2020年至2022年山西省（本级）
文旅产业基础设施建设专项债券
项目情况及资金平衡方案

山西省文化旅游投资控股集团有限公司

二〇一九年十二月

2020年至2022年山西省（本级）文旅产业基础设施建设专项债券项目情况及资金平衡方案

一、专项债券发行方案

2020年至2022年山西省（本级）文旅产业基础设施建设项目共涉及新建山西省农产品国际交易中心项目、新建孟母文教养老项目和山西省智慧旅游云平台项目（二期）三个子项目，品种为记账式固定利率付息债券，为新增债券。根据2020年山西省（本级）年初预算，本批债券拟发行55,000.00万元，其中十年期25,000.00万元，十五年期30,000.00万元。以后年度按计划拟发行105,000.00万元，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。

债券发行计划如下表所示：

年度	项目	拟募集资金规模		
		10年期	15年期	合计
2020年度	新建山西省农产品国际交易中心项目	25,000.00		-
	新建孟母文教养老项目		10,000.00	-
	智慧旅游云平台项目（二期）		20,000.00	-
	合计	25,000.00	30,000.00	55,000.00
2021年度	新建山西省农产品国际交易中心项目		55,000.00	55,000.00
2022年度	新建山西省农产品国际交易中心项目		50,000.00	50,000.00

二、项目背景

在推进农业供给侧结构性改革、“居家养老”模式调整和文化旅游产业逐渐发展成山西省战略性支柱产业的基础上，山西省文化旅游

投资控股集团有限公司提出2020年至2022年文旅产业基础设施建设项目。

第一，加快实现我省农副产品规模化、专业化、品牌化和国际化建设，山西省投资集团太谷农产品国际交易有限公司提出“山西省农产品国际交易中心项目”，该项目是山西省商务厅跨区域农产品骨干流通网络的综合体项目。

第二，目前我省“居家养老”模式功能处于逐渐弱化的状态，随着市场经济的发展，年轻人在家照料老年人的机会大大减少，此外，空巢家庭也在日益增多，进一步弱化了“居家养老”功能；“社区养老” 模式由于受经济等诸多因素限制，远远不能满足老年人特别是高龄老人的入住要求；“公有机构养老”模式一床难求，门槛较高的现状也不能满足我国养老现状的需求；“民营机构养老”模式的出现，补充了传统养老模式的不足，为我国养老事业的发展提供了新的动力；

第三，山西文旅集团的战略发展方向为加快将山西文化旅游资源优势转化成为具有竞争力的产业优势、发展优势，把文化旅游产业发展成战略性支柱产业，带动旅游经济转型发展。山西省智慧旅游平台的建设，能够帮助集团整合采集数据，全面提升山西文旅集团综合管理效能，优化山西文旅产业发展。

三、项目主体

2020山西省（本级）文旅产业基础设施建设主体为山西省文化旅游投资控股集团有限公司（以下简称“文旅集团”），具体实施单位为其所属的山西省投资集团太谷农产品国际交易有限公司、山西省投资集团太谷安养养老发展有限公司和山西文旅集团信息技术有限公司四个子公司。

四、项目情况

2020年山西省（本级）文旅产业基础设施建设项目，共涉及三个子项目，项目情况如下：

（一）新建山西省农产品国际交易中心项目

1、项目实施单位

项目实施单位为山西省投资集团太谷农产品国际交易有限公司。

2、项目建设内容及进度情况

项目建设地址位于晋中市太谷经济技术开发区，太谷新型产业园区启动区中部，东至太太路、南至纬六路、西至经五路、北至纬二路与纬三路中间的规划道路，建设内容为规划总用地面积733,333㎡（1100亩），净用地面积608,210.4㎡（912.31亩），总建筑面积728,000㎡。其中地上建筑面积669,727.60㎡（其中现代农业小微企业双创基地62,664.18㎡，特色农产品展览展示中心48,004.42㎡，研发加工区125,063.00㎡，展示加工区151,857.00㎡，包装加工区125,063.00㎡，物流冷链仓储区83,118.00㎡，配套商业18,350.00㎡，人才公寓50,442.00㎡），地下建筑面积58,272.00㎡，项目整体容积率为1.1，绿地率30.90%，建筑密度41.34%，停车位6640个。

新建山西省农产品国际交易中心项目于2016年开工，截止2019年10月底，项目已完成投资10.3亿元，特色农产品展览展示中心基本完工；现代农业小微企业双创基地主体工程、外立面工程等工程基本完工，正在进行物流冷链仓储区、装修工程、室内配套等建设工程。储物流区已入驻运营单位，配套服务区土地收储及清表、安全文明施

