

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]170018 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237TF8WVDU



# 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]170018 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。

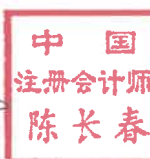
#### 四、适用范围

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（三期）-2023 年湖南省政府专项债券（二十二期）”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（三期）-2023 年湖南省政府专项债券（二十二期）”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)

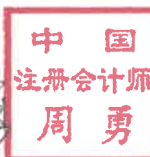


中国注册会计师：



陈长春

中国注册会计师：



周勇

二〇二三年三月十三日



## 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

##### 湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目

##### (一) 项目基本情况

项目名称：湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目；

项目总投资：50,657.22 万元；

项目建设期间：2022 年 6 月-2024 年 5 月；

项目建设内容包括：湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目，项目总用地面积 225 亩，总建筑面积 165000 m<sup>2</sup>，框混结构，具体如下：

(1) 新建标准厂房建筑面积 100000 m<sup>2</sup>（共十栋，5 层）；配套服务用房建筑面积 45000 m<sup>2</sup>（共两栋，高层）；职工宿舍建筑面积 20000 m<sup>2</sup>（共一栋，7 层）。

##### (2) 三通一平工程



- (3) 场内道路 39120 m<sup>2</sup>，长 1630m，宽 24m
- (4) 室外水电及消防建设
- (5) 停车场 800 个
- (6) 护坡工程 10000m<sup>3</sup>
- (7) 绿化面积 38000 m<sup>2</sup>
- (8) 给排水工程。

(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)	2022 年及以 前 (万元)	2023 年 (万元)	2024 年 (万元)	2025 年 (万元)
湖南吉首经济开发区标准厂 房三期建设项目	50,657.22	20,000.00	27,000.00	3,657.22	

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)		
湖南吉首经济开发区标准 厂房三期建设项目	25,657.22	25,000.00		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，项目总的可供出租的情况如下：

项目可供出租情况表

项目	物业性质	单位	数量
湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设 项目	厂房出租	平方米	100,000.00
	配套用房出租	平方米	45,000.00
	宿舍出租	平方米	20,000.00
	停车场出租	个	800.00

本项目中的配套用房总建筑面积 45000 m<sup>2</sup>（共两栋，7 层，框混结构建筑）。其中：  
企业研发、孵化、科研中心 19267 m<sup>2</sup>，商品交易、展示、销售中心 17233 m<sup>2</sup>，会议室 5000  
m<sup>2</sup>，档案室 3500 m<sup>2</sup>；配套建设职工宿舍总建筑面积 20000 m<sup>2</sup>（共 1 栋，7 层，框混结构建



筑)。其中：公寓楼 12000 m<sup>2</sup>，职工食堂、超市 3500 m<sup>2</sup>，活动中心 4500 m<sup>2</sup>。

根据项目运营计划，用于出租的厂房（出租面积 100,000.00 m<sup>2</sup>）、配套用房（出租面积 45,000.00 m<sup>2</sup>）、宿舍（出租面积 20,000.00 m<sup>2</sup>），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%。园区出租情况已经签订合作协议，根据已经签订的协议情况，园区可以全部出租，但根据谨慎性原则，本项目空置率从第四年起恒定为 10%。部分合作协议情况如下：

吉首市腾达经济建设投资有限责任公司与江西  
安捷信电子科技有限公司制造项目  
合 作 协 议

甲方：吉首市腾达经济建设投资有限责任公司  
地址：湖南省吉首市建新东路吉首经济开发区创新创业服务中心

乙方：江西安捷信电子科技有限公司  
地址：江西省信丰县 5G 产业园 3 栋

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等自愿、协商一致的基础上，本着互利互惠、共同发展的原则，就江西安捷信电子科技有限公司在吉首经开区创新创业示范园（标三）投资建设半导体材料及应用模组研发生产项目相关事宜达成如下合作协议，供双方共同遵守：

第一条 项目概况

1. 项目名称：半导体材料及应用模组研发生产项目
2. 项目位置：吉首经开区创新创业示范园（标三）标准厂房 7# 标准厂房
3. 项目总投资：1 亿元
4. 项目建设内容：半导体材料封装、芯片测试分选以及应用模组生产销售
5. 项目建设周期：六个月

第二条 项目内容

1. 本项目由甲方为乙方提供标准厂房 8840 平方米（具体面积以厂房租赁面积为准），项目厂房位于吉首经开区创新创业示范园（标三）标准厂房 7# 标准厂房

2. 项目投资共计 1 亿元，其中固定资产投资不低于 4000 万元。

3. 本项目投资方为江西安捷信电子科技有限公司。

第三条 项目实施计划

本项目总建设拟分三个主要阶段进行实施：

第一阶段为厂房装修阶段，主要是在项目建设地点根据生产需求完成厂房装修工作。此阶段计划期为三个月。预计达成时间为 2023 年 6 月 15 日。

第二阶段为项目设备安装调试及试生产阶段，在完成设备安装及调试，人员培训等过程后，进入试生产状态，提高员工操作熟练程度，使项目达到大规模量产状态。此阶段计划期为三个月，预计完成时间 2023 年 8 月 15 日。

第三阶段为项目投产期，预计项目 2023 年 12 月 16 日正式投产。（双方确认的实际投产时间为准，最迟应当于厂房交付后六个月内完成）

若因甲方原因造成乙方延期，则该期限向后顺延。

第四条 项目发展目标

本项目在甲方移交乙方标准厂房后六个月内正式投产。（正式投产日期以双方确认的实际投产时间为准）

2024 年实现产值不低于 640 万元，上缴税收不低于市级留存部分达到 40 万元；



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

(此页为签字页,无正文)

