



深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

关于

义乌科技城江湾智创园配套基础设施建设项目

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) 项目立项审批情况	2
(三) 项目性质	3
(四) 项目实施单位	3
(五) 项目业主	3
(六) 项目主管部门	3
(七) 项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模	3
(八) 项目前期准备情况	5
二、项目概算及资金筹措	5
(一) 项目概算	5
(二) 资金筹措	5
三、项目收益与融资平衡情况	7
(一) 运营收入预测	7
(二) 运营成本预测	15
(三) 相关税费预测	17
(四) 项目收益预测	17
(五) 债券还本付息安排	19
(六) 项目收益与融资平衡情况	21
(七) 其他事项说明	22
1. 现金流的充足性	22
2. 现金流的稳定性	22
(八) 风险分析	23
(九) 总体评价	24
四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施	24
(一) 市场风险及控制措施	24
(二) 财务风险及控制措施	24
(三) 管理风险及控制措施	25
(四) 政策风险及控制措施	25
五、本报告使用范围	26



深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN HENGSHENG 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 H0287 号

义乌市财政局：

我们接受义乌市财政局委托，对义乌科技城江湾智创园配套基础设施建设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：由于相关项目尚处于建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡测算评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期所发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项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

义乌科技城江湾智创园配套基础设施建设项目将以打造龙头创新企业、孵化培育高新技术企业为核心，以加强高端化、前瞻性创新能力为目标，重点推进“三个基地”（即智创产业基地、科技成果转化及企业孵化基地和产业配套服务基地）建设，提升创新成果转化、企业孵化、人才培育等综合创新实力。江湾智创园立足双江湖科技城，对接联动义乌经济技术开发区、自由贸易发展区两大平台，借助浙江大学“一带一路”医学院、复旦大学义乌研究院及中国计量大学在高新技术及大健康领域的带动作用，集聚生物医药、生命健康等产业，充分发挥新能源、新材料等产业基础优势，部署创新产业链，推进政产学研协同创新模式，搭建“智库+产业”平台，构建支撑义乌高质量发展新动能。同时江湾智创园还将对标未来城市的建设要求，加强产城融合发展，进一步完善区域市政基础设施、优化区域交通网络、市政配套和公共服务功能。

江湾智创园建成后将加快构建创新创业创造生态体系，建设高水平专业技术服务平台和“一站式”公共服务平台，打造浙中地区科技创新高地和经济社会发展的重要增长极，为义乌更好地融入长三角一体化和科创走廊奠定基础。

项目位于义乌市稠江街道义乌科技城范围内。

项目规划总用地面积约 711.8 亩，总建筑面积约 70.8 万平方米，建设内容包括长三角特色产业智造基地，长三角一体化产业协同创新中心，创业人才培育基地，产学研用综合服务中心以及相关基础设施。

（二）项目立项审批情况

2025 年 03 月 13 日，取得义乌市发展和改革局出具《关于义乌科技城江湾智创园配套基础设施建设项目建议书兼可行性研究报告的批复》批复文号：义发改投（2025）25 号，同意项目实施。

项目代码为：2410-330782-04-01-268532



（三）项目性质

本项目属于政府投资性项目，属于国家重大战略项目领域项目。项目自身有园区物业出租收入、停车位收入、广告收入、充电桩服务费收入、物业管理费收入，可以产生一定的收益。

（四）项目实施单位

本项目实施单位为义乌市双江湖建设开发中心。

（五）项目业主

本项目业主单位为义乌市双江湖建设开发中心。

（六）项目主管部门

本项目主管部门为义乌市双江湖建设开发中心。

（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 2025 年 06 月，项目竣工日期 2029 年 12 月，建设期为 54 个月。

建设内容及规模：项目以建设长三角地区产业科创和高质量产业化发展基地为目标，以打造龙头创新企业、孵化培育高新技术企业为核心，以加强高端化、前瞻性创新能力和产业化水平为目标，与浙中科创走廊和 G60 科创走廊协同发展。重点推进“三个基地”（即智创产业基地、科技成果转化及企业孵化基地和产业配套服务基地）建设。项目规划占地面积 711.8 亩，总建筑面积约 70.8 万平方米，其中地上建筑面积 64.7 万平方米，地下建筑面积 6.1 万平方米。项目建设内容包括长三角特色产业厂房 22.6 万平方米，长三角一体化产业协同创新中心 25.2 万平方米，产学研用综合服务中心 23 万平方米以及相关基础配套设施。

具体建设内容及规模如下：

（一）智创园基础设施

园区基础设施配套包括园区道路、桥涵、地下管廊等互联互通工程以及园区绿化、排水、电力等公用配套工程。具体如下：

1、互联互通工程



(1) 园区道路工程包括香溪路改造（4600 米，含跨江地下通道 2713 米）、园区次干道（3500 米）、园区支路（8050 米）。

(2) 桥梁工程包括江湾古桥改造（260 米）。

(3) 地下管廊工程，包括五洲大道、富港大道、香溪路地下管廊，总长 6700 米。

(4) 污水管线及泵站提升工程，包括污水泵站建设工程及污水管线提升改造工程，总长约 3000 米。

2、园区公用配套，配套建设园区给排水、电力、停车场等公用工程。

(二) 长三角特色产业厂房

长三角特色产业厂房将建设长三角特色产业智创产品测试与检验基地、智能制造高新技术研发中心等园区产业基地和产业配套服务基地。

1、长三角特色产业智创产品测试与检验基地：项目用地面积约

75 亩，总建筑面积 13.5 万平方米，其中地上建筑面积 12 万平方米，地下建筑面积 1.5 万平方米。设置地下停车位 400 个。

2、智能制造高新技术研发及成果转化中心：项目用地面积约

40.5 亩，总建筑面积 3.1 万平方米，其中地上建筑面积 2.1 万平方米，地下建筑面积 1 万平方米。设置地上地下停车位共 160 个。

3、义乌科技城特色产业企业孵化基地，项目用地面积约 60 亩，总建筑面积 6 万平方米，其中地上建筑面积 5.5 万平方米，地下建筑面积 0.5 万平方米。设置地下停车位 100 个。

