

2019年晋中市祁县“晋商—乔家故里”建设专项债券 项目情况及资金平衡方案

一、区域情况

(一) 晋中市基本情况

晋中市位于山西省中部，东依太行，西傍汾河，北与省会太原市毗邻。晋中是一座历史文化底蕴深厚、发展潜力巨大的年轻城市。作为中华文明的发祥地之一，商代后期境内就有城邑出现，春秋时期开始设立县一级行政建制。1948年设置榆次专区，1968年起称晋中地区，1999年，设立地级晋中市。晋中市辖区总面积1.64万平方公里，总人口336.56万，行政区划分为1市(介休)1区(榆次)9县(太谷、祁县、平遥、灵石、寿阳、昔阳、和顺、左权、榆社)及晋中经济开发区，118个乡镇。

(二) 晋中市全市财政收支情况

1、政府性基金预算收支情况

2016年，根据决算口径，全市政府性基金预算收入完成456994万元，政府性基金预算支出执行445846万元。

2017年，根据决算口径，全市政府性基金预算收入完成813993万元，政府性基金预算支出执行844527万元。

2018年，根据决算口径，全市政府性基金预算收入完成1362436万元，政府性基金预算支出执行1446360万元。

2、国有土地使用权出让收支情况

2016年，根据决算口径，全市国有土地使用权出让收入完成

393702 万元，国有土地使用权出让支出执行 359508 万元。

2017 年，根据决算口径，全市国有土地使用权出让收入完成 694918 万元，国有土地使用权出让支出执行 722047 万元。

2018 年，根据决算口径，全市国有土地使用权出让收入完成 1183712 万元，国有土地使用权出让支出执行 1264606 万元。

3、其他政府性基金收支情况

2016 年，根据决算口径，全市其他政府性基金收入完成 150 万元，其他政府性基金支出执行 10088 万元。

2017 年，根据决算口径，全市其他政府性基金收入完成 345 万元，其他政府性基金支出执行 9988 万元。

2018 年，根据决算口径，全市其他政府性基金收入完成 6058 万元，其他政府性基金支出执行 6514 万元。

（三）晋中市政府债务状况

2018 年晋中市债务限额 3260000 万元，其中：一般债务限额 2131200 万元；专项债务限额 1128800 万元。2018 年晋中市政府债务余额为 3043991 万元，其中：一般债务余额 1936938 万元；专项债务余额 1107053 万元，未超限额。

从债务资金的投向看，主要用于市政建设、保障性住房、土地储备、教育科学文化、农林水利建设、公路、生态建设和环境保护、医疗卫生、社会保障等领域。

从市县分布来看，全市政府债务余额 3043991 万元，其中市本级及开发区余额 1284305 万元，县级 1759686 万元。

从债务期限结构看，全市政府债务 2019-2030 年到期债务规模及

占比情况分别为：148739 万元、342129.36 万元、406964.27 万元、525382.57 万元、526860.54 万元、65257.11 万元、419006 万元、311600 万元、87142.89 万元、174578 万元、36331.399 万元、0 万元，分别占到期债务规模的 4.89%、11.24%、13.37%、17.26%、17.31%、2.14%、13.77%、10.24%、2.86%、5.74%、1.19%、0%。

（四）祁县基本情况

祁县位于山西省中部，公元前 556 年，春秋时期晋平公将祁地赐予祁人先祖祁奚，建城兴邦，距今已有 2500 多年的历史，是国家历史文化名城，晋商故里。祁县总面积 854 平方公里，辖 6 镇 2 乡 3 个城区和 1 个省级经济开发区，有 154 个行政村，13 个社区，总人口 27 万，城镇常住人口 11 万，城镇化率 41%。距离省会太原 55 公里、太原武宿国际机场 45 公里。境内南同蒲铁路复线，大西铁路客运专线，国道 108、208 线，大运高速、榆祁高速、邢汾高速，省道东夏线、祁方线纵横分布，交织成网，交通区位优势明显。

（五）祁县经济、财政状况

1、祁县经济发展概况

全县地区生产总值完成 82.7 亿元，同比增长 5.5%；财政总收入突破 8 亿元，同比增长 12.4%；一般公共预算收入首次突破 4 亿元大关，净增 4402 万元，净增值为近六年来新高；社会消费品零售总额完成 47.5 亿元，同比增长 9%，增幅全市第二；固定资产投资完成 31.8 亿元，同比下降 20.4%；城镇、农村常住居民人均可支配收入分别完成 32278 元、17118 元，同比增长 6.1%、7.8%，增速连续六年跑赢 GDP。各项存款余额 135 亿元，较年初增加 7.5 亿元，增长 5.9%；