甲方(公章):

法定代表人(签字):

授权委托人(签字):

签订时间: 2023.1.6

乙方(公章):

法定代表人(签字):

授权委托人(签字):

签订时间: 2023.1.6

吉首市腾达经济建设投资有限责任公司与武汉智  
味来创新科技股份有限公司智能炒菜机器人产业化  
合作协议

甲方: 吉首市腾达经济建设投资有限责任公司  
地址: 湖南省吉首市建新东路吉首经济开发区创新创业服务中心

乙方: 武汉智味来创新科技股份有限公司  
地址: 武汉东湖高新区光谷创业街 SB11 栋 12F

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规的规定,甲、乙双方在平等自愿、协商一致的基础上,本着互利互惠、共同发展的原则,就武汉智味来创新科技股份有限公司在吉首经济开发区创新创业示范园(标三)投资建设智能炒菜机器人产业化项目相关事宜达成如下合作协议,供双方共同遵守:

第一条 项目概况

1. 项目名称: 智能炒菜机器人产业化项目
2. 项目位置: 吉首经济开发区创新创业示范园(标三)标准厂房 4 楼 4 楼
3. 项目总投资: 1 亿元
4. 项目建设内容: 生产厂房及研发实验室
5. 项目建设周期: 五个月

第二条 项目内容

1. 本项目由甲方为乙方提供标准厂房 8510 平方米(具体面积以厂房租赁面积为准),项目厂房位于吉首经济开发区创新创业示范园(标三)标准厂房 4 楼 4 楼

2. 智能炒菜机器人产业化项目。项目投资共计 1 亿元,其中固定资产投资不低于 4000 万元,其中一期投资 6000 万元,固定资产投资不低于 2000 万元。

3. 本项目投资方为武汉智味来创新科技股份有限公司。

第三条 项目实施计划

本项目总建设分二期,其中一期拟分三个主要阶段进行实施:

第一阶段为厂房装修阶段,主要是在项目建设地点根据生产需求完成厂房装修工作。此阶段计划期为三个月。预计达成时间为 2023 年 4 月 17 日。

第二阶段为项目设备安装调试及试生产阶段,在完成设备安装及调试、人员培训等过程后,进入试生产状态,提高员工操作熟练程度,使项目达到大规模量产状态。此阶段计划期为三个月,预计完成时间 2023 年 6 月 18 日。

第三阶段为项目投产期,预计项目 2023 年 8 月 18 日正式投产。(双方确认的实际投产时间为准,最迟应当于厂房交付后五个月内完成)

若因甲方原因造成乙方延期,则该期限向后顺延。

第四条 项目发展目标

本项目(一期)在甲方移交乙方标准厂房后五个月内正式投产。(正式投产日期以双方确认的实际投产时间为准)



吉首市腾达经济建设投资有限责任公司与深圳市爱  
特鸿发电子有限公司 FPC 线路板生产研发项目  
合 作 协 议

甲方：吉首市腾达经济建设投资有限责任公司  
地址：湖南省吉首市建新东路吉首经济开发区创新创业服务中心

乙方：深圳市爱特鸿发电子有限公司  
地址：深圳市宝安区松岗街道潭头社区潭头第三工业区 B05 栋二楼

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等自愿、协商一致的基础上，本着互利互惠、共同发展的原则，就深圳市爱特鸿发电子有限公司在吉首经开区创新创业示范园（标三）产业园投资建设 FPC 线路板生产研发项目相关事宜达成如下合作协议，供双方共同遵守：

第一条 项目概况

1. 项目名称：FPC 线路板生产研发项目
  2. 项目位置：吉首经开区创新创业示范园（标三）标准厂房 8# 栋楼
  3. 项目总投资：1 亿元
  4. 项目建设内容：FPC 线路板生产研发项目
  5. 项目建设周期：五个月
- 第二条 项目内容

1. 本项目由甲方为乙方提供标准厂房 8930 平方米（具体面积以厂房租赁面积为准），项目厂房位于吉首经开区创新创业示范园（标三）标准厂房 8# 栋楼
2. 项目投资共计 1 亿元，其中固定资产投资不低于 5000 万元。
3. 本项目投资方为深圳市国巴电子有限公司。

第三条 项目实施计划

- 本项目总建设拟分三个主要阶段进行实施：
- 第一阶段为厂房装修阶段，主要是在项目建设地点根据生产需求完成厂房装修工作。此阶段计划期为三个月，预计达成时间为 2023 年 4 月 10 日。（厂房交付后三个月内完成）
- 第二阶段为项目设备安装调试及试生产阶段，在完成设备安装及调试、人员培训等过程后，进入试生产状态，提高员工操作熟练程度，使项目达到大规模量产状态。此阶段计划期为三个月，预计完成时间 2023 年 6 月 10 日。
- 第三阶段为项目投产期，预计项目 2023 年 9 月 10 日正式投产。（双方确认的实际投产时间为准，最迟应当于厂房交付后五个月内完成）

若因甲方原因造成乙方延期，则该期限向后顺延。

第四条 项目发展目标

- 本项目在甲方移交乙方标准厂房后五个月内正式投产。（正式投产日期以双方确认的实际投产时间为准）
- 2023 年实现产值不低于 1100 万元，上缴税收不低于市级留存部分达到 120 万元；

