

关于对 2025 年云州现代农业产业示范区云创中心
专项债券项目情况及资金平衡方案的
财务评估报告

晋中祥咨〔2025〕0030 号

中祥会计师事务所（山西）有限公司

二〇二五年七月



**关于对 2025 年云州现代农业产业示范区云创中心
专项债券项目情况及资金平衡方案的
财务评估报告**

大同市云州区园区经济发展有限公司：

我们接受委托，对《2025 年云州现代农业产业示范区云创中心专项债券项目情况及资金平衡方案》进行总体评估，并出具财务评估报告。

提供真实、合法、完整的云州现代农业产业示范区云创中心专项债券项目情况及资金平衡方案涉及的相关资料是大同市云州区园区经济发展有限公司的责任，我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行商定程序，并报告执行程序的结果。本业务的目的是对云州现代农业产业示范区云创中心项目的资金平衡方案提供财务评估，为对应项目发行地方政府专项债券募集资金使用。

前述已执行的商定程序并不构成审计或审阅，因此我们不对执行商定程序发表审计或审阅意见。如果执行商定程序以外的程序或执行审计或审阅，我们可能得出其他报告的结果。

本报告仅供大同市云州区园区经济发展有限公司用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位和个人。

经评估，我们认为：在大同市云州区园区经济发展有限公司对云州现代农业产业示范区云创中心项目收益预测及其所依据的各项假设前提

中祥会计师事务所（山西）有限公司

ZHONGXIANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SHANXI) CO.LTD

下，本次评估的项目预期收益能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：2025 年云州现代农业产业示范区云创中心专项债券项目情况
及资金平衡方案的财务评估

中祥会计师事务所（山西）有限公司



附件：

2025 年云州现代农业产业示范区云创中心 专项债券项目情况及资金平衡方案的财务评估

一、项目概况

云州现代农业产业示范区云创中心项目总建筑面积 15090.75 m²，其中：地上建筑包括黄花研发双创中心等，以及地下建筑、绿地、道路及硬化等工程。

本项目于 2022 年 8 月 30 日取得大同市云州区发展和改革局《关于云州现代农业产业示范区云创中心项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（云州发改发〔2022〕66 号），完成立项审批手续；于 2023 年 6 月 28 日，取得大同市云州区发展和改革局《关于云州现代农业产业示范区云创中心项目初步设计的批复》（云州发改字〔2023〕22 号），完成初设审批手续。项目已于 2024 年 3 月开工，预计 2025 年 12 月完工，目前正在进行主体施工。

本项目通过申请部分财政资金和发行地方政府专项债券的方式完成项目筹资。

二、基本假设

（一）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

（三）项目涉及的相关手续后续能够获得相关政府部门的审批，项

目各项支出按照相关要求能够如期支付；

（四）预测期内出现的年度资金缺口能够由项目实施主体统筹安排解决；

（五）预测期内各项收入可按照测算结果如期、如量完成；

（六）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

三、评估依据

（一）《中华人民共和国预算法》；

（二）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

（三）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

（四）《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）；

（五）《财政部关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209号）；

（六）《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）；

（七）《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）；

（八）《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）；

（九）《山西省财政厅关于进一步规范政府专项债券发行前期工作的通知》（晋财债〔2020〕74号）；

（十）《山西省财政厅关于印发〈政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（晋财债〔2021〕38号）；

（十一）《山西省财政厅关于加强政府专项债券项目支持工作的若干意见》（晋财债〔2021〕52号）；

（十二）《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）；

（十三）山西省发展和改革委员会、山西省财政厅《关于做好2025年专项债券项目谋划储备工作的通知》（晋发改投资发〔2024〕276号）；

（十四）《中国注册会计师相关服务准则第4101号—对财务信息执行商定程序》；

（十五）财政部、山西省财政厅关于地方政府专项债券的政策法规等相关文件。

四、评估要素

（一）资金筹措

根据大同市云州区发展和改革局《关于云州现代农业产业示范区云创中心项目初步设计的批复》（云州发改字〔2023〕22号），项目概算总投资11,227.46万元，修正后的总投资为11,254.11万元（调增额为建设期债券利息26.65万元），资金来源为：

1、申请财政资金2,354.11万元；

2、申请发行地方政府专项债券 8,900.00 万元，其中：以前批次已申请发行 2,600.00 万元，本批次拟申请发行 2,000.00 万元，以后批次拟申请发行 4,300.00 万元。

