

湖南省湘西土家族苗族自治州
2023 年园区建设专项债券
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字[2023]170007 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码：湘23J1XRB0WU



湖南省湘西土家族苗族自治州 2023 年园区建设专项债券 项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字[2023]170007 号

湘西土家族苗族自治州财政局：

我们接受湘西土家族苗族自治州财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）等文件要求，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2023 年园区建设专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

湘西土家族苗族自治州财政局负责按照相关规定编制湖南省湘西土家族苗族自治州 2023 年园区建设专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使湖南省湘西土家族苗族自治州 2023 年园区建设专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2023 年园区建设专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见



我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州各县市园区建设项目，预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

四、适用范围

本评价报告仅供湖南省人民政府本次“2023 年湖南省园区建设专项债券（一期）-2023 年湖南省政府专项债券（十期）”发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湖南省人民政府本次“2023 年湖南省园区建设专项债券（一期）-2023 年湖南省政府专项债券（十期）”发行所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

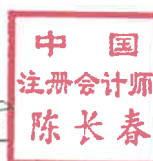
大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



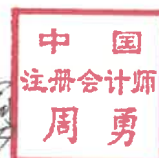
陈长春



中国注册会计师：



周勇



二〇二三年三月二日



湖南省湘西土家族苗族自治州

2023 年园区建设专项债券

项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

（一）项目收益预测编制基础

项目收益预测以项目主管部门提供的项目资料为基础，结合周边各县市相同或类似项目的情况，编制本项目收益预测。

（二）项目成本预测基础

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

（三）项目收益预测假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；
4. 对项目实施主体制定的运营计划等能够顺利实现；
5. 项目收益的回款率为 100%、项目成本付款率为 100%；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

二、项目收益与融资测算过程

湘西州承接产业转移新材料产业园配套基础设施建设项目

（一）项目基本情况

项目名称：湘西州承接产业转移新材料产业园配套基础设施建设项目；

项目总投资：120,000.35 万元；

项目建设期间：2022 年 1 月-2023 年 12 月；

项目建设内容包括：建设新材料产业园，新建标准厂房及附属用房总建筑面积 40 万平方米，完善周边基础设施，配套建设道路 3.3 公里、给排水、燃气、热力、停车场等。

（二）项目投资计划与资金筹措方案

1. 项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：



| 项目名称 | 项目总投资 (万元) | 2021 年及以前 (万元) | 2022 年 (万元) | 2023 年 (万元) | 2024 年 (万元) |
|---------------------------|---------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|
| 湘西州承接产业转移新材料产业园配套基础设施建设项目 | 120,000.35 | | 7,000.00 | 113,000.35 | |

2. 项目资金筹措方案

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。具体详见下表：

| 项目名称 | 资金来源 | | | 本期申请发行政府专项债券金额（万元） | 本次申请发行政府专项债券期限 |
|---------------------------|-----------|--------------------|----------|--------------------|----------------|
| | 资本金（万元） | 计划申请发行政府专项债券金额（万元） | 其他融资（万元） | | |
| 湘西州承接产业转移新材料产业园配套基础设施建设项目 | 28,000.35 | 92,000.00 | | 25,000.00 | 十五年期 |

（三）项目收益预测方法及过程

1. 项目收益预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可供出租出售的物业情况如下：

项目物业可供出租出售面积表

| 项目 | 物业性质 | 单位 | 数量 |
|------------------------|------|-----|------------|
| 湘西高新区承接产业转移示范园基础设施建设项目 | 厂房 | 平方米 | 400,000.00 |

根据项目运营计划，本项目物业中厂房全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 20%、15%、10%，第四年起空置率恒定为 5%出租。具体未来物业出租出售计划情况如下：

项目数量预测表

| 项目 | 预测 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | |
|----|--------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 厂房 | 数量（m²） | | 320,000.00 | 340,000.00 | 360,000.00 | 380,000.00 | |
| 续： | | | | | | | |
| 项目 | 预测 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | |
| 厂房 | 数量（m²） | 380,000.00 | 380,000.00 | 380,000.00 | 380,000.00 | 380,000.00 | |
| 续： | | | | | | | |
| 项目 | 预测 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
| 厂房 | 数量（m²） | 380,000.00 | 380,000.00 | 380,000.00 | 380,000.00 | 380,000.00 | 380,000.00 |

出租单价：则本项目周边物业出租案例详见下表



合同编号: TD420230122-12

厂房租赁合同

出租方: 吉首市腾达经济建设投资有限责任公司(以下简称甲方)
地址: 湖南省吉首市乾州街道吉首经济开发区创新创业服务中心4楼

承租方: 湖南国腾电子有限公司(以下简称乙方)
地址: 湖南省吉首市乾州街道乾州办事处大庭社区建新路创新创业
示范园办公区105

根据有关法律法规, 甲乙双方经友好协商一致达成如下条款,
以供遵守。

第一条 项目名称及投资规模

1. 投资项目名称: 电子元器件制造项目
2. 投资地址: 吉首经济开发区创新创业示范园(标三)标准厂房2#

第二条 厂房位置、面积、功能及用途

1. 甲方将位于吉首经济开发区创新创业示范园(标三)标准厂房2#
房屋出租给乙方使用, 厂房类型为多层混凝土框架结构, 租赁厂
房面积为: 8130 m²。

2. 乙方应在吉首经济开发区范围内办理工商注册、税务登记、生
产经营资质等手续, 并通过环保、能评、项目核准(备案)、消
防等相关部门审批, 费用由乙方负责。乙方向甲方承诺, 租赁该
厂房严格按照经核准的生产经营范围和该厂房规划设计的生产
使用性质, 用于从事电子元器件制造项目, 乙方保证, 在租赁期

内未经得甲方书面同意, 或未按规定经安全生产监督、消防等有
关部门批准, 不得擅自改变该厂房规划设计的生产使用性质。

3. 本厂房采取租赁的方式, 由乙方自行管理。物业管理相关
事项须由乙方与吉首市吉开物业管理有限责任公司另行签订合同。
乙方的一切经济经营行为, 甲方不承担任何连带责任。

第三条 交付日期和租赁期限

1. 甲乙双方约定, 甲方将厂房按现状向乙方交付该厂房由其
进行装修, 租赁日期自 2022 年 2 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日
止。

2. 租赁期满, 乙方应如期退还该厂房。乙方需继续承租的,
则应于租赁期满前叁个月, 向甲方提出续租书面申请, 经甲方
同意后, 双方重新签订厂房租赁合同。

第四条 租金、缴纳方式和期限

1. 厂房租金 26 元/m²·月。根据乙方租赁厂房楼层及面积, 乙
方每月需缴纳租金贰拾壹万壹仟叁佰捌拾元整(¥211380 元整),
该厂房年租金总计为贰佰伍拾叁万陆仟伍佰陆拾元整(¥2536560
元整)。

2. 租金支付方式为按季缴纳, 乙方需于每季租金到期前十五个
工作日内付清下一季度租金, 由乙方汇至甲方指定的帐号, 或按
双方书面同意的其它缴纳方式缴纳(年租金一次性交清给予减免
全年总金额的 10% 优惠, 优惠政策不重复享受)。逾期缴纳的, 则
乙方每日按欠缴租金的 3% 缴纳滞纳金。

账户名: 吉首市腾达经济建设投资有限责任公司

地址: 湖南省吉首市乾州街道吉首经济开发区创新创业服务中心4楼

开户行: 湘西长行村镇银行吉首支行

第十四条 免责条款

1. 凡因发生严重自然灾害, 战争或其他不能预见的, 其发生
和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同
时, 遭受不可抗力的一方由此而免责。

