

武义县古城保护利用开发项目情况介绍

项目单位（盖章）：



主管部门（盖章）：



2022 年 7 月

武义县古城保护利用开发项目情况介绍

一、项目基本情况

（一）参与主体

- 1.项目单位：武义古城保护建设有限公司
- 2.项目主管部门：武义县住房和城乡建设局

（二）项目概况

武义县古城保护利用开发项目围绕武义古城范围内文物建筑的修建、迁建，传统建筑的复建，补形建筑新建，相关建筑的立面改造及道路、管网（管廊）、停车场、景观节点等基础设施建设，同时完善古城与周边区块的市政道路。本项目分前期工作、工程设计、工程招标、工程施工建设四个阶段。整体开工时间2022年1月、计划竣工时间2025年12月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

武义县古城保护利用开发项目总投资为80,604.00万元，其中：财政预算安排项目资本金17,604.00万元，占21.84%；发行地方政府专项债券63,000.00万元，占78.16%。按照专项债融资计划，2022年7月调整增加债券17,600.00万元，系2022年3月发行，按实际发行利率测算，期限20年，到期本息合计27,149.80万元（其中100.00万元，利率按3.29%测算，到期本息合计165.80万元；13,000.00万元利率按2.54%测算，到期本息合计19,604.00万元；4,500.00万元利率按3.20%测算，到期本息合计7,380.00万元）。本期调整增加债券7,000.00万元，系2022年5月发行，实际发行利率为3.19%，期限20年，到期本息合计11,466.00万元。2023年发行债券30,400.00万元，期限20年，预计发行利率为4.00%，到期本息合计54,720.00万元；2024年发行债券8,000.00万元，期限15年，预计发行利率为4.00%，到期本息合计14,400.00万元；本项目融资到期本息总计107,735.80万元。

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。

武义县古城保护利用开发项目资金来源表

单位：人民币万元

项目总投资	资金来源				项目融资 到期本息	债券用于项目 资本金金额	其中：本期 债券用于项目 资本金金额
	不含专项债券 的项目资本金	已发专项债	后续债券	其他债务 融资			
80,604.00	17,604.00	24,600.00	38,400.00	0.00	107,735.80	0.00	0.00

三、项目预期收益及融资平衡情况

（一）预期收益

1.项目收入

本项目年收益主要来源于拟建项目收入：包括租金和物业收入、停车场收入、广告收入（含LED电子显示屏、路边灯箱广告）。

A. 租金和物业收入

古城文创项目地上建筑面积38000平方米，地下建筑面积28000平方米。特色博物馆、展览馆展陈约2000平方米。其中核心区块沿街文创场所可对外租赁面积27500平方米，其余周边区块文创场所可对外租赁面积14372平方米。参考市场价格，运营期按2元/平方米/天计算，一年365天。运营期第1-3年租赁率为60%，每三年递增10%直至达到90%，此后保持租赁率不变。运营期租金收入合计54,254.10万元。

物业费按1元/m²/月测算，一年365天。运营期第1-3年租赁率为60%，每三年递增10%直至达到90%，此后保持租赁率不变。债券存续期内运营期项目收入768.76万元。

表4可比租金价格

序号	店铺地址	日租金（元/m ² /天）	数据来源
1	武义解放中街 121 号	2.57	58 同城
2	武义鸣阳路 27 号	1.54	58 同城
3	鸿翔*万隆城	3	58 同城
4	武义西溪路	5	58 同城

B. 停车费收入

根据《关于武义县城区道路机动车泊位停车收费标准的通知》，道路停车采用差别化收费，按不同地段从高到低具体设置为一类、二类两个收费标准，本项目所属区块均属于一类区域。停车费2元/半小时，30分钟（含）内免费停车，第一小时不足一小时的按一小时计；一小时以后以半小时为计费单位。第一小时8时

以后计费时段，不超过15分钟（含）不得计费，超过15分钟不足半小时的按半小时计费。当日20.00—次日8.00停车收费按1元/2小时*辆计收，余数不足2小时按2小时计，停车天数按365天/年；每辆小型车当天连续在同一个停车泊位上最高收取20元停车费；每辆大型车当天连续在同一个停车泊位上最高收取40元停车费。

本项目拟建古城文创场所地下约800个停车位，运营期间第一年按50%使用率测算，之后每年上涨10%，使用率达到70%后保持不变。运营期停车费日均收费按10元/天/辆测算，运营期停车费收入4,179.14万元。

C.广告收入

项目建成后拥有4块LED电子显示屏进行广告的投放，俞源街路口设置两块大型LED电子显示屏，南门街与城脚路交叉路口设置一块大型LED电子显示屏，南门街与永丰路交叉路口设置一块大型LED电子显示屏。参考金华火车站候车大厅LED屏媒体联播报价：10万元/月/5秒、18万元/月/10秒、25万元/月/15秒，按照6.5万元/月/10秒测算。按每小时6个广告测算，一天暂按8小时，即48个广告，出于谨慎性，运营期按每块广告牌24个广告/月测算。债券存续期内运营期媒体播放收入为142,272.00万元。

