

2021年山东省(临沂市罗庄区 2021年老旧小区改造工程)  
交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券(一期)  
项目收益与融资自求平衡专项评价报告  
和信专字〔2021〕第080156号

目 录	页 码
一、专项评价报告	1-8
二、项目基本情况与收益情况说明	9-22



和信会计师事务所(特殊普通合伙)临沂分所

二〇二一年五月十七日



## 山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题： 2021年山东省(临沂市罗庄区2021年老  
旧小区改造工程)交通能源市政产业园  
基础设施及民生社会事业发展专项债券  
(一期)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(2021)第080156号

客户名称： 临沂市财政局

报告时间： 2021-05-17

签字注册会计师： 刘光 (CPA: 370900040039)  
刘士丹 (CPA: 370100010200)



0105392021051706587641  
报告文号：和信专字(2021)第080156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： 0539-7873309

传真： 0539-7873309

通讯地址： 山东省临沂市兰山区陶然路107号联安  
大厦6楼607

电子邮件： 849981023@qq.com

---

防伪查询网址：<http://sdcpcpvfw.cn>(防伪报备栏目)查询

2021年山东省(临沂市罗庄区2021年老旧小区改造工程)  
交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券(一期)  
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字〔2021〕第080156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2021年山东省(临沂市罗庄区2021年老旧小区改造工程)交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券(一期)(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2021年山东省(临沂市罗庄区2021年老旧小区改造工程)交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券(一期)之目的使用,不得用作其他任何目的。

经审核,我们认为,临沂市罗庄区2021年老旧小区改造工程,预测利息备付率2.80,预测偿债备付率1.25,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《罗庄区2021年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





发行人拟就临沂市罗庄区2021年老旧小区改造工程发行山东省交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券(一期)3,000万元。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
2021年		3,000.00		3,000.00	4%	60.00
2022年	3,000.00			3,000.00	4%	120.00
2023年	3,000.00			3,000.00	4%	120.00
2024年	3,000.00			3,000.00	4%	120.00
2025年	3,000.00			3,000.00	4%	120.00
2026年	3,000.00			3,000.00	4%	120.00
2027年	3,000.00			3,000.00	4%	120.00
2028年	3,000.00			3,000.00	4%	120.00
2029年	3,000.00			3,000.00	4%	120.00
2030年	3,000.00			3,000.00	4%	120.00
2031年	3,000.00			3,000.00	4%	120.00
2032年	3,000.00			3,000.00	4%	120.00
2033年	3,000.00			3,000.00	4%	120.00
2034年	3,000.00			3,000.00	4%	120.00
2035年	3,000.00			3,000.00	4%	120.00
2036年	3,000.00			3,000.00	4%	120.00
2037年	3,000.00			3,000.00	4%	120.00
2038年	3,000.00			3,000.00	4%	120.00
2039年	3,000.00			3,000.00	4%	120.00
2040年	3,000.00			3,000.00	4%	120.00
2041年	3,000.00		3,000.00		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
合计		3,000.00	3,000.00			2,400.00

## 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、充电桩收入实现。临沂市罗庄区2021年老旧小区改造工程建设期计划9个月，建设期为2021年3月~2021年12月，自2022年投入运营。

#### 1. 停车费收入

本项目规划停车位1400个，根据临发价格〔2020〕52号收费依据规定普通停车位：车位费30元/月/车位，考虑物价及通胀因素，平均停车服务收费每五年上涨5%。

#### 2. 社区公共用房出租收入

年社区公共用房出租收费标准为1,200元/m<sup>2</sup>，考虑物价及通胀因素，每五年上涨5%，中鲁烟叶家属院可出租面积为500m<sup>2</sup>，沂州花园护台小区可出租面积为800m<sup>2</sup>，花园小区可出租面积为1,500m<sup>2</sup>。

### 项目周边社区公共用房出租收入可比实例

序号	小区名称	小区位置	建筑面积 (平方米)	租赁费(元/年)	单价(元/平方米) /年(含税)
1	皓明园	罗庄区罗六路与双月园路交汇	155.00	186,000.00	1,200.00
2	汇铭文苑	罗庄区聚金路与湖北路交汇	170.00	204,000.00	1,200.00
	平均价格				1,200.00

