

2025 年山东省政府专项债券（八十六期）
临沂市 2024 年第二批沂水县人寿保险公司
家属院等 5 个老旧小区改造项目
收益与融资平衡专项评价报告

目 录

一、项目收益与融资平衡专项评价报告	1-15
-------------------	------

中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）



2025 年山东省政府专项债券（八十六期）
临沂市 2024 年第二批沂水县人寿保险公司家属院等 5
个老旧小区改造项目收益与融资平衡专项评价报告

中证天通（2025）咨字 43100016 号

2025 年 11 月

我们接受委托，对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》及相关部门提供的资料，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。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础，编制该项目现金流入预测审核说明。

二、基本假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）预测期内项目的建设计划、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）预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入均在正常范围内变动；

（五）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

(六) 预测期内不会受到重大或有负债不利影响;

(七) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况

(一) 项目情况简介

1、项目名称

2024 年第二批沂水县人寿保险公司家属院等 5 个老旧小区改造项目

2、立项单位

立项单位：沂水县住房保障中心

法定代表人：郭磊

开办资金：381.1 万人民币

统一社会信用代码：123713234952755311

注册地址：沂水县香山路 13 号

3、项目规划审批

2024 年 1 月 10 日，取得沂水县财政局、沂水县发展和改革委员会、沂水县住房和城乡建设局《关于增补 2024 年城镇老旧小区改造计划的请示》（沂建字〔2024〕1 号）。

2024 年 1 月 25 日，取得临沂市住房和城乡建设局《关于申报增补 2024 年老旧小区改造计划的请示》（临建报

〔2024〕2号)。

2024年1月18日，取得沂水县行政审批服务局《关于2024年第二批沂水县人寿保险公司家属院等5个老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》(沂审服投资许字〔2024〕13号)，项目代码为2401-371323-04-01-616286。

2025年1月16日，取得沂水县行政审批服务局《关于对<关于2024年第二批沂水县人寿保险公司家属院等5个老旧小区改造项目可行性研究报告的批复>中建设时间延期的决定书》(沂审服投资准延字〔2025〕2号)。

2024年1月18日，取得沂水县自然资源和规划局《关于2024年第二批沂水县人寿保险公司家属院老旧小区改造项目用地情况说明》(沂自然资规函〔2024〕4号)。

2024年1月12日，取得沂水县城乡规划编制研究中心《关于2024年第二批沂水县人寿保险公司家属院等5个老旧小区改造项目规划情况说明》。

2024年1月18日，取得沂水县行政审批服务局《关于<2024年第二批沂水县人寿保险公司家属院等5个老旧小区改造项目关于咨询是否需要办理环评的函>的复函》(沂审服投资函〔2024〕004号)。

2024年1月12日，取得《不单独进行节能审查的固定

资产投资项目能耗说明和节能承诺》。

4、项目规模与主要建设内容

该项目计划对兴龙小区、东方小区、人寿保险公司家属院等 5 个老旧小区实施综合整治改造，共涉及楼房 103 幢，居民 2771 户，建筑面积 29.2 万平方米。主要改造内容为：雨污管网更换维修，屋面防水、内外墙粉刷，安装安防监控、消防器材、停车位划线、弱电线路规整入地、水电设施设备改造等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 4 月至 2025 年 12 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹及发行专项债券方式。本项目估算总投资 11,916.00 万元，其中，项目单位自有资金 7,916.00 万元，本期拟发行专项债券 4,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	11,916.00	100.00%	
一、资本金	7,916.00	66.43%	
（一）自有资金	7,916.00	66.43%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	4,000.00	33.57%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	4,000.00	33.57%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于车位租赁现金流入、电动自行车充电桩现金流入。项目已取得沂水县财政局出具的《关于对 2024 年第二批沂水县人寿保险公司家属院等 5 个老旧小区改造项目收费权的委托书》，该文件明确规定项目由沂水县住房保障中心按照相关要求进行运营，运营收入优先用于债务还本付息。

1、车位租赁现金流入

项目设置小区停车位 1800 个，对小区住户停车收费采取租赁制。根据《关于公布沂水县普通住宅物业服务收费有关政策的通知》（沂发改〔2023〕115 号），车位租赁费基准

价 160 元/个/月，可上浮 20%，下浮不限。本项目按照标准 160 元/个/月计算。出于谨慎考虑，第一年实现率按照 80% 估算，第二年实现率按照 85% 估算，第三年开始实现率按 95% 估算。考虑通货膨胀与经济发展的影响，价格按照每五年增长 5% 计算。

2、电动自行车充电桩现金流入

项目设置电动自行车充电桩 950 个，参考沂水县周边市场价格，电动自行车充电桩服务费 0.25 元/Kwh，预计每个充电桩每天充电 10 Kwh。出于谨慎考虑，第一年实现率按照 80% 估算，第二年实现率按照 85% 估算，第三年开始实现率按 95% 估算。考虑通货膨胀与经济发展的影响，价格按照每五年增长 5% 计算。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括运营成本、工资及附加、修理费、其他费用、税费支出。

1、运营成本

运营成本主要为管理项目正常运营而产生的各项费用，按年经营收入的 5% 计算。

2、工资及附加

本项目拟配备 6 人，参考项目单位人员工资标准，每

年每人 7 万元，考虑通货膨胀因素，工资及附加每 5 年上涨 5%。

3、修理费

修理费每年按项目总投资的 0.3% 计算。

4、其他费用

其他费用每年按项目经营收入的 0.3% 计算。

5、税费支出

(1) 增值税：车位租赁增值税按照 9% 计算；电动自行车充电桩增值税按照 6% 计算。

(2) 城市建设维护税：按照应交增值税额 5% 税率计算。

(3) 教育费附加：按照应交增值税额 3% 税率计算。

(4) 地方教育费附加：按照应交增值税额 2% 税率计算。

(5) 企业所得税：按照应纳税所得额的 25% 税率计算。

(三) 应付本息情况

专项债券

本项目本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.00%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如

