

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）

-2022 年山东省政府专项债券（十四期）

临沂市兰山区 2021 年当年开工老旧小区改造项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字〔2022〕第 080016 号

目 录	页 码
一、专项评价报告	1-9
二、项目基本情况与收益情况说明	10-25



和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

二〇二二年二月十六日



山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题:

2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券(四期)-2022年山东省政府专项债券(十四期) 临沂市兰山区2021年当年开工老旧小区改造项目 项目收益与融资自求平衡专项评价报告



报告文号:

和信专字(2022)第080016号

客户名称:

临沂市财政局

报告日期:

2022-02-16

0105392022021611765291

报告文号: 和信专字(2022)第080016号

事务所名称:

和信会计师事务所(特殊普通合伙)
临沂分所

事务所电话:

0539-8132681

传真:

0539-8132681

通讯地址:

山东省临沂市北城新区广州路鲁商中心A1座二单元5-6层

电子邮件:

849981023@qq.com

请报告使用方及时进行防伪标识验证:

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别;
2. 登录防伪查询网址(<http://www.sdcpacpvfw.cn>), 输入防伪编号进行查询。

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）

-2022 年山东省政府专项债券（十四期）

临沂市兰山区 2021 年当年开工老旧小区改造项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字〔2022〕第 080016 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所作为山东省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）临沂市兰山区 2021 年当年开工老旧小区改造项目（以下简称“本期债券”）的审计机构，对本期债券募集资金投资项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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》。发行人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。

本评价报告仅供发行人本次发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）临沂市兰山区 2021 年当年开工老旧小区改造项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

经审核，我们认为，临沂市兰山区 2021 年当年开工老旧小区改造工程，预测利息备付率 6.42，预测偿债备付率 2.85，该项目的预测收益能达到收益与融资自求平衡。同时，我们查阅了《兰山区 2021 年当年开工老旧小区改造工程可行性研究报告》以及有关的基础数据，通过测算，未发现现金流的计算公式存在明



显的偏差。

总体评价结果如下：

一、本期债券应付本息情况

发行人拟就临沂市兰山区 2021 年当年开工老旧小区改造工程发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）1,500 万元。假设债券票面利率 4%，期限二十年，在债券存续期每半年付息，自发行之日起二十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币 万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2022 年		1,500.00		1,500.00	4%	30.00
2023 年	1,500.00			1,500.00	4%	60.00
2024 年	1,500.00			1,500.00	4%	60.00
2025 年	1,500.00			1,500.00	4%	60.00
2026 年	1,500.00			1,500.00	4%	60.00
2027 年	1,500.00			1,500.00	4%	60.00
2028 年	1,500.00			1,500.00	4%	60.00
2029 年	1,500.00			1,500.00	4%	60.00
2030 年	1,500.00			1,500.00	4%	60.00
2031 年	1,500.00			1,500.00	4%	60.00
2032 年	1,500.00			1,500.00	4%	60.00
2033 年	1,500.00			1,500.00	4%	60.00
2034 年	1,500.00			1,500.00	4%	60.00
2035 年	1,500.00			1,500.00	4%	60.00
2036 年	1,500.00			1,500.00	4%	60.00
2037 年	1,500.00			1,500.00	4%	60.00
2038 年	1,500.00			1,500.00	4%	60.00
2039 年	1,500.00			1,500.00	4%	60.00



年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2040 年	1,500.00			1,500.00	4%	60.00
2041 年	1,500.00			1,500.00	4%	60.00
2042 年	1,500.00		1,500.00		4%	30.00
合计		1,500.00	1,500.00			1,200.00

二、项目产生的净现金流入

(一) 现金流入基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入主要通过于停车场收入、汽车充电桩收入、电动自行车充电桩收入、便民服务中心收入、广告费收入实现。临沂市兰山区 2021 年当年开工老旧小区改造项目建设期计划 12 个月，建设期从 2021 年 5 月到 2022 年 4 月，自 2022 年 5 月投入运营。

1. 停车费收入

项目共设置小区停车位 2,387 个，对小区住户停车收费采取租赁制，根据临发价格（2020）52 号收费依据，租赁费按 60 元 / 辆·月计，期中：物业收取 20 元 / 辆·月，项目单位收取 40 元 / 辆·月。车位使用率按照 80% 测算，则运营期地面居住区年停车收入合计为 91.66 万元。

兰山区部分小区停车位租赁价格明细

序号	小区名称	项目位置	出租价格（元/月）
1	天和花园	兰山区银雀山路 6 号	65.00
2	天元家属院西区	兰山区银雀山路 61 号	60.00
3	桃花涧小区	兰山区沂州路 177 号	70.00

2. 汽车充电桩收入

根据山东省关于停车场充电桩设置要求，项目共设置充电桩数量为 1,263 个，预计每个充电桩按每天工作 1 次估算，电动汽车平均耗电量 30 千瓦时 / 次·车，充电服务费按 0.35 元 / 千瓦时，年使用率 80%，工作时间 365 天，则充电服务年收入为 387.24 万元。



