

杭温高铁义乌站南广场站前综合交通枢纽及配套基础设施建设项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

容诚咨字[2025]310F0329 号

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

二〇二五年十月十六日



目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概况	1
(二) 项目立项审批情况	1
(三) 项目性质	1
(四) 项目实施单位	1
(五) 项目业主	1
(六) 项目主管部门	1
(七) 项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模	1
(八) 项目前期准备情况	3
本项目已取得可行性研究报告及可行性研究报告的批复。	3
二、项目概算及资金筹措	3
(一) 项目概算	3
(二) 资金筹措	3
三、项目运营收益与融资平衡情况	4
(一) 运营收入	4
(二) 运营成本	9
(三) 相关税费	11
(四) 项目收益	12
(五) 债券还本付息安排	13
(六) 收益与融资平衡情况	14
(七) 其他事项说明	14
1. 现金流充足性	14
2. 现金流稳定性	18
四、评价结论	18

杭温高铁义乌站南广场站前综合交通枢纽 及配套基础设施建设项目 收益与融资自求平衡财务评估报告

一、项目基本情况

(一) 项目概况

杭温高铁义乌站南广场站前综合交通枢纽及配套基础设施建设项目包括5个单项工程,分别为高铁站前省际省内客运中心建设工程,游客集散中心建设工程,宗泽北路(义乌站)延伸工程,枢纽周边道路建设工程,变电所及配电所建设工程。本项目位于铁路义乌站南侧广场区域。项目实施较大程度上将推动当地的经济发展和社会进步,提高居民的生活水平,实现区域经济均衡与协调发展,且项目建设得到当地政府和群众的极大支持,具有良好的社会效益。

(二) 项目立项审批情况

项目已取得义乌市发展和改革局《关于杭温高铁义乌站南广场站前综合交通枢纽及配套基础设施建设项目建议书兼可行性研究报告的批复》(义发改投〔2023〕168号),项目赋码为2312-330782-04-01-857621。

(三) 项目性质

本项目属于政府投资性项目,为交通基础设施项目,项目可产生一定收益。项目形成资产属于政府所有,相关配套设施由实施单位负责维护运营。

(四) 项目实施单位

本项目实施单位为义乌市交通旅游实业有限公司。

(五) 项目业主

本项目业主单位为义乌铁路与综合枢纽建设管理指挥部。

(六) 项目主管部门

本项目主管部门为义乌铁路与综合枢纽建设管理指挥部。

(七) 项目开工、竣工日期,建设期,主要建设内容及规模

项目开工日期为 2024 年 6 月，竣工日期为 2027 年 12 月，建设期为 42 个月。

项目建设内容与规模：本项目包括 5 个单项工程，分别为高铁站前省际省内客运中心建设工程，游客集散中心建设工程，宗泽北路（义乌站）延伸工程，枢纽周边道路建设工程，变电所及配电所建设工程。

（1）高铁站前省际省内客运中心建设工程

高铁站前省际省内客运中心占地面积 29.12 亩（19416.55 平方米），总建筑面积为 60457.18 平方米，其中地上建筑面积为 41040.63 平方米，建设内容包括站务及服务用房，综合管理用房，便民服务区域；地下建筑面积为 19416.55 平方米，共建设停车位数量 430 个，配建充电桩 85 个。

（2）游客集散中心建设工程

游客集散中心占地面积为 18656.87 平方米，总建筑面积为 61479.55 平方米，其中地上建筑面积为 42822.68 平方米，包含高铁站配套用房、设备管理用房，地下建筑面积为 18656.87 平方米，包含广场地下社会车库及出租车库、下沉庭院、人防工程、地下换乘通廊及地下通道，共建设停车位数量 415 个，配建充电桩 83 个。

（3）宗泽北路（义乌站）延伸工程

宗泽北路（义乌站）延伸工程，包括主线高架桥、辅道以及匝道建设等。主线高架桥南起北站大道南侧洪巡溪桥处，北接跨铁路桥，终点接梅山大道，道路等级为城市主干路，道路全长约 800m，标准桥宽 25m，采用双向六车道，设计车速为 60km/h；地面辅道长约 573m，北站大道南侧路段地面道路宽 64m，北站大道北侧路段地面道路宽 54m，采用双向六车道，设计车速为 40km/h；本工程高架桥在站西支路设置两个进站匝道和一个出站匝道，匝道道路等级为城市支路，长度分别为 350 米、600 米、160 米，宽 8 米，单车道，设计车速为 30km/h。项目同步实施交通、排水、电力通信、照明、景观等附属工程。

