

云和县采真里历史文化街区城市有机更新项目（一期）  
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

丽万【2025】咨字第 215 号



丽水万邦天义会计师事务所有限公司  
中国·浙江

## 声明

1、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

2、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

3、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，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的基础。

4、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

5、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

6、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

# 云和县采真里历史文化街区城市有机更新项目（一期）

## 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

### 丽万【2025】咨字第 215 号

我们接受委托，于 2025 年对位于丽水市云和县境内的“云和县采真里历史文化街区城市有机更新项目（一期）”项目进行收益与融资自求平衡情况评估，并出具专项评估报告。

本期债券金额 11000 万元，期限 20 年。

总体评估情况如下：

#### 一、项目基本情况

##### 1、项目概况

###### （1）项目背景

云和县作为浙江省第二批大花园示范县，近年来，云和全域统筹，致力于绿色发展，做大美丽经济；富民惠民，创造美好生活；全面开启“建设美丽大花园、勇争最美花骨朵”新篇章，推动了云和加快实现绿色崛起。城市更新作为城市基础设施的重要组成部分，与人民群众日常生活息息相关，项目建设有利于合理统筹城市道路公共空间资源，保障城市生活品质与居民幸福感；有利于解决城市短板的问题，助推动美丽城市建设，从而促进云和县打造成诗画浙江大花园的最美核心区。

本项目建设是为了切实改造云和老城区人居环境，推进城镇化建设；是云和县积极参与浙江省大花园建设的重要举措；是顺应城

市更新，完善社区功能的需要。

综上，项目建设是必要且急迫的。

(2) 项目名称：云和县采真里历史文化街区城市有机更新项目（一期）

(3) 项目建设地点：位于云和县城老城区，东至新建路，南至浮云溪，西至振鹏路，北至新华街。

(4) 建设内容及规模：

更新改造区块面积约 55843 平方米（约 84 亩），对区块内危房拆除、历史建筑修复、特色文化街区、邻里配套（家政服务、邻里活动、健身房、居家养老等社区服务用房）打造。本次项目建设总建筑面积为 55160 平方米，其中：新建改造地上建筑面积 30100 平方米，建设地下建筑面积 25060 平方米；新改建街区道路 388 米、桥梁 1 座；同步完善区块内给排水管网、通信等设施。

项目建成后，主要配置各类广告位 58 个、停车位 504 个、汽车充电桩 71 个以及可出租各类配套用房 33950 平方米，产生的产权置和土地出让收入纳入项目偿债。

(5) 建设时间：2024 年至 2027 年，其中开工时间 2024 年 12 月，竣工时间 2027 年 12 月。

(6) 收入实现时间：2028 年~2045 年

## 2、项目立项审批情况

云和县发展和改革局对云和县采真里历史文化街区城市有机更新项目（一期）作出批复（云发改投〔2024〕68 号，项目代码：



2406-331125-04-01-229578），同意项目建设规模和内容、建设地点和用地、估算投资和资金来源等内容。

3、项目性质：政府投资性项目，属于保障性安居工程领域，具有一定的收益。

4、项目实施单位：云和县住房和城乡建设局

5、项目业主及单位性质：云和县住房和城乡建设局，行政单位

6、项目主管部门：云和县住房和城乡建设局

7、项目前期准备情况

已取得可研等批复，现处于在建状态。

**二、项目投资及资金筹措**

1、项目投资：项目总投 93512 万元，其中，工程费用 39070 万元、建设其他费用 49989 元、预备费 4453 万元。

2、资金筹措：本项目投资估算 93512 万元，其中：项目资本金 44512 万元，占 48%（由财政资金安排）；发行地方政府专项债券 49000 万元，占 52%。

单位：万元

项目名称	项目投资	资金来源			
		项目资本金	前期融资	本期债券	预计后续融资
云和县采真里历史文化街区城市更新项目（一期）	93512	44512	38000	11000	0

