

吐鲁番市鄯善县 2025 年城区老旧小区  
改造配套基础设施建设项目  
收益平衡方案评价报告  
新和咨询〔2026〕002 号



吐鲁番市鄯善县 2025 年城区老旧小区  
改造配套基础设施建设项目  
收益平衡方案评价报告

目录

一、	评价报告	1
二、	收益平衡方案	3
	基本假设	3
	收益平衡测算说明	3
	项目资金收益平衡方案	4
三、	事务所及注册会计师执业资质证明	14

# 吐鲁番市鄯善县 2025 年城区老旧小区 改造配套基础设施建设项目 收益平衡方案评价报告

新和咨询〔2026〕002 号

## 鄯善县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对鄯善县住房和城乡建设局实施的吐鲁番市鄯善县2025年城区老旧小区改造配套基础设施建设项目收入与融资资金平衡测算情况（以下简称“收益平衡方案”）进行评价并出具评价报告。

本报告中列示的项目收入和支出为吐鲁番市鄯善县2025年城区老旧小区改造配套基础设施建设项目每年预计可收到收入和预计支出成本费用。

收益平衡方案是建立在特定的假设基础上形成的，这些假设已在收益平衡方案中进行披露、敬请使用者关注。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在相关工程按期建成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为收益平衡方案提供合理基础。我们认为，鄯善县住房和城乡建设局在项目计算期内，预期的项目现金净流量（还款资金来源），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。

我们提醒信息使用者注意：在编制收益平衡方案时，运用了一整套假设，包括对吐鲁番市鄯善县2025年城区老旧小区改造配套基础设施建设项目未来收入的推测性假设，而这些预期事项在未来未必发生，即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍可能与预计信息存在差异。

(本页无正文)

新疆三和联合会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026 年 3 月 6 日

## 吐鲁番市鄯善县 2025 年城区老旧小区 改造配套基础设施建设项目 收益平衡方案

重要提示：本收益平衡方案是基于一定假设和估计基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

### 一、基本假设

本收益平衡方案基于以下重要假设：

1. 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
2. 预测期内国家税收政策不发生重大变化；
3. 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
4. 预测期内项目的建设计划、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，项目融资还款来源为项目收支的现金结余；
6. 预测期内出现的年度县财政资金缺口由财政提供补贴或由政府性基金预算收入统筹安排解决；
7. 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

### 二、收益平衡测算说明

#### （一）收入来源

本项目主要收入来源为物业费收入。

#### （二）债券年利率和期限

本次拟发行政府专项债券年利率依据相关政策要求及规定暂按3.2%执行，还款期10年。

#### （三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目现金净流量对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1.2表示当年项目现金净流量能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入

与融资平衡；如果小于1.2，则表示当年的项目现金净流量不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得收入与融资平衡。

### 三、项目资金收益平衡方案

#### （一）项目单位基本情况

项目单位：鄯善县住房和城乡建设局；

注册地址：新疆吐鲁番市鄯善县新城东路 1528 号；

统一社会信用代码：11652122010603104U；

企业类型：机关单位；

宗旨和业务范围：负责城市规划、房屋等房地产业的管理和监督、房屋安全质量监督和检测，房地产市场监管等多个方面的工作。

#### （二）项目简介

“十四五”时期是我国实现新的更大发展的关键时期，是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年。也是新疆巩固社会稳定成果、推动高质量发展、迈向长治久安的关键时期。

为此将加强基础设施建设，扩大铁路、公路、民航、水运网络，建设一批骨干水利工程和重点水利枢纽，加快推进油气管道和主要输电通道及联网工程的建设。加强生态环境保护，强化地质灾害防治，推进重点生态功能区建设，继续实施重点生态工程，构筑国家生态安全屏障。发挥资源优势，实施以市场为导向的优势资源转化战略，在资源富集地区布局一批资源开发及深加工项目，建设国家重要能源、战略资源接续地和产业集聚区，发展特色农业、旅游等优势产业。大力发展科技教育，增强自我发展能力。

**2. 项目名称：**吐鲁番市鄯善县 2025 年城区老旧小区改造配套基础设施建设项目

**3. 建设性质：**新建

**4. 建设地点：**吐鲁番市鄯善县

**5. 项目实施单位：**鄯善县住房和城乡建设局

**6. 项目建设期限：**2 年

**7. 项目建设内容及规模：**建设与木卡姆社区片区等 4 个老旧小区片区（涉及 3598 户、总建筑面积 32.382 万平方米）相配套的基础设施。主要建设内容包括小区内：改造 DN200-DN300 排水管网 2850 米；DN100-DN200 给水管网 2850 米；DN300 供热管网 3240 米；绿化 6.5 万平方米；无障碍设施 300 套；消防设施 88 套；文体休闲设施 44 套；适老化改造等基础设施。小区外：改造道路 2666 米；安装路灯 30 盏及配套附属设施等。

