

义乌市高新科技产业园项目
收益与融资自求平衡财务评价报告

容诚咨字[2022]310F0084 号

容诚会计师事务所
骑

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

二〇二二年五月三十一日

目 录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概况	1
(二) 项目立项审批情况	1
(三) 项目性质	1
(四) 项目实施单位	1
(五) 项目业主	1
(六) 项目主管部门	2
(七) 项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模	2
(八) 项目前期准备情况	2
二、项目概算及资金筹措	2
(一) 项目概算	2
(二) 资金筹措	3
三、项目运营收益与融资平衡情况	4
(一) 运营收入	4
1.收入可行性	4
2.收入测算	4
(二) 运营成本	7
(三) 相关税费	9
(四) 项目收益	9
(五) 债券还本付息安排	10
(六) 收益与融资平衡情况	11
(七) 其他事项说明	11
1.现金流充足性	13
2.现金流稳定性	14
四、评估结论	14

义乌市高新科技产业园项目

收益与融资自求平衡财务评价报告

一、项目基本情况

（一）项目概况

本项目定位为国内一流的高新技术产业园，作为健康产业集聚项目，项目以医疗器械研发、服务等功能为主，新建厂房、公寓及办公用房等内容。项目的实施能够改变产业结构薄弱、大健康产业缺失的严重现实，满足当地企业及居民对健康产业的高需求，解决了国内外优质医疗器械产业企业缺少厂房、资金、技术、服务等问题，有利于推动义乌建设成为“都市战略带动、国际贸易繁荣、物流全球通畅、创新活力迸发、市域一体发展”的国际商贸特区。

项目位于义乌市义乌市后宅街道，商城大道与净居路交叉口东北侧地块，规划用地面积为79653.58平方米。项目规划建筑面积为237123.19平方米，其中地上建筑面积199684.89平方米，包括产业园生产车间135148.81平方米、研发楼11514.29平方米、宿舍楼29778.03平方米、配套办公服务用房22275.74平方米，架空层968.02平方米；地下建筑面积为37438.3平方米，拟设973个地下停车位；另项目建设内容还包括地块范围内的绿化管网、给排水等室外辅助工程。

（二）项目立项审批情况

项目已2022年1月18日经义乌市发展和改革局（义发改投（2022）19号）批准同意（审批监管平台代码2201-330782-04-01-331288）。

（三）项目性质

本项目属于政府投资性项目，具有一定的公益性，所属产业园区基础设施领域，项目的厂房、写字楼等建筑的出租及停车场等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工业投资有限公司。

（五）项目业主

本项目业主单位为义乌市工业投资有限公司，国有企业。

（六）项目主管部门

本项目主管部门为义乌市经济技术开发区整合提升指挥部。

（七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

项目于2022年4月开工，2024年4月竣工，项目建设期24个月。项目主要建设内容为：包括主体建筑、地下停车场及项目地块范围内的绿化景观、道路、管网、给排水等工程。项目规划用地面积为 79653.58 平方米（约119.6 亩）。项目规划建筑面积为 237123.19 平方米，其中地上建筑面积 199684.89 平方米，包括产业园生产车间 135148.81 平方米、研发楼 11514.29 平方米、宿舍楼 29778.03 平方米、配套办公服务用房22275.74 平方米，架空层 968.02平方米；地下建筑面积为 37438.3 平方米，拟设 973 个地下停车位；项目建筑密度为 46.1%，容积率为 2.45，绿地率15%。

（八）项目前期准备情况

本项目已完成项目可行性研究报告的编制，并经义乌市发展和改革局批复，审批项目代码2201-330782-04-01-331288。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

项目总投资 76,868.00万元。其中：工程建设费用 61,576.00 万元，工程建设其他费 9,261.50 万元，预备费用 3,458.00 万元，专项费用 2,572.50 万元。具体见表1。