工已完工，全部工程预计2022年8月全面完工。

3、项目批复情况

2016年7月取得了山西省发展和改革委员会企业投资项目备案证（晋发改备案[2016]177号）。2016年8月取得了《关于对山西省投资集团太谷农产品国际交易有限公司新建山西省农产品国际交易中心项目环境影响报告表的批复》（太环函［2016］154号）；2016年11月取得了《关于山西省投资集团太谷农产品国际交易有限公司新建山西省农产品国际交易中心项目节能评估报告的批复》（太发改[2016]36号）；2019年10月签订181.03亩土地的《国有建设用地使用权出让合同》，合同编号：国让合字（2019）63号。

（二）新建孟母文教养老项目

1、项目实施单位

项目实施单位为山西省投资集团太谷安养养老发展有限公司。

2、项目建设内容及进度情况

项目建设地址位于山西省晋中市太谷县水秀乡水秀村乌马河畔。项目分二期建设，一期项目总建筑面积285999㎡，占地面积318亩，包括建设自理型、护理型养老综合楼、康复训练中心、托老服务中心、看护中心及附属配套服务设施。二期项目建筑面积105102.09㎡，包括古建街区、孟母祠堂、孟母书院、古建四合院、自理型养老公寓（C区、D区）、护理型养老公寓（C区、D区）、介护中心、养老会所及附属配套设施。

本项目已于2016年8月开工，项目东区古建街区、1--6号院全

部完工，养生精品酒店已基本完工，长者培训中心、运动中心、国学馆正在建设当中。项目西区16栋养老公寓主体已经完成，室外管网配套及景观绿化正在进行施工，示范区已完工。目前养老健康中心、餐厅、介护中心已经开始试运营，全部工程预计于2021年下半年全部完工。

3、项目批复情况

2016年10月取得了《山西省发展和改革委员会企业投资项目备案证》（晋发改备案[2016]239号）；2016年9月取得了《山西省发展和改革委员会企业投资项目备案证》（太发改备字[2016]第102号）；2018年11月取得了《太谷县国土资源局新建孟母文教养老项目项目用地情况说明》；不动产权证(晋[2017]太谷县不动产权第0000003号、晋[2017]太谷县不动产权第0000237号、晋[2019]太谷县不动产权第0000339号)、晋[2019]太谷县不动产权第0000337号、晋[2019]太谷县不动产权第0000336号)；2015年11月取得了《关于对山西投资集团太谷安养养老发展有限公司新建孟母文教养老项目环境影响报告表的批复》（太环函[2015]227号）；2017年3月取得了建设工程规划许可证（建字第140726201706003号）。

（三）山西省智慧旅游云平台项目（二期）

1、项目实施单位

项目实施单位为山西文旅集团信息技术有限公司。

2、项目建设内容及进度情况

项目地址位于山西省山西转型综合改革示范区学府产业园区。工

程主要分为三个阶段：第一阶段为全省数据融合及平台建设升级；第二阶段为示范应用落地上云；第三阶段为深化运营建设。该项目目前正在招投标，计划于2020年1月开建，2022年底前建完。

3、项目批复情况

2019年11月取得了山西转型综合改革示范区管理委员会（项目编码：2019-140176-65-03-107513）；2019年11月取得了山西文化旅游投资控股集团有限公司《关于对山西文旅集团信息技术有限公司投资建设山西省智慧旅游云平台项目二期工程立项及启动列入省级重点工程项目申报准备工作的批复》（晋文旅规划字[2019]326号）；2019年11月山西省人民政府省长办公会第26次会议审议并通过了《山西省智慧旅游云平台融合推进实施方案》。

五、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算编制主要依据

1、估算依据：

①《山西省建设工程费用定额》（2018年）；

②《山西省建设工程计价依据》（2018年）；

③关于发布山西省《建筑安装工程概算调整系数及有关问题的通知》（晋建标定字（2011）494号）；

④《山西省工程建设其他费用标准》；

⑤《山西省建筑工程投资估算指标》；

⑥国家发展改革委、国家粮食局、财政部《粮食收储供应安全保障工程建设规划（2015—2020年）》（发改粮食〔2015〕570号）；

⑦《山西省国民经济和社会发展“十三五”规划纲要》；

⑧《山西省粮食仓储物流“十三五”发展规划》；

⑨《山西省人民政府关于积极推进“互联网+”行动的实施意见》（2016 年）；

⑩其他批复性资料。

（二）项目投资估算

2020 年至 2022 年山西省（本级）文旅产业基础设施建设项目估算总投资为 597,373.92 万元，工程费用及固定资产投资 439,657.53 万元、工程建设预备费及其他费用 125,535.47 万元、建设期银行贷款利息 22,819.20 万元、建设期债券利息 9,185.23 万元，发行手续费 160.00 万元、登记托管费 16.00 万元、兑付服务费 0.49 万元。

