筋混凝土II级管 d300	1400	米
	PE 双壁波纹管 315	400	米
	PE 管 Dn315	3000	米
	PE 管 Dn200	6000	米
	提升泵池	150	m ³
(四)	燃气工程	10	km
(五)	电力工程		
1	园区变配电系统工程		
	配电室	6	座
	室外箱变工程	1	项
	10KV 开闭所	1	项
2	电力管沟、管廊	100	m
3	室外强电工程	1	项
4	电器智能化(弱电)	1	项
5	35kv 电力改线	1	项
(六)	通信工程		
1	无线设备	1	项
2	新建基站站址	1	项
3	传输投资	1	项
4	智联业务	1	项

(七)	环卫系统		
1	公共卫生间	12	座
2	转运站	200	m ²
3	分类垃圾箱	300	个
(八)	防洪设施		
1	砂坑整治工程	3	项
2	管道工程	1	项
3	新建泵房工程	1	项
4	机电工程	1	项
5	自动化工程	1	项
6	金属结构设备及安装工程	1	项
7	临时工程	1	项
(九)	灌溉工程		
1	高标准葡萄种植基地水肥一体化节水灌溉		
	田间工程	1	项
	抗旱应急水源修复	1	项
2	高效节水灌溉工程		
	田间工程	1	项
	机电设备及安装工程	1	项
	金属结构设备及安装工程	1	项
	自动化控制	1	项
3	蓄水池加压泵站及配套工程		
	引水总管道	1	项
	加压泵站及配套	1	项
4	再生水净化调蓄利用	1	项
5	临时工程	1	项
(十)	海绵设施	1	项
四	旅游设施工程		
1	旅游集散中心	3000	m ²
2	文化服务中心	2500	m ²
3	旅游基础设施	1	项
4	自驾营地	20000	m ²
五	矿山修复工程(国土综合整治项目)		
(一)	土地整治工程		
1	西坡土地整治		

	土方平整	163561.56	m ²
	土地翻松、筛分	133703.9	m ²
	覆土	66851.95	m ³
	增施农家肥(1t/亩)	200.55	亩
	碎块石清运	13370.39	m ³
2	西坑土地整治		
	土方平整	219062.79	m ²
	土地翻松、筛分	183767.2	m ²
	覆土	91883.6	m ³
	增施农家肥(1t/亩)	275.65	亩
	碎块石清运	18376.72	m ³
3	东坑土地整治		
	土方平整	975166.9	m ²
	土地翻松、筛分	430081.4	m ²
	覆土	215040.7	m ³
	增施农家肥(1t/亩)	645.19	亩
	碎块石清运	43008.14	m ³
(二)	生态绿化治理工程		
1	乔木种植	9440	株
2	灌木、亚乔木种植	28320	株
3	地被种植	28320	m ²
4	绿化土方换填(运距 10km)	24053	m ³
(三)	道路工程		
1	项目区生产路	111085	m ²
(四)	灌溉工程		
1	建筑工程	1	项
2	金属结构设备及安装工程	1	项
3	临时工程	1	项
(五)	后期管护工程		
1	养护期(两年)	283200	m ²

四、项目实施计划与建设进度

（一）项目建设期

根据项目建设规模,预计建设工期为 4 年,即从 2022 年 9 月开工建设,2026 年 12 月竣工。具体实施计划如下:

1、2022 年 9-10 月为项目前期准备阶段。计划完成项目报告等文件的编制、上报和审批等项目前期工作,以及开展部分土地平整工作。

2、2022 年 11 月-2023 年 6 月为设计阶段。计划完成项目初步设计文件的编制,同时进行设备订货,以及持续开展土地平整工作和种植工程。

3、2023 年 7 月-2026 年 2 月为工程施工阶段。计划完成项目详细工程设计工作和设备基础设施工程的建设工作。

4、2026 年 3 月-2026 年 8 月为设备安装阶段。计划完成设备的安装,并逐台进行调试。

5、2026 年 9-12 月为项目竣工验收阶段。计划完成项目的试运营、收尾和验收工作。

（二）项目运营期

本项目为特色农业产业示范园区项目,项目可持续运营,项目运营期远大于债券存续期。

（三）项目实施进度

目前,张骞葡萄郡项目已完成项目详细规划、可研、洪评、环评、地灾、地震等项目技术咨询评价报告并取得相关批复。完成了项目整体水、电、气、污水收集处理及综合利用、雨洪综合利用等配套基础设施工程设计、部分酒文旅融合体设计、共享酿造集成系统设计。项目招商引资工作

已取得实质性进展，4000 吨葡萄酒共享酿造集成系统及 20 家个性化酒庄已招商确定投资主体。截至目前已完成防风林带种植 1146.7 亩、高标准葡萄园整治 1978 亩、高标准葡萄园种植约 862 亩、园区道路、桥梁、铺装硬化 147.59 亩（13.12km）、防洪设施 891.68 亩，完成生态修复国土综合整治 3174 亩，项目已完成投资 23289.00 万元。已完生态修复、葡萄种植(EPC)工程、赛马水泥厂 35kv 高压线路迁改工程、绿化节水工程、生态修复国土整治项目，正在进行道路桥梁、铺装硬化、雨洪资源利用、再生水利用等工程。

截止 2024 年 10 月底，建设资金已完成投资 23289.00 万元。其中：已到位财政资金 12023.50 万元，单位自有资金投入 1600 万元，其余全部为专项债资金。

五、项目审批情况

本项目的立项及批复情况，具体如下表所示。

表 3-4 项目立项及批复情况一览表

序号	审批程序	文件名称	文件批号
1	项目立项	宁夏贺兰山东麓葡萄酒产业园区管委会关于张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目建议书的批复	宁葡委函〔2022〕74 号
2	可研批复	宁夏贺兰山东麓葡萄酒产业园区管委会关于张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园建设项目可行性研究报告的批复	宁葡委函〔2022〕76 号
3	土地手续	不动产权证书	宁（2022）西夏区不动产权第 003117 号

序号	审批程序	文件名称	文件批号
4	环评手续	银川市生态环境局西夏分局关于《宁夏金葡萄农林科技有限公司张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目》生态环境预审意见	
5	修编后的可研批复	《夏贺兰山东麓葡萄酒产业园区管委会关于调整张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目可行性研究报告的批复》	宁葡委（批）字（2025）5 号

六、项目投后管理

项目资产登记。根据项目信息，项目静态总投资 116265.02 万元，预计 90%形成固定资产，约为 104638.52 万元。本项目专项债存续期内，专项债资金形成的资产为国有资产，权益登记在国有企业名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

项目收入归集。项目资产收入为葡萄种植基地出租收入、旅游接待收入、灌溉用水水费收入、物业服务收入、停车场收费收入、广告位招租收入等，项目收入由项目单位负责收取缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。

第四章 经济社会效益分析

一、项目经济效益分析

本项目积极贯彻落实宁夏回族自治区第十三次党代会提出的“六新六特六优”产业发展战略，大力发展以葡萄酒为首的“六特”产业以及习近平总书记关于碳达峰、碳中和的重要指示精神。

本项目建成后，能够实现高标准葡萄种植基地 12936.8 亩以及共享酒庄、葡萄预冷处理库、葡萄酒多功能服务中心等设施，通过对外出租能够吸引优质的葡萄酒企业入驻园区，有利于带动宁夏葡萄酒产业的发展，创造较大的经济效益。同时，通过灵活出让建设用地，一来能够回收部分资金用于再建设，减轻财政负担；二来能够进一步通过招商引资的方式吸引优质企业。其次，本项目建成的旅游设施项目，能够有效带动文化旅游产业的发展，进而促进“葡萄酒+文旅”产业融合。最后，本项目建成的供暖工程、高效节水灌溉工程等，能够为园区内的建筑设施提供供暖、灌溉等配套服务，且以此获得收益。综上，本项目的经济效益较为可观。

二、项目社会效益分析

（一）有利于推动宁夏传统旅游业结构转型升级

张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）的商业设施除承担基础功能外，还承担文化展示、文化体验、互动交流、游览体验等复合的功能，进一步凸显旅游价值和文化价值，持续打造高层次的文旅商业业态。文旅产业的发展不仅可以调节第二和第三产业的关系，还能衍生消费新业态（例如露营经济），有利于推动宁夏传统旅游业结构的转型升级。

（二）有利于推进葡萄一二三产业融合发展

张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目能够充分运用当地优势特色产业，依托贺兰山东麓独特的自然、人文、地理资源优势，通过大力发展葡萄种植，不断地催生出酿造、研发、贮藏、流通、观光旅游等多个业态，呈现一二三产业相融互促的良好发展态势，为葡萄酒产业高质量发展注入强劲内生动力。

（三）有利于丰富居民生活，提升人民幸福感

文化旅游的本质是要让消费者通过观光、休闲、度假等方式，开阔视野、增长见识、陶冶情操。项目的建设不仅带动一二三产业的融合发展，也是一项改善大众生存条件、实现个体美好生活的“阳光工程”。项目建成后，能够吸引大众观光体验、放松身心，进而逐步提高居民素质，提升人民幸福感，有利于促进社会良好氛围的形成。

（四）为农村劳动力创造广阔的就业机会

本项目的建设将会吸纳大量劳动力，尤其在生态环境、产业开发建设过程中会持续大量投入人力资源。项目建成后，每年仍需要各类劳动力。因此，将会有一大批劳动力进入园区的不同企业，从事各种不同的工作，劳动者经过上岗技术培训、服务培训等，其素质将会大幅提高。同时，项目还能带动周边农民从事酿酒葡萄标准化种植和服务工作，进而实现增收，使葡萄产业更好地与脱贫致富战略相结合，更好地贯彻落实习近平总书记对宁夏葡萄产业的重要指示和对可持续发展的殷切期望。

三、项目生态效益分析

（一）项目的建设有利于改善区域土壤、气候

本项目运用现代生态种植技术进行生产，选用有机肥和有机农药、严格禁止化肥、化学农药使用，以保障环境洁净和产品洁净。张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）内所有有机、绿色食品须经质量检测中心进行严格规范的检验检测，确保产品的生产标准和产区标准。因此，项目建成后既能取得巨大的产业化示范辐射效益和直接经济效益，又能产生巨大的生态效益，改善区域土壤、气候等自然条件。

（二）项目的建设有利于改善当地空气质量

根据国内外大量科学研究和试验表明，防护林、绿地等绿色植被具有净化空气、涵养水源、降低气温、增加大气负离子等多种功效。一公顷阔叶林，每天大约可以吸收 12 吨二氧化碳，释放 0.7 吨氧气，并能吸收多种有毒气体。森林、草地等绿色植被景观是当今社会人类追求生态观光旅游、回归自然的一种新趋势，对人们陶冶情操、缓解压力、增进人际关系和交流都有不可替代的作用。