表1 义乌市高新科技产业园项目总概算表

单位：人民币万元	
项目	金额
1、工程费用	61,576.00
2、工程建设其他费用	9,261.50
3、预备费	3,458.00
4、专项费用	2,572.50
合计	76,868.00

（二）资金筹措

本项目概算 76,868.00 万元，其中项目资本金 28,868.00 万元（资金来源：项目单位自有资金），占 37.56%，目前资本金尚未到位，随项目进度逐步到位；发行地方政府专项债券 48,000.00 万元，占 62.44%。专项债发行计划见表 2，建设期资金平衡见表 3。

表2 债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限（年）
1	2022年	18,000.00	15
2	2023年	14,000.00	15
3	2024年	16,000.00	15
	合计	48,000.00	

注：2022年调整增加发行的6,000.00万元，系2021年11月发行债券，按实际发行利率3.37%测算。

注：从客观谨慎角度出发，后续债券发行利率暂按3.9%测算，符合专项债券发行现状。

表3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	合计
资金筹措				
项目资本金	5,060.00	16,748.00	7,060.00	28,868.00
债券发行	18,000.00	14,000.00	16,000.00	48,000.00
上年余额				-
合计	23,060.00	30,748.00	23,060.00	76,868.00
资金使用				
资金使用合计	23,060.00	30,748.00	23,060.00	76,868.00
资金余额				

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

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

本项目收入来源主要项目租金收入、停车位收费、广告位、物业费收入。

2.收入测算

（1）租金收入：本项目地上建筑面积 198716.9 平方米，包括产业园生产车间 135148.81 平方米、研发楼 11514.29 平方米、宿舍楼 29778.03 平方米、配套办公服务用房 22275.74 平方米。项目于 2024 年完成建设，预计 2025 年正式投入运营。根据可研，项目所在地块厂房租金标准在 24 元/m²/月左右；义乌城区的办公楼租金标准在 50~90 元/m²/月之间；宿舍楼在 18 元/m²/月左右。本项目为高新技术产业园，拟为国内外优质医疗器械产业提供现代化标准厂房，项目的建设标准及规模高于周边厂房，故本次可研中租金价格暂按周边厂房标准适当上浮计算，即厂房按 25 元/m²/月计算，办公及研发楼谨慎性考虑按 50 元/m²/月计算，宿舍楼按 18 元/m²/月计算，每三年递增 5%，依次类推。运营第一年预计出租率 80%，运营第二年预计出租率 85%，运营第三年出租率 90%，第四年开始出租率能达到 95%。债券存续期内租金收入合计 103,891.9 万元。

（2）停车位收入：该项目拟新增973个停车位，参照义乌市区商业中心、产业园区及总部经济等业态的停车位收费现状，结合本项目孵化扶持的性质，本次可研拟按1小时内免费、1~2 小时收费 5元、2~4 小时收费10元、4-8 小时收费 15 元为标准计费，按停车时长平均 3 小时计算，预计平均每个车位每天收费约为10元，每三年递增5%，依次类推。停车位使用率根据入住企业情况，运营第一年预计出租率80%，运营第二年预计出租率85%，运营第三年出租率90%，第四年开始出租率能达到95%。债券存续期内停车位收入合计 5,412.47 万元。

（3）广告位收入：该项目拟新增外立面、出入口、停车库等地方的中大型广告位40个，每个每年收费8,000元，小型广告位200个，每个每年收费3,000元，每三年递增5%，依次类推。广告位使用率根据入住企业情况，运营第一年预计出租率80%，

运营第二年预计出租率85%，运营第三年出租率90%，第四年开始出租率能达到95%。
债券存续期内广告位收入合计 1,421.19 万元。

（4）物业费收入：园区物业服务主要包括水电气管理服务、保洁、安保等多项服务。本项目物业费暂按 0.75 元/m²/月计算，公摊部分暂按 0.42 元/m²/月的标准计算。每三年递增5%，依次类推。债券存续期内物业费收入合计 4,306.59 万元。