**8. 项目投资规模：**总投资 4,500.00 万元，其中 2026 年拟申请地方政府专项债券资金 1,000.00 万元，中央预算内资金 3,150.00 万元，地方配套 350.00 万元。

**9. 本次拟申请债券规模：**1,000.00 万元。

### （三）项目投资估算及资金筹措方案

#### 1. 编制依据

本期项目的投资估算按照国家发展改革委、建设部、工信部、原国家计委相关要求进行测算，相关的费率确定如下：

（1）设备费根据市场询价和政府采购最高限价进行估算；

（2）软件购置费和数据库内容建设费用的测算标准按人月数估算；

（3）系统集成费费率：按照（硬件设备购置费+系统软件购置费）的 10% 计取。

（4）工程建设其他费用及预备费：依据《吐鲁番市鄯善县 2025 年城区老旧小区改造配套基础设施建设项目—可行性研究报告》确定。

#### 2. 项目投资估算

项目总投资为 4,500.00 万元。其中：工程费用 3,575.24 万元，设备购置费 173.30 万元，建设其他费用 418.13 万元，预备费 269.33 万元，建设期利息 64.00 万元。

#### 3. 资金筹措

项目总投资 4,500.00 万元，其中：2026 年拟申请地方政府专项债券资金 1,000.00 万元，中央预算内资金 3,150.00 万元，地方配套 350.00 万元。

### （四）项目收益预测

项目收益来源：物业费收入。

单价：依据吐鲁番地区发改委《关于制定吐鲁番地区普通住宅物业综合服务费基准指导价的通知》吐地发改价管〔2014〕131号，物业费单价按1.5元/m<sup>2</sup>计算。

项目投产：本次改造规模为32.382万平方米，依据鄯善县近三年物业费缴费率85%计算，持续至经营期末。则年均营业收入495.44万元，运营期内收入合计3,963.56万元。

### （五）项目成本预测

该项目预期运营成本主要为人工成本、水电费、维保及物料费、工器具费用等。本项目运营期内成本明细如下所示：

#### 1. 人工成本

项目拟定员57人，其中管理人员7人，人均工资及福利费7.2万元/年；普通职工50人，人均工资及福利费3.6万元/年。工资及福利费运营期内合计1,843.20万元，平均每年为230.40万元；

#### 2. 水电费

项目水电费按销售收入的5%计算，运营期内水电费合计198.18万元，平均每年为24.77万元；

#### 3. 维保及物料费

维保及物料费取折旧费原值的5.0%，用运营期合计85.50万元，平均每年为10.69万元；

#### 4. 工器具费用

工器具费用结合前三年鄯善县类似小区平均水平，本次取5万元每年，运营期内合计40万元；

综上测算，该项目整个运营期内运营总成本为2,166.88万元，运营期年运营成本为270.86万元。

### （六）财务费用

本项目财务费用主要包括还本付息及兑付费用、发行费用、登记托管费用等。债券发行利率拟定为3.2%，兑付服务费0.05%，于还本付息时支付，发行

费率为每期发行债券额度的1‰、登记托管费为每期发行债券额度的0.08‰，发行费及登记托管费在债券发行时一次性收取。本项目在债券存续期内产生财务费用321.10万元，其中：债券利息320.00万元，债券发行费1.00万元，登记托管费0.08万元，债券还本付息兑付服务费0.02万元。（详见还本付息情况表）

### （七）相关税费

1. 增值税：6%。
2. 税金及附加：城市维护建设费率为 5%；教育费附加费率为 3%；地方教育费率附加 2%。
3. 企业所得税：本项目按 25%的税率计算。暂不考虑税会差异。

### （八）结论

经上述测算，债券存续期内还款资金来源合计为1,632.45万元，累计需偿还债券本金1,000.00万元，偿还债券利息320.00万元，兑付费用1.10万元，债券本息合计1,321.10万元，债券存续期项目还款来源对债券本息的覆盖倍数为1.24倍。