其中，新建山西省农产品国际交易中心项目投资 360,016.39 万元；新建孟母文教养老项目投资 208,613.41 万元；山西省智慧旅游云平台项目（二期）投资 28,744.12 万元。

项目对应发行的金融机构融资借款利率按合同签约利率测算，项目对应发行的债券票面利率参考当前 10 年、15 年国债收益率利率 3.1903%、3.4865%（基准日 2019 年 12 月 9 日）上浮 30%来测算，约为 4.1474%、4.5325%，债券发行手续费按照拟发行金额本金 0.10%、登记托管费按照拟发行金额本金 0.01%、兑付服务费按照拟发行金额本息的 0.005%进行估计。

（三）项目资金来源

2020 年至 2022 年山西省（本级）文旅产业基础设施建设项目估算总投资为 673,051.16 万元，各项目资金来源分别为：

1、新建山西省农产品国际交易中心项目投资 360,016.39 万元

（1）项目资本金 152,456.41 万元，占总投资的 42.35%，由文旅集团和项目实施单位自有资金解决，目前已到位 25,440.02 万元，剩

余资金按项目建设进度所需到位；

（2）项目单位银行借款解决77,559.98万元，占总投资的21.54%，目前已全部到位，该借款本金及利息由项目单位承担，不属于政府债务范筹。

（3）项目资金缺口130,000.00万元，拟通过申请发行专项债券解决，占总投资的36.11%。拟2020年本批次申请十年期专项债券25,000.00万元，2021年度拟申请十五年期55,000.00万元，2022年度拟申请十五年期50,000.00 万元。

2、新建孟母文教养老项目投资208,613.41万元

（1）项目资本金61,713.41万元，占总投资的29.58%,由文旅集团和项目实施单位自有资金解决，目前已到位16,947.11万元，剩余资金按项目建设进度所需到位；

（2）项目单位银行借款解决136,900.00万元，占总投资的65.62%，目前已全部到位，该借款本金及利息由项目单位承担，不属于政府债务范筹。

（3）项目资金缺口10,000.00万元，拟通过申请发行专项债券解决，占总投资的4.79%。拟2020年本批次申请十五年期专项债券10,000.00万元。

3、山西省智慧旅游云平台项目（二期）投资28,744.12万元

（1）项目资本金8,744.12万元，占总投资的30.42%,由文旅集团和项目实施单位自有资金解决，剩余资金按项目建设进度所需到位；

（2）项目资金缺口20,000.00万元，拟通过申请发行专项债券解决，占总投资的69.58%。拟2020年本批次申请十五年期专项债券

20,000.00 万元。

（四）资金使用计划

本项目估算总投资为 673,051.16 万元，计划于 2020 年、2021 年、2022 年全部投入用于项目工程建设支出。

分年度资金使用计划

年份	以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	合计
分年投资金额（万元）	243,839.65	119,529.48	124,416.41	109,588.38	597,373.92
占总投资比例	40.82%	20.01%	20.83%	18.35%	100.00%
其中：本批债券资金（万元）		55,000.00			55,000.00
以后批次债券资金（万元）			55,000.00	50,000.00	105,000.00

（五）项目资金平衡方案

1、项目收入预测

2020 年至 2022 年山西省（本级）文旅产业基础设施建设项目收入主要为康养收入、、智慧云服务收入和农展馆场地出售出租等收入。债券存续期将预计产生收入 851,852.70 万元。以下予以分述：

（1）新建山西省农产品国际交易中心项目

本项目的收入来源销售收入主要为研发加工区销售收入、包装加工区销售收入、仓储物流区销售收入；项目经营收入主要为研发加工区出租收入、展示加工区出租收入、包装加工区出租收入、仓储物流区出租收入、现代农业小微企业双创基地出租收入、特色农产品展览展示中心出租收入、商业出租收入、人才公寓出租收入、停车位出租收入。

预测农展馆场地出售收入时根据市场调研平均价格 3500 元/㎡，之后每年递增 5%，2024 年出售完毕；预测农展馆场地出租收入租金按市场调研平均价格 20 元/㎡·月预测，之后每年递增 5%。在债券存续期预计产生收入 412,478.27 万元。

收入	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
农展馆场地出售收入	24,255.81	31,835.75	40,113.04	21,059.36	14,741.55	
农展馆场地出租收入	6,649.77	8,145.97	9,775.17	11,546.90	12,797.82	13,437.72
合计	30,905.58	39,981.72	49,888.21	32,606.26	27,539.37	13,437.72

续：

收入	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
农展馆场地出售收入						
农展馆场地出租收入	14,109.60	14,815.08	15,555.84	16,333.63	17,150.31	18,007.83
合计	14,109.60	14,815.08	15,555.84	16,333.63	17,150.31	18,007.83