2. 甲、乙双方同意在租赁期间, 有下列情形之一的, 本合同
终止, 双方互不承担责任:

- (一) 该厂房占用范围内的土地使用权依法提前收回的;
- (二) 该厂房因社会公共利益被依法征用的;
- (三) 该厂房因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的;
- (四) 该厂房在租赁期间内被鉴定为危房, 或者因不可抗力导
致毁损、灭失的;
- (五) 甲方已告知乙方该厂房出租前已设定抵押, 现被处分的。

第十五条 解决争议的方式

甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议, 应协商解决;
协商解决不成的, 双方均可向厂房所在地人民法院起诉。

第十六条 其他条款

1. 本合同未尽事宜, 经甲、乙双方协商一致, 可订立补充条
款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分, 本合
同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同
等效力。

2. 甲、乙双方在签署本合同时, 对各自的权利、义务、责任
清楚明白, 并愿按本合同规定严格执行。如一方违反本合同, 另
一方有权按本合同规定索赔。

3. 本合同连同附件一式陆份, 甲方持肆份、乙方持贰份, 均
具有同等效力。

甲方(印章): 吉首市腾达经济建设

乙方(印章): 湖南国腾电子

投资有限责任公司

有限公司

法定代表人(签字):

法定代表人(签字):

授权人(签字):

授权人(签字): 杨勇清

签订时间: 2022 年 7 月 1 日

签订时间: 2022 年 7 月 1 日



合同编号: TD40230002-6

厂房租赁合同

出租方: 吉首市腾达经济建设投资有限公司(以下简称甲方)
地址: 湖南省吉首市乾州街道吉首经济开发区创新创业服务中心4楼

承租方: 湖南创汇源新能源技术有限公司(以下简称乙方)
地址: 吉首经开区创新创业示范园标准厂房四期B栋

根据有关法律法规,甲乙双方经友好协商一致达成如下条款,以供遵守。

第一条 项目名称及投资规模

1. 投资项目名称: 锂离子动力电池研发与装配二期项目
2. 投资地址: 吉首经开区创新创业示范园(标三)标准厂房6#标准厂房

第二条 厂房位置、面积、功能及用途

1. 甲方将位于吉首经开区创新创业示范园(标三)标准厂房6#标准厂房出租给乙方使用,厂房类型为多层混凝土框架结构,租赁厂房面积为: 8720 m²。
2. 乙方应在吉首经开区范围内办理工商注册、税务登记、生产经营资质等手续,并通过环保、能评、项目核准(备案)、消防等相关部门审批,费用由乙方负责。乙方向甲方承诺,租赁该厂房严格按照经核准的生产经营范围和该厂房原规划设计的生产使用性质,用于从事锂离子动力电池研发与装配二期项目。乙方保证,在租赁期内未征得甲方书面同意,或未按照规定经安全生产监

第十四条 免责条款

1. 凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时,遭受不可抗力的一方由此而免责。
2. 甲、乙双方同意在租赁期内,有下列情形之一的,本合同终止,双方互不承担责任:
 - (一) 该厂房占用范围内的土地使用权依法提前收回的。
 - (二) 该厂房因社会公共利益被依法征用的。
 - (三) 该厂房因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的。
 - (四) 该厂房在租赁期内被鉴定为危房,或者因不可抗力导致毁损、灭失的。
 - (五) 甲方已告知乙方该厂房出租前已设定抵押,现被处分的。

第十五条 解决争议的方式

甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议,应协商解决;协商解决不成的,双方均可向厂房所在地人民法院起诉。

第十六条 其他条款

1. 本合同未尽事宜,经甲、乙双方协商一致,可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分,本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。
2. 甲、乙双方在签署本合同时,对各自的权利、义务、责任清楚明白,并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同,另一方有权按本合同规定索赔。
3. 本合同连同附件一式两份,甲方持两份,乙方持两份,均具有同等效力。

管、消防等有关部门批准,不得擅自改变该厂房规划设计的生产使用性质。

3. 本厂房采取租赁的方式,由乙方自行管理。物业管理和相关事项须由乙方与吉首市吉开物业管理有限公司另行签订合同。乙方的一切经济经营行为,甲方不承担任何连带责任。

第三条 交付日期和租赁期限

1. 甲乙双方约定,甲方将厂房按现状向乙方交付该厂房由其进行装修,租赁日期自 2022年1月1日 起至 2028年12月31日 止。

2. 租赁期满,乙方应如期返还该厂房,乙方需继续承租的,则应于租赁期届满前叁个月,向甲方提出续租书面申请,经甲方同意后,双方重新签订厂房租赁合同。

第四条 租金、缴纳方式和期限

1. 厂房租金 28 元/m²·月,根据乙方租赁厂房楼层及面积,乙方每月需缴纳租金贰拾贰万陆仟柒佰贰拾元整(¥226720 元整),该厂房年租金总计为贰佰柒拾贰万零陆佰肆拾元整(¥2720640 元整)。

2. 租金支付方式为按季缴纳,乙方需于每季租金到期前上个工作日日内付清下一季度租金,由乙方汇至甲方指定的帐号,或按双方书面同意的其它缴纳方式缴纳(年租金一次性交清给予减免全年总金额的10%优惠,优惠政策不重复享受)。逾期缴纳的,则乙方每日按欠缴租金的3%缴纳滞纳金。

账户名: 吉首市腾达经济建设投资有限公司

地址: 湖南省吉首市乾州街道吉首经济开发区创新创业服务中心4楼
开户行: 湘西长行村镇银行吉首支行

甲方(印章): 吉首市腾达经济建设投资有限公司
乙方(印章): 湖南创汇源新能源技术有限公司
法定代表人(签字):

授权人(签字):

签订时间: 2022年12月31日

本园区建设项目参考已经签订的合同情况,并根据物业所在地的交通便捷度、区域配套设施及物业本身的新旧程度、装修装饰等因素进行修正预测后的单价得出本项目 2022 年物



业出租的价格为 26 元/㎡/月。（<https://fangjia.gotohui.com/fjdata-194>）

房地产价格增情况表

| | 2021 年(单位: 元/㎡) | 2020 年(单 位: 元/㎡) | 2019 年(单位: 元/㎡) | 2021 年增长 率 | 2020 年增长 率 | 2019 年增长 率 | 平均增长 率 |
|-----|--------------------|---------------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|-----------|
| 蒸湘区 | 6,329.00 | 6,018.00 | 6,196.00 | 5.17% | -2.87% | 6.88% | 3.06% |
| 珠晖区 | 5,342.00 | 5,018.00 | 4,954.00 | 6.46% | 1.29% | 4.89% | 4.21% |
| 石鼓区 | 4,987.00 | 4,718.00 | 4,639.00 | 5.70% | 1.70% | 0.04% | 2.48% |
| 平均数 | 5,552.67 | 5,251.33 | 5,263.00 | 5.78% | 0.04% | 3.94% | 3.25% |

根据谨慎性原则，以后年度价格按 3.00%考虑增长。综上预测该项目物业出租价格如下：

项目单价预测表

| 项目 | 预测 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 厂房 | 元/m²/年 | 321.36 | 331.00 | 340.93 | 351.16 | 361.69 | |
| 续: | | | | | | | |
| 项目 | 预测 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | |
| 厂房 | 元/m²/年 | 372.54 | 383.72 | 395.23 | 407.09 | 419.30 | |
| 续: | | | | | | | |
| 项目 | 预测 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
| 厂房 | 元/m²/年 | 431.88 | 444.84 | 458.18 | 471.93 | 486.09 | 500.67 |

