

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

主管单位：云州现代农业产业示范区管理委员会

项目单位：大同市云州区园区经济发展有限公司

二〇二五年七月



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

一、项目募投计划

云州现代农业产业示范区云创中心项目计划募投专项债券规模 8,900.00 万元，其中：以前批次已募投 2,600.00 万元，本批次拟募投 2,000.00 万元，以后批次拟募投 4,300.00 万元，期限 15 年，每半年付息一次，到期后一次偿还本金和最后一期利息。

专项债券募投计划

金额单位：万元

年 度	批 次	募集金额	期 限	还本方式	付息方式
2025 年	以前批次	2,600.00	15 年	到期一次还本	每半年付息一次
	本批次	2,000.00	15 年	到期一次还本	每半年付息一次
	以后批次	4,300.00	15 年	到期一次还本	每半年付息一次
合 计		8,900.00			

二、项目事前绩效评估情况

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）、《政府专项债券项目资金绩效管理办法》（晋财债〔2021〕38 号）及山西省财政厅《关于印发〈山西省专项债券项目资金绩效管理规范指引（试行）〉的通知》（晋财债〔2023〕50 号）的要求，大同市云州区园区经济发展有限公司已针对云州现代农业产业示范区云创中心项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性完成了事前绩效评估，项目事前绩效评估综合评分为 90 分（含）以上，符合专项债券项目的入库条件。并结合项目实际的产出数量、质量、时效、

成本，围绕经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标设置了细化的总体绩效目标和年度绩效目标，能够有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。

三、项目概况

（一）项目背景

2020年5月11日，习近平总书记在云州区唐家堡黄花种植基地考察，为大同黄花产业发展把脉定向、擘画蓝图，指明了前进方向，对大同黄花乃至全市“特”“优”产业发展具有重要里程碑意义。大同市深入贯彻习近平总书记视察山西重要讲话重要指示精神，出台了《关于把黄花产业保护好发展好做成大产业的实施意见》，成立了黄花产业发展研究院和研发中心，建成了云州区黄花国家级现代农业产业园，设立了黄花产业发展基金，撬动社会资本聚力黄花产业升级发展。目前，全市黄花种植面积达到26.5万亩，绿色食品认证达到9万亩，培育黄花精深加工企业34家，研发系列产品10余种，已开发黄花菜品、饮品、食品、功能产品、化妆品等五大系列100余种。“大同黄花”全产业链年产值达到18.4亿元，3年内有望突破50亿元。

大同黄花产业需要在新业态、数字化方面下功夫，《山西省“十四五”新业态规划》明确提出了“十四五”发展目标和远景目标。到2025年，全省数字经济核心产业增加值占GDP的比重达到5.4%。到2035年，数字化创新对实体经济提质增效的带动作用进一步凸显，全要素、全产业链、全价值链全面连接的新型生产制造和服务体系构建形成，将山西建成全国领先的数字经济发展高地。从推进新型基础

设施建设、探索生产要素供给新方式、搭建共享经济服务平台、打造一流创新生态、构建多层次人才保障体系、推动标准化和品牌体系建设等 6 个方面强化支撑。为推动实施《山西省加快推进数字经济发展的实施意见》、《山西省“十四五”大数据发展应用规划》，《山西省数字企业发展 2022 年行动计划》提出，招引集聚一批大数据头部企业，充分发挥流量型数据资源的要素价值，构建流量型数据产业链条，促进新技术、新产品、新业态发展。

云州现代农业产业示范区作为大同市现代农业产业的示范窗口，围绕山西省“十四五”规划发展目标，立足于云州区黄花等优势资源禀赋，以农产品加工为主导，积极培育商业贸易、物流集散、科研开发、科技展示等产业，构建集生产、加工、科研、流通、休闲与商贸为一体的现代农业产业体系。持续做大做强做优“大同黄花”品牌，充分挖掘黄花文化内涵，推动文农旅深度融合，助力巩固脱贫成果和乡村振兴。