续：

收入	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
农展馆场地出售收入							132,005.51
农展馆场地出租收入	18,908.22	19,853.63	20,846.31	20,846.31	20,846.31	20,846.34	280,472.76
合计	18,908.22	19,853.63	20,846.31	20,846.31	20,846.31	20,846.34	412,478.27

（2）新建孟母文教养老项目

新建孟母文教养老项目建成后可形成养护公寓收入、安养酒店收入、和康复医院收入等收入。养护公寓是指为生活能自理老人养老提供食宿及基本服务，项目建成后共计可为 2782 户提供服务，每人每月按 3600 元进行预测，康复医院收入主要是为生活自理老人提供基本医疗服务、为生活半自理老人提供基本医疗及后期康复服务等服务，补贴收入按照山西省养老服务扶持政策清单以奖代补政策进行预测，其他收入同样根据居住人数进行预测，在债券存续期预计产生收入 344,534.43 万元。

收入	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
养护公寓收入	2,629.80	5,259.60	7,889.40	10,519.20	13,149.00
安养酒店收入	346.02	692.04	1,038.06	1,384.08	1,730.10
半自理收入	842.40	1,684.80	2,527.20	3,369.60	4,212.00
养老健康中心收入	139.34	278.68	418.02	557.36	696.70
茶室及超市收入	298.58	597.17	895.75	1,194.34	1,492.92
餐厅收入	348.35	696.70	1,045.04	1,393.39	1,741.74
康复医院收入	0.00	1,978.20	2,950.44	3,956.39	4,945.49
孟母文化中心收入	331.73	331.73	663.46	663.46	663.46
补贴收入	1,300.00				

收入	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
合计	6,236.22	11,518.92	17,427.37	23,037.82	28,631.41

续：

收入	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
养护公寓收入	13,149.00	13,149.00	13,149.00	13,149.00	13,149.00
安养酒店收入	1,730.10	1,730.10	1,730.10	1,730.10	1,730.10
半自理收入	4,212.00	4,212.00	4,212.00	4,212.00	4,212.00
养老健康中心收入	696.70	696.70	696.70	696.70	696.70
茶室及超市收入	1,492.92	1,492.92	1,492.92	1,492.92	1,492.92
餐厅收入	1,741.74	1,741.74	1,741.74	1,741.74	1,741.74
康复医院收入	4,945.49	4,945.49	4,945.49	4,945.49	4,945.49
孟母文化中心收入	663.46	663.46	663.46	663.46	663.46
补贴收入					
合计	28,631.41	28,631.41	28,631.41	28,631.41	28,631.41

续：

收入	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
养护公寓收入	13,149.00	13,149.00	13,149.00	13,149.00	157,788.00
安养酒店收入	1,730.10	1,730.10	1,730.10	1,730.10	20,761.20
半自理收入	4,212.00	4,212.00	4,212.00	4,212.00	50,544.00
养老健康中心收入	696.70	696.70	696.70	696.70	8,360.40
茶室及超市收入	1,492.92	1,492.92	1,492.92	1,492.92	17,915.04
餐厅收入	1,741.74	1,741.74	1,741.74	1,741.74	20,900.88
康复医院收入	4,945.49	4,945.49	4,945.49	4,945.49	58,339.93
孟母文化中心收入	663.46	663.46	663.46	663.46	8,624.98
补贴收入					1,300.00
合计	28,631.41	28,631.41	28,631.41	28,631.41	344,534.43

（3）山西省智慧旅游云平台项目（二期）

山西省智慧旅游云平台建设完成后，面向山西入晋游客提供旅游产业服务收益，面向各级旅游主管单位提供监管及大数据服务收益，面向山西涉旅企业提供智慧管理营销服务收益。通过云游山西电商平台整合文旅资源与分销渠道，实现票务、旅行社、住宿、出行、一卡通等旅游要素产品统一在线交易，通过流量与交易资金变现，产生运营收益，结合目前市场调研结果，债券存续期预计产生 94,840.00 万元。

收入	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
平台运营收入	100.00	240.00	360.00	360.00	360.00	360.00
政府购买应用服务收入	3,850.00	3,850.00	3,850.00	3,850.00	3,850.00	3,850.00
涉旅企业服务收入	500.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
票务分销	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
景区投融资服务收入	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00
合计	6,800.00	7,440.00	8,060.00	8,060.00	8,060.00	8,060.00

续：

收入	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
平台运营收入	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	3,940.00
政府购买应用服务收入	3,850.00	3,850.00	3,850.00	3,850.00	3,850.00	3,850.00	46,200.00
涉旅企业服务收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	16,500.00
票务分销	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	18,000.00
景区投融资服务收入	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00	10,200.00
合计	8,060.00	8,060.00	8,060.00	8,060.00	8,060.00	8,060.00	94,840.00