兰山区部分小区充电服务费价格明细

序号	小区名称	项目位置	价格（元/千瓦时）
1	富康花园	兰山区红旗路 74 号	0.35
2	市水利局家属院	兰山区沂蒙路 114 号	0.35
3	荣军医院小区	兰山区东岳庙街东	0.35

3. 电动自行车充电桩收入

本项目设置电动自行车充电桩 272 个，根据目前临沂市市场价格，1 元可以充电 15 分钟，平均电动车一次充电 30 分钟，按照每个充电桩每天可以工作 8 次，2 元/次，年使用率 80%，工作时间 365 天，则充电服务年收入为 127.08 万元。

兰山区部分小区电动自行车充电桩价格明细

序号	小区名称	项目位置	价格（元/15min）
1	馨和村小区	兰山临沂市兰山区临西一路与前十大街交汇处东 100 米	1.00
2	天元家属院西区	兰山区银雀山路 61 号	1.00
3	药检所家属院	兰山区华丰街	1.00

4. 便民服务中心收入

本项目建设便民服务中心 6,910 平方米，用于照料中晚放学中小学生，93 个小区共需服务 930 人，按 10 元 / 天计算，一年按 200 天计算，则年可实现 186 万元。

兰山区部分小区便民服务中心价格明细

序号	小区名称	项目位置	价格（元/天）
1	富康花园	兰山区红旗路 74 号	12.00
2	五店家属院	兰山区工业大道和水田路交汇	10.00
3	吉祥花园	临沂市兰山区通达路 369 号	15.00

5. 广告收入



小区内设置立体宣传栏及广告位 88 处，设置 LED 屏幕，每个广告屏位年可收入 15,000 元；停车场充电桩上设置平面广告区，共 1,263 个，按每个广告位收入 2,000 元 / 年计，项目建成后，第一年负荷为 40%，第二年负荷为 60%，第三年及以后各年均为 100%。

兰山区部分小区宣传栏及广告位价格明细

序号	小区名称	项目位置	名称	价格（元/年）
1	吉祥花园	临沂市兰山区通达路 369 号	宣传栏	15,500.00
			LED 屏幕	2,200.00
2	天元家属院西区	兰山区银雀山路 61 号	宣传栏	16,200.00
			LED 屏幕	2,300.00
3	玉山小区	兰山区沂蒙路 207 号	宣传栏	15,000.00
			LED 屏幕	2,000.00

（二）现金流出基本假设条件及依据

临沂市兰山区 2021 年当年开工老旧小区改造项目付现成本包括人员经费、燃料及动力费、修理费用、其他费用、利息支出和税金及附加等。

1. 人员经费

本项目拟配备职工 75 名，人均工资及福利费每人每年按照 5 万元计算，每年增长 5%。

2. 燃料及动力费

本项目主要年能耗为电力 101.54 万千瓦时、水 1240 立方米，根据临沂市电费 0.85 元/千瓦时和水费 3.29 元/立方米的收费标准计算，满负荷年燃料及动力费 86.71 万元。

3. 维修费用

修理费按照项目收入的 2% 暂估计算。

4. 其他费用

包括管理费用和营业费用。管理费用包括办公费、差旅费、劳保费、招待费



等项费用；营业费用包括广告费、综合维护费和其他销售费用。其他费用按收入的 3% 计算。

5. 利息支出

本项目 2022 年拟发专项债券资金 1,500 万元，利率 4%，期限 20 年。

6. 税金及附加

(1) 根据财税[2016]57 号文件规定，停车位出租、广告位出租增值税税率按收入的 9% 征收率计算；便民服务增值税税率按照收入的 6% 征收率计算；

(2) 城市维护建设税，按 7% 计算，计征依据是增值税；

(3) 教育费附加，按 3% 计算，计征依据是增值税；

(4) 地方教育费附加，按 2% 计算，计征依据是增值税；

(5) 企业所得税，按 25% 计算。

(三) 可支付本息的项目收益

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 5-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
收入	625.54	1,022.74	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58
付现成本费用	369.09	591.60	618.99	639.66	661.36	684.16
现金净流入	256.45	431.14	557.59	536.92	515.22	492.42
加：支付的债券利息	30.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
可支付本息的项目收益	286.45	491.14	617.59	596.92	575.22	552.42

(续表)

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
收入	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58
付现成本费用	708.09	733.21	759.60	787.30	816.39
现金净流入	468.49	443.37	416.98	389.28	360.19
加：支付的债券利息	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
可支付本息的项目收益	528.49	503.37	476.98	449.28	420.19



(续表)

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
收入	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58
付现成本费用	846.93	879.00	912.67	948.02	985.15
现金净流入	329.65	297.58	263.91	228.56	191.43
加：支付的债券利息	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
可支付本息的项目收益	389.65	357.58	323.91	288.56	251.43

(续表)