综上考虑，债券存续期内预计收入详见表4，本项目未来实现总收入 115,032.16万元。

表4 义乌市高新科技产业园项目收入预测表

单位：人民币万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
租金	103,891.91	5,380.06	5,716.30	6,052.56	6,708.26	6,708.26	6,708.26	7,043.65
停车位	5,412.47	280.22	297.74	315.25	349.40	349.40	349.40	367.04
广告位	1,421.19	73.60	78.20	82.80	91.77	91.77	91.77	96.36
物业服务	4,306.59	223.20	237.15	251.10	278.64	278.64	278.64	292.23
合计	115,032.16	5,957.08	6,329.39	6,701.71	7,428.07	7,428.07	7,428.07	7,799.28

接上表：

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
租金	7,043.65	7,043.65	7,396.19	7,396.19	7,396.19	7,766.23	7,766.23	7,766.23
停车位	367.04	367.04	385.34	385.34	385.34	404.64	404.64	404.64
广告位	96.36	96.36	101.17	101.17	101.17	106.23	106.23	106.23
物业服务	292.23	292.23	305.83	305.83	305.83	321.68	321.68	321.68
合计	7,799.28	7,799.28	8,188.53	8,188.53	8,188.53	8,598.78	8,598.78	8,598.78

（二）运营成本

本项目运营成本主要包括工资及福利费、燃料动力费、维护检修费、管理及营销费用、税费成本等。

（1）工资及福利费

项目运营期间本项目运营期拟设置运营管理人员5人，按平均每人每年 10 万工资水平。每三年递增5%，依次类推。债券存续期内人员工资及福利费合计 829.05 万元。

（2）水电费

本项目燃料动力费主要为水电费。用水按办公人员用水标准25L/人/天计算，用电主要是照明用电及冬夏季空调用电，估算人均每日用电为2度。水价按6元/吨计算，电价按1元/度计算。债券存续期内水电费合计 6.00 万元。

（3）维护检修费

项目运营期间本项目维护检修费暂按折旧的 5%计算。折旧按平均年限折旧法计算，建筑物折旧年限为 30 年，残值为 5%，年折旧费为 2,434.15 万元。债券存续期内维护检修费合计 1,825.65 万元。

（4）管理及营销费

项目运营期间本项目管理及营销费指除去管理人员工资及房产税以外的管理费用，包括在经营管理中发生的公司经费，包括办公费和差旅费、车辆使用税、印花税等，暂按收入的 3%计算。债券存续期内管理及营销费合计 3,450.96 万元。

综上所述，债券存续期内成本估算详见表5，本项目预计运营成本 6,111.66 万元。

表5 义乌市高科技产业园项目成本预测表

单位：人民币万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
工资福利费	829.05	50.00	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	55.15
水电费	6.00	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
维护检修费	1,825.65	121.71	121.71	121.71	121.71	121.71	121.71	121.71
管理及营销费用	3,450.96	178.71	189.88	201.05	222.84	222.84	222.84	233.98
合计	6,111.66	350.82	361.99	373.16	397.45	397.45	397.45	411.24

接上表：

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
工资福利费	55.15	55.15	57.90	57.90	57.90	60.80	60.80	60.80
水电费	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
维护检修费	121.71	121.71	121.71	121.71	121.71	121.71	121.71	121.71
管理及营销费用	233.98	233.98	245.66	245.66	245.66	257.96	257.96	257.96
合计	411.24	411.24	425.67	425.67	425.67	440.87	440.87	440.87

（三）相关税费

根据《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》国家税务总局公告2019年第2号文件和《2021年最新增值税税率表》，本项目经营过程中的税金及附加主要为增值税和城建税、教育费附加、地方教育费附加。租金、停车位、广告收入按增值税9%计算；物业收入按增值税6%计算；城建税、教育费附加、地方教育费附加按应交增值税的12%计算，房产税按照租金收入的12%计算。各项收入合计增值税销项税额 9,386.25 万元，应交增值税 4,301.99 万元，城建税及附加 516.24 万元。房产税按照租金收入的12%计算，共 11,437.65 万元。税费成本合计 16,255.88 万元。

