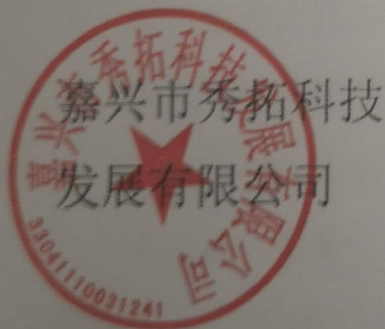


浙江（嘉兴）长三角智慧产业园一期项目 收益与融资平衡方案



浙江（嘉兴）长三角智慧产业园一期项目

收益与融资平衡方案

一、项目基本情况

（一）项目概况

本项目的实施是嘉兴实现经济增长、调结构、提质增效的客观要求，是实现高质量发展的重要内容，有利于嘉兴更好地融入长三角一体化发展，有助于嘉兴最精彩板块打造。

本项目位于嘉兴市秀洲区油车港镇，东方路西侧，奥新路（车家港）北侧，经一路东侧，鳊鲤河港南侧。本项目总用地面积约 308 亩，总建筑面积约 187516 平方米，其中地上约 175267 平方米，其中：科研实验用房约 96759 平方米、产业用房 33835 平方米、人才公寓 22992 平方米、培训中心 2000 平方米、食堂及配套用房 4243 平方米、架空层约 15438 平方米，地下约 12249 平方米，容积率为 0.88。

项目建设内容包括科研实验用房、产业用房、人才公寓、培训中心、食堂、其他配套用房及室外附属工程等。

（二）项目前期手续

本项目已根据《嘉兴市秀洲区发展和改革局关于浙江（嘉兴）长三角智慧产业园一期项目可行性研究报告的批复》（秀洲发改批[2021]136 号）立项，项目代码为 2112-330411-04-01-641012。

（三）项目实施单位

项目实施单位为嘉兴市秀拓科技发展有限公司。

（四）项目主管部门责任

项目业主为嘉兴市秀拓科技发展有限公司，项目主管部门为嘉兴

市秀洲区发展和改革局。

(五) 项目开工、竣工日期, 建设周期, 主要建设内容。

项目预计于 2022 年 1 月开工建设, 预计于 2024 年 12 月建成开放, 建设期 36 个月。本项目本期总用地面积约 308 亩, 总建筑面积约 187516 平方米, 其中地上约 175267 平方米, 其中: 科研实验用房约 96759 平方米、产业用房 33835 平方米、人才公寓 22992 平方米、培训中心 2000 平方米、食堂及配套用房 4243 平方米、架空层约 15438 平方米, 地下约 12249 平方米, 容积率为 0.88。项目建设内容包括科研实验用房、产业用房、人才公寓、培训中心、食堂、其他配套用房及室外附属工程等。

二、投融资规模

(一) 项目概算

本项目估算总投资 168875.51 万元, 其中土建工程 98934.36 万元, 设备购置费 1489.96 万元, 安装工程费 31943.08 万元, 工程建设其他费用 28300.69 万元, 预备费 8033.4 万元, 铺底流动资金 174.02 万元。

(二) 资金筹措

本项目概算 168875.51 万元。其中: 项目资本金 40875.51 万元(资金来源: 财政资金解决), 项目资本金占比 24.20%; 发行地方政府专项债券 128000.00 万元, 占比 75.80%。

(三) 分年度投资计划

2022 年投资 61120.41 万元, 其中发行专项债 32300 万元(西湖之江社区邻里中心项目于 2021 年 5 月发行专项债 18000 万元, 根据实际需求, 调减专项债券资金 8000 万元至本项目, 2022 年还将发行专项债 25200.00 万元), 财政预算安排 27920.41 万元; 2023 年投

资 52955.10 万元，其中发行专项债 40000 万，财政预算安排 12955.10 万元，2024 年投资 54800.00 万元，其中发行专项债 54800 万元。

三、项目潜在风险评估

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，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。

四、项目收益与融资平衡情况

（一）收入来源

项目运营收入主要为房屋出租收入、停车及充电收入、广告位收入、培训收入和物业管理收入等。

（二）收入测算

（1）房屋出租收入：本项目建设形成科研实验用房 96759 平方米，产业用房 33835 平方米，人才公寓 22992 平方米，食堂及配套用房 4243 平方米。项目位于秀水新区重要地段，环境优美，根据周边园区出租情况并考虑时间因素，另外本项目定位为高端智慧产业园区，项目房产出租租金假设如下：科研实验用房在 2024 年拟按 60 元/m²*月、产业用房 35 元/m²*月、人才公寓 40 元/m²*月、食堂及配套 65 元/m²*月计，以后每年上涨 3%。