存贷比提升 2.9 个百分点。全社会用电量同比增长 12.5%，工业用电量同比增长 17.4%。三次产业结构日渐合理，三产提高近 5 个百分点，达到 22.1:23.3:54.6。环保倒逼转型成效明显，县城区环境综合指数同比下降 12.5%；SO₂ 浓度同比下降 57%，降幅全市第一。

2、2016 年至 2018 年祁县全县财政收支情况

(1) 政府性基金预算收支情况

2016 年，根据决算口径，祁县全县政府性基金预算收入完成 16602 万元，政府性基金预算支出执行 18630 万元。

2017 年，根据决算口径，祁县全县府性基金预算收入完成 16040 万元，政府性基金预算支出执行 18214 万元。

2018 年，根据决算口径，祁县全县政府性基金预算收入完成 9283 万元，政府性基金预算支出执行 31466 万元。

(2) 国有土地使用权出让收支情况

2016 年，根据决算口径，祁县全县国有土地使用权出让收入 13413 万元、国有土地使用权出让支出 8595 万元；

2017 年，根据决算口径，祁县全县国有土地使用权出让收入 13897 万元、国有土地使用权出让支出 14916 万元；

2018 年，根据决算口径，祁县全县国有土地使用权出让收入 6913 万元、国有土地使用权出让支出 29046 万元。

(3) 其他政府性基金收支情况

2016 年，根据决算口径，祁县全县其他政府性基金收入完成 1 万元，其他政府性基金支出执行 3128 万元。

2017 年，根据决算口径，祁县全县其他政府性基金收入完成 6

万元，其他政府性基金支出执行 56 万元。

2018 年，根据决算口径，祁县全县其他政府性基金收入完成 110 万元，其他政府性基金支出执行 502 万元。

（六）祁县政府债务状况

2018 年末，祁县全县政府性债务限额 175916 万元，政府债务余额为 161305 万元，其中：一般债务 135305 万元，专项债务 26000 万元，未超限额。

从债务资金的投向看，政府性债务用于公路 20494 万元，市政建设 26484 万元，保障性住房 64251 万元，生态建设和环境保护 16510 万元，政权建设 1754 万元，教育 22560 万元，文化 500 万元，医疗卫生 4310 万元，社会保障 629 万元，农林水利建设 3813 万元。

从债务期限结构看，祁县政府债务 2019-2030 年及以后年度到期债务规模分别为：15175 万元、11800 万元、25039 万元、12200 万元、19345 万元、1857 万元、33300 万元、12500 万元、5820 万元、19000 万元、0 万元、5269 万元。分别占债务规模的：9.41%、7.32%、15.52%、7.56%、11.99%、1.15%、20.64%、7.75%、3.61%、11.78%、0%、3.27%。

二、本次参与发行的祁县“晋商—乔家故里”专项债券项目基本情况及募集资金规模如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	总投资	拟募集资金规模	期限
1	祁县城区道路综合整修及立面改造项目	5,953.49	4,700.00	10 年
2	祁县东观镇迎宾北路道路建设工程	5,900.00	2,900.00	7 年
3	祁县友谊路电力双回路改造项目	5,562.40	3,000.00	7 年
4	山西医科大学晋祠学院综合配套项目	25,000.00	1,200.00	10 年

序号	项目名称	总投资	拟募集资金规模	期限
5	合计	42,415.89	11,800.00	

2019年晋中市祁县“晋商—乔家故里”建设专项债券共涉及4个项目，品种为记账式固定利率付息债券，为新增债券。债券发行规模11,800.00万元，其中：7年期5,900.00万元、10年期5,900.00万元，7年期每年支付一次利息、10年期每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金和最后一期利息，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上流通。

三、项目情况

（一）祁县城区道路综合整修及立面改造项目

项目实施主体：祁县住房保障和城乡建设管理局

1、项目建设背景

祁县城区道路综合整修及立面改造项目是祁县城区重点工程，目前，祁县市政基础设施不够健全，且城区道路老化严重，故完善城区市政基础设施，实现城区的整体交通组织，进一步推动城区的建设，对加快城区周边地块土地资源开发利用，提升城区整体形象具有非常重要的作用。

2、项目建设规模

祁县城区道路综合整修及立面改造项目，估算总投资5,953.49万元，其中：工程费5,018.85万元、建设工程其他费用493.64万元、预备费441.00万元。项目主要建设内容为道路两侧立面改造工程、城市主次道路修缮工程、城区老街小区道路修缮工程、道路及两侧改造及修复工程、新建道路工程以及马路两侧景观灯等进行综合改造，

