

石嘴山市大武口区长胜街道、石炭井街道 老旧街区提升改造项目 专项债券实施方案

实施部门：石嘴山景岳文化发展有限公司
主管部门：石嘴山市大武口区发展和改革局
财政部门：石嘴山市大武口区财政局
编制日期：二〇二六年六月

目录

第一章 拟整债券基本情况.....	1
第二章 项目所在地基本情况	2
一、石嘴山市大武口区概况.....	3
二、经济发展状况	4
三、财政收支及债务情况.....	4
第三章 项目背景	6
第四章 项目基本情况	8
一、项目概况	8
二、建设内容及规模	9
三、项目实施计划	10
四、项目投后管理	10
第五章 经济社会效益分析	11
一、经济效益	11
二、社会效益	11
第六章 绩效评估分析	12
一、事前绩效评估情况	12
二、绩效目标	14
第七章 项目投资概算及资金筹措方案.....	17
一、投资概算	17
二、资金筹措方案	19
第八章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	22
一、预期收入	22
二、债务还本付息情况	27
三、偿债指标计算	31
四、资金测算平衡情况	31

五、其他事项说明	34
第九章 压力测试及评价	38
一、压力测试	38
二、总体评价	38

专项债券信息摘要

基本信息					
项目名称	石嘴山市大武口区长胜街道、石炭井街道老旧街区提升改造项目				
项目概算投资	6337.21 万元				
项目建设期	10 个月（2026 年 9 月至 2027 年 6 月）				
项目资本金	1337.21 万元				
专项债券发行计划					
发行年份	发行金额	发行期限	测算利率		
2026 年 （本次发行）	3800.00 万元	20 年	2.50%		
2027 年 （计划发行）	1000.00 万元	20 年	2.50%		
拟调整债券信息					
原债券编码	调整额度	发行日期	到期日期	债券期限	债券利率
2505982	200.00 万元	2025-9-8	2035-9-9	10 年	2.06%
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 拟调整债券基本情况

2025 年宁夏回族自治区城乡发展专项债券（十期）-2025 年宁夏回族自治区政府专项债券（十六期）于 2025 年 9 月 8 日发行，2035 年 9 月 9 日到期，债券期限 10 年，发行金额 16.5544 亿元，发行利率 2.06。其中中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧房改造项目，按照监管核查意见确需调整，债券资金 30000.00 万元未使用，其中 200.00 万元调整至本项目。

表 1-1 拟调整债券基本情况表

一、债券信息									二、区划信息			
债券编码	债券简称	债券全称	发行日期	到期日期	发行利率（%）	发行金额	未使用金额	用途调整金额	市县名称（调整前）	区划编码（调整前）	市县名称（调整后）	区划编码（调整后）
2505982	25宁夏债26	2025年宁夏回族自治区城乡发展专项债券（十期）-2025年宁夏回族自治区政府专项债券（十六期）	2025-9-8	2035-9-9	2.06	30000	200	200	海原县	640522	大武口区	640202

2025 年宁夏回族自治区城乡发展专项债券（十期）-2025 年宁夏回族自治区政府专项债券（十六期）结余专项债券资金调整至石嘴山市大武口区长胜街道、石炭井街道老旧街区提升改造项目，未来对应利息以及本金由石嘴山市大武口区长胜街道、石炭井街道老旧街区提升改造项目净收益偿还，经测算，石嘴山市大武口区长胜街道、石炭井街道老旧街区提升改造项目能够保障本项目建设期内每年的利息偿付，未来净收益能够保障本项目运营期内每年的利息偿付。

第二章 项目所在地基本情况

一、石嘴山市大武口区概况

（一）区域位置

石嘴山市位于宁夏银川平原的北部，居宁蒙陕三省（区）交汇处，是贯通西北与华北的要塞。市域东与内蒙古鄂尔多斯相邻；南与银川市相连；西依贺兰山与内蒙古阿拉善盟毗邻；北与内蒙古乌海市接。石山市距首府银川 80 公里，是宁夏第二大城市，市域土地总面积约 5310 平方公里占宁夏土地面积的 10.25%。其中市辖区面积 2262 平方公里，现辖大武口区、惠农区、平罗县。

大武口区隶属于宁夏回族自治区石嘴山市，是石嘴山市政治、经济、文化商贸和信息中心。位于宁夏北部，是因煤而立、因工而兴的老工业城市是宁夏工业重镇石嘴山市党政机关所在地，被中央文明委命名为全国创建文明城市工作“先进城区”。大武口区位于宁夏回族自治区北部，是石嘴山市市委和市人民政府机构所在地。

（二）行政区划

大武口区位于东经 106 度 05 分至 30 分、北纬 38 度 17 分至 51 分之间，西、北与内蒙古自治区阿拉善盟阿拉善左旗接壤、东与惠农区接壤、南与平罗县接壤，成立于 1973 年 6 月，目前下辖 2 个经济开发区、10 个街道办事处、12 个行政村和 51 个社区居委会。区域面积 1008 平方公里，其中城市建成区面积 80 平方公里。