因此，在债券存续期内，该项目累计还款资金可以覆盖债券本息，项目收益和融资可以达到平衡。

（八）项目收益与平衡分析

1. 收入测算表

单位：万元

序号	项 目	单位	合计	建设期		运 营 期							
				2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	物业费收入(F+I)	万元	3963. 56			495. 44	495. 44	495. 44	495. 44	495. 44	495. 44	495. 44	495. 44
A	收费面积（㎡）	万平方米	259. 06			32.382	32.382	32.382	32.382	32.382	32.382	32.382	32.382
B	收费单价	元/平方 米				1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
C	月数	月				12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00
E	缴费率					85. 00%	85. 00%	85. 00%	85. 00%	85. 00%	85. 00%	85. 00%	85. 00%
F	收入 C×D×E	万元	3963. 56			495. 44	495. 44	495. 44	495. 44	495. 44	495. 44	495. 44	495. 44
2	其中用于偿还本 项目债券资金收 入	万元	3963. 56			495. 44	495. 44	495. 44	495. 44	495. 44	495. 44	495. 44	495. 44
3	营业收入	万元	3963. 56			495. 44	495. 44	495. 44	495. 44	495. 44	495. 44	495. 44	495. 44

2、债券还本付息情况

借款还本付息计划表 单位：万元

序号	名称	合计	建设期		运营期							
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	当期借款	1000.00	1000.00									
2	期初借款余额			1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
3	当期应计息	320.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
4	当期还本付息	1320.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	1032.00
4.1	其中：还本	1000.00										1000.00
4.2	付息	320.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
5	其他费用	1.10	1.08	0.002	0.002	0.002	0.002	0.002	0.002	0.002	0.002	0.002
5.1	发行费（1‰）	1.00	1.00									
5.2	登记托管费（0.08‰）	0.08	0.08									
5.3	兑付服务费（0.05‰）	0.02	0.002	0.002	0.002	0.002	0.002	0.002	0.002	0.002	0.002	0.002
6	还本付息及其他费用合计	1321.10	33.08	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	1032.00
7	期末借款余额		1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	
偿债备付率		1.24										

## 3、收益平衡（收入覆盖债券本息）情况

利润与利润分配表

单位：万元

序号	名称	合计	建设期		运营期							
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	营业收入	3963.56			495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44
2	增值税	149.30			13.32	19.43	19.43	19.43	19.43	19.43	19.43	19.43
3	增值税附加	14.93			1.33	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94
4	总成本费用	4197.97	33.08	32.00	516.61	516.61	516.61	516.61	516.61	516.61	516.61	516.61
5	补贴收入											
6	利润总额	-398.65	-33.08	-32.00	-35.82	-42.54	-42.54	-42.54	-42.54	-42.54	-42.54	-42.54
7	弥补以前年度亏损											
8	应纳税所得额	-398.65	-33.08	-65.08	-100.90	-143.43	-185.97	-42.54	-42.54	-42.54	-42.54	-42.54
9	所得税	0.00										
10	净利润	-398.65	-33.08	-32.00	-35.82	-42.54	-42.54	-42.54	-42.54	-42.54	-42.54	-42.54
11	提取法定盈余公积金	0.00										
12	可供投资者分配的利润	-398.65	-33.08	-32.00	-35.82	-42.54	-42.54	-42.54	-42.54	-42.54	-42.54	-42.54
13	净利润	-398.65	-33.08	-32.00	-35.82	-42.54	-42.54	-42.54	-42.54	-42.54	-42.54	-42.54
14	息税前利润	-77.55			-3.81	-10.53	-10.53	-10.53	-10.53	-10.53	-10.53	-10.53
15	息税折旧摊销前利润	1632.45			209.94	203.22	203.22	203.22	203.22	203.22	203.22	203.22
16	利息偿债倍数	1.24										

4、总成本费用估算表

总成本费用估算表													单位：万元
序号	名称	合计	建设期		运 营 期								
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
1	人工成本	1843.20			230.40	230.40	230.40	230.40	230.40	230.40	230.40	230.40	
2	水电费	198.18			24.77	24.77	24.77	24.77	24.77	24.77	24.77	24.77	
3	维保及物料费	85.50			10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	10.69	
4	工器具费用	40.00			5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
5	经营成本（1-5）	2166.88			270.86	270.86	270.86	270.86	270.86	270.86	270.86	270.86	
6	折旧及摊销	1710.00			213.75	213.75	213.75	213.75	213.75	213.75	213.75	213.75	
7	利息支出	321.10	33.08	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	
8	总成本费用合计	4197.97	33.08	32.00	516.61	516.61	516.61	516.61	516.61	516.61	516.61	516.61	