（4）枢纽周边道路建设工程

枢纽周边道路，总长为 2166 米，宽度为 18 米，主要包括站南一路北段 100 米、站南四路北段 154 米、站东支路 511 米、站西支路 671 米，站南六路 730 米。

（5）变电所及配电所建设工程

设置 1 座 10kV 配电所，3 座 10/0.4kV 变电所。

（八）项目前期准备情况

本项目已取得可行性研究报告及可行性研究报告的批复，交地确认书，宗泽北路国有建设用地划拨决定书，建设用地预审与选址意见书。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

本项目总投资为 155,644.00 万元，其中工程建设费 122,528.86 万元，工程建设其他费 20,006.45 万元，预备费 8,166.19 万元，建设期利息 4,942.50 万元。详见表 1。

表 1 项目概算表

单位：人民币万元	
项目	金额
1、工程建设费	122,528.86
2、工程建设其他费用	20,006.45
3、预备费	8,166.19
4、建设期利息	4,942.50
合计	155,644.00

（二）资金筹措

本项目资金筹措总额 155,644.00 万元，其中项目资本金 60,644.00 万元（资金来源：财政资金安排），占项目总投资额的 38.96%。发行地方政府专项债券 95,000.00 万元，占项目总投资额的 61.04%。债券发行计划详见表 2，建设期资金平衡表详见表 3。

表2债券发行计划表

单位：人民币万元			
序号	发行年份	发行额度	发行期限（年）
1	2024年8月	10,000.00	30
2	2024年10月	5,000.00	20
3	2024年11月	10,000.00	30
4	2025年10月	2,400.00	20

5	2026年	67,600.00	30
	合计	95,000.00	

注：2024年8月债券发行的实际利率为2.41%；2024年10月债券发行的实际利率为2.37%；2024年11月债券发行的实际利率为2.34%；从客观谨慎角度出发，债券发行利率暂按3.50%测算，符合专项债券发行现状。

表3建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
资金筹措					
项目资本金	-	20,000.00	20,000.00	20,644.00	60,644.00
债券发行	25,000.00	2,400.00	67,600.00	-	95,000.00
上年余额					
合计	25,000.00	22,400.00	87,600.00	20,644.00	155,644.00
资金使用					
资金使用金额合计	25,000.00	22,400.00	87,600.00	20,644.00	155,644.00
资金余额					

三、项目运营收益与融资平衡情况

（一）运营收入

1、收入可行性

本项目建成投入使用后，相关设施可产生租金收入、物业管理费收入、停车费收入、充电桩收入和广告费收入。

2、收入预测

（1）租金收入

本项目建成后可供出租的办公包含站务及服务用房 16040.63 平方米、综合管理用房 10000 平方米、游客集散中心管理用房 25000 平方米。可供出租的配套商业建筑包括便民服务区域 15000 平方米、游客集散中心便民服务 17822.68 平方米。

考虑到义乌市办公区出租价格在 1 至 2.67 元/（平方米·天）之间，以及高铁新城未来的价值，依据谨慎性原则，预估站务及服务用房、综合管理用房、游客集散

中心管理用房租金为 1.80 元/（平方米·天）；义乌市商业出租价格在 4.27 至 13.33 元/（平方米·天）之间，依据谨慎性原则，预估便民服务区域、游客集散中心便民服务租金为 5.00 元/（平方米·天）。租金每三年上涨 5%，运营期第一年出租率为 80%，第二年出租率为 85%，第三年及以后出租率为 90%，每年按 365 天测算。项目运营期内租金收入合计 307,497.78 万元。

表4周边办公用房出租价格市场调研

序号	行政区	所属地区	地址	市场出租价（元/m ² ·天）
1	后宅街道	德胜路商业街	洪深路辅路	2.67
2	北苑街道	星火马村	新业云谷电商产业园	2.17
3		乐购	蒲公英亲子坊	2
4	福田街道	义乌商贸城	福田银座-A 座	2.67
5		义乌商贸城	国信证券大厦	1.83