二、经济发展状况

2023 年，大武口区完成地区生产总值 242.6 亿元，同比增长 2.3%，增速与前三季度持平，较上年同期低 0.7 个百分点，比全区平均水平（6.6%）低 4.3 个百分点，比全市平均水平（3.8%）低 1.5 个百分点。其中：第一产业增加值 2.36 亿元，同比增长 3%，较前三季度高 0.8 个百分点，较上年同期低 5.7 个百分点；第二产业增加值 119.73 亿元，同比增长 1.5%，较前三季度高 1.6 个百分点，较上年同期低 1.5 个百分点；第三产业增加值 120.51 亿元，同比增长 3%，较前三季度低 1.3 个百分点，较上年同期高 0.1 个百分点。三次产业结构为 0.97：49.35：49.67。

2024 年，大武口区经济呈稳健增长态势，核心经济指标亮眼。地区生产总值增长 5.4%，固定资产投资增长 12.2%，规上工业增加值增长 12.6%，一般公共预算收入增长 6.4%，城镇和农村居民人均可支配收入分别增长 5.3% 和 6.5%，展现出强劲的发展活力。

2025 年大武口区实现生产总值 208.10 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 2.61 亿元，增长 6.0%；第二产业增加值 82.87 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 122.61 亿元，增长 4.2%。

三、财政收支及债务情况

（一）大武口区财政收支情况

大武口区 2021 年至 2025 年财政收支情况如下表所示：

表 2-1 大武口区财政收支情况表

单位：万元

年度	一般公共预算		政府性基金预算	
	收入	支出	收入	支出

2021	202160	170,061	6316	5648
2022	251375	208021	4311	3006
2023	293646	241702	7019	6454
2024	275758	218459	28669	17138
2025	283531	222268	123610	100219

（二）大武口区债务情况

大武口区 2025 年末债务余额为 31.31 亿元，其中：一般债务 21.36 亿元，专项债务 9.95 亿元。本项目债券资金发行后，需要根据发行额度，报大武口区本级人大和政府同意后调整大武口区债务限额。

第三章 项目背景

乡村振兴战略持续深化推进，2025年1月中共中央、国务院发布的《乡村全面振兴规划（2024—2027年）》明确将实施乡村振兴作为“三农”工作总抓手，强调建设生态宜居美丽乡村、提升农民获得感与幸福感，而“千万工程”经验的推广则进一步引导乡村从人居环境整治向产业、文化、生态协同振兴升级，为农村闲置资源盘活与城乡融合发展提供了政策指引。在此背景下，宁夏回族自治区积极响应，出台《宁夏回族自治区学习运用“千万工程”经验加快推进城乡融合发展的若干举措》等政策，鼓励通过自营、出租、入股等方式盘活农村闲置房地资源，加强农村养老服务供给，推动农村公共基础设施建管结合，为地方老旧街区改造项目提供了明确的政策依据与方向支持。

石嘴山市大武口区长胜街道龙泉村与石炭井街道存在资源利用与发展转型的现实需求。龙泉村虽拥有全国文明村、全国乡村旅游重点村等荣誉，养老服务设施已形成一定格局，但养老院存在供给大于需求、建筑风貌单调等问题，沿街服务用房也面临设施老化、风貌老旧的困境；石炭井街道作为“三线建设”时期重点矿区，工矿文化、军旅文化等资源丰富，正推进工业文旅小镇建设，却缺乏配套完善的服务载体与盘活闲置房屋的有效路径，两地均需通过提升改造激活存量资源，适配乡村旅游与产业升级需求。

项目选址具备良好的区位与资源优势。龙泉村地处大武口区南郊，西依贺兰山、东邻宁夏石嘴山经济开发区，110国道与大汝公路穿村而过，交通便利且毗邻星海湖、沙湖等景区，旅游发展基础扎实；石炭井街道虽地处贺兰山北段腹地，但G110国道、S302省道保障了对外交通，且工业遗存保存完好，正通过“工业文化旅游+影视拍摄+体育赛事”路径探索转型。同时，

两地公共服务设施已有一定基础，如龙泉村公共管理、医疗卫生、文体设施基本覆盖村民与游客需求，石炭井街道公共管理体系完善，这些条件为老旧街区提升改造提供了良好基础，也为项目后续承接旅游、研学、康养等业态创造了潜力。

第四章 项目基本情况

一、项目概况

(一) 项目单位

石嘴山景岳文化发展有限公司，是石嘴山市盛裕诚实业集团有限公司全资国有企业。

股东信息 1 发生变更时提醒我 查看股权结构 持股比例 下载数据 爱企查				
序号	股东名称	持股比例	认缴出资额	认缴出资日期
1	<div><div>盛裕诚</div><div>石嘴山市盛裕诚实业集团有限公司</div><div>曾用名 大股东</div></div> <div>股权结构 ></div>	100% 持股详情 >	1,000万(元)	2031-05-12



石嘴山景岳文化发展有限公司成立于 2010 年，注册资本 1000 万元，为大武口区属国有独资企业，公司按照“政府引导、企业主体、市场运作”的原则，坚持优势互补、共建共享，实现良好的经济、生态及社会效益，充分利用好大武口老工业基地，加快文旅与一二三产深度融合发展，助推大武口区城市转型升级。