云州现代农业产业示范区云创中心项目正是在此背景下提出，旨在服务黄花产业发展，重在打造产品检验检测、研发设计、产品展示、企业孵化、人员培训、集成办公等全产业链为一体的数字化、智能化综合服务平台，满足不同企业创新创业需求，助推当地经济社会发展。

（二）项目主体

项目主管单位：云州现代农业产业示范区管理委员会

项目实施单位：大同市云州区园区经济发展有限公司

（三）项目建设的必要性

1、本项目的建设符合数字经济的发展趋势

近年来，数字经济加速发展，正在重组全球要素资源，重塑全球经济结构，成为推动经济社会各领域变革的创新资源、动力资源，对农业农村的发展也产生了深刻而长远的影响。发展乡村产业必须把握数字经济新机遇。从 2017 年到 2021 年，城乡地区互联网普及率的差异缩小了 11.9%，也就是说，通过网络扶贫、智慧农业、数字乡村的接续发展，城乡居民共享数字化的发展成果正在成为一个大趋势。云州现代农业产业示范区云创中心是融合创客服务、硬件孵化和产品加速的智能硬件创新平台，以技术链为核心，柔性定制生产为特色，服务于广大创新创业团队。本项目的建设可以充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。

2、本项目的建设将强化现代农业产业示范区的功能和作用

云州现代农业产业示范区的设立，将有力推动云州现代农业产业示范区特色农业产业化发展，进一步促进农村经济和一、二、三产业的深度融合发展。本项目建成后，将极大拓展现代农业产业示范区的发展空间，进一步强化示范区的功能和作用。将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动大同黄花的发展。同时，本项目的实施可以极大地激发人们的创新和创业热情，形成的充足的智力资源和“人气”的集聚，将最终成为

现代农业产业示范区经济社会发展的持久动力。同时，全方位的创新创业基地管理服务支持，使创业者可低成本获得所必需的各项创业资源，有利于创新的思想与意识切实地转化为行动和实业。

3、本项目建设是赋能传统农业，推动数字化发展的重要载体

本项目的建设通过数字经济对传统农业赋能，打造产业园和产业集群。一是延伸数字农业链条。以农业大数据应用为战略引领，推进产业组织和商业模式创新，支持各类市场主体发展农业电子商务，延长数字产业链、提升价值链、打造供应链。二是培育数字农业产业集群。通过培育发展农业数字技术创新联盟、产业联盟等，引导推动互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合，带动“互联网+农业”及衍生的农业服务业向纵深发展，释放数字经济的放大、叠加、倍增作用。三是打造数字农业品牌。利用数字技术发展生态农业、设施农业、体验农业、定制农业和分享农业等，培育形成一批叫得响、质量优、特色显的农业电商品牌。

（四）项目批复手续

1、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），项目代码：2208-140215-89-05-648715。

2、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）。

3、2023 年 10 月 31 日，取得大同市云州区自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 140215202300010 号）。

4、2023 年 11 月 17 日，取得云州现代农业产业示范区管理委员会核发的《建设工程规划许可证》（建字第 1402152023GG00093 号）。

5、2023 年 11 月 18 日，取得不动产证书，证书号为：晋（2023）大同市不动产权第 0104891 号。

6、2024 年 3 月 8 日，取得云州现代农业产业示范区管理委员会核发的《建设工程施工许可证》（编号 140215202403080101 号）。

（五）项目建设规模及建设内容

项目总建面积 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。

（六）项目建设进度及计划

本项目已于 2024 年 3 月开工，预计 2025 年 12 月完工。目前正在进行主体施工。

四、项目投资概算及资金筹措方案

（一）项目投资概算

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），其中：工程费用及其他费用 11,227.46 万元，建设期债券利息 26.65 万元。

