

金义自贸区数字经济产业园及基础设施配套工程  
收益与融资自求平衡财务评估报告

容诚咨字[2025]310F0340 号

容诚会

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.....	2
(四) 项目实施单位.....	2
(五) 项目业主.....	2
(六) 项目主管部门.....	2
(七) 项目开工、竣工日期, 建设期, 主要建设内容及规模.....	2
(八) 项目前期准备情况.....	3
二、项目概算及资金筹措.....	3
(一) 项目概算.....	3
(二) 资金筹措.....	4
三、项目运营收益与融资平衡情况.....	5
(一) 运营收入.....	5
(二) 运营成本.....	17
(三) 相关税费.....	19
(四) 项目收益.....	19
(五) 债券还本付息安排.....	20
(六) 收益与融资平衡情况.....	21
(七) 其他事项说明.....	21
1. 现金流充足性.....	21
2. 现金流稳定性.....	24
四、评价结论.....	24

## 金义自贸区数字经济产业园及基础设施配套工程

### 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

项目位于金义新区“未来城市中心”核心区、自贸区金东区块，是金义两城中心位置，紧邻杭金衢高速公路和甬金高速公路出入口，金义快速路（金港大道）从中部穿过，东华街位于区块东侧，宏业路位于区块南侧。本项目以数字经济、产业孵化、宜居配套、基础设施等功能为主，构建以数字经济产业为核心，生产生活服务配套完善，自贸区生态环境优美的数字经济产业园，打造以数字经济产业园为主要服务载体，围绕“数字产城·创智大脑”的总体目标，构建“一心两廊·双核四片”的总体结构布局。以城市综合服务核心为统领，东侧规划一处数字经济产业园，发展“数字孵化+数字人才+数字电商”产业链条，西侧依托在建的数字经济总部，发展“数字贸易+自贸展示+数字办公”产业链条。并通过金港大道数字产业走廊和宏业路城市生态走廊进行串联，统筹东部智能制造产业、中部未来产业、北部智能制造产业、西部商贸物流产业等4大片区一体的高品质数字化产业空间。

##### (二) 项目立项审批情况

本项目已经取得金华市金东区发展和改革局文件《关于金义自贸区数字经济产业园及基础设施配套工程可行性研究报告的批复》（金东发改投〔2022〕162号）。

本项目已经取得金华市金东区发展和改革局文件《关于金义自贸区数字经济产业园及基础设施配套工程-深塘坞纵一路（金义快速路-宏业路）等5条道路新建工程初步设计的批复》（金东发改投〔2023〕70号）。

本项目已经取得金华市金东区发展和改革局文件《关于金义自贸区数字经济产业园及基础设施配套工程-金山大道提档改造工程（华丰路部分）初步设计的批复》（金东发改投〔2023〕71号）。



项目代码：2211-330703-04-01-695905。

### （三）项目性质

本项目属于政府性投资项目。本项目是基础设施建设工程，为公益性项目。本项目所属市政和产业园领域，项目本身有一定的收入。

### （四）项目实施单位

本项目实施单位为金华市金义新区新城建设管理中心。

### （五）项目业主

本项目业主为金义新区新城建设管理中心，事业单位。

### （六）项目主管部门

本项目主管部门为金华市金义新区管理委员会。

### （七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

本项目目前招投标工作已结束，项目已开工，预计到2026年3月底完工，建设期29个月。

主要建设内容和规模：本项目将聚焦制度创新、贸易创新、数字赋能、强链补链，全力建设国际小商品自由贸易中心，打造数字贸易新高地，建设“数字贸易先行示范区”，完善跨境电商等数字贸易业态支撑体系建设，推动传统优势产业数字化改造，实施“产业大脑+未来工厂”新智造，搭建区域级“5G+工业互联网平台”，项目主要分为4个单项工程，主要建设内容包括数字经济产业园建设工程、数字经济产业园服务中心套设施提升工程、产业智慧大脑系统工程、数字自贸区综合交通提升工程（见表1）。

表1 工程项目建设规划明细表

序号	项目	建设内容
一	数字经济产业园建设工程	数字经济产业园区建设工程包含数字经济产业中心建设工程、数字产业孵化平台建设工程、配套人才公寓建设工程总建筑面积约153,340.68 m <sup>2</sup> ，其中地上建筑面积约
1.1	数字经济产业园区建设工程	



1.2	数字经济产业园配套工程	112,750.50 m <sup>2</sup> 地下建筑面积约 40,590.18 m <sup>2</sup> ；数字经济产业园配套工程主要是道路建设。
二	数字经济产业园服务中心配套设施提升工程	金义新区全民健身配套工程用地面积约 80,000 m <sup>2</sup> ；健康生态湖整治提升工程用地面积约 37,057 m <sup>2</sup> 。
2.1	金义新区全民健身配套工程	
2.2	健康生态湖整治提升工程	
三	产业智慧大脑系统工程	建设内容包括工业互联网平台、行业数据仓、互联网门户、能力组件、大数据、人工智能、云计算等功能。
四	数字自贸区综合交通提升工程	主要是道路新建（720m）和道路提升工程(10426m)。
4.1	两横三纵货运通道提升工程	
4.2	金义片区交通路网提升工程	