主要经营业务：文旅投资、旅游项目及相关业态运营管理；各类赛事、节庆、展会的组织、策划及相关运营；文化演艺活动的组织、策划；广告设

计制作、发布；各类培训、研学旅行等多个方面。

（二）项目名称

石嘴山市大武口区长胜街道、石炭井街道老旧街区提升改造项目（简称“本项目”或“项目”）

（三）项目区位

该项目位于石嘴山市大武口区长胜街道龙泉村和石炭井街道新华街社区。龙泉村地处大武口区南郊，西依贺兰山，东邻宁夏石嘴山经济开发区，总面积为 9 平方公里。石炭井地区位于宁夏回族自治区石嘴山市大武口区西北部，西北部与内蒙古阿拉善盟接壤，地处贺兰山北段腹地，居中国大陆中北部内蒙古高原南部。

（四）项目属性

该项目属于新建项目。

（五）投资总额

根据项目可行性研究报告，本项目总投资为 6337.21 万元，其中工程费用 5920.83 万元、其他费用 353.64 万元、预备费用 62.76 万元。

二、建设内容及规模

本项目总建筑面积 20570 平方米，其中，改造现有养老院，总面积 2000 平方米，改造街道现有闲置房屋，总面积 17570 平方米，提升改造沿街服务用房 1000 平方米。

三、项目实施计划

（一）项目建设期

根据项目可研及批复，本项目建设工期为 10 个月，计划从 2026 年 9 月开工建设，2027 年 6 月建设完成。

（二）项目运营期

本项目为老旧街区提升改造项目，建成后当年即可投入使用。本项目专项债存续期为 20 年，2026 年发行 3800.00 万元，调整 200.00 万元，2027 年发行 1000.00 万元，从发行成功起开始计息，项目还款期预计为 2026 年-2047 年。项目实际运营期大于项目还款期。

四、项目投后管理

项目资产登记。根据项目可研及其备案情况，项目静态总投资 6337.21 万元。本项目专项债存续期内，专项债资金形成的资产约 5703.49 万元，均为国有资产，权益登记在石嘴山市盛裕诚实业集团有限公司全资国有企业石嘴山景岳文化发展有限公司名下。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。项目资产收入临街商铺租赁收入，项目收入由项目单位或委托国有公司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。

第五章 经济社会效益分析

一、经济效益

本项目改造后的闲置房屋与服务用房将通过康养旅居、研学接待、业态运营等方式产生稳定收益，同时带动周边餐饮、农产品销售等上下游产业发展，吸引小微企业入驻的同时创造税收贡献，还能通过租金、分红等形式让农民获得财产性收入，逐步形成“资源激活—产业发展—经济增收”的良性循环，助力区域经济结构优化与可持续发展。

二、社会效益

本项目的社会效益聚焦民生改善与区域发展协同推进。一方面，通过改造养老院优化适老化设施、升级闲置房屋与沿街用房，改善农村居民居住条件与生活便利性，提升居民生活幸福感；另一方面，项目建设与运营过程中会创造多领域就业岗位，解决本地劳动力就业问题，还能通过文化活动与研学课程传承乡村民俗和工矿文化，增强居民文化认同感，推动城乡要素流动，缩小城乡差距，维护农村社会和谐稳定。

第六章 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.项目必要性

本项目是盘活区域闲置资源、提升土地利用效率与促进农民增收的关键举措。长胜街道龙泉村、石炭井街道存在大量闲置房屋，这些资产长期闲置不仅造成土地资源浪费，也未能转化为农民财产性收益，通过改造现有养老院、闲置房屋及沿街服务用房，可通过出租、入股等方式激活存量资源，让农民获得租金、分红等收益，同时优化土地配置，为乡村旅游、研学、康养等产业腾出发展空间，破解“建新不拆旧”导致的土地低效利用问题。

本项目也是推动区域产业转型、促进城乡融合与保护乡村文化的重要支撑。龙泉村乡村旅游资源丰富但需配套升级，石炭井街道工业文旅小镇建设需完善服务载体，项目改造后的房屋可作为民宿、研学基地、特色商铺等产业载体，带动一二三产融合发展，吸引社会资本与人才流入农村；同时，改造过程中可保护传统村落建筑风貌与石炭井工矿文化遗存，避免闲置房屋破败导致的文化流失，还能通过完善基础设施缩小城乡差距，增强农村社会稳定性，为区域经济社会可持续发展注入动力。

2.项目公益性

本项目改造后的场所将提供基础医疗咨询、公益科普课程、24 小时旅游咨询等免费或低成本服务，完善的基础设施也将惠及周边居民与游客，提升区域公共服务均等化水平。项目全程遵循环保要求，减少施工与运营对环境的影响，同时保护传统建筑风貌与工业遗存，为公众保留生态宜居空间与