综上，湘西州承接产业转移新材料产业园配套基础设施建设项目收益=厂房数量×厂房单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：人民币万元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | | |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 厂房出租 | | 10,592.03 | 11,591.65 | 12,641.71 | 13,744.35 | | |
| 合计 | | 10,592.03 | 11,591.65 | 12,641.71 | 13,744.35 | | |
| 续： | | | | | | | |
| 项目 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | | |
| 厂房出租 | 14,156.68 | 14,581.38 | 15,018.83 | 15,469.39 | 15,933.47 | | |
| 合计 | 14,156.68 | 14,581.38 | 15,018.83 | 15,469.39 | 15,933.47 | | |
| 续： | | | | | | | |
| 项目 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 合计 |
| 厂房出租 | 16,411.48 | 16,903.82 | 17,410.94 | 17,933.26 | 18,471.26 | 19,025.40 | 229,885.66 |



| 项目 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 合计 |
|----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 合计 | 16,411.48 | 16,903.82 | 17,410.94 | 17,933.26 | 18,471.26 | 19,025.40 | 229,885.66 |

2. 项目运营成本预测

本项目付现的运营成本主要包括税费、营业成本、销售费用、管理费用等。

1、税费：根据现行的税法规定：不动产出租收入，一般纳税人按 9%计提销项税；按应交增值税的 7%（县城 5%）计提城市建设税；并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加；按房屋出租收入的 12%计提房产税。

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员 16 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2020 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，租赁和服务业工作年平均工资约为 5.2 万元，运营期第一年本项目保守按 5.3 万元估计，以后年度工资标准按照年 5%考虑增长。



2021年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

湖南省人民政府门户网站 www.hunan.gov.cn 发布时间：2022-05-23 11:12 【字体：大 中 小】

| | | 单位：元、% |
|------------------|--------|--------|
| 行 业 | 2021 年 | 增长 |
| 总 计 | 54469 | 6.5 |
| 农、林、牧、渔业 | 41321 | 9.9 |
| 采矿业 | 57054 | 10.3 |
| 制造业 | 58199 | 6.0 |
| 电力、热力、燃气及水生产和供应业 | 49962 | 7.2 |
| 建筑业 | 54102 | 3.0 |
| 批发和零售业 | 49914 | 17.2 |
| 交通运输、仓储和邮政业 | 50786 | 2.3 |
| 住宿和餐饮业 | 42219 | 15.5 |
| 信息传输、软件和信息技术服务业 | 75706 | 8.3 |
| 金融业 | 67587 | 21.3 |
| 房地产业 | 50209 | 3.4 |
| 租赁和商务服务业 | 52760 | 6.8 |
| 科学研究和技术服务业 | 57046 | 3.3 |
| 水利、环境和公共设施管理业 | 50424 | 11.4 |
| 居民服务、修理和其他服务业 | 50333 | 13.3 |
| 教育 | 44236 | -2.9 |
| 卫生和社会工作 | 64677 | 10.8 |
| 文化、体育和娱乐业 | 49682 | 7.9 |
| 公共管理、社会保障和社会组织 | - | - |

5、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.5%估算。

7、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的 2%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

| 项目 | 成本分类 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|------------------------------------|-------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 湘西高新区承接 产业转移示范园 基础设施建设项 目 | 职工薪酬 | | 84.80 | 89.04 | 93.49 | 98.17 | 103.07 |
| | 维修费 | | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 |
| | 销项税 | | 874.57 | 957.11 | 1,043.81 | 1,134.85 | 1,168.90 |
| | 税金及附加 | | 1,271.04 | 1,391.00 | 1,517.01 | 1,649.32 | 1,698.80 |
| | 管理费用 | | 211.84 | 231.83 | 252.83 | 274.89 | 283.13 |
| | 合计 | | 3,042.26 | 3,268.98 | 3,507.15 | 3,757.23 | 3,853.91 |



续：

| 项目 | 成本分类 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|------------------------|-------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 湘西高新区承接产业转移示范园基础设施建设项目 | 职工薪酬 | 108.23 | 113.64 | 119.32 | 125.29 | 131.55 |
| | 维修费 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 |
| | 销项税 | 1,203.97 | 1,240.09 | 1,277.29 | 1,315.61 | 1,355.08 |
| | 税金及附加 | 1,749.77 | 1,802.26 | 1,856.33 | 1,912.02 | 1,969.38 |
| | 管理费用 | 291.63 | 300.38 | 309.39 | 318.67 | 328.23 |
| | 合计 | 3,953.59 | 4,056.36 | 4,162.33 | 4,271.58 | 4,384.24 |

续：

| 项目 | 成本分类 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 合计 |
|------------------------|-------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 湘西高新区承接产业转移示范园基础设施建设项目 | 职工薪酬 | 138.13 | 145.04 | 152.29 | 159.90 | 167.90 | 1,829.86 |
| | 维修费 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 9,000.03 |
| | 销项税 | 1,395.73 | 1,437.60 | 1,480.73 | 1,525.15 | 1,570.90 | 18,981.38 |
| | 税金及附加 | 2,028.46 | 2,089.31 | 2,151.99 | 2,216.55 | 2,283.05 | 27,586.28 |
| | 管理费用 | 338.08 | 348.22 | 358.67 | 369.43 | 380.51 | 4,597.71 |
| | 合计 | 4,500.40 | 4,620.17 | 4,743.68 | 4,871.03 | 5,002.36 | 61,995.27 |

注：本项目中合计数若存在小数尾差，系四舍五入造成。

3. 项目净收益的预测

项目净收益等于项目总收益扣除项目运营成本，由“二、（三）1. 项目收益预测”及“二、（三）2. 项目运营成本预测”结合起来可计算出下表：

项目净收益预测表

单位：人民币万元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|---------------------------|--------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 湘西州承接产业转移新材料产业园配套基础设施建设项目 | | 7,549.77 | 8,322.67 | 9,134.57 | 9,987.12 | 10,302.77 |

续：

| 项目 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 湘西州承接产业转移新材料产业园配套基础设施建设项目 | 10,627.79 | 10,962.46 | 11,307.06 | 11,661.89 | 12,027.24 |

续：

| 项目 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 合计 |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 湘西州承接产业转移新材料产业园配套基础设施建设项目 | 12,403.43 | 12,790.77 | 13,189.59 | 13,600.23 | 14,023.04 | 167,890.39 |

（四）融资平衡情况



1. 项目融资计划

根据项目资金筹措方案，本项目拟总融资 92,000.00 万元，本次拟融资 25,000.00 万元。本项目具体融资计划如下：

| 专项债名称 | 融资金额（万元） | 发行日期 | 融资期限 | 融资利率 | 还款计划 |
|---|-----------|------------|------|-------|----------------|
| 2022 年湖南省园区建设专项债券（一期）-2022 年湖南省政府专项债券（七期） | 2,000.00 | 2022 年 1 月 | 十五年期 | 3.21% | 每半年付息一次，到期一次还本 |
| 本批次拟融资 | 25,000.00 | 2023 年 3 月 | 十五年期 | 3.66% | 每半年付息一次，到期一次还本 |
| 下批次拟融资 | 65,000.00 | 2023 年 7 月 | 十五年期 | 3.66% | 每半年付息一次，到期一次还本 |
| 合计 | 92,000.00 | | | | |

