

惠农区红果子热源站老旧设备更新改造项目

政府专项债券专项财务评价报告

政德审字（2026）ZX 第 00228 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）



惠农区红果子热源站老旧设备更新改造项目 政府专项债券专项财务评价报告

政德审字（2026）ZX 第 00228 号

我们接受宁夏惠安市政产业有限公司委托，对惠农区红果子热源站老旧设备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

惠农区红果子热源站老旧设备建设项目，以下简称“本项目”。

2. 项目区位

本项目建设地点位于石嘴山市惠农区。

3. 项目建设期

项目建设期限为 17 个月，安排为 2025 年 6 月-2026 年 10 月

4. 项目建设内容及规模

本项目拟拆除红果子镇红果子供热站锅炉房 4 台 29MW 旧锅炉，在原位置安装 2 台 58MW 新循环硫化床锅炉。改造脱硫系统、脱硝系统、提升机、鼓风机、引风机、除渣器、仪表阀门和自动控制等 5561 台设备；新建封闭式储煤仓一座。

5. 项目总投资估算

本项目总投资估算为 8500.00 万元，其中：工程费用 7398.22 万元，工程建设其他费用 491.57 万元，预备费 493.72 万元，建设期利息 116.49 万元。

6. 实施主体基本信息如下所示：

惠农区红果子热源站老旧设备更新改造项目实施单位为宁夏惠安市政产业有限公司。

统一社会信用代码为：91640200799916262J

类型：有限责任公司（国有控股）

负责人：刘彦生

地址：惠农区红果子镇希望路 2 号

宁夏惠安市政产业有限公司成立于 2007 年 3 月，为国有独资企业，现有职工 70 余人，主要经营范围包括：经营国有资产管理部门授权的国有资产；市政公用工程施工总承包（叁级）（在许可证许可的范围和期限内从事经营）；供暖服务；供水服务（限分支机构经营）；物业管理服务（三级）等。

宁夏惠安市政产业有限公司成立于 2007 年，其前身是惠农县水暖市政工程公司，是惠农区唯一一家市政工程企业。注册资金 3232 万元，公司现有职工 75 人，是集供水、供暖、市政工程、物业管理、污水处理为一体的综合性国有独资企业。

近年来，公司立足主业，以人民为中心，扎实做好各项业务工作。供水业务涉及到惠农区 5 个乡镇及平罗县宝丰镇部分村队共 42 个行政村 273 个自然村，总供水户达 22279 户（其中农村供水户 15139 户，县城 7140 户），用水人口达 7 万余人，日平均供水能力 12000m³/d。供暖业务主要涉及红果子镇城区、红果子、礼和的集中供热、建设、管理、运营，为辖区 8336 余户居民及 68 个企事业单位的生产和生活提供用热服务，供热总面积达 87 万 m²。

排水业务主要依托第四污水处理厂处理惠农区红果子、红果子镇及周边的生活污水，2017 年 4 月进行改造提标，设计处理能力为 10000m³/d，平均日处理量为 5000m³ 左右，于 2018 年 4 月完成提标改造，运行至今实现稳定达标排放，污水处理率达到 98%，2020 年共处理污水 146.84 吨，日均处理量 0.49 吨。

红宝物业成立于2010年，现为三级物业取费资质，主要负责红宝小区一二三期商业及住宅区的物业服务工作；宁夏荷花物业管理有限公司，主要承担河滨街道5个社区、3个楼群、12个平房小区5629户居民及47户企事业单位、327户个体工商户约30461人的供水、供暖服务；宁夏惠科市政产业有限公司业务范围涉及供暖服务、供水服务、物业管理、市政工程施工等；宁夏惠鑫水电工程有限公司业务范围涉及建筑工程施工总承包叁级、市政工程、水利水电机电设备安装、河湖整治等；石嘴山市惠农区金升农林牧场有限公司现有员工24名，业务范围涉及谷物、油料、蔬菜的种植销售，畜禽的养殖、销售及租赁，农田灌溉服务等；石嘴山市惠农区治沙林场现有在职职工23人，业务范围涉及林木种子生产经营、花卉种植、园艺产品种植、人工造林、森林经营和管护、林业专业及辅助性活动、林业机械服务、农业机械服务、园林绿化工程施工等。

