

**2025 年延安市文安驿镇供暖改建工程二期项目
政府专项债券专项财务评价报告**

中煜诚审字（2025）ZY 第 00161号

北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）



2025 年延安市文安驿镇供暖改建工程二期项目 政府专项债券专项财务评价报告

中煜诚审字（2025）ZY 第 00161 号

我们接受延川县文安驿镇人民政府委托，对文安驿镇供暖改建工程二期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

文安驿镇供暖改建工程二期项目，以下简称“本项目”。

2. 参与主体

本项目主管单位为延川县文安驿镇人民，建设单位及运营单位为延川县城供暖有限责任公司文安驿分公司。

3. 项目区位

项目建设地点位于延安市延川县文安驿镇。

4. 项目建设期

建设期 1 年，2025 年 9 月~2026 年 8 月。

5. 项目建设内容及规模

本项目总投资 2193.00 万元，该项目对文安驿镇供暖二级网进行整体改造，主要更换管线 11141m，管道均采用 Q235B 20#无缝钢管，包括中 $\phi 159*4.5$ 1546m、 $\phi 133*4$ 4644m、 $\phi 108*4$ 1108m、 $\phi 76*3.5$ 1910m 等；拆除并恢复混凝土路面 9288.8m²，包括人行道 5500.8m²；新建 200 厚素混凝土沟 5175m，挖土方 17698.5m²；新建砖砌检查井 184 座、放空井 24 座、泄水井 5 座。

本项目积极响应国家、产业政策，项目建成后将改善延川县文安驿镇的大气污染，改善环境质量，提高供热效率，提高文安驿镇人民生活水平和生活质量。

6. 项目总投资估算

项目总投资 2193.00 万元，其中工程费用 1925.01 万元，工程建设其他费用 210.24 万元，预备费 57.75 万元（含建设期利息）。

二、 债券应付本息情况

项目总投资额为 2193.00 万元，资金来源为财政配套资金、专项债券，其中：项目资本金为 1193.00 万元，占总投资的约 54.40%。资本金来源为财政配套资金，将保证按照工程建设进度及时、足额将项目资本金筹措到位。

专项债券融资：结合本项目建设计划，本项目计划发行专项债券融资 1000.00 万元，占总投资的约 45.60%，期限 20 年，预测利率 3.5%（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

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	期初专项债券本金金额	新增专项债券本金	偿还专项债券本金	期末专项债券本金余额	专项债券票面利率	应付专项债券利息	当年还本付息合计
2025	0.00	1000.00		1000.00	3.50%	0.00	0.00
2026	1000.00			1000.00	3.50%	35.00	35.00
2027	1000.00			1000.00	3.50%	35.00	35.00
2028	1000.00			1000.00	3.50%	35.00	35.00
2029	1000.00			1000.00	3.50%	35.00	35.00
2030	1000.00			1000.00	3.50%	35.00	35.00
2031	1000.00			1000.00	3.50%	35.00	35.00
2032	1000.00			1000.00	3.50%	35.00	35.00
2033	1000.00			1000.00	3.50%	35.00	35.00

2034	1000.00		1000.00	3.50%	35.00	35.00
2035	1000.00		1000.00	3.50%	35.00	35.00
2036	1000.00		1000.00	3.50%	35.00	35.00
2037	1000.00		1000.00	3.50%	35.00	35.00
2038	1000.00		1000.00	3.50%	35.00	35.00
2039	1000.00		1000.00	3.50%	35.00	35.00
2040	1000.00		1000.00	3.50%	35.00	35.00
2041	1000.00		1000.00	3.50%	35.00	35.00
2042	1000.00		1000.00	3.50%	35.00	35.00
2043	1000.00		1000.00	3.50%	35.00	35.00
2044	1000.00		1000.00	3.50%	35.00	35.00
2045	1000.00	1000.00	0.00	3.50%	35.00	1035.00
合计		1000.00	1000.00		700.00	1700.00

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）；
- 文安驿镇供暖改建工程二期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