具体工程为：

(1) 道路两侧立面改造工程：包含墙面处理 42000 m²，广告位拆除 13650m，新建广告位 8400m，卷帘门除锈清理、喷漆 10400 m²，新建檐口 3200m，窗套 16100m，灯带 12000m，围墙 1400m，造型装饰 2600 m²，文化墙喷绘 1 项等；

(2) 城市主次道路修缮工程：包含混凝土路面 1570 m²，沥青路面 15100 m²，面包砖路面 9515 m²，路沿石 2400m，混凝土下水管 800m，花岗岩路面 10000 m²，花池 800 m²等；

(3) 城区老街小区道路修缮工程：包含混凝土路面 44748 m²，沥青路面 6000 m²等；

(4) 道路及两侧改造及修复工程：包含九条道路大约 9.66km 的修复工程，修复的项目有主路面、人行道、路沿石、下水井、树池等；

(5) 新建道路工程：包括沥青路面 17515 m²，面包砖路面 8757 m²等；

(6) 马路两侧景观灯：包含节节高景观灯 124 组，绿意景观灯 152 组，大红灯笼 12 组，楼体亮化灯 1 套等。

3、项目的批复情况

《关于祁县城区道路综合整修及立面改造项目可行性研究报告的批复》（祁发改审字（2019）6号）

4、项目进展情况

项目已完成可研报告的编制及立项审批，后续手续正在积极办理中，预计 2019 年 5 月建设完成。

5、项目建设的必要性

(1) 提升城市形象

本项目的实施，可有效改善城市交通，提升祁县城区整体面貌，为祁县城区人民营造一种干净、整洁、舒适的交通环境。同时提升政府在人民心中的地位。

(2) 增加就业岗位

项目建设和后期管理运营过程中都能解决一部分人的生活就业问题。进一步增加社会的稳定，提升人民生活质量，进而促进区域经济发展。

(二) 祁县东观镇迎宾北路道路建设工程项目

项目实施主体：祁县东观镇人民政府

1、建设背景

迎宾北路现状为水泥路，双向两车道，没有人行道、非机动车道，地下无市政配套管线。且随着沿线用地的开发建设，祁县经济的不断发展，道路西侧大学城建设，非机动车数量迅速增长，人员、物资流动越加频繁，现状道路两侧的基础配套设施已不能满足使用需要；

开源路现状为土路，双向两车道，地下无市政配套管线。随着沿线用地的开发建设，祁县经济的不断发展，道路西南侧大学城建设，人员、物资流动的越加频繁，现状道路两侧的基础配套设施已不能满足使用需要。

2、项目建设规模

祁县迎宾北路道路改造工程位于我县东观镇、经济开发区，全长4.997km，迎宾路2.325km（东观镇段）采用一级公路标准并配套市政设施，设计速度60公里/小时，道路规划宽50米（中央分隔带5

米，两侧各设 11.5 米行车道、2.5 米路侧分隔带、5.0 米自行车道和 3.5 米人行道)。行车道采用 3+4cm 沥青混凝土面层+18cm 水泥稳定碎石基层+18cm 水泥稳定砂砾底基层+18cm 级配砂砾的路面结构。自行车道采用 5cm 沥青混凝土面层+20cm 水泥稳定碎石基层+18cm 级配砂砾底基层的路面结构。人行道采用 6cm 人行道透水砖+3cmM10 水泥砂浆卧底+10cmC15 水泥混凝土+15cm 级配砂砾的铺装结构。建设内容包括路基、路面、沿线交通安全设施及电力、雨水、给水、路灯等市政管线配套设施。开源路(开发区段)段全长 2.672km，采用设计速度 60 公里/小时的二级公路标准，路基宽 8.5 米，两侧各设 2.0 米绿化带，路面宽 8.5 米。全线采用 3+4cm 沥青混凝土面层+18cm 水泥稳定碎石基层+18cm 水泥稳定砂砾底基层+15cm 级配砂砾的路面结构。建设内容包括：路基、路面、沿线交通安全设等。

3、项目批复

《关于祁县东观镇迎宾北路道路建设工程项目可行性研究报告的批复》(祁发改审字(2019)5号)

4、建设的进展

项目已完成可研报告的编制及立项审批，后续手续正在积极办理中，预计 2020 年底建设完成。

5、项目建设的必要性

(1) 城镇化发展的需要

迎宾北路作为祁县东观镇与经济开发区的主要连接线，它的改建有利于加速祁县经济发展，完善祁县县城路网规划，促进经济沟通更为方便快捷，为进一步扩大城镇规模、促进城镇化提供了必要的交通

条件。

(2) 经济发展的需要

祁县经济开发区为晋中“108 经济廊带”的重要组成部分，为加速加快县东观镇经济发展建设，必须进行超前的基础设施建设。而交通网作为城镇基础建设的骨架与载体，需为基础设施的建设提供便捷的交通服务。而本项目建设，可完善祁县路网，减少交通阻塞和迂回运输，同时促进区域经济发展，增加当地人民的就业机会，提高人民生活水平。