基于以上资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

（二）资金充足性

本项目以出租建筑设施收入、地下停车场收入、孵化企业收入、展位收入及人员培训收入作为还本付息基础，通过对《2025 年云州现代农业产业示范区云创中心专项债券项目情况及资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，云州现代农业产业示范区云创中心项目的本息覆盖率可达到 1.21 倍，能够满足资金筹措充足性的要求，详见附表一。

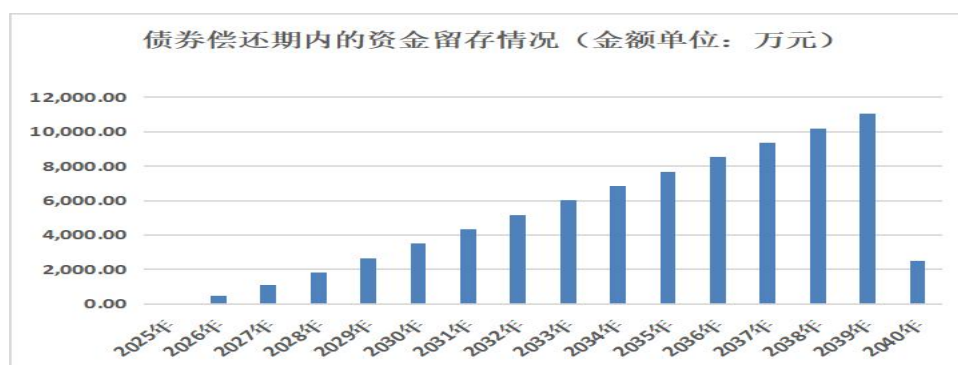
本项目积极响应并遵循国务院 2014 年发布的国发〔2014〕43 号《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》和《中华人民共和国预算法》，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本次地方政府专项债券发行可满足云州现代农业产业示范区云创中心项目的部分资金需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用；另一方面，本项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

（三）资金稳定性

根据云州现代农业产业示范区云创中心项目专项债券发行计划，2025 年计划申请发行地方政府专项债券总规模 8,900.00 万元，其中：以前批次已申请发行 2,600.00 万元，本批次拟申请发行 2,000.00 万元，以后批次拟申请发行 4,300.00 万元，期限 15 年，每半年支付一次利息，到期后一次偿还本金和最后一期利息。

云州现代农业产业示范区云创中心项目建成投入运营后，项目收益主要来源于出租建筑设施收入、地下停车场收入、孵化企业收入、展位收入及人员培训收入，经测算债券存续期内预计项目收益共计 19,578.32 万元。项目运营成本主要为外购原辅材料及燃料动力费、人员工资及福利费、维修维护费、销售费用及其他费用，经测算债券存续期内预计项目运营成本共计 5,197.08 万元。综前所述，债券存续期内预计项目运营净收益 14,381.24 万元，详见附表二。

在债券存续期内，项目建成后有持续稳定的收入可以支付后期债券存续期间的利息支出及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余为 2,487.64 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



五、总体评估

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据我们对项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算，认为云州现代农业产业示范区云创中心项目通过申请发行地方政府专项债券能以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成部分资金筹措。同时项目建成后的出租建筑设施收入、地下停车场收入、孵化企业收入、展位收入及人员培训收入为项目提供了充足稳定的现金流收入，充分满足专项债券发行还本付息的要求，能够实现项目收益与融资自求平衡。

综上所述，通过申请发行地方政府专项债券能够满足云州现代农业产业示范区云创中心项目的部分资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

中祥会计师事务所（山西）有限公司
ZHONGXIANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SHANXI) CO.LTD