#### （八）项目前期准备情况

本项目已经取得金华市金东区发展和改革局文件《关于金义自贸区数字经济产业园及基础设施配套工程可行性研究报告的批复》（金东发改投（2022）162号），部分道路的初步设计批复，其他相关审批手续正在办理中。

### 二、项目概算及资金筹措

#### （一）项目概算

本项目概算 224,781.10 万元，其中工程费用 195,456.20 万元，工程建设其他费用 18,781.04 万元（其中建设用地费 3,360.00 万元），预备费 10,543.86 万元。具体见下表 2。

表 2 项目总投资概算表

单位：人民币万元

项目	估算金额
----	------

1、工程建设费用	195,456.20
2、工程建设其他费用	15421.04
3、预备费	10,543.86
4、土地费	3,360.00
合计	224,781.10

(二) 资金筹措

本项目概算 224,781.10 万元，其中：项目资本金 89,781.10 万元（资金来源：区财政资金和自有资金），占总投资的 39.94%，项目资本金暂未到位，后续随项目开展将逐步到位；发行地方政府专项债券 135,000.00 万元，占 60.06%。专项债发行计划见表 3，建设期资金平衡情况见下表 4。

表3 债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限（年）
1	2023年6月份	15,000.00	20
2	2024年2月份	5,000.00	20
3	2024年6月份	20,000.00	20
4	2025年2月份	10,000.00	20
5	2025年5月份	30,000.00	20
6	2025年10月份	15,000.00	20
7	2026年	40,000.00	20
合计		135,000.00	20

注：从客观谨慎角度出发，2023年6月份发行债券实际利率2.97%，2024年2月份发行债券实际利率2.58%、2024年6月份发行债券实际利率2.49%、2025年2月发行债券实际利率2.03%，2025年5月发行债券实际利率2.02%据此测算，2025年10月及以后发行期限20年的债券发行实际利率暂按2.50%测算，符合专项债券发行现状。

表4 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金筹措					
项目资本金			20,000.00	69,781.10	89,781.10
债券发行	15,000.00	25,000.00	55,000.00	40,000.00	135,000.00
上年余额					-
合计	15,000.00	25,000.00	75,000.00	109,781.10	224,781.10
资金使用					-
资金使用合计	15,000.00	25,000.00	75,000.00	109,781.10	224,781.10
资金余额					

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

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

根据项目预测，项目各项服务及收费标准在运营期按照每 5 年 10% 的增长速度。本项目建成投入使用后，金义新区新城建设管理中心将对其进行运行和管理，本项目收益主要为停车位收入、充电桩收入、物业服务及租赁收入、媒体广告收入、园区研学会议服务收入等。随着市场开发进度及运营能力的逐渐提高，经营收入将进入平稳期。根据测算，在项目运营测算期内，本项目共计能产生经营性收入合计 400,419.84 万元。

2、收入测算

（1）物业服务及租赁收入

1）经营性配套用房租赁

本项目经营性配套用房合计 73,845.35 平米，其中数字产业平台配套经营性用房 11,275.05 m²，孵化中心配套经营性用房 61,650.30 m²，全民健身工程配套经营性用 房



720.00 m²，健康生态湖配套经营性用房 200.00 m²。项目出租率按照 90%考虑。项目建设地点位于金义新区，周边同类物业出租价格约为 2-3 元/平米/日。本项目经营性配套用房出租价格根据《项目可行性研究报告》及所在地周边区域市场价格制定，按照 2 元/平米/日即 60 元/平米/月计算；考虑通货膨胀等因素，租金标准按照每 5 年增长 10%，每年按照 360 天计算。运营期前 3 年经营负荷按照 70%、80%、90%考虑，第 4 年开始按照 100%考虑。运营期内经营性配套用房租赁收入合计 115,174.97 万元。

经测算，债券存续期内该收入详见下表 5。

表 5 经营性配套用房租赁收入表

年度	总租赁面积	出租率	负荷率	租金 (元/平/月)	收入(万元)
2026	73,845.35	0.90	70%	60.00	3,349.63
2027	73,845.35	0.90	80%	60.00	3,828.14
2028	73,845.35	0.90	90%	60.00	4,306.66
2029	73,845.35	0.90	100%	60.00	4,785.18
2030	73,845.35	0.90	100%	60.00	4,785.18
2031	73,845.35	0.90	100%	66.00	5,263.70
2032	73,845.35	0.90	100%	66.00	5,263.70
2033	73,845.35	0.90	100%	66.00	5,263.70
2034	73,845.35	0.90	100%	66.00	5,263.70
2035	73,845.35	0.90	100%	66.00	5,263.70
2036	73,845.35	0.90	100%	72.60	5,790.07
2037	73,845.35	0.90	100%	72.60	5,790.07
2038	73,845.35	0.90	100%	72.60	5,790.07
2039	73,845.35	0.90	100%	72.60	5,790.07
2040	73,845.35	0.90	100%	72.60	5,790.07
2041	73,845.35	0.90	100%	79.86	6,369.07
2042	73,845.35	0.90	100%	79.86	6,369.07
2043	73,845.35	0.90	100%	79.86	6,369.07
2044	73,845.35	0.90	100%	79.86	6,369.07
2045	73,845.35	0.90	100%	79.86	6,369.07
2046	73,845.35	0.90	100%	87.85	7,005.98
合计					115,174.97