停车位（800 个）全部用于出租，假定项目运营每年空置率为 10%。

本项目具体未来出租计划情况如下：

项目数量预测表

项目	预测	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
厂房出租	数量（m²）			80,000.00	85,000.00	90,000.00
配套用房出租	数量（m²）			36,000.00	38,250.00	40,500.00
宿舍出租	数量（m²）			16,000.00	17,000.00	18,000.00
停车场出租	数量（个）			720.00	720.00	720.00

续：

项目	预测	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
厂房出租	数量（m²）	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00
配套用房出租	数量（m²）	40,500.00	40,500.00	40,500.00	40,500.00	40,500.00
宿舍出租	数量（m²）	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
停车场出租	数量（个）	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00

续：



项目	预测	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
厂房出租	数量（m²）	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00
配套用房出租	数量（m²）	40,500.00	40,500.00	40,500.00	40,500.00	40,500.00	40,500.00
宿舍出租	数量（m²）	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
停车场出租	数量（个）	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00

关于厂房出租单价，根据项目单位提供的同类型厂房，已经签订的租赁合同，租赁合同以及市场调研情况如下：

<p>文件编号：JH2024000001</p> <h3>厂房租赁合同</h3> <p>出租方（甲方）：湖南湘西经济开发区管理委员会（以下简称甲方） 地址：湖南省湘西州凤凰县沱江镇沱江村（以下简称甲方地址）</p> <p>承租方（乙方）：湖南湘西经济开发区管理委员会（以下简称乙方） 地址：湖南省湘西州凤凰县沱江镇沱江村（以下简称乙方地址）</p> <p>（经甲乙双方协商一致，就租赁事宜达成如下协议，以资遵守。）</p> <h4>第一条 项目名称及租赁用途</h4> <p>1. 项目名称：湖南湘西经济开发区管理委员会（以下简称甲方） 2. 租赁用途：湖南湘西经济开发区管理委员会（以下简称乙方）</p> <h4>第二条 厂房位置、面积、功能及用途</h4> <p>1. 甲方提供位于湖南省湘西州凤凰县沱江镇沱江村（以下简称甲方地址） 2. 乙方租赁该厂房用于湖南湘西经济开发区管理委员会（以下简称乙方） 3. 乙方租赁该厂房用于湖南湘西经济开发区管理委员会（以下简称乙方）</p>	<p>（经甲乙双方协商一致，就租赁事宜达成如下协议，以资遵守。）</p> <h4>第三条 交付日期和租赁期限</h4> <p>1. 甲方应于2024年1月1日前将厂房交付乙方使用。 2. 乙方应于2024年1月1日前将租金支付给甲方。</p> <h4>第四条 租金、缴纳方式和期限</h4> <p>1. 厂房租金为20元/㎡·月，乙方应于每月10日前将租金支付给甲方。 2. 乙方应于每月10日前将租金支付给甲方。</p> <h4>第五条 其他事项</h4> <p>1. 乙方应于每月10日前将租金支付给甲方。 2. 乙方应于每月10日前将租金支付给甲方。</p>
--	--



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

1. 凡因不可抗力发生、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间，有下列情形之一时，本合同即行终止，双方互不承担责任：

- (一) 乙方与甲方签订的租赁合同被宣告无效的；
- (二) 乙方与甲方签订的租赁合同被宣告无效的；
- (三) 乙方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，后被处分的。

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，可订立补充协议；补充协议及附件均与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件和补充协议中未约定的事项，均按照《中华人民共和国合同法》及其他相关法律法规和司法解释的有关规定执行。
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陆份，甲方持肆份、乙方持贰份，均具有同等效力。

甲方(印鉴)：吉首市属经济建设 乙方(印鉴)：吉首市属经济建设  
吉首市属经济建设

法定代表人(签字)： 法定代表人(签字)：

授权人(签字)： 授权人(签字)：

签订时间：2021年 12月 3日 签订时间：2021年 12月 3日

合同编号：JH01232023001

厂房租赁合同

出租人：吉首市属经济建设投资有限公司(以下简称甲方)  
承租人：湖南吉首经济开发区管理委员会(以下简称乙方)

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲乙双方经协商一致，就乙方承租甲方厂房事宜达成如下协议：

第一条 项目名称及租赁范围

1. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

2. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

3. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

4. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

5. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

6. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

7. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

8. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

9. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

10. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

出租人：吉首市属经济建设投资有限公司(以下简称甲方)  
承租人：湖南吉首经济开发区管理委员会(以下简称乙方)

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲乙双方经协商一致，就乙方承租甲方厂房事宜达成如下协议：

第一条 项目名称及租赁范围

1. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

2. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

3. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

4. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

5. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

6. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

7. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

8. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

9. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

10. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

11. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

12. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

13. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

14. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

15. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

16. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

17. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

18. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

19. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。

20. 租赁项目名称：新建、生产、仓储、物流、加工、制造、研发、办公、生活、居住、其他。



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

第十四条 违约责任

1. 因乙方严重违约而造成甲方经济损失的，乙方应承担违约责任。乙方应承担违约责任的范围包括但不限于：乙方应承担甲方为实现债权而发生的合理费用，包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费等。