（二）项目资金来源

1、资金筹措

本项目所需资金为 11,254.11 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。

2、资金使用计划

分年度资金使用计划

金额单位：万元

年 份	2024 年	2025 年	合 计
分年投资金额	220.00	11,034.11	11,254.11
其中：建设成本	220.00	11,007.46	11,227.46
专项债券利息		26.65	26.65
占总投资比例	1.95%	98.05%	100.00%
政府专项债券资金		8,900.00	8,900.00
其中：以前批次债券金额		2,600.00	2,600.00
本批次债券金额		2,000.00	2,000.00
以后批次债券金额		4,300.00	4,300.00

五、项目预期收入、成本与融资平衡情况

（一）项目预期收入

本项目完成后，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，债券存续期内预计产生收入共计 19,578.32 万元。

1、出租建筑（含设施）收入

项目建成后，本项目可出租建筑（含设施）面积为 8015 m²，出租单价按 3.8 元/天/m²计算，2026 出租率按 70%，2027 出租率按 80%，2028 出租率按 90%，2029 年及以后年度出租率按 100%测算。经测算，债券存续期内预计出租建筑（含设施）收入为 15,452.35 万元。

2、地下停车场收入

本项目地下停车场设 29 个停车位，收费按 20 元/天测算。经测算，债券存续期内预计地下停车场收入为 306.97 万元。

3、孵化企业收入

本项目正常年孵化为 15 个企业，投入运营期第一年企业孵化按 9 个企业测算，以后每年增长 2 个企业，增长至 15 个企业不再考虑增长，每个企业每年收取佣金按 8 万元测算。经测算，债券存续期内预计孵化企业收入为 1,644.00 万元。

4、展位收入

展位收入按照展厅面积拟划为 10 个展位，每个展位每年按 5 万元计取。经测算，债券存续期内预计展位收入为 725.00 万元。

5、人员培训收入

人员培训收入正常年培训 500 人次，每人次培训收入按 0.2 万元计算。经测算，债券存续期内预计人员培训收入为 1,450.00 万元。

（二）项目预期运营成本

本项目运营成本主要包括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等，债券存续期内预计发生成本共计 5,197.08 万元。

1、外购原辅材料及燃料动力费

本项目外购原辅材料、燃料动力费预计为每年 68.04 万元。经测算，债券存续期内预计材料燃料成本为 945.76 万元。

2、人员工资及福利费

本项目运营期需 30 人左右，其中管理人员 5 人，服务人员 25 人，管理人员工资按每月 4000 元计，服务人员工资按每月 2500 元计，福利费按 14%提取，支付培训师资费按每次 1000 元计。经测算，债券存续期内预计人员工资及福利费为 2,361.47 万元。

3、维修维护费

维修维护费按项目投资的 0.8%预估，预计每年维修维护费为 9.82 万元。经测算，债券存续期内预计维修维护费为 1,302.39 万元。

4、销售费用

销售费用以项目预期收入的 1%计取，每年 14.03 万元。经测算，债券存续期内预计销售费用为 195.82 万元。

5、其他费用

其他费用主要包括其它管理费用等，以项目预期收入的 2%计取，每年 28.06 万元。经测算，债券存续期内预计其他费用为 391.64 万元。

（三）项目预期净收益

经测算，项目收益不考虑融资成本及非付现成本的情况下，债券存续期内可用于还本付息的项目净收益预计为 14,381.24 万元。详见下表：

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

（四）项目融资成本

本项目计划募投专项债券资金 8,900.00 万元，其中：以前批次已募投 2,600.00 万元，本批次拟募投 2,000.00 万元，以后批次拟募投 4,300.00 万元，期限 15 年，每半年付息一次，到期后一次偿还本金和最后一期利息，融资成本主要是通过发行专项债券向社会筹资的筹资费用，故此次云州现代农业产业示范区云创中心项目预计主要融资成本为债券利息。

1、2025 年第三批九期已募投地方政府专项债券 2,600.00 万元，期限 15 年，债券票面利率 2.05%，债券存续期内需要支付专项债券利息费用 799.50 万元。