表5游客集散中心租金依据

序号	行政区	所属地区	商铺类型	经营类型	市场出租价（元/m ² ·天）
1	后宅街道	德胜路商业街	商业街	餐饮美食	13.33
2		德胜路商业街	商业街	餐饮美食	4.85
3		后宅	商业街	餐饮美食	5.62
4		德胜路商业街	门店	其他	4.26
5		后宅区	门店	其他	4.63
6		德胜路商业街	门店	餐饮美食	5.56
7	北苑街道	星火马村	门店	餐饮美食	5.56
8		星火马村	门店	/	7.93
9		乐购	门店	餐饮美食	7.64
10		碧桂园星荟	门店	百货超市	4.67
11		黄杨梅	社区底商	休闲娱乐	7.78
12		黄杨梅	门店	美容美发	4.44
13		乐购	商业街	餐饮美食	6.67
14		天华世纪城	门店	电器通讯	5.83
15	福田街道	义乌商贸城	写字楼配套	餐饮美食	4.33
16		义乌商贸城	商业街	美容美发	4.27
17		义乌商贸城	档口摊位	餐饮美食	5
18		义乌商贸城	商业街	服饰鞋包	4.81
19		义乌商贸城	商业街	餐饮美食	7.67
20		义乌商贸城	商业街	其他	8.33

（2）物业管理费收入

本项目建成后可供出租的办公或厂房包含站务及服务用房 16040.63 平方米、综合管理用房 10000 平方米、游客集散中心管理用房 25000 平方米。可供出租的配套商业建筑包括便民服务区域 15000 平方米、游客集散中心便民服务 17822.68 平方米。

考虑到义乌市办公区物业费价格在 1.5 至 6 元/（平方米·月）之间，以及高铁新城未来的价值，依据谨慎性原则，预估站务及服务用房、综合管理用房、游客集散中心管理用房物业费为 2.25 元/（平方米·月）；义乌市商业物业价格在 4 至 5 元/（平方米·月）之间，依据谨慎性原则，预估便民服务区域、游客集散中心便民服务物业费为 4 元/（平方米·月）。物业费每三年上涨 5%，运营期第一年出租率为 80%，第二年出租率为 85%，第三年及以后出租率为 90%，每年按 365 天测算。项目运营期内物业管理费收入合计 9,720.32 万元。

表6服务用房、综合管理用房、游客集散中心物业费依据

序号	分类	行政区	所属地区	楼盘/类型	写字楼/经营类型	市场价（元/m ² ·月）
1	办公用房	后宅街道	德胜路商业街	西景未来广场	商业综合楼	2.25
2			德胜路商业街	西景未来广场	商业综合楼	2
3		北苑街道	星火马村	和意电商产业园	商业综合楼	1.5
4			乐购	跨界园三区	办公	2
5			乐购	宏信企业管理咨询	办公	2
6			乐购	欧莱美大厦	办公	3
7			黄杨梅	柒悦大厦	办公	3
8			黄杨梅	华统大厦	办公	5
9			天华世纪城	义声文化科技产业园	办公	3
10			天华世纪城	华统大厦	办公	5
11		福田街道	义乌商贸城	备下朱创业之家连么	办公	3
12			义乌商贸城	金融商务区福田银座 A 座	办公	6
13			义乌商贸城	中富广场	办公	6
14			义乌商贸城	跨界好物园	办公	4
15	商铺	/	/	业主提供	/	4
16		福田街道	世贸中心	思达大厦	配套商业	5

17	公共场所	江东街道	义乌市档案馆	4.46
----	------	------	--------	------

(3) 停车费收入

高铁站前省际省内客运中心共建设停车位 430 个，游客集散中心共建设停车位 415 个，根据《浙价法[2018]2 号》以及《关于铁路义乌站停车场机动车停放服务收费标准的复函》等文件，机动车停放服务收费中规定，城市道路公共停车泊位根据区域类型、车型、停车时长、昼夜等不同，按 1.00-12.00 元/小时或 3.00-15.00 元/车次不等的标准收费（或相当于此标准），出于谨慎性原则，高铁站前省际省内客运中心、游客集散中心取每小时停车收费 5.00 元，每个停车位每天可以收取 5 小时费用，则预估每个停车位每日收入为 25 元，运营期第一年负荷率为 70%，第二年负荷率为 75%，第三年及以后负荷率为 80%，每年按 365 天测算。项目运营期内停车费收入合计 17,772.99 万元。