宁夏惠安市政产业有限公司在惠农区政府和各级领导部门的指导下，实施和参与了各类项目的建设，包括石嘴山市第四污水处理厂提标改造项目、惠农区绿色农产品加工科技创业园项目、石嘴山市惠农区礼河乡2017年第二批村级公益事业建设项目、惠农区庙台乡通丰村一事一议道路硬化工程、石嘴山市惠农区燕子墩乡2017年第一批一事一议工程等村级一事一议公益事业建设、惠农区城市背街小巷改造工程、石嘴山市惠农区棚户区红果子片区基础设施改造项目等。为红果子镇的水、暖市政工程和绿色农产品加工园区基础设施建设与维护运营做出了积极贡献。

宁夏惠安市政产业有限公司本着把承担的项目打造成质量过硬、群众满意、经得起检验的精品工程、安全工程和放心工程的宗旨，精心组织、精心施工、精心管理，牢固树立质量意识和安全意识，严把工程质量关，狠抓安全生产责任落实，按时、保质、保量的完成项目建设任务。

一事一议项目是惠农区民生工程的一项重要内容，作为惠农区综合性国有企业，宁夏惠安市政产业有限公司参与了通丰村、燕子墩乡的一事一议项

目，同时公司承建的石嘴山市惠农区棚户区红果子片区基础设施改造项目还被列入惠农区2018年“10件民生实事”。

二、 债券应付本息情况

惠农区红果子热源站老旧设备更新改造项目拟使用专项债券资金6800.00万元，其中：2025年已发行2560.00万元，根据当期发行情况，以年利率2.48%计算每年利息支出，发行期限20年。

2026 年拟发行 4240.00 万元，期限为 20 年期，每半年付息一次，债券发行利率按 2.5%进行测算，债券利息支出共计 3389.76 万元。债券存续期间每年付息一次，本项目债券存续期间还本付息情况如下表：

表2-1 债券利息支出预测表

2025年还本付息情况表

单位：万元

年份	债务利息支出
2026年	63.49
2027年	63.49
2028年	63.49
2029年	63.49
2030年	63.49
2031年	63.49
2032年	63.49
2033年	63.49
2034年	63.49
2035年	63.49
2036年	63.49
2037年	63.49
2038年	63.49
2039年	63.49
2040年	63.49
2041年	63.49
2042年	63.49
2043年	63.49
2044年	63.49
2045年	63.49

合计	1269.76
----	---------

2026年还本付息情况表

年份	债务利息支出
2026年	53.00
2027年	106.00
2028年	106.00
2029年	106.00
2030年	106.00
2031年	106.00
2032年	106.00
2033年	106.00
2034年	106.00
2035年	106.00
2036年	106.00
2037年	106.00
2038年	106.00
2039年	106.00
2040年	106.00
2041年	106.00
2042年	106.00
2043年	106.00
2044年	106.00
2045年	106.00
2046年	53.00
合计	2120.00

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）；
- 惠农区红果子热源站老旧设备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。

- 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）

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

本项目总投资估算为 8500.00 万元，其中：工程费用 7398.22 万元，工程建设其他费用 491.57 万元，预备费 493.72 万元，建设期利息 116.49 万元。

2. 项目运营成本

本项目预期支出主要包括：主营业务成本、工资及福利、修理费，外购燃料及动力费用。

（1）主营业务成本：包含设备维护成本、更换材料费、日常检测费、办公费用等。本项目测算将主营业务成本占营业收入的比例为 5%。则债券存续期内主营业务成本为 1292.84 万元。