（三）项目有利于修复废弃矿山矿坑，提升矿区生态环境

项目属于贺兰山生态修复、矿坑治理重要区域。本项目通过将遗留废弃矿山、矿坑整体生态修复以及荒地、裸露土地整治，与发展葡萄酒产业有机结合起来，使万亩荒地、废弃矿坑变成高标准葡萄种植基地、葡萄酒庄园，不仅能够有效改变生态环境，还能增加经济效益。同时，葡萄种植基地能够增加二氧化碳吸收，减少碳排放，从而将多余的碳排放指标进行碳汇交易，最大限度地发挥生态经济效益。

其次，矿山环境保护与土地复垦具有巨大的生态效益。目前，项目所

在地的矿区生态环境遭受不同程度的破坏，如果不及时进行土地复垦，将会导致水土严重流失，土地干旱贫瘠而导致沙化。因此，矿区开采和压占土地在统一规划下进行复垦，实质上也是矿区环境综合治理工程最重要的组成部分。覆土以及平整土地，不仅能够改善土壤物化性质和土圈生态环境，还能够增加地面林地植被，减少风沙、调节气候、净化空气、美化环境，提升矿区生态环境。

（四）项目的建设将增加当地的生物多样性

生物多样性的作用主要体现在生态系统的构建与平衡上，健康的生态系统中生物多样性程度高，对外界的破坏有较强的自我抵御和修复能力，对整个生物圈起到稳定、协调和动态平衡的重要作用。自然界的所有生物相互补充、相互依存、相互促进，共同维护着生物和人类的持续生存和发展。生物多样性是生态系统不可缺少的组成部分。随着项目区防护林、绿地等绿色植被的大规模种植，能够为野生动物、昆虫、鸟类等提供生存空间，生物多样性将不断丰富，使得花、虫、鸟的观赏价值不断提高。

四、项目与所在地互适性分析

（一）不同利益群体对项目的态度和参与程度

根据项目情况，在本项目的建设过程中主要涉及的利益群体是当地农民。根据实地调研，当地农民对本项目的建设支持度较高，他们普遍认为在项目区内大力发展葡萄产业，有利于带动周边地区的经济发展，为当地人提供就业机会和岗位。因此，各级群众对本项目的实施持积极响应态度。

（二）各级组织对项目的态度及支持程度

宁夏地方政府大力扶持张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）项目建设。

本项目的实施是贯彻落实习近平总书记对宁夏葡萄产业的指示，促进宁夏文化旅游业高质量发展，助推宁夏葡萄酒达到千亿产值的重要举措。各级政府都积极支持本项目建设工作，为项目建设和发展提供有力保障。

五、结论

通过建设张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目，可以贯彻落实习近平总书记对宁夏葡萄产业的指示和对可持续发展的期望，丰富宁夏文化旅游资源，积极推动“葡萄酒+文旅”产业融合发展，带动一二三产业转型升级，从而助力宁夏地区经济社会发展。

综上，本项目与项目区社会经济和地区文化状况均具有良好的适应性，对助力当地经济的发展，巩固和加强宁夏地区社会经济发展起到重要作用。

第五章 绩效评估分析

一、事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.项目实施的必要性

（1）项目有利于推动我国葡萄酒产业高质量发展，打破欧美垄断格局

推动葡萄酒产业高质量发展是构建中国葡萄酒产业体系，打破欧美长期垄断葡萄酒市场的时代需要。宁夏贺兰山东麓是我国葡萄种植集中连片最大、酒庄数量最多、酒庄集群化发展最快的酒庄酒产区，其独特的风土资源、优良的酒庄酒品质，已被国际葡萄酒业界公认为“世界葡萄酒明星产区”。对标全球知名产区的发展历程，贺兰山东麓葡萄产区已具备生产世界优质葡萄酒、代表中国发展高质量葡萄酒产业的基础条件。

本项目将对标国外知名红葡萄酒、白葡萄酒及起泡葡萄酒产区，定位中高端市场，致力于打造具有国际一流水准和独特风格的贺兰山东麓葡萄酒。本项目实施对于把宁夏贺兰山东麓产区打造成世界一流产区，建立起具有中国特色的葡萄酒产业体系、生产体系和经营体系，打破西方国家在葡萄酒行业长期垄断地位，具有积极的意义。

（2）项目建设是发展现代农业和推进农业供给侧改革的客观需要

酿酒葡萄种植是专业化、标准化、集约化和资源节约型、环境友好型、知识密集型的现代农业，将带动宁夏“三化三型”现代农业的快速发展。当前，随着全面小康社会的建成，农业不再只是提供食物和轻工原料的产业，而是进入到拓展多种功能、丰富供给侧结构和提高供给质量的新阶段。葡萄酒产业既能提供高端饮品、美容品、保健品等物质产品，满足人们物

质生活需求；又提供观赏、休闲、体验等非物质产品，满足人们精神生活需求，是促进农业供给侧结构性改革的新兴产业。

（3）项目建设有利于促进当地农业产业升级，提高农产品附加值

本项目实施一方面能够通过引进先进设备、先进工艺，推进葡萄栽培和葡萄加工的技术升级，改造提升传统农产品加工业，延长相关产品的产业链，运用精加工手段提高其附加值；另一方面能够提高葡萄产业化经营的水平、带动当地农户增收，将现代农业与生产、加工、科研、销售等环节有机地结合起来，实现在生产、流通、加工等各环节的增值，增加项目整体效益和农产品的市场竞争力，提高农产品的附加值，促进当地农业产业结构的优化升级。

（4）项目建设有利于加快农村剩余劳动力的转移，稳定增加农民收入，推进和谐社会的建设

目前，农民问题中比较突出的是就业问题。农村剩余劳动力过多是导致农民收入低的重要原因。农村的发展、社会的安定，直接影响到整个国民经济和社会的发展与稳定。本项目的建设，需要大量劳动力，能够增加当地富余劳动力收入；与此同时，本项目的建设还能带动产品包装、运输等间接就业机会，能转移农村富余劳动力，有助于拓宽农村劳动力的就业空间，增加农民收入，在一定程度上增强农村社会安定程度，有利于推进区域和谐社会的建设。

（5）项目建设有利于“十四五”时期实现碳中和目标

生态手段是国家实现碳中和的主要手段之一。一方面，生态手段能够使用光能、风能、生物能等清洁能源，降低和避免温室气体的排放，另一方面能够使用农业种植和农林绿化来消解多余的二氧化碳和其他温室气体，从而实现“零排放”目标。生态手段是主动进攻型的减排方法，是可以消

解温室气体的有效方式。

(6) 项目建设有利于改善土地荒漠化，修复生态环境

近年来，宁夏防沙治沙工作虽然取得了一定成绩，但是由于荒漠化和沙化地区自然条件差、生态脆弱、自我调节和恢复能力弱，生态环境保护任务艰巨，产业发展步伐亟待加快。宁夏防沙治沙主要依托国家重点生态林业工程，由政府主导开展造林治沙，防沙治沙主体单一，企业、个人参与的积极性和主动性不高。治理成果稳定性差，由于沙区自然条件恶劣，项目区植被稳定性差，恢复的植被一旦遭到人为破坏，生态环境极易再次恶化。而沙区后续保护缺乏人力财力等长效机制，尚未形成良性循环模式。

本项目处于沙漠下风段，因地势较高，常年受西北风的影响，一年四季处于沙尘之下。因此，本项目通过种植工程，形成森林植被，能够有效改善土地荒漠化的现象，修复生态环境。

2.项目实施的公益性

本项目利用原张骞郡葡萄种植基地、北侧荒地及采矿遗留的采坑，面积共计 20665.9 亩，通过土地整理、生态修复等方式，打造张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目，构建高端葡萄产业集群，形成集葡萄种植、酿酒、活动赛事、旅游观光等多功能为一体的现代化葡萄酒产业园区。

通过建成高标准葡萄种植基地，能够贯彻落实“六新六特六优”产业发展战略，大力发展以葡萄酒为首的“六特”产业。同时，通过土地整理、生态修复等方式解决荒地及采矿遗留的采坑，能够进一步完善基础设施、修复生态环境，落实习近平总书记生态文明思想，切实担负起保护生态环境的历史责任。同时能够增加地方税收收入，扩大当地的就业机会，带动地区经济社会的发展，大幅提高人民的生活质量，为实现产业快速发展提供强有力的支撑。随着本项目的实施，将会较快地拉动区域开发建设、带

动区域土地资源利用，提高地域经济价值，使其土地资源得以充分开发，加快可用土地增值速度及功能转换。

因此，项目建设能够支持解决就业问题，加快培育经济社会发展新动力，促进民生改善、经济结构调整和社会和谐稳定新动能，具有较强的公益性和必要性。

3.项目实施的收益性

本项目能够充分利用张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）的优势，大力发展宁夏葡萄酒产业。项目建成后，具有较强的收益性，收益主要来源于高标准葡萄种植基地、共享酒庄、葡萄预冷处理库、葡萄酒多功能服务中心等基础设施对外出租收入、旅游接待收入、供水服务收入等，在扣除运营支出后的项目收益能覆盖项目总债务本息。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

（1）立项批复：本项目已于 2022 年 9 月 20 日取得由宁夏贺兰山东麓葡萄酒产业园区管委会出具的《宁夏贺兰山东麓葡萄酒产业园区管委会关于张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目的批复》（宁葡委函〔2022〕74 号），完成项目立项手续。

（2）可行性研究报告批复：本项目已于 2022 年 10 月 1 日取得由宁夏贺兰山东麓葡萄酒产业园区管委会出具的《宁夏贺兰山东麓葡萄酒产业园区管委会关于张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目可行性研究报告的批复》（宁葡委函〔2022〕76 号），完成项目可研批复手续。

（3）土地手续：项目用地已于 2022 年 3 月 8 日取得由银川市自然资源局出具的《不动产权证书》，证件编号为：宁（2022）西夏区不动产权第 003117 号，权利人为宁夏金葡萄科技有限公司，权利类型为国有农用地使用权，权利性质为划拨，用途为农用地，土地使用权面积 13777263.46

m²，符合项目用地标准。

(4) 环评手续：根据银川市生态环境局西夏分局于 2022 年 9 月 19 日出具的《关于<宁夏金葡萄农林科技有限公司张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目>生态环境预审意见》，经核实后计划新建的“宁夏金葡萄农林科技有限公司张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目”规划区边界不在生态保护红线管控范围内，不涉及镇北堡镇水厂农村饮用水水源地环境敏感目标。该项目符合相关环保政策，同意该项目建设。

(5) 可行性研究报告调整批复：《宁夏贺兰山东麓葡萄酒产业园区管委会关于调整张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目可行性研究报告的批复》（宁葡委（批）字〔2025〕5 号）。