(4) 充电桩收入

高铁站前省际省内客运中心共建设 60kw 快充充电桩 85 个，游客集散中心共建设 60kw 快充充电桩 83 个，参考义乌市充电桩收费标准，平均为 0.5 元/千瓦时，每个充电桩每日充电时长为 4.5 小时。充电桩使用率前三年分别为 80%，85%，90%，后续每年保持 90%使用率，每年按 365 天测算。项目运营期内充电桩收入合计 21,481.99 万元。

(5) 广告费收入

本项目建成后，可实现电梯广告牌 50 个、灯杆广告位 1200 个，小型落地灯箱广告 850 个，大型落地灯箱广告 600 个。每年出租价格参照同类型广告出租，电梯广告每条广告定为 1200 元/条/年、灯杆广告定为 2000 元/年，小型灯箱广告定为 3000 元/条/年，大型落地灯箱广告定为 3500 元/条/年，每个广告位可循环播放 1 条广告，运营期第一年出租率为 70%，第二年出租率为 75%，第三年及以后出租率为 80%。项目运营期内广告费收入合计 16,388.55 万元。

表7广告收费依据

a、电梯广告

标的名称	报名开始时间	报名截至时间	第一年出让	竞价保证	使
------	--------	--------	-------	------	---

			起始价（元/年）	金（元）	用期限
Y41 荷塘月色1 荷塘月色电梯静音广告（76 台电梯）	2022-07-0716:00:00	2022-07-1416:00:00	1200.00	20000	3 年

b、灯杆广告、小型落地灯箱广告、大型落地灯箱广告

标的名称	广告类型	灯杆广告		小型落地灯箱广告	大型落地灯箱广告		第一年出让起始价（元）
	单价（元/年）	2000	2200	3000	3500	4000	
Y73/城建 1/宗泽路（西城路—江滨路）	发布广告	88	/	15	/	2	229000.00
Y73/城建 2/宗泽路（江滨路—和欣路）	发布广告	109	/	/	/	/	218000.00
Y73/城建 3/宗泽路（城中路—江滨路）	发布广告	73	/	/	/	/	146000.00
Y73/城建 4/宗泽路（宾王桥—南山路）	发布广告	/	/	31	17	/	152500.00
Y73/城建 5/宗泽路（西江路—西城路）	发布广告	/	65	/	/	/	143000.00

注：数据来源于 e 交易(Y73)2022 年义乌市部分户外广告设施（场地）使用权公开出让。

根据上述估算，本项目在运营期内(2028-2056 年)可获得运营收入合计 372,861.63 万元，具体明细见表 8。

表 8 运营收入预测表

单位：人民币万元

年度	租金收入	物业管理费收入	停车费收入	充电桩收入	广告费收入	合计
2028 年	7,474.81	236.29	539.74	662.26	497.7	9410.8
2029 年	7,941.98	251.05	578.30	703.65	533.25	10008.23
2030 年	8,829.62	279.11	616.85	745.04	568.80	11039.42
2031 年	8,829.62	279.11	616.85	745.04	568.80	11039.42
2032 年	8,829.62	279.11	616.85	745.04	568.80	11039.42
2033 年	9,271.10	293.07	616.85	745.04	568.80	11494.86
2034 年	9,271.10	293.07	616.85	745.04	568.80	11494.86
2035 年	9,271.10	293.07	616.85	745.04	568.80	11494.86
2036 年	9,734.65	307.72	616.85	745.04	568.80	11973.06

2037 年	9,734.65	307.72	616.85	745.04	568.80	11973.06
2038 年	9,734.65	307.72	616.85	745.04	568.80	11973.06
2039 年	10,221.38	323.11	616.85	745.04	568.80	12475.18
2040 年	10,221.38	323.11	616.85	745.04	568.80	12475.18
2041 年	10,221.38	323.11	616.85	745.04	568.80	12475.18
2042 年	10,732.45	339.26	616.85	745.04	568.80	13002.4
2043 年	10,732.45	339.26	616.85	745.04	568.80	13002.4
2044 年	10,732.45	339.26	616.85	745.04	568.80	13002.4
2045 年	11,269.08	356.23	616.85	745.04	568.80	13556
2046 年	11,269.08	356.23	616.85	745.04	568.80	13556
2047 年	11,269.08	356.23	616.85	745.04	568.80	13556
2048 年	11,832.53	374.04	616.85	745.04	568.80	14137.26
2049 年	11,832.53	374.04	616.85	745.04	568.80	14137.26
2050 年	11,832.53	374.04	616.85	745.04	568.80	14137.26
2051 年	12,424.16	392.74	616.85	745.04	568.80	14747.59
2052 年	12,424.16	392.74	616.85	745.04	568.80	14747.59
2053 年	12,424.16	392.74	616.85	745.04	568.80	14747.59
2054 年	13,045.36	412.38	616.85	745.04	568.80	15388.43
2055 年	13,045.36	412.38	616.85	745.04	568.80	15388.43
2056 年	13,045.36	412.38	616.85	745.04	568.80	15388.43
合计	307,497.78	9,720.32	17,772.99	21,481.99	16,388.55	372,861.63