文化体验场所，实现生态、文化效益的全民共享。

3.项目收益性

项目收益来源为临街商铺租赁收入。债券存续期内可实现收入合计约 9176.64 万元收益，其中部分收益可用于项目运营维护、偿还专项债本息，保障项目可持续运营，形成“建设—收益—再投入”的良性循环。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已取得可行性研究报告及其备案证等合规性要件，属于新开工项目，项目成熟度高。本项目不是政府与社会资本合作项目，不涉及拖欠工程款和农民工工资等情况，项目实施单位不涉及地方政府隐性债务。

（三）项目资金来源和到位可行性

根据《宁夏回族自治区企业投资项目备案证》（项目代码：2510-640202-04-01-719629），本项目概算总投资为 6337.21 万元，申请专项债券资金 5000.00 万元，其余资金由项目实施单位自筹。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本的测算依据，参考项目可行性研究报告数据，同时与大武口区内现行临街商铺租赁价格进行对比，最终确定的数据，因此，项目收益预测合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目是老旧街区改造项目，具有一定收益性及公益性，符合政府专项债支持的方向。因本项目技术条件成熟，建设周期短，能较快形成有效投资。为使项目尽快落地，需有充足的资金保证，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”。本项目总投资为 6337.21 万元（含建设期利息），资本金 1337.21 万元，资本金比例 21.10%，符合国务院对资本金的规定。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

债券存续期内，本项目累计可实现收入 11954.17 万元，总运营成本 2382.67 万元，相关税费 394.86 万元，故可偿债收益为 9176.64 万元，总债务还本付息为 7439.14 万元，经计算项目偿债覆盖率 1.23，债务保障倍数大于 1.2，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够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

本项目从项目的产出数量、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

本项目绩效目标从项目的产出数量、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 6-1 绩效评价目标表

项目目标	<p>本项目通过对石嘴山市大武口区长胜街道龙泉村现有养老院、街道闲置房屋、沿街服务用房，以及石炭井街道现有闲置房屋的提升改造，盘活区域存量资源，优化空间功能与基础设施，既满足康养旅居、研学体验、便民服务等多元需求，又传承乡村文化与工矿文化特色，进而推动乡村旅游与工业文旅产业发展，助力城乡融合与乡村振兴，实现资源高效利用、居民增收、区域经济社会可持续发展的综合目标。</p>				
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	建设完成率	100%	总建筑面积 20570 平方米，其中，改造现有养老院，总面积 2000 平方米，改造街道现有闲置房屋，总面积 17570 平方米，提升改造沿街服务用房 1000 平方米。	可行性研究报告
		投资完成率	100%	总投资完成率 100%	可行性研究报告
		资金使用率	100%	总资金使用率 100%	可行性研究报告
	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
	时效指标	开工时效	2026 年 9 月	2026 年 9 月	可行性研究报告
		完工时效	2027 年 6 月	2027 年 6 月	可行性研究报告
		建设资金到位率	100%	建设期资金到位率 100%	可行性研究报告及其批复
	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
效益指标	经济效益指标	改善民生	改善	改善居住条件和环境	可行性研究报告
	社会效益指标	促进就业	促进	项目能够雇佣一部分人员，解决其就业	可行性研究报告
	生态效益指标	符合国家环评要求	符合	符合国家环评要求	可行性研究报告

	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）
满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度指标	$\geq 95\%$	满意度 $\geq 95\%$	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。

第七章 项目投资概算及资金筹措方案

一、投资概算

（一）项目合规情况

（1）备案证：《宁夏回族自治区企业投资项目备案证》（项目代码：2510-640202-04-01-719629）。

（2）本项目属于老旧街区提升改造，主要对既有房屋建筑实施内部改造及外立面整治，不涉及新增建设用地，按照相关规定无需办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设用地批准书等用地审批手续；项目改造内容不属于重大建设项目范畴，依法豁免环评审批。其余施工许可等建设手续，计划于项目招标工作完成后、2026年8月底前完成办理，保障项目按期开工建设。

（二）项目投资估算依据

（1）工程量按设计人员提供的资料计算，根据〔2011〕《市政工程设计概算编制办法》进行编制；

（2）《宁夏回族自治区市政工程计价定额》（2019）、《宁夏回族自治区房屋建筑与装饰工程计价定额》（2019）、《宁夏回族自治区安装工程计价定额》（2019）、《宁夏回族自治区建设工程费用定额》（2019）；

（3）取费标准按三类工程计算；

（4）工程设计费、建设工程监理费、造价咨询费按发改价格〔2015〕299号文《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》文件精神，按照市场价格列入。

（三）专项债券利率

2025 年宁夏回族自治区城乡发展专项债券（十期）-2025 年宁夏回族自治区政府专项债券（十六期）于 2025 年 9 月 8 日发行，2035 年 9 月 9 日到期，债券期限 10 年，发行金额 16.5544 亿元，发行利率 2.06。其中中卫市海原县 2025 年城市更新之城区危旧房改造项目，按照监管核查意见确需调整，债券资金 30000.00 万元未使用，其中 200.00 万元调整至本项目。

本项目计划新增发行地方政府专项债 4800.00 万元，其中 2026 年（本次）发行 3800.00 万元，2027 年发行 1000.00 万元，债券期限均为 20 年，参照近期全国各省份发行的 20 年期政府专项债券利率（见表 7-1），本项目 20 年期利率以 2.50%进行测算，偿债方式：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。

