

**2025 年商洛市冷水鱼苗种繁育建设项目  
政府专项债券专项财务评价报告**

**中煜诚审字〔2025〕ZY 第 00201号**

**北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）**



## 2025 年商洛市冷水鱼苗种繁育建设项目 政府专项债券专项财务评价报告

中煜诚审字（2025）ZY 第 00201 号

我们接受商洛市水产工作站政府委托，对商洛市冷水鱼苗种繁育建设项目政府专项债券实施方案进行评估并出具专项财务评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。项目实施单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期现金净流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。

总结评价结果如下：

## 一、项目的基本情况

### 1. 项目名称

商洛市冷水鱼苗种繁育建设项目，以下简称“本项目”。

### 2. 参与主体

本项目主管单位为商洛市农业农村局，建设单位为商洛市水产工作站，运营单位为商洛市水产工作站。

### 3. 项目区位

本项目位于陕西省商洛市商州区大赵峪街道办冀村。占地面积为 59.82 亩，距离商洛市区约 3 公里，交通便利，环境优美。项目所占用土地类型为设施农用地。

### 4. 项目建设期

本项目建设期为 2025 年 11 月至 2026 年 10 月，共计 12 个月。

### 5. 项目建设内容及规模

项目总占地面积 59.82 亩，主要建设内容包括新建工厂化循环水育苗车间 1 栋两层 3000 平方米，工厂化循环水养成车间 5 栋两层 15000 平方米，3 层科研实验 1 栋楼 2700 平方米，道路 800 米等。

### 6. 项目总投资估算

项目资金总额：本项目估算总投资为 13055.71 万元。其中：工程费用 11618.55 万元，工程建设其他费 698.16 万元，基本预备费为 739.00 万元（包括建设期利息）。

## 二、债券应付本息情况

本项目总投资 13055.71 万元。资金构成为：

（1）申请发行地方政府专项债券 6500.00 万元(其中 2025 年发行 4400.00 万元，2026 年发行 2100.00 万元)，占总投资的 49.79%。

（2）项目资本金为 6555.71 万元，来源为申请本级财政补助，根据项目实施进度逐步到位，占总投资的 50.21%。

债券利息支出如表 2-1 所示：

表2-1 债券利息支出预测表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	票面利率	应付利息	当年还本 付息合计
2025	0.00	4400.00		4400.00	3.00%	0.00	0.00
2026	4400.00	2100.00		6500.00	3.00%	195.00	195.00
2027	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2028	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2029	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2030	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2031	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2032	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2033	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2034	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2035	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2036	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2037	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2038	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2039	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2040	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2041	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00

2042	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2043	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2044	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2045	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2046	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2047	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2048	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2049	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2050	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2051	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2052	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2053	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2054	6500.00			6500.00	3.00%	195.00	195.00
2055	6500.00		6500.00	0.00	3.00%	195.00	6695.00
合计		6500.00	0.00			5850.00	12350.00

### 三、 评估依据和假设

#### 1. 评估依据

- 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知》（财库〔2015〕83号）；
- 《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）；
- 商洛市冷水鱼苗种繁育建设项目专项债券实施方案；
- 国家及地方其他相关法律、法规。

#### 2. 财务评估假设

##### （1）一般假设

- 发行人遵照本期债券的报送要求进行本项目申报，无重大不合规事项。
- 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。
- 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- 国家税收政策无重大不利变化；
- 对发行人有影响的法律法规无重大变化。
- 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

##### （2）特殊假设

- 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；
- 未来各项收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项收费相关费用在未来实现时与实际情况基本相符。
- 发行人拟定的各项收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。
- 项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

➤ 项目能够如期完工并交付使用。

#### 四、 评估过程

我们根据国家、地方相关政策文件，查阅实施方案，实施尽调及访谈、安排专业人员评估、以真实、客观、独立为原则，经认真审核，出具本评估报告。

#### 五、 评估结果

##### 1.项目投资估算

项目资金总额：本项目估算总投资为 13055.71 万元。其中：工程费用 11618.55 万元，工程建设其他费 698.16 万元，基本预备费为 739.00 万元（包括建设期利息）。