运营期第一年出租率为 80%，第二年 85%，第三年 90%，第四年及以后出租率为 95%。测算明细如下：

| 年份 | 建筑面积 (平方米) | 租赁单价 (元/平方米/月) | 出租率 | 租赁收入 |
|------|---------------|-------------------|-----|---------|
| 2025 | 96759.00 | 60.00 | 80% | 5573.32 |
| 2026 | 96759.00 | 61.80 | 85% | 6099.30 |

| | | | | |
|------|----------|--------|-----|-----------|
| 2027 | 96759.00 | 63.65 | 90% | 6651.83 |
| 2028 | 96759.00 | 65.56 | 95% | 7232.01 |
| 2029 | 96759.00 | 67.53 | 95% | 7448.97 |
| 2030 | 96759.00 | 69.56 | 95% | 7672.44 |
| 2031 | 96759.00 | 71.64 | 95% | 7902.61 |
| 2032 | 96759.00 | 73.79 | 95% | 8139.69 |
| 2033 | 96759.00 | 76.01 | 95% | 8383.88 |
| 2034 | 96759.00 | 78.29 | 95% | 8635.40 |
| 2035 | 96759.00 | 80.63 | 95% | 8894.46 |
| 2036 | 96759.00 | 83.05 | 95% | 9161.30 |
| 2037 | 96759.00 | 85.55 | 95% | 9436.14 |
| 2038 | 96759.00 | 88.11 | 95% | 9719.22 |
| 2039 | 96759.00 | 90.76 | 95% | 10010.80 |
| 2040 | 96759.00 | 93.48 | 95% | 10311.12 |
| 2041 | 96759.00 | 96.28 | 95% | 10620.45 |
| 2042 | 96759.00 | 99.17 | 95% | 10939.07 |
| 2043 | 96759.00 | 102.15 | 95% | 11267.24 |
| 2044 | 96759.00 | 105.21 | 95% | 11605.26 |
| 合计 | | | | 175704.51 |

产业用房出租收入:

| 年份 | 建筑面积 (平方米) | 租赁单价 (元/平方米/月) | 出租率 | 租赁收入 |
|------|------------|-------------------|-----|---------|
| 2025 | 33835.00 | 35.00 | 80% | 1136.86 |
| 2026 | 33835.00 | 36.05 | 85% | 1244.15 |
| 2027 | 33835.00 | 37.13 | 90% | 1356.85 |
| 2028 | 33835.00 | 38.25 | 95% | 1475.20 |
| 2029 | 33835.00 | 39.39 | 95% | 1519.46 |
| 2030 | 33835.00 | 40.57 | 95% | 1565.04 |
| 2031 | 33835.00 | 41.79 | 95% | 1611.99 |
| 2032 | 33835.00 | 43.05 | 95% | 1660.35 |
| 2033 | 33835.00 | 44.34 | 95% | 1710.16 |
| 2034 | 33835.00 | 45.67 | 95% | 1761.47 |
| 2035 | 33835.00 | 47.04 | 95% | 1814.31 |
| 2036 | 33835.00 | 48.45 | 95% | 1868.74 |
| 2037 | 33835.00 | 49.90 | 95% | 1924.80 |
| 2038 | 33835.00 | 51.40 | 95% | 1982.54 |
| 2039 | 33835.00 | 52.94 | 95% | 2042.02 |
| 2040 | 33835.00 | 54.53 | 95% | 2103.28 |
| 2041 | 33835.00 | 56.16 | 95% | 2166.38 |
| 2042 | 33835.00 | 57.85 | 95% | 2231.37 |
| 2043 | 33835.00 | 59.59 | 95% | 2298.31 |

| | | | | |
|------|----------|-------|-----|----------|
| 2044 | 33835.00 | 61.37 | 95% | 2367.26 |
| 合计 | | | | 35840.54 |