(三) 长三角一体化产业协同创新中心

长三角一体化产业协同创新中心包括长三角特色产业智造众创中心、义乌科技城青年创业赋能中心以及义乌科技城新质生产力拓展基地等创新创业平台。

1、长三角特色产业智造众创中心：项目用地面积约 96 亩，总建筑面积 16.5 万平方米，其中地上建筑面积 15 万平方米，地下建筑面积 1.5 万平方米。设置地下停车位 400 个。

2、义乌科技城青年创业赋能中心：项目用地面积约 22.5 亩，总建筑面积 2.6 万平方米，其中地上建筑面积 2.6 万平方米。设置地上停车位 250 个。



3、义乌科技城新质生产力拓展基地：项目用地面积约 25.5 亩，总建筑面积 4.1 万平方米，其中地上建筑面积 3.5 万平方米，地下建筑面积 0.6 万平方米。设置地下停车位 150 个。

4、义乌科技城科创走廊协同发展中心，项目用地面积约 15 亩，总建筑面积 2 万平方米，均为地上建筑面积。设置地面停车位 200 个。

（四）产学研用综合服务中心

产学研用综合服务中心将建设智创园中园，项目用地面积约 145.5 亩，总建筑面积 23 万平方米，均为地上。设置地上停车位 1500 个。

（八）项目前期准备情况

本项目已取得义乌市发展和改革局出具《关于义乌科技城江湾智创园配套基础设施建设项目建议书兼可行性研究报告的批复》批复文号：义发改投〔2025〕25 号，同意项目实施。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

义乌科技城江湾智创园配套基础设施建设项目项目总投资估算为 753,000.00 万元。其中：建安工程费 654,791.00 万元，建设工程其他费 62,352.00 万元，预备费 35,857.00 万元。具体见下表：

义乌科技城江湾智创园配套基础设施建设项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	投资估算项目名称	估算金额
1	建安工程费	654,791.00
2	建设工程其他费	62,352.00
3	预备费	35,857.00
	项目总投资	753,000.00

（二）资金筹措

本项目概算 753,000.00 万元，其中：项目资本金 153,000.00 万元（资金来源：财政资金安排），占项目总投资 20.32%；发行地方政府专项债券 600,000.00 万元，占项目总投资 79.68%。（按照债券融资计划，2025 年 7 月已发行专项债券 27,000.00 万元，债券期限 30 年，债券年利率 1.98%，到期本息合计 43,038.00



万元；2025年11月拟发行专项债券90,000.00万元，债券期限30年，债券年利率3.00%，到期本息合计171,000.00万元；2026年拟发行专项债券58,000.00万元，债券期限30年，债券年利率3.00%，到期本息合计110,200.00万元；2027年拟发行专项债券125,000.00万元，债券期限30年，债券年利率3.00%，到期本息合计237,500.00万元；2028年拟发行专项债券150,000.00万元，债券期限30年，债券年利率3.00%，到期本息合计285,000.00万元；2029年拟发行专项债券150,000.00万元，债券期限30年，债券年利率3.00%，到期本息合计285,000.00万元）。债券发行计划及建设期资金平衡详见下表：

债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行时间	发行年限	融资利率	债券偿还方式	发行金额
1	2025年7月	30年	1.98%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	27,000.00
2	2025年11月	30年	3.00%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	90,000.00
3	2026年	30年	3.00%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	58,000.00
4	2027年	30年	3.00%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	125,000.00
5	2028年	30年	3.00%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	150,000.00
6	2029年	30年	3.00%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	150,000.00
合计					600,000.00

【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3.00%测算。

建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
资金筹措：						
项目资本金	12,713.00	31,860.00	32,358.00	38,134.00	37,935.00	153,000.00
债券发行	117,000.00	58,000.00	125,000.00	150,000.00	150,000.00	600,000.00
上年余额						-
合计	129,713.00	89,860.00	157,358.00	188,134.00	187,935.00	753,000.00
资金使用：						-
资金使用金额合计	129,713.00	89,860.00	157,358.00	188,134.00	187,935.00	753,000.00



资金余额

-

-

-

-

-

-

三、项目收益与融资平衡情况

为满足义乌市市政建设需求，推进义乌市经济发展，完善义乌市基础配套设施。鉴于在建项目预计运营收益对应的政府性基金收入或专项收入均划入财政资金，由财政统筹使用，实现义乌科技城江湾智创园配套基础设施建设项目自身收益与融资进行自求平衡。义乌科技城江湾智创园配套基础设施建设项目债券收益与融资自求平衡情况分析如下：

基本假设条件及依据

- (1) 国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是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) 发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (5) 项目运营收费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) 运营收入预测

根据北京华信捷投资咨询有限责任公司编制的义乌科技城江湾智创园配套基础设施建设项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要收入包括物业出租收入、停车位收入、广告收入、充电桩服务费收入、物业管理费收入。

本项目建设所形成的国有资产，不属于企业资产等其他资产，建设主体仅为立项、工程实施主体，项目完工后形成资产归属于义乌市双江湖建设开发中心，项目收入能纳入政府性基金预算用于偿还专项债。此项目属于政府运作，以政府为主体发行专项债券，收入均有明确的收费依据，且定价低于市场价格，非商业化运作。