（四）项目收益

本项目债券存续期内总收入 115,032.16 万元，总成本 22,367.54 万元，总收益 92,664.62 万元，可用于偿还债券本息的收益 92,664.62 万元。项目分年收益明细表见表 6。

表 6 项目分年收益明细表

单位：人民币万元

年度	营运收入合计	运营成本合计	相关税费	运营收益合计
2025	5,957.08	350.82	592.30	5,013.96
2026	6,329.39	361.99	629.32	5,338.08
2027	6,701.71	373.16	666.34	5,662.21
2028	7,428.07	397.45	738.52	6,292.10
2029	7,428.07	397.45	738.52	6,292.10
2030	7,428.07	397.45	738.52	6,292.10
2031	7,799.28	411.24	775.45	6,612.59
2032	7,799.28	411.24	775.45	6,612.59
2033	7,799.28	411.24	991.08	6,396.96
2034	8,188.53	425.67	1,562.62	6,200.24
2035	8,188.53	425.67	1,562.62	6,200.24
2036	8,188.53	425.67	1,562.62	6,200.24
2037	8,598.78	440.87	1,640.84	6,517.07
2038	8,598.78	440.87	1,640.84	6,517.07
2039	8,598.78	440.87	1,640.84	6,517.07
合计	115,032.16	6,111.66	16,255.88	92,664.62

（五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券48,000.00万元，期限15年，预计年利率3.9%，到期本息合计75,603.00万元。2022年调整增加发行6,000.00万元，系2021年11月发行债券，期限15年，实际发行利率3.37%，到期本息合计9,033.00万元；2022年后计划发行12,000.00万元，期限15年，预计年利率3.9%，到期本息合计19,020.00万元；2023年发行14,000.00万元，期限15年，预计年利率3.9%，到期本息合计22,190.00万元；2024年发行16,000.00万元，期限15年，预计年利率3.9%，到期本息合计25,360.00万元。本项目融资到期本息总计75,603.00万元。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见表7。

表7 债券还本付息安排表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022年第一批		6,000.00		6,000.00	202.20	202.20
2022年第二批	6,000.00	12,000.00		18,000.00		
2023	18,000.00	14,000.00		32,000.00	943.20	943.20
2024	32,000.00	16,000.00		48,000.00	1,528.20	1,528.20
2025	48,000.00			48,000.00	1,840.20	1,840.20
2026	48,000.00			48,000.00	1,840.20	1,840.20
2027	48,000.00			48,000.00	1,840.20	1,840.20
2028	48,000.00			48,000.00	1,840.20	1,840.20
2029	48,000.00			48,000.00	1,840.20	1,840.20
2030	48,000.00			48,000.00	1,840.20	1,840.20
2031	48,000.00			48,000.00	1,840.20	1,840.20
2032	48,000.00			48,000.00	1,840.20	1,840.20
2033	48,000.00			48,000.00	1,840.20	1,840.20
2034	48,000.00			48,000.00	1,840.20	1,840.20
2035	48,000.00			48,000.00	1,840.20	1,840.20
2036	48,000.00		6,000.00	42,000.00	1,840.20	7,840.20
2037	48,000.00		12,000.00	30,000.00	1,638.00	13,638.00
2038	30,000.00		14,000.00	16,000.00	897.00	14,897.00
2039	16,000.00		16,000.00	-	312.00	16,312.00

合计	48,000.00	48,000.00	48,000.00	-	27,603.00	75,603.00
----	-----------	-----------	-----------	---	-----------	-----------

（六）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 92,664.62 元，对应本项目融资到期本息总计75,603.00元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.23，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.现金流充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到1.23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。各年度现金流分析测算表详见表8。