(3) 交通运输发展的需要

迎宾北路作为祁县东观镇与经济开发区的主要连接线，它的建设将使得路网交通流量的重新分布，与已有的城市道路联成一个有机整体，完善片区内外的交通、达到平稳、舒适、顺畅的统一，从根本上解决区域交通不畅和行车难的问题，创造一个便捷、美观的城市交通环境。

综上所述，祁县东观镇迎宾北路道路建设工程的建设是符合国家政策及相关规划的，将取得极大的社会效益，有力的促进了祁县的经济的发展，为居民改善环境、提升生活品质打下坚实基础，真正为老百姓办实事，因此项目的建设是十分必要的。

(三) 祁县友谊路电力双回路改造项目

项目实施主体：祁县住房保障和城乡建设管理局

1、项目建设背景

祁县友谊路为祁县县城内东西走向一条重要道路，往西连接省道祁方线，直通 G5 大运高速祁县出口；往东连接祁县中轴线—昌源路；

昌源路是祁县南北大通道，南部连接祁县高铁站，北部连接祁榆高速出口。祁县友谊路沿线两侧是祁县重点项目集聚区，包括：

(1) 友谊路西端正在开发“友谊嘉园”，用电设备总容量 3800kW，考虑到同时运行率，实际运行负荷达到 1500kW；

(2) 友谊西路中部北侧为山西省建材厂原厂址，该区域已开始拆迁改造，并规划建设祁府锦庭商住项目。根据规划，该项目用电设备总容量 14800kW，考虑到同时运行率，实际运行负荷达到 7000kW。

(3) 友谊中部南侧为祁县昭馀古城，该区域东西 850m、南北 780m，该古城属于国家级历史文化名城之一，是山西晋商文化形成的发源地，现有极高的历史保护价值、文化研究价值和旅游产业开发价值，用电设备的总容量为 15920kW，考虑到同时运行率，实际运行负荷可达到 8000kW。考虑到消防及发展需要，目前供电能力不足，而且供电不可靠，古城需要 2 路 10kV 电源引入。

(4) 友谊路与新建路的交叉处为祁县昭馀中心广场，该项目是祁县最大商业住宅综合体，该广场项目已基本完工。用电设备的总容量为 17680kW，考虑到同时运行率，实际运行负荷可达到 7000kW。

(5) 友谊路东端南侧目前已建成阳光花园和田源心苑小区。这两个小区也是高层建筑，目前备用电源为柴油发电机。北侧还有 23 亩建设用地，计划于 2019 年进行开发建设也需要电力配套设施。

综上所述，友谊路两侧新增负荷可达到 35000kW。

2、项目建设规模

(1) 新建祁县 110kV 配电室至昭馀中心广场 10kV 双回供电线路及光缆线路，线路长度约 2*2.4km，其中包括昭馀中心广场北区配电

室至南区配电室 10kV 双回线路 0.23 km，全线采用电缆敷设。电缆型号为 ZC-YJV22-8.7/15-3×300。通信光缆长度约 2*2.4 公里，采用 ADSS-24 芯通讯光缆。

(2) 新建九汲 110kV 配电室至昭馥中心广场 10kV 双回线路及光缆线路，线路长度约 2*5.0km，其中电缆线路长度约 2*3.47 km，架空线路长度约 2*1.53km。电缆型号为 ZC-YJV22-8.7/15-3×300。架空线路采用水泥杆单回路架设，共两回，绝缘架空线路型号 JKLGYJ-10-240/30。通信光缆长度约 2*5.1 公里，采用 ADSS-24 芯通讯光缆。

(3) 新建西外环路 10kV 双回线路及光缆线路，线路长度约 2*2.3km，全线采用电缆敷设，电缆型号为 ZC-YJV22-8.7/15-3×300。通信光缆长度约 2*2.4 公里，采用 ADSS-24 芯通讯光缆。

(4) 新建祁县友谊路电力排管工程，长度约 2.7 km；新建西外环路电力排管 2.0km，排管排列组合为 3*4，共 12 回；过路预留排管排列组合为 2*2。