(6) 本项目不涉及地方政府隐性债务。本项目不存在拖欠农民工工资及发行专项债券用于回补前期投资的情形。

综上，本项目建设投资合规，并具备较强的成熟度。

（三）项目资金来源和到位可行性

1.项目资金来源

本项目估算总投资（含建设期利息）为 118809.20 万元。项目建设所需资金由申请发行地方政府专项债券、各级财政奖补资金以及建设单位自筹资金构成，其中：

(1) 申请发行地方政府专项债券 25000 万元，占总投资的 21.05%。计划分两批发行完成。其中，2022 年发行 15200 万元，债券期限为 20 年；2025 年计划发行 9800 万元，债券期限为 20 年。

(2) 计划申请各级财政资金 48484.72 万元，目前已到位财政资金 12023.50 万元，占总投资的 10.12%。剩余资金根据项目实际情况确定，若无法申请到财政资金，届时由项目实施单位通过市场化方式，引进社会资

本投资。

(3) 项目单位自筹资金 51785.70 万元，占总投资的 43.59%。

(4) 申请银行贷款 30000 万元，占项目总投资的 25.25%。

2.资金到位情况

本项目估算总投资（含建设期利息）为 118809.20 万元。其中：

(1) 本项目申请发行地方政府专项债券 25000 万元，计划分两批发行完成。其中，2022 年计划发行 15200 万元，债券期限为 20 年；2025 年计划发行 9800 万元，债券期限为 20 年。

(2) 计划申请各级财政资金 48484.72 万元，目前已到位 12023.50 万元，已逐步投入项目建设，财政预算安排资金详见《附表：财政预算安排资金情况一览表》。考虑到剩余财政资金存在不确定性，为了使项目顺利建设，无法申请到的财政资金由项目单位通过市场化方式，引入社会投资完成。

(3) 银行贷款，为了使项目建设资金更加有保障，项目实施单位于 2024 年与中国农业发展银行宁夏分行签订贷款协议，获得 30000 万元贷款。

(4) 建设单位自筹资金约为 51715.14 万元，拟用于 2022-2026 年度项目建设，建设单位自筹资金届时根据项目实施进度保障如期到位。目前，单位自有资金已投入 1600 万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理

项目收入、成本均为预测值，虽存在一定的风险和不确定性，但均按照经专家论证及批复的《可行性研究报告》以及实地调研数据作为预测依据，测算具有合理支撑依据；同时，参考当地同类型项目的市场价格，遵循市场规律，合理预测。

（五）债券资金需求合理性

本项目债券需求额度为 25000 万元，计划分两批发行完成。其中，2022 年发行 15200 万元，债券期限为 20 年；2025 年计划发行 9800 万元，债券期限为 20 年。

本项目是具有一定收益性的公益类项目，满足申请专项债券额度的要求。因本项目技术条件成熟，建设工期较短，能较快形成有效投资。为使项目尽快落地，需有充足资金保证。根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件中第（五）条的要求，“机场项目最低资本金比例维持 25% 不变，其他基础设施项目维持 20% 不变。其中，公路（含政府收费公路）、城建、物流、生态保护、社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本金比例，但下调不得超过 5 个百分点”，本项目资本金比例为 53.71%，符合国务院对资本金的规定，且融资中的专项债券专项用于本项目建设，符合专项债券的支持方向。因此，本项目债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目发行债券总额 25000 万元，计划分两批发行完成，发行计划具体如下：

2022 年发行完成专项债券 15200 万元，发行期限安排为 20 年；2025 年计划发行 9800 万元，发行期限安排为 20 年。

宁夏回族自治区人民政府发行《2022 年宁夏回族自治区城乡发展专项债券（三期）-2022 年宁夏回族自治区政府专项债券（十期）》，总发行规模 4.63 亿元，发行期限 20 年，发行利率为 3.25%。其中，张骞葡萄郡

（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目获得专项债券资金 1.52 亿元，用于张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目。2025 年宁夏发行最新的地方政府专项债 20 年期利率为 2.02%，谨慎考虑，故本项目续发 9800 万元利率暂定为 2.50%。因此，本项目 25000 万元 20 年期专项债券利息总计 14780 万元，债券本息合计 39780 万元。在债券存续期内，每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。

在债券存续期内，本项目累计可实现收入 157548.61 万元，总运营成本 52875.50 万元，相关税费合计为 691.83 万元，可偿债收益为 103981.28 万元，总债务还本付息为 82531.20 万元，其中专项资本本息合计为 39780.00 万元，银行贷款本息合计为 42751.20 万元。经计算项目总债务保障倍数为 1.26，专项债券本息保障倍数为 2.61，债务保障倍数大于 1.20，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自求平衡。因此，本项目具有较好的偿债能力。

（七）绩效目标合理性

本项目绩效目标主要参考《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61 号）及《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10 号）的相关规定设置，从项目产出的数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标可细化、量化，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

二、绩效目标

（一）设定情况

本项目的绩效目标主要参考《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61号）及《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）相关规定设置，从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等设定。绩效目标表详见下表：

表 5-1 绩效评价目标表

项目目标	按时按质建成张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目，积极贯彻落实宁夏回族自治区第十三次党代会提出的“六新六特六优”产业发展战略，大力发展以葡萄酒为首的“六特”产业，通过土地整理、矿山修复等方式，把修复生态与发展葡萄酒产业有机结合起来，实现经济效益、社会效益和生态效益相统一。				
绩效指标				指标内容	绩效指标设定依据及指标值数据来源
一级指标	二级指标	三级指标	指标值		
产出指标	数量指标	总规划面积	20665.9 亩	完成总规划面积的建设	可行性研究报告及批复
		高效节水灌溉工程	11495 亩	建成高效节水灌溉工程（含三座蓄水池） 11495 亩	可行性研究报告及批复
		投资完成率	100%	总投资完成率 100%	可行性研究报告及批复
		资金使用率	100%	总资金使用率 100%	可行性研究报告及批复
	质量指标	工程验收合格率	100%	工程验收合格率 100%	可行性研究报告及批复
	时效指标	项目建设期	4 年	按时完工，2026 年 12 月竣工	可行性研究报告及批复
		建设资金到位率	100%	建设期资金到位率 100%	可行性研究报告及批复

	成本指标	总投资	±10%	总投资控制在±10%范围内	可行性研究报告及批复
效益指标	经济效益指标	增产增效，促进产业良性发展	良好	推动产业高质量发展	可行性研究报告及批复
	社会效益指标	新增就业、增加农户收入	良好	为农村劳动力创造就业机会，增加农民收入	可行性研究报告及批复
		葡萄产业发展带动文化、旅游等其他产业融合发展	良好	以葡萄产业为首，带动其他产业融合发展	可行性研究报告及批复
	生态效益指标	生态修复工程	167.74 公顷	复垦废弃工矿用地 167.74 公顷	可行性研究报告及批复
		防风林面积	3500 亩	主要围绕各葡萄园区沿沟壑、路新建 3500 亩防风林	可行性研究报告及批复
	可持续影响指标	偿债能力（偿债备付率）	≥1.2	偿债备付率≥1.2	《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
		推进宁夏葡萄产业可持续发展	凸显	产业带动力和产区影响力，有序推进宁夏葡萄产业可持续发展	可行性研究报告及批复
满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度指标	≥90%	满意度≥90%	社会公众认知

（二）审核情况

本项目绩效目标已报备主管部门和财政部门审核。

第六章 项目投资估算及资金筹措方案

一、投资估算

(一) 项目投资估算依据

国家和有关部门颁布的有关项目投资的相关政策和法规：

- 1、《市政工程投资估算指标》（建标〔2007〕163号）；
- 2、《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4、《2013宁夏建设工程工程量清单计价规范实施细则》；
- 5、《住房城乡建设部、财政部关于印发〈建筑安装工程费用项目组成〉的通知》（建标〔2013〕44号）；
- 6、《宁夏回族自治区建筑工程计价定额》（2013）；
- 7、《宁夏回族自治区装饰工程计价定额》（2013）；
- 8、《宁夏回族自治区安装工程计价定额》（2013）；
- 9、《宁夏回族自治区市政工程计价定额》（2013）；
- 10、《宁夏回族自治区园林绿化工程计价定额》（2013）；
- 11、《宁夏回族自治区维修工程计价定额》（2013）；
- 12、《宁夏回族自治区混凝土、砂浆配合比及施工机械台班定额》（2013）；
- 13、《宁夏回族自治区建设工程费用定额》（2008）；
- 14、《宁夏回族自治区建设工程造价管理条例》；
- 15、《宁夏计价定额解释汇编》；
- 16、相关配套文件以及近期工程经济信息对建筑材料预算价格等进行概算编制和价格调整等资料；
- 17、设备价格参照生产厂家产品价格加计运杂费计算，其结果合并列

入投资估算表的设备购置栏内；

18、材料价格依据近期《宁夏工程造价信息》材料指导价并结合当地实际情况进行计算。

（二）项目总投资

根据可行性研究报告及其批复，项目估算投资 116265.02 万元，其中：工程费用 90508.95 万元，安装费用 3798.88 万元，设备购置 4500 万元，其他费用 8844.97 万元，预备费 8612.22 万元，未考虑建设期利息。

本项目拟申请发行地方政府专项债券 25000 万元。其中，2022 年计划发行 15200 万元，债券期限为 20 年；2025 年计划发行 9800 万元，债券期限为 20 年，利率按 2.50% 计算，故 4 年建设期内需支付 2343.50 万元建设期利息。2024 年 11 月签订贷款合同，经计算，建设期贷款利息为 200.68 万元。

本次按照发行专项债券实际情况考虑，由于项目建设期没有经营收入，故建设期利息需要纳入项目总投资，故调增建设期利息 2544.18 万元。项目总投资调整为 118809.20 万元，具体如下表所示。

表 6-1 项目投资估算表

序号	工程费用	估算金额（万元）
1	建设工程费用	100000.55
2	建设其他费用	7652.25
3	预备费用	8612.22
4	建设期利息	2544.18
本项目估算总投资（含建设期利息）		118809.20

因此，经调整后的项目估算总投资（含建设期利息）为 118809.20 万元，较原可研批复总投资 116265.02 万元增长 2.14%。根据《宁夏回族自

治区人民政府关于印发<宁夏回族自治区政府投资管理办法>的通知》（宁政规发〔2020〕7号），目前本项目调整，未超过经批准的可行性研究报告投资估算的10%。但本项目建设内容和建设周期均发生较大变化，根据相关规定，需要重新批复可研。2025年4月23日，宁夏贺兰山东麓葡萄酒产业园区管理委员会出具《关于调整张骞葡萄郡(银谷世界碳汇葡萄园)建设项目可行性研究报告的批复》（宁葡委(批)字〔2025〕5号），项目可行性研究报告调整通过了批复。

二、资金筹措方案

（一）资金到位情况

本项目估算总投资（含建设期利息）为118809.20万元。项目建设所需资金由申请发行地方政府专项债券、财政预算安排资金以及建设单位自筹资金构成，具体如下所示。

表 6-2 项目资金筹措表

项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位自有资金或社会投资）	专项债券	市场化融资
118809.20	12023.50	-	51785.70	25000.00	30000
占总投资比例（%）	10.12%	-	43.59%	21.04%	25.25%
	53.71%			46.29%	