3、项目运营成本

2020 年山西省（本级）文旅产业基础设施建设项目成本主要为工资及福利费、生产成本、管理费用、销售费用和相关税费等，预测时依据项目可研设计的相关成本结合目前已运营的成本数据进行预测，债券存续期预计产生成本 213,727.11 万元。

（1）新建山西省农产品国际交易中心项目

该项目成本主要为工资及福利费、管理费用和相关税费等，预测时依据项目可研设计的相关成本结合目前已运营的成本数据进行预测，预计债券存续期产生成本 72,541.31 万元。

单位：万元

成本	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
工资及福利费	180.00	210.00	240.00	270.00	285.00	285.00	285.00
管理费用	330.11	375.00	423.87	477.03	514.55	533.75	553.90
相关税费	5,348.71	7,660.22	10,183.95	5,704.92	4,381.32	742.41	907.30
合计	5,858.82	8,245.22	10,847.82	6,451.95	5,180.87	1,561.16	1,746.20

续：

成本	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
工资及福利费	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
管理费用	575.06	597.29	620.63	645.13	670.85	697.86	726.22
相关税费	1,080.43	1,262.21	1,453.09	1,653.51	1,863.95	2,084.92	2,316.93
合计	1,940.49	2,144.50	2,358.72	2,583.64	2,819.80	3,067.78	3,328.15

续：

成本	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
工资及福利费	285.00	285.00	285.00	285.00	4,890.00
管理费用	756.01	756.01	756.01	756.00	10,765.28
相关税费	2,560.54	2,560.54	2,560.54	2,560.54	56,886.03
合计	3,601.55	3,601.55	3,601.55	3,601.54	72,541.31

（2）新建孟母文教养老项目

该项目成本主要为护理产品成本、食材成本费用和相关税费等，预测时依据项目可研设计的相关成本进行预测，预计债券存续期产生成本 92,186.93 万元。

单位：万元

成本	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
护理产品成本	193.68	258.24	387.36	516.48	645.60
水、暖、电及天然气费	81.42	162.84	252.64	342.44	449.01
食材成本费用	587.77	1,175.54	1,763.31	2,351.08	2,938.85
工资及福利费	77.76	155.52	259.20	362.88	518.40
修理费	0.00	191.82	191.82	191.82	191.82
其他费用	48.60	97.20	142.72	188.24	237.18
相关税费	504.55	982.03	1,491.73	1,975.70	2,451.13
合计	1,493.78	3,023.19	4,488.78	5,928.64	7,431.99

续：

成本	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
护理产品成本	645.60	645.60	645.60	645.60	645.60
水、暖、电及天然气费	449.01	449.01	449.01	449.01	449.01
食材成本费用	2,938.85	2,938.85	2,938.85	2,938.85	2,938.85
工资及福利费	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40
修理费	191.82	575.47	575.47	575.47	575.47
其他费用	237.18	256.37	256.37	256.37	256.37
相关税费	2,451.13	2,414.87	2,414.87	2,414.87	2,414.87
合计	7,431.99	7,798.57	7,798.57	7,798.57	7,798.57

续：

成本	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
护理产品成本	645.60	645.60	645.60	645.60	7,811.76
水、暖、电及天然气费	449.01	449.01	449.01	449.01	5,329.44
食材成本费用	2,938.85	2,938.85	2,938.85	2,938.85	35,266.20
工资及福利费	518.40	518.40	518.40	518.40	6,039.36
修理费	575.47	575.47	575.47	575.47	5,562.86
其他费用	256.37	256.37	256.37	256.37	3,002.08
相关税费	2,414.87	2,414.87	2,414.87	2,414.87	29,175.23
合计	7,798.57	7,798.57	7,798.57	7,798.57	92,186.93

（3）山西省智慧旅游云平台项目（二期）

该项目成本主要为工资及福利费、管理费用和相关税费等，预测时依据项目可研设计的相关成本进行预测，预计债券存续期产生成本48,998.87万元。

单位：万元

成本	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
工资及福利支出	400.00	420.00	441.00	463.05	486.20	510.51
原材料	340.00	372.00	403.00	403.00	403.00	403.00
动力支出	200.00	210.00	220.50	231.53	243.11	243.11
平台维护支出	340.00	372.00	403.00	403.00	403.00	403.00
管理费用	340.00	372.00	403.00	403.00	403.00	403.00
销售费用	1,020.00	1,116.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00
相关税费	838.97	867.97	999.84	991.57	982.88	976.81
合计	3,478.97	3,729.97	4,079.34	4,104.15	4,130.19	4,148.43