2. 项目还本付息安排

本次融资利率按照 2023 年 2 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 15 年期的融资利率为 3.66%。则本项目总的还本付息情况如下：

单位：人民币万元

| 项目 | 年份 | 期初本金金额 | 本金增加 | 本金减少 | 期末本金金额 | 应付利息 | 应付本息 |
|-------------------------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 湘西州承接产业转移新材料产业园配套设施建设项目 | 2022 | | 2,000.00 | | 2,000.00 | 32.10 | 32.10 |
| | 2023 | 2,000.00 | 90,000.00 | | 92,000.00 | 521.70 | 521.70 |
| | 2024 | 92,000.00 | | | 92,000.00 | 3,358.20 | 3,358.20 |
| | 2025 | 92,000.00 | | | 92,000.00 | 3,358.20 | 3,358.20 |
| | 2026 | 92,000.00 | | | 92,000.00 | 3,358.20 | 3,358.20 |
| | 2027 | 92,000.00 | | | 92,000.00 | 3,358.20 | 3,358.20 |
| | 2028 | 92,000.00 | | | 92,000.00 | 3,358.20 | 3,358.20 |
| | 2029 | 92,000.00 | | | 92,000.00 | 3,358.20 | 3,358.20 |
| | 2030 | 92,000.00 | | | 92,000.00 | 3,358.20 | 3,358.20 |
| | 2031 | 92,000.00 | | | 92,000.00 | 3,358.20 | 3,358.20 |
| | 2032 | 92,000.00 | | | 92,000.00 | 3,358.20 | 3,358.20 |
| | 2033 | 92,000.00 | | | 92,000.00 | 3,358.20 | 3,358.20 |
| | 2034 | 92,000.00 | | | 92,000.00 | 3,358.20 | 3,358.20 |
| | 2035 | 92,000.00 | | | 92,000.00 | 3,358.20 | 3,358.20 |
| | 2036 | 92,000.00 | | | 92,000.00 | 3,358.20 | 3,358.20 |
| | 2037 | 92,000.00 | | 2,000.00 | 90,000.00 | 3,326.10 | 5,326.10 |
| | 2038 | 90,000.00 | | 90,000.00 | | 2,836.50 | 92,836.50 |
| | 2039 | | | | | | - |
| | 小计 | | 92,000.00 | 92,000.00 | | 50,373.00 | 142,373.00 |



3. 项目收益对融资本息的覆盖情况

根据地方政府专项债的相关规定：覆盖倍数=债券存续期内的项目净收益/融资本息和；
项目净收益=项目收益-项目运营成本；结合“二、项目收益与融资测算过程”得出如下结论：

| 项目 | 项目净收益 | 项目预计融资本金 | 项目预计融资本息和 | 覆盖倍数 |
|---------------------------|------------|-----------|------------|------|
| 湘西州承接产业转移新材料产业园配套基础设施建设项目 | 167,890.39 | 92,000.00 | 142,373.00 | 1.18 |

并假定项目的实际项目收入、成本比预期项目收入、成本下降 10%，以及实际项目收入、成本比预期项目收入、成本上升 10%两种情况，对上述情况进行压力测试。

| 项目 | 覆盖倍数（预期收入或成本下降 10%） | 覆盖倍数（预期收益及成本不变） | 覆盖倍数（预期收入或成本上升 10%） |
|---------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|
| 湘西州承接产业转移新材料产业园配套基础设施建设项目 | 1.02 | 1.18 | 1.34 |
| | 1.22 | 1.18 | 1.14 |

综上，项目收益与融资能实现自求平衡，且项目收益对融资本息的覆盖抗风险能力较强。



4. 现金流量分析

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|---------|------------|-----------|----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| | | | 2021 年及以前 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
| 1 | 现金流入 | 349,886.01 | - | 7,000.00 | 113,000.35 | 10,592.03 | 11,591.65 | 12,641.71 | 13,744.35 | 14,156.68 | 14,581.38 | 15,018.83 | 15,469.39 | 15,933.47 | 16,411.48 | 16,903.82 | 17,410.94 | 17,933.26 | 18,471.26 | 19,025.40 |
| 1.1 | 资本金 | 28,000.35 | - | 5,000.00 | 23,000.35 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.2 | 债券资金流入 | 92,000.00 | - | 2,000.00 | 90,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.3 | 运营收入 | 229,885.66 | - | - | - | 10,592.03 | 11,591.65 | 12,641.71 | 13,744.35 | 14,156.68 | 14,581.38 | 15,018.83 | 15,469.39 | 15,933.47 | 16,411.48 | 16,903.82 | 17,410.94 | 17,933.26 | 18,471.26 | 19,025.40 |
| 2 | 现金流出 | 323,814.82 | - | 7,000.00 | 113,000.35 | 6,400.46 | 6,627.18 | 6,865.35 | 7,115.43 | 7,212.11 | 7,311.79 | 7,414.56 | 7,520.53 | 7,629.78 | 7,742.44 | 7,858.60 | 7,978.37 | 8,101.88 | 8,197.13 | 97,838.86 |
| 2.1 | 建设投资 | 120,000.35 | - | 7,000.00 | 113,000.35 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.2 | 运营成本 | 61,995.27 | - | - | - | 3,042.26 | 3,268.98 | 3,507.15 | 3,757.23 | 3,853.91 | 3,953.59 | 4,056.36 | 4,162.33 | 4,271.58 | 4,384.24 | 4,500.40 | 4,620.17 | 4,743.68 | 4,871.03 | 5,002.36 |
| 2.3 | 运营期利息 | 49,819.20 | - | - | - | 3,358.20 | 3,358.20 | 3,358.20 | 3,358.20 | 3,358.20 | 3,358.20 | 3,358.20 | 3,358.20 | 3,358.20 | 3,358.20 | 3,358.20 | 3,358.20 | 3,358.20 | 3,326.10 | 2,836.50 |
| 2.4 | 债券本金 | 92,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,000.00 | 90,000.00 |
| 3 | 净现金流量 | 26,071.19 | - | - | - | 4,191.57 | 4,964.47 | 5,776.37 | 6,628.92 | 6,944.57 | 7,269.59 | 7,604.26 | 7,948.86 | 8,303.69 | 8,669.04 | 9,045.23 | 9,432.57 | 9,831.39 | 8,274.13 | -78,813.46 |
| 4 | 累计净现金流量 | | - | - | - | 4,191.57 | 9,156.04 | 14,932.41 | 21,561.33 | 28,505.90 | 35,775.49 | 43,379.75 | 51,328.62 | 59,632.30 | 68,301.34 | 77,346.57 | 86,779.14 | 96,610.52 | 104,884.65 | 26,071.19 |



湘西高新区民族医药大健康产业园及配套基础设施建设项目

（一）项目基本情况

项目名称：湘西高新区民族医药大健康产业园及配套基础设施建设项目；

项目总投资：135,611.04 万元；

项目建设期间：2021 年 10 月-2023 年 9 月；

项目建设内容包括：本次建设的内容为湘西高新区民族医药大健康产业园及配套基础设施建设项目，包括民族医药大健康产业园及配套产业道路，总用地面积 266668 平方米（约 400 亩）、总建筑面积 400000 平方米。主要建设标准化厂房 360000 平方米、综合楼 18000 平方米、研发平台 17500 平方米、配套用房 4500 平方米，完善水、电、路、管网、绿化、停车场等基础设施，配套产业道路 1000 米。