收入测算根据参照浙江省、其他省县市等同类型项目，现场调研数据，网上查询数据获取相应的测算指标。

(1) 园区物业租赁收入



按照预测物业租赁进行测算。物业租赁收入=建筑面积*出租率*租金*租金增长率；

物业建筑面积：本项目生产性服务设施（包括研发、检测、科研、办公等）用房出租面积为427000平方米，生活性服务设施（商业配套）用房出租面积220000平方米，可全部用于对外出租；

物业出租率：考虑到项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，同时根据周边类似项目目前招商进度和明确意向情况，项目首年出租率按照70%来预测，以后每年增长10%，出租率到90%后就不再变化。

物业租金：据义乌市和周边城市同类用房租金及收费情况市场调查，生产性服务设施用房租金暂定45元/m²·月，生活性服务设施（商业配套）租金暂定120元/m²·月。

租金增长率：根据浙江省统计局公布数据，2014年以来浙江省居民消费价格指数平均为103.5%（包含疫情三年的影响），各年数据如下：

年度	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
CPI	104.3	101.4	109.04	102.1	102.3	102.9	102.3	101.5	102.2

结合浙江省消费价格指数数据，按照客观、谨慎、保守的原则，本项目物业租金价格增长率按照每三年增长5%预测，连续增长10年之后就不再增长。

年度	使用率	增长率	物业出租收入				
			生产性 服务设施 面积	租金	生活性 服务设施 面积	租金	合计
2030年	70%		42.70	45.00	22.00	120.00	38,316.60
2031年	80%		42.70	45.00	22.00	120.00	43,790.40
2032年	90%		42.70	45.00	22.00	120.00	49,264.20
2033年	90%	5%	42.70	47.25	22.00	126.00	51,727.41
2034年	90%		42.70	47.25	22.00	126.00	51,727.41
2035年	90%		42.70	47.25	22.00	126.00	51,727.41
2036年	90%	5%	42.70	49.61	22.00	132.30	54,313.78
2037年	90%		42.70	49.61	22.00	132.30	54,313.78
2038年	90%		42.70	49.61	22.00	132.30	54,313.78
2039年	90%	5%	42.70	52.09	22.00	138.92	57,029.47
2040年	90%		42.70	52.09	22.00	138.92	57,029.47
2041年	90%		42.70	52.09	22.00	138.92	57,029.47
2042年	90%		42.70	52.09	22.00	138.92	57,029.47



2043 年	90%		42.70	52.09	22.00	138.92	57,029.47
2044 年	90%		42.70	52.09	22.00	138.92	57,029.47
2045 年	90%		42.70	52.09	22.00	138.92	57,029.47
2046 年	90%		42.70	52.09	22.00	138.92	57,029.47
2047 年	90%		42.70	52.09	22.00	138.92	57,029.47
2048 年	90%		42.70	52.09	22.00	138.92	57,029.47
2049 年	90%		42.70	52.09	22.00	138.92	57,029.47
2050 年	90%		42.70	52.09	22.00	138.92	57,029.47
2051 年	90%		42.70	52.09	22.00	138.92	57,029.47
2052 年	90%		42.70	52.09	22.00	138.92	57,029.47
2053 年	90%		42.70	52.09	22.00	138.92	57,029.47
2054 年	90%		42.70	52.09	22.00	138.92	57,029.47
2055 年	90%		42.70	52.09	22.00	138.92	57,029.47
2056 年	90%		42.70	52.09	22.00	138.92	57,029.47
2057 年	90%		42.70	52.09	22.00	138.92	57,029.47
2058 年	90%		42.70	52.09	22.00	138.92	57,029.47
2059 年	90%		42.70	52.09	22.00	138.92	57,029.47
合计							1,647,113.64

(2) 停车位收入

按照预测停车收入测算。停车收入=车位个数*使用率*车位日单价；

车位个数：3,000.00个；

车位使用率：考虑到项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，因此项目首年车位使用率为70%，运营期第二年为80%，运营期第三年为90%，车位使用率到90%后就不再变化（即正常年份空置率10%）。

车位日单价：停车位按照义办告〔2013〕56号文件，第一小时为4元/辆，第2小时起每半小时3元。本项目作为产业园区内的停车场，预计平均每辆车停留时间为3小时，即平均每个车位日收入为16元。

年度	使用率	停车位收入		
		个数	日均单价	合计
2030 年	70%	3,000.00	16.00	1,226.40
2031 年	80%	3,000.00	16.00	1,401.60
2032 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2033 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2034 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2035 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2036 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2037 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80



2038 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2039 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2040 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2041 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2042 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2043 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2044 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2045 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2046 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2047 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2048 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2049 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2050 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2051 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2052 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2053 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2054 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2055 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2056 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2057 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2058 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
2059 年	90%	3,000.00	16.00	1,576.80
合计				46,778.40

(3) 广告费收入

按照预测广告费收入测算，广告费收入=出租率*广告个数*单价

广告个数：本项目建成后有停车场道闸广告，中型道路广告牌，合计1,000.00个。

单价：根据《项目可行性研究报告》和当地广告费标准，同时出租单价参考“易播网”发布的类似广告位投放价格与收费标准。根据谨慎性原则，本项目广告牌按照20000元/个/年。

出租率：考虑到项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，广告出租率参考项目物业出租率来进行预测。项目首年出租率按照70%来预测，以后每年增长10%，出租率到90%后就不再变化；

