

2026年安康市
平利县抹茶全产业链融合发展示范项目
专项债券专项财务评价报告

西安康胜会计师事务所有限责任公司



2026年安康市

平利县抹茶全产业链融合发展示范项目

专项债券专项财务评价报告

我们接受平利经济技术开发区投资建设有限公司委托，对《平利县抹茶全产业链融合发展示范项目实施方案》进行评估并出具专项财务评价报告。

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

平利县抹茶全产业链融合发展示范项目，以下简称“本项目”。

2. 主管部门

本项目主管部门是平利经济技术开发区管理委员会。

3. 实施单位

本项目实施单位是平利经济技术开发区投资建设有限公司。

4. 项目区位

本项目建设地点位于平利县长安镇高原村。

5. 项目建设期

本项目建设期为 12 个月。

6. 项目建设内容及规模

本项目新建抹茶加工区 9000 平方米，检验检测中心 2000 平方米，女娲抹茶产品研发区 1000 平方米，包装及成品仓库区 2780.25 平方米(含冷库)。打造高品质有机抹茶示范园 27 亩，建设停车位 200 个以及配套充电桩，配套建设道路、给排水、电力电信、污水垃圾等公用设施。

7. 项目总投资估算

本项目估算总投资 7,296.67 万元。

二、债券应付本息情况

本项目计划 2026 年申请发行 20 年期专项债券 3600.00 万元，占总投资的 49.34%。从谨慎性原则考虑，假设债券融资利率 3.00%。债券存续期内每半年支付一次利息，到期一次性支付当期利息和本金。



表 2-1 专项债券应付本息情况表

单位: 万元

序 号	年 度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息 合计
1	2026 年		3,600.00		3,600.00	3.00%	0.00	0.00
2	2027 年	3,600.00			3,600.00	3.00%	108.00	108.00
3	2028 年	3,600.00			3,600.00	3.00%	108.00	108.00
4	2029 年	3,600.00			3,600.00	3.00%	108.00	108.00
5	2030 年	3,600.00			3,600.00	3.00%	108.00	108.00
6	2031 年	3,600.00			3,600.00	3.00%	108.00	108.00
7	2032 年	3,600.00			3,600.00	3.00%	108.00	108.00
8	2033 年	3,600.00			3,600.00	3.00%	108.00	108.00
9	2034 年	3,600.00			3,600.00	3.00%	108.00	108.00
10	2035 年	3,600.00			3,600.00	3.00%	108.00	108.00
11	2036 年	3,600.00			3,600.00	3.00%	108.00	108.00
12	2037 年	3,600.00			3,600.00	3.00%	108.00	108.00
13	2038 年	3,600.00			3,600.00	3.00%	108.00	108.00
14	2039 年	3,600.00			3,600.00	3.00%	108.00	108.00
15	2040 年	3,600.00			3,600.00	3.00%	108.00	108.00
16	2041 年	3,600.00			3,600.00	3.00%	108.00	108.00
17	2042 年	3,600.00			3,600.00	3.00%	108.00	108.00

18	2043 年	3,600.00				3,600.00	3.00%	108.00	108.00
19	2044 年	3,600.00				3,600.00	3.00%	108.00	108.00
20	2045 年	3,600.00				3,600.00	3.00%	108.00	108.00
21	2046 年	3,600.00		3,600.00		0.00	3.00%	108.00	3,708.00
	合计		3,600.00	3,600.00				2,160.00	5,760.00



三、评估依据和假设

(一) 评估依据

- (1) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)；
- (2) 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)；
- (3) 《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)；
- (4) 《平利县抹茶全产业链融合发展示范项目实施方案》；
- (5) 国家及地方其他相关法律、法规。

(二) 财务评估假设

1. 一般假设

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- (4) 国家税收政策无重大不利变化。
- (5) 对发行人有影响的法律法规无重大变化。
- (6) 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

- (1) 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。



(2) 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。

(3) 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。

(4) 项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行。

(5) 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

本项目总投资 7,296.67 万元，其中工程费为 4,360.78 万元，工程建设其他费 1,639.28 万元，预备费 1185.01 万元，建设期利息 111.60 万元。

2. 项目支出

(1) 项目运营成本

运营期内，本项目运营成本合计 1244.07 万元，包括：职工薪酬福利费 668.30 万元，管理费用 364.85 万元，日常修理维护费 174.43 万元，燃料及动力费 36.49 万元。