2. 乙方应承担违约责任的范围包括但不限于：

(一) 乙方应承担甲方为实现债权而发生的合理费用；

(二) 乙方应承担甲方为实现债权而发生的合理费用；

(三) 乙方应承担甲方为实现债权而发生的合理费用；

(四) 乙方应承担甲方为实现债权而发生的合理费用；

(五) 乙方应承担甲方为实现债权而发生的合理费用。

第十五条 争议解决方式

甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决；协商不成的，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十六条 其他条款

1. 本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

2. 本合同未尽事宜，甲乙双方应本着公平、合理的原则，通过友好协商解决。

3. 本合同自甲乙双方签字之日起生效。

同等法律效力。因乙方违反合同约定而造成甲方经济损失的，乙方应承担违约责任。乙方应承担违约责任的范围包括但不限于：乙方应承担甲方为实现债权而发生的合理费用，包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费等。

乙方应承担违约责任的范围包括但不限于：

(一) 乙方应承担甲方为实现债权而发生的合理费用；

(二) 乙方应承担甲方为实现债权而发生的合理费用；

(三) 乙方应承担甲方为实现债权而发生的合理费用；

(四) 乙方应承担甲方为实现债权而发生的合理费用；

(五) 乙方应承担甲方为实现债权而发生的合理费用。

甲方(盖章)：湘西自治州武陵林业管理有限公司  
乙方(盖章)：湘西自治州武陵林业管理有限公司

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_  
法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_

签订时间：2023年3月20日  
签订时间：2023年3月20日

场地租赁合同

甲方(出租方) 湘西自治州武陵林业管理有限公司  
乙方(承租方) 同方计算机有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律法规的有关规定，甲、乙双方在平等自愿的基础上，经充分协商，就湘西高新区研发中心厂房场地租赁事宜达成如下协议，以资共同遵守执行。

第一条 租赁场地位置、面积、功能及用途

1. 甲方将位于湖南湘西高新区广州工业园产业中心B栋出租给乙方作仓储使用，租赁场地面积约 10000.00 平方米。

2. 租赁场地的使用功能为生产使用，如乙方需改变使用功能，须经甲方书面同意，因改变使用功能所发生的全部费用由乙方自行承担。

3. 承租场地采取包租的方式，由乙方自行管理。

第二条 租赁期限

1. 租赁期限为贰年，从 2022 年 9 月 1 日至 2024 年 8 月 31 日止。

第三条 租赁费用、保证金及其它费用支付方式

1. 该场地租金按面积按 10000.00 平方米计算，每平方米 26 元/月计算，租金合计：人民币叁拾壹万贰仟圆整(¥3120000.00 元)；该场地物业管理费每平方米 2 元/月计算，物业管理费合计：人民币贰拾肆万圆整(¥240000.00 元)；乙方在合同签订后 3 个工作日内将租金支付至甲方指定账户。

账户名称：湘西自治州武陵林业管理有限公司  
开户行：中国建设银行武陵山大道支行  
账号：43050173633609001166

2. 乙方支付租赁费时，甲方按租赁费金额开具房屋租赁合同。

3. 乙方在本租赁合同签订之日起 5 日内须向甲方交付贰万五千元整(20000.00 元)的场地租赁保证金，该款项在乙方退租时无损或不拖欠甲方租赁费等其他费用，甲方如数退还(不计利息)。

4. 租赁期间，使用该场地所发生的水、电、通讯等费用均由乙方承担。

第四条 租赁期满后有关约定

1. 租赁期满后，乙方归还该场地时，应当符合正常状态。

2. 租赁期满后不再续租或乙方提前终止合同，乙方应提前三个月通知甲方，并在期满一个月前腾出场地，否则甲方可自行清除该场地，损坏或丢失物品甲方概不负责。

3. 租赁期满后，乙方如需继续承租，应于租赁期满前三个月向甲方提出书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。

第五条 其它条款

1. 租赁期间，甲、乙双方都应遵守国家法律法规，不得利用场地租赁进行非法活动。

2. 租赁期间，因不可抗拒的原因或政府动迁、修路等国家政策变动造成本合同无法履行的，双方互不承担责任，如因非人为因素使承租场地



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

设施损坏以及人员伤亡的，双方也互不承担责任。

3、租赁期间，乙方应抓好防火、用电及工作人员自身、财产安全，如因自身或偷盗等原因产生人身、财产丢失、损害（损坏）等，均由乙方自行承担。

4、租赁期间，如企业名称变更，可由甲、乙双方盖章签字确认，原租赁合同不变，继续执行到合同期满。

**第六条 违约责任**

1、乙方在租赁期间，严禁将场地转租、分租、调剂、交换，一经发现甲方有权终止合同收回场地，并不再退还租金和保证金。

2、租赁期间，如因场地产权问题而影响乙方正常使用而造成的损失，由甲方负一切责任并给于赔偿。

3、租赁期间，若乙方闲置场地时间超过 3 个月以上，甲方有权提前终止合同并收回场地，乙方拒不腾出场地的，在承租场地内的财物视为放弃，造成损毁、丢失等后果，甲方概不负责。

4、租赁期间，乙方应及时支付租金及其它应支付的一切费用，如拖欠满 1 个月，乙方应另交场地费用 5% 的滞纳金，逾期 15 天的，甲方有权单方解除本合同，并对该房屋物品进行清理、收回场地。

**第七条 合同效力**

本合同经双方签字盖章，并收到乙方支付的首期租赁保证金款项后生效。

**第八条 本合同未尽事宜**，由双方协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

标准厂房租赁合同

甲方：（出租方）湘西自治州武陵物业管理有限公司  
乙方：（承租方）湘西自治州正源置业有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国房地产管理法》等法律法规的有关规定，甲、乙双方在平等自愿的基础上，经充分协商，就湘西经济开发区湘西广州工业园产业中心标准厂房租赁事宜达成如下协议，以资共同信守执行。