##### 2.项目运营成本

本项目的未来运营期成本支出规划详尽、测算依据充分，主要涵盖人员薪酬、设施维护及行政管理三大类别。各项成本均基于合理标准进行测算，具体构成如下：

###### 1) 人员工资及福利费用

根据协议规定，项目建成后由甲方（商洛市水产工作站）派驻 5 名管理人员进行日常运营管理。薪酬标准设定为每人每月 4500 元，福利费用则按工资总额的 14%计提，每五年涨幅 5%。经综合测算，在整个项目债券存续期内，该项人员工资及福利总成本预计为 1029.67 万元。

###### 2) 日常修理费用

为保障项目内建筑及设施设备的持续良好运行，特预设日常修理费用。该项费用以项目总工程费用为基数，按 0.5%的年费率进行计提，每五

年涨幅 5%。经测算，在债券存续期内，累计日常修理费用总成本预计为 1943.35 万元。

### 3) 其他管理费用

其他管理费用主要用于维系项目日常运营中所需的行政、办公、协调等综合性开支。该项费用以项目稳定可靠的运营收入为基数，按 5%的比例进行测算。经核算，在整个债券存续期内，其他管理费用总成本预计为 1017.92 万元。

通过汇总上述三项核心成本支出，可得出项目在债券存续期内的运营总成本。具体为：人员工资及福利费用 1029.67 万元，日常修理费用 1943.35 万元，其他管理费用 1017.92 万元。加总后，项目运营期内预计成本支出合计为人民币 3990.93 万元，根据以上预测信息，预测期内年度支出情况如表 5-1 所示：



表5-1 债券存续期项目经营成本预测

单位：万元

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	人员工资及福利	1029.67	5.13	30.78	30.78	30.78	32.32	32.32	32.32	32.32	32.32	33.93
2	日常修理费用	1943.35	9.68	58.09	58.09	58.09	61.00	61.00	61.00	61.00	61.00	64.05
3	其他管理费用	1017.92	2.92	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	合计	3990.93	17.73	123.87	123.87	123.87	128.32	128.32	128.32	128.32	128.32	132.98

（接上表）

序号	项目	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	人员工资及福利	1029.67	33.93	33.93	33.93	33.93	35.63	35.63	35.63	35.63	35.63	37.41
2	日常修理费用	1943.35	64.05	64.05	64.05	64.05	67.25	67.25	67.25	67.25	67.25	70.61
3	其他管理费用	1017.92	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	合计	3990.93	132.98	132.98	132.98	132.98	137.88	137.88	137.88	137.88	137.88	143.03

（接上表）

序号	项目	合计	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
1	人员工资及福利	1029.67	37.41	37.41	37.41	37.41	39.28	39.28	39.28	39.28	39.28	39.28
2	日常修理费用	1943.35	70.61	70.61	70.61	70.61	74.14	74.14	74.14	74.14	74.14	74.14
3	其他管理费用	1017.92	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	合计	3990.93	143.03	143.03	143.03	143.03	148.43	148.43	148.43	148.43	148.43	148.43

### 3.项目预期收入预测

本项目收入来源稳定可靠，主要依据商洛市水产工作站与陕西泉源鱼家生态农业科技有限公司签订的《冷水鱼苗种繁育中心租赁协议》相关条款确定。具体收入构成及测算依据如下：

#### 1) 租赁资产范围与内容

根据协议约定，租赁标的为冷水鱼苗种繁育中心整体资产，总占地面积为 59.82 亩，具体包括以下设施：

- ①工厂化循环水育苗车间 1 栋，共两层，建筑面积为 3000 平方米；
- ②工厂化循环水养成车间 5 栋，每栋两层，总建筑面积为 15000 平方米；
- ③科研实验楼 1 栋，共三层，建筑面积为 2700 平方米。