## 5、资产负债表

单位：万元

序号	名称	建设期		运营期							
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	资产	4500.00	4500.00	4399.10	4356.57	4314.03	4271.49	4228.96	4186.42	4143.89	3101.35
1.1	流动资产总额			112.85	284.07	455.28	626.49	797.71	968.92	1140.14	311.35
1.1.1	货币资金			112.85	284.07	455.28	626.49	797.71	968.92	1140.14	311.35
1.1.2	应收账款										
1.1.3	预付账款										
1.2	在建工程										
1.3	固定资产净值	4500.00	4500.00	4286.25	4072.50	3858.75	3645.00	3431.25	3217.50	3003.75	2790.00
1.4	无形及其他资产净值										
2	负债及所有者权益（2.4+2.5）	4500.00	4500.00	4399.10	4356.57	4314.03	4271.49	4228.96	4186.42	4143.89	3101.35
2.1	流动负债总额										
2.1.1	短期借款										
2.1.2	应付账款										
2.1.3	预收账款										
2.2	建设投资借款	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	
2.3	流动资金借款										
2.4	负债小计（2.1+2.2+2.3）	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	
2.5	所有者权益	3500.00	3500.00	3399.10	3356.57	3314.03	3271.49	3228.96	3186.42	3143.89	3101.35
2.5.1	资本金	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00
2.5.2	资本公积										
2.5.3	累计盈余公积金										
2.5.4	累计未分配利润			-100.90	-143.43	-185.97	-228.51	-271.04	-313.58	-356.11	-398.65
资产负债率（%）		22.22	22.22	22.73	22.95	23.18	23.41	23.65	23.89	24.13	

6、现金流量表

单位：万元

序号	名称	合计	建设期		运营期							
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	1632.45			209.94	203.22	203.22	203.22	203.22	203.22	203.22	203.22
1.1	现金流入	3963.56			495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44
1.1.1	营业收入	3963.56			495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44
1.2	现金流出	2331.11			285.51	292.23	292.23	292.23	292.23	292.23	292.23	292.23
1.2.1	经营成本	2166.88			270.86	270.86	270.86	270.86	270.86	270.86	270.86	270.86
1.2.2	营业税金及附加	14.93			1.33	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94
1.2.3	增值税	149.30			13.32	19.43	19.43	19.43	19.43	19.43	19.43	19.43
1.2.4	所得税											
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-4500.00	-4500.00									
2.1	现金流入											
2.2	现金流出	4500.00	4500.00									
2.2.1	建设投资	4500.00	4500.00									
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	3178.90	4466.92	-32.00	-32.00	-32.00	-32.00	-32.00	-32.00	-32.00	-32.00	-1032.00
3.1	现金流入	4500.00	4500.00									
3.1.1	项目资本金投入	3500.00	3500.00									
3.1.2	建设投资借款	1000.00	1000.00									
3.1.3	流动资金借款											
3.2	现金流出	1321.10	33.08	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	1032.00
3.2.1	各种利息支出	321.10	33.08	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
3.2.2	偿还债务本金	1000.00										1000.00
4	净现金流量	311.35	-33.08	-32.00	177.93	171.21	171.21	171.21	171.21	171.21	171.21	-828.79
5	累计盈余资金	311.35	-33.08	-65.08	112.85	284.07	455.28	626.49	797.71	968.92	1140.14	311.35

**营业执照**  
(副本)<sub>(1-1)</sub>

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。

统一社会信用代码  
9165010573838563XX

名称 新疆三和联合会计师事务所

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李民

经营范围 服务:审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务及其他审计业务;担任会计及财务顾问,提供会计、财务咨询。服务:税务咨询。(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)