表 7-1 近期地方政府专项债券发行利率情况

债券代码	债券名称	发行规模 （亿元）	发行期限 （年）	票面利率 （%）
2571100	2025 年河南省城乡发展专项债券（十五期） - 2025 年河南省政府专项债券（六十一期）	3.6100	20	2.44%
2571079	2025 年天津市政府专项债券（二十九期）	23.8000	20	2.47%
235744	2025 年甘肃省政府专项债券（二十八期）	5.3036	20	2.45%
199297	2025 年宁夏回族自治区城乡发展专项债券 （三期） -2025 年宁夏回族自治区政府专项债 券（三期）	4.89	20	2.04%
2505985	2025 年宁夏回族自治区城乡发展专项债券 （十二期） -2025 年宁夏回族自治区政府专项 债券（十九期）	14.1411	20	2.35%

数据来源：中国债券信息登记网

（四）项目总投资

本项目估算总投资 6337.21 万元。主要有工程费用 5920.83 万元、其他费用 353.64 万元、预备费用 62.76 万元。

二、资金筹措方案

（一）资金来源

本项目总投资为 6337.21 万元，项目改造所需资金由申请发行地方政府专项债券及项目单位自筹构成，具体如下所示。

表 7-2 项目资金筹措表（单位：万元）

项目总投资	资本金			融资	
	中央、自治区补助资金	发行专项债券用于项目资本金	项目单位自筹	专项债券	市场融资
6337.21	0	0	1337.21	5000.00	0
占总投资比例 (%)	0	0	21.10%	78.90%	0
	21.10%			78.90%	

本项目资金具体到位情况如下：

（1）本项目申请地方政府专项债券 5000.00 万元，其中 2026 年（本次）发行 3800.00 万元，调整债券 200.00 万元，2027 年新增发行 1000.00 万元，债券期限均为 20 年。

（2）项目单位自筹资金 1337.21 万元，其中 2026 年 10 月预计到位 337.21 万元，2027 年上半年预计到位 1000.00 万元，配套资金根据项目建设进度按期到位。

（二）项目分年度融资情况

1. 专项债券

表 7-3 专项债券融资情况表（单位：万元）

合计	2026 年		2027 年	
	金额	期限	金额	期限
4800.00	新增发行：3800.00	20 年	新增发行：1000.00	20 年
200.00	债券调整：200.00	10 年	/	/

2.市场化融资

本项目无市场化融资。

（三）项目实施计划

本项目已完成的前期准备工作：项目已完成可研等前期工作并取得相关部门的批复。项目建设计划：项目规划建设期为 10 个月，从 2026 年 9 月开工，于 2027 年 6 月底竣工。

（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 7-4 资金筹措计划表（单位：万元）

资金使用计划		2026 年	2027 年	合计
资本金	中央或自治区的补助资金	0.00	0.00	0.00
	本级财政预算安排	337.21	1000.00	1337.21
	单位自筹资金	0.00	0.00	0.00
专项债券资金		4000.00	1000.00	5000.00
合计		4337.21	2000.00	6337.21

（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。

第八章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

一、预期收入

（一）项目收入

1.项目收入内容

本项目的收入来源为老旧街区提升改造后的临街商铺租赁收入。

根据本项目可行性研究报告，本项目总建筑面积 20570 平方米，其中，改造现有养老院，总面积 2000 平方米，改造街道现有闲置房屋，总面积 17570 平方米，提升改造沿街服务用房 1000 平方米。通过查询 58 同城，大武口区临街商铺租赁价格为 0.5 元~1 元/平方米/天，谨慎考虑，本项目租赁价格暂定为 0.8 元/平方米/天，按照 365 天计算，年租赁费约 290 元/平方米/年。出租率按照 90%计算维持不变，考虑物价上涨，参考我国居民消费指数(CPI)增长情况(我国居民消费价格指数(CPI)5 年累计增长约 5.96%)，本项目租金按照每 5 年递增 5%计算。

	临街门面商铺出租	搜房源
	临街门面 1-2层 临街门面 临街 上水 下水	100.67 m ² 建筑面积 1400元/月 0.46元/m ² /天
	大武口中心位。公司办公、足浴按摩等商用 石嘴山-大武口 佳禾医药连锁(帝景花园店) 空置中 临街门面 2层 免租1个月 临街门面 临街 上水 下水 380V	120 m ² 建筑面积 2000元/月 0.56元/m ² /天
	7层 临街，停车方便，客流量大 大武口-万达广场 宁夏回族自治区石嘴山市大武口区长兴街道文... 空置中 商业街店铺 2层 免租1个月 商业街店铺 临街 上水 下水	150 m ² 建筑面积 2500元/月 0.56元/m ² /天
	4层 石嘴山市正对面 石嘴山-大武口 石嘴山市第一幼儿园 空置中 临街门面 临街门面 临街 上水 下水	45 m ² 建筑面积 1300元/月 0.96元/m ² /天
	2层 餐饮美食冷饮甜品酒吧 石嘴山-大武口 游艺西街 经营中 临街门面 1-3层 临街门面 临街 可餐饮 上水 下水	248 m ² 建筑面积 6000元/月 0.81元/m ² /天