#### 2) 收入构成及标准

租赁费用收入：协议明确规定，冷水鱼苗种繁育中心的年租赁费用为人民币 700 万元。该项收入为项目运营期内的核心稳定收入来源。

其他费用收入：除租赁费用外，项目运营期间所产生的水费、电费及电子损耗等相关费用，均由承租方（乙方）包干承担，进一步保障了项目现金流的完整性与可预期性。

#### 3) 债券存续期内收入测算

基于上述租赁协议约定的收入标准，结合项目债券存续期限，对项目运营期内总收入进行测算。在债券存续期内，项目预计可实现运营总收入合计为人民币 20358.33 万元。该收入已涵盖租赁费用及其他包干费用，充分

体现了项目具备持续、稳定的收益能力，能够为债券还本付息提供有效支撑。根据以上预测信息，预测期内年度收入情况如表 5-2 所示。

表5-2 债券存续期项目收益预测

单位：（万元）

	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	租赁收入（万元）	20358.33	58.33	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
	合计	20358.33	58.33	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00

（接上表）

	项目	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	租赁收入（万元）	20358.33	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
	合计	20358.33	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00

（接上表）

	项目	合计	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
1	租赁收入（万元）	20358.33	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
	合计	20358.33	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00

5.资金平衡情况

表 5-3 资金测算平衡表

（单位：万元）

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	现金流入	33414.04	7073.39	6040.65	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
1	业务活动现金流入	20358.33	0.00	58.33	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
2	融资活动现金流入	6500.00	4400.00	2100.00									
2.1	债券资金流入	6500.00	4400.00	2100.00									
2.2	其他融资流入	0.00											
3	资本金流入	6555.71	2673.39	3882.32	0.00								
二	现金流出	29186.20	7073.39	6000.05	318.87	318.87	318.87	323.32	323.32	323.32	323.32	323.32	327.98
1	固定资产投资 现金流出	12860.71	7073.39	5787.32									
2	业务活动现金流出	3975.49	0.00	17.73	123.87	123.87	123.87	128.32	128.32	128.32	128.32	128.32	132.98
2.1	运营成本	3975.49	0.00	17.73	123.87	123.87	123.87	128.32	128.32	128.32	128.32	128.32	132.98
3	融资活动现金流出	12350.00	0.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00
3.1	债券利息	5850.00	0.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00
3.2	债券本金	6500.00											
三	当期现金结余	4227.84	0.00	40.60	381.13	381.13	381.13	376.68	376.68	376.68	376.68	376.68	372.02
四	期初现金		0.00	0.00	40.60	421.73	802.86	1183.99	1560.67	1937.35	2314.04	2690.72	3067.40
五	期末现金		0.00	40.60	421.73	802.86	1183.99	1560.67	1937.35	2314.04	2690.72	3067.40	3439.42
六	本息保障覆盖倍数	1.33											

（接上表）

序号	项目	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	现金流入	33414.04	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00

1	业务活动现金流入	20358.33	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
2	融资活动现金流入	6500.00										
2.1	债券资金流入	6500.00										
2.2	其他融资流入	0.00										
3	资本金流入	6555.71										
二	现金流出	29186.20	327.98	327.98	327.98	327.98	327.98	332.88	332.88	332.88	332.88	332.88
1	固定资产投资 现金流出	12860.71										
2	业务活动现金流出	3975.49	132.98	132.98	132.98	132.98	132.98	137.88	137.88	137.88	137.88	137.88
2.1	运营成本	3975.49	132.98	132.98	132.98	132.98	132.98	137.88	137.88	137.88	137.88	137.88
3	融资活动现金流出	12350.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00
3.1	债券利息	5850.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00
3.2	债券本金	6500.00										
三	当期现金结余	4227.84	372.02	372.02	372.02	372.02	372.02	367.12	367.12	367.12	367.12	367.12
四	期初现金		3439.42	3811.44	4183.46	4555.48	4927.49	5299.51	5666.63	6033.75	6400.87	6767.99
五	期末现金		3811.44	4183.46	4555.48	4927.49	5299.51	5666.63	6033.75	6400.87	6767.99	7135.10
六	本息保障覆盖倍数	1.33										

（接上表）

序号	项目	合计	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
一	现金流入	33414.04	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
1	业务活动现金流入	20358.33	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
2	融资活动现金流入	6500.00										
2.1	债券资金流入	6500.00										
2.2	其他融资流入	0.00										
3	资本金流入	6555.71										
二	现金流出	29186.20	338.03	338.03	338.03	338.03	338.03	343.43	343.43	343.43	343.43	6843.43

