

# 省级物流装备平台拓展项目 收益与融资平衡方案



项目业主：湖州现代物流装备高新技术产业园区管理委员会

项目主管部门：湖州市吴兴区人民政府

2022 年 8 月

# 省级物流装备平台拓展项目

## 收益与融资平衡方案

### 一、项目基本情况

#### （一）项目概况

本项目的建设是提升省级物流装备平台拓展配套设施服务能力和承载能力，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革的重要举措。项目的建设是改善湖州现代物流装备高新技术产业园配套设施条件、提升省级物流装备平台路网系统的需要；是改善交通现状，促进园区规划发展的需要；是增强区域发展优势，促进区域经济发展的需要。

本项目的实施在改善道路通行环境，提升道路服务能力和城市面貌的同时，改善了居民的生活环境，提高了人们的生活质量和品位，提高了园区的整体配套设施发展水平，使得城市竞争力得到提升，有利于其打造良好的基础设施配套环境，这为招商引资打下了坚实基础，将促进区域经济社会的可持续发展。

本项目位于湖州现代物流装备高新技术产业园区内。省级物流装备平台拓展项目建设内容主要包括现代物流装备高新区创新服务中心，新建区府路、区府北路、戴山路北段、纬八路、塔山路、纬七路东段、经六路北段、经八路、工兴路、横三路、经九路、上河路、经十路等平台配套道路（包括道路、管网、配套设施等）以及湖织大道沿线水、电等上改下工程等。

#### （二）项目立项审批情况

2022年01月17日取得《吴兴区发展改革和经济信息化局关于省级物流装备平台拓展项目项目建议书的批复》（吴发改经投高〔2022〕2号），项目代码：2201-330502-04-01-483622。

2022年03月28日取得《吴兴区发展改革和经济信息化局关于省级物流装备平台拓展项目可行性研究报告的批复》（吴发改经投高〔2022〕5号），项目代码：2201-330502-04-01-483622。

#### （三）项目性质

本项目为公益性项目，所属行业领域为市政和产业园区基础设施领域，项目

自身建设内容能产生一定收益。

#### （四）项目实施单位

项目实施单位：湖州现代物流装备高新技术产业园区管理委员会。

#### （五）项目业主

项目业主：湖州现代物流装备高新技术产业园区管理委员会，位于浙江省湖州市吴兴区工业路1号，负责人为谈波。

#### （六）项目主管部门

项目主管部门：湖州市吴兴区人民政府。

#### （七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

本项目计划建设周期为60个月。2022年6月开始施工，计划2026年12月竣工验收。

主要建设内容及规模：建设内容主要包括现代物流装备高新区创新服务中心，新建区府路、区府北路、戴山路北段、纬八路、塔山路、纬七路东段、经六路北段、经八路、工兴路、横三路、经九路、上河路、经十路等平台配套道路（包括道路、管网、配套设施等）以及湖织大道沿线水、电等上改下工程等。

#### （八）项目前期准备情况

1. 省级物流装备平台拓展项目已完成立项（吴发改经投高〔2022〕2号）和可行性研究报告批复（吴发改经投高〔2022〕5号）。

2. 省级物流装备平台拓展项目所需资金纳入财政预算安排。

### 二、项目投资估算及资金筹措

#### （一）项目投资估算

##### 1. 项目投资估算

本项目总投资81300万元，其中工程费用57912万元，占总投资的71.23%；工程建设其他费用（含政策处理费）19517万元，占总投资的24.01%；项目预备费3871万元，占总投资的4.76%。投资具体组成如下表所示：

总投资	工程费用	工程建设其他费用	预备费
81300	57912	19517	3871

##### 2. 分年度投资计划



项目所需建设资金主要来源为项目资本金 21300 万元（财政预算安排），拟申请发行地方政府专项债券 60000 万元（其中，2022 年 5 月已发行专项债券 10000 万元，期限 10 年，债券年利率 2.83%；2022 年 6 月已发行专项债券 13000 万元，期限 10 年，债券年利率 2.92%；本次申请调整 2022 年 1 月发行的高新区“万亩千亿”平台提升改造项目专项债券到本项目 15000 万元，期限 15 年，债券年利率 3.21%；2023 年发行专项债券 6000 万元，期限 10 年，债券利息按年利率 3.6% 测算；2024 年发行专项债券 6000 万元，期限 10 年，债券利息按年利率 3.6% 测算；2025 年发行专项债券 10000 万元，期限 15 年，债券利息按年利率 3.9% 测算）。项目分年度投资计划如下表所示。