人才公寓出租收入:

| 年份 | 建筑面积(平方米) | 租赁单价 (元/平方米/月) | 出租率 | 租赁收入 |
|------|-----------|-------------------|-----|----------|
| 2025 | 22992.00 | 40.00 | 80% | 882.89 |
| 2026 | 22992.00 | 41.20 | 85% | 966.22 |
| 2027 | 22992.00 | 42.44 | 90% | 1053.74 |
| 2028 | 22992.00 | 43.71 | 95% | 1145.65 |
| 2029 | 22992.00 | 45.02 | 95% | 1180.02 |
| 2030 | 22992.00 | 46.37 | 95% | 1215.42 |
| 2031 | 22992.00 | 47.76 | 95% | 1251.89 |
| 2032 | 22992.00 | 49.19 | 95% | 1289.44 |
| 2033 | 22992.00 | 50.67 | 95% | 1328.13 |
| 2034 | 22992.00 | 52.19 | 95% | 1367.97 |
| 2035 | 22992.00 | 53.76 | 95% | 1409.01 |
| 2036 | 22992.00 | 55.37 | 95% | 1451.28 |
| 2037 | 22992.00 | 57.03 | 95% | 1494.82 |
| 2038 | 22992.00 | 58.74 | 95% | 1539.66 |
| 2039 | 22992.00 | 60.50 | 95% | 1585.85 |
| 2040 | 22992.00 | 62.32 | 95% | 1633.43 |
| 2041 | 22992.00 | 64.19 | 95% | 1682.43 |
| 2042 | 22992.00 | 66.11 | 95% | 1732.90 |
| 2043 | 22992.00 | 68.10 | 95% | 1784.89 |
| 2044 | 22992.00 | 70.14 | 95% | 1838.44 |
| 合计 | | | | 27834.09 |

食堂及配套用房出租收入:

| 年份 | 建筑面积 (平方米) | 租赁单价 (元/平方米/月) | 出租率 | 租赁收入 |
|------|---------------|-------------------|------|--------|
| 2025 | 4243.00 | 65.00 | 100% | 330.95 |
| 2026 | 4243.00 | 66.95 | 100% | 340.88 |
| 2027 | 4243.00 | 68.96 | 100% | 351.11 |
| 2028 | 4243.00 | 71.03 | 100% | 361.64 |
| 2029 | 4243.00 | 73.16 | 100% | 372.49 |
| 2030 | 4243.00 | 75.35 | 100% | 383.67 |
| 2031 | 4243.00 | 77.61 | 100% | 395.18 |
| 2032 | 4243.00 | 79.94 | 100% | 407.03 |
| 2033 | 4243.00 | 82.34 | 100% | 419.24 |
| 2034 | 4243.00 | 84.81 | 100% | 431.82 |

| | | | | |
|------|---------|--------|------|---------|
| 2035 | 4243.00 | 87.35 | 100% | 444.77 |
| 2036 | 4243.00 | 89.98 | 100% | 458.12 |
| 2037 | 4243.00 | 92.67 | 100% | 471.86 |
| 2038 | 4243.00 | 95.45 | 100% | 486.02 |
| 2039 | 4243.00 | 98.32 | 100% | 500.60 |
| 2040 | 4243.00 | 101.27 | 100% | 515.62 |
| 2041 | 4243.00 | 104.31 | 100% | 531.08 |
| 2042 | 4243.00 | 107.44 | 100% | 547.02 |
| 2043 | 4243.00 | 110.66 | 100% | 563.43 |
| 2044 | 4243.00 | 113.98 | 100% | 580.33 |
| 合计 | | | | 8892.86 |

(2) 停车场收入:

本项目配套设施建设停车位1500个,本项目自2024年开始投入运营,运营期第1年按每天周转3次,每次10元,共计每天30.00元计算,以后每年增加3%收入,运营期第一年负荷率为80%,第二年85%,第三年90%,第四年及以后出租率为95%。

本项目250个停车位配置充电桩,负荷率参照停车位利用率。充电桩服务费根据市场调研,浙江地区充电服务费(扣除电费)为0.8元/kwh至1.28元/kwh,本项目服务费采用0.70元/kWh计算。按每个充电桩60kW,每日充电2.5小时,服务费每年增加3%。

测算明细如下:

①停车位收入

| 年份 | 车位数量 | 收费(元/次) | 每车位每天 停车车次 | 出租率 | 停车位收入 |
|------|------|---------|---------------|--------|---------|
| 2025 | 1200 | 10.00 | 3.00 | 80.00% | 1051.20 |
| 2026 | 1200 | 10.30 | 3.00 | 85.00% | 1150.41 |
| 2027 | 1200 | 10.61 | 3.00 | 90.00% | 1254.62 |
| 2028 | 1200 | 10.93 | 3.00 | 95.00% | 1364.05 |
| 2029 | 1200 | 11.26 | 3.00 | 95.00% | 1404.97 |
| 2030 | 1200 | 11.59 | 3.00 | 95.00% | 1447.12 |
| 2031 | 1200 | 11.94 | 3.00 | 95.00% | 1490.54 |
| 2032 | 1200 | 12.30 | 3.00 | 95.00% | 1535.25 |
| 2033 | 1200 | 12.67 | 3.00 | 95.00% | 1581.31 |

| | | | | | |
|------|------|-------|------|--------|----------|
| 2034 | 1200 | 13.05 | 3.00 | 95.00% | 1628.75 |
| 2035 | 1200 | 13.44 | 3.00 | 95.00% | 1677.61 |
| 2036 | 1200 | 13.84 | 3.00 | 95.00% | 1727.94 |
| 2037 | 1200 | 14.26 | 3.00 | 95.00% | 1779.78 |
| 2038 | 1200 | 14.69 | 3.00 | 95.00% | 1833.17 |
| 2039 | 1200 | 15.13 | 3.00 | 95.00% | 1888.17 |
| 2040 | 1200 | 15.58 | 3.00 | 95.00% | 1944.81 |
| 2041 | 1200 | 16.05 | 3.00 | 95.00% | 2003.16 |
| 2042 | 1200 | 16.53 | 3.00 | 95.00% | 2063.25 |
| 2043 | 1200 | 17.02 | 3.00 | 95.00% | 2125.15 |
| 2044 | 1200 | 17.54 | 3.00 | 95.00% | 2188.90 |
| 合计 | | | | | 33140.16 |

②充电桩收入

| 年份 | 充电桩数量 | 充电服务费(元/kWh) | 每日充电时间(小时) | 利用率 | 充电桩收入 |
|------|--------|--------------|------------|-----|----------|
| 2025 | 250.00 | 0.70 | 2.50 | 80% | 766.50 |
| 2026 | 250.00 | 0.72 | 2.50 | 85% | 838.84 |
| 2027 | 250.00 | 0.74 | 2.50 | 90% | 914.83 |
| 2028 | 250.00 | 0.76 | 2.50 | 95% | 994.62 |
| 2029 | 250.00 | 0.79 | 2.50 | 95% | 1024.46 |
| 2030 | 250.00 | 0.81 | 2.50 | 95% | 1055.19 |
| 2031 | 250.00 | 0.84 | 2.50 | 95% | 1086.85 |
| 2032 | 250.00 | 0.86 | 2.50 | 95% | 1119.45 |
| 2033 | 250.00 | 0.89 | 2.50 | 95% | 1153.04 |
| 2034 | 250.00 | 0.91 | 2.50 | 95% | 1187.63 |
| 2035 | 250.00 | 0.94 | 2.50 | 95% | 1223.26 |
| 2036 | 250.00 | 0.97 | 2.50 | 95% | 1259.96 |
| 2037 | 250.00 | 1.00 | 2.50 | 95% | 1297.75 |
| 2038 | 250.00 | 1.03 | 2.50 | 95% | 1336.69 |
| 2039 | 250.00 | 1.06 | 2.50 | 95% | 1376.79 |
| 2040 | 250.00 | 1.09 | 2.50 | 95% | 1418.09 |
| 2041 | 250.00 | 1.12 | 2.50 | 95% | 1460.63 |
| 2042 | 250.00 | 1.16 | 2.50 | 95% | 1504.45 |
| 2043 | 250.00 | 1.19 | 2.50 | 95% | 1549.59 |
| 2044 | 250.00 | 1.23 | 2.50 | 95% | 1596.07 |
| 合计 | | | | | 24164.69 |