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
收入	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58		22,826.72
付现成本费用	1,024.13	1,065.06	1,108.03	1,153.16	30.00	16,321.60
现金净流入	152.45	111.52	68.55	23.42	-30.00	6,505.12
加：支付的债券利息	60.00	60.00	60.00	60.00	30.00	1,200.00
可支付本息的项目收益	212.45	171.52	128.55	83.42		7,705.12

三、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

金额单位：人民币 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		30.00	30.00	286.45
2023 年		60.00	60.00	491.14
2024 年		60.00	60.00	617.59
2025 年		60.00	60.00	596.92
2026 年		60.00	60.00	575.22
2027 年		60.00	60.00	552.42
2028 年		60.00	60.00	528.49
2029 年		60.00	60.00	503.37
2030 年		60.00	60.00	476.98
2031 年		60.00	60.00	449.28



年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2032 年		60.00	60.00	420.19
2033 年		60.00	60.00	389.65
2034 年		60.00	60.00	357.58
2035 年		60.00	60.00	323.91
2036 年		60.00	60.00	288.56
2037 年		60.00	60.00	251.43
2038 年		60.00	60.00	212.45
2039 年		60.00	60.00	171.52
2040 年		60.00	60.00	128.55
2041 年		60.00	60.00	83.42
2042 年	1,500.00	30.00	1,530.00	
合计	1,500.00	1,200.00	2,700.00	7,705.12
利息备付率				6.42
偿债备付率				2.85

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,并根据我们对当前国内融资环境的研究,认为 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券(四期)-2022 年山东省政府专项债券(十四期)临沂市兰山区 2021 年当年开工老旧小区改造项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为临沂市兰山区 2021 年当年开工老旧小区改造项目提供足够的资金支持,保证项目的顺利施工。同时,停车费收入、社区公共用房出租收入、广告费收入、快递设施租赁收入、充电桩收入为后续资金回笼手段,为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券(四期)-2022 年山东省政府专项债券(十四期)临沂市兰山区 2021 年当年开工老旧小区改造项目还本付息要求。

四、风险提示

1. 流动性风险

由于社会环境、人口政策变化、宏观经济环境、法律法规调整等因素,致使居民停车数量、广告数量、电动车充电数量等发生变化,导致预测数据与实际情



况之间出现差异，从而产生收入的不确定性，进而影响项目的现金流量。

2. 运营风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。

3. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

附件：项目基本情况与收益情况说明

和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二二年二月十六日

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）**-2022 年山东省政府专项债券（十四期）****临沂市兰山区 2021 年当年开工老旧小区改造项目****项目基本情况与收益情况说明**

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）临沂市兰山区 2021 年当年开工老旧小区改造项目的发债项目为临沂市兰山区 2021 年当年开工老旧小区改造项目，本项目总投资 54,211.39 万元，其中静态投资 54,206.39 万元（工程建设费用 50,539.42 万元，其他费用 3,666.97 万元），动态投资 5 万元（建设期利息）。项目自有资本金 52,711.39 万元，通过发行专项债券融资 1,500 万元，发债期限 20 年。用于资金平衡的项目收益共计 7,705.12 万元，详细情况如下：

一、项目实施单位情况

实施单位：临沂市兰山区住房和城乡建设局

负责人：管桂旭

统一社会信用代码：11371302004451693B

二、项目建设情况

本项目对临沂市兰山区兰山街道、银雀山街道、金雀山街道老旧小区进行改造提升，包括外墙保温、外墙粉刷、落水管、楼顶防水、楼梯间粉刷、楼梯扶手、楼体踏步、楼宇门、节能窗、加装电梯等住宅楼体改造；供水管道、排水管道改造，一户一表，供电线路、供暖管道、燃气管道、弱电下地等专营设施改造；小区道路、人行道板、绿化、广场、停车场（停车位）、垃圾中转站、健身器材、路灯、电动车自行车车棚、电动汽车充电桩、电动自行车充电桩等基础设施改造；监控摄像头、对讲系统、微型消防站、消防栓、应急灯、道闸、围墙、门岗、灭火器等安防设施改造安装；便民中心、卫生服务站、社区综合服务站、养老机构、幼儿园、便民市场等便民服务设施改造；宣传栏、标识牌、交通标线、门牌、楼牌、单元牌等宣传标识设施改造以及违章拆除等其他工程改造。

涉及改造老旧小区共 93 个，居民 18,761 户，老旧小区建筑面积 1,814,790.97 平方米。本项目改造总建筑面积 228,308.64 平方米，改造户数 2,004 户，共 77