项目分年度投资计划表

序号	项目名称	总投资	分年度投资计划				
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	地方财政配套资金	21300	1000	3000	5000	5000	7300
2	债务资金	60000	38000	6000	6000	10000	
3	总投资合计	81300	39000	9000	11000	15000	7300

### （二）资金筹措

项目资金来源主要为财政预算安排资金、发行地方政府专项债券。项目总投资约为 81300 万元，其中，项目资本金 21300 万元（资金来源：财政预算安排），根据建设进度逐步到位，占总投资 26.2%；拟申请发行地方政府专项债券 60000 万元（其中，2022 年 5 月已发行专项债券 10000 万元，期限 10 年；2022 年 6 月已发行专项债券 13000 万元，期限 10 年；本次申请调整 2022 年 1 月发行的高新区“万亩千亿”平台提升改造项目专项债券到本项目 15000 万元，期限 15 年；2023 年发行专项债券 6000 万元，期限 10 年；2024 年发行专项债券 6000 万元，期限 10 年；2025 年发行专项债券 10000 万元，期限 15 年），占总投资 73.8%。资金筹措如下表所示：

资金来源	额度（万元）	占比	说明
财政投入资金	21300	26.2%	根据建设进度逐步到位
计划申请发行政府专项债券金额	60000	73.8%	2022 年 5 月已发行专项债券 10000 万元，期限 10 年；2022 年 6 月已发行专项债券 13000 万元，期限 10 年；本次申请调整 2022 年 1 月发行的高新区“万

资金来源	额度（万元）	占比	说明
			亩千亿”平台提升改造项目专项债券到本项目 15000 万元，期限 15 年；2023 年发行专项债券 6000 万元，期限 10 年；2024 年发行专项债券 6000 万元，期限 10 年；2025 年发行专项债券 10000 万元，期限 15 年

### 三、项目潜在风险评估

项目投入运营后的各类收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。项目潜在风险评估较小。

### 四、项目收益与融资平衡情况

#### （一）运营收入

##### 1. 收入可行性

本项目收入主要包括展厅租赁收入、配套区租金收入、停车位收入、充电桩收入、广告位收入。停车位收入根据《湖州市发展和改革委员会关于印发〈湖州市中心城区机动车停放服务分类收费标准〉的通知》（湖发改价格〔2018〕52 号）确定价格；展厅租赁收入、配套区租金收入、充电桩收入、广告位收入跟据湖州现代物流装备高新技术产业园区周边市场相关情况确定价格。

##### 2. 收入测算

##### （1）展厅租赁收入

现代物流装备高新区创新服务中心将设置展厅（建筑面积约 1015 m<sup>2</sup>），并长期为现代物流装备产业平台内的仓储装备企业、物流智能分拣系统企业、装卸搬运装备企业、仓储云平台企业、关键部件企业等需求主体提供新产品的展示平台，出租价格按 75 元/m<sup>2</sup>/月考虑，出租率初期拟按 60%考虑，逐年上涨 10%，上涨至 80%饱和，租金按每五年增长 10%计算。



## （2）配套区租金收入

现代物流装备高新区创新服务中心为现代物流装备产业平台内员工提供园区配套服务，配套服务满足餐饮、日货便利等基础需求，配套区可出租面积 300 平方米，出租价格按 60 元/m<sup>2</sup>/月考虑，出租率初期拟按 60%考虑，逐年上涨 10%，上涨至 80%饱和，租金按每五年增长 10%计算。

## （3）停车位收入

项目配置停车位 5015 个。根据《湖州市发展和改革委员会关于印发〈湖州市中心城区机动车停放服务分类收费标准〉的通知》（湖发改价格〔2018〕52 号）测算项目停车经营收入，机动车停放服务分类收费标准如下表所示：