单位：万元、年

序号	名称 年份	合计	2024	2025	2026	2027
1	项目投资（2+3）	93512	45000	18000	17000	13512
2	项目资本金	44512	10000	4000	17000	13512
3	债券资金	49000	35000	14000	0	

三、评估要素

1、应付本息情况

按照资金募集计划，2024 年 9 月已发 11000 万元，期限 7 年，债券发行利率 1.97%，债券到期本息合计 12517 万元；2024 年 11 月已发 24000 万元，期限 7 年，债券发行利率 1.99%，债券到期本息合计 27343 万元；2025 年 8 月已发 3000 万元，期限 10 年，债券发行利率 2.00%，债券到期本息合计 3600 万元。

本期债券 11000 万元，期限 20 年，债券利率按 2.50%测算，每半年偿还利息，债券到期时一次全部偿还本金，预计债券到期本息合计为 16500 万元。预计项目融资到期本息共计 59960 万元。

自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元、年

发行时间	发行规模	发行期限	债券利率	到期本息	付息方式
2024 年 9 月	11000	7	1.97%	12517	按期付息，到期还本
2024 年 11 月	24000	7	1.99%	27343	
2025 年 8 月	3000	10	2.00%	3600	
2025 年（本期）	11000	20	2.50%	16500	
合 计	49000			59960	

单位：万元、年

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024		35000		35000	0.0	0.0
2025	35000	14000		49000	694.3	694.3
2026	49000	0		49000	1029.3	1029.3
2027	49000			49000	1029.3	1029.3
2028	49000			49000	1029.3	1029.3
2029	49000			49000	1029.3	1029.3
2030	49000			49000	1029.3	1029.3
2031	49000		35000	14000	1029.3	36029.3
2032	14000			14000	335.0	335.0
2033	14000			14000	335.0	335.0
2034	14000			14000	335.0	335.0
2035	14000		3000	11000	335.0	3335.0
2036	11000			11000	275.0	275.0
2037	11000			11000	275.0	275.0
2038	11000			11000	275.0	275.0
2039	11000			11000	275.0	275.0
2040	11000			11000	275.0	275.0
2041	11000			11000	275.0	275.0
2042	11000			11000	275.0	275.0
2043	11000			11000	275.0	275.0
2044	11000			11000	275.0	275.0
2045	11000		11000	0	275.0	11275.0
合计		49000	49000		10960	59960

## 2、项目收入产生的净现金流入

### （1）项目收入预测

按投资计划，本项目预计于 2027 年 12 月竣工，2028 年起全面投入运营并产生收益。通过对类同功能项目调查，同时参照本项目可行性研究报告关于“项目收入、经营成本”的研究成果，经项目实施方及相关部门核实，本项目收入包括出租类收入、停车位收入、广告位收入、充电桩充电服务收入、产权置换收入、土地出让收入等，其规模如下：

序号	名称	数量	单位
1	停车位	504	个
1.1	1 区块邻里配套	183	个
1.2	农机区块	221	个
1.3	2 区块道路	100	个
2	充电桩	71	个
2.1	1 区块邻里配套	32	个
2.2	农机区块	39	个
3	广告	58	个
3.1	大型广告位	6	个
	1 区块邻里配套	2	个
	农机区块	4	个
3.2	普通广告位	18	个
	1 区块邻里配套	6	个
	农机区块	12	个
3.3	灯杆广告位	34	个
4	配套用房出租		
4.1	邻里配套服务用房（占 50%）	3950	m <sup>2</sup>
4.2	农机区块配套服务用房	30000	m <sup>2</sup>
5	产权置换项目		m <sup>2</sup>
5.1	邻里配套服务用房出售（占 50%）	3950	m <sup>2</sup>
6	土地出让项目		m <sup>2</sup>
6.1	3 区块建筑商住用地出让	20000	m <sup>2</sup>

按照当前当地市场物业服务价格水平，参照项目区域临近配套服务房、停车场租赁及充电桩收费情况，结合项目实际，经项目实施方及相关部门确认，确立项目规模、单价及收入如下：