#### 3. 广告费收入

本项目广告费收入按4,000元/块/年，考虑物价及通胀因素，每五年上涨5%，共设置广告牌50块。



## 项目周边社区广告出租收入可比实例

序号	小区名称	小区位置	广告数量	租赁费(元/年)	单价(元/块)/年 (含税)
1	华润佳园	罗庄区湖北路 80号	1.00	4,500.00	4,500.00
2	汇铭文苑	罗庄区聚金路 与湖北路交汇	2.00	8,600.00	4,300.00
	平均价格				4,400.00

## 4. 快递设施租赁收入

本项目快递设施租赁收入按 3,000 元/套/年, 考虑物价及通胀因素, 每五年上涨 5%, 共设置 7 套快递柜。

## 项目周边社区快递设施租赁收入可比实例

序号	小区名称	小区位置	数量(套)	租赁费(元/年)	单价(元/套)/年 (含税)
1	怡景绿洲	罗庄区清河南路与 沂州路交汇处东北 约 200 米	1.00	3,000.00	3,000.00
2	青啤早安时 区	罗庄区滨河大道与 沂河路交汇处南 900 米西侧处西北角	1.00	3,000.00	3,000.00
	平均价格				3,000.00

## 5. 充电桩收入

本项目充电桩租赁收入按 100 元/个/年, 考虑物价及通胀因素, 每五年上涨 5%, 共设置 77 个。

## 项目周边社区充电桩出租收入可比实例

序号	小区名称	小区位置	甲乙双方结算价 (元/个/年)	物业公司分成(元/个/ 年)(含税)
1	华润·书香府	罗庄区沂河路与湖东 二路交汇处 向南 200 米路西	150.00	100.50
2	龙潭小区	罗庄区龙潭路 182 号	150.00	100.50



序号	小区名称	小区位置	甲乙双方结算价 (元/个/年)	物业公司分成(元/个/ 年)(含税)
	平均价格			100.50

## (二) 现金流出基本假设条件及依据

临沂市罗庄区 2021 年老旧小区改造工程付现成本包括人员经费、燃料及动力费、修理费用、利息支出和税金及附加等。

### 1. 人员经费

本项目建成后新增员工 7 人, 人均工资和福利费按照 5 万元/年, 考虑到通货膨胀, 工资水平每五年按 5% 的增长比例测算。

### 2. 燃料及动力费

本项目所消耗燃料及动力费主要为电, 运营期年耗量约 26,980.80kWh, 电费按 0.8 元/kwh 计算。

### 3. 修理费用

本项目修理费费率按工程费用的 0.1% 计取。

### 4. 利息支出

临沂市罗庄区 2021 年老旧小区改造工程 2021 年发债 3,000 万元, 年利率 4%, 期限 20 年, 每年支付利息 120 万元。

### 5. 税金及附加

(1) 根据财税[2016]57 号文件规定, 社区公共用房出租收入、快递设施租赁收入增值税按照 9% 征收率计算; 停车费收入、广告费收入、充电桩收入增值税按照 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	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
收入	409.27	409.27	409.27	409.27	409.27	429.63
付现成本费用	201.82	201.82	201.82	201.82	201.82	209.56
现金净流入	207.45	207.45	207.45	207.45	207.45	220.07
加: 支付的债券利息	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
可支付本息的项目收益	327.45	327.45	327.45	327.45	327.45	340.07

(续表)

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
收入	429.63	429.63	429.63	429.63	451.12
付现成本费用	209.56	209.56	209.56	209.56	217.72
现金净流入	220.07	220.07	220.07	220.07	233.40
加: 支付的债券利息	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
可支付本息的项目收益	340.07	340.07	340.07	340.07	353.40

(续表)

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
收入	451.12	451.12	451.12	451.12	473.66
付现成本费用	217.72	217.72	217.72	217.72	226.28
现金净流入	233.40	233.40	233.40	233.40	247.38
加: 支付的债券利息	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
可支付本息的项目收益	353.40	353.40	353.40	353.40	367.38

(续表)

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
收入	473.66	473.66	473.66	196.12	8,540.87
付现成本费用	226.28	226.28	226.28	101.41	4,152.03
现金净流入	247.38	247.38	247.38	94.71	4,388.84
加: 支付的债券利息	120.00	120.00	120.00	60.00	2,340.00