年度	使用率	广告收入		
		个数	单价	合计
2030 年	70%	1,000.00	20,000.00	1,400.00
2031 年	80%	1,000.00	20,000.00	1,600.00
2032 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00



2033 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2034 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2035 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2036 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2037 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2038 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2039 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2040 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2041 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2042 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2043 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2044 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2045 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2046 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2047 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2048 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2049 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2050 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2051 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2052 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2053 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2054 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2055 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2056 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2057 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2058 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
2059 年	90%	1,000.00	20,000.00	1,800.00
合计				53,400.00

(4) 充电桩服务费收入

按照预测充电桩收入测算。充电桩收入=充电桩个数*使用率*功率*日均充电时长*充电价格；

充电桩个数：600个；

使用率：考虑到新能源当期普及率不高但处于高速发展的态势，本项目运营期首年充电桩按70%计，运营期内利用率每年按10%递增；当达到90%后就不再提升。

充电桩按目前市场情况充电桩的收费标准包括“标准电价+服务费”，其中服务费0.4元/kwh。每台充电桩平均功率为60kW，若每次充电1小时，每天使用3次。



年度	使用率	充电桩服务费收入				
		数量	功率	日均充电时长	单价	合计
2030 年	70%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,103.76
2031 年	80%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,261.44
2032 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2033 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2034 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2035 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2036 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2037 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2038 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2039 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2040 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2041 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2042 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2043 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2044 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2045 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2046 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2047 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2048 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2049 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2050 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2051 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2052 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2053 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2054 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2055 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2056 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2057 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2058 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
2059 年	90%	600.00	60.00	3.00	0.40	1,419.12
合计						42,100.56

(5) 物业费收入

按照预测物业费租赁进行测算。物业费收入=建筑面积*物业费；

面积：本项目管理面积为64.70万m²；

物业费：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2.5-18元/平方米不等，参照周边类似项目目前价格水平，项目租金按2.50元/平方米·月计；



二、商业物业管理收费标准是多少

物业管理收费各地区都有所不同的政府指导价，不同地区收费标准不同。同一地区都按不同等级来划分收费标准。可参考如下标准：

1、办公室（写字楼）：一级（按优质优价的原则确定）；二级（每平方米约为15元）；三级（每平方米约为10元）；四级（每平方约6元）；五级（每平方米约为4元）

2、商场或者商铺：一级（按优质优价的原则确定）；二级（每平方米约为18元）；三级（每平方米约为11元）；四级（每平方约为5元）；五级（每平方米约为2.5元）。

年度	使用率	物业管理费收入		
		面积	单价	合计
2030 年	70%	64.70	2.50	1,358.70
2031 年	80%	64.70	2.50	1,552.80
2032 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2033 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2034 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2035 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2036 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2037 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2038 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2039 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2040 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2041 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2042 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2043 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2044 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2045 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2046 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2047 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2048 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2049 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2050 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2051 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2052 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2053 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2054 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2055 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2056 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2057 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2058 年	90%	64.70	2.50	1,746.90
2059 年	90%	64.70	2.50	1,746.90



合计				51,824.70
----	--	--	--	-----------

综上，本项目未来实现总收入1,841,217.30万元，债券存续期内预计收入详见下表：

义乌科技城江湾智创园配套基础设施建设项目预计收入

单位：人民币万元

年度	物业出租收入	停车位收入	广告收入	充电桩服务费收入	物业管理费收入	合计
2030 年	38,316.60	1,226.40	1,400.00	1,103.76	1,358.70	43,405.46
2031 年	43,790.40	1,401.60	1,600.00	1,261.44	1,552.80	49,606.24
2032 年	49,264.20	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	55,807.02
2033 年	51,727.41	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	58,270.23
2034 年	51,727.41	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	58,270.23
2035 年	51,727.41	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	58,270.23
2036 年	54,313.78	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	60,856.60
2037 年	54,313.78	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	60,856.60
2038 年	54,313.78	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	60,856.60
2039 年	57,029.47	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	63,572.29
2040 年	57,029.47	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	63,572.29
2041 年	57,029.47	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	63,572.29
2042 年	57,029.47	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	63,572.29
2043 年	57,029.47	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	63,572.29
2044 年	57,029.47	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	63,572.29
2045 年	57,029.47	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	63,572.29
2046 年	57,029.47	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	63,572.29
2047 年	57,029.47	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	63,572.29
2048 年	57,029.47	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	63,572.29
2049 年	57,029.47	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	63,572.29
2050 年	57,029.47	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	63,572.29
2051 年	57,029.47	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	63,572.29
2052 年	57,029.47	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	63,572.29
2053 年	57,029.47	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	63,572.29
2054 年	57,029.47	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	63,572.29
2055 年	57,029.47	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	63,572.29
2056 年	57,029.47	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	63,572.29
2057 年	57,029.47	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	63,572.29
2058 年	57,029.47	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	63,572.29
2059 年	57,029.47	1,576.80	1,800.00	1,419.12	1,746.90	63,572.29
合计	1,647,113.64	46,778.40	53,400.00	42,100.56	51,824.70	1,841,217.30

（二）运营成本预测

根据北京华信捷投资咨询有限责任公司编制的义乌科技城江湾智创园配套基础设施建设项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要支出包括工资及福利费、外购耗材、燃料和动力费、修理费用、管理及其他费用。