## 2) 人才公寓租赁收入

本项目配套有人才公寓，可租赁面积 33,825.15 平方米，拟按 1.00 元/平方米/日即 30 元/平方米/月收费，每年按照 360 天计算，出租率 90%。考虑通货膨胀等因素，租金单价按照每 5 年增长 10%，运营期前 3 年经营负荷按照 70%、80%、90%考虑，第 4 年开始按照 100%考虑。运营期内人才公寓租赁收入合计 26,378.16 万元。经测算，债券存续期内该收入详见下表 6。

表 6 人才公寓租赁收入表

年度	总租赁面积	出租率	负荷率	租金 (元/平/月)	收入(万元)
2026	33,825.15	0.90	70%	30.00	767.15
2027	33,825.15	0.90	80%	30.00	876.75
2028	33,825.15	0.90	90%	30.00	986.34
2029	33,825.15	0.90	100%	30.00	1,095.93
2030	33,825.15	0.90	100%	30.00	1,095.93
2031	33,825.15	0.90	100%	33.00	1,205.53
2032	33,825.15	0.90	100%	33.00	1,205.53
2033	33,825.15	0.90	100%	33.00	1,205.53
2034	33,825.15	0.90	100%	33.00	1,205.53
2035	33,825.15	0.90	100%	33.00	1,205.53
2036	33,825.15	0.90	100%	36.30	1,326.08
2037	33,825.15	0.90	100%	36.30	1,326.08
2038	33,825.15	0.90	100%	36.30	1,326.08
2039	33,825.15	0.90	100%	36.30	1,326.08
2040	33,825.15	0.90	100%	36.30	1,326.08
2041	33,825.15	0.90	100%	39.93	1,458.69
2042	33,825.15	0.90	100%	39.93	1,458.69
2043	33,825.15	0.90	100%	39.93	1,458.69
2044	33,825.15	0.90	100%	39.93	1,458.69
2045	33,825.15	0.90	100%	39.93	1,458.69
2046	33,825.15	0.90	100%	43.92	1,604.56
合计					26,378.16

## 3) 物业服务收入



本项目租赁用房建筑面积合计 107,670.50 平方米。根据《项目可行性研究报告》和当地物业费标准，物业费标准通常为 1.6-4 元/平方米，本项目物业费单价按 2 元/平方米/月考虑。项目出租率为 90%。考虑通货膨胀等因素，费用标准按照每 5 年增长 10%。运营期前 3 年经营负荷按照 70%、80%、90%考虑，第 4 年开始按照 100%考虑。运营期物业等服务费收入合计 5,597.75 万元。经测算，债券存续期内该收入详见下表 7 所示。

表 7 物业服务收入表

年度	总租赁面积	出租率	负荷率	物业 (元/平/月)	收入 (万元)
2026	107,670.50	0.90	70%	2.00	162.80
2027	107,670.50	0.90	80%	2.00	186.05
2028	107,670.50	0.90	90%	2.00	209.31
2029	107,670.50	0.90	100%	2.00	232.57
2030	107,670.50	0.90	100%	2.00	232.57
2031	107,670.50	0.90	100%	2.20	255.83
2032	107,670.50	0.90	100%	2.20	255.83
2033	107,670.50	0.90	100%	2.20	255.83
2034	107,670.50	0.90	100%	2.20	255.83
2035	107,670.50	0.90	100%	2.20	255.83
2036	107,670.50	0.90	100%	2.42	281.41
2037	107,670.50	0.90	100%	2.42	281.41
2038	107,670.50	0.90	100%	2.42	281.41
2039	107,670.50	0.90	100%	2.42	281.41
2040	107,670.50	0.90	100%	2.42	281.41
2041	107,670.50	0.90	100%	2.66	309.55
2042	107,670.50	0.90	100%	2.66	309.55
2043	107,670.50	0.90	100%	2.66	309.55
2044	107,670.50	0.90	100%	2.66	309.55
2045	107,670.50	0.90	100%	2.66	309.55
2046	107,670.50	0.90	100%	2.93	340.50
合计					5,597.75

综上，本项目运营期物业租赁收入合计 147,150.88 万元。



## (2) 停车位收入

本项目建成后，预计停车泊位约 3000 个。参照《金华市区政府定价停车服务收费标准》的收费标准、场地人流情况及所在地现行停车收费标准，按照 5 元/次，每日周转 6 次，因此项目停车位按照 30 元/个/日计算。考虑物价上涨等因素，停车费按每 5 年增长 10% 计，运营期前 3 年经营负荷按照 70%、80%、90% 考虑，第 4 年及以后年份开始按照 90% 考虑。经估算，债券存续期内，停车费收入共计 71,969.13 万元。经测算，债券存续期内该收入详见下表 8 所示。

表 8 停车位收入表

年度	停车位	停车费 (元/日)	负荷率	收入 (万元)
2026	3,000.00	30.00	70%	2,299.50
2027	3,000.00	30.00	80%	2,628.00
2028	3,000.00	30.00	90%	2,956.50
2029	3,000.00	30.00	90%	2,956.50
2030	3,000.00	30.00	90%	2,956.50
2031	3,000.00	33.00	90%	3,252.15
2032	3,000.00	33.00	90%	3,252.15
2033	3,000.00	33.00	90%	3,252.15
2034	3,000.00	33.00	90%	3,252.15
2035	3,000.00	33.00	90%	3,252.15
2036	3,000.00	36.30	90%	3,577.37
2037	3,000.00	36.30	90%	3,577.37
2038	3,000.00	36.30	90%	3,577.37
2039	3,000.00	36.30	90%	3,577.37
2040	3,000.00	36.30	90%	3,577.37
2041	3,000.00	39.93	90%	3,938.06
2042	3,000.00	39.93	90%	3,938.06
2043	3,000.00	39.93	90%	3,938.06
2044	3,000.00	39.93	90%	3,938.06
2045	3,000.00	39.93	90%	3,938.06
2046	3,000.00	43.98	90%	4,334.23
合计				71,969.13