项目	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
可支付本息的项目收益	367.38	367.38	367.38	154.71	6,728.84

### 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	
2021年		60.00	60.00	
2022年		120.00	120.00	327.45
2023年		120.00	120.00	327.45
2024年		120.00	120.00	327.45
2025年		120.00	120.00	327.45
2026年		120.00	120.00	327.45
2027年		120.00	120.00	340.07
2028年		120.00	120.00	340.07
2029年		120.00	120.00	340.07
2030年		120.00	120.00	340.07
2031年		120.00	120.00	340.07
2032年		120.00	120.00	353.40
2033年		120.00	120.00	353.40
2034年		120.00	120.00	353.40
2035年		120.00	120.00	353.40
2036年		120.00	120.00	353.40
2037年		120.00	120.00	367.38
2038年		120.00	120.00	367.38
2039年		120.00	120.00	367.38
2040年		120.00	120.00	367.38
2041年	3,000.00	60.00	3,060.00	154.71
合计	3,000.00	2,400.00	5,400.00	6,728.84
利息备付率				2.80
偿债备付率				1.25





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2021年山东省(临沂市罗庄区2021年老旧小区改造工程)交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券(一期)可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为临沂市罗庄区2021年老旧小区改造工程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2021年山东省(临沂市罗庄区2021年老旧小区改造工程)交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券(一期)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



二〇二一年五月十七日





2021年山东省（临沂市罗庄区2021年老旧小区改造工程）  
交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（一期）

项目基本情况与收益情况说明

2021年山东省（临沂市罗庄区2021年老旧小区改造工程）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（一期）的发债项目为临沂市罗庄区2021年老旧小区改造工程，本项目总投资本项目总投资6,111万元，其中工程费用5,388.08万元，工程建设其他费用317.63万元，预备费285.29万元，建设期利息120万元。项目自有资本金3,111万元，通过发行专项债券融资3,000万元，发债期限20年。用于资金平衡的项目收益共计6,728.84万元，详细情况如下：

一、项目实施单位情况

实施单位：临沂市罗庄区住房保障中心

负责人：张志强

统一社会信用代码：12371311MB2875222P

宗旨和业务范围：承担全区住房保障方面的公益服务。

二、项目建设情况

本项目建设地点位于临沂市罗庄区城区。主要对中鲁烟叶家属院、护台小区、花园小区、临湖小区、坤明园、沂蒙学院家属院、供销社北区小区进行老旧小区基础设施配套改造。

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8,540.87万元。具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	计算依据	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
停车费收入	停车数量（辆）	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
	单价（万元/年）	0.0360	0.0360	0.0360	0.0360	0.0360	0.0378
	小计	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	52.92
社区公共用房出租收入	租赁面积（m <sup>3</sup> ）	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
	单价（万元/年）	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1260
	小计	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	352.80
广告费收入	广告数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	单价（万元/年）	0.4000	0.4000	0.4000	0.4000	0.4000	0.4200
	小计	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	21.00
快递设施租赁收入	快递柜数量（个）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	单价（万元/年）	0.3000	0.3000	0.3000	0.3000	0.3000	0.3000
	小计	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10
充电桩租赁收入	充电桩数量（个）	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00
	单价（万元/年）	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0105
	小计	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.81
合计		409.27	409.27	409.27	409.27	409.27	429.63

（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）	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
	单价（万元/年）	0.0378	0.0378	0.0378	0.0378	0.0397
	小计	52.92	52.92	52.92	52.92	55.58
社区公共用房出租收入	租赁面积（m <sup>3</sup> ）	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
	单价（万元/年）	0.1260	0.1260	0.1260	0.1260	0.1323
	小计	352.80	352.80	352.80	352.80	370.44
广告费收入	广告数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	单价（万元/年）	0.4200	0.4200	0.4200	0.4200	0.4410
	小计	21.00	21.00	21.00	21.00	22.05



项目	计算依据	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
快递设施 租赁收入	快递柜数量(个)	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	单价(万元/年)	0.3000	0.3000	0.3000	0.3000	0.3150
	小计	2.10	2.10	2.10	2.10	2.21
充电桩租 赁收入	充电桩数量(个)	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00
	单价(万元/年)	0.0105	0.0105	0.0105	0.0105	0.0110
	小计	0.81	0.81	0.81	0.81	0.85
合计		429.63	429.63	429.63	429.63	451.12