栋住宅楼，改造内容包括路面、院墙、给排水、供电、供暖、消防、防水、绿化等基础配套设施。

三、项目预测收入情况

1. 预测收入

该项目发债期内预测收入来源为 22,826.72 万元。具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	计算依据	2022 年 5-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
停车费收入	停车数量(辆)	2,387.00	2,387.00	2,387.00	2,387.00	2,387.00	2,387.00
	单价(万元/年)	0.0320	0.0480	0.0480	0.0480	0.0480	0.0480
	负荷率	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	小计	61.11	91.66	91.66	91.66	91.66	91.66
汽车充电桩租赁收入	充电桩数量(个)	1,263.00	1,263.00	1,263.00	1,263.00	1,263.00	1,263.00
	单价(万元/年)	0.2520	0.3833	0.3833	0.3833	0.3833	0.3833
	负荷率	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	小计	254.62	387.24	387.24	387.24	387.24	387.24
电动自行车充电桩租赁收入	充电桩数量(个)	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00
	单价(万元/年)	0.3840	0.5840	0.5840	0.5840	0.5840	0.5840
	负荷率	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	小计	83.56	127.08	127.08	127.08	127.08	127.08
便民服务中心收入	服务人数(个)	930.00	930.00	930.00	930.00	930.00	930.00
	单价(万元/年)	0.1330	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000
	小计	123.69	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00
广告收入	广告栏数量(个)	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00
	单价(万元/年)	1.0000	1.5000	1.5000	1.5000	1.5000	1.5000
	负荷率	40%	60%	100%	100%	100%	100%
	充电桩广告数量(个)	1,263.00	1,263.00	1,263.00	1,263.00	1,263.00	1,263.00
	单价(万元/年)	0.1333	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000
	负荷率	40%	60%	100%	100%	100%	100%
	小计	102.56	230.76	384.60	384.60	384.60	384.60

项目	计算依据	2022 年 5-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
合计		625.54	1,022.74	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58

(续表)

项目	计算依据	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
停车费收入	停车数量 (辆)	2,387.00	2,387.00	2,387.00	2,387.00	2,387.00
	单价 (万元/年)	0.0480	0.0480	0.0480	0.0480	0.0480
	负荷率	80%	80%	80%	80%	80%
	小计	91.66	91.66	91.66	91.66	91.66
汽车充电桩 租赁收入	充电桩数量 (个)	1,263.00	1,263.00	1,263.00	1,263.00	1,263.00
	单价 (万元/年)	0.3833	0.3833	0.3833	0.3833	0.3833
	负荷率	80%	80%	80%	80%	80%
	小计	387.24	387.24	387.24	387.24	387.24
电动自行车 充电桩租赁 收入	充电桩数量 (个)	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00
	单价 (万元/年)	0.5840	0.5840	0.5840	0.5840	0.5840
	负荷率	80%	80%	80%	80%	80%
	小计	127.08	127.08	127.08	127.08	127.08
便民服务中 心收入	服务人数 (个)	930.00	930.00	930.00	930.00	930.00
	单价 (万元/年)	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000
	小计	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00
广告收入	广告栏数量 (个)	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00
	单价 (万元/年)	1.5000	1.5000	1.5000	1.5000	1.5000
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%
	充电桩广告数量 (个)	1,263.00	1,263.00	1,263.00	1,263.00	1,263.00
	单价 (万元/年)	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%
	小计	384.60	384.60	384.60	384.60	384.60
合计		1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58

(续表)

项目	计算依据	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
停车费收入	停车数量 (辆)	2,387.00	2,387.00	2,387.00	2,387.00	2,387.00
	单价 (万元/年)	0.0480	0.0480	0.0480	0.0480	0.0480
	负荷率	80%	80%	80%	80%	80%
	小计	91.66	91.66	91.66	91.66	91.66
汽车充电桩 租赁收入	充电桩数量 (个)	1,263.00	1,263.00	1,263.00	1,263.00	1,263.00
	单价 (万元/年)	0.3833	0.3833	0.3833	0.3833	0.3833
	负荷率	80%	80%	80%	80%	80%
	小计	387.24	387.24	387.24	387.24	387.24
电动自行车 充电桩租赁 收入	充电桩数量 (个)	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00
	单价 (万元/年)	0.5840	0.5840	0.5840	0.5840	0.5840
	负荷率	80%	80%	80%	80%	80%
	小计	127.08	127.08	127.08	127.08	127.08
便民服务中 心收入	服务人数 (个)	930.00	930.00	930.00	930.00	930.00
	单价 (万元/年)	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000
	小计	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00
广告收入	广告栏数量 (个)	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00
	单价 (万元/年)	1.5000	1.5000	1.5000	1.5000	1.5000
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%
	充电桩广告数量 (个)	1,263.00	1,263.00	1,263.00	1,263.00	1,263.00
	单价 (万元/年)	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%
	小计	384.60	384.60	384.60	384.60	384.60
合计		1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58

(续表)