序号	名称	规模			单价		收入（万元）	备注
		单位	设计规模	达产年规模	单位	数量		
1	各类用房出租收入（饱和度 95%）						2574	为 2028 年 收入
1.1	邻里配套服务用房（占 50%）	m <sup>2</sup>	3950	3753	万元/m <sup>2</sup> . 年	0.048	180	
1.2	农机区块配套用房	m <sup>2</sup>	30000	28500	万元/m <sup>2</sup> . 年	0.084	2394	
2	停车位收入（饱和度 95%）						402	
	邻里、农机场内停车位	个	404	384	元/个. 天	25.000	350	
	道路路面停车位	个	100	95	元/个. 天	15.000	52	
3	广告位收入						203	

	大型户外广告	个	6	6	万元/个.年	13.000	78	
	普通广告	个	18	18	万元/个.年	2.400	43	
	灯杆广告位	个	34	34	万元/个.月	0.200	82	
4	充电桩服务费						420	
4.1	71个新能源汽车充电桩收费（饱和度90%）	个	71	64	元/个.天	180.000	420	
5	产权置换收入						6320	2028年、
5.1	邻里配套服务用房收入（销售）	m²	3950	3950	万元/m²	1.600	6320	2029年各回款50%
6	土地出让收入（3区块）	m²	20000	20000	万元/m²	0.800	16000	2028年回款
说明：3区块建筑商住用地计容建筑面积20000平方米，土地楼面价按8000元/m²预测。结合CPI及发展趋势，出租类项目后续每年递增2.5%，其余收入暂不考虑增长								

项目债券存续期（2024~2045年）项目收入情况

单位：万元

年份	项目收入（万元）						
	小计	各类配套用房出租收入	停车位收入	广告位收入	充电桩服务收入	产权置换收入	土地出让收入
2028	22759	2574	402	203	420	3160	16000
2029	6823	2638	402	203	420	3160	
2030	3729	2704	402	203	420		
2031	3797	2772	402	203	420		
2032	3866	2841	402	203	420		
2033	3937	2912	402	203	420		
2034	4010	2985	402	203	420		
2035	4085	3060	402	203	420		
2036	4162	3137	402	203	420		
2037	4240	3215	402	203	420		
2038	4320	3295	402	203	420		
2039	4402	3377	402	203	420		
2040	4486	3461	402	203	420		
2041	4573	3548	402	203	420		
2042	4662	3637	402	203	420		
2043	4753	3728	402	203	420		
2044	4846	3821	402	203	420		
2045	4942	3917	402	203	420		
合计	98392	57622	7236	3654	7560	6320	16000



合计本项目债券存续期总收入 98392 万元。

## (2) 项目运营成本

项目获得收入后需承担以下各种费用（收入扣款项目）：

序号	计提相关规费名目	计提系数	单位	标准
1	增值税(综合税率)		万元	1.1-1.2-1.3
1.1	销项税额	收入(不含税)	万元	6%，9%，减免等
1.2	进项税金	成本(不含税)	万元	6%，9%，13%等
1.3	固定资产抵扣税金	建安费用、土地等	万元	9%等
2	税金及附加		万元	
2.1	城市建设维护费	增值税	万元	5%
2.2	教育费附加	增值税	万元	5%
2.3	房产税	房屋出租收入(不含税)	万元	12% (承租人承担)
4	经营成本			
4.1	出租管理成本	对应收入	万元	5%
4.2	充电服务成本	对应收入	万元	55%
4.3	产权置换服务费用	对应收入	万元	2%
4.4	土地出让规费	对应收入		20%
4.5	停车位、广告位监管服务费	对应收入		5%