（1）工资及福利费

按照预测人员成本进行测算。人员成本=人员人数*人员年均工资；

预计本项目运营期第一年配置 60 名人员，第一年人均工资 10 万元（包含福利费）；以后每年增长 3%。

参照浙江省同行业职工年平均薪酬情况：

2022年浙江省单位就业人员年平均工资统计公报

发布时间：2023-05-11 10:24 来源：省统计局 访问次数：6146

【字体大小：大 中 小】

打印

分享到：

2022年,浙江省非私营单位就业人员年平均工资为128825元,比2021年度增加6516元,增长5.3%,扣除价格因素,实际增长3.1%;私营单位就业人员年平均工资为71934元,比上年增长2706元,增长3.9%,扣除价格因素,实际增长1.7%。

2022年度单位就业人员分行业年平均工资表

单位：元

行 业	非私营		私营	
	全部	在岗职工	全部	在岗职工
合 计	128825	131951	71934	72362
农、林、牧、渔业	89038	94110	51368	52756
采矿业	108725	110241	76166	76209
制造业	102153	102290	69805	69992
电力、热力、燃气及水生产和供应业	174442	175636	73920	74916
建筑业	76526	77553	67276	67504
批发和零售业	132638	135716	74851	75069
交通运输、仓储和邮政业	128083	129606	83760	84363
住宿和餐饮业	61709	66921	55340	56162
信息传输、软件和信息技术服务业	287088	288994	138098	138756
金融业	198555	238160	139245	166659
房地产业	106122	109662	67472	69216
租赁和商务服务业	98612	105764	73032	73482
科学研究和技术服务业	184462	187547	90785	91502
水利、环境和公共设施管理业	88564	94698	52937	54824
居民服务、修理和其他服务业	72296	73373	55339	55925
教育	161245	165813	75639	75708
卫生和社会工作	192131	195905	97762	99209
文化、体育和娱乐业	144068	147250	63719	64267
公共管理、社会保障和社会组织	178109	181337		

（2）外购耗材、燃料和动力费

项目运营期首年由建设单位负责支出部分的电耗量为 140 万千瓦时，年水耗量为 10 万吨，预计燃料和动力费 200 万元。每年按 3%的幅度递增。

（3）修理费用



修理费指企业对固定资产、低值易耗品的修理维修费用，年修理费按折旧费用 5%计提，运营期内年均修理费用 945 万元。

(4) 管理及其他费用

按照预测其他运营及管理费用进行测算。其他费用=营业收入*占比

管理及其他费用：根据《建设项目经济评价方法与参数》第三版，国家发展改革委、建设部发布），管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、聘请中介机构费、诉讼费、业务招待费、排污费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、矿产资源补偿费、技术转让费、研究与开发费、无形资产与其他摊销、职工教育经费计提的坏账准备和存货跌价准备等。项目评价中常见的估算方法是按照营业收入的百分数估算。参考同类型项目，管理费用按收入的 1%~3% 计算。本项目管理费用按收入的 1.5% 计算。

综上，本项目预计运营成本共计 94,028.48 万元，债券存续期内运营成本详见下表：

义乌科技城江湾智创园配套基础设施建设项目预计成本

单位：人民币万元

年度	工资及福利费	外购耗材、燃料和动力费	修理费用	管理及其他费用	合计
2030 年	600.00	200.00	945.00	651.08	2,396.08
2031 年	618.00	206.00	945.00	744.09	2,513.09
2032 年	636.54	212.18	945.00	837.11	2,630.83
2033 年	655.64	218.55	945.00	874.05	2,693.24
2034 年	675.31	225.10	945.00	874.05	2,719.46
2035 年	695.56	231.85	945.00	874.05	2,746.46
2036 年	716.43	238.81	945.00	912.85	2,813.09
2037 年	737.92	245.97	945.00	912.85	2,841.74
2038 年	760.06	253.35	945.00	912.85	2,871.26
2039 年	782.86	260.95	945.00	953.58	2,942.39
2040 年	806.35	268.78	945.00	953.58	2,973.71
2041 年	830.54	276.85	945.00	953.58	3,005.97
2042 年	855.46	285.15	945.00	953.58	3,039.19
2043 年	881.12	293.71	945.00	953.58	3,073.41
2044 年	907.55	302.52	945.00	953.58	3,108.65
2045 年	934.78	311.59	945.00	953.58	3,144.95
2046 年	962.82	320.94	945.00	953.58	3,182.34
2047 年	991.71	330.57	945.00	953.58	3,220.86



2048 年	1,021.46	340.49	945.00	953.58	3,260.53
2049 年	1,052.10	350.70	945.00	953.58	3,301.38
2050 年	1,083.67	361.22	945.00	953.58	3,343.47
2051 年	1,116.18	372.06	945.00	953.58	3,386.82
2052 年	1,149.66	383.22	945.00	953.58	3,431.46
2053 年	1,184.15	394.72	945.00	953.58	3,477.45
2054 年	1,219.68	406.56	945.00	953.58	3,524.82
2055 年	1,256.27	418.76	945.00	953.58	3,573.61
2056 年	1,293.95	431.32	945.00	953.58	3,623.85
2057 年	1,332.77	444.26	945.00	953.58	3,675.61
2058 年	1,372.76	457.59	945.00	953.58	3,728.93
2059 年	1,413.94	471.31	945.00	953.58	3,783.83
合计	28,545.24	9,515.08	28,350.00	27,618.16	94,028.48

（三）相关税费预测

①增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：增值税销项税额=本项目测算收入/(1+增值税税率)×增值税税率；

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)×增值税税率；

②本项目税金包括增值税、城乡建设维护税、教育费附加、房产税等，本项目增值税涉及 6%、9%，按各收入乘以相应税率计算销项税额；城市维护建设税按增值税 7%缴纳，教育费附加按增值税的 3%缴纳，地方教育附加按增值税的 2%缴纳，房产税按出租收入的 12%。本项目投资部分累积的进项增值税除部分未能抵扣的可用于抵扣。经测算，本项目税费合计为 277,771.23 万元。