项目	计算依据	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
停车费收入	停车数量 (辆)	2,387.00	2,387.00	2,387.00	2,387.00	
	单价 (万元/年)	0.0480	0.0480	0.0480	0.0480	
	负荷率	80%	80%	80%	80%	
	小计	91.66	91.66	91.66	91.66	1,802.65
汽车充电桩 租赁收入	充电桩数量 (个)	1,263.00	1,263.00	1,263.00	1,263.00	
	单价 (万元/年)	0.3833	0.3833	0.3833	0.3833	
	负荷率	80%	80%	80%	80%	
	小计	387.24	387.24	387.24	387.24	7,612.18
电动自行车 充电桩租赁 收入	充电桩数量 (个)	272.00	272.00	272.00	272.00	
	单价 (万元/年)	0.5840	0.5840	0.5840	0.5840	
	负荷率	80%	80%	80%	80%	
	小计	127.08	127.08	127.08	127.08	2,498.08
便民服务中 心收入	服务人数 (个)	930.00	930.00	930.00	930.00	
	单价 (万元/年)	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	
	小计	186.00	186.00	186.00	186.00	3,657.69
广告收入	广告栏数量 (个)	88.00	88.00	88.00	88.00	
	单价 (万元/年)	1.5000	1.5000	1.5000	1.5000	
	负荷率	100%	100%	100%	100%	
	充电桩广告数量 (个)	1,263.00	1,263.00	1,263.00	1,263.00	
	单价 (万元/年)	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	
	负荷率	100%	100%	100%	100%	
	小计	384.60	384.60	384.60	384.60	7,256.12
合计		1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58	22,826.72

2. 预测的依据

本期债券募集资金投资项目现金流入主要通过于停车场收入、汽车充电桩收入、电动自行车充电桩收入、便民服务中心收入、广告费收入实现。临沂市兰山区 2021 年老旧小区改造项目建设期计划 12 个月，建设期从 2021 年 5 月到 2022

年 4 月，自 2022 年 5 月投入运营。

(1) 停车费收入

项目共设置小区停车位 2,387 个，对小区住户停车收费采取租赁制，根据临发价格〔2020〕52 号收费依据，租赁费按 60 元 / 辆·月计，期中：物业收取 20 元 / 辆·月，项目单位收取 40 元 / 辆·月。车位使用率按照 80% 测算，则运营期地面居住区年停车收入合计为 91.66 万元。

兰山区部分小区停车位租赁明细

序号	小区名称	项目位置	出租价格（元/月）
1	天和花园	兰山区银雀山路 6 号	65.00
2	天元家属院西区	兰山区银雀山路 61 号	60.00
3	桃花涧小区	兰山区沂州路 177 号	70.00

(2) 汽车充电桩收入

根据山东省关于停车场充电桩设置要求，项目共设置充电桩数量为 1,263 个，预计每个充电桩按每天工作 1 次估算，电动汽车平均耗电量 30 千瓦时 / 次·车，充电服务费按 0.35 元 / 千瓦时，年使用率 80%，工作时间 365 天，则充电服务年收入为 387.24 万元。

兰山区部分小区充电服务费价格明细

序号	小区名称	项目位置	价格（元/千瓦时）
1	富康花园	兰山区红旗路 74 号	0.35
2	市水利局家属院	兰山区沂蒙路 114 号	0.35
3	荣军医院小区	兰山区东岳庙街东	0.35

(3) 电动自行车充电桩收入

本项目设置电动自行车充电桩 272 个，根据目前临沂市市场价格，1 元可以充电 15 分钟，平均电动车一次充电 30 分钟，按照每个充电桩每天可以工作 8 次，2 元/次，年使用率 80%，工作时间 365 天，则充电服务年收入为 127.08 万元。

兰山区部分小区电动自行车充电桩价格明细

序号	小区名称	项目位置	价格（元/15min）
1	馨和村小区	兰山临沂市兰山区临西一路与前十大街交汇处东 100 米	1.00
2	天元家属院西区	兰山区银雀山路 61 号	1.00
3	药检所家属院	兰山区华丰街	1.00

(4) 便民服务中心收入

本项目建设便民服务中心 6,910 平方米，用于照料中晚放学中小學生，93 个小区共需服务 930 人，按 10 元 / 天计算，一年按 200 天计算，则年可实现 186 万元。

兰山区部分小区便民服务中心价格明细

序号	小区名称	项目位置	价格（元/天）
1	富康花园	兰山区红旗路 74 号	12.00
2	五店家属院	兰山区工业大道和水田路交汇	10.00
3	吉祥花园	临沂市兰山区通达路 369 号	15.00

(5) 广告收入

小区内设置立体宣传栏及广告位 88 处，设置 LED 屏幕，每个广告屏位年可收入 15,000 元；停车场充电桩上设置平面广告区，共 1,263 个，按每个广告位收入 2,000 元 / 年计，项目建成后，第一年负荷为 40%，第二年负荷为 60%，第三年及以后各年均均为 100%。

兰山区部分小区宣传栏及广告位价格明细

序号	小区名称	项目位置	名称	价格（元/年）
1	吉祥花园	临沂市兰山区通达路 369 号	宣传栏	15,500.00
			LED 屏幕	2,200.00
2	天元家属院西区	兰山区银雀山路 61 号	宣传栏	16,200.00
			LED 屏幕	2,300.00