续：

成本	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
工资及福利支出	536.04	562.84	590.98	620.53	651.56	684.14	6,366.85
原材料	403.00	403.00	403.00	403.00	403.00	403.00	4,742.00
动力支出	243.11	243.11	243.11	243.11	243.11	243.11	2,806.91
平台维护支出	403.00	403.00	403.00	403.00	403.00	403.00	4,742.00
管理费用	403.00	403.00	403.00	403.00	403.00	403.00	4,742.00
销售费用	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00	1,209.00	14,226.00
相关税费	970.42	963.72	956.69	949.30	941.54	933.40	11,373.11
合计	4,167.57	4,187.67	4,208.78	4,230.94	4,254.21	4,278.65	48,998.87

3、项目融资平衡情况

根据前述财务数据进行如下项目资金平衡测算，据测算数据，该项目收入可以覆盖债券的本金以及利息支出，能够达到项目收益与融资自求平衡。

项目资金平衡表

单位：万元

序号	项目	以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
1	**项目资金流入（1）=（2）+（3）+(4)**	256,847.11	146,516.39	110,266.30	83,744.12						
2	项目资本金（2）	42,387.13	91,516.39	55,266.30	33,744.12						
3	银行贷款（3）	214,459.98									
4	专项债券资金（4）		55,000.00	55,000.00	50,000.00						
5	**项目净收益（5）=(6)-(7)**		25,046.76	36,478.94	47,536.12	42,413.93	43,177.71	37,056.64	37,518.67	37,637.24	38,155.75
6	项目运营收益（6）		30,905.58	46,217.94	61,407.13	56,833.63	58,017.19	50,129.13	50,801.01	51,506.49	52,247.25
7	项目运营成本（7）		5,858.82	9,739.00	13,871.01	14,419.70	14,839.48	13,072.49	13,282.34	13,869.25	14,091.50
8	**工程投资支出（8）**	243,839.65	110,305.00	109,180.35	101,868.00						
9	**融资资金支出（9）=（10）+（11）+（12）+（13）+（14）+（15）+（16）**		9,224.48	15,236.06	20,223.53	22,267.50	24,351.12	25,369.60	25,884.58	25,845.46	25,791.25
10	银行贷款本金支出（10）			405.26	1,134.74	2,310.00	4,620.00	5,929.00	6,776.00	7,084.00	7,392.00
11	银行贷款利息支出（11）		7,966.00	11,233.74	13,319.74	13,206.55	12,980.17	12,689.65	12,357.63	12,010.51	11,648.30
12	债券本金支出（12）										
13	债券利息支出（13）		1,197.92	3,536.38	5,713.76	6,750.61	6,750.61	6,750.61	6,750.61	6,750.61	6,750.61
14	发行手续费（14）		55.00	55.00	50.00						
15	登记托管费（15）		5.50	5.50	5.00						
16	兑付服务费（16）		0.06	0.18	0.29	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34
17	**年度项目资金结余（17）=（1）+（5）-（8）-（9）**	13,007.46	52,033.67	22,328.83	9,188.71	20,146.43	18,826.59	11,687.04	11,634.09	11,791.78	12,364.50
18	累计现金流量净额（18）	13,007.46	65,041.13	87,369.96	96,558.66	116,705.09	135,531.68	147,218.72	158,852.80	170,644.58	183,009.08
19	**本息覆盖倍数（19）=（5）/（9）**										

续：

序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
1	**项目资金流入（1）=（2）+（3）+(4)**										597,373.92
2	项目资本金（2）										222,913.94
3	银行贷款（3）										214,459.98
4	专项债券资金（4）										160,000.00
5	**项目净收益（5）=(6)-(7)**	38,700.18	39,271.84	39,872.09	40,502.34	41,164.11	41,858.95	17,244.76	17,244.76	17,244.80	638,125.59
6	项目运营收益（6）	53,025.04	53,841.72	54,699.24	55,599.63	56,545.04	57,537.72	20,846.31	20,846.31	20,846.34	851,852.70
7	项目运营成本（7）	14,324.86	14,569.88	14,827.15	15,097.29	15,380.93	15,678.77	3,601.55	3,601.55	3,601.54	213,727.11
8	**工程投资支出（8）**										565,193.00
9	**融资资金支出（9）=（10）+（11）+（12）+（13）+（14）+（15）+（16）**	25,648.72	50,050.90	24,435.49	24,397.92	24,268.25	15,336.25	44,658.21	63,646.34	56,468.53	523,104.23
10	银行贷款本金支出（10）	7,623.00	7,931.00	8,239.00	8,624.00	8,932.00					77,000.00
11	银行贷款利息支出（11）	11,274.77	10,886.16	10,482.44	10,059.87	9,622.20	9,622.20	9,622.20	5,429.20	5,429.17	189,840.50
12	债券本金支出（12）	0.00	25,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30,000.00	55,000.00	50,000.00	160,000.00
13	债券利息支出（13）	6,750.61	6,232.18	5,713.76	5,713.76	5,713.76	5,713.76	5,034.26	3,214.23	1,036.83	96,074.87
14	发行手续费（14）										160.00
15	登记托管费（15）										16.00
16	兑付服务费（16）	0.34	1.56	0.29	0.29	0.29	0.29	1.75	2.91	2.53	12.86
17	**年度项目资金结余（17）=（1）+（5）-（8）-（9）**	13,051.46	-10,779.06	15,436.60	16,104.42	16,895.86	26,522.70	-27,413.45	-46,401.58	-39,223.73	147,202.28
18	累计现金流量净额（18）	196,060.53	185,281.47	200,718.07	216,822.49	233,718.34	260,241.04	232,827.59	186,426.01	147,202.28	
19	**本息覆盖倍数（19）=（5）/（9）**										1.22