下。

表 2 本期发行专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存 续期	期初本金 余额	本期增加金 额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	还本付息 合计
2025 年		4,000.00		4,000.00	3.00%		
2026 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2029 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2030 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2031 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2032 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2033 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2034 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2035 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2036 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2037 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2038 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2039 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2040 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2041 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2042 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2043 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2044 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2045 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2046 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2047 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2048 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2049 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2050 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2051 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2052 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2053 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2054 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00

债券存 续期	期初本金 余额	本期增加金 额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	还本付息 合计
2055 年	4,000.00		4,000.00		3.00%	120.00	4,120.00
合计		4,000.00	4,000.00			3,600.00	7,600.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 3-1 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2025 年 4 月- 2025 年 12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	13,858.74		345.83	367.44	410.67	410.67	410.67	431.21
经营活动支出	B	3,235.36		96.08	97.22	99.51	99.51	99.51	102.70
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	10,623.39		249.75	270.22	311.16	311.16	311.16	328.50
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	11,916.00	11,916.00						
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-11,916.00	-11,916.00						
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	7,916.00	7,916.00						
专项债券	I	4,000.00	4,000.00						
银行借款	J								
偿还债券本金	K	4,000.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	3,600.00		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M+N	4,316.00	11,916.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00
四、期初现金	P				129.75	279.97	471.13	662.29	853.45
期内现金变动	Q=D+G+O	3,023.39		129.75	150.22	191.16	191.16	191.16	208.50
五、期末现金	R=P+Q	3,023.39		129.75	279.97	471.13	662.29	853.45	1,061.96

表 3-2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	431.21	431.21	431.21	431.21	452.77	452.77	452.77	452.77
经营活动支出	B	102.70	102.70	102.70	102.70	106.05	106.05	106.05	106.05
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	328.50	328.50	328.50	328.50	346.72	346.72	346.72	346.72
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F								
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H								
专项债券	I								
银行借款	J								
偿还债券本金	K								
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M+N	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00
四、期初现金	P	1,061.96	1,270.46	1,478.97	1,687.47	1,895.98	2,122.69	2,349.41	2,576.13
期内现金变动	Q=D+G+O	208.50	208.50	208.50	208.50	226.72	226.72	226.72	226.72
五、期末现金	R=P+Q	1,270.46	1,478.97	1,687.47	1,895.98	2,122.69	2,349.41	2,576.13	2,802.85

表 3-3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	452.77	475.41	475.41	475.41	475.41	475.41	499.18	499.18
经营活动支出	B	106.05	109.56	109.56	109.56	109.56	109.56	113.26	113.26
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	346.72	365.84	365.84	365.84	365.84	365.84	385.92	385.92
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F								
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H								
专项债券	I								
银行借款	J								
偿还债券本金	K								
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M+N	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00
四、期初现金	P	2,802.85	3,029.56	3,275.41	3,521.25	3,767.09	4,012.93	4,258.77	4,524.69
期内现金变动	Q=D+G+O	226.72	245.84	245.84	245.84	245.84	245.84	265.92	265.92
五、期末现金	R=P+Q	3,029.56	3,275.41	3,521.25	3,767.09	4,012.93	4,258.77	4,524.69	4,790.61

表 3-4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	499.18	499.18	499.18	524.13	524.13	524.13	524.13	524.13
经营活动支出	B	113.26	113.26	113.26	117.13	117.13	117.13	117.13	117.13
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	385.92	385.92	385.92	407.00	407.00	407.00	407.00	407.00
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F								
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H								
专项债券	I								
银行借款	J								
偿还债券本金	K								4,000.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-4,120.00
四、期初现金	P	4,790.61	5,056.53	5,322.45	5,588.37	5,875.37	6,162.38	6,449.38	6,736.38
期内现金变动	Q=D+G+O	265.92	265.92	265.92	287.00	287.00	287.00	287.00	-3,713.00
五、期末现金	R=P+Q	5,056.53	5,322.45	5,588.37	5,875.37	6,162.38	6,449.38	6,736.38	3,023.39

(五) 本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表 (单位: 万元)

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	4,000.00	3,600.00	7,600.00	10,623.39
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	4,000.00	3,600.00	7,600.00	
覆盖倍数	1.40			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 10,623.39 万元,融资本息合计 7,600.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.40。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,并根据上述对项目的分析审核,本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对项目可行性研究报告中编制的项目收益与融资平衡情况的审核,我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

此页无正文，为《2025 年山东省政府专项债券（八十六期）临沂市 2024 年第二批沂水县人寿保险公司家属院等 5 个老旧小区改造项目收益与融资平衡专项评价报告》【中证天通（2025）咨字 43100016 号】之签章页。



中国注册会计师：徐建来



中国注册会计师：姜良境



中国·北京

二〇二五年十一月十日



营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

91110108089662085K



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 3632.5 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2014 年 01 月 02 日

执行事务合伙人 张先云

主要经营场所

北京市海淀区西直门北大街甲 43 号 1 号
楼 13 层 1316-1326

经营范围

许可项目：注册会计师业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；环保咨询服务；企业管理咨询；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；科技中介服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；工程造价咨询业务；工业设计服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）

登记机关

2025 年 10 月 11 日



会计师事务所

执业证书

名称：中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张先云

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区西直门北大街甲43号11层1316-1326

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000267

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0087号

批准执业日期：2013年12月16日



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》。

证书序号：0011978

发证机关：

北京市财政局

二〇一三年十一月七日

中华人民共和国财政部制