(5) 友谊路、西外环旧电力线路及配套设施拆除工程。

(6) 新建配套的 10kV 变配电室、电缆分支箱、环网柜、友谊路照明等。

3、项目批复情况

《关于对祁县友谊电力双回路项目可行性研究报告的批复》（祁发改审字〔2019〕7号）

4、项目进展情况

项目已完成可研报告的编制及立项审批，后续手续正在积极办理

中，预计 2020 年底建设完成。

5、项目建设的必要性

(1) 祁县友谊路两侧区域发展的需要

祁县城区内主供变电站有 2 座，一座位于城东的祁县 110kV 变电站（主变容量 2*40kVA），一座位于城西的九汲 110kV 变电站（主变容量 2*40kVA），这两座变电站在祁县友谊路上并未形成双电源配电网，目前友谊路两侧正在进行友谊嘉园、建材厂商住开发、昭馥古城、昭馥中心广场等项目建设，这些项目均为必须配备双电源。为满足供电需求，经县委、县政府研究决定建设祁县友谊路电力双回路改造项目。

(2) 提高供电能力，加强祁县城区电网结构的需要

目前祁县友谊路供电线路均为祁县 110kV 变电站单电源 10kV 出线，一旦该回线路发生故障或检修，将造成友谊路两侧全部停电，用电稳定性和可靠性有所欠缺。祁县友谊路电力双回路项目建成后，从祁县 110kV 新建两条城网供电线路，再从九汲 110kV 变电站新建两条城网供电线路，形成手拉手环网供电，从而构成强大稳定的城网供电体系。

(3) 满足线路 N-1 供电原则，提高祁县城区供电可靠性

如果一回线路发生故障或停电检修，另一回线路可以供电，供电可靠性极大提高。

(四) 山西医科大学晋祠学院综合配套项目

项目实施主体：祁县东观镇人民政府

1、项目建设背景

国民经济和社会发展总体规划中强调促进城镇化健康发展，城镇化是工业化和现代化的必然趋势是完成落后农业国向发达工业国跨越的必由之路。积极稳妥地推进城镇化是调整和优化经济结构、转变经济增长方式和解决“三农问题”的重要途径，也是经济和社会发展的催化剂和加速器。

“十三五”期间，国际国内产业结构调整加快，国家实施中部起战略，太原城市发展南移，太原晋中一体化战略的实施，都为祁县经济与社会发展带来了重大机遇，在此形势下，城市基础设施建设滞后，城镇化步伐不快等因素成为制约祁县发展的主要矛盾之一。因此，加强区域基础设施建设，优化城市路网结构，增强城镇的通达性和功能性成为了祁县城市化建设的重中之重。

2、项目建设规模

山西医科大学晋祠学院综合配套项目，位于祁县东观镇，分为三个地块，详见下表：

山西医科大学晋祠学院综合配套项目概况

项目	位置	建设规模	占地面积（亩）	建筑面积（m ² ）
地块一	208 国道东侧及北邻大西高铁，迁建项目二期位置	二幢 4 层及一幢 6 层	19.20	24,180.00
地块二	晋祠学院南北校区道路南侧，紧邻 208 国道	五幢 4 层及二幢 6 层	43.60	46,609.09
地块三	医科大学东南处与迎宾北路交汇处	三幢 15 层	13.34	42,796.44

3、项目批复

《关于山西医科大学晋祠学院综合配套项目可行性研究报告的批复》（祁发改审字〔2019〕4号）

4、项目进展

截止 2019 年 2 月，本项目已完成可研、立项、总平设计、土地预审，环境影响评价报告已经完成正在评审中，其他手续正在积极办理中。计划于 2019 年 6 月开工，2021 年前地块一、地块二进行预售，2024 年现售。

5、项目建设的必要性

(1) 项目建设是城镇化发展的需要

山西省“十三五”规划纲要《报告》提出完善提升城市功能，提高我省城市建设水平，充分发挥其带动周边地区发展的积极作用，加快特色城镇化进程，建设社会主义新农村，加快特色城镇化进程，建设龙头带动、布局合理、优势互补、集约发展的城市群和都市圈。因此，加强其城镇基础设施建设，健全城镇居住、公共服务等功能，改善城镇环境，是提高城镇化水平，优化城乡经济结构，促进县域经济发展的重要举措。本项目的实施将有利于加速祁县经济发展，促进经济沟通更为方便快捷，为进一步扩大城镇规模，促进城镇化快速发展。

(2) 项目建设是周边旅游资源联动发展的需求

祁县是晋商故里、国家历史文化名城，有“清代北方民居建筑史上的明珠”乔家大院，距离国家著名 5A 景区——平遥古城也仅有 20 余公里的路程。乔家大院由于不在县城区，周边还未形成完整的业态，产业链条短，接待能力有限，从而导致每年到乔家大院旅游的 300—400 万游客成为“过境游”，多年来，乔家大院发展“门票经济”。目前平遥古城内接待日趋饱和特别是旺季或者节假日高峰期，平遥古城的游客都要住到祁县。