**第一条 租赁厂房位置、面积、功能及用途**

1、甲方将位于湖南湘西经济开发区广州工业园产业中心 F 楼一标准厂房出租给乙方使用，面积共计：1200 平方米。

2、租赁厂房的使用功能为市政给排水管道及复合材料产品项目，以满足乙方的使用要求，厂房内甲方按现状交付给乙方并搞好厂房内地面的平整清洁，如乙方前改变使用功能，须经甲方书面同意，因改变使用功能所发生的全部费用由乙方自行承担。

3、乙方负责厂房内线路等附属设施的布置。

4、本租赁厂房采取包租的方式，由乙方自行管理。

**第二条 租赁期限**

1、租赁期限为壹年：即 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止（具体租赁时间按照湘西经济开发区管理委员会签订的相关约定执行）。

**第三条 租赁费用及租赁保证金支付方式**

1、甲、乙双方约定，该厂房租赁租金，采取半年一缴的方式，该厂房租赁面积按 1200 平方米计算，租金按每平方米 26 元/月，年租金合计：人民币叁拾贰万肆仟肆佰元整（¥324400.00 元），乙方在合同签订后 3 个工

**第九条 本合同履行中如发生纠纷**，甲、乙双方应通过协商解决，协商不成的，可向合同标的物所在地人民法院提起诉讼。

**第十条 本合同一式叁份**，自双方签字盖章后生效，甲方持贰份，乙方持壹份，具有同等法律效力。

甲方：湘西自治州武陵物业管理有限公司  
法定代表人：[签字] 联系电话：0743-8532129  
地址：湘西高新区武陵山大道 10 号  
2022 年 8 月 30 日

乙方：同方计算机有限公司  
法定代表人：[签字] 联系电话：  
地址：湘西高新区广州工业园产业中心  
2022 年 8 月 30 日

协议签订地址：湘西自治州武陵物业管理有限公司办公室

作日内将租金支付至甲方指定账户。

账户名称：湘西自治州武陵物业管理有限公司  
开户行：中国建设银行吉首支行  
账号：43001510773050000071

2、乙方支付租金时，甲方按租金的数额开具房屋租赁发票。

3、本合同为续签合同，履约保证金由上一阶段合同约定价款贰万元整（20000.00 元）结转为本租赁合同履约标准厂房租赁保证金，该款项在乙方退出时无损坏或不拖欠甲方租赁费、物业管理费、水电费等其他费用，甲方如数退还（不计利息）。

4、乙方应按时向甲方支付租金及物业管理费，并于上一阶段租金所对应的租赁期满之前 15 日内支付下一阶段租金。

5、以上费用乙方应按时缴纳，如遇逾期，乙方同意每日按应收总额的 5‰ 加收滞纳金。

**第四条 其他费用**

1、租赁期间，使用该厂房所发生的水、电、通讯等费用均由乙方承担，并在收到催缴通知（收据或发票）3 日内付款。

2、租赁期间，乙方应服从物业统一管理缴纳物业管理费，标准厂房按每平方米 0.5 元/月计算，年物业管理费小计：人民币柒仟伍佰元整（每年：¥7500.00 元）。

账户名称：湘西自治州武陵物业管理有限公司  
开户行：湘西州建行武陵山大道支行  
账号：43050173633609001165

**第五条 厂房使用要求和维修责任**

1、乙方对厂房的使用，受甲方提供设计值的约束。

2、租赁期间，乙方可根据自己的经营特点进行装修或者增设附属设





湘西州武陵物业管理有限公司

#### 第九条 合同效力

本合同经双方签字盖章，并收到乙方支付的首期租赁保证金款项后生效。合同期满，本合同自行终止。

第十条 本合同未尽事宜，由双方协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十一条 本合同履行中如发生纠纷，甲、乙双方应通过协商解决，协商不成的，可向合同标的物所在地人民法院提起诉讼。

第十二条 本合同共伍页，一式肆份，自双方签字盖章后生效，甲方执叁份，乙方执壹份，具有同等法律效力。

甲方：湘西自治州武陵物业管理有限公司

法人代表：[Signature] 委托代理人：

地址：湘西经济开发区武陵山大道5号 电话：0743-8532129

2023年12月31日

乙方：湘西自治州正道塑业有限公司

法人代表：[Signature] 委托代理人：

地址：湘西经济开发区州工业园产业中心 电话：18174399555

2023年12月31日

协议签订地址：湘西州武陵物业管理有限公司办公室

第 10 页 共 10 页






湘西自治州标准厂房出租单价情况表

序号	厂房名称	出租方	承租方	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	区域位置	备注
1	吉首经开区创新创业示范园 标准厂房	吉首市腾达经 济建设投资有 限责任公司	吉首品兴泰电 子科技有限公 司	26.00	吉首经济开发区	详见上图




序号	厂房名称	出租方	承租方	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	区域位置	备注
2	吉首经开区创新创业示范园标准厂房	吉首市腾达经济建设投资有限公司	湖南瑞盈光电科技有限公司	26.00	吉首经济开发区	详见上图
3	湘西经济开发区广州工业园	湘西自治州武陵物业管理有 限公司	同方计算机有 限公司	26.00	湘西高新区	详见上图
4	湘西经济开发区广州工业园	湘西自治州武陵物业管理有 限公司	湘西自治州正 道塑胶有限公 司	26.00	湘西高新区	详见上图
5	湘西高新区西区标准厂房	市场调研		26.00	湘西高新区	详见上图
6	湘西高新区西区物流园	市场调研		26.00	湘西高新区	详见上图