序号	小区名称	项目位置	名称	价格（元/年）
3	玉山小区	兰山区沂蒙路 207 号	宣传栏	15,000.00
			LED 屏幕	2,000.00

四、项目预测付现成本情况

1. 预测付现成本

该项目发债期内预测经营期付现成本总额 16,321.60 万元，具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 5-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
人员工资和经费	250.00	393.75	413.44	434.11	455.81
燃料及动力费	57.81	86.72	86.72	86.72	86.72
维修费	12.51	20.45	23.53	23.53	23.53
其他费用	18.77	30.68	35.30	35.30	35.30
财务费用	30.00	60.00	60.00	60.00	60.00
合计	369.09	591.60	618.99	639.66	661.36

（续表）

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
人员工资和经费	478.61	502.54	527.66	554.05	581.75
燃料及动力费	86.72	86.72	86.72	86.72	86.72
维修费	23.53	23.53	23.53	23.53	23.53
其他费用	35.30	35.30	35.30	35.30	35.30
财务费用	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
合计	684.16	708.09	733.21	759.60	787.30

（续表）

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
人员工资和经费	610.84	641.38	673.45	707.12	742.47	779.60
燃料及动力费	86.72	86.72	86.72	86.72	86.72	86.72
维修费	23.53	23.53	23.53	23.53	23.53	23.53
其他费用	35.30	35.30	35.30	35.30	35.30	35.30

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
财务费用	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
合计	816.39	846.93	879.00	912.67	948.02	985.15

(续表)

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
人员工资和经费	818.58	859.51	902.48	947.61		12,274.76
燃料及动力费	86.72	86.72	86.72	86.72		1,705.49
维修费	23.53	23.53	23.53	23.53		456.50
其他费用	35.30	35.30	35.30	35.30		684.85
财务费用	60.00	60.00	60.00	60.00	30.00	1,200.00
合计	1,024.13	1,065.06	1,108.03	1,153.16	30.00	16,321.60

2. 预测的依据

临沂市兰山区 2021 年老旧小区改造项目付现成本包括人员经费、燃料及动力费、修理费用、其他费用、利息支出和税金及附加等。

(1) 人员经费

本项目拟配备职工 75 名，人均工资及福利费每人每年按照 5 万元计算，每年增长 5%。

(2) 燃料及动力费

本项目主要年能耗为电力 101.54 万千瓦时、水 1240 立方米，根据临沂市电费 0.85 元/千瓦和水费 3.29 元/立方米的收费标准计算，满负荷年燃料及动力费 86.71 万元。

(3) 维修费用

修理费按照项目收入的 2%暂估计算。

(4) 其他费用

包括管理费用和营业费用。管理费用包括办公费、差旅费、社保费、招待费等项费用；营业费用包括广告费、综合维护费和其他销售。其他费用按收入的 3%计算。

(5) 利息支出

本项目 2022 年拟发专项债券资金 1,500 万元，利率 4%，期限 20 年。

(6) 税金及附加

①根据财税[2016]57 号文件规定，停车位出租、广告位出租增值税税率按收入的 9%征收率计算；便民服务增值税税率按照收入的 6%征收率计算；

②城市维护建设税，按 7%计算，计征依据是增值税；

③教育费附加，按 3%计算，计征依据是增值税；

④地方教育费附加，按 2%计算，计征依据是增值税；

⑤企业所得税，按 25%计算。

五、可支付本息的项目收益情况

金额单位：人民币 万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、收入	625.54	1,022.74	1,176.58	1,176.58	1,176.58
1. 停车费收入	61.11	91.66	91.66	91.66	91.66
2. 汽车充电桩租赁收入	254.62	387.24	387.24	387.24	387.24
3. 电动自行车充电桩租赁收入	83.56	127.08	127.08	127.08	127.08
4. 便民服务中心收入	123.69	186.00	186.00	186.00	186.00
5. 广告收入	102.56	230.76	384.60	384.60	384.60
二、付现成本费用	369.09	591.60	618.99	639.66	661.36
1. 人员工资和经费	250.00	393.75	413.44	434.11	455.81
2. 直接燃料及动力费	57.81	86.72	86.72	86.72	86.72
3. 维修费	12.51	20.45	23.53	23.53	23.53
4. 其他费用	18.77	30.68	35.30	35.30	35.30
5. 财务费用	30.00	60.00	60.00	60.00	60.00
三、现金净流入	256.45	431.14	557.59	536.92	515.22
加:利息支出	30.00	60.00	60.00	60.00	60.00
四、可支付本息的项目收益	286.45	491.14	617.59	596.92	575.22

(续表)

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、收入	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58
1. 停车费收入	91.66	91.66	91.66	91.66	91.66
2. 汽车充电桩租赁收入	387.24	387.24	387.24	387.24	387.24