表 5-1 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	职工薪酬福利费	668.30

2	管理费用	364.85
3	日常修理维护费	174.43
4	燃料及动力费	36.49
...合计...		1,244.07

1) 燃料动力费成本分析

本项目能耗主要为电和水，项目水、电消耗主要来自辅助区域使用，如给排水系统、活动室等公共区域，参照同类其他项目，按运营收入的 0.3% 计算。

2) 管理费用成本分析

项目管理费用主要是办公及印刷费、邮寄费等杂费，根据项目实际情况，参照同类其他项目，按运营收入的 3% 计算。

3) 工资福利费成本分析

本项目人员包括技术人员、管理人员等，拟人员定额 6 人，人均年工资福利费按 4.8 万元计，工资福利每 5 年上涨 10%。

4) 修理费成本分析

项目的修理费暂按固定资产原值的 0.2% 计算。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：



5-2 项目分年度运营成本表

单位: 万元

序号	成本类型	分年运营成本									
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	职工薪酬福利费	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	31.68	31.68	31.68	31.68	31.68
2	管理费用	13.88	14.53	15.18	15.18	15.18	17.21	17.21	17.21	17.21	17.21
3	日常修理维护费	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72
4	燃料及动力费	1.39	1.45	1.52	1.52	1.52	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72
	合计	52.79	53.51	54.22	54.22	54.22	59.33	59.33	59.33	59.33	59.33

分年运营成本									
2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
34.85	34.85	34.85	34.85	34.85	38.33	38.33	38.33	38.33	38.33
19.35	19.35	19.35	19.35	19.35	21.62	21.62	21.62	21.62	21.62
8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72
1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16
64.85	64.85	64.85	64.85	64.85	70.84	70.84	70.84	70.84	70.84

(2) 财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计 2106.00 万元，包括：专项债券付息 2106.00 万元。

(3) 税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括所得税、增值税、增值税附加税、房产税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1) 所得税

根据 2007 年 3 月 16 日审议通过的《中华人民共和国企业所得税法》，在本次测算中，所得税税率按 25% 计。年度缴纳所得税按照同期国家相关规定执行。

2) 增值税

根据中华人民共和国税法，本项目经营销项税按 9% 计取，项目成本包括工程费用、工程其他费用进项税分别按照 9% 和 6% 计取，动力费按照 9% 计取。

3) 增值税附加税

城市维护建设税按纳税人所在地，市区 7%、县城和镇 5%，其他地区 1% 进行缴纳。本项目城市维护建设税适用税率为 5%，教育费附加按 3% 计，地方教育费附加按 2% 计。

4) 房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税以房屋租赁收入的 12% 计取



项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际
纳税标准为准。

本项目税费支出详见下表:



5-3 项目分年度税费支出表

单位: 万元

序号	税费类型	分年度税费支出									
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	房产税	37.55	39.88	42.21	42.21	42.21	46.43	46.43	46.43	46.43	46.43
5	所得税	93.08	97.76	102.43	102.43	102.43	116.96	116.96	116.96	116.96	116.96
	合计	130.63	137.64	144.64	144.64	144.64	163.39	163.39	163.39	163.39	163.39



分年度税费支出									
2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
53.25	53.25	53.25	53.25	53.25	59.51	59.51	59.51	59.51	59.51
2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98
2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	2.98	2.98	2.98	2.98	2.98
51.07	51.07	51.07	51.07	51.07	56.18	56.18	56.18	56.18	56.18

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：



5-4 项目分年度运营支出表

单位: 万元

序号	支出类型	分年度运营支出									
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	运营成本	52.79	53.51	54.22	54.22	54.22	59.33	59.33	59.33	59.33	59.33
2	财务费用	54.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
3	税费支出	130.63	137.64	144.64	144.64	144.64	163.39	163.39	163.39	163.39	163.39
	合计	237.42	299.14	306.86	306.86	306.86	330.72	330.72	330.72	330.72	330.72

分年度运营支出									
2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
64.85	64.85	64.85	64.85	64.85	70.84	70.84	70.84	70.84	70.84
108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
227.27	227.27	227.27	227.27	227.27	253.69	253.69	253.69	253.69	253.69
400.12	400.12	400.12	400.12	400.12	432.53	432.53	432.53	432.53	432.53