年度	销项税额	进项税额	建设投资增值税抵扣	应交增值税	城市维护建设税	教育费附加	房产税	合计
2030 年	3,548.15	168.58	3,379.57	-	-	-	4,105.35	4,105.35



2031 年	4,055.03	174.53	3,880.50	-	-	-	4,691.83	4,691.83
2032 年	4,561.91	180.51	4,381.40	-	-	-	5,278.31	5,278.31
2033 年	4,765.29	183.33	4,581.96	-	-	-	5,542.22	5,542.22
2034 年	4,765.29	184.09	4,581.21	-	-	-	5,542.22	5,542.22
2035 年	4,765.29	184.86	4,580.43	-	-	-	5,542.22	5,542.22
2036 年	4,978.85	187.86	4,790.99	-	-	-	5,819.33	5,819.33
2037 年	4,978.85	188.69	4,790.16	-	-	-	5,819.33	5,819.33
2038 年	4,978.85	189.53	4,789.31	-	-	-	5,819.33	5,819.33
2039 年	5,203.08	192.71	5,010.37	-	-	-	6,110.30	6,110.30
2040 年	5,203.08	193.61	5,009.46	-	-	-	6,110.30	6,110.30
2041 年	5,203.08	194.54	4,289.95	718.59	50.30	35.93	6,110.30	6,915.12
2042 年	5,203.08	195.50		5,007.58	350.53	250.38	6,110.30	11,718.79
2043 年	5,203.08	196.48		5,006.60	350.46	250.33	6,110.30	11,717.69
2044 年	5,203.08	197.50		5,005.58	350.39	250.28	6,110.30	11,716.55
2045 年	5,203.08	198.54		5,004.54	350.32	250.23	6,110.30	11,715.38
2046 年	5,203.08	199.62		5,003.46	350.24	250.17	6,110.30	11,714.18
2047 年	5,203.08	200.72		5,002.36	350.16	250.12	6,110.30	11,712.94
2048 年	5,203.08	201.86		5,001.21	350.09	250.06	6,110.30	11,711.66
2049 年	5,203.08	203.04		5,000.04	350.00	250.00	6,110.30	11,710.35
2050 年	5,203.08	227.02		4,976.06	348.32	248.80	6,110.30	11,683.48
2051 年	5,203.08	228.43		4,974.65	348.23	248.73	6,110.30	11,681.90
2052 年	5,203.08	229.88		4,973.20	348.12	248.66	6,110.30	11,680.28
2053 年	5,203.08	231.38		4,971.70	348.02	248.59	6,110.30	11,678.61
2054 年	5,203.08	232.92		4,970.16	347.91	248.51	6,110.30	11,676.88
2055 年	5,203.08	234.50		4,968.58	347.80	248.43	6,110.30	11,675.11
2056 年	5,203.08	236.14		4,966.94	347.69	248.35	6,110.30	11,673.28
2057 年	5,203.08	237.82		4,965.26	347.57	248.26	6,110.30	11,671.39
2058 年	5,203.08	239.55		4,963.53	347.45	248.18	6,110.30	11,669.45
2059 年	5,203.08	241.34		4,961.74	347.32	248.09	6,110.30	11,667.45
合计								277,771.23

(四) 项目收益预测

根据上述测算,义乌科技城江湾智创园配套基础设施建设项目在债券存续期内的总收入 1,841,217.30 万元,总成本 371,799.71 万元,项目净收益 1,469,417.59 万元,可用于偿还债券本息的收益为 1,469,417.59 万元。项目分年收益明细表如下:

义乌科技城江湾智创园配套基础设施建设项目收益明细表

单位:人民币万元

年度	现金流入	现金流出	项目净收益
----	------	------	-------



		运营成本	税费	合计	
2030 年	43,405.46	2,396.08	4,105.35	6,501.43	36,904.03
2031 年	49,606.24	2,513.09	4,691.83	7,204.92	42,401.32
2032 年	55,807.02	2,630.83	5,278.31	7,909.14	47,897.88
2033 年	58,270.23	2,693.24	5,542.22	8,235.46	50,034.77
2034 年	58,270.23	2,719.46	5,542.22	8,261.68	50,008.55
2035 年	58,270.23	2,746.46	5,542.22	8,288.68	49,981.55
2036 年	60,856.60	2,813.09	5,819.33	8,632.42	52,224.18
2037 年	60,856.60	2,841.74	5,819.33	8,661.07	52,195.53
2038 年	60,856.60	2,871.26	5,819.33	8,690.59	52,166.01
2039 年	63,572.29	2,942.39	6,110.30	9,052.69	54,519.60
2040 年	63,572.29	2,973.71	6,110.30	9,084.01	54,488.28
2041 年	63,572.29	3,005.97	6,915.12	9,921.09	53,651.20
2042 年	63,572.29	3,039.19	11,718.79	14,757.98	48,814.31
2043 年	63,572.29	3,073.41	11,717.69	14,791.10	48,781.19
2044 年	63,572.29	3,108.65	11,716.55	14,825.20	48,747.09
2045 年	63,572.29	3,144.95	11,715.38	14,860.33	48,711.96
2046 年	63,572.29	3,182.34	11,714.18	14,896.52	48,675.77
2047 年	63,572.29	3,220.86	11,712.94	14,933.80	48,638.49
2048 年	63,572.29	3,260.53	11,711.66	14,972.19	48,600.10
2049 年	63,572.29	3,301.38	11,710.35	15,011.73	48,560.56
2050 年	63,572.29	3,343.47	11,683.48	15,026.95	48,545.34
2051 年	63,572.29	3,386.82	11,681.90	15,068.72	48,503.57
2052 年	63,572.29	3,431.46	11,680.28	15,111.74	48,460.55
2053 年	63,572.29	3,477.45	11,678.61	15,156.06	48,416.23
2054 年	63,572.29	3,524.82	11,676.88	15,201.70	48,370.59
2055 年	63,572.29	3,573.61	11,675.11	15,248.72	48,323.57
2056 年	63,572.29	3,623.85	11,673.28	15,297.13	48,275.16
2057 年	63,572.29	3,675.61	11,671.39	15,347.00	48,225.29
2058 年	63,572.29	3,728.93	11,669.45	15,398.38	48,173.91
2059 年	63,572.29	3,783.83	11,667.45	15,451.28	48,121.01
合计	1,841,217.30	94,028.48	277,771.23	371,799.71	1,469,417.59

