



2025 年商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目

评价报告

内容	页码
一、专项债券项目评价报告	1-2
二、专项债券实施方案专项评价	3-10
三、本所证照及执业许可证复印件	11-14



陕西凯博联合会计师事务所（普通合伙）

陕凯博专审字【2025】Z008 号

2025 年商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目 专项债券项目评价报告

我们对商洛中谷科丰农业开发有限责任公司编制的《2025 年商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目专项债券实施方案》（以下简称“实施方案”）进行评价并出具专项评价报告。我们依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则 3111 号—预测性财务信息的审核》以及《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155 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）等对实施方案进行评价。商洛中谷科丰农业开发有限责任公司对实施方案中收益预测及所依据的各项假设负责，我们形成评价意见的各项基础数据、预测资料，包括对实施方案中收益预测及所依据的各项假设等均由商洛中谷科丰农业开发有限责任公司提供和编制，由商洛中谷科丰农业开发有限责任公司对其真实、准确、完整性做出保证并承担责任。

我们获取了与本次鉴证业务有关的必要资料，根据这些资料，包括对实施方案中融资平衡方案及相关收益、支出假设证据的分析、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，实施方案中收益、支出预测是在合理假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流预测编制基础的规定进行了披露。



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

同时，我们需要说明的是，如果商洛中谷科丰农业开发有限责任公司提供的各项基础数据、预测资料与项目实施情况存在差异，可能会直接影响我们评价意见的结果。

经专项评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设条件下，本次评价的《2025 年商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目专项债券实施方案》中预期业务活动现金流入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

本评价报告仅供商洛中谷科丰农业开发有限责任公司申请商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目专项债券使用，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

附件：2025 年商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目专项评价



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·西安

二零二五年十一月三日



附件：

2025 年商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工 产业园区配套冷链仓储设施建设项目 专项债券项目专项评价

一、项目概述

（一）基本情况

商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目（以下简称：本项目）。本项目工程规模、建设内容主要包括：

1. 建设 3500m 的气调库和速冻库；
2. 提升改造 2#、3#、4#生产车间内 20000 m²的食品 10 万级洁净车间，安装洁净板、吊顶、照明系统、洁净空调系统、消防设施，包括通风系统、喷淋系统等；
3. 建设天然气气站及配套管网设施，占地面积 2187.76m，储气量 5000m³，配套建设燃气管网 4800m；配建一层 45.3 m²压缩天然气储配站；
4. 完善园区电力设施及变压器，配备 6 台 2000kva 的箱式变压器及 1 台 1000kva 箱式变压器；
5. 建设室外厂区重型混凝土道路 23552.1m²；
6. 购置安装园区信息化设备设施，包含检测检验设备 2 项：追溯、合格证管理设备 4 项、农业物联网监测管理系统 3 套、农业数字化监测及采集系统（手机小程序）3 套、农业大数据可视化分析系统 3 套、显示大屏 3 套、农业智能气候环境监测站 10 台、土壤环境监测基站 10 台、农业植保环境监测基站 10 台、农业可视化监控基站 50 台及园区监控系统
7. 新建 4 层钢框架结构库房，建筑面积：9000 m²，其中 4500 m²干仓、4500 m²冷库。



（二）立项批复情况

本项目已取得商洛市自然资源局商州分局关于《商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施项目建设用地预审与选址意见审查的复函》、商洛市生态环境局商州区分局关于《商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园配套冷链仓储设施建设项目环评手续事项的复函》、重大决策社会稳定风险评估简易程序备案报告表、商洛市发展和改革委员会关于《商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目可行性研究报告的批复》（商发改审批发〔2025〕79号）、商洛市发展和改革委员会关于《商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目初步设计及概算的批复》（商发改审批发〔2025〕105号）、建设用地规划许可证（地字第611002202300006号）、不动产权证（陕〔2022〕商洛市不动产权第0002232号）、建设工程规划许可证（建字第611002202500006号）。

（三）投资概算及融资计划

本项目总投资概算为15,963.18万元，其中：工程费用14,153.01万元。工程建设其他费用1,050.02万元，预备费760.15万元，资金来源为：

1. 自有资金7,963.18万元，为企业自筹资金，占项目总投资的49.88%。
2. 申请发行专项债券8,000.00万元。计划于2025年申请发行专项债券1,000.00万元，发行期限30年；计划于2026年申请发行专项债券7,000.00万元，发行期限30年，专项债券资金占项目总投资的50.12%。