(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)	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
	单价(万元/年)	0.0397	0.0397	0.0397	0.0397	0.0417
	小计	55.58	55.58	55.58	55.58	58.38
社区公共 用房出租 收入	租赁面积(m <sup>3</sup> )	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
	单价(万元/年)	0.1323	0.1323	0.1323	0.1323	0.1389
	小计	370.44	370.44	370.44	370.44	388.92
广告费收 入	广告数量(个)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	单价(万元/年)	0.4410	0.4410	0.4410	0.4410	0.4631
	小计	22.05	22.05	22.05	22.05	23.16
快递设施 租赁收入	快递柜数量(个)	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	单价(万元/年)	0.3150	0.3150	0.3150	0.3150	0.3308
	小计	2.21	2.21	2.21	2.21	2.32
充电桩租 赁收入	充电桩数量(个)	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00
	单价(万元/年)	0.0110	0.0110	0.0110	0.0110	0.0116
	小计	0.85	0.85	0.85	0.85	0.89
合计		451.12	451.12	451.12	451.12	473.66

(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）	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	
	单价（万元/年）	0.0417	0.0417	0.0417	0.0174	
	小计	58.38	58.38	58.38	24.33	1,052.35
社区公共用房出租收入	租赁面积（m <sup>3</sup> ）	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	
	单价（万元/年）	0.1389	0.1389	0.1389	0.0579	
	小计	388.92	388.92	388.92	162.12	7,014.00
广告费收入	广告数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	
	单价（万元/年）	0.4631	0.4631	0.4631	0.1667	
	小计	23.16	23.16	23.16	8.34	416.21
快递设施租赁收入	快递柜数量（个）	7.00	7.00	7.00	7.00	
	单价（万元/年）	0.3308	0.3308	0.3308	0.1378	
	小计	2.32	2.32	2.32	0.96	42.25
充电桩租赁收入	充电桩数量（个）	77.00	77.00	77.00	77.00	
	单价（万元/年）	0.0116	0.0116	0.0116	0.0048	
	小计	0.89	0.89	0.89	0.37	16.07
合计		473.66	473.66	473.66	196.12	8,540.87

## 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、充电桩收入实现。临沂市罗庄区2021年老旧小区改造工程建设期计划9个月，建设期为2021年3月~2021年12月，自2022年投入运营。

### 1. 停车费收入

本项目规划停车位1400个，根据临发价格〔2020〕52号收费依据规定普通停车位：车位费30元/月/车位，考虑物价及通胀因素，平均停车服务收费每五年上涨5%。

### 2. 社区公共用房出租收入

年社区公共用房出租收费标准为1,200元/m<sup>2</sup>，考虑物价及通胀因素，每五年

上涨5%，中鲁烟叶家属院可出租面积为500 m<sup>2</sup>，沂州花园护台小区可出租面积为800 m<sup>2</sup>，花园小区可出租面积为1,500 m<sup>2</sup>。

### 项目周边社区公共用房出租收入可比实例

序号	小区名称	小区位置	建筑面积 (平方米)	租赁费(元/年)	单价(元/平方米) /年(含税)
1	皓明园	罗庄区罗六路与双月园路交汇	155.00	186,000.00	1,200.00
2	汇铭文苑	罗庄区聚金路与湖北路交汇	170.00	204,000.00	1,200.00
	平均价格				1,200.00

### 3. 广告费收入

本项目广告费收入按4,000元/块/年，考虑物价及通胀因素，每五年上涨5%，共设置广告牌50块。

### 项目周边社区广告出租收入可比实例

序号	小区名称	小区位置	广告数量	租赁费(元/年)	单价(元/块)/年 (含税)
1	华润佳园	罗庄区湖北路80号	1.00	4,500.00	4,500.00
2	汇铭文苑	罗庄区聚金路与湖北路交汇	2.00	8,600.00	4,300.00
	平均价格				4,400.00

### 4. 快递设施租赁收入

本项目快递设施租赁收入按3,000元/套/年，考虑物价及通胀因素，每五年上涨5%，共设置7套快递柜。

### 项目周边社区快递设施租赁收入可比实例

序号	小区名称	小区位置	数量(套)	租赁费(元/年)	单价(元/套)/年 (含税)
1	怡景绿洲	罗庄区清河南路与沂州路交汇处东北约200米	1.00	3,000.00	3,000.00