根据公开渠道查询湘西州相关厂房仓库的出租信息如下：



可用于洗车，修车，可做厂房，仓库，交通便利，可进...  
1200m<sup>2</sup> | 厂房 | 4000元/月  
湘西 | 吉首 | 乾城二智能产业园  
出租  
1.11元/m<sup>2</sup>/天  
05-31



乾州吉凤医院斜对面自建厂房  
仓库出租  
2000m<sup>2</sup> | 仓库 | 6500元/月  
湘西 | 吉首城区 | 乾州工业园  
出租  
1.08元/m<sup>2</sup>/天  
05-08

湘西自治州标准厂房出租市场情况表

序号	厂房名称	单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	区域位置	备注
1	吉首工业集中区标准化厂房	33.33	吉首城区	详见上图
2	吉首城区自建厂房	32.50	吉首城区	详见上图

本项目参考上述案例及市场出租情况，公开市场出租价格最低为 32.50 元/平方米/月。

本项目根据已签订的租赁合同约定出租单价为 26.00 元/平方米/月。根据谨慎性原则，本项目的测算单价选用最低价格，即 26.00 元/m<sup>2</sup>/月。

关于宿舍出租单价，根据项目单位提供的同类型宿舍已经签订的租赁合同以及市场调研



情况如下:

员工宿舍入住、管理协议书

甲方：（出租方）湘西自治州武陵源物业管理有限公司  
乙方：（承租方）湖南张家界武陵源景区管理有限公司  
为保障员工宿舍的安全使用，甲乙双方经协商一致，达成如下协议：  
一、甲方出租给乙方使用，乙方承租后，乙方应遵守甲方的各项规章制度。  
二、乙方应按时缴纳租金，租金标准为每月每平方米人民币 10 元。  
三、乙方应妥善保管宿舍内的设施设备，如有损坏，乙方应照价赔偿。  
四、乙方不得擅自改变宿舍的结构和用途，不得擅自转租、转借。  
五、乙方应遵守消防安全规定，严禁在宿舍内使用明火、吸烟等。  
六、乙方应遵守卫生管理规定，保持宿舍整洁，不得乱扔垃圾。  
七、乙方应遵守作息时间，不得在宿舍内大声喧哗、影响他人休息。  
八、乙方应遵守其他相关管理规定，如有违反，甲方有权终止协议。  
九、本协议自签订之日起生效，有效期为一年。  
十、本协议一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方名称：湘西自治州武陵源物业管理有限公司

甲方：中国建设银行武陵山大捷支行  
乙方：43050175613609001166  
一、乙方在甲方处开立账户，乙方在甲方处开立账户后，乙方应遵守甲方的各项规章制度。  
二、乙方应按时缴纳租金，租金标准为每月每平方米人民币 10 元。  
三、乙方应妥善保管宿舍内的设施设备，如有损坏，乙方应照价赔偿。  
四、乙方不得擅自改变宿舍的结构和用途，不得擅自转租、转借。  
五、乙方应遵守消防安全规定，严禁在宿舍内使用明火、吸烟等。  
六、乙方应遵守卫生管理规定，保持宿舍整洁，不得乱扔垃圾。  
七、乙方应遵守作息时间，不得在宿舍内大声喧哗、影响他人休息。  
八、乙方应遵守其他相关管理规定，如有违反，甲方有权终止协议。  
九、本协议自签订之日起生效，有效期为一年。  
十、本协议一式两份，甲乙双方各执一份。

一、乙方应遵守甲方的各项规章制度。  
二、乙方应按时缴纳租金，租金标准为每月每平方米人民币 10 元。  
三、乙方应妥善保管宿舍内的设施设备，如有损坏，乙方应照价赔偿。  
四、乙方不得擅自改变宿舍的结构和用途，不得擅自转租、转借。  
五、乙方应遵守消防安全规定，严禁在宿舍内使用明火、吸烟等。  
六、乙方应遵守卫生管理规定，保持宿舍整洁，不得乱扔垃圾。  
七、乙方应遵守作息时间，不得在宿舍内大声喧哗、影响他人休息。  
八、乙方应遵守其他相关管理规定，如有违反，甲方有权终止协议。  
九、本协议自签订之日起生效，有效期为一年。  
十、本协议一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方：湘西自治州武陵源物业管理有限公司  
乙方：湖南张家界武陵源景区管理有限公司  
一、乙方在甲方处开立账户，乙方在甲方处开立账户后，乙方应遵守甲方的各项规章制度。  
二、乙方应按时缴纳租金，租金标准为每月每平方米人民币 10 元。  
三、乙方应妥善保管宿舍内的设施设备，如有损坏，乙方应照价赔偿。  
四、乙方不得擅自改变宿舍的结构和用途，不得擅自转租、转借。  
五、乙方应遵守消防安全规定，严禁在宿舍内使用明火、吸烟等。  
六、乙方应遵守卫生管理规定，保持宿舍整洁，不得乱扔垃圾。  
七、乙方应遵守作息时间，不得在宿舍内大声喧哗、影响他人休息。  
八、乙方应遵守其他相关管理规定，如有违反，甲方有权终止协议。  
九、本协议自签订之日起生效，有效期为一年。  
十、本协议一式两份，甲乙双方各执一份。