（二）项目投资计划与资金筹措方案

1. 项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：

| 项目名称 | 项目总投资（万元） | 2021 年及以前（万元） | 2022 年（万元） | 2023 年（万元） |
|----------------------------|------------|---------------|------------|------------|
| 湘西高新区民族医药大健康产业园及配套基础设施建设项目 | 135,611.04 | 21,000.00 | 16,000.00 | 98,611.04 |

2. 项目资金筹措方案

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。具体详见下表：

| 项目名称 | 资金来源 | | | 本期申请发行政府专项债券金额（万元） | 本次申请发行政府专项债券期限 |
|----------------------------|-----------|--------------------|----------|--------------------|----------------|
| | 资本金（万元） | 计划申请发行政府专项债券金额（万元） | 其他融资（万元） | | |
| 湘西高新区民族医药大健康产业园及配套基础设施建设项目 | 51,611.04 | 84,000.00 | | 20,000.00 | 十五年期 |

（三）项目收益预测方法及过程

1. 项目收益预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可供出租出售的物业情况如下：

项目物业可供出租出售面积表

| 项目 | 物业性质 | 单位 | 数量 |
|----------------------------|------|-----|------------|
| 湘西高新区民族医药大健康产业园及配套基础设施建设项目 | 厂房 | 平方米 | 400,000.00 |
| | 停车位 | 个 | 1,054.00 |
| | 充电桩 | 个 | 158.00 |



根据项目运营计划，本项目物业中厂房全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 20%、15%、10%，第四年起空置率恒定为 10%；本项目中停车位及充电桩全部用于出租，假定项目运营期内停车位的空置率恒定为 30%。充电桩空置率恒定为 30%。具体未来物业出租出售计划情况如下：

项目数量预测表

| 项目 | 预测 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | |
|-----|--------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 厂房 | 面积（㎡） | | 320,000.00 | 340,000.00 | 360,000.00 | 360,000.00 | |
| 停车位 | 数量（个） | | 738.00 | 738.00 | 738.00 | 738.00 | |
| 充电桩 | 电量（万度） | | 3,875.00 | 3,875.00 | 3,875.00 | 3,875.00 | |
| 续： | | | | | | | |
| 项目 | 预测 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | |
| 厂房 | 面积（㎡） | 360,000.00 | 360,000.00 | 360,000.00 | 360,000.00 | 360,000.00 | |
| 停车位 | 数量（个） | 738.00 | 738.00 | 738.00 | 738.00 | 738.00 | |
| 充电桩 | 电量（万度） | 3,875.00 | 3,875.00 | 3,875.00 | 3,875.00 | 3,875.00 | |
| 续： | | | | | | | |
| 项目 | 预测 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
| 厂房 | 面积（㎡） | 360,000.00 | 360,000.00 | 360,000.00 | 360,000.00 | 360,000.00 | 360,000.00 |
| 停车位 | 数量（个） | 738.00 | 738.00 | 738.00 | 738.00 | 738.00 | 738.00 |
| 充电桩 | 电量（万度） | 3,875.00 | 3,875.00 | 3,875.00 | 3,875.00 | 3,875.00 | 3,875.00 |

厂房出租单价：经查询湘西土家族苗族自治州房地产市场行业相关信息，选取 2022 年周边物业出租案例情况（2022 年无交易案例或案例较少的扩大年限范围及地域范围），则本项目周边物业出租案例详见下表：

| | |
|---|---|
|  | 可用于洗车，修车，可做厂房，仓库，交通便利，可进... 120m ² 厂房 4000元/月 乾州 湘西 乾城三鼎幼儿园 出租 1.11元/m ² /天 05-31 |
|  | 乾州吉凤医院斜对面自建厂房仓库出租 200m ² 仓库 6500元/月 吉凤 吉首城区 吉首工业园花街 出租 1.08元/m ² /天 05-05 |



58同城·房产

58同城·房产 > 厂房/仓库出租 > 怀化鹤城区 > 怀化鹤城区

(出租) 位于国安机动车辆检测站内

距离鹤城区 1.8 公里 47.5 亩



7500 元/月 1.35 元/m²/天

185m²

建筑面积

暂无数据

厂房面积

暂无数据

出租面积

鹤城区 - 城南

怀化国安车辆检测站



颜成露

经纪人

已认证

湖南 怀化



微信扫码关注

物业出租案例表

| 序号 | 物业 | 区位 | 成交单价 (元/ m² /月) | 类别 |
|----|----|--------|-----------------|----|
| 1 | 厂房 | 吉首城区 | 33.30 | 出租 |
| 2 | 厂房 | 吉首城区 | 32.40 | 出租 |
| 3 | 厂房 | 怀化市鹤城区 | 40.50 | 出租 |

本园区建设项目参考上述案例情况,并根据物业所在地的交通便捷度、区域配套设施及物业本身的新旧程度、装修装饰等因素进行修正预测后的单价得出本项目 2022 年厂房出租的价格为 25 元/m²/月。(https://fangjia.gotohui.com/fjdata-194)

房地产价格增情况表

| | 2021 年(单位: 元/m²) | 2020 年(单 位: 元/m²) | 2019 年(单位: 元/m²) | 2021 年增长 率 | 2020 年增长 率 | 2019 年增长 率 | 平均增长 率 |
|-----|---------------------|----------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|-----------|
| 蒸湘区 | 6,329.00 | 6,018.00 | 6,196.00 | 5.17% | -2.87% | 6.88% | 3.06% |
| 珠晖区 | 5,342.00 | 5,018.00 | 4,954.00 | 6.46% | 1.29% | 4.89% | 4.21% |
| 石鼓区 | 4,987.00 | 4,718.00 | 4,639.00 | 5.70% | 1.70% | 0.04% | 2.48% |
| 平均数 | 5,552.67 | 5,251.33 | 5,263.00 | 5.78% | 0.04% | 3.94% | 3.25% |

根据谨慎性原则,以后年度价格按 3.00%考虑增长。

停车单价:参考《湖南省机动车停放服务收费管理办法》(湘发改价费规(2020)801号),对部分城区道路临时停车泊位进行收费,收费时段为每天 7 点至 22 点,前 30 分钟免费,超过 30 分钟按每半小时进行计费,中心区域每半小时收费 2.5 元,一般区域每半小时收费 2 元,每车单次单日最高收费限额 40 元。根据调查结果,各时段停车数量占



总停车数的比重根据本项目所在县市实际情况估算如下表,各时段停车位日周转次数根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算,采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为 30 元。

停车场停车收费情况

| 白天时段 | | 收费 | 比例 | 周转次数 | 日收费收入 |
|------|---------|------|-----|------|-------|
| 1 | 0.5h 以内 | - | 15% | 8 | - |
| 2 | 0.5-1h | 5.0 | 16% | 6 | 4.80 |
| 3 | 1-1.5h | 7.5 | 14% | 5 | 5.25 |
| 4 | 1.5-2h | 10.0 | 12% | 4 | 4.80 |
| 5 | 2-2.5h | 12.5 | 10% | 2 | 2.50 |
| 6 | 2.5-3h | 15.0 | 9% | 2 | 2.70 |
| 7 | 3-3.5h | 17.5 | 6% | 2 | 2.10 |
| 8 | 3.5-4h | 20.0 | 5% | 1 | 1.00 |
| 9 | 4-4.5h | 22.5 | 4% | 1 | 0.90 |
| 10 | 4.5-5h | 25.0 | 4% | 1 | 1.00 |
| 11 | 5-5.5h | 27.5 | 3% | 1 | 0.83 |
| 12 | 5.5-10h | 30.0 | 2% | 1 | 0.60 |
| 夜晚时段 | | 收费 | 比例 | 周转次数 | 日收费收入 |
| 1 | 0.5h 以内 | - | 17% | 6 | - |
| 2 | 0.5h-1h | 1.0 | 15% | 3 | 0.45 |
| 3 | 1h-2h | 2.0 | 13% | 2 | 0.52 |
| 4 | 2h-3h | 3.0 | 7% | 1 | 0.21 |
| 5 | 3h-4h | 4.0 | 6% | 1 | 0.24 |
| 6 | 4h 以上 | 5.0 | 42% | 1 | 2.10 |
| 合计 | | | | | 30.00 |