（2）工资及福利：本项目负责工作人员为 5 名，进行日常维检，以每名人员每年 4.8 万元工资福利支出测算（含福利），每年需支付 24 万元。考虑人员工资上涨因素，每五年整体按照 10% 的增长递增测算。则债券存续期内工资及福利费用为 556.92 万元。

（3）修理费：修理费为项目运营后对建筑设施及其配套设备的日常维护、保养等费用，根据实际情况本项目测算出修理费占固定资产折旧费的 1.5%。则债券存续期内修理费为 2515.00 万元。

（4）外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力主要为煤粉、水、电。

参考同类项目并结合本项目自身情况进行测算，根据目前市场行情，外购煤粉单价按照 900 元/吨测算；据石嘴山市发展和改革委员会 2022 年 12 月发布的《关于调整石嘴山市（大武口区、惠农区）城市供水价格的公告》，规定水费为 3.7 元/吨；惠农区居民用电执行宁夏回族自治区的电价政策。根据《国家发展改革委关于电采暖用电价格有关事项的通知》（发改价格〔2017〕1430 号）及《宁夏回族自治区销售电价表》等文件，规定电价为 0.50 元/度，项目债券存续期内外购燃料及动力费合计为 7497.80 万元。

经测算，则债券存续期内预计成本为 11862.56 万元。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

表5-1 债券存续期项目经营成本预测

单位：万元

项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
燃料动力费	7497.80	374.89	374.89	374.89	374.89	374.89	374.89	374.89	374.89	374.89	374.89
主营业务成本	1292.84	59.24	59.98	60.72	61.46	62.20	63.68	63.68	64.42	65.16	65.90
人员工资费	556.92	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	26.40	26.40	26.40	26.40	26.40
日常修理费	2515.00	125.75	125.75	125.75	125.75	125.75	125.75	125.75	125.75	125.75	125.75
合计	11862.56	583.88	584.62	585.36	586.10	586.84	590.72	590.72	591.46	592.20	592.94

续表：

项目	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
燃料动力费	7497.80	374.89	374.89	374.89	374.89	374.89	374.89	374.89	374.89	374.89	374.89
主营业务成本	1292.84	66.64	66.64	66.64	66.64	66.64	66.64	66.64	66.64	66.64	66.64
人员工资费	556.92	29.04	29.04	29.04	29.04	29.04	31.94	31.94	31.94	31.94	31.94
日常修理费	2515.00	125.75	125.75	125.75	125.75	125.75	125.75	125.75	125.75	125.75	125.75
合计	11862.56	596.32	596.32	596.32	596.32	596.32	599.22	599.22	599.22	599.22	599.22

3.项目预期收益

• 表5-2 债券存续期项目收益预测

单位：万元

项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
负荷率		80.00%	81.00%	82.00%	83.00%	84.00%	86.00%	86.00%	87.00%	88.00%	89.00%
住宅供热收入	18001.77	824.82	835.13	845.44	855.75	866.06	886.68	886.68	896.99	907.30	917.62
单价（元/月）		3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80
面积		542646.44	542646.44	542646.44	542646.44	542646.44	542646.44	542646.44	542646.44	542646.44	542646.44
供热期（月）		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
营业供热收入	4523.65	207.27	209.86	212.45	215.04	217.63	222.81	222.81	225.40	227.99	230.59
单价（元/月）		5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80
面积		89339.71	89339.71	89339.71	89339.71	89339.71	89339.71	89339.71	89339.71	89339.71	89339.71
供热期（月）		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
办公供热收入	3331.51	152.65	154.55	156.46	158.37	160.28	164.10	164.10	166.00	167.91	169.82
单价（元/月）		5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30
面积		72003.17	72003.17	72003.17	72003.17	72003.17	72003.17	72003.17	72003.17	72003.17	72003.17
供热期（月）		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
合计	25856.93	1184.74	1199.54	1214.35	1229.16	1243.97	1273.59	1273.59	1288.39	1303.20	1318.03