（五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 600,000.00 万元，到期本息合计 1,131,738.00 万元。2025 年 7 月已发行专项债券 27,000.00 万元，债券期限 30 年，债券年利率 1.98%，到期本息合计 43,038.00 万元；2025 年 11 月拟发行专项债券 90,000.00 万元，债券期限 30 年，债券年利率 3.00%，到期本息合计 171,000.00 万元；2026 年



拟发行专项债券 58,000.00 万元，债券期限 30 年，债券年利率 3.00%，到期本息合计 110,200.00 万元；2027 年拟发行专项债券 125,000.00 万元，债券期限 30 年，债券年利率 3.00%，到期本息合计 237,500.00 万元；2028 年拟发行专项债券 150,000.00 万元，债券期限 30 年，债券年利率 3.00%，到期本息合计 285,000.00 万元；2029 年拟发行专项债券 150,000.00 万元，债券期限 30 年，债券年利率 3.00%，到期本息合计 285,000.00 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	117,000.00		117,000.00	0.00	0.00
2	2026 年	117,000.00	58,000.00		175,000.00	3,234.60	3,234.60
3	2027 年	175,000.00	125,000.00		300,000.00	4,974.60	4,974.60
4	2028 年	300,000.00	150,000.00		450,000.00	8,724.60	8,724.60
5	2029 年	450,000.00	150,000.00		600,000.00	13,224.60	13,224.60
6	2030 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
7	2031 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
8	2032 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
9	2033 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
10	2034 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
11	2035 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
12	2036 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
13	2037 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
14	2038 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
15	2039 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
16	2040 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
17	2041 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
18	2042 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
19	2043 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
20	2044 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
21	2045 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
22	2046 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
23	2047 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
24	2048 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
25	2049 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
26	2050 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
27	2051 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60



28	2052 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
29	2053 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
30	2054 年	600,000.00			600,000.00	17,724.60	17,724.60
31	2055 年	600,000.00		117,000.00	483,000.00	17,724.60	134,724.60
32	2056 年	483,000.00		58,000.00	425,000.00	14,490.00	72,490.00
33	2057 年	425,000.00		125,000.00	300,000.00	12,750.00	137,750.00
34	2058 年	300,000.00		150,000.00	150,000.00	9,000.00	159,000.00
35	2059 年	150,000.00		150,000.00	0.00	4,500.00	154,500.00
	合计		600,000.00	600,000.00		531,738.00	1,131,738.00

(六) 项目收益与融资平衡情况

本项目融资收益为项目自身运营产生的现金流入，项目运营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或专项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

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
运营前融资		30,158.40	30,158.40		
2030 年	0.00	17,724.60	17,724.60	36,904.03	
2031 年	0.00	17,724.60	17,724.60	42,401.32	
2032 年	0.00	17,724.60	17,724.60	47,897.88	
2033 年	0.00	17,724.60	17,724.60	50,034.77	
2034 年	0.00	17,724.60	17,724.60	50,008.55	
2035 年	0.00	17,724.60	17,724.60	49,981.55	
2036 年	0.00	17,724.60	17,724.60	52,224.18	
2037 年	0.00	17,724.60	17,724.60	52,195.53	
2038 年	0.00	17,724.60	17,724.60	52,166.01	
2039 年	0.00	17,724.60	17,724.60	54,519.60	
2040 年	0.00	17,724.60	17,724.60	54,488.28	
2041 年	0.00	17,724.60	17,724.60	53,651.20	
2042 年	0.00	17,724.60	17,724.60	48,814.31	
2043 年	0.00	17,724.60	17,724.60	48,781.19	
2044 年	0.00	17,724.60	17,724.60	48,747.09	
2045 年	0.00	17,724.60	17,724.60	48,711.96	
2046 年	0.00	17,724.60	17,724.60	48,675.77	
2047 年	0.00	17,724.60	17,724.60	48,638.49	
2048 年	0.00	17,724.60	17,724.60	48,600.10	



2049 年	0.00	17,724.60	17,724.60	48,560.56	
2050 年	0.00	17,724.60	17,724.60	48,545.34	
2051 年	0.00	17,724.60	17,724.60	48,503.57	
2052 年	0.00	17,724.60	17,724.60	48,460.55	
2053 年	0.00	17,724.60	17,724.60	48,416.23	
2054 年	0.00	17,724.60	17,724.60	48,370.59	
2055 年	117,000.00	17,724.60	134,724.60	48,323.57	
2056 年	58,000.00	14,490.00	72,490.00	48,275.16	
2057 年	125,000.00	12,750.00	137,750.00	48,225.29	
2058 年	150,000.00	9,000.00	159,000.00	48,173.91	
2059 年	150,000.00	4,500.00	154,500.00	48,121.01	
合计	600,000.00	531,738.00	1,131,738.00	1,469,417.59	
本息覆盖倍数	1.30				