1	固定资产投资 现金流出	12860.71										
2	业务活动现金流出	3975.49	143.03	143.03	143.03	143.03	143.03	148.43	148.43	148.43	148.43	148.43
2.1	运营成本	3975.49	143.03	143.03	143.03	143.03	143.03	148.43	148.43	148.43	148.43	148.43
3	融资活动现金流出	12350.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	6695.00
3.1	债券利息	5850.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00
3.2	债券本金	6500.00										6500.00
三	当期现金结余	4227.84	361.97	361.97	361.97	361.97	361.97	356.57	356.57	356.57	356.57	-6143.43
四	期初现金		7135.10	7497.08	7859.05	8221.03	8583.00	8944.98	9301.55	9658.12	10014.70	10371.27
五	期末现金		7497.08	7859.05	8221.03	8583.00	8944.98	9301.55	9658.12	10014.70	10371.27	4227.84
六	本息保障覆盖倍数	1.33										

## 6. 评估结论

### （1）项目预期净收益的稳定性

根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，项目累计净现金流为 4227.84 万元，且项目存续期内各年度累计净现金流均为正，项目在存续期间能够产生持续稳定的现金流，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。债券存续期内本项目可用于还本付息的净收益为 16577.84 万元，债券还本付息费用总额 12350.00 万元，通过对资金收支数据进行分析测算，本项目债券的本息覆盖倍数为 1.33 倍。能够合理保证偿还本项目债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

### （2）其他说明事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

### （3）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对该项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算，该项目持续稳定的现金净现金流入充分满足项目债券发行还本付息要求。综上所述，在确保项目资本金和预期收入按实施方案预计年度的金额及时足额到位的前提下，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。



北京中煜诚会计师事务所  
(普通合伙)

中国  
注册会计师  
刘颖  
230200040886

刘颖

中国  
注册会计师  
蔡万章  
13075013000

葛乃章

2025 年 11 月 4 日

统一社会信用代码  
91110106MA0214DY6J

名称  
北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）

类型  
普通合伙企业

经营范围  
从事会计师事务所业务；企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

扫描二维码  
“国家企业信用信息公示系统”  
了解更多登记、备案、许可、监管信息

营业执照  
(1-1)  
(副本)

成立日期  
2021年03月23日

合伙期限  
2021年03月23日至2051年03月22日


主要经营场所  
北京市平谷区马坊镇金河街106号院5号楼2层208

登记机关  
平谷区市场监督管理局

2022年04月17日

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。  
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



中煜诚会计师事务所(普通合伙)  
1101093465

证书序号: 0014701

**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:** 北京市财政局  
二〇二一年九月十四日  
中华人民共和国财政部制



**会计师事务所  
执业证书**

名称: 北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人: 刘颖

主任会计师:

经营场所: 北京市丰台区晓月苑五里2号楼4层商业4内1层117

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 11010396

批准执业文号: 京财会许可[2021]0152号

批准执业日期: 2021年09月14日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

姓名: 刘颖  
Sex: 女  
Date of birth: 1973-05-29  
Working unit: 北京中煜诚会计师事务所有限公司  
Identity card No.: 230200040856

2020 年检专用章



年度检验登记 2020  
Annual Renewal Registration  
年检专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2014 年检专用章

2015 年检专用章

2020 年检专用章

2020 年检专用章

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

姓名: 刘颖  
证书编号: 230200040856

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021 年检专用章

2021 年检专用章

2021 年检专用章

北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）  
Registration of the Change of Working Unit

同意转出  
Agree the holder to be transferred from

2020 5月21日

2020 5月21日

2020 5月21日



葛万章	男	1988-02-29	张家口和顺会计师事务所	130700130003
Full name	Sex	Date of birth	Working unit	Identity card No.
				

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

张家口分所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 4 月 23 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 10 月 18 日

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 12 月 7 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 12 月 7 日

年度检验登记  
Annual Renewal Register

姓名：葛万章  
证书编号：130700130003

本证书经检验合格  
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日