项目总投资 2193.00 万元，其中工程费用 1925.01 万元，工程建设其他费用 210.24 万元，预备费 57.75 万元（含建设期利息）。

2.项目运营成本

本项目的实施主要是为文安驿镇居民提供供暖。运营支出主要包括热源费、人员工资及福利费、运营方管理费及维修费。具体测算依据如下：

（1）热源费

根据延安热网供热定价成本核定表，成本为 32.63 元/GJ，本项目年耗热量 20000GJ，本项目债券存续期内热源费支出为 1305.20 万元。

（2）人员工资福利费用

本项目共计工作人员为 2 人，根据文安驿镇当地工资水平，人均工资按照 6 万元/人/年，福利费用按照 14%计取，考虑物价上涨，工资福利每五年涨幅 5%，则本项目债券存续期内人员工资福利费用支出为 145.52 万元。

（3）运营方管理费

根据延川县文安驿镇人民政府与延川县城供暖有限责任公司文安驿分公司签订的《供热管网运营管理合作协议书》，其运营费用为按当季实际

收取供热费的 20%计提管理费。延川县城供暖有限责任公司文安驿分公司负责管网日常维护、人工、耗材等运营成本，则本项目债券存续期内运营方管理费费用支出为 1004.39 万元。

（3）日常修理费

运营单位负责管网日常维护，其余日常维修费按照工程费用的 1%进行计算。则本项目债券存续期内日常修理费支出为 385.00 万元。

合并计算，本项目债券存续期内支出合计为 2840.11 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

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
热源费	1305.20	65.26	65.26	65.26	65.26	65.26	65.26	65.26	65.26	65.26	65.26
人工及福利费	145.52	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18
运营方管理费	1004.39	48.98	49.65	50.32	50.32	50.32	50.32	50.32	50.32	50.32	50.32
维修费用	385.00	19.25	19.25	19.25	19.25	19.25	19.25	19.25	19.25	19.25	19.25
合计	2840.11	140.33	141.00	141.67	141.67	141.67	142.01	142.01	142.01	142.01	142.01

（接上表）

项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
热源费	1305.20	65.26	65.26	65.26	65.26	65.26	65.26	65.26	65.26	65.26	65.26
人工及福利费	145.52	7.54	7.54	7.54	7.54	7.54	7.54	7.54	7.54	7.54	7.54
运营方管理费	1004.39	50.32	50.32	50.32	50.32	50.32	50.32	50.32	50.32	50.32	50.32
维修费用	385.00	19.25	19.25	19.25	19.25	19.25	19.25	19.25	19.25	19.25	19.25
合计	2840.11	142.37	142.37	142.37	142.37	142.37	142.37	142.37	142.37	142.37	142.37

3.项目预期收入预测

本项目的营业收入主要为供暖收入。陕西省延安市的供暖周期为 11 月 1 日到第二年的 3 月 31 日，共计 5 个月。根据延川县政府定价的经营服务性收费目录清单（2020 版）中的规定：

延川县政府定价的经营服务性收费目录清单中指出：集中供热居民：5.00 元/月·m²；空置房按 30%的基础热源费收取；非居民：8.00 元/月·m²。根据次项规定，本项目具体收入如下所示：

（1）居民取暖收入

根据项目情况，居民取暖费用 5.0 元/m²·月，本项目居民供热面积为 6 万平米，使用率第一年为 70%，增长至 80%后不再增长，则债券存续期内居民取暖收入为 2100.00 万元。

（2）非居民取暖收入

根据项目情况，非居民取暖费用 8.0 元/m²·月，本项目非居民供热面积为 4 万平米，使用率第一年为 70%，增长至 80%后不再增长，则债券存续期内非居民取暖收入为 2536.00 万元。

（3）过热费（基本热价）收入

根据项目市场预测，本项目过热费（基本热价）债券存续期内过热费（基本热价）收入为 385.95 万元。

合并计算，本项目债券存续期内收入合计为 5021.95 万元，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

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	居民取暖收入（万元）	2,100.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
	单价（元/㎡·月）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	数量（㎡）		60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00
	使用率		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	非居民取暖收入（万元）	2,536.00	112.00	120.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00
	单价（万元/㎡）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	数量（平㎡）		40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00
	使用率		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	过热费收入	385.95	27.90	23.25	18.60	18.60	18.60	18.60	18.60	18.60	18.60	18.60
	收入合计	5,021.95	244.90	248.25	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60

（接上表）

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	居民取暖收入（万元）	2,100.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00