## (3) 充电桩收入

停车场项目建成后总共形成约 450 个充电桩。充电桩价格参照周边区域充电站价格水平 0.8 元/千瓦时（详见表 9），基于谨慎性原则考虑，项目建成后充电桩价格水平按 0.8 元/千瓦计算，充电桩日工作时长依 3 小时计，功率按 60 千瓦计，年工作时长为 1095 小时，考虑物价每 5 年上调 10%，预测每年每个充电桩收入为 5.26 万元，因此本项目设置充电桩服务费收入=含税日均收费\*充电桩数量\*利用率\*365 天/(1+销项税)。含税日均收费=每度电费\*功率\*每日时间。每个充电桩含税日均收费=0.8\*60\*3=144 元。在债券存续期内，充电桩收入共计 58,391.77 万元，详见表 10。

表 9 金华市金东区周边区域充电桩收费情况

序号	充电站	充电费（元/千瓦时）	服务费（元/千瓦时）
1	浙江省金华市金东区东关充电站	1.10	0.8
2	浙江省金华市金东区法明街充电站	1.04	0.8

表10 充电桩收入表

年度	充电桩数量	充电功率	收入（万元）
2026	450.00	60.00	2,367.00
2027	450.00	60.00	2,367.00
2028	450.00	60.00	2,367.00
2029	450.00	60.00	2,367.00
2030	450.00	60.00	2,367.00
2031	450.00	60.00	2,603.70
2032	450.00	60.00	2,603.70
2033	450.00	60.00	2,603.70
2034	450.00	60.00	2,603.70
2035	450.00	60.00	2,603.70
2036	450.00	60.00	2,864.07
2037	450.00	60.00	2,864.07
2038	450.00	60.00	2,864.07
2039	450.00	60.00	2,864.07
2040	450.00	60.00	2,864.07
2041	450.00	60.00	3,150.48



年度	充电桩数量	充电功率	收入（万元）
2042	450.00	60.00	3,150.48
2043	450.00	60.00	3,150.48
2044	450.00	60.00	3,150.48
2045	450.00	60.00	3,150.48
2046	450.00	60.00	3,465.52
合计			58,391.77

#### （4）媒体广告收入

本项目拟在建筑及公共场地设置户内户外设施广告位 260.00 个，包括霓虹灯、亚克力广告牌、灯箱广告、展牌、平面广告、户外广告、车站等各类形式，参考全媒通网站及易播网广告位价格（浙江金华市城市干道市区灯箱）（如下表 11 所示），谨慎性估计该项目广告位综合单价 3 万元/个/年；设置布幅广告、彩旗、展牌、遮阳棚、路灯、拱门、公交、观光车等软体及移动广告，折算面积 550.00 平方米，2026 年预测单价 0.8 万元/平米/年（公交车/出租灯箱，约 0.5 万元/年）；设置 LED、移动广告、显示屏广告、电梯新媒体广告、语音播报广告等新媒体广告播放设备 25 个，单价 300 元/小时（金华市金东区李渔东路万达广场 LED 广告，约 4.8 万元每月），谨慎性预测新媒体广告展示设备正常每天运行 4 小时，每年按照 360 天计算，项目各类型广告出租率 90%；互联网平台广告按照 320 个广告服务，综合单价 2 万元/个/年。项目各类型广告出租率 80%，考虑通货膨胀等因素，项目各类型广告费用标准按照每 5 年增长 10%。运营期前 3 年经营负荷按照 70%、80%、90%考虑，第 4 年开始按照 100%考虑。运营期内媒体广告收入合计 56,899.33 万元。经测算，债券存续期内该收入详见下表 12 所示。

表11 广告价格参考表

所属区域	广告类型	广告价位
浙江金华市东公园三叉环岛路口高炮广告	商业区立柱广告位	450000/元/年/块
浙江金华市北二环与赤松路东南角双面高炮广告	商业区立柱广告位	350000/元/年/块
浙江金华	公交车/出租灯箱	5000 元/块/年
浙江金华	BRT 车站灯箱 5 广告位	34000/元/年/块
浙江金华	BRT 车站灯箱 3、4 广告位	43000/元/年/块



