



深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

关于

义乌市江东街道江东客运站区块土地储备专项
债券项目

收益与融资自求平衡测算评价报告



目录

一、项目基本情况	2
(一) 项目概况	2
(二) 项目性质	2
(三) 项目实施单位	2
(四) 项目主管单位	2
(五) 项目实施期限，主要建设内容及规模	2
(六) 其他情况	3
二、项目概算及资金筹措	3
(一) 项目概算	3
(二) 资金筹措	3
三、项目收益与融资平衡情况	3
(一) 土地出让收入预测	4
(二) 土地出让收益预测	5
(三) 债券还本付息安排	5
(四) 项目收益与融资平衡情况	6
(五) 总体评价	6
四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施	6
(一) 市场风险及控制措施	6
(二) 财务风险及控制措施	7
(三) 管理风险及控制措施	7
(四) 政策风险及控制措施	7
五、本报告使用范围	8



深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

SHENZHENHENGSHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区新安街道兴东社区 67 区留芳路 2 号凌云研发楼 401

电话：0755-27220563

深恒昇专评价字[2025]第 H0285 号

义乌市财政局：

我们接受义乌市财政局委托，对义乌市江东街道江东客运站区块土地储备专项债券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》。相关单位对本期债券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。

我们提醒信息使用者注意：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。

经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的义乌市江东街道江东客运站区块土地储备专项债券项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：



一、项目基本情况

（一）项目概况

本项目位于义乌市江东街道，东至篁园路与江东中路沿街商服，西至龚大塘，南至江东中路，北至现状道路。片区面积 3.42 公顷，收储面积 3.42 公顷。实施内容具体如下表所示：

序号	区县	地块	项目性质 (存量/新增)	土地位置	可收储面积 (亩)	地块性质
1	义乌市	义乌市江东街道 江东客运站区块 土地储备专项债 券项目	新增	东至篁园路与江东 中路沿街商服，西 至龚大塘，南至江 东中路，北至现状 道路	51.3	商业、住宅用地

本项目地块已纳入义乌市 2025-2027 年度土地储备三年滚动计划。

（二）项目性质

本项目属于政府投资性项目，属于土地储备领域项目。项目自身有土地出让收入，可以产生一定的收益。

（三）项目实施单位

本项目实施单位为义乌市土地储备中心。

（四）项目主管单位

本项目主管单位为义乌市土地储备中心。

（五）项目实施期限，主要建设内容及规模

项目开工日期为 2025 年 4 月，项目竣工日期 2027 年 7 月，建设期为 28 个月。

建设内容及规模：本项目位于义乌市江东街道，东至篁园路与江东中路沿街商服，西至龚大塘，南至江东中路，北至现状道路。片区面积 3.42 公顷，收储面积 3.42 公顷。



片区综合开发范围内为单一地块东至簪园路、与江东中路沿街商服，西至龚大塘，南至江东中路，北至现状道路。用地性质 RB（商业、住宅用地），用地面积 3.42 公顷（51.3 亩），项目地块对应的储备地块标识码编号为 3307822025R000417。

（六）其他情况

无。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

根据项目实施方案，本项目投资估算总额 35500 万元，其中土地取得费用（拆迁安置补偿费用）34000 万元，前期开发费用 150 万元，资金成本 1311 万元，其他费用（地价评估、管护中的围墙围栏等）39 万元。

（二）资金筹措

本项目总投资为 35,500.00 万元，其中：发行地方政府专项债券 23,000.00 万元，占总投资约 64.79%。2025 年 11 月计划发行 19,400.00 万元，2026 年计划发行 3,600.00 万元。债券发行计划详见下表：

债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行时间	年限	融资利率	债券偿还方式	发行金额
1	2025 年 11 月	5 年	2.40%	每年支付利息，到期一次偿还本金	19,400.00
2	2026 年	5 年	2.40%	每年支付利息，到期一次偿还本金	3,600.00
合计					23,000.00

【注】出于谨慎性原则，已发行债券按照实际利率，拟发行债券利率拟按 2.40% 测算。

三、项目收益与融资平衡情况

本次预测以义乌市江东街道江东客运站区块土地储备专项债券项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、地块规划用途、



义乌市土地市场状况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，预测本项目土地出让收益。

项目收益及现金流入预测基本假设条件及依据

(1) 国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 土地出让价格在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

(一) 土地出让收入预测

根据义乌市近年来的土地市场、房地产市场行情，结合本项目开发实际，结合项目土地规划用途，综合确定本项目总面积为 3.42 公顷，2027 年度挂牌出让。

近三年义乌市土地出让情况：

2022 年，义乌市公开出让国有建设用地 128 宗 528.8 公顷（7932 亩），成交价款 3019000 万元；2023 年公开出让 154 宗 393.7 公顷（5905 亩），成交价款 2378100 万元；2024 年公开出让 133 宗 433.8 公顷（6507 亩），成交价款 2312500 万元。

义乌市 2022-2024 年房地产开发用地成交总体较为稳定，详见下表：

年度	项目数	用地面积(公顷)	成交价款(万元)	单位均价(元/m²)	楼面均价(元/m²)
2022	30	126.06	2412970	19141	8478
2023	27	77.04	1679742	21804	10735
2024	35	104.15	1647135	15815	7387