3. 项目预期收益

运营期内，本项目专项收入合计 12,161.80 万元，包括：厂房租赁收入 4,478.65 万元，研发中心租赁收入 1,182.32 万元，检验检测中心租赁收入 2,239.33 万元，仓库租赁收入 1,176.00 万元，停车场收入 3,085.50 万元。

表 5-5 项目专项收入情况表

单位：万元

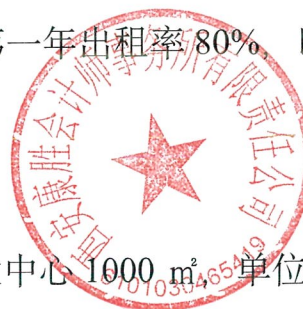
序号	收入类型	收入规模
1	厂房租赁收入	4,478.65
2	研发中心租赁收入	1,182.32
3	检验检测中心租赁收入	2,239.33
4	仓库租赁收入	1,176.00
5	停车场	3,085.50
合计		12,161.80

(1) 厂房租赁收入分析。

根据租赁协议，项目建成后可供出租厂房 9000 m²，单位租金价格按照 20 元/m²·月预测，考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，租赁价格每 5 年增长 10%。运营期第一年出租率 80%，以后每年增长 5%，达到 90%以后不再增长。

(2) 研发中心租赁收入

根据租赁协议，项目建成后可供出租研发中心 1000 m²，单位租金价格按照 45 元/m²·月预测，考虑到城市经济发展水平提升、通货



膨胀等因素，租赁价格以后每 5 年增长 10%。运营期第一年出租率 80%，以后每年增长 5%，达到 90%以后不再增长。

(3) 检验检测中心租赁收入

根据租赁协议，项目建成后可供出租检验检测中心 2000 m²，单位租金价格按照 45 元/m²·月预测，考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，租赁价格每 5 年增长 10%。运营期第一年出租率 80%，以后每年增长 5%，达到 90%以后不再增长。

(4) 仓库租赁收入

根据租赁协议，项目建成后可供出租仓库 2780.25 m²，单位租金价格按照 17 元/m²·月预测，考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，租赁价格以后每 5 年增长 10%。运营期第一年出租率 80%，以后每年增长 5%，达到 90%以后不再增长。

(5) 停车场收入

项目建成运营后，共拥有停车位 200 个。汽车车位使用率按照 85%测算，每个车位每天停车 10 小时，每年按 330 天测算，根据《安康市机动车停放服务收费管理办法》，结合安康市各县区停车收费标准，停车收费定为 2 元/车位·小时。考虑到城市经济发展水平提升、通货膨胀等因素，停车费每 5 年增长 0.5 元。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

5-6 项目分年度专项收入表

单位: 万元

序号	收入类型	分年专项收入									
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	厂房租赁收入	172.80	183.60	194.40	194.40	194.40	213.84	213.84	213.84	213.84	213.84
2	研发中心租赁收入	45.90	48.60	51.30	51.30	51.30	56.43	56.43	56.43	56.43	56.43
3	检验检测中心租赁收入	86.40	91.80	97.20	97.20	97.20	106.92	106.92	106.92	106.92	106.92
4	仓库租赁收入	45.37	48.21	51.05	51.05	51.05	56.15	56.15	56.15	56.15	56.15
5	停车场	112.20	112.20	112.20	112.20	112.20	140.25	140.25	140.25	140.25	140.25
	合计	462.67	484.41	506.15	506.15	506.15	573.59	573.59	573.59	573.59	573.59

分年专项收入									
2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
235.22	235.22	235.22	235.22	235.22	258.75	258.75	258.75	258.75	258.75
62.07	62.07	62.07	62.07	62.07	68.28	68.28	68.28	68.28	68.28

117.61	117.61	117.61	117.61	117.61	129.37	129.37	129.37	129.37	129.37
61.76	61.76	61.76	61.76	61.76	67.94	67.94	67.94	67.94	67.94
168.30	168.30	168.30	168.30	168.30	196.35	196.35	196.35	196.35	196.35
644.97	644.97	644.97	644.97	644.97	720.69	720.69	720.69	720.69	720.69