所属区域	广告类型	广告价位
金华市文博路	户外大牌 11 号广告位	5500 元/月/块
金华市	户外大牌 17 号广告位	4000 元/月/块
金华市	户外大牌 12 号广告位	5500 元/月/块
金华市	户外大牌 13 号广告位	7000 元/月/块
金华市	户外大牌 22 号广告位	7700 元/月/块
金华市金东区李渔东路万达广场	LED 广告	12000 元/周/15 秒/60 次/天
金华市樱花公园	立柱 LED 广告	13200 元/周/15 秒/120 次/天
金华市新华街永盛购物广场	墙面 LED 广告	46000 元/周/15 秒/60 次/天
金华市	电梯广告	768 元/周/幅；3,072 元/月/幅
金华火车站	灯箱广告	8 万元/月
浙江金华市城市干道	市区灯箱	35000 元/年/座
浙江金华	移动端 DSP 广告	60 元/cpm（千次展现付费）
首页标题横幅广告	静态	30000 元/年
首页中间 Flash 广告	动态	25000 元/年
首页（左上角切换）按钮组广告	静态	10000 元/年/栏
首页下部横幅广告	静态	20000 元/年
拉幕广告	动态	30000 元/年
二级页面（左上角切换）按钮广告	静态	10000 元/年

表12 媒体广告收入表

年度	商业及沿街 广告牌(个)	软体及移 动广告	新媒体广 告设备	互联网 广告	金额 (互联网 广告)	金额	金额	金额(元/ 小时)	出租 率	负荷 率	收入(万元)
2026	260.00	550.00	25.00	320.00	2.00	3.00	0.80	300.00	0.80	70%	1,654.80
2027	260.00	550.00	25.00	320.00	2.00	3.00	0.80	300.00	0.80	80%	1,891.20
2028	260.00	550.00	25.00	320.00	2.00	3.00	0.80	300.00	0.80	90%	2,127.60
2029	260.00	550.00	25.00	320.00	2.00	3.00	0.80	300.00	0.80	100%	2,364.00
2030	260.00	550.00	25.00	320.00	2.00	3.00	0.80	300.00	0.80	100%	2,364.00
2031	260.00	550.00	25.00	320.00	2.20	3.30	0.88	330.00	0.80	100%	2,600.40
2032	260.00	550.00	25.00	320.00	2.20	3.30	0.88	330.00	0.80	100%	2,600.40
2033	260.00	550.00	25.00	320.00	2.20	3.30	0.88	330.00	0.80	100%	2,600.40
2034	260.00	550.00	25.00	320.00	2.20	3.30	0.88	330.00	0.80	100%	2,600.40
2035	260.00	550.00	25.00	320.00	2.20	3.30	0.88	330.00	0.80	100%	2,600.40
2036	260.00	550.00	25.00	320.00	2.42	3.63	0.97	363.00	0.80	100%	2,860.44
2037	260.00	550.00	25.00	320.00	2.42	3.63	0.97	363.00	0.80	100%	2,860.44



年度	商业及沿街 广告牌(个)	软体及移 动广告	新媒体广 告设备	互联网 广告	金额 (互联网 广告)	金额	金额	金额(元/ 小时)	出租 率	负荷 率	收入(万元)
2038	260.00	550.00	25.00	320.00	2.42	3.63	0.97	363.00	0.80	100%	2,860.44
2039	260.00	550.00	25.00	320.00	2.42	3.63	0.97	363.00	0.80	100%	2,860.44
2040	260.00	550.00	25.00	320.00	2.42	3.63	0.97	363.00	0.80	100%	2,860.44
2041	260.00	550.00	25.00	320.00	2.66	3.99	1.06	399.30	0.80	100%	3,146.48
2042	260.00	550.00	25.00	320.00	2.66	3.99	1.06	399.30	0.80	100%	3,146.48
2043	260.00	550.00	25.00	320.00	2.66	3.99	1.06	399.30	0.80	100%	3,146.48
2044	260.00	550.00	25.00	320.00	2.66	3.99	1.06	399.30	0.80	100%	3,146.48
2045	260.00	550.00	25.00	320.00	2.66	3.99	1.06	399.30	0.80	100%	3,146.48
2046	260.00	550.00	25.00	320.00	2.93	4.39	1.17	439.23	0.80	100%	3,461.13
合计											56,899.33

#### (5) 土地出让收益

根据土地梳理情况，本项目区域范围内预计 116.19 亩土地出让收益可用于本项目后续还本付息，出让土地北至金义快速路，南至规划路，西至华金街，东至规划路，为二类商住混合用地。项目区域可供出让土地红线图见下图：



参考周边已交易的土地出让价格如下表 13 所示：

表13 周边土地出让参考价格表

序号	土地名称	土地用途	出让总价 (万元)	面积 (亩)	出让单价(万 元/亩)	出让年份
1	金华市金东区 羊尖山单元 DK-09-08-03	居住用地 (R2)、商业用 地 (B12、B41 除外)	33,632.15	63.956	525.86	2021 年 12 月
2	双岩街以东、环 镇北路以北地 块	居住用地 (R2)、商业用 地 (B12、B41 除外)	22,243.00	49.443	666.66	2021 年 12 月
3	金义快速路南 侧、宏业路北侧 (金义商业广 场)	普通商品房	181,821.00	329.601	551.64	2020 年 10 月 21 日
4	君华路北侧、东 港街东侧 (余宅 南 C 地块)	普通商品房	22,213.88	41.137	540.00	2020 年 11 月 11 日
5	宏业路南侧、东 港街东侧 (余宅 南 D 地块)	普通商品房	20,586.21	30.879	674.01	2020 年 11 月 20 日
6	宏业路南侧、孝 顺溪以西	D1 地块为居住用地 (R2)、 商业用地 (B11、B13)、 商务用地 (B2); D2 地块 为居住用地 (R2)、商业用 地 (B11、B13); D3 地块 为商业用地 (B11、B13、 B14)、商务用地 (B2); 城市道路 (S1)、绿地用 地 (G1)	124,160.00	300.38	413.33	2021 年 10 月