二、预测性信息的基本假设条件

- （一）现行国家及地方法律法规以及财政、经济环境等相关国家政策无重大变化。
- （二）现行利率及通货膨胀水平无重大变化。
- （三）项目相关收入实现方式无重大变化，项目绩效指标能够按照预期完成，成本、费用能够控制在预计范围之内。
- （四）项目相关收入全部优先偿还本次专项债券本息，如上述收入在偿还本次预计发行本息后无结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，由投资方用其他资金负责清偿。
- （五）无其他不可抗力或不可预见因素的重大不利影响。



三、评价要素

2017 年 6 月财政部《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）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。依据以上文件要求，商洛中谷科丰农业开发有限责任公司本次申请发行商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑项目预期未来收益来源的客观性、科学性及合理性，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模），以及实施方案风险控制应对措施的可性、适当性。

（一）预期收益的客观性

根据商洛中谷科丰农业开发有限责任公司编制的《2025 年商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目专项债券实施方案》，本次发行的专项债券项目收益为生产车间租赁收入、仓储仓库租赁收入、加气站租赁收入、物业费收入。符合《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）等相关规定。收入、成本及各项费用均能按照客观数据及预期假设进行合理预计。因此，商洛中谷科丰农业开发有限责任公司本次发行商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目专项债券，预期业务活动现金流入的预测结果客观、合理，在满足基本假设条件的条件下符合项目实际情况。

（二）资金稳定性

按照《2025 年商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目专项债券实施方案》计划，该项目于 2027 年开始实现业务活动现金流入，预计 2025 年至 2056 年项目现金总流入 56,766.86 万元，其中：累计实现业务活动现金流入 40,803.68 万元，专项债现金流入 8,000.00 万元，自有资金 7,963.18 万元（其中：企业自筹 7,963.18 万元、其他资金 0.00 万元）。商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目业务活动现金流入情况如下：



商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目
业务活动现金流入分析表

单位：万元

序 号	年 度	生产间 租赁收入	仓库 租赁收入	加气站 租赁收入	物业费	合 计
1	2027 年	252.00	530.72	200.00	16.80	999.52
2	2028 年	288.00	612.78	200.00	19.20	1,119.98
3	2029 年	324.00	694.85	200.00	21.60	1,240.45
4	2030 年	324.00	738.59	200.00	21.60	1,284.19
5	2031 年	324.00	738.59	200.00	21.60	1,284.19
6	2032 年	324.00	738.59	200.00	21.60	1,284.19
7	2033 年	324.00	738.59	200.00	21.60	1,284.19
8	2034 年	324.00	738.59	200.00	21.60	1,284.19
9	2035 年	324.00	738.59	200.00	21.60	1,284.19
10	2036 年	324.00	738.59	200.00	21.60	1,284.19
11	2037 年	345.60	796.01	220.00	21.60	1,383.21
12	2038 年	345.60	796.01	220.00	21.60	1,383.21
13	2039 年	345.60	796.01	220.00	21.60	1,383.21
14	2040 年	345.60	796.01	220.00	21.60	1,383.21
15	2041 年	345.60	796.01	220.00	21.60	1,383.21
16	2042 年	345.60	796.01	220.00	21.60	1,383.21
17	2043 年	345.60	796.01	220.00	21.60	1,383.21
18	2044 年	345.60	796.01	220.00	21.60	1,383.21
19	2045 年	345.60	796.01	220.00	21.60	1,383.21
20	2046 年	345.60	796.01	220.00	21.60	1,383.21



21	2047 年	367.20	853.43	220.00	21.60	1,462.23
22	2048 年	367.20	853.43	220.00	21.60	1,462.23
23	2049 年	367.20	853.43	220.00	21.60	1,462.23
24	2050 年	367.20	853.43	220.00	21.60	1,462.23
25	2051 年	367.20	853.43	220.00	21.60	1,462.23
26	2052 年	367.20	853.43	220.00	21.60	1,462.23
27	2053 年	367.20	853.43	220.00	21.60	1,462.23
28	2054 年	367.20	853.43	220.00	21.60	1,462.23
29	2055 年	367.20	853.43	220.00	21.60	1,462.23
30	2056 年	367.20	853.43	220.00	21.60	1,462.23
合 计		10,260.00	23,502.88	6,400.00	640.80	40,803.68

根据以上分析，商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目可以产生持续稳定的现金流入，风险控制措施也可以使项目资金稳定性得到保障，债券存续期内各年度收益连续、稳定，项目资金流入能够保障项目建设期各项投资支出及各年度还本付息支出之需要，满足资金稳定性要求。

（三）资金充足性

按照《2025 年商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目专项债券实施方案》，本项目总投资额为 15,963.18 万元，资金来源主要为：