序号	小区名称	小区位置	数量（套）	租赁费（元/年）	单价（元/套）/年（含税）
2	青啤早安时区	罗庄区滨河大道与沂河路交汇南 900 米西侧处西北角	1.00	3,000.00	3,000.00
	平均价格				3,000.00

#### 5. 充电桩收入

本项目充电桩租赁收入按 100 元/个/年，考虑物价及通胀因素，每五年上涨 5%，共设置 77 个。

#### 项目周边社区充电桩出租收入可比实例

序号	小区名称	小区位置	甲乙双方结算价（元/个/年）	物业公司分成（元/个/年）（含税）
1	华润·书香府	罗庄区沂河路与湖东二路交汇处 向南 200 米路西	150.00	100.50
2	龙潭小区	罗庄区龙潭路 182 号	150.00	100.50
	平均价格			100.50

#### 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 4,152.03 万元，具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
人员工资和经费	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	36.75
燃料及动力费	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16
维修费	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51
税金	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	45.14
财务费用	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
合计	201.82	201.82	201.82	201.82	201.82	209.56

（续表）



项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
人员工资和经费	36.75	36.75	36.75	36.75	38.59
燃料及动力费	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16
维修费	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51
税金	45.14	45.14	45.14	45.14	51.46
财务费用	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
合计	209.56	209.56	209.56	209.56	217.72

(续表)

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
人员工资和经费	38.59	38.59	38.59	38.59	40.52
燃料及动力费	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16
维修费	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51
税金	51.46	51.46	51.46	51.46	58.09
财务费用	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
合计	217.72	217.72	217.72	217.72	226.28

(续表)

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
人员工资和经费	40.52	40.52	40.52	16.88	730.66
燃料及动力费	2.16	2.16	2.16	0.90	41.94
维修费	5.51	5.51	5.51	2.30	106.99
税金	58.09	58.09	58.09	21.33	932.44
财务费用	120.00	120.00	120.00	60.00	2,340.00
合计	226.28	226.28	226.28	101.41	4,152.03

## 2. 预测的依据

临沂市罗庄区2021年老旧小区改造工程付现成本包括人员经费、燃料及动力费、修理费用、利息支出和税金及附加等。

### (1) 人员经费

本项目建成后新增员工7人，人均工资和福利费按照5万元/年，考虑到通货膨胀，工资水平每五年按5%的增长比例测算。

（2）燃料及动力费

本项目所消耗燃料及动力费主要为电，运营期年耗量约 26,980.80kWh，电费按 0.8 元/kwh 计算。

（3）修理费用

本项目修理费费率按工程费用的 0.1% 计取。

（4）利息支出

临沂市罗庄区 2021 年老旧小区改造工程 2021 年发债 3,000 万元，年利率 4%，期限 20 年，每年支付利息 120 万元。

（5）税金及附加

①根据财税[2016]57 号文件规定，社区公共用房出租收入、快递设施租赁收入增值税按照 9%征收率计算；停车费收入、广告费收入、充电桩收入增值税按照 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	2027 年
一、收入	409.27	409.27	409.27	409.27	409.27	429.63
1. 停车费收入	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	52.92
2. 社区公共用房出租收入	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	352.80
3. 广告费收入	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	21.00
4. 快递设施租赁收入	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10
5. 充电桩收入	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.81
二、付现成本费用	201.82	201.82	201.82	201.82	201.82	209.56
1. 人员工资和经费	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	36.75
2. 直接燃料及动力费	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16
3. 维修费	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51



项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
4. 税金	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	45.14
5. 财务费用	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
三、现金净流入	207.45	207.45	207.45	207.45	207.45	220.07
加:利息支出	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
四、可支付本息的项目收益	327.45	327.45	327.45	327.45	327.45	340.07

(续表)