(3) 广告费收入：本项目建设 10000 平方米广告位，运营期第

1 年每天每平方米出租收入 2 元，以后每年上涨 3%。运营期第 1 年

出租率为 80%，第 2 年 85%，第 3 年 90%，第 4 年及以后出租率 90%。

测算明细如下:

| 年份 | 广告位面积 (平方米) | 租赁单价 (元/平方米) | 出租率 | 广告位出租 收入 |
|------|----------------|-----------------|-----|-------------|
| 2025 | 10000.00 | 2.00 | 80% | 584.00 |
| 2026 | 10000.00 | 2.10 | 85% | 651.53 |
| 2027 | 10000.00 | 2.21 | 90% | 724.34 |
| 2028 | 10000.00 | 2.32 | 95% | 802.81 |
| 2029 | 10000.00 | 2.43 | 95% | 842.95 |
| 2030 | 10000.00 | 2.55 | 95% | 885.10 |
| 2031 | 10000.00 | 2.68 | 95% | 929.36 |
| 2032 | 10000.00 | 2.81 | 95% | 975.82 |
| 2033 | 10000.00 | 2.95 | 95% | 1024.62 |
| 2034 | 10000.00 | 3.10 | 95% | 1075.85 |
| 2035 | 10000.00 | 3.26 | 95% | 1129.64 |
| 2036 | 10000.00 | 3.42 | 95% | 1186.12 |
| 2037 | 10000.00 | 3.59 | 95% | 1245.43 |
| 2038 | 10000.00 | 3.77 | 95% | 1307.70 |
| 2039 | 10000.00 | 3.96 | 95% | 1373.08 |
| 2040 | 10000.00 | 4.16 | 95% | 1441.74 |
| 2041 | 10000.00 | 4.37 | 95% | 1513.82 |
| 2042 | 10000.00 | 4.58 | 95% | 1589.51 |
| 2043 | 10000.00 | 4.81 | 95% | 1668.99 |
| 2044 | 10000.00 | 5.05 | 95% | 1752.44 |
| 合计 | | | | 22704.85 |

(4) 物业费收入: 本项目假设除产业用房和食堂外, 对科研实

验用房和人才公寓收取物业费, 假设运营期第 1 年收取物业费单价为

2 元/平方米/月, 以后每 3 年上涨 10%, 物业费负荷率与出租率保持

一致, 测算明细如下:

| 年份 | 建筑面积 (平 方米) | 物业费单价 (元/平方米/ 月) | 出租率 | 物业费收入 |
|------|----------------|------------------------|-----|--------|
| 2025 | 119751.00 | 2.00 | 80% | 229.92 |
| 2026 | 119751.00 | 2.00 | 85% | 244.29 |
| 2027 | 119751.00 | 2.00 | 90% | 258.66 |
| 2028 | 119751.00 | 2.20 | 95% | 300.34 |
| 2029 | 119751.00 | 2.20 | 95% | 300.34 |
| 2030 | 119751.00 | 2.20 | 95% | 300.34 |
| 2031 | 119751.00 | 2.42 | 95% | 330.37 |

| | | | | |
|------|-----------|------|-----|---------|
| 2032 | 119751.00 | 2.42 | 95% | 330.37 |
| 2033 | 119751.00 | 2.42 | 95% | 330.37 |
| 2034 | 119751.00 | 2.66 | 95% | 363.41 |
| 2035 | 119751.00 | 2.66 | 95% | 363.41 |
| 2036 | 119751.00 | 2.66 | 95% | 363.41 |
| 2037 | 119751.00 | 2.93 | 95% | 399.75 |
| 2038 | 119751.00 | 2.93 | 95% | 399.75 |
| 2039 | 119751.00 | 2.93 | 95% | 399.75 |
| 2040 | 119751.00 | 3.22 | 95% | 439.72 |
| 2041 | 119751.00 | 3.22 | 95% | 439.72 |
| 2042 | 119751.00 | 3.22 | 95% | 439.72 |
| 2043 | 119751.00 | 3.54 | 95% | 483.69 |
| 2044 | 119751.00 | 3.54 | 95% | 483.69 |
| 合计 | | | | 7201.02 |