1. 自有资金 7,963.18 万元，为企业自筹资金，占项目总投资的 49.88%。
2. 申请发行专项债券 8,000.00 万元。计划于 2025 年申请发行专项债券 1,000.00 万元，发行期限 30 年；计划于 2026 年申请发行专项债券 7,000.00 万元，发行期限 30 年，专项债券资金占项目总投资的 50.12%。

《2025 年商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目专项债券实施方案》资金充足性情况分析如下：



年 度	现金流入												累计现金 结余
	业务活动 现金流入	债券 融资款	自有 资金	小 计	运营 支出	经营 相关税收	工程项目 支出	债券发 行费用	偿还债券 本金	支付债券 利息	小 计		
2025 年		1, 000.00	1, 000.00	2, 000.00			1, 984.00	8.00			1, 992.00	8.00	
2026 年		7, 000.00	6, 963.18	13, 963.18			13, 836.18			135.00	13, 971.18	0.00	
2027 年	999.52			999.52	334.93	193.75				240.00	768.68	230.84	
2028 年	1, 119.98			1, 119.98	340.95	218.84				240.00	799.79	551.03	
2029 年	1, 240.45			1, 240.45	346.97	243.95				240.00	830.92	960.56	
2030 年	1, 284.19			1, 284.19	349.16	253.17				240.00	842.33	1, 402.42	
2031 年	1, 284.19			1, 284.19	349.16	253.17				240.00	842.33	1, 844.28	
2032 年	1, 284.19			1, 284.19	352.03	253.17				240.00	845.20	2, 283.27	
2033 年	1, 284.19			1, 284.19	352.03	253.17				240.00	845.20	2, 722.26	
2034 年	1, 284.19			1, 284.19	352.03	253.17				240.00	845.20	3, 161.25	
2035 年	1, 284.19			1, 284.19	352.03	253.17				240.00	845.20	3, 600.24	
2036 年	1, 284.19			1, 284.19	352.03	253.17				240.00	845.20	4, 039.23	
2037 年	1, 383.21			1, 383.21	402.40	276.90				240.00	919.30	4, 503.14	
2038 年	1, 383.21			1, 383.21	402.40	276.90				240.00	919.30	4, 967.05	
2039 年	1, 383.21			1, 383.21	402.40	276.90				240.00	919.30	5, 430.96	
2040 年	1, 383.21			1, 383.21	402.40	276.90				240.00	919.30	5, 894.87	



陕西凯博联合会计师事务所（普通合伙）
SHAANXI KAI BO UNITED C.P.A. PARTNERSHIP

2041年	1,383.21				1,383.21	402.40	276.90					240.00	919.30	6,358.78
2042年	1,383.21				1,383.21	405.45	276.13					240.00	921.58	6,820.41
2043年	1,383.21				1,383.21	405.45	276.13					240.00	921.58	7,282.04
2044年	1,383.21				1,383.21	405.45	276.13					240.00	921.58	7,743.67
2045年	1,383.21				1,383.21	405.45	276.13					240.00	921.58	8,205.30
2046年	1,383.21				1,383.21	405.45	276.13					240.00	921.58	8,666.93
2047年	1,462.23				1,462.23	412.54	306.61					240.00	959.15	9,170.01
2048年	1,462.23				1,462.23	412.54	306.61					240.00	959.15	9,673.09
2049年	1,462.23				1,462.23	412.54	306.61					240.00	959.15	10,176.17
2050年	1,462.23				1,462.23	412.54	306.61					240.00	959.15	10,679.25
2051年	1,462.23				1,462.23	412.54	306.61					240.00	959.15	11,182.33
2052年	1,462.23				1,462.23	415.77	305.80					240.00	961.57	11,682.99
2053年	1,462.23				1,462.23	415.77	305.80					240.00	961.57	12,183.65
2054年	1,462.23				1,462.23	415.77	305.80					240.00	961.57	12,684.31
2055年	1,462.23				1,462.23	415.77	305.80				1,000.00	240.00	1,961.57	12,184.97
2056年	1,462.23				1,462.23	415.77	339.55				7,000.00	105.00	7,860.32	5,786.88
合 计	40,803.68	8,000.00	7,963.18	56,766.86	11,662.12	8,289.68	15,820.18	8.00	8,000.00	7,200.00	50,979.98			5,786.88
偿债资金覆盖率														1.37