经测算，本项目在计算期内可实现收入 11954.17 万元。

表 8-1 项目预期收入明细表（单位：万元）

项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
营业收入	11954.17	0.00	268.44	536.88	536.88	536.88	536.88	563.72	563.72	563.72	563.72	563.72
临街商铺租赁收入	11954.17	0.00	268.44	536.88	536.88	536.88	536.88	563.72	563.72	563.72	563.72	563.72
单价（元/平方米/年）	290.00	0.00	145.00	290.00	290.00	290.00	290.00	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50
面积(平方米)	20570.00	0.00	20570.00	20570.00	20570.00	20570.00	20570.00	20570.00	20570.00	20570.00	20570.00	20570.00
出租率	/	0.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
销项税	987.04	0.00	22.16	44.33	44.33	44.33	44.33	46.55	46.55	46.55	46.55	46.55

（续上表）

项目	合计	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
营业收入	11954.17	591.91	591.91	591.91	591.91	591.91	621.50	621.50	621.50	621.50	621.50	652.58
临街商铺租赁收入	11954.17	591.91	591.91	591.91	591.91	591.91	621.50	621.50	621.50	621.50	621.50	652.58
单价（元/平方米/年）	290.00	319.73	319.73	319.73	319.73	319.73	335.71	335.71	335.71	335.71	335.71	352.50
面积(平方米)	20570.00	20570.00	20570.00	20570.00	20570.00	20570.00	20570.00	20570.00	20570.00	20570.00	20570.00	20570.00
出租率	/	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
销项税	987.04	48.87	48.87	48.87	48.87	48.87	51.32	51.32	51.32	51.32	51.32	53.88

（二）项目运营成本

本项目建成主要运营成本为人工成本、房屋租赁费、工程维护费。

项目建成后预计新招 5 名管理人员，按照大武口区经济发展情况，每位职工薪酬及福利按 9 万元/年计算，参考我国居民消费指数（CPI）增长情况，本项目人员工资及福利按照每 5 年递增 5% 计算。

本项目改造涉及的临街商铺、闲置房屋产权归属村集体，由项目实施单位向村集体租入房产，完成提升改造后对外转租获取租赁收益。经与村集体初步磋商，房屋租入租金按 20 万元/年计取，租赁协议正在履行签署流程，该房屋租赁费计入项目年度运营成本。参考我国居民消费指数（CPI）增长情况，房屋租入成本按照每 5 年递增 5% 进行测算。

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），工程维护费可以按照项目固定资产一定比例计提，项目建成后维护内容较少，可按照固定资产原值的 0.8% 计提，年度维护费约为 45.63 万元。

经测算，本项目在债券存续期内，运营成本共计 2382.67 万元，具体运营成本如下表所示：

表 8-2 项目预期成本明细表（单位：万元）

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	运营成本	2382.67	0.00	55.31	110.63	110.63	110.63	110.63	113.88	113.88	113.88	113.88	113.88
1	人员工资及福利	1001.98	0.00	22.50	45.00	45.00	45.00	45.00	47.25	47.25	47.25	47.25	47.25
1.1	人数	105.00	0.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.2	薪资	200.40	0.00	4.50	9.00	9.00	9.00	9.00	9.45	9.45	9.45	9.45	9.45
3	房屋租赁费	445.32	0.00	10.00	20.00	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
4	工程维护费	935.37	0.00	22.81	45.63	45.63	45.63	45.63	45.63	45.63	45.63	45.63	45.63
	进项增值税	114.00	0.00	2.71	5.42	5.42	5.42	5.42	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50
1	房屋租赁费	36.77	0.00	0.83	1.65	1.65	1.65	1.65	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73
2	工程维护费	77.23	0.00	1.88	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77

（续上表）

序号	项目	合计	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
	运营成本	2382.67	117.29	117.29	117.29	117.29	117.29	120.87	120.87	120.87	120.87	120.87	124.64
1	人员工资及福利	1001.98	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	52.09	52.09	52.09	52.09	52.09	54.70
1.1	人数	105.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.2	薪资	200.40	9.92	9.92	9.92	9.92	9.92	10.42	10.42	10.42	10.42	10.42	10.94
3	房屋租赁费	445.32	22.05	22.05	22.05	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	23.15	23.15	24.31
4	工程维护费	935.37	45.63	45.63	45.63	45.63	45.63	45.63	45.63	45.63	45.63	45.63	45.63
	进项增值税	114.00	5.59	5.59	5.59	5.59	5.59	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.77
1	房屋租赁费	36.77	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.91	1.91	1.91	1.91	1.91	2.01
2	工程维护费	77.23	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77

(三) 相关税费

本项目工程建设费按照 9%税率计提进项税，工程建设其他费用为按照 6%计提进项税，预备费按照 9%税率计提进项税，工程建设进项税合计为 514.08 万元。

表 8-3 工程建设进项税测算表

序号	名称	费用（万元）	增值税率	进项税额
一	工程费	5920.83	9%	488.88
二	其他费	353.64	6%	20.02
三	预备费	62.76	9%	5.18
合计		6337.21	/	514.08