（二）运营成本

本项目运营成本主要包括人员成本、燃料动力费、材料采购费、设施维护费及其他费用。

（1）人员成本

本项目设置 85 个岗位，平均用人成本（包括工资及福利费）参照《关于公布 2022 年金华市人力资源市场工资价位及企业人工成本信息的通知》，取 8 万元/（人·年）。工资及福利费每年上涨 2.00%。其中管理人员 5 人，设备维修 5 人，安保 40 人，保洁 30 人，其他 5 人，债券存续期内发生的人员工资及福利费 26,378.69 万元。

（2）燃料动力费

项目燃料动力支出包括项目水、电、天然气等支出费用，每年按运营收入（除充电桩收入外）金额的 1.00%预估。项目运营期内燃料动力费合计 3,513.78 万元；

（3）材料采购费

本项目材料采购费按照营运收入的 4.00%进行测算，项目运营期内发生的材料采购费合计 14,914.47 万元；

（4）设施维护费

本项目设施维护费按照项目投资总额的 1.00%进行计算，项目运营期内设施维护费合计 45,136.76 万元；

（5）其他费用

本项目其他费用主要由其他管理费用构成，其他管理费用是指为管理和组织经营活动所发生的各项费用，每年按照营运收入的 1.00%计算，项目运营期内其他费用合计 3,728.58 万元。

根据上述估算，本项目在运营期内（2028-2056 年）运营成本合计 93,672.28 万元，具体明细见表 9。

表 9 运营成本预测表

单位：人民币万元

年度	人员成本	燃料动力费	材料采购费	设施维护费	其他费用	合计
2028 年	680.00	87.49	376.43	1,556.44	94.11	2,794.47
2029 年	693.60	93.05	400.33	1,556.44	100.08	2,843.50
2030 年	707.47	102.94	441.58	1,556.44	110.39	2,918.82
2031 年	721.62	102.94	441.58	1,556.44	110.39	2,932.97
2032 年	736.05	102.94	441.58	1,556.44	110.39	2,947.40
2033 年	750.77	107.50	459.79	1,556.44	114.95	2,989.45
2034 年	765.79	107.50	459.79	1,556.44	114.95	3,004.47
2035 年	781.11	107.50	459.79	1,556.44	114.95	3,019.79
2036 年	796.73	112.28	478.92	1,556.44	119.73	3,064.10
2037 年	812.66	112.28	478.92	1,556.44	119.73	3,080.03
2038 年	828.92	112.28	478.92	1,556.44	119.73	3,096.29
2039 年	845.49	117.30	499.01	1,556.44	124.75	3,142.99

2040 年	862.40	117.30	499.01	1,556.44	124.75	3,159.90
2041 年	879.65	117.30	499.01	1,556.44	124.75	3,177.15
2042 年	897.25	122.57	520.10	1,556.44	130.02	3,226.38
2043 年	915.19	122.57	520.10	1,556.44	130.02	3,244.32
2044 年	933.49	122.57	520.10	1,556.44	130.02	3,262.62
2045 年	952.16	128.11	542.24	1,556.44	135.56	3,314.51
2046 年	971.21	128.11	542.24	1,556.44	135.56	3,333.56
2047 年	990.63	128.11	542.24	1,556.44	135.56	3,352.98
2048 年	1,010.44	133.92	565.49	1,556.44	141.37	3,407.66
2049 年	1,030.65	133.92	565.49	1,556.44	141.37	3,427.87
2050 年	1,051.27	133.92	565.49	1,556.44	141.37	3,448.49
2051 年	1,072.29	140.03	589.90	1,556.44	147.48	3,506.14
2052 年	1,093.74	140.03	589.90	1,556.44	147.48	3,527.59
2053 年	1,115.61	140.03	589.90	1,556.44	147.48	3,549.46
2054 年	1,137.92	146.43	615.54	1,556.44	153.88	3,610.21
2055 年	1,160.68	146.43	615.54	1,556.44	153.88	3,632.97
2056 年	1,183.90	146.43	615.54	1,556.44	153.88	3,656.19
合计	26,378.69	3,513.78	14,914.47	45,136.76	3,728.58	93,672.28