本项目资金具体到位情况如下：

（1）本项目申请发行地方政府专项债券25000万元，计划分两批发行完成。其中，2022年发行15200万元，债券期限为20年；2025年计划发

行 9800 万元，债券期限为 20 年。

(2) 为了使项目建设资金更加有保障，项目实施单位于 2024 年与中国农业发展银行宁夏分行签订贷款协议，获得 30000 万元贷款。2024 年 11 月使用 10000 万元，计划 2025 年使用 20000 万元。

(3) 计划申请各级财政资金 48484.72 万元，目前已到位财政资金 12023.50 万元，占总投资的 10.12%（详见附表：财政预算安排资金情况一览表）。若剩余财政资金无法落实，届时由项目实施单位通过市场化方式引进社会资本投资。

(4) 建设单位自筹资金 51785.70 万元，拟用于 2022-2026 年度项目建设期内，建设单位自筹资金届时根据项目实施进度保障如期到位。

(二) 项目分年度融资情况

1. 专项债券

表 6-3 专项债券融资情况表

序号	年份	发行金额	发行期限	拟定利率
1	2022 年	15200 万元	20 年	3.25%
2	2025 年	9800 万元	20 年	2.50%
合计		25000 万元		

2. 市场化融资

2024 年 10 月 11 日，项目实施单位宁夏金葡萄农林科技有限公司与中国农业发展银行宁夏回族自治区分行签订贷款合同，合同约定中国农业发展银行宁夏回族自治区分行为本项目建设提供 3 亿元项目贷款，贷款利率为浮动利率，在中长期贷款报价利率（LPR）基础上下降 15 个基点，测算时按照 3.45% 测算，贷款期限 20 年。项目由宁夏贺兰山东麓葡萄酒产业投资发展集团有限公司提供担保。根据贷款合同，项目实施单位于 2024 年用

款 1 亿元，2025 年用款 2 亿元。

（三）项目实施计划

已完成的前期工作：项目已完成项目立项、可行性研究编制及批复等前期工作，项目建设用地已通过划拨方式取得并办理了不动产权证。

项目建设计划：预计建设工期为 4 年，即从 2022 年 9 月开工建设，2026 年 12 月竣工。

（四）资金筹措及使用计划

根据本项目的建设进度计划，各年度资金使用计划详见下表。

表 6-4 资金筹措计划表

单位：万元

项目		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
项目总投资		6500.00	31,094.00	29937.50	31014.00	20263.70	118809.20
建设投资		6500.00	30600.00	29386.00	29937.50	19841.52	116265.02
建设期利息			494.00	494.00	616.50	939.68	2544.18
资金筹措		6500.00	31094.00	29937.50	31014.00	20263.70	118809.20
资本金	各级财政资金	4747.50	5462.00	600.00	1214.00	0.00	12023.50
	专项债券用于资本金部分	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	单位自筹资金	1752.50	10432.00	19337.50	-	20263.70	51785.70
专项债券本金		0.00	15200.00	0.00	9800.00	0.00	25000.00
银行贷款		0.00	0.00	10000.00	20000.00	0.00	30000.00

（五）项目资金保障措施

项目建设资金严格按照《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）和《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）《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发

〔2024〕52号）进行管理和使用。具体如下：

1.专项债券资金按照公开、公平、公正和透明的原则专项用于本次债券对应的本项目工程建设。

2.项目资金应当“实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用”，加强本项目专项债券资金管理，确保资金安全、规范和有效使用。

3.项目资金的分配和管理，可根据本项目进展情况适时调整，并报请上级主管部门备案。

4.各级财政部门要依托信息系统，对专项债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围。

第七章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

一、预期收益、成本

本项目取计算期 24 年（含建设期 4 年），即 2022-2045 年；项目预计 2027 年 1 月开始运营，即 2027 年进入运营期。收入、成本均按整年计算。

（一）项目运营收入



本项目运营收入主要包括葡萄种植基地出租收入、旅游接待收入、灌溉用水水费收入、物业服务收入、停车场收费收入、广告位招租收入。

1.高标准葡萄种植基地（11495 亩）出租收入

本项目规划将 11495.00 亩土地建设成为高标准葡萄种植基地。通过土地平整、配套建设生产道路、高效节水灌溉工程等配套设施，定会带动土地价值的提升。因此，建成后的高标准葡萄种植基地（11495.00 亩）对外出租价格可参考周边的耕地进行定价。

通过查询土流网（<https://www.tuliu.com/>）项目所在地（银川市西夏区）近期葡萄种植基地出租信息，汇总如下：

出租信息	出租面积	出租价格 (元/亩/ 年)	出租信息
银川 130 亩果园 土地出租	137 亩	2900	
银川 1000 亩葡萄 种植	1000 亩	2000	

银川 800 亩葡萄酒庄出租	800 亩	1500	 <p>银川西夏区800亩葡萄酒庄经营权转让</p> <p>土地面积: 800亩 面积单位: 亩 面积: 800亩</p> <p>价格: 5000 万元</p> <p>成交后, 需支付交易费用: 需支付费用</p> <p>土地用途: 宁夏/银川市/西夏区</p> <p>土地性质: 国有/集体</p> <p>流转年限: 45 年</p> <p>流转类型: 转让</p> <p>流转位置: 宁夏</p>
银川贺兰县暖泉农场 11 亩果园经营权出租	11 亩	2000	 <p>银川贺兰县暖泉农场11亩果园经营权出租</p> <p>土地面积: 11亩 面积单位: 亩 面积: 11亩</p> <p>价格: 2000 元/亩/年</p> <p>成交后, 需支付交易费用: 需支付费用</p> <p>土地用途: 宁夏/银川市/贺兰县</p> <p>土地性质: 国有/集体</p> <p>流转年限: 20 年</p> <p>流转类型: 经营权出租</p> <p>流转位置: 宁夏</p>

当前贺兰山东麓片区酿酒葡萄种植土地租赁费基本超过 1500 元/亩/年，部分高标准葡萄种植基地土地出租价格上涨至 2000 元/亩/年以上，本项目收益上涨空间很大。因此，结合上述信息以及项目实际情况，本项目高标准葡萄种植基地（11495 亩）出租价格暂定 1500 元/亩/年进行测算。经查询土流网，2020 年贺兰山东麓地区葡萄种植地租赁价格 500~800 元/亩/年，2025 年葡萄种植地最低租赁价格达到 1500 元/亩/年，5 年时间上涨了 80%。谨慎考虑，本项目葡萄种植地租赁价格每三年增长 5%。目前贺兰山东麓葡萄种植基地资源稀缺，出租率较高。高标准葡萄种植基地建成一块出租一块，一次性出租年限最少 25 年，谨慎考虑，项目从 2026 年才完成高标准葡萄种植基地出租，开始计算出租收入，预计出租率按照 90%计算，2027 年按照 95%的出租率计算，2028 年及以后年度达到 100%。

因此，在计算期内高标准葡萄种植基地出租收入合计 38960.81 万元。

根据《财政部 税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税〔2017〕58 号），“……四、纳税人采取转包、出租、互换、转让、入股等方式将承包地流转给农业生产者用于农业生产，免征增值税。”所以本项目高标准葡萄种植基地出租收入免征增值税。

2.旅游接待收入

根据公开信息显示，兰山东麓旅游度假区内形成集品鉴、观光、研学、休闲于一体的“紫色经济带”，2024 年兰山东麓旅游度假区共接待游客

496.86 万人次，旅游综合收入 24.84 亿元，相当于人均旅游综合消费 500 元。

本项目建成将一定程度上改善贺兰山东麓生态环境，为项目区葡萄种植提供防风作用的同时为游客提供游憩场所；旅游设施工程建设，为游客提供休息、观赏贺兰山和张骞郡葡萄品种展示园的场所；房车营地和露营地等设施的建设以补贺兰山东麓旅游目的地短板为契机，为游客提供多样化的休闲度假选择；保留矿坑原貌，通过生态修复与葡萄酒产业相结合的方式，通过基础设施建设，打造贺兰山东麓葡萄酒产业发展的窗口。

项目区在贺兰山东麓核心区，是贺兰山东麓主要的游客集散地。2024 年上半年志辉源石酒庄（占地面积 18000 亩）接待旅游人次 23.9 万人次，全年超过 50 万人次。参照志辉源石酒庄旅游接待数量，考虑到本项目占地面积（20665.9 亩）更大，项目区内景点更多，内容更丰富，因此旅游接待人次更多。项目运营期前几年属于培育期，旅游人次随着项目推进逐渐增加，运营期第一年按照 20 万人次预测，之后每年上涨 5 万人次，运营 10 年后接待旅游人次达到 70 万人次，此后保持不变。门票方面，参照贺兰山东麓其他景区门票价格，谨慎考虑，按照 60 元/人次。

贺兰山东麓景区名称	门票
贺兰山岩画	70 元/人次
镇北堡影视城	80 元/人次
贺兰山东麓漫步小镇	65 元/人次

基于以上分析，在计算期内旅游接待收入合计 69240.60 万元。

3.灌溉供水水费收入

根据《张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目可行性研究报告》（修编版），本项目建设高效节水灌溉系统，能够对项目区 11495 亩高标准葡萄种植基地浇灌。项目灌溉工程总投资 5049.00 万元，按照 20 年折旧，

年化折旧金额 252.45 万元。

根据《宁夏回族自治区人民政府办公厅关于印发宁夏回族自治区有关行业用水定额（修订）的通知》（宁政办规发〔2020〕20号），项目所在地西夏区属于北部引黄灌区，北部引黄灌区的葡萄滴灌用水定额为 280m³/亩。为保证葡萄种植用水需求，本项目参照定额标准并结合项目实际情况，预计年用水量为 300m³/亩，11495 亩高标准葡萄种植基地年用水量 344.85 万 m³，每立方米用水包含供水工程折旧额为 0.732 元（年化折旧金额 252.45 万元/年用水量 344.85 万 m³）。考虑到葡萄种植高效节灌需要用电、设备维护等内容，并参考贺兰县酿酒葡萄种植灌溉水价为 1.10 元/m³。本项目灌溉供水水价暂定 1.10 元/m³，农业供水价格较为稳定，计算期内供水价格保持不变。

因此，计算期内可以实现葡萄种植基地灌溉收入 7207.37 万元。

根据《增值税若干具体问题的规定》（国税发〔1993〕154号），“……（六）供应或开采未经加工的天然水（如水库供应农业灌溉用水，工厂自采地下水用于生产），不征收增值税。”所以本项目灌溉用水水费收入不征收增值税。

4.物业服务收入

根据《张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目可行性研究报告》（修编版），本项目建成后需要对整个项目区酒庄、种植户提供物业服务。项目建成后预计物业服务面积 182097.96 平方米，见下表所示。