(5) 培训收入：本项目建设培训中心 2000 平方米，设置 5 间培

训教室，假设在运营期内每年的场次平均估计 200 场，每场平均人数

50 人，培训费 500 元/人次，培训费每 3 年涨 10%，测算明细如下：

| 年份 | 培训教室 | 每年举办培训 场次 | 每场人数 | 人均收费 | 培训费收入 |
|------|------|--------------|-------|--------|----------|
| 2025 | 5 | 200.00 | 50.00 | 500.00 | 500.00 |
| 2026 | 5 | 200.00 | 50.00 | 500.00 | 500.00 |
| 2027 | 5 | 200.00 | 50.00 | 500.00 | 500.00 |
| 2028 | 5 | 200.00 | 50.00 | 550.00 | 550.00 |
| 2029 | 5 | 200.00 | 50.00 | 550.00 | 550.00 |
| 2030 | 5 | 200.00 | 50.00 | 550.00 | 550.00 |
| 2031 | 5 | 200.00 | 50.00 | 605.00 | 605.00 |
| 2032 | 5 | 200.00 | 50.00 | 605.00 | 605.00 |
| 2033 | 5 | 200.00 | 50.00 | 605.00 | 605.00 |
| 2034 | 5 | 200.00 | 50.00 | 665.50 | 665.50 |
| 2035 | 5 | 200.00 | 50.00 | 665.50 | 665.50 |
| 2036 | 5 | 200.00 | 50.00 | 665.50 | 665.50 |
| 2037 | 5 | 200.00 | 50.00 | 732.05 | 732.05 |
| 2038 | 5 | 200.00 | 50.00 | 732.05 | 732.05 |
| 2039 | 5 | 200.00 | 50.00 | 732.05 | 732.05 |
| 2040 | 5 | 200.00 | 50.00 | 805.26 | 805.26 |
| 2041 | 5 | 200.00 | 50.00 | 805.26 | 805.26 |
| 2042 | 5 | 200.00 | 50.00 | 805.26 | 805.26 |
| 2043 | 5 | 200.00 | 50.00 | 885.78 | 885.78 |
| 2044 | 5 | 200.00 | 50.00 | 885.78 | 885.78 |
| 合计 | | | | | 13344.99 |

(6) 预计专项债存续期间各年度产生的项目运营收入如下: (单位: 万元)

| 年度 | 出租收入 | 停车场收入 | 广告位出租收入 | 物业费收入 | 培训费收入 | 合计 |
|------|-----------|----------|----------|---------|----------|-----------|
| 2025 | 7924.02 | 1817.70 | 584.00 | 229.92 | 500.00 | 11055.64 |
| 2026 | 8650.55 | 1989.25 | 651.53 | 244.29 | 500.00 | 12035.62 |
| 2027 | 9413.53 | 2169.45 | 724.34 | 258.66 | 500.00 | 13065.98 |
| 2028 | 10214.50 | 2358.67 | 802.81 | 300.34 | 550.00 | 14226.32 |
| 2029 | 10520.94 | 2429.43 | 842.95 | 300.34 | 550.00 | 14643.66 |
| 2030 | 10836.57 | 2502.31 | 885.10 | 300.34 | 550.00 | 15074.32 |
| 2031 | 11161.67 | 2577.39 | 929.36 | 330.37 | 605.00 | 15603.79 |
| 2032 | 11496.51 | 2654.70 | 975.82 | 330.37 | 605.00 | 16062.40 |
| 2033 | 11841.41 | 2734.35 | 1024.62 | 330.37 | 605.00 | 16535.75 |
| 2034 | 12196.66 | 2816.38 | 1075.85 | 363.41 | 665.50 | 17117.80 |
| 2035 | 12562.55 | 2900.87 | 1129.64 | 363.41 | 665.50 | 17621.97 |
| 2036 | 12939.44 | 2987.90 | 1186.12 | 363.41 | 665.50 | 18142.37 |
| 2037 | 13327.62 | 3077.53 | 1245.43 | 399.75 | 732.05 | 18782.38 |
| 2038 | 13727.44 | 3169.86 | 1307.70 | 399.75 | 732.05 | 19336.80 |
| 2039 | 14139.27 | 3264.96 | 1373.08 | 399.75 | 732.05 | 19909.11 |
| 2040 | 14563.45 | 3362.90 | 1441.74 | 439.72 | 805.26 | 20613.07 |
| 2041 | 15000.34 | 3463.79 | 1513.82 | 439.72 | 805.26 | 21222.93 |
| 2042 | 15450.36 | 3567.70 | 1589.51 | 439.72 | 805.26 | 21852.55 |
| 2043 | 15913.87 | 3674.74 | 1668.99 | 483.69 | 885.78 | 22627.07 |
| 2044 | 16391.29 | 3784.97 | 1752.44 | 483.69 | 885.78 | 23298.17 |
| 合计 | 248271.99 | 57304.85 | 22704.85 | 7201.02 | 13344.99 | 348827.70 |