本项目土地单位售价参考周边已交易的土地出让价格及根据金华市自然资源和规划局金义新区（金东区）分局的土地出让情况表（如下图所示）来进行谨慎性预测，预计本项目的商住混合用地按照 540 万元/亩计算，扣除 34%的规费后，预计 2026 年土地出让净收益为 41,410.12 万元。



2022 年金义自贸区数字经济产业园及基础设施配套工程专项债项目土地出让情况表

实施单位/区	地块名称	四至范围	可出让土地面积(亩)	土地性质	土地出让单价(万元/亩)	土地出让价格(万元)	计划出让年份
金义新区	DK-15-08-01	南至深塘坞横三路，东至规划支路，北至深塘坞横二路，西至华金街	116.19	住宅用地	540	62,742.60	2026 年

盖章单位：  
日期：2022 年 12 月 22 日

(6)

#### 园区研学会议服务收入

本项目拟在数字产业孵化平台设置 3,000.00 平方米，为产业园提供研学、会议及培训等服务。项目根据需求分为大、中、小型会议室 20 个。根据《项目可行性研究报告》和当地会议室标准计算，本项目拟按 2,000.00 元/个/天考虑。项目出租率为 70%。考虑通货膨胀等因素，费用标准按照每 5 年增长 10%。运营期前 3 年经营负荷按照 70%、80%、90%考虑，第 4 年开始按照 100%考虑。运营期园区研学会议服务收入合计 24,598.61 万元。

综上所述，在项目运营测算期内，项目测算收入总计 400,419.84 万元（见表 14）。

表 14 金义自贸区数字经济产业园及基础设施配套工程预计收入

单位：人民币万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
物业服务及租赁收入	4,279.58	4,890.94	5,502.31	6,113.68	6,113.68	6,725.06	6,725.06	6,725.06	6,725.06
媒体广告收入	1654.80	1891.20	2127.60	2364.00	2364.00	2600.40	2600.40	2600.40	2600.40
停车位收入	2,299.50	2,628.00	2,956.50	2,956.50	2,956.50	3,252.15	3,252.15	3,252.15	3,252.15
充电桩收入	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,367.00	2,603.70	2,603.70	2,603.70	2,603.70
土地出让收益	41,410.12								
园区研学会议服务收入	715.40	817.60	919.80	1022.00	1022.00	1124.20	1124.20	1124.20	1124.20
合计	52,726.40	12,594.74	13,873.21	14,823.18	14,823.18	16,305.51	16,305.51	16,305.51	16,305.51

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	合计
物业服务及租赁收入	6,725.06	7,397.56	7,397.56	7,397.56	7,397.56	7,397.56	8,137.31	8,137.31	8,137.31	8,137.31	8,137.31	8,951.04	147,150.88
媒体广告收入	2600.40	2860.44	2860.44	2860.44	2860.44	2860.44	3146.48	3146.48	3146.48	3146.48	3146.48	3,461.13	56,899.33
停车位收入	3,252.15	3,577.37	3,577.37	3,577.37	3,577.37	3,577.37	3,938.06	3,938.06	3,938.06	3,938.06	3,938.06	4,334.23	71,969.13
充电桩收入	2,603.70	2,864.07	2,864.07	2,864.07	2,864.07	2,864.07	3,150.48	3,150.48	3,150.48	3,150.48	3,150.48	3,465.52	58,391.77
土地出让收益													41,410.12
园区研学会议服务收入	1124.20	1236.62	1236.62	1236.62	1236.62	1236.62	1360.28	1360.28	1360.28	1360.28	1360.28	1,496.31	24,598.61
合计	16,305.51	17,936.06	17,936.06	17,936.06	17,936.06	17,936.06	19,732.61	19,732.61	19,732.61	19,732.61	19,732.61	21,708.23	400,419.84



## （二）运营成本

本项目运营成本主要包括运营及管理成本、人工成本、燃料和动力、修缮维护费用。计算期内总成本为 34,410.62 万元。

### （1）运营及管理费

本项目运营及管理费包括管理费、运营成本等。项目主要采取委托管理的方式运营，委托管理费按照项目经营性收入的 2% 计算。本项目运营成本主要包括项目维持经营的各项成本及开支，运营成本按照项目收入的 3% 计算。综上，本项目运营及管理费按照经营性收入的 5% 计算。运营期运营及管理费合计 20,021.00 万元。

### （2）人工费用

本项目预计配备工作人员 10 人，工资及福利按 10 万元/年计算，每 5 年上涨 5%，预计则运营期人工费用合计 2,276.61 万元。

### （3）燃料动力费

本项目按照经营性收入的 2% 计算燃料动力费。运营期燃料动力费合计 8,008.36 万元。

### （4）修缮动力费

本项目运营期修缮维护费用按照固定资产折旧摊销额 0.1% 计算。运营期修缮维护费用合计 4,104.66 万元。

根据上述估算，本项目在运营测算期内运营成本支出合计 34,410.62 万元，见表 15。

表 15 金义自贸区数字经济产业园及基础设施配套工程预计运营成本

单位：人民币万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
运营及管理成本	2,636.32	629.74	693.66	741.16	741.16	815.28	815.28	815.28	815.28	815.28	896.80
人员薪资福利	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	110.25
燃料动力费	1,054.53	251.89	277.46	296.46	296.46	326.11	326.11	326.11	326.11	326.11	358.72
修缮维护费用	195.46	195.46	195.46	195.46	195.46	195.46	195.46	195.46	195.46	195.46	195.46
合计	3,986.31	1,177.09	1,266.58	1,333.08	1,333.08	1,441.85	1,441.85	1,441.85	1,441.85	1,441.85	1,561.23

