

# 高创园智能智造公共平台 项目收益与融资平衡方案

嘉兴智慧产业创新园投资建设有限公司

嘉兴经济技术开发区财政局

2022 年 8 月

# 高创园智能智造公共平台

## 项目收益与融资平衡方案

### 一、项目基本情况

#### （一）项目概况

本项目主要包括：总用地面积 51 亩、总建筑面积约 70000 平方米，其中地上建筑面积约 55000 平方米，地下建筑面积约 15000 平方米，建设内容为厂房、配套用房、食堂、道路、景观绿化等。

#### （二）项目立项审批情况

本项目已根据嘉兴经济技术开发区（国际商务区）管委会文件《关于同意高创园智能智造公共平台可行性研究报告的批复》（嘉开管项〔2022〕23 号）立项，项目代码：2202-330451-04-01-395907。

#### （三）项目性质

本项目是政府投资项目，属于公益性项目，所属行业领域为产业园区基础设施，项目自身能产生一定收益。

#### （四）项目实施单位

本项目实施单位为嘉兴智慧产业创新园投资建设有限公司。

#### （五）项目业主及单位性质

项目业主为嘉兴智慧产业创新园投资建设有限公司，单位性质为国有企业。

#### （六）项目主管部门

项目主管部门为嘉兴经济技术开发区（国际商务区）管委会。

#### （七）项目开工、竣工日期

项目计划于 2022 年 9 月开工建设，预计于 2024 年 12 月竣工。

#### （八）项目前期准备情况

项目目前已完成项目立项，项目可行性研究报告经嘉开管项〔2022〕23号批复同意。

### 二、项目概算及资金筹措

#### （一）项目概算

根据嘉兴经济技术开发区（国际商务区）管委会《关于同意高创园智能制造公共平台可行性研究报告的批复》（嘉开管项〔2022〕23号），项目估算总投资35000.00万元

#### （二）资金筹措

本项目概算35000.00万元，其中项目资本金7000.00万元（财政资金统筹安排），占20.00%；发行地方政府专项债券28000.00万元，占80.00%。

### 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

高创园智能制造公共平台项目债券存续期为2022—2044年，2025年高创园智能制造公共平台项目完成后开始投入使用，项目运营收入为出租收入、物业管理收入、充电桩收入和车位出租收入。

##### 2. 收入测算

根据本项目的可行性研究报告，项目建成后，自身可产生如下收入：

（1）房屋出租收入。项目可形成出租面积约49500.00平方米（扣除配套用房）房屋产生租赁收入。运营期出租率第一年按80%、第二年按90%、第三年及以后按95%计算。第一年租金按40元/平方米/月计算，以后每年递增5%。

（2）物业管理收入。项目每年按已出租房屋面积的90%为物业管理



费收取的计算基数，物业费按每平方米每月 1.50 元计算。

(3) 充电桩收入。项目可形成 105 个停车位配置充电桩，负荷率参照停车位利用率。按每个充电桩 60kW，每天充电 2.5 小时，本项目充电桩的服务费按 0.70 元/kWh 计算，充电服务费以后每年增长 5%。

(4) 车位出租收入。项目可形成出租停车位约 700 个，项目运营期第 1 年按每辆车每次 5 元计算，每个车位每天（包括夜间）周转 4 次计算，预计停车费以后每年增长 5%。运营期第 1 年利用率为 70%，第 2 年 80%，第 3 年及以后维持 90%不变。

综上各项收入，预计专项债存续期间项目各年度预计产生的收入如下：（单位：万元）

年度	出租收入	物业管理费收入	充电桩收入	车位出租收入	收入合计
2025	1900.80	64.15	281.69	357.70	2604.34
2026	2245.32	72.17	338.03	429.24	3084.76
2027	2488.56	76.18	399.29	507.04	3471.08
2028	2612.99	76.18	419.26	532.39	3640.82
2029	2743.64	76.18	440.22	559.01	3819.05
2030	2880.82	76.18	462.23	586.96	4006.20
2031	3024.86	76.18	485.34	616.31	4202.70
2032	3176.11	76.18	509.61	647.13	4409.02
2033	3334.91	76.18	535.09	679.48	4625.67
2034	3501.66	76.18	561.85	713.46	4853.14
2035	3676.74	76.18	589.94	749.13	5091.99
2036	3860.58	76.18	619.44	786.59	5342.78
2037	4053.61	76.18	650.41	825.91	5606.11
2038	4256.29	76.18	682.93	867.21	5882.61
2039	4469.10	76.18	717.07	910.57	6172.93
2040	4692.56	76.18	752.93	956.10	6477.76
2041	4927.18	76.18	790.57	1003.90	6797.84
2042	5173.54	76.18	830.10	1054.10	7133.93
2043	5432.22	76.18	871.61	1106.80	7486.81
2044	5703.83	76.18	915.19	1162.14	7857.35
合计	74155.33	1507.57	11852.80	15051.18	102566.88

## （二）运营成本

高创园智能智造公共平台项目成本主要为租赁成本、停车场成本、

人工费、行政、一般开支、维修成本及相关税费。租赁成本按租赁收入的 3%计算，停车场成本按该项收入的 5%计算，人工费按每年总收入的 7%计算，行政、一般开支按每年总收入的 5%计算，维修成本按工程费用的 2%计算。相关税费：房产税按出租收入的 12%计算，增值税税负率按运营收入的 5%估算，城建税和教育费附加按照 10%估算。预计专项债存续期间各年度预计项目运营成本如下：（单位：万元）