续上表:

项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
负荷率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
住宅供热收入	18001.7 ₇	927.93	927.93	927.93	927.93	927.93	927.93	927.93	927.93	927.93	927.93
单价 (元/月)		3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80
面积		542646.44	542646.44	542646.44	542646.44	542646.44	542646.44	542646.44	542646.44	542646.44	542646.44
供热期 (月)		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
营业供热收入	4523.65	233.18	233.18	233.18	233.18	233.18	233.18	233.18	233.18	233.18	233.18
单价 (元/月)		5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80
面积		89339.71	89339.71	89339.71	89339.71	89339.71	89339.71	89339.71	89339.71	89339.71	89339.71
供热期 (月)		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
办公供热收入	3331.51	171.73	171.73	171.73	171.73	171.73	171.73	171.73	171.73	171.73	171.73
单价 (元/月)		5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30
面积		72003.17	72003.17	72003.17	72003.17	72003.17	72003.17	72003.17	72003.17	72003.17	72003.17
供热期 (月)		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
合计	25856.9 ₃	1332.84	1332.84	1332.84	1332.84	1332.84	1332.84	1332.84	1332.84	1332.84	1332.84

5.资金平衡情况

表5-3 资金测算平衡表

单位：万元

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
现金流入	34356.93	3353.40		1184.74	1199.54	1214.35	1229.16	1243.97	1273.59	1273.59	1288.39	1303.20
业务活动现金流入	25856.93		0.00	1184.74	1199.54	1214.35	1229.16	1243.97	1273.59	1273.59	1288.39	1303.20
融资活动现金流入	6800.00	2560.00	4240.00									
债券资金流入	6800.00	2560.00	4240.00									
其他融资流入												
资本金流入	1700.00	793.40	906.59									
现金流出	30750.59	3353.40		583.88	754.11	754.85	755.59	756.33	760.21	760.21	760.95	761.69
固定资产投资现金流出	8383.51	3353.40	5030.11									
业务活动现金流出	12463.29			583.88	584.62	585.36	586.10	586.84	590.72	590.72	591.46	592.20
运营成本	11862.56			583.88	584.62	585.36	586.10	586.84	590.72	590.72	591.46	592.20
应交增值税	546.12			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	54.61			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
融资活动现金流出	9903.78			0.00	169.49	169.49	169.49	169.49	169.49	169.49	169.49	169.49
债券利息	3389.76		116.49	169.49	169.49	169.49	169.49	169.49	169.49	169.49	169.49	169.49
债券本金	6800.00											
当期现金结余	3489.86			600.86	445.44	459.50	473.57	487.64	513.38	513.38	527.45	541.51
期初现金					600.86	1046.29	1505.80	1979.37	2467.01	2980.39	3493.77	4021.21
期末现金				600.86	1046.29	1505.80	1979.37	2467.01	2980.39	3493.77	4021.21	4562.73
本息保障覆盖倍数	1.31											