经上述测算，本项目运营收入可用于还债券本息的净收益为638,125.59万元。在偿还全部到期的债券本息后，将仍有147,202.28万元的累计现金结余，债券持有期间将不存在任何资金缺口。项目收益与融资自求平衡项目本息保障倍数为项目经营净现金流量638,125.59万元除以债券与银行融资成本之和523,104.23万元，即为1.22倍，能够满足专项债券的还本付息要求，并实现项目收益与融资自求平衡。

4、偿债保障措施

经测算，2020年至2022年山西省（本级）文旅产业基础设施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。项目单位保证对专项债券和银行融资进行分账核算，保证项目对应专项债券募集资金产生的康养收入、智慧云服务收入和农展馆场地出售出租等收入，优先用于专项债券和金融机构本息的本息偿付。若项目收益实现不足时，文旅集团将充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金或通过银行贷款、资本市场融资等手段融入外部资金用于偿还，并承诺定期预缴相应额度的资金用于偿还债券利息。

六、项目建设效益分析

（一）项目建设必要性和意义

1、有利于推进山西省农产品生产基地和流通企业的整体发展

山西省的自然环境较差，坡耕地占了绝大部分，农业基础薄弱，使山西小麦、 玉米两大主要作物的成本都高于周边省份，而且生产成本每年还在以10%的速度递增，产品缺乏竞争力。因此，山西省不可能向其他省份一样大规模地发展大宗粮食种植业。所以，深化农业结构调整，加快建设区域性农产品物流园区和相应的配套设施，已成

为山西农业发展的迫切问题。同时，农产品物流园区所具备的集散、规模和整合功能。能够吸引农产品流向物流园区，依靠园区的综合服务等功能配套系统，整合相关的生产基地和流通企业，形成规模化、集约化发展。

2、本项目的建设，可以解决社会老龄化的需要

当前，在我国养老以居家养老为主，“公立机构养老”为辅，“民营机构养老”只是一种补充形式。随着现代人生活节奏的加快，各种竞争的加剧，越来越多的年轻人将更多的精力投入到事业中，如何赡养老人，使他们摆脱孤独感，也是现在很多年轻人颇费心思的问题。“孟母文教养老项目”的建设，顺应了社会发展的形势，有力地解决了社会养老问题。同时，还在全社会弘扬了中华民族传统美德，形成敬老、尊老、爱老的良好社会风尚，是社会主义物质文明和精神文明的双重体现，对于促进社会经济建设和发展都具有重要的意义。

3、凝聚山西省文化旅游发展新合力

目前从山西省文旅产业总体建设情况来看，存在以下突出问题：旅游 资源分散、营销渠道分散、信息化建设分散、旅游服务平台分散、旅游行 业数据分散，造成服务低端化、产业传统化，不符合现代消费形式和习惯， 不能满足数字文旅时代下的旅游服务、便民服务及政府行业公共治理体系 的需求。数字赋能产业是撬动产业升级发展的杠杆，只有抓住全省“一盘棋”、 “一朵云”的机遇，立足现状，凝聚山西省文化旅游发展新合力，积极整 合本地资源、打通营销渠道、集约建设信息化，汇聚行业数据，才能打造 独具特色的全域智慧旅游发展山西模式。

（二）项目经济社会效益

1、新建山西省农产品国际交易中心项目

项目的建设提供了农产品集中交易的场所，以市场为纽带，把产地与市场连接起来，再通过市场的辐射带动作用，使农产品商品化，把资源优势转换为产品优势、市场优势和经济优势，最终实现产品的有效供给。同时，农产品通过集中交易，提高了农产品物流配送的效率，大大节约了物流成本，降低了流通费用，提高了鲜活程度。不仅较好地解决了“卖难”问题，而且有效地增加了农民的收入，对平抑区域物价也具有关键作用