接上表：

项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
运营及管理成本	896.80	896.80	896.80	896.80	986.63	986.63	986.63	986.63	986.63	1,085.41	20,021.00
人员薪资福利	110.25	110.25	110.25	110.25	115.76	115.76	115.76	115.76	115.76	121.55	2,276.61
燃料动力费	358.72	358.72	358.72	358.72	394.65	394.65	394.65	394.65	394.65	434.16	8,008.36
修缮维护费用	195.46	195.46	195.46	195.46	195.46	195.46	195.46	195.46	195.46	195.46	4,104.66
合计	1,561.23	1,561.23	1,561.23	1,561.23	1,692.50	1,692.50	1,692.50	1,692.50	1,692.50	1,836.58	34,410.62



### （三）相关税费

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，金义自贸区数字经济产业园及基础设施配套工程选择适用一般计税方法进行计税。项目运营收入预计产生销项税额共计29,497.77万元；项目应交增值税14,382.42万元；城建税719.13万元，教育费附加税431.48万元，地方教育附加费287.63万元。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18,291.97万元。经测算，相关税费合计34,112.63万元。

### （四）项目收益

本项目债券存续期内总收入 400,419.84 万元，总成本（含相关税费）68,523.25 万元，总收益 331,896.59 万元，可用于偿还债券本息的收益 331,896.59 万元。项目收益分年明细表 16。

表 16 项目分年收益明细表

单位：人民币万元

年度	收入	成本（含税费）	收益
2026	52,726.40	4518.3	48,208.10
2027	12,594.74	1785.07	10,809.67
2028	13,873.21	1950.56	11,922.65
2029	14,823.18	2093.05	12,730.13
2030	14,823.18	2093.05	12,730.13
2031	16,305.51	2277.83	14,027.68
2032	16,305.51	2277.83	14,027.68
2033	16,305.51	2277.83	14,027.68
2034	16,305.51	2277.83	14,027.68
2035	16,305.51	2277.83	14,027.68
2036	17,936.06	2480.8	15,455.26
2037	17,936.06	2480.8	15,455.26
2038	17,936.06	3289.43	14,646.63
2039	17,936.06	4204.12	13,731.94
2040	17,936.06	4204.12	13,731.94
2041	19,732.61	4599.96	15,132.65

年度	收入	成本（含税费）	收益
2042	19,732.61	4599.96	15,132.65
2043	19,732.61	4599.96	15,132.65
2044	19,732.61	4599.96	15,132.65
2045	19,732.61	4599.96	15,132.65
2046	21,708.23	5,035.00	16,673.23
合计	400,419.84	68,523.25	331,896.59

（五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券135,000.00万元，2023年6月发行15,000.00万元，期限20年，实际年利率2.97%，到期本息合计23,910.00万元；2024年2月计划发行5,000.00万元，期限20年，实际年利率2.58%，到期本息合计7,580.00万元；2024年6月发行20,000.00万元，期限20年，实际年利率2.49%，到期本息合计29,960.00万元；2025年2月发行10,000.00万元，期限20年，实际年利率2.03%，到期本息合计14,060.00万元。2025年5月发行30,000.00万元，期限20年，实际年利率2.02%，到期本息合计42,120.00万元；2025年10月计划发行15,000.00万元，期限20年，预计年利率2.50%，到期本息合计21,600.00万元；2026年计划发行40,000.00万元，期限20年，预计年利率2.50%，到期本息合计57,600.00万元；项目融资到期本息总计196,830.00万元。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17。

表17 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
2023 年 6 月		15,000.00		15,000.00	-	-
2024 年 2 月	15,000.00	5,000.00		20,000.00	222.75	222.75
2024 年 6 月	20,000.00	20,000.00		40,000.00	222.75	222.75
2025 年 2 月	40,000.00	10,000.00		50,000.00	600.75	600.75
2025 年 5 月	50,000.00	30,000.00		80,000.00	-	-
2025 年 10 月	80,000.00	15,000.00		95,000.00	886.75	886.75
2026	95,000.00	40,000.00		135,000.00	2,756.50	2,756.50
2027	135,000.00			135,000.00	3,256.50	3,256.50
2028	135,000.00			135,000.00	3,256.50	3,256.50