宿舍出租情况表

序号	所在地区	物业类型	面积（m²）	出租单价（元/ m²/ 月）	类别	来源
1	吉首市经济开发区创新创业园	宿舍	60.00	26.00	出租	已签订合同
2	湖南湘西高新区工业园	宿舍	无	26.00	出租	已签订合同
3	湘西土家族苗族自治州高新区	宿舍	6,000.00	26.00	出租	市场调研

本项目参考上述案例及市场调研情况。本项目根据已签订的租赁合同及市场调研情况得出本项目测算出租单价为 26 元/平方米/月。

关于园区配套服务用房出租单价，本项目选取湘西州吉首市经开区和高新区的工业园区写字楼出租案例作为参考，该项目周边物业出租案例详见下所示：





湘西 [1144 个] 58同城

58同城·房产

湖南人爱逛的房产信息

免费发布

生成房源报告

收藏

分享

(出租) 出租湘西高新区园区写字楼层

随时看房 采光 租金低 面积大 交通便利 配套设施齐全 租金可月付



0.83 元/m²/天 15万/月

6000m² 950~1900个 毛坯

建筑面积 约容纳工位数 装修程度

湘西高新技术产业开发区创新创业示范园

吉首区·吉首城区 湖南省湘西土家族苗族自治州... 地图

宁总

158\*\*\*\*8888

158\*\*\*\*8888

电话联系TA

扫码咨询

情况

户型

装修

房产

位置

猜你喜欢

园区配套服务用房出租案例表

序号	所在地区	物业类型	面积（m²）	出租单价（元/ m² / 月）	类别
1	吉首经济开发区创新创业园	园区写字楼	8,000.00	23.10	出租
2	湘西高新技术产业开发区创新创业园	园区写字楼	12,000.00	24.90	出租
3	湘西高新技术产业开发区创新创业示范园	园区写字楼	6,000.00	24.90	出租

本项目园区配套服务用房出租参考上述案例情况，并根据谨慎性原则，本项目园区配套服务用房出租的价格为市场同类型最低价格并下浮 10%，即：23.1\*0.90=20.79 元/m²/月。计算期内，本项目园区配套服务用房出租价格不增长。

关于停车位收费单价，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

第 17 页

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(元)	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,以后年度停车费用不考虑增长。

### 项目单价预测表

项目	预测	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
厂房出租	元/㎡.年	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00
配套用房出租	元/㎡.年	249.48	249.48	249.48	249.48	249.48
宿舍出租	元/㎡.年	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00
停车场出租	元/个.年	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00

续:

项目	预测	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
厂房出租	元/㎡.年	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00
配套用房出租	元/㎡.年	249.48	249.48	249.48	249.48	249.48
宿舍出租	元/㎡.年	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00
停车场出租	元/个.年	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00



续：

项目	预测	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
厂房出租	元/m <sup>2</sup> . 年	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00
配套用房出租	元/m <sup>2</sup> . 年	249.48	249.48	249.48	249.48	249.48	249.48
宿舍出租	元/m <sup>2</sup> . 年	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00
停车场出租	元/个. 年	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00

综上，湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目收益=出租面积×出租单价+停车位数量×停车费单价，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			2,496.00	2,652.00	2,808.00
配套用房出租			898.13	954.26	1,010.39
宿舍出租			499.20	530.40	561.60
停车场出租			788.40	788.40	788.40
合计			4,681.73	4,925.06	5,168.39

续：

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
厂房出租	2,808.00	2,808.00	2,808.00	2,808.00	2,808.00
配套用房出租	1,010.39	1,010.39	1,010.39	1,010.39	1,010.39
宿舍出租	561.60	561.60	561.60	561.60	561.60
停车场出租	788.40	788.40	788.40	788.40	788.40
合计	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39

续：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
厂房出租	2,808.00	2,808.00	2,808.00	2,808.00	2,808.00	2,808.00	38,844.00
配套用房出租	1,010.39	1,010.39	1,010.39	1,010.39	1,010.39	1,010.39	13,977.07
宿舍出租	561.60	561.60	561.60	561.60	561.60	561.60	7,768.80
停车场出租	788.40	788.40	788.40	788.40	788.40	788.40	11,037.60
合计	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	71,627.47

## 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、职工薪酬、维修费用、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、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 15 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 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】

		单位：元，%
行 业	2021 年	增长
总 计	54469	6.5
农、林、牧、渔业	41121	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	49602	7.9
公共管理、社会保障和社会组织	-	-

## 3、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投）的 0.5%估算。

## 4、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
湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目	职工薪酬			79.50	81.09	82.71	84.36
	维修费			253.29	253.29	253.29	253.29
	销项税			386.56	406.66	426.75	426.75
	税金及附加			561.81	591.01	620.21	620.21
	管理费用			46.82	49.25	51.68	51.68
	合计			1,327.98	1,381.30	1,434.64	1,436.29

续：

项目	成本分类	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目	职工薪酬	86.05	87.77	89.53	91.32	93.15
	维修费	253.29	253.29	253.29	253.29	253.29
	销项税	426.75	426.75	426.75	426.75	426.75
	税金及附加	620.21	620.21	620.21	620.21	620.21
	管理费用	51.68	51.68	51.68	51.68	51.68
	合计	1,437.98	1,439.70	1,441.46	1,443.25	1,445.08