根据谨慎性原则,停车费用不增长。

充电桩单价:《湖南省电动汽车充电基础设施专项规划(2016-2020 年)》提出:“允许充电服务企业向用户收取电费及服务费,其中服务费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(湘发改价商[2015]340 号)、湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知(湘发改价商(2019)407 号)执行,按用电度数收取 0.8 元的服务费。”根据谨慎性原则,预期运营期内不考虑增长。

综上预测该项目物业出租价格如下:



项目单价预测表

| 项目 | 预测 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | |
|-----|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 厂房 | 元/m²/年 | | 309.00 | 318.27 | 327.82 | 337.65 | |
| 停车位 | 元/个/年 | | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | |
| 充电桩 | 元/KWh | | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | |
| 续： | | | | | | | |
| 项目 | 预测 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | |
| 厂房 | 元/m²/年 | 358.22 | 368.96 | 380.03 | 391.43 | 403.17 | |
| 停车位 | 元/个/年 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | |
| 充电桩 | 元/KWh | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | |
| 续： | | | | | | | |
| 项目 | 预测 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
| 厂房 | 元/m²/年 | 415.27 | 427.73 | 440.56 | 453.78 | 467.39 | 481.41 |
| 停车位 | 元/个/年 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 | 10,950.00 |
| 充电桩 | 元/KWh | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 |

综上，湘西高新区民族医药大健康产业园及配套基础设施建设项目收益=充电桩数量×单价+厂房面积×单价+ 停车位数量×单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：人民币万元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | | |
|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 厂房 | | 10,184.64 | 11,145.82 | 12,155.50 | 12,520.16 | | |
| 停车位 | | 808.11 | 808.11 | 808.11 | 808.11 | | |
| 充电桩 | | 3,100.00 | 3,100.00 | 3,100.00 | 3,100.00 | | |
| 合计 | | 14,092.75 | 15,053.93 | 16,063.61 | 16,428.27 | | |
| 续： | | | | | | | |
| 项目 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | | |
| 厂房 | 12,895.76 | 13,282.64 | 13,681.12 | 14,091.55 | 14,514.30 | | |
| 停车位 | 808.11 | 808.11 | 808.11 | 808.11 | 808.11 | | |
| 充电桩 | 3,100.00 | 3,100.00 | 3,100.00 | 3,100.00 | 3,100.00 | | |
| 合计 | 16,803.87 | 17,190.75 | 17,589.23 | 17,999.66 | 18,422.41 | | |
| 续： | | | | | | | |
| 项目 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 合计 |
| 厂房 | 14,949.73 | 15,398.22 | 15,860.16 | 16,335.97 | 16,826.05 | 17,330.83 | 211,172.43 |
| 停车位 | 808.11 | 808.11 | 808.11 | 808.11 | 808.11 | 808.11 | 12,121.65 |
| 充电桩 | 3,100.00 | 3,100.00 | 3,100.00 | 3,100.00 | 3,100.00 | 3,100.00 | 46,500.00 |
| 合计 | 18,857.84 | 19,306.33 | 19,768.27 | 20,244.08 | 20,734.16 | 21,238.94 | 269,794.08 |



2. 项目运营成本预测

本项目付现的运营成本主要包括税费、营业成本、销售费用、管理费用等。

1、税费：根据现行的税法规定：不动产出租收入，一般纳税人按 9%计提销项税；服务收入，一般纳税人按 6%计提销项税；按应交增值税的 7%（县城 5%）计提城市建设税；并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加；按房屋出租、停车位收入的 12%计提房产税。

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员 30 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2021 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，租赁和商务服务工作年平均工资约为 5.27 万元，运营期第一年本项目保守按 5.3 万元估计，以后年度工资标准按照年 2%考虑增长。

2021年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

湖南省人民政府门户网站 www.hunan.gov.cn

发布时间：2022-05-23 11:12

【字体：大 中 小】

| 行 业 | 单位：元、% | |
|------------------|--------|------|
| | 2021 年 | 增长 |
| 总 计 | 54469 | 6.5 |
| 农、林、牧、渔业 | 41324 | 9.9 |
| 采矿业 | 57054 | 10.3 |
| 制造业 | 58199 | 6.0 |
| 电力、热力、燃气及水生产和供应业 | 49962 | 7.2 |
| 建筑业 | 54102 | 3.0 |
| 批发和零售业 | 49914 | 17.2 |
| 交通运输、仓储和邮政业 | 50786 | 2.3 |
| 住宿和餐饮业 | 42219 | 15.5 |
| 信息传输、软件和信息技术服务业 | 75706 | 8.3 |
| 金融业 | 67587 | 21.3 |
| 房地产业 | 50309 | 3.4 |
| 租赁和商务服务业 | 52760 | 6.8 |
| 科学研究和技术服务业 | 57046 | 3.3 |
| 水利、环境和公共设施管理业 | 50424 | 11.4 |
| 居民服务、修理和其他服务业 | 50333 | 13.3 |
| 教育 | 44226 | -2.9 |
| 卫生和社会工作 | 64677 | 10.8 |
| 文化、体育和娱乐业 | 49682 | 7.9 |
| 公共管理、社会保障和社会组织 | - | - |



3、燃料及动力费

项目用水主要包括景观绿化用水、道路广场洒水等，依据《湖南省用水定额》（DB43/T388-2020）中规定：道路广场、停车场洒水用水为 1.5L/m²·d、景观绿化用水为 2L/m²·d，计算得出全年用水量为 5.54 万吨。

项目用电主要包括公共设施办公用电、室外照明及其他设施用电、地下车库用电等，依据《建筑电气常用数据》（19DX101-1），室外照明及其他设施用电为 5W/m²、项目室外照明使用面积为 111167.86 平方米，同时依据不同的工作时间、需用系数、年使用天数，计算得出全年用电量为 12.17 万度。

根据测算，项目年使用电量为 12.17 万 kW·h，电价参照《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407 号）中规定的大工业用电电价，项目取 0.65 元/kW·h，根据测算，项目年使用水量为 5.54 万吨，水价参照吉首市物价局下发的《关于调整吉首市城区供水价格实行居民生活用水阶梯水价的通知》（吉价〔2015〕18 号）中规定的水价，非居民用水 3.38 元/吨，经测算年水电费为 26.64 万元。

4、维修费

依据《建设项目经济评价方法与参数三》，固定资产修理费可直接按固定资产原值的一定百分数估算，并同时考虑行业和项目特点取值，未明确取值范围，一般项目均取固定资产原值的 0.2%—0.5%，本项目考虑运营期期间的修理费用仅包含日常的公共设施的维修维护，依据同类项目经验，取值均在 0.3%—0.5%之间。根据谨慎性原则，本项目年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 1%估算。