机动车停放服务分类收费标准表

计时收费标准			
免费停车时间	基础时段收费	一类区	二类区
30 分钟以内(含)	2 小时以内(含) 5 元	2 小时以上地上：4 元/小时，12 小时内最高 25 元，24 小时内最高 35 元； 地下：3 元/小时，12 小时内最高 20 元，24 小时内最高 30 元；连续停车超过 24 小时，按上述标准重新计费。	2 小时以上地上：3 元/小时，12 小时内最高 20 元，24 小时内最高 30 元； 地下：2 元/小时，12 小时内最高 15 元，24 小时内最高 20 元；连续停车超过 24 小时，按上述标准重新计费。

本项目机动车停车位按单个车位平均停车 6 个小时、一天内周转 2 次计算，每个停车位每天收费约 30 元。停车位使用率初期拟按 55%考虑，逐年上涨 5%，上涨至 75%达到饱和，停车位收费按每五年增长 10%计算。

## （4）充电桩收入

根据项目建设方案，本项目配置充电桩总数 150 个。参考浙江省机动车充电桩现有运营情况，按每个充电桩 35KW，按日周转 2.5 次、收费 0.68 元/KWh 估算，使用率初期拟按 60%考虑，逐年上涨 5%，上涨至 80%达到饱和，充电桩收费按每五年增长 10%计算。

## （5）广告位收入

本项目拟在道路沿线设置小型广告位。按道路双侧平均 100 米设置一个小型广告位，项目拟设置小型广告位 171 块。根据湖州市公共户外广告设施使用权拍卖情况，小型广告位使用权约 0.8-1.0 万/年，本项目小型广告位按每个 0.8 万/年计。广告位出租率初期拟按 55%考虑，逐年上涨 5%，上涨至 75%达到饱和，收

费按每五年增长 10%计算。

各年项目运营收入明细如下（金额单位：万元）：

序号	年份	展厅租赁收入	配套区租金收入	停车位收入	充电桩收入	广告位收入	合计
1	2027 年	55.00	13.00	3,020.00	195.00	75.00	3,358.00
2	2028 年	64.00	15.00	3,295.00	212.00	82.00	3,668.00
3	2029 年	73.00	17.00	3,569.00	228.00	89.00	3,976.00
4	2030 年	73.00	17.00	3,844.00	244.00	96.00	4,274.00
5	2031 年	73.00	17.00	4,119.00	261.00	103.00	4,573.00
6	2032 年	80.00	19.00	4,530.00	287.00	113.00	5,029.00
7	2033 年	80.00	19.00	4,530.00	287.00	113.00	5,029.00
8	2034 年	80.00	19.00	4,530.00	287.00	113.00	5,029.00
9	2035 年	80.00	19.00	4,530.00	287.00	113.00	5,029.00
10	2036 年	80.00	19.00	4,530.00	287.00	113.00	5,029.00
11	2037 年	88.00	21.00	4,983.00	315.00	124.00	5,531.00
12	2038 年	88.00	21.00	4,983.00	315.00	124.00	5,531.00
13	2039 年	88.00	21.00	4,983.00	315.00	124.00	5,531.00
14	2040 年	88.00	21.00	4,983.00	315.00	124.00	5,531.00
合计		1,090.00	258.00	60,429.00	3,835.00	1,506.00	67,118.00