4. 资金平衡情况

表 5-7 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位: 万元

序号	年度	项目收益 (含以往年度收益结余)	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2026 年		0.00	0.00	0.00	可平衡
2	2027 年	279.25	0.00	108.00	108.00	可平衡
3	2028 年	572.51	0.00	108.00	108.00	可平衡
4	2029 年	879.80	0.00	108.00	108.00	可平衡
5	2030 年	1,187.09	0.00	108.00	108.00	可平衡
6	2031 年	1,494.38	0.00	108.00	108.00	可平衡
7	2032 年	1,845.25	0.00	108.00	108.00	可平衡
8	2033 年	2,196.13	0.00	108.00	108.00	可平衡
9	2034 年	2,547.00	0.00	108.00	108.00	可平衡
10	2035 年	2,897.87	0.00	108.00	108.00	可平衡
11	2036 年	3,248.75	0.00	108.00	108.00	可平衡
12	2037 年	3,601.59	0.00	108.00	108.00	可平衡

13	2038 年	3,954.44	0.00	108.00	108.00	可平衡
14	2039 年	4,307.29	0.00	108.00	108.00	可平衡
15	2040 年	4,660.13	0.00	108.00	108.00	可平衡
16	2041 年	5,012.98	0.00	108.00	108.00	可平衡
17	2042 年	5,409.14	0.00	108.00	108.00	可平衡
18	2043 年	5,805.30	0.00	108.00	108.00	可平衡
19	2044 年	6,201.47	0.00	108.00	108.00	可平衡
20	2045 年	6,597.63	0.00	108.00	108.00	可平衡
21	2046 年	6,993.79	3,600.00	108.00	3,708.00	可平衡
	合计	6,993.79	3,600.00	2,160.00	5,760.00	
本息覆盖倍数		1.21				



表 5-8 专项债券项目收支预算表

单位: 万元

收支类别	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、建设资金来源	7,296.67	4,000.00	3,296.67	0.00								
(一) 财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00							
其中: 中央预算内投资	0.00											
超长期特别国债	0.00											
本地区一般公共预算	0.00											
本地区政府性基金预算	0.00											
其他财政资金	0.00											
(二) 地方政府专项债券	3,600.00	3,600.00										
其中: 用作项目资本金	0.00											
(三) 项目单位市场化融资	0.00											
(四) 单位自筹资金	3,696.67	400.00	3,296.67	0.00								
(五) 其他资金	0.00											
二、项目建设支出	7,296.67	4,000.00	3,296.67	0.00								
(一) 项目建设成本 (不含财务费用)	7,242.67	4,000.00	3,242.67									



[illegible][illegible]

5. 评估结论

(1) 项目预期净收益的稳定性

按照本项目在计算期内预期收入和预期支出，项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内项目总收益为 6,993.79 万元，项目总债务融资本息为 5,760.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 ≈ 1.21 倍，还本付息资金有充分保障。

(2) 其他说明事项

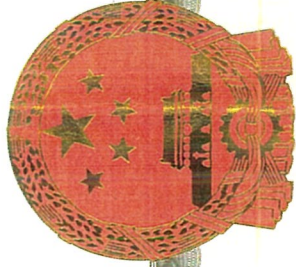
在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

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。



统一社会信用代码
91610103710192035B

营业执照



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 西安康胜会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 吴惠芳

经营范围

一般项目：财务审计；资金验证；财会咨询；建设工程
预决算审计；会计电算化技术开发；税务咨询代理。（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）

注册资本 壹佰万元人民币

成立日期 2000年04月04日

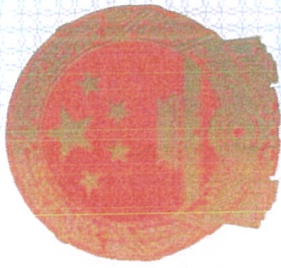
住所 陕西省西安市莲湖区桃园路街办大土门

20号5幢11503、11504室



登记机关

2026年08月04日



会计师事务所 执业证书



名称：西安康胜会计师事务所有限责任公司
首席合伙人：吴惠芳
主任会计师：
经营场所：陕西省西安市莲湖区桃园路街办大士门20号5幢11503、11504室

组织形式：有限责任制
执业证书编号：61010060
批准执业文号：陕财注（2000）052号
批准执业日期：2000年3月16日

证书序号：0021079

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：



2025年6月30日

中华人民共和国财政部制