张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目物业服务费用一览表

序号	位置	服务面积 (m ²)	服 务 内 容
1	智慧共享酒庄(工业)	22880	1.基础服务：房屋安全等房屋管理；绿化养护管理；共用设施设备维修保养；公共区域公共秩序维护；保洁服务；文化服务； 2.可选服务：装饰装修服务、景观水系维护服务； 3.物业费用承担主体：谁租赁谁付费。
2	仓储交易中心(工业)	6,285.87	1.基础服务：房屋安全等房屋管理；绿化养护管理；共用设施设备维

			修养护；公共区域公共秩序维护；保洁服务；文化服务； 2.可选服务：装饰装修服务、景观水系维护服务 3.物业费用承担主体：谁租赁谁付费。
3	42 个企业酒庄（工业）	126000.00	1.基础服务：房屋安全等房屋管理；绿化养护管理；共用设施设备维 修养护；公共区域公共秩序维护；保洁服务；文化服务； 2.可选服务：装饰装修服务、景观水系维护服务； 3.物业费用承担主体：各酒庄承担。
4	银谷大街（即酒吧街） （商业）	25722.90	1.基础服务：房屋安全等房屋管理；绿化养护管理；共用设施设备维 修养护；公共区域公共秩序维护；保洁服务；文化服务； 2.可选服务：装饰装修服务、景观水系维护服务； 3.物业费用承担主体：入驻的酒吧。
5	银谷花园（即七星俱 乐部）（商业）	11502	1.基础服务：房屋安全等房屋管理；绿化养护管理；共用设施设备维 修养护；公共区域公共秩序维护；保洁服务；文化服务； 2.可选服务：装饰装修服务、景观水系维护服务； 3.物业费用承担主体：入驻商家。
6	主题酒店（商业）	12500.00	1.基础服务：房屋安全等房屋管理；绿化养护管理；共用设施设备维 修养护；公共区域公共秩序维护；保洁服务；文化服务； 2.可选服务：装饰装修服务、景观水系维护服务； 3.物业费用承担主体：入驻酒店承担。
7	风情驿站（野奢酒店） （商业）	9500.00	1.基础服务：房屋安全等房屋管理；绿化养护管理；共用设施设备维 修养护；公共区域公共秩序维护；保洁服务；文化服务； 2.可选服务：装饰装修服务、景观水系维护服务； 3.物业费用承担主体：入驻酒店承担。
8	张骞郡游客集散中心 （公服类）	2667.94	1.基础服务：房屋安全等房屋管理；绿化养护管理；共用设施设备维 修养护；公共区域公共秩序维护；保洁服务；文化服务； 2.可选服务：装饰装修服务、景观水系维护服务
9	张骞郡文化中心(公服 类)	2064.16	1.基础服务：房屋安全等房屋管理；绿化养护管理；共用设施设备维 修养护；公共区域公共秩序维护；保洁服务；文化服务； 2.可选服务：装饰装修服务、景观水系维护服务； 3.物业费用承担主体：公共区域，不收取物业费。
合计面积		219122.87	
剔除公益建筑面积，如游客集散中心、文化中心等，最终物业服务面积共计 182097.96 平方米。			

物业服务价格方面参照《银川经济技术开发区管委会关于调整房产租赁和物业管理服务价格的通知》《银川市普通住宅前期物业服务和停车收费政府指导价标准方案》等相关规定，并结合银川文化城物业服务价格确定。目前，银川市新建住宅小区物业服务价格为 2 元/平方米，银川市商业区域物业服务价格 4.5 元~10 元/平方米·月不等，银川文化城物业服务价格 3.8 元/平方米·月。本项目参照银川文化城物业服务价格，按照 3.8 元/平方米·月计算。

考虑到酒庄、商铺等物业服务主体入驻，项目物业服务费按照运营期

第一年 50%考虑，此后每年上涨 10%，2031 年达到 90%并保持不变，因此，计算期内可以实现物业服务收入 14409.93 万元。

根据相关税法规定，“对于一般纳税人，即连续 12 个月物业服务费销售额达到 500 万元以上（含 500 万元）的企业，适用 6%的增值税税率”。故本项目物业服务增值税税率 6%。

5.停车场收费收入

根据《张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目可行性研究报告》（修编版），项目区内将建成地上停车位 1070 个。2020 年 7 月 27 日银川市正式印发《银川市优化规范停车场管理服务工作实施意见》（简称《实施意见》）相关规定，参考该文件，景区和园区停车费一般是按照 5—10 元/辆/天计算（不含夜间停车费）。遵循谨慎性原则，本项目按照 5 元/辆/天计算，车位使用率按照 50%计算，暂不考虑单价上涨。因此，计算期内可以实现收入 914.85 万元。

根据《增值税暂行条例》的相关规定，停车服务也可以被看作是民用服务行业的一部分，此时增值税的税率为 6%。因此，本项目停车费收入增值税税率 6%。

6.广告位招租收入

根据《张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目可行性研究报告》（修编版），整个项目区建成后安装至少 40 个户外广告位。根据市场调研，银川市大型商场 LED 大屏广告费在 4~6 万元/月。此外项目区酒庄众多，且红酒制造成本中促销费用占比超过 30%，因此项目区广告牌位属于稀缺资源。考虑到本项目所建广告牌位较小，并咨询同地段已有路灯广告牌位价格，本项暂定每个广告牌位年化租赁费为 10 万元/年。根据宁夏统计年鉴，2020~2024 年宁夏居民消费价格指数平均为 1.12%，5 年累计上涨 5.6%。

本项目区广告牌位属于稀缺资源，租赁价格上涨空间较大，谨慎考虑，假设每3年上涨5%。广告位使用率前三年分别按照80%、85%、90%，第四年及以后年度按照95%计算，单价保持不变。因此，计算期内可实现广告租赁收入8143.40万元。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)规定，广告位招租服务属于其他情形不动产经营租赁服务，增值税税率9%。

7. 生产供水收入（含污水处理费）

本项目所建供水工程主要用于给园区酒庄生产供水。参照宁夏回族自治区人民政府办公厅2017年12月27日颁布《自治区人民政府办公厅关于印发《宁夏回族自治区水资源税改革试点实施办法》的通知》（宁政办发〔2017〕217号），并结合银川中铁水务集团有限公司关于《银川市自来水价格公示表》，银川市城市生活用水价格从2019年1月1日起执行3.31元/m³标准，非居民生活用水从2019年1月1日起执行4.92元/m³标准，污水处理费单价1.4元/m³。因此，本项目生产供水和污水处理单价暂定6.32元/m³，本项目给水设计规模5000m³/天，污水设计规模4000m³/天。其中污水工程分两期实施，第一期设计规模2000m³/天，二期设计规模2000m³/天，预计2035年建成。一年按照365天计算，一期工程完工后污水处理规模73万方/年，二期完工后污水处理规模146万方/年，谨慎考虑，项目供水规模按照污水处理规模确定，2027年~2034年供水规模为73万方/年，2035年及以后按照146万方/年计算。项目运营期前两年污水处理工程达产率80%、85%，第三年及以后为90%。因此，计算期可实现供水收入12387.52万元。

8. 共享智慧酿造中心（共享酒庄）及储藏共享集成系统（葡萄酒仓储）出租收入

根据《张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目可行性研究报告》（修编版），本项目将建成共享智慧酿造中心（共享酒庄）及储藏共享集成系统（葡萄酒仓储），为入驻园区酒庄提供酿酒设备租赁和仓储租赁。租赁价格参照《银川经济技术开发区管委会关于调整房产租赁和物业管理服务价格的通知》，考虑本项目所建共享酒庄和储藏共享集成系统均属于专用设备及仓储租赁，租赁价格较一般标准化厂房高，谨慎考虑，本项目租赁价格按照银川市经开区标准化厂房租赁价格计算，即 12 元/m²/月，年化为 144 元/m²/年。出租率前四年分别为 80%、85%、90%，第四年及以后年度达到 95%。因此，计算期内可实现共享智慧酿造中心（共享酒庄）及储藏共享集成系统（葡萄酒仓储）出租收入 6284.13 万元。

根据税法相关规定，共享酒庄招租服务属于其他情形不动产经营租赁服务，增值税税率 9%，并按照 12%税率缴纳房产税。

经测算，本项目在计算期内可实现收入总计 157548.61 元，具体如下表所示。

表 7-1 项目预期收入明细表 (单位: 万元)

序号		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
内容	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
运营收入	157548.61					1551.83	4633.37	5162.16	5604.74	6129.46	6512.50	7000.52	7425.99
1. 高标准葡萄种植基地出租收入	38960.81					1551.83	1638.04	1724.25	1724.25	1810.46	1810.46	1810.46	1900.99
面积 (亩)	11495.00					11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00
租金单价 (元/亩·年)	1500.00					1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1575.00	1575.00	1575.00	1653.75
出租率						90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2. 旅游接待收入	69240.60						1200.00	1500.00	1800.00	2100.00	2400.00	2835.00	3150.00
门票单价 (元)	60						60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
年客流量 (万人次)	70						20.00	25.00	30.00	35.00	40.00	45.00	50.00
增长系数							1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0500	1.0500
3. 灌溉用水水费收入	7207.37						379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34
对外出租面积 (亩)	11495						11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00
用水单价 (元/m³)	1.1						1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
年用水量 (m³/亩)	300						300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
4. 物业服务收入	14409.93						415.18	498.22	581.26	664.29	747.33	784.70	784.70
物业服务面积 (平方米)	182097.96						182097.96	182097.96	182097.96	182097.96	182097.96	182097.96	182097.96
单价 (元/平米/月)	3.8						3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.99	3.99
入住率							50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%
5. 共享智慧酿造中心 (共享酒庄) 及储藏共享集成系统 (葡萄酒仓储) 出租收入	6284.13						263.58	280.05	296.52	313.00	313.00	328.65	328.65
面积 (m²)	22880						22,880.00	22,880.00	22,880.00	22,880.00	22,880.00	22,880.00	22,880.00
租金单价 (元/m²/年)	144						144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	151.20	151.20
出租率							80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%
6. 生产供水收入 (含污水处理费)	12387.52						369.088	392.156	415.224	415.224	415.224	415.224	415.224
年供水量 (万m³)							73	73	73	73	73	73	73
供水价格 (含污水处理费)	6.32						6.32	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32
达产率							80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
7. 广告位招商收入	8143.40						320.00	340.00	360.00	399.00	399.00	399.00	418.95
广告位数量 (个)	40.00						40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
广告位年租金 (万元/年)	10.00						10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03
出租率							80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%
8. 停车费收入	914.85						48.15	48.15	48.15	48.15	48.15	48.15	48.15
车位数量 (个)	1,070.00						1,070.00	1,070.00	1,070.00	1,070.00	1,070.00	1,070.00	1,070.00
停车收费单价 (元/个/天)	5.00						5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
使用率							50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