本项目的实施将为乔家大院和平遥古城的游客提供更好的休闲

体验和消费。特别是随着 208 旅游黄金通道的建成，游客可以非常舒适快捷的通过 208 旅游环境通道和 108 国道直达昭馥古城；从平遥古城出来的游客也可以非常方便到达祁县。祁县周边景区众多，有 3A 级红海玻璃文化艺术园，也是山西省的工业旅游示范点；有华北最大的室内水上乐园——千朝浪屿水世界；有山西省乡村旅游示范点——腾达农耕文化园；有位于贾令古镇的泓祁儿童奶牛主题乐园。这些优质旅游资源目前已经通过旅游主管部门的指导和市场的天然杠杆作用形成了一日游和两日游的精品线路。

本项目依托晋祠学院迁建项目和乔家大院“5A 级景区”学院优势和旅游知名度和影响力，以政府为运营主体，以商业、服务业服务周边环境为导向，以欧洲小镇规划建设为龙头，形成以游、购、娱住为一体的产业链，更好地带动东观镇小城镇建设的快速发展。

综上所述，山西医科大学晋祠学院综合配套项目对祁县城市规划和城市发展产生积极的影响。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

2019 年晋中市祁县“晋商—乔家故里”建设项目估算总投资金额为 42,415.89 万元，其中：项目资本金 21,815.89 万元，本次拟申请发行地方政府专项债券 11,800.00 万元，后续债券融资需求 8,800.00 万元。详见下表：

序号	项目名称	总投资	项目资本金	金额单位：万元	
				本次拟募集资金规模	后续债券融资需求
1	祁县城区道路综合整修及立面改造项目	5,953.49	1,253.49	4,700.00	

金额单位：万元

序号	项目名称	总投资	项目资本金	本次拟募集资金规模	后续债券融资需求
2	祁县东观镇迎宾北路道路建设工程	5,900.00	3,000.00	2,900.00	
3	祁县友谊路电力双回路改造项目	5,562.40	2,562.40	3,000.00	
4	山西医科大学晋祠学院综合配套项目	25,000.00	15,000.00	1,200.00	8,800.00
5	合计	42,415.89	21,815.89	11,800.00	8,800.00

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

本次祁县“晋商—乔家故里”建设项目资金筹措遵循以下原则：

(1) 项目资本金由祁县财政局全额保障，确保项目顺利开工及后续融资；

(2) 通过申请发行地方政府专项债券从社会筹资。

2、资金来源

为保障本次项目的顺利实施，结合祁县财政局的实际情况，降低资金成本，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，确定2019年祁县“晋商—乔家故里”建设项目所需项目资金来源为：

(1) 项目资本金21,815.89万元，由祁县财政局全额保障；

(2) 本期通过申请发行地方政府专项债券筹资11800.00万元；

(3) 剩余资金需求8,800.00万元拟通过申请发行以后年度地方政府专项债券来解决。

五、项目经济社会效益分析

1、经济效益分析

祁县“晋商—乔家故里”项目属民生工程，主要目的在于为人民

提供一个更安全、便捷、舒适、卫生的生活环境，但“晋商—乔家故里”建设项目既是民生工程又是发展工程，其经济效益主要体现在带动区域经济发展、人民生活水平提高以及由配套设施齐全带来的经济、社会的发展。

(1) 增加就业岗位

本项目的建设将消化大量的劳动力，为祁县居民特别是贫困人口创造大量的就近临时就业岗位，同时，随着项目的落地带动区域经济发展，各种行业及各类单位、企业的进驻，将为祁县居民提供大量的工作岗位及就业机会。

(2) 带动相关产业及社会发展

本次“晋商—乔家故里”项目建设投资大、周期长，需要采购大量材料以供建设使用，对当地的相关行业具有巨大的带动作用。同时，项目可以吸引投资，加快片区的建设速度，促进经济发展，增加税收和财政收入。

2、社会效益分析

(1) 改善居民生活环境

通过祁县“晋商—乔家故里”项目的实施，能够有效改善居民生活环境及质量，确实解决祁县吃穿住行等实际问题，通过高起点、高标准的投入及建设，让群众切实感受到生活质量的提高，统筹城乡协调发展，缓解城市内部二元矛盾，提升城镇综合承载能力及城市整体面貌、品味，促进经济增长与社会和谐。

(3) 创造就业机会，提升居民生活的经济质量以及幸福感

本次“晋商—乔家故里”项目的大量投资可以带动周边经济贸易的发展，将创造广泛的就业渠道和大量的工作岗位，这对于安置大量农村及城市剩余劳动力，拓宽一条理想而现实的就业、生存和致富之路大有裨益。一方面，可以提高城镇人民生活质量；另一方面，能够促进区域经济的增长，不断增加祁县人民的经济收入，有利于当地居民增产增收，提升居民生活的经济质量以及幸福感。