（三）相关税费

基本假设和依据：根据《全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税[2016]36号和《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）相关规定，本项目选择适用一般计税方法进行计税。工程建设费122,528.86万元，工程建设其他费用20,006.45万元，按照9%计算增值税进项税额，预计取得可抵扣进项税11,768.97万元；本项目充电桩收入增值税税率按照13%计算，预计产生销项税额共计2,471.31万元；本项目租金收入、停车费收入和广告费收入增值税税率按照9%计算，预计产生销项税额共计28,210.45万元；本项目租物业管理费收入增值税税率按照6%计算，预计产生销项税额共计550.19万元；燃料动力费增值税税率按照13%结算，维修费增值税税率按照6%结算，运营成本预计取得进项税4,886.01万元，应缴纳增值税14,576.97万元。根据《房产税暂行条例》规定，房产税按租赁收入的12%计算缴纳，应缴纳房产税33,852.94万元。城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加三项税费分别按增值税的7%、3%、2%计算，附加税合计1,749.22万元。经测算，相关税费合计50,179.13万元。

（四）项目收益

本项目债券存续期内总收入 372,861.63 万元，总成本 143,851.41 万元，总收入 229,010.22 万元，可用于归还债券本息的项目收益合计 229,010.22 万元。项目分年收益明细表见表 10。

表 10 项目分年收益明细表

单位：人民币万元

年度	运营收入合计	运营成本合计	相关税费	项目收益合计
2028 年	9,410.80	2,794.47	822.91	5,793.42
2029 年	10,008.23	2,843.50	874.35	6,290.38
2030 年	11,039.42	2,918.82	972.07	7,148.53
2031 年	11,039.42	2,932.97	972.07	7,134.38
2032 年	11,039.42	2,947.40	972.07	7,119.95
2033 年	11,494.86	2,989.45	1,020.67	7,484.74
2034 年	11,494.86	3,004.47	1,020.67	7,469.72
2035 年	11,494.86	3,019.79	1,020.67	7,454.40
2036 年	11,973.06	3,064.10	1,071.70	7,837.26
2037 年	11,973.06	3,080.03	1,071.70	7,821.33
2038 年	11,973.06	3,096.29	1,071.70	7,805.07
2039 年	12,475.18	3,142.99	1,125.29	8,206.90
2040 年	12,475.18	3,159.90	1,125.29	8,189.99
2041 年	12,475.18	3,177.15	1,125.29	8,172.74
2042 年	13,002.40	3,226.38	1,613.28	8,162.74
2043 年	13,002.40	3,244.32	2,211.47	7,546.61
2044 年	13,002.40	3,262.62	2,211.47	7,528.31
2045 年	13,556.00	3,314.51	2,317.34	7,924.15
2046 年	13,556.00	3,333.56	2,317.34	7,905.10
2047 年	13,556.00	3,352.98	2,317.34	7,885.68
2048 年	14,137.26	3,407.66	2,428.49	8,301.11
2049 年	14,137.26	3,427.87	2,428.49	8,280.90
2050 年	14,137.26	3,448.49	2,428.49	8,260.28
2051 年	14,747.59	3,506.14	2,545.23	8,696.22
2052 年	14,747.59	3,527.59	2,545.23	8,674.77

2053 年	14,747.59	3,549.46	2,545.23	8,652.90
2054 年	15,388.43	3,610.21	2,667.76	9,110.46
2055 年	15,388.43	3,632.97	2,667.76	9,087.70
2056 年	15,388.43	3,656.19	2,667.76	9,064.48
合计	372,861.63	93,672.28	50,179.13	229,010.22

（五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券95,000.00万元，期限30年，其中2024年8月已发行10,000.00万元，期限30年，实际年利率2.41%，到期本息合计17,230.00万元；2024年10月已发行5,000.00万元，期限30年，实际年利率2.37%，到期本息合计8,555.00万元；2024年11月已发行10,000.00万元，期限30年，实际年利率2.34%，到期本息合计17,020.00万元；2025年10月拟发行2,400.00万元，期限20年，预计年利率2.50%，到期本息合计3,600.00万元；2026年拟发行67,600.00万元，期限30年，预计年利率3.00%，到期本息合计128,440.00万元；本项目专项债券本息合计总计174,845.00万元。本次债券每半年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。债券还本付息安排表见表11。