路灯广告牌按2万元/年/个测算，新建灯箱广告100个。运营第1-3年出租率60%，每三年递增10%，之后达到80%保持不变。运营期灯箱广告费收入合计3,800.40万元。

两项广告收入合计146,072.40万元。

表5可比广告费租金价格

序号	类型	位置	租金
1	自有媒体	义乌滨江路灯杆广告	15,000.00 元/年
2	自有媒体	义乌稠州路灯杆广告	17,000.00 元/年
3	自有媒体	金华磐安服务区灯箱广告	66,000.00 元/年
4	自有媒体	金华服务区加油站灯箱广告	66,000.00 元/年
5	自有媒体	金华社区灯箱广告	168,000.00 元/年
6	自有媒体	金华公交站台灯箱广告	72,000.00 元/年
7	自有媒体	义乌万达广场楼体 LED 屏广告	48,000.00 元/月
8	自有媒体	金华第一百货楼体 LED 屏广告	15,000.00 元/月

综上所述，债券存续期内本项目未来实现总收入205,274.40万元。

武义县古城保护利用开发项目预计收入

单位：人民币万元

项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
运营收入合计	205,274.40	9,618.14	9,618.14	9,618.14	10,107.77	10,107.77	10,107.77	10,649.33	10,649.33	10,649.33
其中：租金收入	54,254.10	1,833.99	1,833.99	1,833.99	2,246.64	2,246.64	2,246.64	2,702.08	2,702.08	2,702.08
停车费收入	4,179.14	146.00	146.00	146.00	183.96	183.96	183.96	225.45	225.45	225.45
广告收入	146,072.40	7,608.00	7,608.00	7,608.00	7,642.00	7,642.00	7,642.00	7,681.60	7,681.60	7,681.60
物业收入	768.76	30.15	30.15	30.15	35.17	35.17	35.17	40.20	40.20	40.20

接上表

武义县古城保护利用开发项目预计收入

单位：人民币万元

项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
运营收入合计	11,173.87	11,173.87	11,173.87	11,372.38	11,372.38	11,372.38	11,573.11	11,573.11	11,573.11	11,790.60
其中：租金收入	3,191.15	3,191.15	3,191.15	3,356.21	3,356.21	3,356.21	3,521.27	3,521.27	3,521.27	3,700.08
停车费收入	236.70	236.70	236.70	248.55	248.55	248.55	261.02	261.02	261.02	274.10
广告收入	7,700.80	7,700.80	7,700.80	7,722.40	7,722.40	7,722.40	7,745.60	7,745.60	7,745.60	7,771.20

物业收入	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22	45.22
------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

2.项目运营成本

本项目运营成本主要包括物业维护费、维修费、绿化养护费、运营维护期保险费、相关税费。人工成本由原有单位承担不需要额外考虑。

(1) 物业维护费：基础设施物业维护费单价为1.3元/月 m^2 ，往后每三年物业费按5%的增长。本项目基础设施面积约41,872.00平方米，运营期内物业维护费合计1,426.47万元。

(2) 维修费：维修费率按结算工程费用0.5%计算。维修费含计提大修费用。运营第1年、第2年为施工单位保修期，按70%计取。运营期内维修费合计7,415.56万元。

(3) 绿化养护费：绿化养护费标准参照杭财基【2011】1049号文件一级标准养护费的50%计算，第一年取5.8元/年 m^2 ，往后每年以2%的增长率递增。运营第1年、第2年为施工单位养护期（保修期），减半计取。绿地率暂按基础设施面积的25%计，绿地面积约31250平方米。运营期内绿化养护费合计396.06万元。

(4) 运营维护期保险费（财产一切险；第三者责任险），按项目总投资的0.015%计取。运营期内绿化养护费合计229.71万元。

(5) 相关税费

本项目税费成本主要为增值税、相关附加税、房产税。根据现行税法规定，停车收入、租金收入适用9%增值税税率。城建税税率5%，教育费附加税率3%，地方教育费附加税率2%。本项目工程费用68,513.00万元，可取得进项税发票5,657.04万元。各项收入合计增值税销项税额16,929.33万元，应交增值税11,272.29万元，城建税563.60万元，教育费附加338.14万元，地方教育费附加225.48万元。房产税按照租金收入的12%计算，共5,972.95万元。税费成本合计18,372.46万元。

项目	运营成本合计	1. 物业维护费	2. 维修费	3. 绿化养护费	4. 运营维护期保险费	5. 相关税费
合计	27,840.26	1,426.47	7,415.56	396.06	229.71	18,372.46