(三) 运营成本

项目运营成本支出主要包括停车场成本、租赁成本、广告成本、物业费成本、培训成本及相关税费, 停车场成本、租赁成本、广告成本及物业费成本主要包括人员的薪酬待遇、维修费等, 按对应收入的 5% 计算, 培训成本包括外聘专家讲师及材料费等, 按收入的 40% 计算。

增值税按营业收入的 5% 测算 (考虑可抵扣项)。城市维护建设税按增值税的 5%、教育费附加按增值税的 5%, 房产税税率按 12% 估计。

预计专项债存续期间各年度项目运营支出如下: (单位: 万元)

| 年度 | 租赁成本 | 停车位成本 | 充电桩成本 | 广告位出租成本 | 物业费成本 | 培训成本 | 税金及附加 | 成本合计 |
|------|----------|---------|---------|---------|--------|---------|----------|----------|
| 2025 | 396.20 | 52.56 | 38.33 | 29.20 | 11.50 | 200.00 | 1558.94 | 2286.73 |
| 2026 | 432.53 | 57.52 | 41.94 | 32.58 | 12.21 | 200.00 | 1700.02 | 2476.80 |
| 2027 | 470.68 | 62.73 | 45.74 | 36.22 | 12.93 | 200.00 | 1848.25 | 2676.55 |
| 2028 | 510.73 | 68.20 | 49.73 | 40.14 | 15.02 | 220.00 | 2008.19 | 2912.01 |
| 2029 | 526.05 | 70.25 | 51.22 | 42.15 | 15.02 | 220.00 | 2067.91 | 2992.60 |
| 2030 | 541.83 | 72.36 | 52.76 | 44.26 | 15.02 | 220.00 | 2129.48 | 3075.71 |
| 2031 | 558.08 | 74.53 | 54.34 | 46.47 | 16.52 | 242.00 | 2197.61 | 3189.55 |
| 2032 | 574.83 | 76.76 | 55.97 | 48.79 | 16.52 | 242.00 | 2263.02 | 3277.89 |
| 2033 | 592.07 | 79.07 | 57.65 | 51.23 | 16.52 | 242.00 | 2330.44 | 3368.98 |
| 2034 | 609.83 | 81.44 | 59.38 | 53.79 | 18.17 | 266.20 | 2405.08 | 3493.89 |
| 2035 | 628.13 | 83.88 | 61.16 | 56.48 | 18.17 | 266.20 | 2476.71 | 3590.73 |
| 2036 | 646.97 | 86.40 | 63.00 | 59.31 | 18.17 | 266.20 | 2550.56 | 3690.61 |
| 2037 | 666.38 | 88.99 | 64.89 | 62.27 | 19.99 | 292.82 | 2632.34 | 3827.68 |
| 2038 | 686.37 | 91.66 | 66.83 | 65.38 | 19.99 | 292.82 | 2710.82 | 3933.87 |
| 2039 | 706.96 | 94.41 | 68.84 | 68.65 | 19.99 | 292.82 | 2791.71 | 4043.38 |
| 2040 | 728.17 | 97.24 | 70.90 | 72.09 | 21.99 | 322.10 | 2881.33 | 4193.82 |
| 2041 | 750.02 | 100.16 | 73.03 | 75.69 | 21.99 | 322.10 | 2967.30 | 4310.29 |
| 2042 | 772.52 | 103.16 | 75.22 | 79.48 | 21.99 | 322.10 | 3055.93 | 4430.40 |
| 2043 | 795.69 | 106.26 | 77.48 | 83.45 | 24.18 | 354.31 | 3154.15 | 4595.52 |
| 2044 | 819.56 | 109.45 | 79.80 | 87.62 | 24.18 | 354.31 | 3248.35 | 4723.27 |
| 合计 | 12413.60 | 1657.03 | 1208.21 | 1135.25 | 360.07 | 5337.98 | 48978.14 | 71090.28 |

(四) 相关税费

项目运营期税金主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加等。其中，增值税按营业收入的5%测算（考虑可抵扣项）。城市维护建设税按增值税的5%、教育费附加按增值税的5%，房产税税率按12%估计；经测算，预测债券存续期内税金及附加48978.14万元。