表11债券还本付息安排表

单位：人民币万元

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年8月		10,000.00		10,000.00	-	-
2024年10月	10,000.00	5,000.00		15,000.00	-	-
2024年11月	15,000.00	10,000.00		25,000.00	-	-
2025年10月	25,000.00	2,400.00		27,400.00	593.50	593.50
2026	27,400.00	67,600.00		95,000.00	1,667.50	1,667.50
2027	95,000.00			95,000.00	2,681.50	2,681.50
2028	95,000.00			95,000.00	2,681.50	2,681.50
2029	95,000.00			95,000.00	2,681.50	2,681.50
2030	95,000.00			95,000.00	2,681.50	2,681.50
2031	95,000.00			95,000.00	2,681.50	2,681.50
2032	95,000.00			95,000.00	2,681.50	2,681.50
2033	95,000.00			95,000.00	2,681.50	2,681.50
2034	95,000.00			95,000.00	2,681.50	2,681.50
2035	95,000.00			95,000.00	2,681.50	2,681.50

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
2036	95,000.00			95,000.00	2,681.50	2,681.50
2037	95,000.00			95,000.00	2,681.50	2,681.50
2038	95,000.00			95,000.00	2,681.50	2,681.50
2039	95,000.00			95,000.00	2,681.50	2,681.50
2040	95,000.00			95,000.00	2,681.50	2,681.50
2041	95,000.00			95,000.00	2,681.50	2,681.50
2042	95,000.00			95,000.00	2,681.50	2,681.50
2043	95,000.00			95,000.00	2,681.50	2,681.50
2044	95,000.00			95,000.00	2,681.50	2,681.50
2045	95,000.00		2,400.00	92,600.00	2,681.50	5,081.50
2046	92,600.00			92,600.00	2,621.50	2,621.50
2047	92,600.00			92,600.00	2,621.50	2,621.50
2048	92,600.00			92,600.00	2,621.50	2,621.50
2049	92,600.00			92,600.00	2,621.50	2,621.50
2050	92,600.00			92,600.00	2,621.50	2,621.50
2051	92,600.00			92,600.00	2,621.50	2,621.50
2052	92,600.00			92,600.00	2,621.50	2,621.50
2053	92,600.00			92,600.00	2,621.50	2,621.50
2054	92,600.00		25,000.00	67,600.00	2,621.50	27,621.50
2055	67,600.00			67,600.00	2,028.00	2,028.00
2056	67,600.00		67,600.00	-	1,014.00	68,614.00
合计		95,000.00	95,000.00		79,845.00	174,845.00

（六）收益与融资平衡情况

上述估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 229,010.22 万元，对应本项目融资到期本息总计 174,845.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.31。项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

（七）其他事项说明

1. 现金流充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到1.31倍。我们未注意到本项目在专项债券存续期内的资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。各年度现金流分析测算表详见表8。

表8现金流测算表

单位：人民币万元

项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
现金流入	528,505.63	25,000.00	22,400.00	87,600.00	20,644.00	9,410.80	10,008.23	11,039.42	11,039.42	11,039.42	11,494.86	11,494.86
资本金流入	60,644.00	-	20,000.00	20,000.00	20,644.00							
债券资金流入	95,000.00	25,000.00	2,400.00	67,600.00								
运营期现金流入	372,861.63					9,410.80	10,008.23	11,039.42	11,039.42	11,039.42	11,494.86	11,494.86
现金流出	474,340.41	25,000.00	22,993.50	89,267.50	26,942.88	6,399.35	6,572.39	6,586.54	6,600.97	6,691.62	6,706.64	6,721.96
建设期资金流出	155,644.00	25,000.00	22,400.00	87,600.00	20,644.00							
运营期现金流出	143,851.41					3,617.38	3,717.85	3,890.89	3,905.04	3,919.47	4,010.12	4,025.14
债券还本付息	174,845.00	-	593.50	1,667.50	2,681.50	2,681.50	2,681.50	2,681.50	2,681.50	2,681.50	2,681.50	2,681.50
当年项目现金净流入	54,165.22	-	-593.50	-1,667.50	-6,298.88	3,011.45	3,435.84	4,452.88	4,438.45	4,347.80	4,788.22	4,772.90
期末项目累计现金结存额	54,165.22	-	-593.50	-2,261.00	-8,559.88	-5,548.43	-2,112.59	2,340.29	6,778.74	11,126.54	15,914.76	20,687.66