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
3. 电动自行车充电桩租赁收入	127.08	127.08	127.08	127.08	127.08
4. 便民服务中心收入	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00
5. 广告收入	384.60	384.60	384.60	384.60	384.60
二、付现成本费用	684.16	708.09	733.21	759.60	787.30
1. 人员工资和经费	478.61	502.54	527.66	554.05	581.75
2. 直接燃料及动力费	86.72	86.72	86.72	86.72	86.72
3. 维修费	23.53	23.53	23.53	23.53	23.53
4. 其他费用	35.30	35.30	35.30	35.30	35.30
5. 财务费用	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
三、现金净流入	492.42	468.49	443.37	416.98	389.28
加:利息支出	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
四、可支付本息的项目收益	552.42	528.49	503.37	476.98	449.28

(续表)

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、收入	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58
1. 停车费收入	91.66	91.66	91.66	91.66	91.66	91.66
2. 汽车充电桩租赁收入	387.24	387.24	387.24	387.24	387.24	387.24
3. 电动自行车充电桩租赁收入	127.08	127.08	127.08	127.08	127.08	127.08
4. 便民服务中心收入	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00	186.00
5. 广告收入	384.60	384.60	384.60	384.60	384.60	384.60
二、付现成本费用	816.39	846.93	879.00	912.67	948.02	985.15
1. 人员工资和经费	610.84	641.38	673.45	707.12	742.47	779.60
2. 直接燃料及动力费	86.72	86.72	86.72	86.72	86.72	86.72
3. 维修费	23.53	23.53	23.53	23.53	23.53	23.53
4. 其他费用	35.30	35.30	35.30	35.30	35.30	35.30
5. 财务费用	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
三、现金净流入	360.19	329.65	297.58	263.91	228.56	191.43
加:利息支出	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
四、可支付本息的项目收益	420.19	389.65	357.58	323.91	288.56	251.43

(续表)

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、收入	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58		22,826.72
1. 停车费收入	91.66	91.66	91.66	91.66		1,802.65
2. 汽车充电桩租赁收入	387.24	387.24	387.24	387.24		7,612.18
3. 电动自行车充电桩租赁收入	127.08	127.08	127.08	127.08		2,498.08
4. 便民服务中心收入	186.00	186.00	186.00	186.00		3,657.69
5. 广告收入	384.60	384.60	384.60	384.60		7,256.12
二、付现成本费用	1,024.13	1,065.06	1,108.03	1,153.16	30.00	16,321.60
1. 人员工资和经费	818.58	859.51	902.48	947.61		12,274.76
2. 直接燃料及动力费	86.72	86.72	86.72	86.72		1,705.49
3. 维修费	23.53	23.53	23.53	23.53		456.50
4. 其他费用	35.30	35.30	35.30	35.30		684.85
5. 财务费用	60.00	60.00	60.00	60.00	30.00	1,200.00
三、现金净流入	152.45	111.52	68.55	23.42	-30.00	6,505.12
加:利息支出	60.00	60.00	60.00	60.00	30.00	1,200.00
四、可支付本息的项目收益	212.45	171.52	128.55	83.42		7,705.12

六、净现金流情况

金额单位: 人民币 万元

序号	项目	2021 年 -2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	筹资活动					
(一)	现金流入	54,211.39				
1	自有资本金流入	52,711.39				
2	专项债券资金流入	1,500.00				
(二)	现金流出	30.00	60.00	60.00	60.00	60.00
1	付息	30.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	54,181.39	-60.00	-60.00	-60.00	-60.00

序号	项目	2021 年 -2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
二	投资活动					
(一)	现金流入					
(二)	现金流出(基建支出)	54,206.39				
(三)	投资活动净流入	-54,206.39				
三	经营活动					
(一)	现金流入	625.54	1,022.74	1,176.58	1,176.58	1,176.58
(二)	现金流出	339.09	531.60	558.99	579.66	601.36
(三)	经营活动净流入	286.45	491.14	617.59	596.92	575.22
四	本期现金流入净额	261.45	431.14	557.59	536.92	515.22
五	累计现金流入净额	261.45	692.59	1,250.18	1,787.10	2,302.32

(续表)

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	筹资活动					
(一)	现金流入					
1	自有资本金流入					
2	专项债券资金流入					
(二)	现金流出	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
1	付息	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	-60.00	-60.00	-60.00	-60.00	-60.00
二	投资活动					
(一)	现金流入					
(二)	现金流出(基建支出)					

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
(三)	投资活动净流入					
三	经营活动					
(一)	现金流入	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58
(二)	现金流出	624.16	648.09	673.21	699.60	727.30
(三)	经营活动净流入	552.42	528.49	503.37	476.98	449.28
四	本期现金流入净额	492.42	468.49	443.37	416.98	389.28
五	期末现金流入净额	2,794.74	3,263.23	3,706.60	4,123.58	4,512.86

(续表)