## （二）土地出让收益

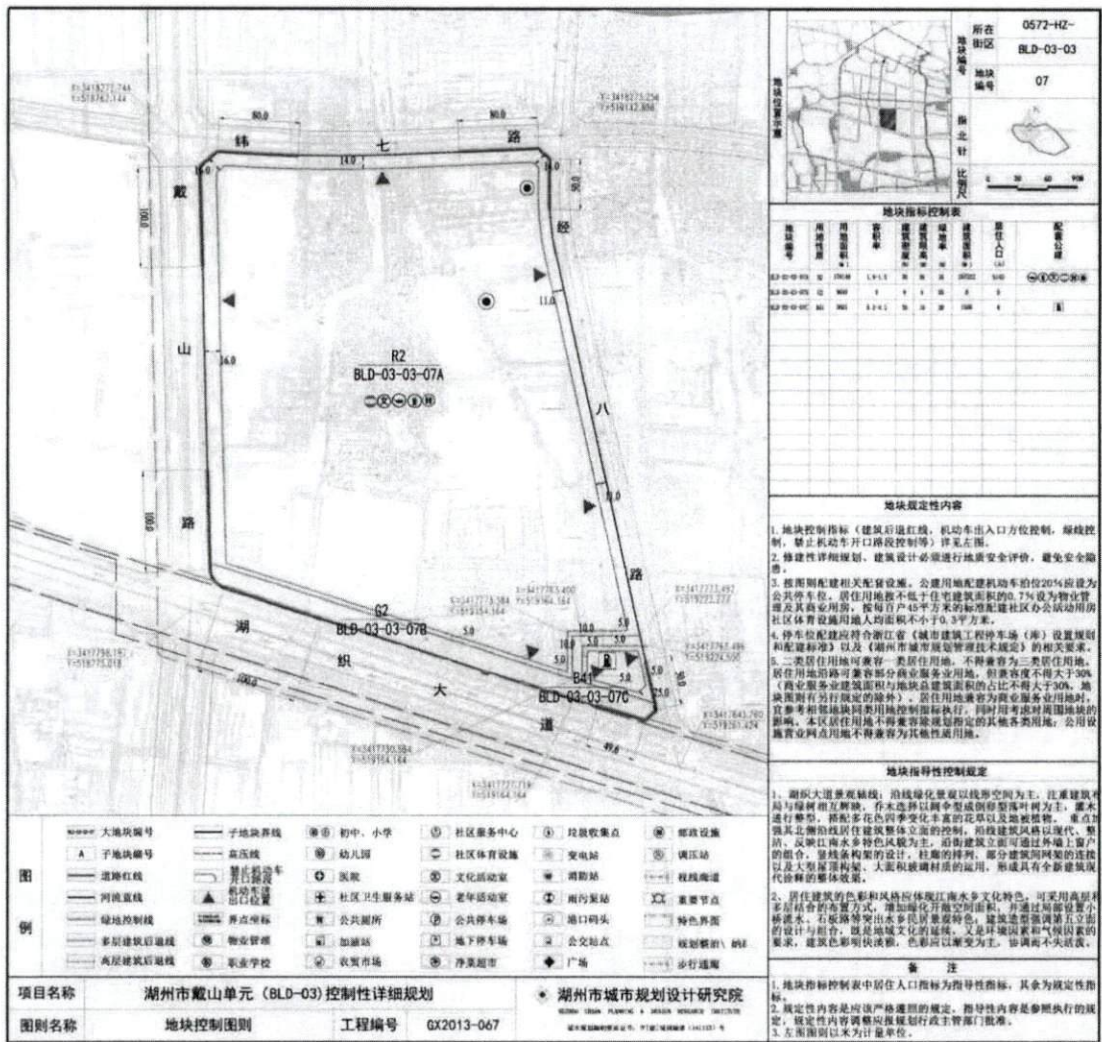
经确认，将该项目位于湖州现代物流装备高新技术产业园区约 267.2 亩的宗地地块（土地编号 BLD-03-03-07A）的出让净收益用于平衡该项目专项债券还本付息。涉及地块地理位置处于该项目建设区域范围内，项目工程建设其他费用中已包含涉及地块的相关政策处理费用，同时通过该项目的实施，能更好完善区域平台综合功能环境，增强招商引资能力，更好地推进国家级高新区的创建进程，有效提升涉及地块的土地价值，更好地增强区域发展优势，促进区域经济发展。涉及地块规划用地性质为住宅用地，土地出让价格参照湖州现代物流装备高新技术产业园区及周边地块近期土地成交情况综合确定，湖州现代物流装备高新技术产业园区管理委员会分得土地出让收益预计为 54509 万元，用于平衡本项目专项债的还本付息。