结合周边地块成交价格及土地市场行情发展趋势，综合确定地块楼面地价 9900 元/平方米，按 2.0 容积测算，该项目出让面积 3.42 公顷对应的土地出让收入为 67,716.34 万元。



（二）土地出让收益预测

本项目根据《浙江省人民政府关于进一步加强国有土地使用权出让收支管理的通知》（浙政发[2011]34号），及《金华市财政局关于进一步明确市区土地出让收入计提相关规费的通知》（金市财综[2012]155号），各项基金费用扣除暂按以下比例，最终以实际为准。土地出让收益测算如下：

序号	义乌市江东街道江东客运站区块土地储备专项债券项目	行次	金额
1	土地出让收入	1	67,716.34
2	土地成本支出	2	35,500.00
3	政府提留及交易税费	3=4+5+6+7	6,128.33
4	国有土地收益基金(收入 3%)	4=1*3%	2,031.49
5	社会保障资金(收入 5%)	5=1*5%	3,385.82
6	交易手续费(收入 1%)	6=1*1%	677.16
7	印花税(收入 0.05%)	7=1*0.05%	33.86
8	土地出让收益	8=1-2	32,216.34
9	农田水利建设资金	9=8*10%	3,221.63
10	教育资金	10=8*10%	3,221.63
11	城镇廉租住房保障金	11=8*10%	3,221.63
12	用于农业土地开发的土地出让金	12=8*15%	4,832.45
13	用于资金平衡土地相关收益	13=1-3-9-10-11-12	47,090.66

（三）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 23,000.00 万元，到期本息合计 25,760.00 万元。2025 年 11 月计划发行专项债券 19,400.00 万元，债券期限 5 年，债券年利率 2.40%，到期本息合计 21,728.00 万元；2026 年计划发行专项债券 3,600.00 万元，债券期限 5 年，债券年利率 2.40%，到期本息合计 4,032.00 万元。应还本付息情况如下：

债券还本付息测算表

单位：人民币万元

年数	年度	期初本金 金额	当年新增本 金	当年偿还本 金	期末本期余 额	应付利息	还本付息合计
1	2025 年	0.00	19,400.00		19,400.00	0.00	0.00
2	2026 年	19,400.00	3,600.00		23,000.00	465.60	465.60
3	2027 年	23,000.00			23,000.00	552.00	552.00
4	2028 年	23,000.00			23,000.00	552.00	552.00
5	2029 年	23,000.00			23,000.00	552.00	552.00



6	2030 年	23,000.00		19,400.00	3,600.00	552.00	19,952.00
7	2031 年	3,600.00		3,600.00	0.00	86.40	3,686.40
	合计		23,000.00	23,000.00		2,760.00	25,760.00

(四) 项目收益与融资平衡情况

本项目融资收益为土地挂牌交易产生的现金流入，项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始日至融资结束日内，项目产生的政府性基金收入用于偿还融资本息的情况如下：

按项目自身收益的 100%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

项目	土地出让收益合计	融资本息合计	收益对本息的覆盖率
义乌市江东街道江东客运站区块土地储备专项债券项目	47,090.66	25,760.00	1.83

(五) 总体评价

综上所述，在土地出让收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的义乌市江东街道江东客运站区块土地储备专项债券项目在项目预计自身收益实现的情况下，预期义乌市江东街道江东客运站区块土地储备专项债券项目自身收益对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

(一) 市场风险及控制措施

(1) 主要风险分析：在专项债券存续期内，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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

(2) 风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。



（二）财务风险及控制措施

（1）风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

（2）风险控制措施：《项目可行性研究报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

（三）管理风险及控制措施

（1）风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平和可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

（2）风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

（四）政策风险及控制措施

（1）风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

（2）风险控制措施：本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部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》（财预〔2017〕89号）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的



国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

五、本报告使用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行 2025 年浙江省政府地方专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。



(以下无正文)



中国·深圳

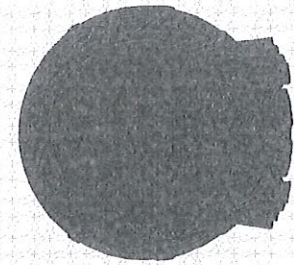
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 10 月 24 日



会计师事务所
执业证书

名称：深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

伙)

首席合伙人：李建均

主任会计师：

经营场所：

深圳市宝安区新安街道兴东社区601
区留芳路2号凌云研发楼401

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470338

批准执业文号：深财会（2021）2号

批准执业日期：2021年1月13日



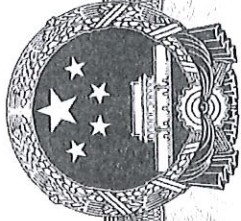
说明

证书序号：0021207

- 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》。



中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码
91440300MA5GDUGR6Q

营业执照

(副本)



名称 深圳市恒昇会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 李建均

成立日期 2020年09月29日

主要经营场所

深圳市宝安区新安街道兴东社区67区留芳路2号凌云研发楼401



重要提示

- 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
- 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2024年01月23日