表8 现金流量表

单位：人民币万元

项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金流入	191,900.16	23,060.00	30,748.00	23,060.00	5,957.08	6,329.39	6,701.71	7,428.07	7,428.07
资本金流入	28,868.00	5,060.00	16,748.00	7,060.00	-	-	-	-	-
债券资金流入	48,000.00	18,000.00	14,000.00	16,000.00	-	-	-	-	-
运营期现金流入	115,032.16	-	-	-	5,957.08	6,329.39	6,701.71	7,428.07	7,428.07
现金流出	175,315.54	23,161.10	31,691.20	24,588.20	2,783.32	2,831.51	2,879.70	2,976.17	2,976.17
建设期资金流出	76,868.00	23,060.00	30,748.00	23,060.00	-	-	-	-	-
运营期现金流出	22,367.54	-	-	-	943.12	991.31	1,039.50	1,135.97	1,135.97
债券还本付息	75,603.00	101.10	943.20	1,528.20	1,840.20	1,840.20	1,840.20	1,840.20	1,840.20
当年项目现金净流入	17,061.62	-101.10	-943.20	-1,528.20	3,173.76	3,497.88	3,822.01	4,451.90	4,451.90
期末项目累计现金结存额	17,061.62	-101.10	-1,044.30	-2,572.50	601.26	4,099.14	7,921.15	12,373.05	16,824.95

接上表:

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流入										
资本金流入	7,428.07	7,799.28	7,799.28	7,799.28	8,188.53	8,188.53	8,188.53	8,598.78	8,598.78	8,598.78
债券资金流入										
运营期现金流入	7,428.07	7,799.28	7,799.28	7,799.28	8,188.53	8,188.53	8,188.53	8,598.78	8,598.78	8,598.78
现金流出	2,976.17	3,026.89	3,026.89	3,242.52	3,828.49	3,828.49	3,828.49	21,820.81	16,978.71	18,393.71
建设期资金流出										
运营期现金流出	1,135.97	1,186.69	1,186.69	1,402.32	1,988.29	1,988.29	1,988.29	2,081.71	2,081.71	2,081.71
债券还本付息	1,840.20	1,840.20	1,840.20	1,840.20	1,840.20	1,840.20	1,840.20	19,739.10	14,897.00	16,312.00
当年项目现金净流入	4,451.90	4,772.39	4,772.39	4,556.76	4,360.04	4,360.04	4,360.04	-13,222.03	-8,379.93	-9,794.93
期末项目累计现金结存额	21,276.85	26,049.24	30,821.63	35,378.39	39,738.43	44,098.47	48,458.51	35,236.48	26,856.55	17,061.62

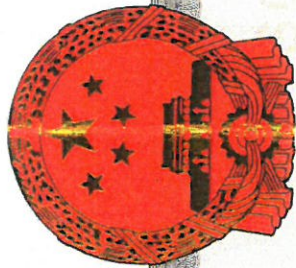
2.现金流稳定性

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（2022—2039年）各年现金净流量，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2039年项目本息偿还后，仍有 17,061.62 万元的期末结余资金。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以及完成资金筹措，并以各项运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足义乌市高新科技产业园项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



营业执照

统一社会信用代码
91330402MA28AT3A2L

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 浙江分所

类型 特殊的普通合伙企业分支机构

负责人 濮文斌

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计，代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

成立日期 2016年11月23日

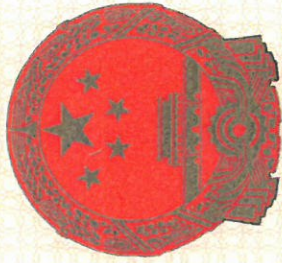
营业期限 2016年11月23日至长期

营业场所 浙江省杭州市下城区环城北路169号汇金国际大厦西2幢1601室

登记机关



2019年07月03日



会计师事务所分所 执业证书



名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
浙江分所

负责人：濮文斌

经营场所：杭州市下城区环城北路169号
汇金国际大厦西2幢1601室

分所执业证书编号：110100323301

批准执业文号：浙财会〔2017〕2号

批准执业日期：2017年1月23日

证书序号：5002888

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：



中华人民共和国财政部制