上表估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 1,469,417.59 万元，对应本项目融资到息本息总计 1,131,738.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.30 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. 现金流的充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息现金流充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.30 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。

2. 现金流的稳定性

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（2025 年—2059 年）各年现金流量，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 2049 年项目偿还本息后，仍有 337,679.59 万元的期末结余资金。2025 年—2059 年项目现金净流入与期末项目累计现金结存额情况如下：

现金流量表

单位：人民币万元

年度	现金流入			现金流出			净现金流量	期末现金结存额
	资本金流入	债券资金流入	运营期现金流入	建设期现金流出	运营期现金流出	债券还本付息		
2025 年	12,713.00	117,000.00	-	129,713.00	-	-	-	-
2026 年	31,860.00	58,000.00	-	89,860.00	-	3,234.60	-3,234.60	-3,234.60
2027 年	32,358.00	125,000.00	-	157,358.00	-	4,974.60	-4,974.60	-8,209.20



2028 年	38,134.00	150,000.00	-	188,134.00	-	8,724.60	-8,724.60	-16,933.80
2029 年	37,935.00	150,000.00	-	187,935.00	-	13,224.60	-13,224.60	-30,158.40
2030 年	-	-	43,405.46		6,501.43	17,724.60	19,179.43	-10,978.97
2031 年	-	-	49,606.24		7,204.92	17,724.60	24,676.72	13,697.75
2032 年	0	0	55,807.02		7,909.14	17,724.60	30,173.28	43,871.03
2033 年	0	0	58,270.23		8,235.46	17,724.60	32,310.17	76,181.20
2034 年	0	0	58,270.23		8,261.68	17,724.60	32,283.95	108,465.15
2035 年	0	0	58,270.23		8,288.68	17,724.60	32,256.95	140,722.10
2036 年	0	0	60,856.60		8,632.42	17,724.60	34,499.58	175,221.68
2037 年	0	0	60,856.60		8,661.07	17,724.60	34,470.93	209,692.61
2038 年	0	0	60,856.60		8,690.59	17,724.60	34,441.41	244,134.02
2039 年	0	0	63,572.29		9,052.69	17,724.60	36,795.00	280,929.02
2040 年	0	0	63,572.29		9,084.01	17,724.60	36,763.68	317,692.70
2041 年	0	0	63,572.29		9,921.09	17,724.60	35,926.60	353,619.30
2042 年	0	0	63,572.29		14,757.98	17,724.60	31,089.71	384,709.01
2043 年	0	0	63,572.29		14,791.10	17,724.60	31,056.59	415,765.60
2044 年	0	0	63,572.29		14,825.20	17,724.60	31,022.49	446,788.09
2045 年	0	0	63,572.29		14,860.33	17,724.60	30,987.36	477,775.45
2046 年	0	0	63,572.29		14,896.52	17,724.60	30,951.17	508,726.62
2047 年	0	0	63,572.29		14,933.80	17,724.60	30,913.89	539,640.51
2048 年	0	0	63,572.29		14,972.19	17,724.60	30,875.50	570,516.01
2049 年	0	0	63,572.29		15,011.73	17,724.60	30,835.96	601,351.97
2050 年	0	0	63,572.29		15,026.95	17,724.60	30,820.74	632,172.71
2051 年	0	0	63,572.29		15,068.72	17,724.60	30,778.97	662,951.68
2052 年	0	0	63,572.29		15,111.74	17,724.60	30,735.95	693,687.63
2053 年	0	0	63,572.29		15,156.06	17,724.60	30,691.63	724,379.26
2054 年	0	0	63,572.29		15,201.70	17,724.60	30,645.99	755,025.25
2055 年	0	0	63,572.29		15,248.72	134,724.60	-86,401.03	668,624.22
2056 年	0	0	63,572.29		15,297.13	72,490.00	-24,214.84	644,409.38
2057 年	0	0	63,572.29		15,347.00	137,750.00	-89,524.71	554,884.67
2058 年	0	0	63,572.29		15,398.38	159,000.00	-110,826.09	444,058.58
2059 年	0	0	63,572.29		15,451.28	154,500.00	-106,378.99	337,679.59
合计	153,000.00	600,000.00	1,841,217.30	753,000.00	371,799.71	1,131,738.00	337,679.59	337,679.59

（八）风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表。

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
运营期现金流入	1,841,217.30	1,657,095.57	1,841,217.30

运营期现金流出	371,799.71	371,799.71	408,979.68
累计净现金	1,469,417.59	1,285,295.86	1,432,237.62
本息合计	1,131,738.00	1,131,738.00	1,131,738.00
本息保障倍数	1.30	1.14	1.27

经测算：收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.14；当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.27。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

（九）总体评价

综上所述，在义乌科技城江湾智创园配套基础设施建设项目运营收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的义乌科技城江湾智创园配套基础设施建设项目在项目预计自身收益实现的情况下，预期义乌科技城江湾智创园配套基础设施建设项目自身收益对应的政府性基金收入或专项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、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)

深圳市恒昇会计师事务所
(普通合伙)

中国·深圳



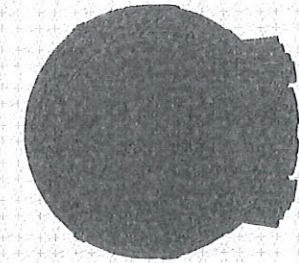
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 10 月 16 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67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

证书序号：0021207

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：深圳市财政局
2024年1月29日

中华人民共和国财政部制





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5GDUGR6Q

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