5、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的 1%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

| 项目 | 成本分类 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|----------------------------|------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 湘西高新区民族医药大健康产业园及配套基础设施建设项目 | 营业成本 | - | - | - | - | - | - |
| | 职工薪酬 | | 159.00 | 162.18 | 165.42 | 168.73 | 172.11 |
| | 燃气动力 | | 26.64 | 26.64 | 26.64 | 26.64 | 26.64 |
| | 维修费 | - | 1,356.11 | 1,356.11 | 1,356.11 | 1,356.11 | 1,356.11 |



| 项目 | 成本分类 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|----|-------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 销项税 | - | 1,083.13 | 1,162.49 | 1,245.86 | 1,275.97 | 1,306.98 |
| | 税金及附加 | - | 1,340.19 | 1,455.53 | 1,576.69 | 1,620.45 | 1,665.52 |
| | 管理费用 | - | 140.93 | 150.54 | 160.64 | 164.28 | 168.04 |
| | 合计 | - | 4,105.99 | 4,313.49 | 4,531.36 | 4,612.18 | 4,695.40 |

续：

| 项目 | 成本分类 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|--------------------------|-------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 湘西高新区民族医药大健康产业园及配套基础设施建设 | 营业成本 | - | - | - | - | - |
| | 职工薪酬 | 175.55 | 179.06 | 182.64 | 186.29 | 190.02 |
| | 燃气动力 | 26.64 | 26.64 | 26.64 | 26.64 | 26.64 |
| | 维修费 | 1,356.11 | 1,356.11 | 1,356.11 | 1,356.11 | 1,356.11 |
| | 销项税 | 1,338.93 | 1,371.83 | 1,405.72 | 1,440.62 | 1,476.58 |
| | 税金及附加 | 1,711.95 | 1,759.76 | 1,809.02 | 1,859.75 | 1,912.00 |
| | 管理费用 | 171.91 | 175.89 | 180.00 | 184.22 | 188.58 |
| | 合计 | 4,781.08 | 4,869.29 | 4,960.12 | 5,053.63 | 5,149.92 |

续：

| 项目 | 成本分类 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 合计 |
|----------------------------|-------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 湘西高新区民族医药大健康产业园及配套基础设施建设项目 | 营业成本 | - | - | - | - | - | - |
| | 职工薪酬 | 193.82 | 197.70 | 201.65 | 205.68 | 209.80 | 2,749.65 |
| | 燃气动力 | 26.64 | 26.64 | 26.64 | 26.64 | 26.64 | 399.54 |
| | 维修费 | 1,356.11 | 1,356.11 | 1,356.11 | 1,356.11 | 1,356.11 | 20,341.66 |
| | 销项税 | 1,513.61 | 1,551.75 | 1,591.04 | 1,631.50 | 1,673.18 | 21,069.20 |
| | 税金及附加 | 1,965.82 | 2,021.25 | 2,078.35 | 2,137.16 | 2,197.73 | 27,111.14 |
| | 管理费用 | 193.06 | 197.68 | 202.44 | 207.34 | 212.39 | 2,697.94 |
| | 合计 | 5,249.05 | 5,351.13 | 5,456.22 | 5,564.43 | 5,675.84 | 74,369.13 |

注：本项目中合计数若存在小数尾差，系四舍五入造成。

3. 项目净收益的预测

项目净收益等于项目总收益扣除项目运营成本，由“二、（三）1. 项目收益预测”及“二、（三）2. 项目运营成本预测”结合起来可计算出下表：

项目净收益预测表

单位：人民币万元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|----------------------------|--------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 湘西高新区民族医药大健康产业园及配套基础设施建设项目 | - | 9,986.76 | 10,740.44 | 11,532.25 | 11,816.09 | 12,108.48 |

续：



湖南省湘西土家族苗族自治州
2023 年园区建设专项债券
项目预期收益与融资自求平衡报告

| 项目 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 湘西高新区民族医药大健康产业园及配套基础设施建设项目 | 12,409.67 | 12,719.93 | 13,039.54 | 13,368.77 | 13,707.92 |

续：

| 项目 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 合计 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 湘西高新区民族医药大健康产业园及配套基础设施建设项目 | 14,057.27 | 14,417.15 | 14,787.86 | 15,169.73 | 15,563.10 | 195,424.96 |

（四）融资平衡情况

1. 项目融资计划

根据项目资金筹措方案，本项目拟总融资 84,000.00 万元，本次拟融资 20,000.00 万元。本项目已融资和拟融资情况汇总如下：

| 专项债名称 | 融资金额（万元） | 发行日期 | 融资期限 | 融资利率 | 还款计划 |
|--|-----------|-------------|------|-------|----------------|
| 2022 年湖南省园区建设专项债券（十七期）-2022 年湖南省政府专项债券（七十五期） | 5,000.00 | 2022 年 06 月 | 十五年期 | 3.71% | 每半年付息一次，到期一次还本 |
| 本批次拟融资 | 20,000.00 | 2023 年 03 月 | 十五年期 | 3.66% | 每半年付息一次，到期一次还本 |
| 下批次拟融资 | 59,000.00 | 2023 年 07 月 | 十五年期 | 3.66% | 每半年付息一次，到期一次还本 |
| 合计 | 84,000.00 | | | | |

2. 项目还本付息安排

本次融资利率按照 2023 年 2 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 15 年期的融资利率为 3.66%。则本项目总的还本付息情况如下：

单位：人民币万元

| 项目 | 年份 | 期初本金金额 | 本金增加 | 本金减少 | 期末本金金额 | 应付利息 | 应付本息 |
|------|------|-----------|-----------|------|-----------|----------|----------|
| 湘西高新 | 2022 | | 5,000.00 | - | 5,000.00 | 92.75 | 92.75 |
| 区民族医 | 2023 | 5,000.00 | 79,000.00 | - | 84,000.00 | 551.50 | 551.50 |
| 药大健康 | 2024 | 84,000.00 | - | - | 84,000.00 | 3,076.90 | 3,076.90 |
| 产业园及 | 2025 | 84,000.00 | - | - | 84,000.00 | 3,076.90 | 3,076.90 |
| 配套基础 | 2026 | 84,000.00 | - | - | 84,000.00 | 3,076.90 | 3,076.90 |
| 设施建设 | 2027 | 84,000.00 | - | - | 84,000.00 | 3,076.90 | 3,076.90 |
| 项目 | 2028 | 84,000.00 | - | - | 84,000.00 | 3,076.90 | 3,076.90 |



| | | | | | | |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 2029 | 84,000.00 | - | - | 84,000.00 | 3,076.90 | 3,076.90 |
| 2030 | 84,000.00 | - | - | 84,000.00 | 3,076.90 | 3,076.90 |
| 2031 | 84,000.00 | - | - | 84,000.00 | 3,076.90 | 3,076.90 |
| 2032 | 84,000.00 | - | - | 84,000.00 | 3,076.90 | 3,076.90 |
| 2033 | 84,000.00 | - | - | 84,000.00 | 3,076.90 | 3,076.90 |
| 2034 | 84,000.00 | - | - | 84,000.00 | 3,076.90 | 3,076.90 |
| 2035 | 84,000.00 | - | - | 84,000.00 | 3,076.90 | 3,076.90 |
| 2036 | 84,000.00 | - | - | 84,000.00 | 3,076.90 | 3,076.90 |
| 2037 | 84,000.00 | - | 5,000.00 | 79,000.00 | 2,984.15 | 7,984.15 |
| 2038 | 79,000.00 | - | 79,000.00 | - | 2,525.40 | 81,525.40 |
| 小计 | | 84,000.00 | 84,000.00 | | 46,153.50 | 130,153.50 |