(续上表)

序号		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
内容	合计	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
运营收入	157548.61	7740.99	8471.21	9217.16	9493.32	9493.32	9615.16	9615.16	9615.16	10033.07	10033.07	10033.07	10167.33
1. 高标准葡萄种植基地出租收入	38960.81	1900.99	1900.99	1995.99	1995.99	1995.99	2095.83	2095.83	2095.83	2200.66	2200.66	2200.66	2310.67
面积（亩）	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00
租金单价（元/亩·年）	1500.00	1653.75	1653.75	1736.40	1736.40	1736.40	1823.25	1823.25	1823.25	1914.45	1914.45	1914.45	2010.15
出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2. 旅游接待收入	69240.60	3465.00	3780.00	4410.00	4630.50	4630.50	4630.50	4630.50	4630.50	4862.03	4862.03	4862.03	4862.03
门票单价（元）	60	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
年客流量（万人次）	70	55.00	60.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
增长系数		1.0500	1.0500	1.0500	1.1025	1.1025	1.1025	1.1025	1.1025	1.1576	1.1576	1.1576	1.1576
3. 灌溉用水水费收入	7207.37	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34
对外出租面积（亩）	11495	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00
用水单价（元/m³）	1.1	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
年用水量（m³/亩）	300	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
4. 物业服务收入	14409.93	784.70	784.70	784.70	823.93	823.93	823.93	823.93	823.93	865.13	865.13	865.13	865.13
物业服务面积（平方米）	182097.96	182097.96	182097.96	182097.96	182097.96	182097.96	182097.96	182097.96	182097.96	182097.96	182097.96	182097.96	182097.96
单价（元/平米/月）	3.8	3.99	3.99	3.99	4.19	4.19	4.19	4.19	4.19	4.40	4.40	4.40	4.40
入住率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5. 共享智慧酿造中心（共享酒庄）及储藏共享集成系统（葡萄酒仓储）出租收入	6284.13	328.65	328.65	328.65	345.08	345.08	345.08	345.08	345.08	362.33	362.33	362.33	362.33
面积（m²）	22880	22,880.00	22,880.00	22,880.00	22,880.00	22,880.00	22,880.00	22,880.00	22,880.00	22,880.00	22,880.00	22,880.00	22,880.00
租金单价（元/m²/年）	144	151.20	151.20	151.20	158.76	158.76	158.76	158.76	158.76	166.70	166.70	166.70	166.70
出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6. 生产供水收入（含污水处理费）	12387.52	415.224	830.448	830.448	830.448	830.448	830.448	830.448	830.448	830.448	830.448	830.448	830.448
年供水量（万m³）		73	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146
供水价格（含污水处理费）	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32
达产率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
7. 广告位招商收入	8143.40	418.95	418.95	439.89	439.89	439.89	461.89	461.89	461.89	484.99	484.99	484.99	509.24
广告位数量（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
广告位年租金（万元/年）	10.00	11.03	11.03	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40
出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
8. 停车费收入	914.85	48.15	48.15	48.15	48.15	48.15	48.15	48.15	48.15	48.15	48.15	48.15	48.15
车位数量（个）	1,070.00	1,070.00	1,070.00	1,070.00	1,070.00	1,070.00	1,070.00	1,070.00	1,070.00	1,070.00	1,070.00	1,070.00	1,070.00
停车收费单价（元/个/天）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
使用率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

（二）项目运营成本

本项目运营成本主要包括灌溉用水成本、物业服务成本、人员工资及福利、营销费用、管理费用、维修费用。

1.高标准葡萄种植基地出租成本

高标准葡萄种植基地出租后由承租人负责葡萄园的日常维护养护，葡萄种植基地出租无运营成本。

2.旅游接待成本

旅游接待服务产生的运营成本主要包括人员成本、营销费用等。项目建成后引进专业旅游运营管理单位，旅游接待所产生的成本合并到项目整体的工资及福利费、营销费、管理费、维修费成本中计算。

3.灌溉用水成本

银川市发展和改革委员会、银川市水务局《关于制定银川市三区农业水价的通知》（银发改发〔2021〕117号）和银川市西夏区人民政府办公室印发《关于执行西夏区农业灌溉末级渠系水价的通知》（银西政办发〔2021〕26号）农业灌溉末级渠系水价自流灌区 0.087 元/立方米，扬水灌区 0.127 元/立方米。依据以上政策，本项目从未级渠系取水，水源费按照 0.127 元/m³计算，考虑 10%管网漏损，年化取水费 43.8 万元。高效节灌需要泵站扬水，用电量大约为 0.1 元/m³，年化电费 34.49 万元，灌溉设施维护费按照灌溉工程投资额 0.5%计提维护费，年化维护费 25.25 万元，项目建成后提供 3 年质保期，质保期内不计提维护费。管理费及其他费用，按照上述灌溉成本的 10%计提，年化管理费及其他费用为 10.84 万元。因此，计算期内灌溉成本合计 2182.09 万元。

4.物业服务成本

物业服务的运营成本主要包含物业服务人员工资以及物业服务耗材等，

目前，银川市住宅小区物业成本占物业管理费的比例在 70%~90%之间（其中：人工 40%~45%；耗材 15%；维护费 10%；绿化 5%；管理费 10%）。按照谨慎性原则，考虑物业公司的低利润率行业特性，物业成本按照物业收入的 80%计提成本，因此，计算期内物业服务成本合计 11527.95 万元。

5.停车场收费成本

项目区停车场主要为地上公共停车场，采用电子收费杆，日常维护内容较少，产生成本较少，相关费用并入项目整体管理费、维修费成本中计算。

6.广告位招租成本

广告位招租的运营成本主要为日常维护，该部分费用合并到本项目整体的营销费、维修费成本中计算。

7.生产供水成本（含污水处理成本）

本项目生产供水水源来自银川西线供水，结合生产供水成本、污水处理成本，本项目生产供水成本按照生产供水收入的 80%计提，计算期内生产供水成本共计 11148.76 万元。

8.工资及福利费

根据项目建设内容并参考宁夏同行业其他已运营的产业园现状，本项目需要园区设施设备维护员 5 人，电力设施管护人员 3 人，广告营销、招商引资人员 10 人，管理人员 2 人，共计配备 20 人。参照《2023 年宁夏人力资源市场工资价位和行业人工成本信息》统计情况，调查数据显示：“从行业企业工资价位来看，中位数排名前三的行业分别为采矿业、电力热力燃气及水生产和供应业、信息传输软件和信息技术服务业，分别为 10.72 万元/年、10.55 万元/年、9.06 万元/年”。综合考虑本项目人员类型，确定项目人员成本（含福利费）按照 10 万元/年。根据《宁夏统计年鉴》（2024），

近 5 年宁夏地区城镇非私营单位在岗职工平均工资增长率 1%，谨慎考虑，本项目人员工资及福利每三年增长 5%。因此，计算期内人员工资及福利合计 4617.19 万元。

9.营销费用

营销费用计提比例根据项目可行性研究报告（修编版）和项目建成后实际情况，并参考广告公司销售费用占收入的比例确定。本项目中，广告收入占项目总收入的比例为 5.2%。通常广告公司营销费用占收入的比例不超过 15%。以此比例计算的本项目营销费占整个项目收入的比例约为 0.78%。考虑到项目建成后需要大量营销才能保障广告牌位出租率和旅游人数持续增加，故营销费用占收入比例按照 5%计提。因此，本项目营销费用合计 7799.84 万元。

10.管理费用

管理费主要为园区日常经营性费用，包括停车场管理费、广告牌租赁管理费、游客接待管理费。根据项目可行性研究报告并参考宁夏同行业其他已运营的产业园现状，结合项目建成后的实际管理内容，管理费用按收入的 5%进行估算。因此，计算期内管理费用合计 7799.84 万元。

11.维修费用

本项目建成后需要对园区道路、共享智慧酿造中心（共享酒庄）及储藏共享集成系统、停车场、广告牌位等提供维修，根据项目可行性研究报告并参考宁夏同行业其他已运营的产业园现状，维修费用按收入的 5%进行估算。因此，合作期内维修费用合计 7799.84 万元。

因项目收入包含增长率，故营销费用、管理费用、维修费用不再设置增长率。综上，本项目在计算期内总经营成本 52875.50 万元，具体如下表所示。

表 7-2 项目运营成本明细表

单位：万元

内容	合计（或 均值）	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
运营成本	52,875.50	-	-	-	-	200.00	1,650.79	1,817.30	1,980.88	2,153.79	2,277.67	2,391.27	2,455.09	2,502.34
1. 工资及福利	4,617.19					200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50
人数	20.00					20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
薪资（万元/年）	10.00					10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03
2. 物业服务成本（物业收入80%计提）	11,527.95	-	-	-	-	-	332.15	398.58	465.01	531.43	597.86	627.76	627.76	627.76
3. 灌溉水成本	2,182.09						91.46	91.46	91.46	119.23	119.23	119.23	119.23	119.23
3.1引水量-考虑10%漏损（万m³）	7,280.17	-	-	-	-	-	383.17	383.17	383.17	383.17	383.17	383.17	383.17	383.17
3.2单价（元/m³）	0.1270						0.1270	0.1270	0.1270	0.1270	0.1270	0.1270	0.1270	0.1270
3.3维护成本	403.92									25.25	25.25	25.25	25.25	25.25
3.4用电成本	655.22						34.49	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49
3.5管理费及其他费用	198.37						8.31	8.31	8.31	10.84	10.84	10.84	10.84	10.84
4. 生产供水成本（含污水处理成本-80%）	11,148.76	-	-	-	-	-	332.18	352.94	373.70	373.70	373.70	373.70	373.70	373.70
5. 维修费用（收入×5%）	7,799.84	-	-	-	-	-	231.67	258.11	280.24	306.47	325.62	350.03	371.30	387.05
6. 营销费用（收入×5%）	7,799.84	-	-	-	-	-	231.67	258.11	280.24	306.47	325.62	350.03	371.30	387.05
7. 管理费用（收入×5%）	7,799.84					-	231.67	258.11	280.24	306.47	325.62	350.03	371.30	387.05