本项目租赁收入按照 9%计提销项税，房屋租赁成本、维护修理费均按照 9%计提进项税。

根据国家税务总局颁布的增值税《税率税目表》，城市维护建设费以增值税额为税基，税率按 5%计征；教育费附加以增值税额为税基，税率按 3%计征；地方教育费附加以增值税额为税基，税率按 2%计征。本项目运营期共计缴纳增值税及附加 394.86 万元。

表 8-4 增值税明细表

项目	合计	1	2	3	4	5	6	7
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
增值税	358.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	35.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城市维护建设税	17.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加	10.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加	7.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
期初可抵扣税额	4332.93	514.08	514.08	494.62	455.71	416.80	377.89	338.98
进项税额	114.00	0.00	2.71	5.42	5.42	5.42	5.42	5.50
销项税额	987.04	0.00	22.16	44.33	44.33	44.33	44.33	46.55
期末留抵税额	3818.85	514.08	494.62	455.71	416.80	377.89	338.98	297.93

项目	合计	8	9	10	11	12	13	14
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
增值税	358.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	35.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城市维护建设税	17.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加	10.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加	7.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
期初可抵扣税额	4332.93	297.93	256.89	215.84	174.80	133.76	90.47	47.19
进项税额	114.00	5.50	5.50	5.50	5.50	5.59	5.59	5.59
销项税额	987.04	46.55	46.55	46.55	46.55	48.87	48.87	48.87
期末留抵税额	3818.85	256.89	215.84	174.80	133.76	90.47	47.19	3.90

项目	合计	15	16	17	18	19	20	21	22
		2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
增值税	358.96	39.38	43.28	45.64	45.64	45.64	45.64	45.64	48.11
税金及附加	35.90	3.94	4.33	4.56	4.56	4.56	4.56	4.56	4.81
城市维护建设税	17.95	1.97	2.16	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.41
教育费附加	10.77	1.18	1.30	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.44
地方教育附加	7.18	0.79	0.87	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.96
期初可抵扣税额	4332.93	3.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
进项税额	114.00	5.59	5.59	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.77
销项税额	987.04	48.87	48.87	51.32	51.32	51.32	51.32	51.32	53.88
期末留抵税额	3818.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（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。

债券存续期内，本项目累计可实现收入 11954.17 万元，总运营成本 2382.67 万元，相关税费 394.86 万元，故可偿债收益为 9176.64 万元，总债务还本付息为 7439.14 万元，经计算项目偿债覆盖率 1.23，债务保障倍数大于 1.2，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够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。

二、债务还本付息情况

（一）专项债券还本付息情况

本项目申请债券资金 5000.00 万元，其中 2026 年（本次）新增发行 3800.00 万元，本次调整 200.00 万元，预计 2027 年新增发行 1000.00 万元，利息总计 2439.14 万元，债券本息合计 7439.14 万元。专项债券存续期内，

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

本项目无市场化融资。

表 8-5 项目还本付息表（单位：万元）

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
债券调整													
1	本金	200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200.00	0.00
2	利息	39.14	2.06	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	0.00
3	利率	/	2.06%	2.06%	2.06%	2.06%	2.06%	2.06%	2.06%	2.06%	2.06%	2.06%	0.00%
4	本息合计	239.14	2.06	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	204.12	0.00
2026年新增发行													
1	本金	3800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	利息	1900.00	0.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
3	利率	/	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
4	本息合计	5700.00	0.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
2027年新增发行													
1	本金	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	利息	500.00	0.00	0.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
3	利率	/	0.00%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
4	本息合计	0.00											
合计													
1	本金	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200.00	0.00
2	利息	2439.14	2.06	99.12	124.12	124.12	124.12	124.12	124.12	124.12	124.12	124.12	120.00
4	本息合计	7439.14	2.06	99.12	124.12	124.12	124.12	124.12	124.12	124.12	124.12	324.12	120.00

(续表 8-5)

序号	项目	合计	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
债券调整													
1	本金	200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	利息	39.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	利率	/	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	本息合计	239.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026年新增发行													
1	本金	3800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3800.00	0.00
2	利息	1900.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	0.00
3	利率	/	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	0.00%
4	本息合计	5700.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	3895.00	0.00
2027年新增发行													
1	本金	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1000.00
2	利息	500.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
3	利率	/	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
4	本息合计	0.00											
合计													
1	本金	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3800.00	1000.00
2	利息	2439.14	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	25.00
4	本息合计	7439.14	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	3920.00	1025.00

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= 144.81%;
- (2) 总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.23;
- (3) 总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=1.84;
- (4) 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.23;
- (5) 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=1.84。

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 18291.38 万元，在偿还本项目总债务后，仍有 1838.68 万元的累计现金结余。