2029	135,000.00			135,000.00	3,256.50	3,256.50
2030	135,000.00			135,000.00	3,256.50	3,256.50
2031	135,000.00			135,000.00	3,256.50	3,256.50
2032	135,000.00			135,000.00	3,256.50	3,256.50
2033	135,000.00			135,000.00	3,256.50	3,256.50
2034	135,000.00			135,000.00	3,256.50	3,256.50
2035	135,000.00			135,000.00	3,256.50	3,256.50
2036	135,000.00			135,000.00	3,256.50	3,256.50
2037	135,000.00			135,000.00	3,256.50	3,256.50
2038	135,000.00			135,000.00	3,256.50	3,256.50
2039	135,000.00			135,000.00	3,256.50	3,256.50
2040	135,000.00			135,000.00	3,256.50	3,256.50
2041	135,000.00			135,000.00	3,256.50	3,256.50
2042	135,000.00			135,000.00	3,256.50	3,256.50
2043	135,000.00		15,000.00	120,000.00	3,256.50	18,256.50
2044	120,000.00		25,000.00	95,000.00	2,497.50	27,497.50
2045	95,000.00		55,000.00	40,000.00	2,082.50	57,082.50
2046	40,000.00		40,000.00	-	500.00	40,500.00
合计		135,000.00	135,000.00		65,130.00	200,130.00

#### (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 331,896.59 万元，对应本项目融资到期本息总计 200,130.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.66 倍，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1.66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 18。

表18 现金流量表

单位：人民币万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
<b>现金流入</b>	625,200.94	15,000.00	25,000.00	75,000.00	162,507.50	12,594.74	13,873.21	14,823.18	14,823.18
资本金流入	89,781.10	-	-	20,000.00	69,781.10				
债券资金流入	135,000.00	15,000.00	25,000.00	55,000.00	40,000.00				
运营期现金流入	400,419.84		-	-	52,726.40	12,594.74	13,873.21	14,823.18	14,823.18
<b>现金流出</b>	493,434.35	15,000.00	25,445.50	76,487.50	117,055.90	5,041.57	5,207.06	5,349.55	5,349.55
建设期资金流出	224,781.10	15,000.00	25,000.00	75,000.00	109,781.10				
运营期现金流出	68,523.25	-	-	-	4,518.30	1,785.07	1,950.56	2,093.05	2,093.05
债券还本付息	200,130.00	-	445.50	1,487.50	2,756.50	3,256.50	3,256.50	3,256.50	3,256.50
当年项目现金净流入	131,766.59	-	-445.50	-1,487.50	45,451.60	7,553.17	8,666.15	9,473.63	9,473.63
期末项目累计现金结存额	131,766.59	-	-445.50	-1,933.00	43,518.60	51,071.77	59,737.92	69,211.55	78,685.18

续上表：

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
<b>现金流入</b>	16,305.51	16,305.51	16,305.51	16,305.51	16,305.51	17,936.06	17,936.06	17,936.06
资本金流入								
债券资金流入								
运营期现金流入	16,305.51	16,305.51	16,305.51	16,305.51	16,305.51	17,936.06	17,936.06	17,936.06



<b>现金流出</b>	5,534.33	5,534.33	5,534.33	5,534.33	5,534.33	5,534.33	5,737.30	5,737.30	6,545.93
建设期资金流出									
运营期现金流出	2,277.83	2,277.83	2,277.83	2,277.83	2,277.83	2,277.83	2,480.80	2,480.80	3,289.43
债券还本付息	3,256.50	3,256.50	3,256.50	3,256.50	3,256.50	3,256.50	3,256.50	3,256.50	3,256.50
当年项目现金净流入	10,771.18	10,771.18	10,771.18	10,771.18	10,771.18	10,771.18	12,198.76	12,198.76	11,390.13
期末项目累计现金结存额	89,456.36	100,227.54	110,998.72	121,769.90	132,541.08	144,739.84	156,938.60	168,328.73	

续上表:

<b>项目</b>	<b>2039 年</b>	<b>2040 年</b>	<b>2041 年</b>	<b>2042 年</b>	<b>2043 年</b>	<b>2044 年</b>	<b>2045 年</b>	<b>2046 年</b>
<b>现金流入</b>	17,936.06	17,936.06	19,732.61	19,732.61	19,732.61	19,732.61	19,732.61	21,708.23
资本金流入								
债券资金流入								
运营期现金流入	17,936.06	17,936.06	19,732.61	19,732.61	19,732.61	19,732.61	19,732.61	21,708.23
<b>现金流出</b>	7,460.62	7,460.62	7,856.46	7,856.46	22,856.46	32,097.46	61,682.46	45,535.00
建设期资金流出								
运营期现金流出	4,204.12	4,204.12	4,599.96	4,599.96	4,599.96	4,599.96	4,599.96	5,035.00
债券还本付息	3,256.50	3256.5	3,256.50	3,256.50	18,256.50	27,497.50	57,082.50	40500
当年项目现金净流入	10,475.44	10,475.44	11,876.15	11,876.15	-3,123.85	-12,364.85	-41,949.85	-23,826.77
期末项目累计现金结存额	178,804.17	189,279.61	201,155.76	213,031.91	209,908.06	197,543.21	155,593.36	131,766.59

## 2.现金流稳定性

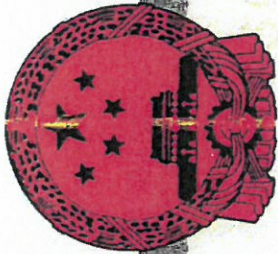
本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内（2023年-2046年）各年现金净流量，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2046年项目本息偿还后，仍有131,766.59万元的期末结余资金。

## 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，满足金义自贸区数字经济产业园及基础设施配套工程的资金需求，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(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

容诚会计师事务所(普通合伙) 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年07月03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

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