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	筹资活动						
(一)	现金流入						
1	自有资本 金流入						
2	专项债券 资金流入						
(二)	现金流出	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
1	付息	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2	偿还本金						
(三)	筹资活动 净流入	-60.00	-60.00	-60.00	-60.00	-60.00	-60.00
二	投资活动						
(一)	现金流入						
(二)	现金流出(基 建支出)						
(三)	投资活动 净流入						
三	经营活动						
(一)	现金流入	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
(二)	现金流出	756.39	786.93	819.00	852.67	888.02	925.15
(三)	经营活动 净流入	420.19	389.65	357.58	323.91	288.56	251.43
四	本期现金 流入净额	360.19	329.65	297.58	263.91	228.56	191.43
五	期末现金 流入净额	4,873.05	5,202.70	5,500.28	5,764.19	5,992.75	6,184.18

(续表)

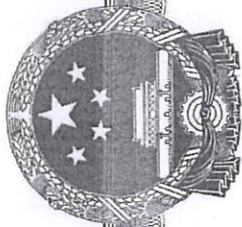
序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一	筹资活动						
(一)	现金流入						54,211.39
1	自有资本 金流入						52,711.39
2	专项债券 资金流入						1,500.00
(二)	现金流出	60.00	60.00	60.00	60.00	1,530.00	2,700.00
1	付息	60.00	60.00	60.00	60.00	30.00	1,200.00
2	偿还本金					1,500.00	1,500.00
(三)	筹资活动 净流入	-60.00	-60.00	-60.00	-60.00	-1,530.00	51,511.39
二	投资活动						
(一)	现金流入						
(二)	现金流出(基 建支出)						54,206.39
(三)	投资活动 净流入						-54,206.39
三	经营活动						
(一)	现金流入	1,176.58	1,176.58	1,176.58	1,176.58		22,826.72
(二)	现金流出	964.13	1,005.06	1,048.03	1,093.16		15,121.60
(三)	经营活动 净流入	212.45	171.52	128.55	83.42		7,705.12
四	本期现金 流入净额	152.45	111.52	68.55	23.42	-1,530.00	5,010.12

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
五	累计现金流入净额	6,336.63	6,448.15	6,516.70	6,540.12	5,010.12	

和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

2022 年 2 月 16 日





营业执照

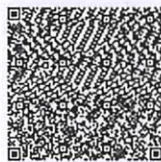
(副本)

1-1

统一社会信用代码

91371302MA3M0JU054

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 和信会计师事务所(特殊普通合伙)临沂分所

类型 特殊普通合伙会计师事务所分支机构

负责人 李兴全

经营范围 审查企业财务报表、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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（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）

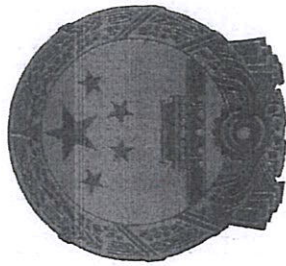
成立日期 2018年 06月 14日

营业期限 2018年 06月 14日至 年 月 日

营业场所 山东省临沂市兰山区南坊鲁商中心A3号楼402室



2020年 01月 02日



会计师事务所分所

执业证书



名称:

负责人:

经营场所:

分所执业证书编号:

批准执业文号:

批准执业日期:

李兴全

山东省临沂市兰山区南坊鲁商中心
A3号楼402室

370100013708

鲁财会(2018)36号

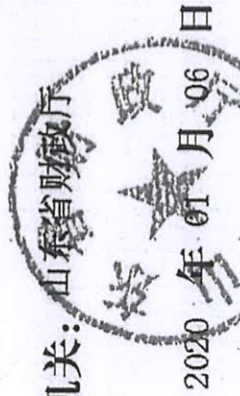
2018年08月27日

证书序号: 5000827

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:



中华人民共和国财政部制

证书编号:370900040039
No. of Certificate

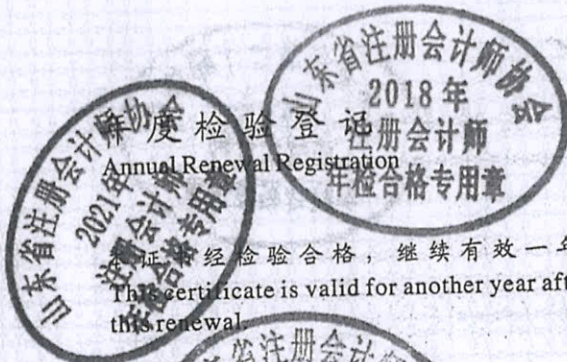
批准注册协会山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003
Date of Issuance

05
/y

28
/m

日
/d



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



2017年03月02日



年
/y

月
/m

日
/d



姓名: 刘光
Full name: 刘
Sex: 男
出生日期: 1975-08-06
Date of birth: 1975-08-06
工作单位: 山东和信会计师事务所(普通合伙) 临沂分所
Working unit: 山东和信会计师事务所(普通合伙) 临沂分所
身份证号码: 372801750806081
Identity card No.: 372801750806081



年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续用章一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 370100010200

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 山东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2020 年 /y 07 月 /m 29 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d



姓名 刘士丹

Full name

性别 刘女

Sex

出生日期 1989-12-18

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所（特殊普

Working unit 通合伙）临沂分所

身份证号码

Identity card No. 374326198912180421



（二）签字