2、新建孟母文教养老项目

本项目建成后，可以为老年人提供一个集养生、学习、娱乐、教育、休闲于一体，生活舒适、设施配套、功能齐全的现代化新型养老机构，满足广大老年人日益增长的物质和文化生活需要，让老年人共享经济建设和社会发展的成果，有利于老年人生活安康、思想稳定，因此，势必得到广大老年人的欢迎和支持。

3、山西省智慧旅游云平台项目（二期）

山西省智慧旅游云平台是物联网、云计算、大数据、移动互联等信息技术在旅游体验、产业发展、行政管理等方面的应用，使文化和旅游物理资源和信息资源得到高度系统化整合和深度开发，并将成为在食、住、行、 游、购、娱、教、管、研九大领域服务于公众、企业、政府等对象的智慧旅游解决方案。为山西省旅游产业的发展、资源型经济转型、规范旅游市场、提升山西省综合竞争力等方面创造巨大的社会效益。主要体现在：

第一，加速山西省资源整合，提升旅游业发展水平；

第二，推动基础化信息建设，强化政府监管水平；

第三，统筹营销渠道，促进涉旅企业营销水平提升；

第四，全渠道深度传播，促进便民服务、惠民政策落地；

第五，促进文旅资源融合，提高游客出行体验。

七、项目评估和发行人对债券信用评级情况

本专项债券项目委托大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所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。

本专项债券项目委托上海市建纬（太原）律师事务所对项目的合法合规性出具法律意见书。

项目对应债券由山西省财政厅委托东方金诚国际信用评估有限公司进行信用评级。

八、预见风险及防范措施

（一）资金到位风险

本项目投资额度大，在建设周期内建材涨价、后续发行债券资金和项目资本金未到位等因素可能会形成对配套资金产生较大压力，造成项目开发成本上升、出现资金中断等问题。

风险控制措施：面对资金方面的风险，在前期工作阶段，充分考虑可能增加的各种费用，在遵循节约原则的基础上尽量打足投资。在项目建设期文旅集团加强对项目的全程监督管理，协助做好项目建设期内完整的资金保障计划，若出现资金不到位影响工程进度的情况时，通过文旅集团整体协调或增加外部融资，保障建设资金及时到位，必要时增加资本金确保项目正常进行。同时，开设专款专用帐户，确保项目的建设资金专款专用，不被挪作他用。

（二）工程延期风险

项目实施过程中，可能存在项目工期延期问题，此类因素主要包括设计方案的稳定、土地政策调整、项目实施方组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，会导致工期延期，工程

质量差，施工成本增加，影响项目收益减少。

风险控制措施：加强项目管理、财务管理，严格按照要求做好设计，勘察工作，通过招标选取诚信施工单位及监理单位，在成本方面加强施工预算管理，保证项目工期和质量，减少工期延期风险。

（三）资金使用风险

若项目建设完成后或项目内容发生变化或实际收益大于预测均存在专项债券资金结余；资金支出进度缓慢，造成债券资金闲置，多负担利息的风险。

控制措施：项目单位会按项目动态调整还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转。文旅集团加强项目管理和监督，在集团进行资金归集，督促项目对应专项债券资金支出进度，形成实物工作量。如遇到确需调整支出用途的，文旅集团保证及时与财政部门进行沟通，按照规定程序办理。

（四）经营风险

项目投入运营后如收益未能达到预测值，对债券还本付息产生影响，同时，项目日常经营性支出涉及人力成本，管理费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

风险控制措施：要求项目管理单位加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，必要时充分调动自有资金及可变现的各类资产筹集资金融入外部资金用于偿还保证还本付息资金。

九、项目单位职责

（一）文旅集团职责

文旅集团将全力配合做好本地区地方政府专项债券发行准备工作，认真审核该项目的资金需求，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露等工作，资金下达后尽快拨付到项目单位。项目建设过程中

将会加强对本项目的管理和监督，督促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。

（二）项目实施单位职责

项目单位保证对应专项债券资金依法合规用于2020年至2022年山西省（本级）文旅产业基础设施建设项目，实时监控项目施工进度，尽早完成项目建设，同时在运营期间不断提高运营管理水平，加强成本控制和收益资金调度，及时足额度将还本付息资金缴入国库。

山西省文化旅游投资控股集团有限公司

二〇一九年十二月十日

山西省投资集团太谷农产品国际交易有限公司

二〇一九年十二月十日

山西省投资集团太谷安养养老发展有限公司

二〇一九年十二月十日

山西文旅集团信息技术有限公司

二〇一九年十二月十日