项目	运营成本合计	1. 物业维护费	2. 维修费	3. 绿化养护费	4. 运营维护期保险费	5. 相关税费
2022 年	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-	-
2026 年	570.49	65.32	282.11	9.06	12.09	201.91
2027 年	570.68	65.32	282.11	9.25	12.09	201.91
2028 年	701.22	65.32	403.02	18.88	12.09	201.91
2029 年	750.54	68.84	403.02	19.25	12.09	247.34
2030 年	750.92	68.84	403.02	19.63	12.09	247.34
2031 年	751.32	68.84	403.02	20.03	12.09	247.34
2032 年	918.00	72.35	403.02	20.44	12.09	410.10
2033 年	1,771.88	72.35	403.02	20.84	12.09	1,263.58
2034 年	1,772.29	72.35	403.02	21.25	12.09	1,263.58
2035 年	1,877.57	75.87	403.02	21.69	12.09	1,364.90
2036 年	1,878.01	75.87	403.02	22.13	12.09	1,364.90
2037 年	1,878.44	75.87	403.02	22.56	12.09	1,364.90
2038 年	1,919.10	79.89	403.02	23.00	12.09	1,401.10
2039 年	1,919.57	79.89	403.02	23.47	12.09	1,401.10
2040 年	1,920.04	79.89	403.02	23.94	12.09	1,401.10
2041 年	1,960.93	83.91	403.02	24.41	12.09	1,437.50
2042 年	1,961.43	83.91	403.02	24.91	12.09	1,437.50
2043 年	1,961.93	83.91	403.02	25.41	12.09	1,437.50
2044 年	2,005.90	87.93	403.02	25.91	12.09	1,476.95

(二) 融资平衡情况

债券存续期内项目可实现收入205,274.40万元，扣除项目运营成本27,840.26万元，可用于偿还融资本息的项目收益177,434.14万元，对应本项目融资到期本息总计107,735.80万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.65。

项目收支平衡测算表

单位：人民币万元

年度	项目收入	偿还本息支出			项目运营成本	项目收益当年结余	项目收益累计余额
		合计	已发行专项债本息支出	预计后续年度专项债本息支出			
2022 年		350.40	350.40	0.00		-350.40	-350.40
2023 年		1,308.79	700.79	608.00		-1,308.79	-1,659.19
2024 年		2,076.79	700.79	1,376.00		-2,076.79	-3,735.98
2025 年		2,236.79	700.79	1,536.00		-2,236.79	-5,972.77
2026 年	9,618.14	2,236.79	700.79	1,536.00	570.49	6,810.86	838.09
2027 年	9,618.14	2,236.79	700.79	1,536.00	570.68	6,810.67	7,648.76
2028 年	9,618.14	2,236.79	700.79	1,536.00	701.22	6,680.13	14,328.89
2029 年	10,107.77	2,236.79	700.79	1,536.00	750.54	7,120.44	21,449.33

年度	项目收入	偿还本息支出			项目运营成本	项目收益当年结余	项目收益累计余额
		合计	已发行专项债本息支出	预计后续年度专项债本息支出			
2030 年	10,107.77	2,236.79	700.79	1,536.00	750.92	7,120.06	28,569.39
2031 年	10,107.77	2,236.79	700.79	1,536.00	751.32	7,119.66	35,689.05
2032 年	10,649.33	2,236.79	700.79	1,536.00	918	7,494.54	43,183.59
2033 年	10,649.33	2,236.79	700.79	1,536.00	1771.88	6,640.66	49,824.25
2034 年	10,649.33	2,236.79	700.79	1,536.00	1772.29	6,640.25	56,464.50
2035 年	11,173.87	2,236.79	700.79	1,536.00	1877.57	7,059.51	63,524.01
2036 年	11,173.87	2,236.79	700.79	1,536.00	1878.01	7,059.07	70,583.08
2037 年	11,173.87	2,236.79	700.79	1,536.00	1878.44	7,058.64	77,641.72
2038 年	11,372.38	2,236.79	700.79	1,536.00	1919.1	7,216.49	84,858.21
2039 年	11,372.38	2,236.79	700.79	1,536.00	1919.57	7,216.02	92,074.23
2040 年	11,372.38	2,236.79	700.79	1,536.00	1920.04	7,215.55	99,289.78
2041 年	11,573.11	2,236.79	700.79	1,536.00	1960.93	7,375.39	106,665.17
2042 年	11,573.11	26,486.39	24,950.39	1,536.00	1961.43	-16,874.71	89,790.46
2043 年	11,573.11	31,328.00		31,328.00	1961.93	-21,716.82	68,073.64

年度	项目收入	偿还本息支出			项目运营成本	项目收益当年结余	项目收益累计余额
		合计	已发行专项债本息支出	预计后续年度专项债本息支出			
2044 年	11,790.60	8,160.00		8,160.00	2005.9	1,624.70	69,698.34
合计	205,274.40	107,735.80	38,615.80	69,120.00	27,840.26	69,698.34	69,698.34

综上所述，以上项目用于融资平衡的收益对融资本息覆盖倍数为1.65。同时，以上项目融资平衡情况已经通过容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所审计，项目收益可以覆盖融资本息，债券本息偿还安全度较高。