续上表

项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
现金流入	34356.93	1318.03	1332.84	1332.84	1332.84	1332.84	1332.84	1332.84	1332.84	1332.84	1332.84	1332.84
业务活动现金流入	25856.93	1318.03	1332.84	1332.84	1332.84	1332.84	1332.84	1332.84	1332.84	1332.84	1332.84	1332.84
融资活动现金流入	6800.00											
债券资金流入	6800.00											
其他融资流入												
资本金流入	1700.00											
现金流出	30750.59	762.43	765.81	832.70	832.70	832.70	832.70	835.34	835.34	835.34	3395.34	4958.85
固定资产投资现金流出	8383.51											
业务活动现金流出	12463.29	592.94	596.32	663.21	663.21	663.21	663.21	665.85	665.85	665.85	665.85	665.85
运营成本	11862.56	592.94	596.32	596.32	596.32	596.32	596.32	599.22	599.22	599.22	599.22	599.22
应交增值税	546.12	0.00	0.00	60.81	60.81	60.81	60.81	60.57	60.57	60.57	60.57	60.57
税金及附加	54.61	0.00	0.00	6.08	6.08	6.08	6.08	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
融资活动现金流出	9903.78	169.49	169.49	169.49	169.49	169.49	169.49	169.49	169.49	169.49	2729.49	4293.00
债券利息	3389.76	169.49	169.49	169.49	169.49	169.49	169.49	169.49	169.49	169.49	169.49	53.00
债券本金	6800.00										2560.00	4240.00
当期现金结余	3489.86	555.60	567.03	500.13	500.13	500.13	500.13	497.49	497.49	497.49	-2062.51	-3626.02
期初现金		4562.73	5118.33	5685.36	6185.49	6685.63	7185.76	7685.90	8183.39	8680.89	9178.38	7115.87
期末现金		5118.33	5685.36	6185.49	6685.63	7185.76	7685.90	8183.39	8680.89	9178.38	7115.87	3489.86
本息保障覆盖倍数	1.31											

5、项目利润评估

惠农区红果子热源站老旧设备建设项目在债券存续期内实现供暖收入为 25856.93 万元，运营期间累计发生运营成本 11862.56 元，税费合计为 600.73 万元，项目计算期内净利润合计 3489.86 万元，项目利润可行。

3. 评估结论

（1）项目预期净收益的稳定性

在各项假设前提条件下，惠农区红果子热源站老旧设备建设项目在债券存续期内实现收入为 25856.93 万元，项目计算期内净收益合计 13393.64 万元，融资本息为 10189.76 万元，债券本息覆盖倍数为 1.31 倍。在本期专项债券到期时，偿还当年到期的债券本息后，本项目仍有 3489.86 万元的累计结余资金，能够满足专项债券还本付息的要求，并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。

（此页无正文）

北京政德会计师事务所



中国注册会计师



中国注册会计师



中国•北京

2026 年 5 月 20 日

证书序号: 0011986

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

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所
执业证书

名称: 北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人: 仇凌

主任会计师:

经营场所: 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层804

组织形式: 普通合伙

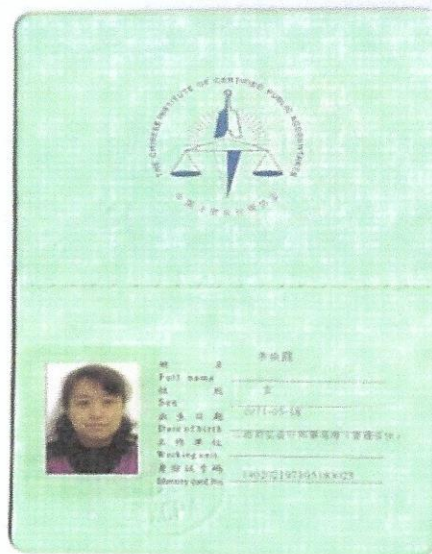
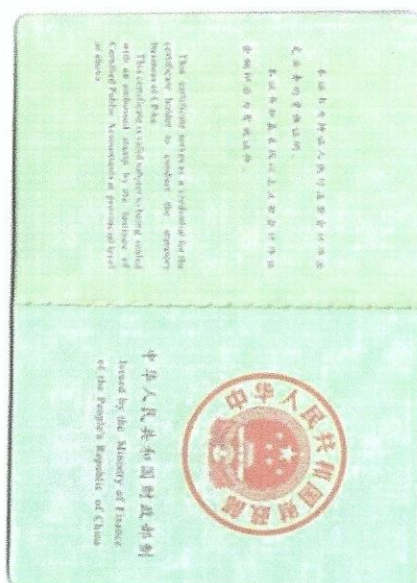
执业证书编号: 11010329

批准执业文号: 京财会许可[2019]0057号

批准执业日期: 2019年11月12日







年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-26

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-11

通过

2014年

2014-03-21

通过

21