(4) 促进社会和谐安定

本次“晋商—乔家故里”项目的实施，能够加快城市化建设，让人民共享改革发展成果，享有可靠的社会保障，实现安居乐业，对构建社会主义和谐社会、维护社会稳定，提高党和政府的威信，增强群众的向心力和凝聚力大有帮助。

六、项目预期收益与融资平衡情况

(一) 项目预期收益情况

上述“晋商—乔家故里”项目全部实施完成后，预期收益全部来源于山西医科大学晋祠学院综合配套项目，预计 2021 年至 2025 年预计可实现项目收益 65,271.29 万元，详见表 6-1：

表 6-1：山西医科大学晋祠学院综合配套项目收益预测情况表

金额单位：万元

项目收益收入	建筑面积	平均售价(万元)	建筑面积(m ²)	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
地块一	商业建筑和酒店	0.65	24,180.00	5,200.00	6,734.65	3,782.35			15,717.00
地块二	商业建筑、快捷酒店、办公	0.65	46,609.09	7,800.00	16,645.91	5,850.00			30,295.91
地块三	三幢十五层	0.45	42,796.40				3,266.71	15,991.67	19,258.38

合计	113,585.49	13,000.00	23,380.56	9,632.35	3,266.7 1	15,991.67	65,271.29
----	------------	-----------	-----------	----------	--------------	-----------	-----------

(二) 项目融资成本

祁县“晋商-乔家故里”建设项目，分别为：祁县城区道路综合整治及立面改造项目、祁县东观镇迎宾北路道路建设工程、祁县友谊路电力双回路改造项目、山西医科大学晋祠学院综合配套项目，债券发行总规模 20,600.00 万元，此次专项债券计划发行 11,800.00 万元，其中：7 年期 5,900.00 万元、10 年期 5,900.00 万元，到期一次性还本，融资成本主要是通过发行地方政府专项债券向社会筹资的筹资费用、每年所需支付的利息，故此次“晋商-乔家故里”建设项目预计主要融资成本为：

1、支付银行券商等承销商的债券发行手续费 20.60 万元，其中：本次支付银行券商等承销商的发行费 11.80 万元；2019 年下半年及以后年度支付银行券商等承销商的发行费 8.80 万元；

2、支付中央国债登记结算有限责任公司的登记托管费 2.06 万元其中：本期债券发行的登记托管费 1.18 万元，2019 年下半年及以后年度债券发行的登记托管费 0.88 万元；

3、支付中央国债登记结算有限责任公司的兑付服务费 0.2060 万元，其中：本期债券发行的兑付服务费 0.793 万元，2019 年下半年及以后年度债券发行的兑付服务费 0.6195 万元；

4、根据谨慎性原则，票面利率分别参考当前 7 年期和 10 年期国债收益率(基准日 2019 年 2 月 21 日)上浮 30%来测算，分别约为 4.00% 和 4.08%，此次 2019 年晋中市祁县建设项目地方政府专项债券利息支出 2019 年至 2030 年需支付专项债券利息共计 7,649.60 万元。

（三）项目收益与融资平衡情况

在本债券存续期内，晋中市祁县“晋商—乔家故里”建设项目的现金流收入可有效覆盖债券对应“晋商—乔家故里”建设项目的债券本息支出。2019年晋中市祁县“晋商—乔家故里”建设项目本息覆盖率可达到2.31倍，期末项目现金净结余量为36,997.62万元。项目对应的销售收入能够实现充足、稳定的现金流收入，能够覆盖专项债券还本付息的规模，由此可知，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡，详见表6-2：