①项目经营成本：参照本项目可研报告成果，经实施方核实，本项目经营成本包括出租性管理成本、充电桩服务成本、产权置换服务费用、土地出让规费等。具体各分项如下：

出租性管理成本（各类用房出租）：经调查，项目区域1年出租性管理成本为5%~10%。小规模为10%，大规模为5%，本项目按5%测算。

停车位、广告位监管服务费：约占其对应收入的5%。

充电桩营运成本：充电桩营运委托第3方，电费约占收入45%，工资及维护等约占收入10%。具体构成如下：经调查，项目区域谷电电费单价约0.3元/度，占对应收入约27%；峰电时间段电费单价

约 1 元/度，占对应收入约 63%，充电时间按照峰谷电时间段各占 50% 预计，则综合电价约占充电桩收入的 45%，运维管理成本按充电桩收入的 10%预测，综上充电服务成本约占对应收入的 55%。

产权置换服务费用：按其收入 2%预测。

土地出让规费：约占其收入的 20%。

②税费：根据现行税收政策规定，综合上述表格“收入计提相关规费名目、计提系数、备注”，经固定资产抵扣税金后，得出本项目综合税费为“0”。

项目运营成本（扣款项目）=经营成本+税费

项目债券存续期（2024~2045 年）项目扣款情况								
收益实现年份	运营成本（万元）						税费	小计
	出租性管理成本	停车监管服务费	广告监管服务费	充电桩运维成本	产权置换服务费用	土地出让规费		
2028	129	20	10	231	63	3200	0	3653
2029	132	20	10	231	63	0	0	456
2030	135	20	10	231	0	0	0	396
2031	139	20	10	231	0	0	0	400
2032	142	20	10	231	0	0	0	403
2033	146	20	10	231		0	0	407
2034	149	20	10	231		0	0	410
2035	153	20	10	231		0	0	414
2036	157	20	10	231		0	0	418
2037	161	20	10	231		0	0	422
2038	165	20	10	231		0	0	426
2039	169	20	10	231		0	0	430
2040	173	20	10	231		0	0	434
2041	177	20	10	231		0	0	438
2042	182	20	10	231		0	0	443
2043	186	20	10	231		0	0	447
2044	191	20	10	231		0	0	452
2045	196	20	10	231		0	0	457
合计	2882	360	180	4158	126	3200	0	10906

综上，在债券存续期（2024 年~2045 年）项目运营成本（扣款项目）10906 万元。

(3) 项目收益

用于资金平衡收益=营运收入-扣款项目（运营成本）

单位：万元、年

年份	项目收入	扣款项目（运营成本）	用于项目资金平衡收益
2028	22759	3653	19106
2029	6823	456	6367
2030	3729	396	3333
2031	3797	400	3397
2032	3866	403	3463
2033	3937	407	3530
2034	4010	410	3600
2035	4085	414	3671
2036	4162	418	3744
2037	4240	422	3818
2038	4320	426	3894
2039	4402	430	3972
2040	4486	434	4052
2041	4573	438	4135
2042	4662	443	4219
2043	4753	447	4306
2044	4846	452	4394
2045	4942	457	4485
合计	98392	10906	87486

合计项目债券存续期（2024~2045 年）用于资金平衡相关总收益 87486 万元。

3、本次债券募投项目收益和现金覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收入为营运收入产生的现金流入，当项目收益不足时，通过政府性基金收入统筹安排，按照核定收入的期限，

本次债券募投项目用于资金平衡相关收益对本息情况为：

### 项目覆盖债券还本付息情况

单位：万元、年

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益
	本金	利息	本息合计	
2024		0.0	0.0	87486
2025		694.3	694.3	
2026		1029.3	1029.3	
2027		1029.3	1029.3	
2028		1029.3	1029.3	
2029		1029.3	1029.3	
2030		1029.3	1029.3	
2031	35000	1029.3	36029.3	
2032		335.0	335.0	
2033		335.0	335.0	
2034		335.0	335.0	
2035	3000	335.0	3335.0	
2036		275.0	275.0	
2037		275.0	275.0	
2038		275.0	275.0	
2039		275.0	275.0	
2040		275.0	275.0	
2041		275.0	275.0	
2042		275.0	275.0	
2043		275.0	275.0	
2044		275.0	275.0	
2045	11000	275.0	11275.0	
合计	49000	10960	59960	
用于资金平衡相关收益对本息覆盖倍数 1.46				