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、收入	429.63	429.63	429.63	429.63	451.12
1. 停车费收入	52.92	52.92	52.92	52.92	55.58
2. 社区公共用房出租收入	352.80	352.80	352.80	352.80	370.44
3. 广告费收入	21.00	21.00	21.00	21.00	22.05
4. 快递设施租赁收入	2.10	2.10	2.10	2.10	2.21
5. 充电桩收入	0.81	0.81	0.81	0.81	0.85
二、付现成本费用	209.56	209.56	209.56	209.56	217.72
1. 人员工资和经费	36.75	36.75	36.75	36.75	38.59
2. 直接燃料及动力费	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16
3. 维修费	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51
4. 税金	45.14	45.14	45.14	45.14	51.46
5. 财务费用	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
三、现金净流入	220.07	220.07	220.07	220.07	233.40
加:利息支出	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
四、可支付本息的项目收益	340.07	340.07	340.07	340.07	353.40

(续表)

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、收入	451.12	451.12	451.12	451.12	473.66
1. 停车费收入	55.58	55.58	55.58	55.58	58.38
2. 社区公共用房出租收入	370.44	370.44	370.44	370.44	388.92
3. 广告费收入	22.05	22.05	22.05	22.05	23.16
4. 快递设施租赁收入	2.21	2.21	2.21	2.21	2.32



项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
5. 充电桩收入	0.85	0.85	0.85	0.85	0.89
二、付现成本费用	217.72	217.72	217.72	217.72	226.28
1. 人员工资和经费	38.59	38.59	38.59	38.59	40.52
2. 直接燃料及动力费	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16
3. 维修费	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51
4. 税金	51.46	51.46	51.46	51.46	58.09
5. 财务费用	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
三、现金净流入	233.40	233.40	233.40	233.40	247.38
加:利息支出	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
四、可支付本息的项目收益	353.40	353.40	353.40	353.40	367.38

(续表)

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
一、收入	473.66	473.66	473.66	196.12	8,540.87
1. 停车费收入	58.38	58.38	58.38	24.33	1,052.35
2. 社区公共用房出租收入	388.92	388.92	388.92	162.12	7,014.00
3. 广告费收入	23.16	23.16	23.16	8.34	416.21
4. 快递设施租赁收入	2.32	2.32	2.32	0.96	42.25
5. 充电桩收入	0.89	0.89	0.89	0.37	16.07
二、付现成本费用	226.28	226.28	226.28	101.41	4,152.03
1. 人员工资和经费	40.52	40.52	40.52	16.88	730.66
2. 直接燃料及动力费	2.16	2.16	2.16	0.90	41.94
3. 维修费	5.51	5.51	5.51	2.30	106.99
4. 税金	58.09	58.09	58.09	21.33	932.44
5. 财务费用	120.00	120.00	120.00	60.00	2,340.00
三、现金净流入	247.38	247.38	247.38	94.71	4,388.84
加:利息支出	120.00	120.00	120.00	60.00	2,340.00
四、可支付本息的项目收益	367.38	367.38	367.38	154.71	6,728.84

## 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
一	筹资活动					
(一)	现金流入	6,111.00				
1	自有资本金流入	3,111.00				
2	专项债券资金流入	3,000.00				
(二)	现金流出	60.00	120.00	120.00	120.00	120.00
1	付息	60.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	6,051.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00
二	投资活动					
(一)	现金流入					
(二)	现金流出(基建支出)	6,051.00				
(三)	投资活动净流入	-6,051.00				
三	经营活动					
(一)	现金流入		409.27	409.27	409.27	409.27
(二)	现金流出		81.82	81.82	81.82	81.82
(三)	经营活动净流入		327.45	327.45	327.45	327.45
四	本期现金流入净额		207.45	207.45	207.45	207.45
五	累计现金流入净额		207.45	414.90	622.35	829.80

(续表)

序号	项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	筹资活动					
(一)	现金流入					

序号	项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	自有资本金流入					
2	专项债券资金流入					
(二)	现金流出	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
1	付息	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00
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	409.27	429.63	429.63	429.63	429.63
(二)	现金流出	81.82	89.56	89.56	89.56	89.56
(三)	经营活动净流入	327.45	340.07	340.07	340.07	340.07
四	本期现金流入净额	207.45	220.07	220.07	220.07	220.07
五	期末现金流入净额	1,037.25	1,257.32	1,477.39	1,697.46	1,917.52

(续表)

序号	项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036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	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00