（续附表 7-2）

内 容	合 计（或 均值）	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
运营成本	52,875.50	2,996.60	3,108.49	3,181.30	3,192.88	3,211.16	3,211.16	3,223.31	3,318.95	3,318.95	3,331.72	3,351.85
1. 工资及福利	4,617.19	231.53	231.53	231.53	243.10	243.10	243.10	255.26	255.26	255.26	268.02	268.02
人数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
薪资（万元/年）	10.00	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40	13.40
2. 物业服务成本（物业收入80%计提）	11,527.95	627.76	627.76	659.15	659.15	659.15	659.15	659.15	692.10	692.10	692.10	692.10
3. 灌溉水成本	2,182.09	119.23	119.23	119.23	119.23	119.23	119.23	119.23	119.23	119.23	119.23	119.23
3.1引水量-考虑10%漏损（万m³）	7,280.17	383.17	383.17	383.17	383.17	383.17	383.17	383.17	383.17	383.17	383.17	383.17
3.2单价（元/m³）	0.1270	0.1270	0.1270	0.1270	0.1270	0.1270	0.1270	0.1270	0.1270	0.1270	0.1270	0.1270
3.3维护成本	403.92	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25	25.25
3.4用电成本	655.22	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49	34.49
3.5管理费及其他费用	198.37	10.84	10.84	10.84	10.84	10.84	10.84	10.84	10.84	10.84	10.84	10.84
4. 生产供水成本（含污水处理成本-80%）	11,148.76	747.40	747.40	747.40	747.40	747.40	747.40	747.40	747.40	747.40	747.40	747.40
5. 维修费用（收入×5%）	7,799.84	423.56	460.86	474.67	474.67	480.76	480.76	480.76	501.65	501.65	501.65	508.37
6. 营销费用（收入×5%）	7,799.84	423.56	460.86	474.67	474.67	480.76	480.76	480.76	501.65	501.65	501.65	508.37
7. 管理费用（收入×5%）	7,799.84	423.56	460.86	474.67	474.67	480.76	480.76	480.76	501.65	501.65	501.65	508.37

（三）项目相关税费

本项目的运营单位是国有企业，属于一般纳税人，需要考虑税费。根据项目收入类型，销项税按照相关税法要求计算。进项税中修理费、营销费、管理费、物业成本按照 6% 缴纳进项税，人员工资及福利不考虑增值税。城建税按照增值税的 7%，教育费附加按照增值税的 3%，地方教育费附加按照增值税的 2%。

项目建设期取得的进项税发票可在运营期内抵扣，本项目工程直接费用按照 9% 取得进项税发票，工程建设其他费用按照 6% 取得进项税发票。本项目增值税及附加详见下表。

表 7-3 项目税费明细表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1 缴纳增值税	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 税金及附加	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1 城市建设维护税	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 教育费附加和地方教育附加费	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
销项税额	5,977.98	-	-	-	-	-	142.34	167.03	191.72	217.98	239.67	267.70	287.17
进项税额	10,667.10	-	-	-	-	8,690.07	58.14	66.39	73.91	82.12	89.14	94.97	98.58
建设期						8,690.07							
运营期			-										
其他税费	691.83	-	-	-	-	-	29.02	30.83	32.64	34.46	34.46	36.18	36.18
税收合计	691.83		-	-	-	-	29.02	30.83	32.64	34.46	34.46	36.18	36.18

（续上表）

年度	合计	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1 缴纳增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1 城市建设维护税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 教育费附加和地方教育附加费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
销项税额	5,977.98	305.00	322.83	360.22	376.28	376.28	378.10	378.10	378.10	396.87	396.87	396.87	398.87
进项税额	10,667.10	101.26	107.46	113.79	117.91	117.91	118.95	118.95	118.95	124.36	124.36	124.36	125.50
建设期													
运营期													
其他税费	691.83	36.18	36.18	36.18	37.99	37.99	37.99	37.99	37.99	39.89	39.89	39.89	39.89
税收合计	691.83	36.18	36.18	36.18	37.99	37.99	37.99	37.99	37.99	39.89	39.89	39.89	39.89

由上表可知，项目建设期进项在运营期税抵扣后，无需缴纳增值税。其他税费主要为共享酒庄租赁费缴纳的房产税，计算期内共计 691.83 万元。

（四）项目可偿债收益

项目可偿债收益=项目收入—项目运营成本—占用项目偿债收益的相

关税费和其他费用。

在债券存续期内，本项目累计可实现收入 157548.61 万元，总运营成本 52875.50 万元，相关税费 691.83 万元，可偿债收益为 103981.28 万元，总债务还本付息为 82531.20 万元，经计算项目总债务偿债覆盖倍数为 1.26，专项债券偿债覆盖倍数为 2.61，债务保障倍数大于 1.20，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

二、债务还本付息情况

（一）专项债券还本付息情况

本项目发行债券总额 25000 万元，计划分两批发行完成。其中，2022 年发行完成专项债券 15200 万元，发行期限安排为 20 年；2025 年计划发行 9800 万元，发行期限安排为 20 年。

2022 年 11 月，宁夏回族自治区人民政府发行《022 年宁夏回族自治区城乡发展专项债券（三期）-2022 年宁夏回族自治区政府专项债券（十期）》，总发行规模 4.63 亿元，发行期限 20 年，发行利率为 3.25%。其中，张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目获得专项债券资金 1.52 亿元，用于张骞葡萄郡（银谷世界碳汇葡萄园）建设项目。

2025 年宁夏发行最新的地方政府专项债 20 年期利率为 2.02%，谨慎考虑，故本项目续发 9800 万元利率暂定为 2.50%。专项债利息总计 14780.00 万元，债券本息合计 39780 万元。在债券存续期内，每半年支付利息一次，债券到期后一次性还本，最后一期利息随本金一起支付。

（二）市场化融资还本付息情况

根据实施单位与中国农业发展银行宁夏回族自治区分行签订的贷款合同，本项目贷款本金分期偿还，利率暂定 3.45% 计算，合作期内利息总计

12693.70 万元，本息合计 42693.70 万元，具体还款计划如下表所示。

表 7-4 项目银行贷款偿还明细表（单位：万元）

年份	贷款本金	银行借款本金支出	年末贷款余额	银行借款利息支出
2022 年				
2023 年				
2024 年	10,000.00		10,000.00	57.50
2025 年	20,000.00		30,000.00	460.00
2026 年	0.00		30,000.00	1,035.00
2027 年	0.00	700.00	29,300.00	1,035.00
2028 年	0.00	700.00	28,600.00	1,010.85
2029 年	0.00	1,100.00	27,500.00	986.70
2030 年	0.00	1,100.00	26,400.00	948.75
2031 年	0.00	1,600.00	24,800.00	910.80
2032 年	0.00	1,600.00	23,200.00	855.60
2033 年	0.00	1,800.00	21,400.00	800.40
2034 年	0.00	1,800.00	19,600.00	738.30
2035 年	0.00	1,800.00	17,800.00	676.20
2036 年	0.00	1,800.00	16,000.00	614.10
2037 年	0.00	1,800.00	14,200.00	552.00
2038 年	0.00	1,800.00	12,400.00	489.90
2039 年	0.00	1,800.00	10,600.00	427.80
2040 年	0.00	1,800.00	8,800.00	365.70
2041 年	0.00	2,000.00	6,800.00	303.60
2042 年	0.00	2,000.00	4,800.00	234.60
2043 年	0.00	2,400.00	2,400.00	165.60
2044 年	0.00	2,400.00	0.00	82.80
合计		30,000.00		12,693.70

（三）总体债务还本付息情况

本项目自 2023 年起开始付息，其中，2023 年、2024 年、2025 年偿还专项债券利息 494.00 万元、494.00 万元、616.50 万元，2026-2042 年每年偿还专项债券利息 739 万元，2043 年、2044 年、2045 年偿还专项债券利

息分别为 245 万元、245 万元和 122.5 万元，故专项债券利息总计 13839.20 万元。贷款利息从 2024 年开始计算，具体利息支出按照下表所示。

本项目 2042 年偿还专项债券本金 15200 万元，2045 年偿还专项债券本金 9800 万元，故专项债券本金总计 25000 万元。

综上，本项目债券本息合计 81590.40 万元，其中专项债券利息 14780 万元，银行贷款利息 12751.20 万元，专项债本金 25000 万元，贷款本金 30000 万元，具体总体债务还本付息情况如下表所示。

表 7-5 项目还本付息表（单位：万元）

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	2033年
筹资活动现金流出	39,780.00	-	494.00	494.00	616.50	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00
已发专项债利息支出	9,880.00	-	494.00	494.00	494.00	494.00	494.00	494.00	494.00	494.00	494.00	494.00	494.00
已发专项债本金支出	15,200.00												
偿还专项债利息支出	4,900.00				122.50	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00
偿还专项债本金支出	9,800.00				-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款本金支出	30,000.00						700.00	700.00	1,100.00	1,100.00	1,600.00	1,600.00	1,800.00
银行借款利息支出	12,693.70			57.50	460.00	1,035.00	1,035.00	1,010.85	986.70	948.75	910.80	855.60	800.40

（续表 7-3）

项目	合计	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
筹资活动现金流出	39,780.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	15,939.00	245.00	245.00	9,922.50
已发专项债利息支出	9,880.00	494.00	494.00	494.00	494.00	494.00	494.00	494.00	494.00	494.00			
已发专项债本金支出	15,200.00									15,200.00			
偿还专项债利息支出	4,900.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	122.50
偿还专项债本金支出	9,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,800.00
银行借款本金支出	30,000.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	2,000.00	2,000.00	2,400.00	2,400.00	
银行借款利息支出	12,693.70	738.30	676.20	614.10	552.00	489.90	427.80	365.70	303.60	234.60	165.60	82.80	

三、偿债指标计算

本项目偿债指标如下：

(1) 总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=89.43%

(2) 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.26

(3) 总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=1.89

(4) 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=2.61

(5) 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=4.16

经测算，本项目债务保障倍数均大于 1.2，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自求平衡，因此，本项目具有较好的偿债能力。