### 四、总体评估

根据 2017 年财政部公布财预[2017]89 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》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（1）资金充足性：从项目借贷本息支付、项目收益结果分析，云和县采真里历史文化街区城市有机更新项目（一期）对本息覆盖倍数 1.46，本次项目能够满足资金筹措充足性的要求。

（2）资金稳定性：本期债券期限 20 年，利息按半年支付，到期还本并支付最后一次利息。项目收益实现前，项目融资付息资金通过政府性基金收入统筹安排。债券存续期内用于资金平衡相关收益完全覆盖融资本息且有盈余资金。可见，在满足项目资金需求后，本次项目债券存续期内均不存在资金缺口且累计资金结余 $\geq 0$ ，项目资金稳定性全部可以得到保证。

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，我们没有注意到导致政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为云和县采真里历史文化街区城市有机更新项目（一期）预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。



## 附录一：现金流量分析测算表

按照项目建设资金投入、项目收益实现时间及项目营运收入现金净流入情况。拟定本期债券利率 2.50%，期限 20 年，利息按半年支付，到期还本并支付最后一次利息。现对云和县采真里历史文化街区城市有机更新项目（一期）进行现金流分析测算如下：

表 1：项目现金流分析表

单位：万元

序号	项目	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	现金流入	190665	45000	18694	18029	14541	20135	7396	4362	7223	3463	3530	3600
1	项目收入现金净流入	87486					19106	6367	3333	3397	3463	3530	3600
2	项目资本金流入	44512	10000	4000	17000	13512	0						
3	债券资金流入	49000	35000	14000	0								
4	政府性基金收入统筹资金	9667	0	694	1029	1029	1029	1029	1029	3826			
二	现金流出	163139	45000	18694	18029	14541	1029	1029	1029	36029	335	335	335
1	建设投入	93512	45000	18000	17000	13512	0						
2	还本	49000								35000			
3	付息	10960	0	694	1029	1029	1029	1029	1029	1029	335	335	335
4	归垫统筹资金	9667											
三	现金变动（一—二）	27526	0	0	0	0	19106	6367	3333	-28806	3128	3195	3265
四	累计盈余资金		0	0	0	0	19106	25473	28806	0	3128	6323	9588

序号	项目	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	现金流入	3671	3744	3818	3894	3972	4052	4135	4219	4306	4394	4485
1	项目收入现金净流入	3671	3744	3818	3894	3972	4052	4135	4219	4306	4394	4485
2	项目资本金流入											
3	债券资金流入											
4	政府性基金收入 统筹资金											
二	现金流出	13002	275	275	275	275	275	275	275	275	275	11275
1	建设投入											
2	还本	3000										11000
3	付息	335	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275
4	归垫统筹资金	9667										
三	现金变动（一一二）	-9331	3469	3543	3619	3697	3777	3860	3944	4031	4119	-6790
四	累计盈余资金	257	3726	7269	10888	14585	18362	22222	26166	30197	34316	27526

(此页无正文)



丽水万邦天义会计师事务所有限公司

中国 浙江

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 10 月 10 日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913311026995197452(1/1)

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 丽水万邦天义会计师事务所有限公司

注册资本 壹佰万元整

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期 2010年01月05日

法定代表人 应进强

住所 浙江丽水市丽青路141号

经营范围

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，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。（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）



登记机关

2023年08月31日





# 会计师事务所 执业证书

名称：丽水万邦天义会计师事务所有限公司  
首席合伙人：  
主任会计师：应进强  
经营场所：浙江丽水市丽青路141号

组织形式：有限责任  
执业证书编号：33000421  
批准执业文号：浙财会字〔2009〕88号  
批准执业日期：2009年12月31日

证书序号：0019774

## 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：

2023年11月22日

中华人民共和国财政部制



詹东 330000121608



吴增元 330000121957