2、本批次拟募投地方政府专项债券 2,000.00 万元，期限 15 年，专项债券票面利率参考当前 15 年期国债收益率（基准日 2025 年 7 月 28 日）上浮 50BP（约为 2.35%）来测算，债券存续期内需支付专项债券利息费用 705.00 万元。

3、以后批次拟募投地方政府专项债券 4,300.00 万元，期限 15 年，专项债券票面利率参考当前 15 年期国债收益率（基准日 2025 年 7 月 28 日）上浮 50BP（约为 2.35%）来测算，债券存续期内需支付专项债券利息费用 1,515.75 万元。

综上，债券存续期内共需支付专项债券利息费用 3,020.25 万元。

（五）项目预期收益与融资平衡情况

根据前述财务数据进行如下项目资金平衡测算，在债券存续期内，本项目运营收益可有效覆盖对应的地方政府专项债券本息支出。

本项目本息覆盖率可达到 1.21 倍，期末项目累计净现金结余为 2,487.64 万元。本项目实施完成后能够实现充足、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，详见下表：

云州现代农业产业示范区云创中心项目收益、成本及融资平衡测算表

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。																			

六、偿债保障措施

经测算，本项目实施完成后，预计实现的项目收益可与融资本息实现自求平衡。项目单位保证项目建成后的运营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，将积极筹措上级补助资金和其他渠道资金来弥补缺口，优先保障专项债券的本息偿付。

七、项目评估及债券信用评级情况

（一）项目对应债券信用评级由山西省财政厅统一委托评定。

（二）本专项债券项目委托中祥会计师事务所（山西）有限公司对项目的资金平衡情况进行财务评估，并出具财务评估报告。

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

八、可能存在的相关风险及防控措施

（一）资金筹措风险

本项目资金来源为财政资金和债券资金，资金可能存在不能及时到位、影响项目正常推进的风险。

控制措施：及时与政府部门沟通，保证工程款按时到位，充分调动其他自有资金；项目单位积极与其他金融机构对接，筹措资金。

（二）合同操作风险

合同操作过程中存在着各种各样的风险：一是在对特殊工程进行指令分包时，指令分包单位只跟建设单位签订合同，没有和总承包商签订合同，这样项目在施工过程中容易产生扯皮推诿风险；二是合同主体资格前后不一致；三是合同中对结算方式、增减项目执行单价约

定不明显。

控制措施：建设单位在起草合同条款时应精心起草，从源头上开始研究可能发生的风险，避免风险产生。规范付款程序，加强投资动态控制，实现项目预控。

（三）项目延期风险

施工方没有按时完成预期进度、不可抗力或政策调整项目，导致工期延迟，不能按时投入使用等。

控制措施：建设单位及监理单位要对施工单位的进度计划进行仔细审核，落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

九、相关部门职责

项目主管单位全力配合做好本项目地方政府专项债券发行准备工作，及时与地方政府沟通，保证项目资金及时下达，项目建设过程中加强对项目的管理和监督，督促项目对应专项债券资金支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早见成效。加强项目的监督和项目收益资金调度，及时足额将还本付息资金缴入国库，保证债券按时还本付息。

项目单位保证及时准确提供相关资料，做好项目的投资计划和施工计划等工作，保证在资金下达后依法合规用于本项目，项目建设过程中加强对项目的施工管理。同时，为提高专项债券资金使用效益，项目单位将同步设定专项债券项目绩效目标，建立专项债券资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，确保绩效目标如

期实现，并在债券存续期内客观公正地自主开展绩效自评，并将评价结果报送主管部门和财政部门。

财政部门将项目纳入绩效考核，设置考核指标，组织进行自评和考核，加强预算管理，提早催调项目收入，保证债券按时还本付息。

云州现代农业产业示范区管理委员会



大同市云州区园区经济发展有限公司