续上表:

项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
现金流入	11,494.86	11,973.06	11,973.06	11,973.06	12,475.18	12,475.18	12,475.18	13,002.40	13,002.40	13,002.40	13,556.00	13,556.00
资本金流入												
债券资金流入												
运营期现金流入	11,494.86	11,973.06	11,973.06	11,973.06	12,475.18	12,475.18	12,475.18	13,002.40	13,002.40	13,002.40	13,556.00	13,556.00
现金流出	6,817.30	6,833.23	6,849.49	6,949.78	6,966.69	6,983.94	7,521.16	8,137.29	8,155.59	8,313.35	10,732.40	8,291.82
建设期资金流出												
运营期现金流出	4,040.46	4,135.80	4,151.73	4,167.99	4,268.28	4,285.19	4,302.44	4,839.66	5,455.79	5,474.09	5,631.85	5,650.90
债券还本付息	2,681.50	2,681.50	2,681.50	2,681.50	2,681.50	2,681.50	2,681.50	2,681.50	2,681.50	2,681.50	5,081.50	2,621.50
当年项目现金净流入	4,677.56	5,139.83	5,123.57	5,023.28	5,508.49	5,491.24	4,954.02	4,865.11	4,846.81	4,689.05	2,823.60	5,264.18
期末项目累计现金结存 额	25,365.22	30,505.05	35,628.62	40,651.90	46,160.39	51,651.63	56,605.65	61,470.76	66,317.57	71,006.62	73,830.22	79,094.40

续上表:

项目	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
现金流入	13,556.00	14,137.26	14,137.26	14,137.26	14,747.59	14,747.59	14,747.59	15,388.43	15,388.43	15,388.43
资本金流入										
债券资金流入										
运营期现金流入	13,556.00	14,137.26	14,137.26	14,137.26	14,747.59	14,747.59	14,747.59	15,388.43	15,388.43	15,388.43
现金流出	8,457.65	8,477.86	8,498.48	8,672.87	8,694.32	8,716.19	8,899.47	33,922.23	8,351.95	68,614.00
建设期资金流出										
运营期现金流出	5,670.32	5,836.15	5,856.36	5,876.98	6,051.37	6,072.82	6,094.69	6,277.97	6,300.73	6,323.95
债券还本付息	2,621.50	2,621.50	2,621.50	2,621.50	2,621.50	2,621.50	2,621.50	27,621.50	2,028.00	68,614.00
当年项目现金净流入	5,098.35	5,659.40	5,638.78	5,464.39	6,053.27	6,031.40	5,848.12	-18,533.80	7,036.48	-53,225.57
期末项目累计现金结存额	84,192.75	89,852.15	95,490.93	100,955.32	107,008.59	113,039.99	118,888.11	100,354.31	107,390.79	54,165.22

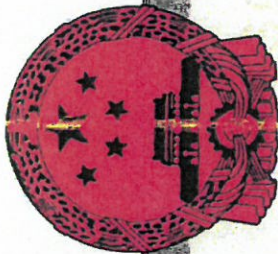
2.现金流稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内（2024年-2056年）各年现金净流量，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2056年项目本息偿还后，仍有54,165.22万元的期末结余资金。

四、评价结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以及完成资金筹措，并以各项运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到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。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足杭温高铁义乌站南广场站前综合交通枢纽及配套基础设施建设项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



营业执照

统一社会信用代码
91330402MA28AT3A2L



扫描二维码
“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 容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 浙江分所
类型 特殊的普通合伙企业分支机构

负责人 濮文斌
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 2016年11月23日

营业期限 2016年11月23日至长期

住所(经营场所) 浙江省杭州市下城区环城北路169号汇金国际大厦西2幢1601室



登记机关

2019

07

年 月 日



会计师事务所分所 执业证书



名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
浙江分所

负责人：濮文斌

经营场所：杭州市下城区环城北路169号
汇金国际大厦西2幢1601室

分所执业证书编号：110100323301

批准执业文号：浙财会〔2017〕2号

批准执业日期：2017年1月23日

浙江分所

证书序号：5002888

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、《会计师事务所分所执业证书》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》。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
业务报告附件专用



发证机关：

中华人民共和国财政部制