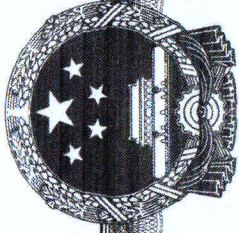
商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目专项债券，项目债券存续期预计资金总流入 56,766.86 万元，资金总流出 50,979.98 万元，累计现金结余 5,786.88 万元，按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 1.37 倍，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金平衡计划在保障日常建设发展资金的同时，能够覆盖专项债券还本付息的规模，能够满足资金筹措充足性的要求。

（四）项目风险评估及应对措施评价

商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目，影响项目收益和融资平衡结果的风险因素主要包括：工期变化产生的风险、项目投资的变化产生的风险、工程事故产生的风险、收入变动风险、支出变动风险以及利率波动风险等各类风险，针对上述风险因素，商洛中谷科丰农业开发有限责任公司制定了切实可行、合理充分的风险应对控制措施方案，可以有效化解项目实施过程中存在的各类社会环境、法律政策、市场变化等各项风险。

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并结合对《2025 年商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目专项债券实施方案》的分析，我们认为在满足本报告各项假设条件的情况下，商洛中谷科丰农业开发有限责任公司本次拟申请发行的商洛市秦岭粮食仓储及绿色农产品深加工产业园区配套冷链仓储设施建设项目专项债券可以为项目建设提供充足的资金支持，持续稳定的业务活动现金流入能够充分满足项目的还本付息要求，能够实现项目收益和融资自求平衡，风险应对措施能够有效化解项目实施过程中存在的主要风险。我们未注意到其在债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情形。

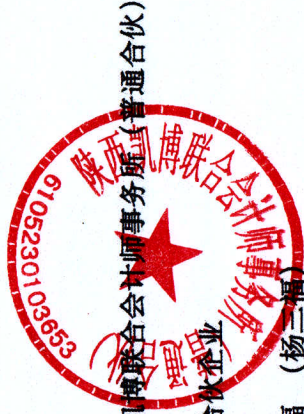


营业执照

(副本 1-1)

统一社会信用代码
91610524661164993W

扫描二维码登录“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



名称 陕西凯源联合会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 杨三福 (杨三福)

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，具体经营项目以审批结果为准)

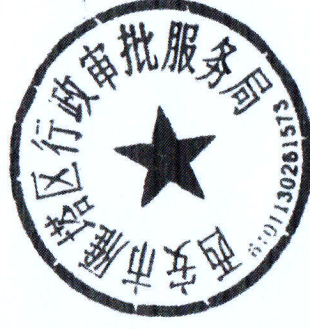
出资额 壹佰万元人民币

成立日期 2007年04月27日

主要经营场所

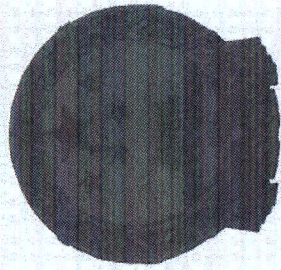
陕西省西安市雁塔区丈八东路二〇四社区29栋3单元101室

再次复印无效



登记机关

2024年12月03日



会计师事务所 执业证书

名称：陕西凯博联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：杨三福

主任会计师：

经营场所：

陕西省西安市雁塔区丈八东路二〇四社区
29栋3单元101室



组织形式：合伙制（普通合伙）

执业证书编号：61050004

批准执业文号：陕财办会（2007）13号

批准执业日期：2007年4月18日

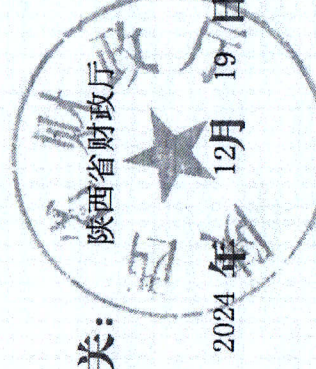


证书序号：0021049

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：



中华人民共和国财政部制



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

同意更名
Agree the holder to be changed

陕西注册会计师协会
(普通会所发用章)

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

2020 年 5 月 7 日
/y /m /d

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

年 月 日
/y /m /d

10

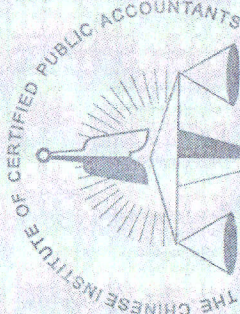
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

陕西注册会计师协会

QR Code

日
/d



中国注册会计师协会



0988-03-13 339696

陕西注册会计师事务所 (普通合伙)

510902198803132663

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/ /

证书编号: 610500040901
No. of Certificate
批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2020 04 27
Date of Issuance / /