(五) 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348827.70万元，总成本71090.28万元，总收益277737.42万元，可用于偿还债券本息的收益277737.42万元，分年度项目收益如下：（单位：万元）：

| 年度 | 项目收入 | 项目成本 | 项目收益 |
|----|------|------|------|
|----|------|------|------|

| | | | |
|------|-----------|----------|-----------|
| 2025 | 11055.64 | 2286.73 | 8768.91 |
| 2026 | 12035.62 | 2476.80 | 9558.82 |
| 2027 | 13065.98 | 2676.55 | 10389.43 |
| 2028 | 14226.32 | 2912.01 | 11314.31 |
| 2029 | 14643.66 | 2992.60 | 11651.06 |
| 2030 | 15074.32 | 3075.71 | 11998.61 |
| 2031 | 15603.79 | 3189.55 | 12414.24 |
| 2032 | 16062.40 | 3277.89 | 12784.51 |
| 2033 | 16535.75 | 3368.98 | 13166.77 |
| 2034 | 17117.80 | 3493.89 | 13623.91 |
| 2035 | 17621.97 | 3590.73 | 14031.24 |
| 2036 | 18142.37 | 3690.61 | 14451.76 |
| 2037 | 18782.38 | 3827.68 | 14954.70 |
| 2038 | 19336.80 | 3933.87 | 15402.93 |
| 2039 | 19909.11 | 4043.38 | 15865.73 |
| 2040 | 20613.07 | 4193.82 | 16419.25 |
| 2041 | 21222.93 | 4310.29 | 16912.64 |
| 2042 | 21852.55 | 4430.40 | 17422.15 |
| 2043 | 22627.07 | 4595.52 | 18031.55 |
| 2044 | 23298.17 | 4723.27 | 18574.90 |
| 合计 | 348827.70 | 71090.28 | 277737.42 |

(六) 债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 128000.00 万元，西湖之江社区邻里中心项目于 2021 年 5 月发行专项债 18000 万元，根据实际需求，调减专项债券资金 8000 万元至本项目，债券期限 20 年，专项债券融资利率为 3.8%；2022 年还将发行专项债 25200.00 万元，2023 年发行 40000 万，2024 年发行 54800 万元，债券期限为 20 年，预计年利率 4.0%，到期本息总计 229776.00 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如下：（单位:万元）

| 年度 | 期初本金 额 | 本期新增 本金 | 本期偿还 本金 | 债券应付利 息 | 债券应付本 息 |
|------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| 2022 | | 33200.00 | | 152.00 | 152.00 |
| 2023 | 33200.00 | 40000.00 | | 2112.00 | 2112.00 |

| | | | | | |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2024 | 73200.00 | 54800.00 | | 4008.00 | 4008.00 |
| 2025 | 128000.00 | | | 5104.00 | 5104.00 |
| 2026 | 128000.00 | | | 5104.00 | 5104.00 |
| 2027 | 128000.00 | | | 5104.00 | 5104.00 |
| 2028 | 128000.00 | | | 5104.00 | 5104.00 |
| 2029 | 128000.00 | | | 5104.00 | 5104.00 |
| 2030 | 128000.00 | | | 5104.00 | 5104.00 |
| 2031 | 128000.00 | | | 5104.00 | 5104.00 |
| 2032 | 128000.00 | | | 5104.00 | 5104.00 |
| 2033 | 128000.00 | | | 5104.00 | 5104.00 |
| 2034 | 128000.00 | | | 5104.00 | 5104.00 |
| 2035 | 128000.00 | | | 5104.00 | 5104.00 |
| 2036 | 128000.00 | | | 5104.00 | 5104.00 |
| 2037 | 128000.00 | | | 5104.00 | 5104.00 |
| 2038 | 128000.00 | | | 5104.00 | 5104.00 |
| 2039 | 128000.00 | | | 5104.00 | 5104.00 |
| 2040 | 128000.00 | | | 5104.00 | 5104.00 |
| 2041 | 128000.00 | 8000.00 | | 4952.00 | 12952.00 |
| 2042 | 120000.00 | 25200.00 | | 4800.00 | 30000.00 |
| 2043 | 94800.00 | 40000.00 | | 2992.00 | 42992.00 |
| 2044 | 54800.00 | 54800.00 | | 1096.00 | 55896.00 |
| 合计 | 0.00 | 128000.00 | 128000.00 | 101776.00 | 229776.00 |

(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 277737.42 万元，对应本项目融资到期本息总计 229776.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。