

# 义乌市高新科技产业园项目

## 收益与融资平衡方案

项目单位（盖章）：义乌市工业投资有限公司



主管部门（盖章）：义乌经济技术开发区管理委员会



财政部门（盖章）：义乌市财政局



2022 年 6 月

# 义乌市高新科技产业园项目情况介绍

## 一、项目基本情况

### （一）参与主体

- 1.项目单位：义乌市工业投资有限公司
- 2.项目主管部门：义乌经济技术开发区管理委员会

### （二）项目概况

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。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

义乌市高新科技产业园项目总投资76,868.00万元。其中：财政预算安排项目资本金28,868.00万元，占37.56%，发行地方政府专项债券48,000.00万元，占62.44%。按照专项债融资计划，2022年本次调整增加的2021年11月已发行债券6,000.00万元，期限15年，预计年利率3.37%，到期本息合计9,033.00万元；后续计划发行42,000.00万元，期限15年，预计年利率3.90%，到期本息合计66,570.00万元。本项目融资到期本息合计75,603.00万元。

表1 义乌市高新科技产业园项目资金来源表

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			
76,868.00	28,868.00	6,000.00	42,000.00	0.00	75,603.00	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

本项目收入来源主要为租金收入、停车位收费、广告位、物业费收入。

（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 元的标准计费，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/m<sup>2</sup>/月计算，公摊部分暂按 0.42 元/m<sup>2</sup>/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。

综上所述，债券存续期内预计收入详见表2，本项目未来实现总收入115,032.16万元。

表2 义乌市高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

## 2.项目运营成本

本项目运营成本主要包括工资及福利费、日常运营费用、相关税费。

### （1）人员工资及福利费

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）日常运营费用

本项目日常运营费用包含水电费、物业费、日常检修、宣传、办公用品采购等日常需要的费用。

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。

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。

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。

运营期日常运营需要的其他费用合计5282.61万元。

### （3）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。

表3 项目运营成本

单位：人民币万元

年度	合计	人员工资及福利	日常运营费用	相关税费
2025 年	943.12	50.00	300.82	592.30
2026 年	991.31	50.00	311.99	629.32
2027 年	1,039.50	50.00	323.16	666.34
2028 年	1,135.97	52.50	344.95	738.52
2029 年	1,135.97	52.50	344.95	738.52
2030 年	1,135.97	52.50	344.95	738.52
2031 年	1,186.69	55.15	356.09	775.45
2032 年	1,186.69	55.15	356.09	775.45
2033 年	1,402.32	55.15	356.09	991.08
2034 年	1,988.29	57.90	367.77	1,562.62
2035 年	1,988.29	57.90	367.77	1,562.62
2036 年	1,988.29	57.90	367.77	1,562.62
2037 年	2,081.71	60.80	380.07	1,640.84
2038 年	2,081.71	60.80	380.07	1,640.84
2039 年	2,081.71	60.80	380.07	1,640.84
合计	22,367.54	829.05	5,282.61	16,255.88

（二）融资平衡情况

债券存续期内项目可实现收入115,032.16万元，扣除项目运营成本22,367.54万元，可用于偿还融资本息的项目收益 92,664.62万元，对应本项目融资到期本息总计75,603.00万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.23。

表4 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	-	202.20	202.20		-	-202.20	-202.20
2023年	-	943.20	202.20	741.00	-	-943.20	-1,145.40
2024年	-	1,528.20	202.20	1,326.00	-	-1,528.20	-2,673.60
2025年	5,957.08	1,840.20	202.20	1,638.00	943.12	3,173.76	500.16
2026年	6,329.39	1,840.20	202.20	1,638.00	991.31	3,497.88	3,998.04
2027年	6,701.71	1,840.20	202.20	1,638.00	1,039.50	3,822.01	7,820.05
2028年	7,428.07	1,840.20	202.20	1,638.00	1,135.97	4,451.90	12,271.95
2029年	7,428.07	1,840.20	202.20	1,638.00	1,135.97	4,451.90	16,723.85
2030年	7,428.07	1,840.20	202.20	1,638.00	1,135.97	4,451.90	21,175.75
2031年	7,799.28	1,840.20	202.20	1,638.00	1,186.69	4,772.39	25,948.14
2032年	7,799.28	1,840.20	202.20	1,638.00	1,186.69	4,772.39	30,720.53
2033年	7,799.28	1,840.20	202.20	1,638.00	1,402.32	4,556.76	35,277.29



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			
2034 年	8,188.53	1,840.20	202.20	1,638.00	1,988.29	4,360.04	39,637.33
2035 年	8,188.53	1,840.20	202.20	1,638.00	1,988.29	4,360.04	43,997.37
2036 年	8,188.53	7,840.20	6,202.20	1,638.00	1,988.29	-1,639.96	42,357.41
2037 年	8,598.78	13,638.00	-	13,638.00	2,081.71	-7,120.93	35,236.48
2038 年	8,598.78	14,897.00	-	14,897.00	2,081.71	-8,379.93	26,856.55
2039 年	8,598.78	16,312.00	-	16,312.00	2,081.71	-9,794.93	17,061.62
合计	115,032.16	75,603.00	9,033.00	66,570.00	22,367.54	17,061.62	17,061.62

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1.23。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。