土地出让收益明细如下：

土地编号	土地性质	面积（亩）	预计单价（万元/亩）	预计出让金额（万元）	高新区分得 30%部分（万元）
BLD-03-03-07A	住宅用地	267.20	680.00	181,696.00	54,509.00

涉及地块用地红线图





### （三）运营成本

项目经营期间成本主要包括员工工资及福利、设施维护成本、能耗成本、其他成本。

1. 员工工资及福利：计划安排工作人员 48 人，其中，普通员工 45 人，管理人员 3 人。普通员工人均工资 4.8 万元/年，管理人员人均工资 7.2 万元/年，员工工资按每五年增长 5% 计算。福利按工资总额 10% 计取。

2. 设施维护成本：是指运营期内设施维护或修理费用支出，设施维护成本综合按运营收入的 1.5% 测算。

3. 能耗成本：本项目运营期所消耗的能耗成本主要有水、电等，估计年能耗成本为 20 万元。

4. 其他成本：本项目其他费用主要包括其他管理费用和其他营业费用，按运营收入的 1% 估算。



各年项目运营成本明细如下（金额单位：万元）：

序号	年份	员工工资及福利	设施维护成本	能耗成本	其他成本	合计
1	2027 年	261.00	50.00	20.00	34.00	365.00
2	2028 年	261.00	55.00	20.00	37.00	373.00
3	2029 年	261.00	60.00	20.00	40.00	381.00
4	2030 年	261.00	64.00	20.00	43.00	388.00
5	2031 年	261.00	69.00	20.00	46.00	396.00
6	2032 年	274.00	75.00	20.00	50.00	419.00
7	2033 年	274.00	75.00	20.00	50.00	419.00
8	2034 年	274.00	75.00	20.00	50.00	419.00
9	2035 年	274.00	75.00	20.00	50.00	419.00
10	2036 年	274.00	75.00	20.00	50.00	419.00
11	2037 年	288.00	83.00	20.00	55.00	446.00
12	2038 年	288.00	83.00	20.00	55.00	446.00
13	2039 年	288.00	83.00	20.00	55.00	446.00
14	2040 年	288.00	83.00	20.00	55.00	446.00
合计		3,827.00	1,005.00	280.00	670.00	5,782.00

#### （四）相关税费

按国家税务总局现行要求的计税方法计取增值税，本项目展厅租赁收入、充电桩收入、广告位收入增值税率按 6% 计算，配套区租金收入、停车位收入增值税率按 9% 计算，并按此基础计算城建税、教育费附加和地方教育附加费（各为增值税应纳税额的 5%、3%、2%），房产税按出租价格的 12% 计算。

#### （五）项目收益

本项目债券存续期内总收入（含土地出让收益）121627 万元，经营成本 5782 万元，税费 5779 万元，总收益 110066 万元，可用于偿还债券本息的收益 110066 万元。

各年项目收益如下（金额单位：万元）：

序号	年份	运营收入	土地出让收益	运营成本	税费	项目收益
1	2027 年	3,358.00		365.00	288.00	2,705.00
2	2028 年	3,668.00		373.00	315.00	2,980.00
3	2029 年	3,976.00		381.00	342.00	3,253.00
4	2030 年	4,274.00		388.00	368.00	3,518.00
5	2031 年	4,573.00	54,509.00	396.00	393.00	58,293.00
6	2032 年	5,029.00		419.00	433.00	4,177.00
7	2033 年	5,029.00		419.00	433.00	4,177.00
8	2034 年	5,029.00		419.00	433.00	4,177.00
9	2035 年	5,029.00		419.00	433.00	4,177.00

10	2036 年	5,029.00		419.00	433.00	4,177.00
11	2037 年	5,531.00		446.00	477.00	4,608.00
12	2038 年	5,531.00		446.00	477.00	4,608.00
13	2039 年	5,531.00		446.00	477.00	4,608.00
14	2040 年	5,531.00		446.00	477.00	4,608.00
合计		67,118.00	54,509.00	5,782.00	5,779.00	110,066.00