	单价（元/m²·月）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	数量（m²）		60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00	60000.00
	使用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	非居民取暖收入（万元）	2,536.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00
	单价（万元/m²）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	数量（平m²）		40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00
	使用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	过热费收入	385.95	18.60	18.60	18.60	18.60	18.60	18.60	18.60	18.60	18.60	18.60
	收入合计	5,021.95	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60

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 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入	7214.95	1510.60	927.30	248.25	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60
1	业务活动现金流入	5021.95	0.00	244.90	248.25	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60
2	融资活动现金流入	1000.00	1000.00										
2.1	债券资金流入	1000.00	1000.00										
2.2	其他融资流入	0.00											
3	资本金流入	1193.00	510.60	682.40									
二	现金流出	6663.11	1475.60	822.73	176.00	176.67	176.67	176.67	177.01	177.01	177.01	177.01	177.01
1	固定资产投资 现金流出	2123.00	1475.60	647.40									
2	业务活动现金流出	2840.11	0.00	140.33	141.00	141.67	141.67	141.67	142.01	142.01	142.01	142.01	142.01
2.1	运营成本	2840.11	0.00	140.33	141.00	141.67	141.67	141.67	142.01	142.01	142.01	142.01	142.01
2.2	应交增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	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

北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）			中煜诚审字〔2025〕ZY 第 00161 号										
3	融资活动现金流出	1700.00	0.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
3.1	债券利息	700.00	0.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
3.2	债券本金	1000.00											
三	当期现金结余	551.84	35.00	104.57	72.25	74.93	74.93	74.93	74.59	74.59	74.59	74.59	74.59
四	期初现金		0.00	35.00	139.57	211.82	286.75	361.68	436.61	511.20	585.79	660.37	734.96
五	期末现金		35.00	139.57	211.82	286.75	361.68	436.61	511.20	585.79	660.37	734.96	809.55
六	本息保障覆盖倍数	1.28											

（续上表）

序号	项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入	7214.95	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60
1	业务活动现金流入	5021.95	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60	251.60
2	融资活动现金流入	1000.00										
2.1	债券资金流入	1000.00										
2.2	其他融资流入	0.00										
3	资本金流入	1193.00										
二	现金流出	6663.11	177.37	177.37	177.37	177.37	177.37	177.37	177.37	177.37	177.37	1177.37
1	固定资产投资 现金流出	2123.00										

2	业务活动现金流出	2840.11	142.37	142.37	142.37	142.37	142.37	142.37	142.37	142.37	142.37	142.37
2.1	运营成本	2840.11	142.37	142.37	142.37	142.37	142.37	142.37	142.37	142.37	142.37	142.37
2.2	应交增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	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
3	融资活动现金流出	1700.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	1035.00
3.1	债券利息	700.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
3.2	债券本金	1000.00										1000.00
三	当期现金结余	551.84	74.23	74.23	74.23	74.23	74.23	74.23	74.23	74.23	74.23	-925.77
四	期初现金		809.55	883.78	958.01	1032.24	1106.46	1180.69	1254.92	1329.15	1403.38	1477.61
五	期末现金		883.78	958.01	1032.24	1106.46	1180.69	1254.92	1329.15	1403.38	1477.61	551.84
六	本息保障覆盖倍数	1.28										

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 551.84 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 2181.84 万元，债券还本付息费用总额 1700.00 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 1.28 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。

（此页无正文）



中国注册会计师：



刘颖

中国注册会计师：



葛万章

中国•北京

2025 年 8 月 13 日

统一社会信用代码
91110106MA0214DY6J

营业执照
(1-1)
(副本)

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

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

负责人刘颖

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；从事会计师事务所业务以及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。）

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

2022年04月04日

北京市平谷区市场监督管理局

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>



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

2020 年 5 月 22 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2020 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 5 月 22 日

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 5 月 17 日

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 年 5 月 21 日

2020 年 5 月 21 日

葛万章

姓名	葛万章
性别	男
出生日期	1988-02-29
工作单位	北京中煜诚会计师事务所
身份证号	130702198802290114

葛万章

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

张永峰

事务所
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

张永峰

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

张永峰

事务所
CPAs

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

2019 年 12 月 7 日

注册会计师事务所（普通合伙）
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.

2019 年 12 月 7 日