续：

项目	成本分类	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目	职工薪酬	95.01	96.91	98.85	100.83	102.85	1,269.93
	维修费	253.29	253.29	253.29	253.29	253.29	3,546.06
	销项税	426.75	426.75	426.75	426.75	426.75	5,914.22
	税金及附加	620.21	620.21	620.21	620.21	620.21	8,595.34
	管理费用	51.68	51.68	51.68	51.68	51.68	716.23
	合计	1,446.94	1,448.84	1,450.78	1,452.76	1,454.78	20,041.78

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
湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目			3,353.75	3,543.76	3,733.75	3,732.10

续：



项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目	3,730.41	3,728.69	3,726.93	3,725.14	3,723.31	3,721.45

续：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目	3,719.55	3,717.61	3,715.63	3,713.61	-	51,585.69

#### （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 25,000.00 万元，本次拟融资 25,000.00 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
本批次拟融资	25,000.00	2023 年 3 月	15 年期	3.66%	每半年付息一次，到期一次还本
合计	25,000.00				

##### 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
湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目	2023		25,000.00	-	25,000.00	457.50	457.50
	2024	25,000.00	-	-	25,000.00	915.00	915.00
	2025	25,000.00	-	-	25,000.00	915.00	915.00
	2026	25,000.00	-	-	25,000.00	915.00	915.00
	2027	25,000.00	-	-	25,000.00	915.00	915.00
	2028	25,000.00	-	-	25,000.00	915.00	915.00
	2029	25,000.00	-	-	25,000.00	915.00	915.00
	2030	25,000.00	-	-	25,000.00	915.00	915.00
	2031	25,000.00	-	-	25,000.00	915.00	915.00
	2032	25,000.00	-	-	25,000.00	915.00	915.00
	2033	25,000.00	-	-	25,000.00	915.00	915.00
	2034	25,000.00	-	-	25,000.00	915.00	915.00
	2035	25,000.00	-	-	25,000.00	915.00	915.00
	2036	25,000.00	-	-	25,000.00	915.00	915.00
	2037	25,000.00	-	-	25,000.00	915.00	915.00



2038	25,000.00		25,000.00	-	457.50	25,457.50
2039				-		-
小计		25,000.00	25,000.00		13,725.00	38,725.00

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
湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目	51,585.69	25,000.00	38,725.00	1.33

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%）
湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目	1.15	1.33	1.52
	1.38	1.33	1.28

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																2039 年
			2022年 及以前	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	122,284.69	20,000.00	27,000.00	3,657.22	4,681.73	4,925.06	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	
1.1	资本金	25,657.22	20,000.00	2,000.00	3,657.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.2	债券资金流入	25,000.00	-	-25,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.3	运营收入	71,627.47	-	-	-	4,681.73	4,925.06	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	
2	现金流出	108,051.50	20,000.00	27,000.00	3,657.22	2,242.98	2,296.30	2,349.64	2,351.29	2,352.98	2,354.70	2,356.46	2,358.25	2,360.08	2,361.94	2,363.84	2,365.78	2,367.76	26,912.28		
2.1	建设投资	49,284.72	20,000.00	26,542.50	2,742.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.2	运营成本	20,041.78	-	-	-	1,327.98	1,381.30	1,434.64	1,436.29	1,437.98	1,439.70	1,441.46	1,443.25	1,445.08	1,446.94	1,448.84	1,450.78	1,452.76	1,454.78		
2.3	融资利息	13,725.00	-	457.50	915.00	915.00	915.00	915.00	915.00	915.00	915.00	915.00	915.00	915.00	915.00	915.00	915.00	915.00	457.50		
2.4	债券本金	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-25,000.00		
3	净现金流量	14,233.19	-	-	-	2,438.75	2,628.76	2,818.75	2,817.10	2,815.41	2,813.69	2,811.93	2,810.14	2,808.31	2,806.45	2,804.55	2,802.61	2,800.63	-21,743.89		
4	累计净现金流 量		-	-	-	2,438.75	5,067.51	7,886.26	10,703.36	13,518.77	16,332.46	19,144.39	21,954.53	24,762.84	27,569.29	30,373.84	33,176.45	35,977.08	14,233.19		



### 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 特殊普通合伙会计师事务所  
负责人 陈长春

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》记载事项发生变更时，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  
二〇一八年五月二十九日

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: 长沙华成会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所  
负责人: 陈长春  
经营场所: 长沙市雨花区加新路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





此件仅用于业务报  
告专用，复印无效。

姓名: 陈长春  
Sex: 男  
出生日期: 1978-03-12  
Date of birth: 1978-03-12  
工作单位: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)  
Working unit: 长沙-湖南分所  
身份证号码: 430001197803120491  
Identity card No.: 430001197803120491



陈长春

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 23 日  
Date of issuance

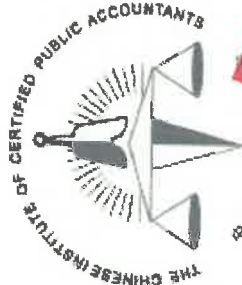
2015.3.16 换发新证

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.





此件仅用于业务报  
告专用，复印无效。

姓名 Full name 刘明  
性别 Sex 男  
出生日期 Date of birth 1976-11-11  
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. 430111197611070451



### 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.



刘明

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 CPA

有效日期: 2007 年 11 月 11 日  
Date of Expiry

2015.3.16 换发新证