年度	租赁成本	停车场成本	人工费	行政、一般开支	维修成本	相关税费	成本合计
2025	57.02	31.97	182.30	130.22	579.43	307.06	1288.01
2026	67.36	38.36	215.93	154.24	579.43	358.97	1414.30
2027	74.66	45.32	242.98	173.55	579.43	396.66	1512.59
2028	78.39	47.58	254.86	182.04	579.43	415.33	1557.63
2029	82.31	49.96	267.33	190.95	579.43	434.93	1604.91
2030	86.42	52.46	280.43	200.31	579.43	455.51	1654.56
2031	90.75	55.08	294.19	210.13	579.43	477.11	1706.70
2032	95.28	57.84	308.63	220.45	579.43	499.80	1761.43
2033	100.05	60.73	323.80	231.28	579.43	523.62	1818.91
2034	105.05	63.77	339.72	242.66	579.43	548.64	1879.26
2035	110.30	66.95	356.44	254.60	579.43	574.90	1942.63
2036	115.82	70.30	373.99	267.14	579.43	602.48	2009.16
2037	121.61	73.82	392.43	280.31	579.43	631.44	2079.02
2038	127.69	77.51	411.78	294.13	579.43	661.84	2152.38
2039	134.07	81.38	432.10	308.65	579.43	693.77	2229.40
2040	140.78	85.45	453.44	323.89	579.43	727.29	2310.28
2041	147.82	89.72	475.85	339.89	579.43	762.48	2395.20
2042	155.21	94.21	499.37	356.70	579.43	799.44	2484.36
2043	162.97	98.92	524.08	374.34	579.43	838.25	2577.98
2044	171.11	103.87	550.01	392.87	579.43	878.99	2676.28
合计	2224.66	1345.20	7179.68	5128.34	11588.60	11588.51	39054.99

（三）项目收益

根据上述项目运营收入成本，本项目债券存续期内总收入 102566.88 万元，总成本 39054.99 万元，总收益 63511.89 万元，可用于偿还债券本息的收益 63511.89 万元，分年度项目收益如下：（单位：万元）

年度	运营收入	运营成本	项目收益
----	------	------	------



年度	运营收入	运营成本	项目收益
2025	2604.34	1288.01	1316.33
2026	3084.76	1414.30	1670.46
2027	3471.08	1512.59	1958.48
2028	3640.82	1557.63	2083.19
2029	3819.05	1604.91	2214.14
2030	4006.20	1654.56	2351.63
2031	4202.70	1706.70	2496.00
2032	4409.02	1761.43	2647.59
2033	4625.67	1818.91	2806.76
2034	4853.14	1879.26	2973.88
2035	5091.99	1942.63	3149.36
2036	5342.78	2009.16	3333.62
2037	5606.11	2079.02	3527.08
2038	5882.61	2152.38	3730.23
2039	6172.93	2229.40	3943.52
2040	6477.76	2310.28	4167.49
2041	6797.84	2395.20	4402.65
2042	7133.93	2484.36	4649.57
2043	7486.81	2577.98	4908.83
2044	7857.35	2676.28	5181.06
合计	102566.88	39054.99	63511.89

#### （四）债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 28000.00 万元，其中：2022 年 6 月已发行专项债券 2000.00 万元，债券期限为 20 年，债券年利率 3.26%；本次申请从 2022 年 6 月已发行专项债的嘉北街道振兴路工业园区转型升级项目（暂名）调整 600.00 万元专项债资金到本项目，债券期限为 20 年，该专项债的年利率为 3.26%，调整 600.00 万元专项债券自 2023 年起计息，利息合计 391.20 万元；2023 计划发行专项债 11400.00 万元，债券期限为 20 年；2024 计划发行专项债 14000.00 万元，债券期限为 20 年。假设计划发行的专项债券年利率 4.00%/年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，上述专项债券利息合计 22015.20 万元，本息合计 50015.20 万元。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。债券还本付息情况如下：（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期发行债券	本期偿还本金	债券应付利息	债券应付本息
2022		2600.00		0.00	0.00
2023	2600.00	11400.00		312.76	312.76
2024	14000.00	14000.00		820.76	820.76
2025	28000.00			1100.76	1100.76
2026	28000.00			1100.76	1100.76
2027	28000.00			1100.76	1100.76
2028	28000.00			1100.76	1100.76
2029	28000.00			1100.76	1100.76
2030	28000.00			1100.76	1100.76
2031	28000.00			1100.76	1100.76
2032	28000.00			1100.76	1100.76
2033	28000.00			1100.76	1100.76
2034	28000.00			1100.76	1100.76
2035	28000.00			1100.76	1100.76
2036	28000.00			1100.76	1100.76
2037	28000.00			1100.76	1100.76
2038	28000.00			1100.76	1100.76
2039	28000.00			1100.76	1100.76
2040	28000.00			1100.76	1100.76
2041	28000.00			1100.76	1100.76
2042	28000.00		2600.00	1100.76	3700.76
2043	25400.00		11400.00	788.00	12188.00
2044	14000.00		14000.00	280.00	14280.00
合计		28000.00	28000.00	22015.20	50015.20

#### （五）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 63511.89 万元，对应本项目融资到期本息总计 50015.20 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.27 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。