表6-2: 祁县“晋商-乔家故里”建设专项债券项目收益、成本及融资平衡测算表

金额单位: 万元

序号	项 目	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合 计
1	项目资金流入 (1=2+3+4)	1,100.00	15,953.49	12,362.40	18,000.00	26,380.56	14,632.35	3,266.71	15,991.67	-	-	-	-	-	107,687.18
2	其中: 项目资本金	1,100.00	4,153.49	3,562.40	5,000.00	3,000.00	5,000.00								21,815.89
3	地方政府专项债券		11,800.00	8,800.00											20,600.00
4	配套项目收益				13,000.00	23,380.56	9,632.35	3,266.71	15,991.67						65,271.29
5	开发建设支出 (5=6+7+8+9)	1,100.00	16,853.49	19,462.40	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42,415.89
6	城区道路		5,953.49												5,953.49
7	迎宾北路	1,100.00	2,900.00	1,900.00											5,900.00
8	电力双回路		3,000.00	2,562.40											5,562.40
9	晋祠学院配套		5,000.00	15,000.00	5,000.00										25,000.00
10	可偿债资金 (10=1-5+18)	-	-900.00	-8,133.35	4,380.23	29,924.99	43,721.54	46,152.44	61,308.31	60,472.51	53,736.41	53,136.62	52,536.83	46,157.12	65,271.29
11	融资资金流出 (11=12+13+14+15+16)	-	133.35	486.42	835.80	835.80	835.80	835.80	835.80	6,736.10	599.79	599.79	6,379.72	9,159.50	28,273.67
12	其中: 债券发行费		11.80	8.80											20.60
13	登记服务费		1.18	0.88											2.06
14	兑付服务费		0.0060	0.0238	0.0418	0.0418	0.0418	0.0418	0.0418	0.3368	0.0300	0.0300	0.3190	0.4580	1.4125
15	债券利息支出		120.36	476.72	835.76	835.76	835.76	835.76	835.76	5,900.00	599.76	599.76	479.40	359.04	7,649.60
16	债券本金支出									5,900.00			5,900.00	8,800.00	20,600.00
17	本年结余 (17=1-5-11)	-	-1,033.35	-7,586.42	12,164.20	25,544.76	13,796.55	2,430.91	15,155.87	-6,736.10	-599.79	-599.79	-6,379.72	-9,159.50	36,997.62
18	期末累计结余 (18=10-11)	-	-1,033.35	-8,619.77	3,544.43	29,089.19	42,885.73	45,316.64	60,472.51	53,736.41	53,136.62	52,536.83	46,157.12	36,997.62	2.31
19	本息覆盖率 (19=10/11)														2.31

七、偿债保障措施

经测算，晋中市祁县“晋商—乔家故里”建设项目实施完成后，预计实现的项目收益可与融资本息实现自求平衡。项目单位保证本期专项债券募集资金投资的“晋商—乔家故里”建设项目形成的综合配套销售收入，优先用于专项债券的本息偿付，若项目收益实现不足时，祁县财政局将统筹安排政府性基金收入来弥补缺口。

八、项目评估及债券发行人信用评级情况

(一) 本专项债券发行人信用由东方金诚国际信用评估有限公司进行信用评级，评定等级为 AAA。

(二) 本专项债券项目委托山西天正会计师事务所(有限公司)对项目情况及资金平衡方案进行专项评价，并出具专项评价报告。

(三) 本专项债券项目委托山西华炬律师事务所对项目的合法合规性出具法律意见书。

九、可能存在的相关风险及防控措施

(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、自然环境

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

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

2、来源于施工方的风险因素

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

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

3、资金落实情况

若在建设过程中因工期延长、建设规划调整、建设内容增加等原因，则会造成项目总投资增加，资金不落实，项目不能顺利实施。

风险控制措施：①资金不足额就位，不得开工建设；②加强落实除各级财政补助资金之外的资金，拓展各种融资渠道，准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策和银行信贷政策，落实建设资金。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

相关收益出让数量和期限风险

一旦晋祠学院配套项目不能按期出让和出让数量达不到规划要求，或者客户资源未能达到预期效果，也会影响投资回收困难和债券资金本息支付困难，针对该风险，及时跟踪市场需求，尽早出让，早日回收投资，在项目运营中加强管理，不断提高服务水平，确保按时还本付息。

2、市场风险

（1）出让价格下滑风险

一旦出让价格下滑，势必造成投资回收困难和债券资金本息支

付困难，针对该风险，密切关注当地的市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让，获取最大效益。

(2) 业主与政府和各银行保持良好的合作关系，拓展各种融资渠道。准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策和银行信贷政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。加强招商引资工作步伐，促进现金回流。

3、财务风险

项目建设资金除自筹外，需要部分发债完成，在发债成功后，以后每年度需要面临还本付息支出的压力，因此在资金回笼方面要做到快速高效，保证后期各项费用支出的资金充足性。针对该项风险，项目方将遵循满足需求、安全可靠的原则，采取积极措施控制项目成本、质量、实施进度，合理安排和使用。

十、主管部门职责

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全前提下，加快项目对应专项债券资金支出进度，形成实物工作量，推动项目早见成效；项目主管部门和单位加强收益资金调度，及时足额度将还本付息资金缴入国库；财政部门加强基金预算管理，提早催调项目收入，保证债券按时还本付息。

十一、总体评价

总体来看，2019年晋中市祁县“晋商—乔家故里”建设项目收益比较可观，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够完全覆盖“晋商—乔家故里”项目专项债券还本付息的规模，项目可能

存在的相关风险预计发生的可能性较小，此次晋中市祁县“晋商—乔家故里”建设项目发行地方政府专项债券具有可行性。

祁县住房保障和城乡建设管理局

2019年3月17日

祁县东观镇人民政府

2019年3月17日