#### (六) 债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 60000 万元。2022 年 5 月已发行 10000 万元，期限 10 年，年利率 2.83%，到期本息合计 12830 万元；2022 年 6 月已发行 13000 万元，期限 10 年，年利率 2.92%，到期本息合计 16796 万元；本次申请调整 2022 年 1 月发行的高新区“万亩千亿”平台提升改造项目专项债券到本项目 15000 万元，期限 15 年，年利率 3.21%，到期本息合计 21981.75 万元（其中，本次调整 15000 万元对应的首期半年利息 240.75 万元已由高新区“万亩千亿”平台提升改造项目承担）；2023 年发行 6000 万元，期限 10 年，预计年利率 3.6%，到期本息合计 8160 万元；2024 年发行 6000 万元，期限 10 年，预计年利率 3.6%，到期本息合计 8160 万元；2025 年发行 10000 万元，期限 15 年，预计年利率 3.9%，到期本息合计 15850 万元。本项目融资到期本息总计 83777.75 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。债券还本付息安排如下表所示：

项目融资还本付息情况表

(金额单位：万元)

序号	年份	期初本金	本期新增本金	本期还款金额	期末本金	债券年利率						应付本息
						2022.05 发行	2022.06 发行	2022.08 调入	2023 申 请发行	2024 申 请发行	2025 申 请发行	
1	2022 年		38,000.00		38,000.00	2.83%						141.50
2	2023 年	38,000.00	6,000.00		44,000.00	2.83%	2.92%	3.21%	3.60%			1,252.10
3	2024 年	44,000.00	6,000.00		50,000.00	2.83%	2.92%	3.21%	3.60%	3.60%		1,468.10
4	2025 年	50,000.00	10,000.00		60,000.00	2.83%	2.92%	3.21%	3.60%	3.60%	3.90%	1,771.10
5	2026 年	60,000.00			60,000.00	2.83%	2.92%	3.21%	3.60%	3.60%	3.90%	1,966.10
6	2027 年	60,000.00			60,000.00	2.83%	2.92%	3.21%	3.60%	3.60%	3.90%	1,966.10
7	2028 年	60,000.00			60,000.00	2.83%	2.92%	3.21%	3.60%	3.60%	3.90%	1,966.10
8	2029 年	60,000.00			60,000.00	2.83%	2.92%	3.21%	3.60%	3.60%	3.90%	1,966.10
9	2030 年	60,000.00			60,000.00	2.83%	2.92%	3.21%	3.60%	3.60%	3.90%	1,966.10
10	2031 年	60,000.00			60,000.00	2.83%	2.92%	3.21%	3.60%	3.60%	3.90%	1,966.10
11	2032 年	60,000.00		23,000.00	37,000.00	2.83%	2.92%	3.21%	3.60%	3.60%	3.90%	24,824.60
12	2033 年	37,000.00		6,000.00	31,000.00			3.21%	3.60%	3.60%	3.90%	7,195.50



13	2034 年	31,000.00		6,000.00	25,000.00			3.21%		3.60%	3.90%	6,979.50
14	2035 年	25,000.00			25,000.00			3.21%			3.90%	871.50
15	2036 年	25,000.00			25,000.00			3.21%			3.90%	871.50
16	2037 年	25,000.00		15,000.00	10,000.00			3.21%			3.90%	15,630.75
17	2038 年	10,000.00			10,000.00						3.90%	390.00
18	2039 年	10,000.00			10,000.00						3.90%	390.00
19	2040 年	10,000.00		10,000.00							3.90%	10,195.00
合计			60,000.00	60,000.00								83,777.75

#### （七）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 110066 万元，对应本项目融资到期本息总计 83777.75 万元（其中：专项债券存续期内债券利息支出总计 23777.75 万元，还本支出 60000 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。

#### （八）其他事项说明

##### 1. 现金流充足性

本项目债券存续期内累计债券还本付息额占累计项目收益金额比例均不超过 100%，最高为债券存续期末的 76.12%，因此本项目在其经营活动现金流量年度内保持一定的覆盖性，能够保证项目现金流的充足性。

##### 2. 现金流稳定性

本项目债券存续期内，正常经营情况下，项目经营活动稳定，一般不会出现较大波动，因此本项目在其经营活动现金流量年度内保持一定的均衡性，能够保证项目现金流的稳定性。