3. 项目收益对融资本息的覆盖情况

根据地方政府专项债的相关规定：覆盖倍数=债券存续期内的项目净收益/融资本息和；
项目净收益=项目收益-项目运营成本；结合“二、项目收益与融资测算过程”得出如下结论：

| 项目 | 项目净收益 | 项目预计融资本金 | 项目预计融资本息和 | 覆盖倍数 |
|----------------------------|------------|-----------|------------|------|
| 湘西高新区民族医药大健康产业园及配套基础设施建设项目 | 195,424.96 | 84,000.00 | 130,153.50 | 1.50 |

并假定项目的实际项目收入、成本比预期项目收入、成本下降 10%，以及实际项目收入、成本比预期项目收入、成本上升 10%两种情况，对上述情况进行压力测试。

| 项目 | 覆盖倍数（预期收入或成本下降 10%） | 覆盖倍数（预期收益及成本不变） | 覆盖倍数（预期收入或成本上升 10%） |
|----------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|
| 湘西高新区民族医药大健康产业园及配套基础设施建设项目 | 1.29 | 1.50 | 1.71 |
| | 1.56 | 1.50 | 1.44 |

综上，项目收益与融资能实现自求平衡，且项目收益对融资本息的覆盖抗风险能力较强。



4. 现金流量分析

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | | | 运营期 | | | | | | | | | | | | | |
|-----|---------|------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | | | 2021 年 及以前 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 |
| 1 | 现金流入 | 405,405.12 | 21,000.00 | 16,000.00 | 98,611.04 | 14,092.75 | 15,053.93 | 16,063.61 | 16,428.27 | 16,803.87 | 17,190.75 | 17,589.23 | 17,999.66 | 18,422.41 | 18,857.84 | 19,306.33 | 19,768.27 | 20,244.08 | 20,734.16 | 21,238.94 |
| 1.1 | 资本金 | 51,611.04 | 21,000.00 | 11,000.00 | 19,611.04 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.2 | 债券资金流入 | 84,000.00 | - | 5,000.00 | 79,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.3 | 运营收入 | 269,794.08 | - | - | - | 14,092.75 | 15,053.93 | 16,063.61 | 16,428.27 | 16,803.87 | 17,190.75 | 17,589.23 | 17,999.66 | 18,422.41 | 18,857.84 | 19,306.33 | 19,768.27 | 20,244.08 | 20,734.16 | 21,238.94 |
| 2 | 现金流出 | 339,489.42 | 21,000.00 | 16,000.00 | 98,611.04 | 7,182.89 | 7,390.39 | 7,608.26 | 7,689.08 | 7,772.30 | 7,857.98 | 7,946.19 | 8,037.02 | 8,130.53 | 8,226.82 | 8,325.95 | 8,428.03 | 8,533.12 | 8,648.58 | 87,201.24 |
| 2.1 | 建设投资 | 135,611.04 | 21,000.00 | 16,000.00 | 98,611.04 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.2 | 运营成本 | 74,369.13 | - | - | - | 4,105.99 | 4,313.49 | 4,531.36 | 4,612.18 | 4,695.40 | 4,781.08 | 4,869.29 | 4,960.12 | 5,053.63 | 5,149.92 | 5,249.05 | 5,351.13 | 5,456.22 | 5,564.43 | 5,675.84 |
| 2.3 | 运营期利息 | 45,509.25 | - | - | - | 3,076.90 | 3,076.90 | 3,076.90 | 3,076.90 | 3,076.90 | 3,076.90 | 3,076.90 | 3,076.90 | 3,076.90 | 3,076.90 | 3,076.90 | 3,076.90 | 3,076.90 | 2,984.15 | 2,525.40 |
| 2.4 | 债券本金 | 84,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 5,000.00 | 79,000.00 |
| 3 | 净现金流量 | 65,915.71 | - | - | - | 6,909.86 | 7,663.54 | 8,455.35 | 8,739.19 | 9,031.58 | 9,332.77 | 9,643.03 | 9,962.64 | 10,291.87 | 10,631.02 | 10,980.37 | 11,340.25 | 11,710.96 | 7,185.58 | -65,962.30 |
| 4 | 累计净现金流量 | | - | - | - | 6,909.86 | 14,573.40 | 23,028.75 | 31,767.94 | 40,799.51 | 50,132.29 | 59,775.32 | 69,737.96 | 80,029.84 | 90,660.85 | 101,641.23 | 112,981.47 | 124,692.43 | 131,878.01 | 65,915.71 |



三、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

在上述“二、项目收益与融资测算过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（二）相关风险提示

因地方政府专项债券项目投资量大，项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在数量、单价、运营成本等不确定问题。本报告结论不应被认为是对预测对象可实现的保证。

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。





营业执照

统一社会信用代码
91430100055816904G



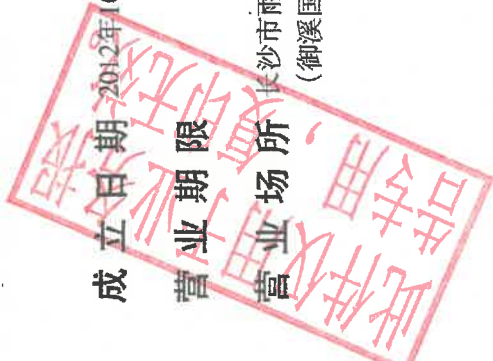
扫描二维码请登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

副本编号: 1-1

(副本)



名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
类型 特殊普通合伙分支机构
负责人 陈长春



成立日期 2012年10月22日
营业期限 长期
经营场所 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心
(御溪国际) 3栋1532-1536号

经营范围 经总所授权,在总所经营范围內从事: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;法律、法规规定的其他业务。(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)



登记机关

2021年3月29日



信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 5000972

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, 准予特证分所执行行业业务的凭证。
- 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:

湖南省财政厅
二〇一八年五月二十日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所
执业证书

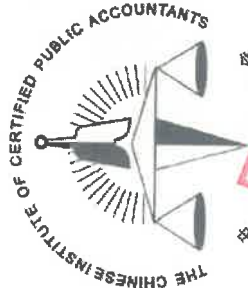
名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所
负责人: 陈长睿
经营场所: 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心(御溪国际) 3栋1532-1536号

分所执业证书编号: 110101484307

批准执业文号: 湘财会函[2012] 16 号

批准执业日期: 2012年09月03日





此证仅用于业务年检，复印无效。

姓名 Full name 陈长春
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-03-12
工作单位 Working unit 大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
身份证号码 Identity card No. 433001197803120491



陈长春

年度检验登

Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



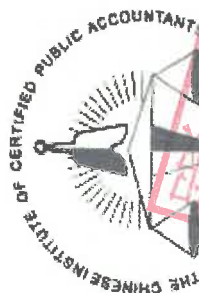
证书编号: 430100040025
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 11 月 25 日
Date of issuance

2015.3.16 换发新证





此件仅用于业务报备专用，复印无效。

| | | | |
|------------|------------|--------------------|--------------------|
| 姓名 | 性别 | 出生日期 | 身份证号 |
| 周明 | 男 | 1976-11-07 | 430111197611079945 |
| 工作单位 | 所属会计师事务所 | 执业证书编号 | |
| 湖南德盛会计师事务所 | 湖南德盛会计师事务所 | 150000000000000000 | |



周明

证书编号: 430100040011
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007 年 11 月 16 日
Date of Issuance

2015.3.16 换发新证

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