四、资金测算平衡情况

本项目累计资金流入 276357.81 万元，在偿还本项目总债务后，仍有 23994.26 万元的累计现金结余，具体如下表所示：

表 7-6 项目资金平衡分析表（单位：万元）

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	2033年
经营活动现金流量表													
经营活动现金流入	157,548.61	-	-	-	-	1,551.83	4,633.37	5,162.16	5,604.74	6,129.46	6,512.50	7,000.52	7,425.99
运营收入	157,548.61	-	-	-	-	1,551.83	4,633.37	5,162.16	5,604.74	6,129.46	6,512.50	7,000.52	7,425.99
经营活动现金流出	53,567.34	-	-	-	-	200.00	1,679.81	1,848.13	2,013.52	2,188.25	2,312.13	2,427.45	2,491.27
运营成本	52,875.50	-	-	-	-	200.00	1,650.79	1,817.30	1,980.88	2,153.79	2,277.67	2,391.27	2,455.09
税金及附加	691.83	-	-	-	-	-	29.02	30.83	32.64	34.46	34.46	36.18	36.18
经营活动产生现金流量净额	103,981.28	-	-	-	-	1,351.83	2,953.56	3,314.03	3,591.22	3,941.22	4,200.37	4,573.07	4,934.72
投资活动产生的现金流量													
投资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金流出	116,265.02	6,500.00	30,600.00	29,386.00	29,937.50	19,841.52	-	-	-	-	-	-	-
静态投资	116,265.02	6,500.00	30,600.00	29,386.00	29,937.50	19,841.52							
建设期利息	-	-	-	-	-								
投资活动产生现金流量净额	-116,265.02	-6,500.00	-30,600.00	-29,386.00	-29,937.50	-19,841.52	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量													
筹资活动现金流入	118,809.20	6,500.00	31,094.00	29,937.50	31,014.00	20,263.70	-	-	-	-	-	-	-
发行债券金额	25,000.00		15,200.00	-	9,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-
财政安排资金	12,023.50	4,747.50	5,462.00	600.00	1,214.00		-	-	-	-	-	-	-
银行借款	30,000.00			10,000.00	20,000.00								
单位自筹资金	51,785.70	1,752.50	10,432.00	19,337.50	-	20,263.70	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流出	82,531.20	-	494.00	551.50	1,076.50	1,774.00	2,474.00	2,449.85	2,825.70	2,787.75	3,249.80	3,194.60	3,339.40
偿还专项债本金支付的现金	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还专项债利息所支付的现金	14,780.00	-	494.00	494.00	616.50	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00
偿还借款本金支付的现金	30,000.00	-	-	-	-	-	700.00	700.00	1,100.00	1,100.00	1,600.00	1,600.00	1,800.00
偿还借款利息所支付的现金	12,751.20	-	-	57.50	460.00	1,035.00	1,035.00	1,010.85	986.70	948.75	910.80	855.60	800.40
筹资活动产生的现金流量净额	36,278.00	6,500.00	30,600.00	29,386.00	29,937.50	18,489.70	-2,474.00	-2,449.85	-2,825.70	-2,787.75	-3,249.80	-3,194.60	-3,339.40
初期现金	-	-	-	-	-	-	0.00	479.57	1,343.74	2,109.26	3,262.73	4,213.30	5,591.76
期内现金净增加额	23,994.26	-	-	-	-	0.00	479.56	864.18	765.52	1,153.47	950.57	1,378.47	1,595.32
期末现金余额	23,994.26	-	-	-	-	0.00	479.57	1,343.74	2,109.26	3,262.73	4,213.30	5,591.76	7,187.08
本项目总债务偿债覆盖倍数	1.26	本项目专项债偿债覆盖倍数			2.61								

(续表 7-4)

项目	合计	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
经营活动现金流量表													
经营活动现金流入	157,548.61	7,740.99	8,471.21	9,217.16	9,493.32	9,493.32	9,615.16	9,615.16	9,615.16	10,033.07	10,033.07	10,033.07	10,167.33
运营收入	157,548.61	7,740.99	8,471.21	9,217.16	9,493.32	9,493.32	9,615.16	9,615.16	9,615.16	10,033.07	10,033.07	10,033.07	10,167.33
经营活动现金流出	53,567.34	2,538.52	3,032.78	3,144.67	3,219.29	3,230.87	3,249.15	3,249.15	3,261.30	3,358.84	3,358.84	3,371.61	3,391.75
运营成本	52,875.50	2,502.34	2,996.60	3,108.49	3,181.30	3,192.88	3,211.16	3,211.16	3,223.31	3,318.95	3,318.95	3,331.72	3,351.85
税金及附加	691.83	36.18	36.18	36.18	37.99	37.99	37.99	37.99	37.99	39.89	39.89	39.89	39.89
经营活动产生现金流量净额	103,981.28	5,202.47	5,438.43	6,072.49	6,274.03	6,262.45	6,366.02	6,366.02	6,353.86	6,674.23	6,674.23	6,661.47	6,775.58
投资活动产生的现金流量													
投资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金流出	116,265.02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
静态投资	116,265.02												
建设期利息	-												
投资活动产生现金流量净额	-116,265.02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量													
筹资活动现金流入	118,809.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
发行债券金额	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
财政安排资金	12,023.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	30,000.00												
单位自筹资金	51,785.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流出	82,531.20	3,277.30	3,215.20	3,153.10	3,091.00	3,028.90	2,966.80	2,904.70	3,042.60	18,173.60	2,810.60	2,727.80	9,922.50
偿还专项债本金支付的现金	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	15,200.00	-	-	9,800.00
偿还专项债利息所支付的现金	14,780.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	739.00	245.00	245.00	122.50
偿还借款本金支付的现金	30,000.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	2,000.00	2,000.00	2,400.00	2,400.00	-
偿还借款利息所支付的现金	12,751.20	738.30	676.20	614.10	552.00	489.90	427.80	365.70	303.60	234.60	165.60	82.80	-
筹资活动产生的现金流量净额	36,278.00	-3,277.30	-3,215.20	-3,153.10	-3,091.00	-3,028.90	-2,966.80	-2,904.70	-3,042.60	-18,173.60	-2,810.60	-2,727.80	-9,922.50
初期现金	-	7,187.08	9,112.25	11,335.49	14,254.87	17,437.90	20,671.46	24,070.67	27,531.99	30,843.25	19,343.88	23,207.51	27,141.18
期内现金净增加额	23,994.26	1,925.17	2,223.23	2,919.39	3,183.03	3,233.55	3,399.22	3,461.32	3,311.26	-11,499.37	3,863.63	3,933.67	-3,146.92
期末现金余额	23,994.26	9,112.25	11,335.49	14,254.87	17,437.90	20,671.46	24,070.67	27,531.99	30,843.25	19,343.88	23,207.51	27,141.18	23,994.26

五、其他事项说明

（一）项目建设主要风险因素

本项目主要风险因素为工程技术风险、资金偿付风险、经营风险、市场风险等。

1.工程技术风险

工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延长所造成的损失。本项涉及的到的工程方面的技术问题比较简单,但在具体选用一些建筑材料时可以比选的空间较大,如何优化选用会对工程的造价造成较大的影响。

控制措施：继续深入地质勘察工作，将不明朗的因素降到最低。前瞻性规划，精心设计，合理有效地组织施工和管理，使项目的质量、投资、进度控制在计划范围内。加强与规划设计单位的沟通，充分落实和评审施工单位的施工方案，同时对于一些用量大的可供选择的设备和建材做好招标比选工作，以避免选材不当带来的技术风险。

2.资金偿付风险

在债券存续期内，如果项目实施单位的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，项目实施单位不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响债券本息的按期足额偿付。

控制措施：建立健全有效的资金内控机制，严格按照国家相关法律法规进行项目招投标工作，在资金运用与控制上做到规范有序、合理合法。项目实施单位加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，将财务杠杆控制在合理水平，确保项目的可持续发展，尽可能降低本期债券的偿付风

险。同时，发行人还将设立偿债资金专户，用于偿债资金的归集和划付，并设置本金提前偿付条款，有效地控制兑付风险。

3.经营风险

现阶段行业体制仍处于改革变化中，在项目运转和操作过程中面临一定的风险。若相关政策的变化，可能会影响项目的正常推进，从而对项目的推进和资金的管理带来风险。项目实施单位从事园区基础设施建设，其投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果未来出现经济增长放缓或者衰退，对项目实施单位的业务会产生不利影响，从而影响项目实施单位的盈利能力。项目实施单位所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

控制措施：提高项目前期工作的科学性、准确性，加强政策的学习和预判，降低决策风险。在项目实施前，从合法性、合理性、可行性、安全性等方面对事前、事中、事后可能引发的问题进行全面分析和预测评估，确保将项目经营风险降到最低限度。同时，项目实施单位将依托自身综合经济实力，提高管理水平和运营效率，尽可能使投资开发周期与宏观经济运行周期及行业景气周期保持一致，最大限度地降低经济周期对项目盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

4.市场风险

主要是指由于市场需求变化给项目带来损失的可能性。本项目虽然经过了市场分析，但若市场供需总量的实际情况与预测值发生偏离，打破原有的市场格局，又或者由于市场条件的变化等，都将对项目的效益产生影响。项目实施单位主要经营领域涉及产业园区基础设施建设行业，此行业的经营发展与产业政策紧密联系，目前都受到国家和地方产业政策的支持。但是，国家和地方产业政策会随着国民经济发展状况的变化而进行不同程

度的调整，宏观调控政策、产业政策的调整可能会影响行业的未来发展，不排除在一定时期内对发行人的经营环境、经营管理活动和业绩产生不利影响的可能性。

控制措施：项目实施单位在现有的政策条件下将在努力提升项目可持续发展能力的同时，将针对未来政策变动风险，与主管部门保持密切的联系。通过加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对项目实施单位经营和盈利造成的不利影响。

（二）还款保障措施

1.合规管理、严控风险

本项目专项债资金到位后，专项债资金将严格按照财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）等文件要求，实行统一管理，分级负责，强化专项债券的使用管理。资金管理应遵循“依法合规、真实完整，严格监督、公开透明，限定用途、强化绩效”的原则，保证专款专用，明确资金用途、来源和还款保障。

2.及时信息披露

按照《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）第十二条、第十三条、第十四条、第十五条、第十六条等规定，遵循诚实信用原则，及时披露专项债券基本信息等情况，在专项债券存续期内持续披露募投项目、资金使用等情况，为投资者提供及时有效的信息，保护投资者有效权益。

3.建立债务风险应急处置预案

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）等文件的相关要求，实施单位要加强专项债资金管理，从制度层面建立地方政府专项债风险防控措施及风险应急处置预案，进一步细化专项债风险预警和应急处置工作各个环节的流程和步骤，全面防控专项债风险并完善应急处置机制。

附表：

财政预算安排资金情况一览表

序号	资金类别	金额(万元)	指标文件	时间	到位情况
1	高效节水财政资金	3,118.00	《支持高效节水农业财政政策措施的实施方案》 (宁财(农)发(2022)75号)	2022	已到位
2	工信厅共享酒庄设施设备补助资金	1,964.00	《自治区财政厅关于下达 2023 年度自治区开发区高质量发展专项资金的通知》宁财(建)指标 (2023)564 号	2023	已到位
3	张骞葡萄郡园区基础配套补助资金	1,200.00	中共宁夏贺兰山葡萄酒产业园区工作委员会会议纪要(2022 年第 26 次)	2022	已到位
4	张骞郡建设性规划设计补助资金	380.00	中共宁夏贺兰山葡萄酒产业园区工作委员会会议纪要(2022 年第 33 次)	2022	已到位
5	张骞葡萄郡高效节水初步设计财政资金	49.50	中共宁夏贺兰山葡萄酒产业园区工作委员会会议纪要(2022 年第 27 次)	2022	已到位
6	张骞郡葡萄酒产业生态修复示范区国土综合整治示范项目资金	3,498.00	中共宁夏贺兰山葡萄酒产业园区工作委员会会议纪要(2023 年第 13 次)	2023	已到位
7	发改委补助资金	600.00	指标文还未下达	2024	已到位
8	道路建设补助资金	690.00	指标文还未下达	2025	2024 年 2025 年，基础设施建设完成到位
9	工信厅供水管网补助资金	524.00	自治区财政厅关于下达 2024 年开发区低成本化改造项目资金的通知（宁财(建)指标（2024）653 号）	2025	已到位
合计		12,023.50			