附表一

现金流量分析测算表

金额单位：万元

序号	项 目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合 计
1	项目资金流入（1=2+3+4+5）	220.00	11,034.11	690.40	806.94	923.49	1,040.04	1,040.04	1,040.04	1,040.04	1,040.04	1,040.04	1,040.04	1,040.04	1,040.03	1,040.03	1,040.02	520.01	25,635.35
2	自有资金投入（不含专项债券）	220.00	2,107.46																2,327.46
2.1	其中：申请财政资金	220.00	2,107.46																2,327.46
3	地方政府专项债券		8,900.00																8,900.00
3.1	其中：本批债券		2,000.00																2,000.00
4	其他资金		26.65																26.65
5	净收益			690.40	806.94	923.49	1,040.04	1,040.04	1,040.04	1,040.04	1,040.04	1,040.04	1,040.04	1,040.04	1,040.03	1,040.03	1,040.02	520.01	14,381.24
6	开发建设支出	220.00	11,007.46																11,227.46
7	融资支出(7=8+9)	-	26.65	201.35	201.35	201.35	201.35	201.35	201.35	201.35	201.35	201.35	201.35	201.35	201.35	201.35	201.35	9,074.70	11,920.25
8	债券利息支出		26.65	201.35	201.35	201.35	201.35	201.35	201.35	201.35	201.35	201.35	201.35	201.35	201.35	201.35	201.35	174.70	3,020.25
8.1	其中：本批债券利息			47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	705.00
9	本金支出																	8,900.00	8,900.00
9.1	其中：本批债券本金																	2,000.00	2,000.00
10	当年结余（10=1-6-7）	-	-	489.05	605.59	722.14	838.69	838.69	838.69	838.69	838.69	838.69	838.69	838.69	838.68	838.68	838.67	-8,554.69	2,487.64
11	期末累计结余	-	-	489.05	1,094.64	1,816.78	2,655.47	3,494.16	4,332.85	5,171.54	6,010.23	6,848.92	7,687.61	8,526.30	9,364.98	10,203.66	11,042.33	2,487.64	
12	净收益覆盖融资成本倍数(12=5÷7)																		1.21
备注：期末累计结余=当年结余+上一年期末累计结余。																			

中祥会计师事务所（山西）有限公司
ZHONGXIANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SHANXI) CO.LTD

附表二

项目收支分析测算表

金额单位：万元

项 目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合 计
项目预期收入	1,021.35	1,148.51	1,275.68	1,402.85	1,402.85	1,402.85	1,402.85	1,402.85	1,402.85	1,402.85	1,402.85	1,402.85	1,402.85	1,402.85	701.43	19,578.32
其中：出租建筑设施收入	778.18	889.34	1,000.51	1,111.68	1,111.68	1,111.68	1,111.68	1,111.68	1,111.68	1,111.68	1,111.68	1,111.68	1,111.68	1,111.68	555.84	15,452.35
地下停车场收入	21.17	21.17	21.17	21.17	21.17	21.17	21.17	21.17	21.17	21.17	21.17	21.17	21.17	21.17	10.59	306.97
孵化企业收入	72.00	88.00	104.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	60.00	1,644.00
展位收入	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	25.00	725.00
人员培训收入	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	50.00	1,450.00
项目运营成本	330.95	341.57	352.19	362.81	362.81	362.81	362.81	362.81	362.81	362.81	362.81	362.82	362.82	362.83	181.42	5,197.08
其中：外购原辅材料及燃料动力费	47.63	54.43	61.24	68.04	68.04	68.04	68.04	68.04	68.04	68.04	68.04	68.04	68.04	68.04	34.02	945.76
人员工资及福利费	162.86	162.86	162.86	162.86	162.86	162.86	162.86	162.86	162.86	162.86	162.86	162.86	162.86	162.86	81.43	2,361.47
维修维护费	89.82	89.82	89.82	89.82	89.82	89.82	89.82	89.82	89.82	89.82	89.82	89.82	89.82	89.82	44.91	1,302.39
销售费用	10.21	11.49	12.76	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.03	14.04	7.02	195.82
其他费用	20.43	22.97	25.51	28.06	28.06	28.06	28.06	28.06	28.06	28.06	28.06	28.07	28.07	28.07	14.04	391.64
项目净收益	690.40	806.94	923.49	1,040.04	1,040.04	1,040.04	1,040.04	1,040.04	1,040.04	1,040.04	1,040.04	1,040.03	1,040.03	1,040.02	520.01	14,381.24



营业执照

统一社会信用代码

91140100764697434J

1-1



扫描二维码
录国家企业信
用信息公示系
统, 备案, 许可,
监管信息

名称 中祥会计师事务所(山西)有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张荣国

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2004年09月06日

所

山西转型综合改革示范区学府产业园龙兴街152号天能
科技人工智能大数据产业双创园第3139号工位

经营范围

许可项目: 注册会计师业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准后方可开展经营活动, 或许可件为准)
一般项目: 税务服务; 财务咨询; 企业管理咨询; 业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训); 办公用品销售。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)



登记机关



2023年

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

中祥会计师事务所（山西）有限公司

名称：

首席合伙人：张荣国

主任会计师：山西转型综改示范区学府产业园龙兴街192

经营场所：号天能科技人工智能数据产业双创园第3189

号工位

组织形式：有限责任

执业证书编号：14010236

批准执业文号：晋财会[2004]21号

批准执业日期：2004年9月7日

证书序号：0020372

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：山西省财政厅
二〇二四年一月二十日

中华人民共和国财政部制