序号	项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	付息	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2	偿还本金						
(三)	筹资活动 净流入	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00
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	429.63	451.12	451.12	451.12	451.12	451.12
(二)	现金流出	89.56	97.72	97.72	97.72	97.72	97.72
(三)	经营活动 净流入	340.07	353.40	353.40	353.40	353.40	353.40
四	本期现金 流入净额	220.07	233.40	233.40	233.40	233.40	233.40
五	期末现金 流入净额	2,137.59	2,370.99	2,604.40	2,837.80	3,071.20	3,304.60

(续表)

序号	项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
一	筹资活动						
(一)	现金流入						6,111.00
1	自有资本 金流入						3,111.00
2	专项债券 资金流入						3,000.00
(二)	现金流出	120.00	120.00	120.00	120.00	3,060.00	5,400.00
1	付息	120.00	120.00	120.00	120.00	60.00	2,400.00
2	偿还本金					3,000.00	3,000.00
(三)	筹资活动 净流入	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-3,060.00	831.71

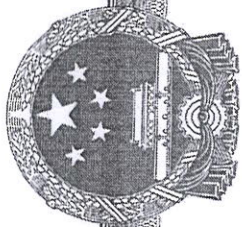
序号	项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
二	投资活动						
(一)	现金流入						
(二)	现金流出(基建支出)						6,171.71
(三)	投资活动净流入						-6,171.71
三	经营活动						
(一)	现金流入	473.66	473.66	473.66	473.66	196.12	8,540.87
(二)	现金流出	106.28	106.28	106.28	106.28	41.41	1,812.03
(三)	经营活动净流入	367.38	367.38	367.38	367.38	154.71	6,728.84
四	本期现金流入净额	247.38	247.38	247.38	247.38	-2,905.29	1,388.84
五	累计现金流入净额	3,551.99	3,799.37	4,046.75	4,294.14	1,388.84	

和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

2021年5月17日







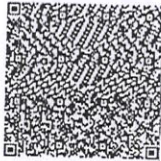
# 营业执照

(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(普通合伙)临沂分所

类型 特殊普通合伙分支机构

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

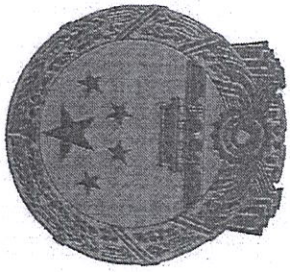
国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制





# 会计师事务所分所 执业证书



名称：和信会计师事务所 (普通合伙) 临沂分所

负责人：李兴全

经营场所：山东省临沂市兰山区南坊鲁商中心 A3号楼402室

分所执业证书编号：370100013708

批准执业文号：鲁财会〔2018〕36号

批准执业日期：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

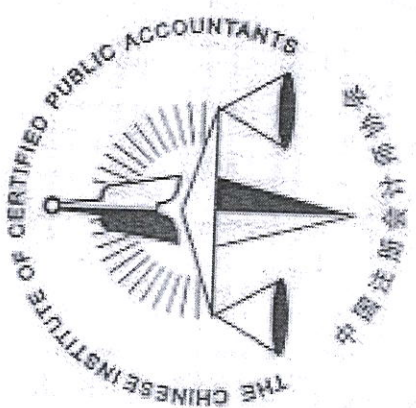
证书编号: 370900040039  
No. of Certificate

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 年 5 月 26 日  
Date of Issuance

年度检验 2020年  
Annual Renewal Registration  
注册会计师  
年检合格专用章

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



姓名: 刘光  
Sex: 男  
出生日期: 1975-08-08  
工作单位: 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 临沂分所  
Working unit: 372801750808081  
身份证号码: 372801750808081  
Identity card No.





年度检验

Annual Renewal Registration



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

证书编号:  
No. of Certificate

370100010200

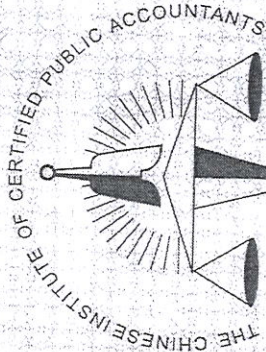
批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

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



中国注册会计师协会

姓名 刘士丹

Full name

性别 女

Sex

出生日期

Date of birth 1989-12-18

工作单位 和信会计师事务所(普通合伙)临沂分所

Working unit

身份证号码

Identity card No 371326198912180421



三一律