表 8-6 项目资金平衡分析表（单位：万元）

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	经营活动现金流量表												
1	经营活动现金流入	11954.17	0.00	268.44	536.88	536.88	536.88	536.88	563.72	563.72	563.72	563.72	563.72
2	经营活动现金流出	2382.67	0.00	55.31	110.63	110.63	110.63	110.63	113.88	113.88	113.88	113.88	113.88
3	相关税费	394.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	经营活动产生现金流量净额	9176.64	0.00	213.12	426.25	426.25	426.25	426.25	449.84	449.84	449.84	449.84	449.84
二	投资活动产生的现金流量	0.00											
1	投资活动现金流入	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	投资活动现金流出	6236.03	4335.15	1900.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	投资活动产生现金流量净额	(6236.03)	(4335.15)	(1900.88)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	筹资活动现金流量表	0.00											
1	筹资活动现金流入	6337.21	4337.21	2000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	发行债券金额	5000.00	4000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	中央和自治区补助资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	本级财政配套	1337.21	337.21	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	筹资活动现金流出	7439.14	2.06	99.12	124.12	124.12	124.12	124.12	124.12	124.12	124.12	324.12	120.00
2.1	偿还债务支付的现金	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200.00	0.00
2.2	偿还利息所支付的现金	2439.14	2.06	99.12	124.12	124.12	124.12	124.12	124.12	124.12	124.12	124.12	120.00
3	筹资活动产生的现金流量净额	(1101.93)	4335.15	1900.88	(124.12)	(124.12)	(124.12)	(124.12)	(124.12)	(124.12)	(124.12)	(324.12)	(120.00)
四	初期现金	58980.97	0.00	0.00	213.12	515.25	817.38	1119.51	1421.64	1747.36	2073.09	2398.81	2524.53
五	期内现金净增加额	1838.68	0.00	213.12	302.13	302.13	302.13	302.13	325.72	325.72	325.72	125.72	329.84
六	期末现金余额	1838.68	0.00	213.12	515.25	817.38	1119.51	1421.64	1747.36	2073.09	2398.81	2524.53	2854.38

(续上表)

序号	项目	合计	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
			2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
一	经营活动现金流量表												
1	经营活动现金流入	11954.17	591.91	591.91	591.91	591.91	591.91	621.50	621.50	621.50	621.50	621.50	652.58
2	经营活动现金流出	2382.67	117.29	117.29	117.29	117.29	117.29	120.87	120.87	120.87	120.87	120.87	124.64
3	相关税费	394.86	0.00	0.00	0.00	43.32	47.61	50.20	50.20	50.20	50.20	50.20	52.92
4	经营活动产生现金流量净额	9176.64	474.62	474.62	474.62	431.29	427.00	450.43	450.43	450.43	450.43	450.43	475.02
二	投资活动产生的现金流量	0.00											
1	投资活动现金流入	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	投资活动现金流出	6236.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	投资活动产生现金流量净额	(6236.03)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	筹资活动现金流量表	0.00											
1	筹资活动现金流入	6337.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	发行债券金额	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	中央和自治区补助资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	本级财政配套	1337.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	筹资活动现金流出	7439.14	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	3920.00	1025.00
2.1	偿还债务支付的现金	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3800.00	1000.00
2.2	偿还利息所支付的现金	2439.14	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	25.00
3	筹资活动产生的现金流量净额	(1101.93)	(120.00)	(120.00)	(120.00)	(120.00)	(120.00)	(120.00)	(120.00)	(120.00)	(120.00)	(3920.00)	(1025.00)
四	初期现金	58980.97	2854.38	3208.99	3563.61	3918.23	4229.52	4536.52	4866.95	5197.38	5527.80	5858.23	2388.66
五	期内现金净增加额	1838.68	354.62	354.62	354.62	311.29	307.00	330.43	330.43	330.43	330.43	(3469.57)	(549.98)
六	期末现金余额	1838.68	3208.99	3563.61	3918.23	4229.52	4536.52	4866.95	5197.38	5527.80	5858.23	2388.66	1838.68

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。本项目所涉及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，如果项目实施机构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，项目实施机构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。项目实施机构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。项目实施机构从事文化旅游行业，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，对项目实施机构的业务会产生不利影响，从而影响项目实施机构的盈利能力。项目实施机构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，项目实施机构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。项目实施机构主要经营领域涉及文化旅游行业，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：项目实施机构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机构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，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，实施机构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。

第九章 压力测试及评价

一、压力测试

选择项目可偿债收益作为变化因素，选取选择正负 20%的幅度，按照-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20%九个节点进行测试，掌握专项债券本息覆盖倍数变动情况，如表 9-1 所示。

表 9-1 压力测试表

单位：万元

可偿债收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				
	-20.00%	-15.00%	-10.00%	-5.00%	0.00%
可偿债收益	7,341.31	7,800.15	8,258.98	8,717.81	9,176.64
专项债券本息	7,439.14	7,439.14	7,439.14	7,439.14	7,439.14
专项债本息覆盖倍数	0.99	1.05	1.11	1.17	1.23
可偿债收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				-
	5.00%	10.00%	15.00%	20.00%	
可偿债收益	9,635.47	10,094.31	10,553.14	11,011.97	
专项债券本息	7,439.14	7,439.14	7,439.14	7,439.14	
总债务还本付息覆盖倍数	1.30	1.36	1.42	1.48	

二、总体评价

经过以上压力测试，本项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，并具备一定的抗风险能力。