成立日期 2002年07月08日

合伙期限 2002年07月08日至2072年07月08日

主要经营场所 新疆乌鲁木齐市水磨沟区新民路322号泰琛小区B区28楼D室

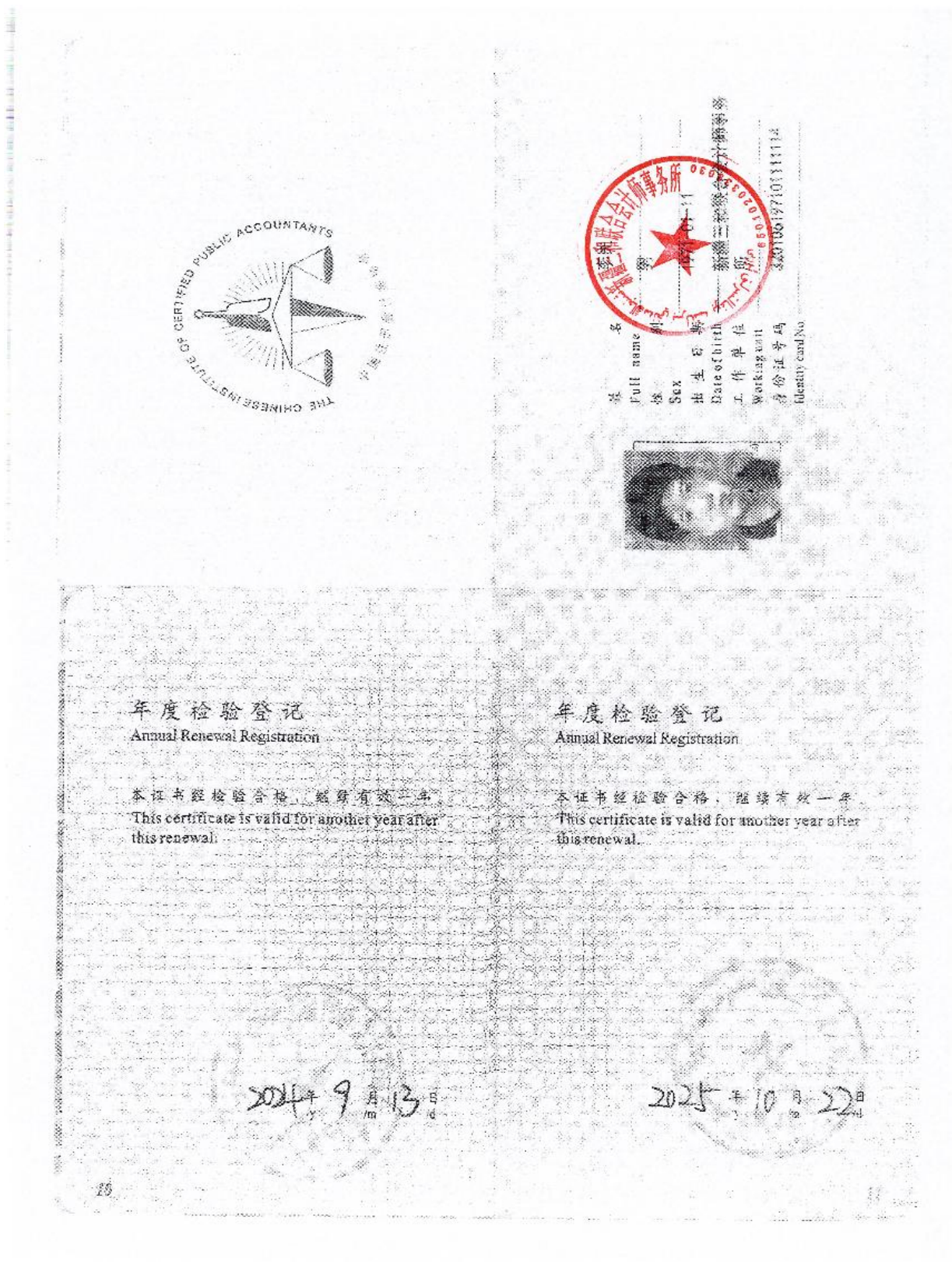
登记机关 乌鲁木齐市水磨沟区市场监督管理局

2021年11月09日

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址:

		证书序号: 0003856	
<b>说 明</b>			
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。</p> <p>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》。</p>			
			
<b>会计师事务所 执业证书</b>		发证机关:	
名 称:	新疆三鼎联合会计师事务所	二〇一六年六月十七日	
首席合伙人:	李民	中华人民共和国财政部制	
主任会计师:			
经 营 场 所:	乌鲁木齐市唐努区新民路远兴大厦四零四室		
组 织 形 式:	普通合伙		
执业证书编号:	65010306		
批准执业文号:	新财会〔2002〕1017号		
批准执业日期:	2002年07月02日		



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

新疆维吾尔自治区注册会计师协会

新疆汇恒会计师事务所

姓名: 王恒 性别: 女 出生: 1979-04-28 工作单位: 新疆汇恒会计师事务所 身份证号码: 6501083197904201964

Full name: 王恒 Sex: 女 Date of birth: 1979-04-28 Working unit: 新疆汇恒会计师事务所 Identity card No.: 6501083197904201964



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

新疆汇恒 事务所  
CPAs

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

2025 年 8 月 13 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

新疆三和 事务所  
CPAs

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

2025 年 8 月 13 日  
/y /m /d

证书编号:  
No. of Certificate

650100410002

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

新疆注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2025 年 03 月 13 日  
/y /m /d