

# 湖南省湘西州 2023 年园区建设专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省湘西州 2023 年园区建设专项债券共涉及项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 25,000.00 万元。其中，吉首市 25,000.00 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元，年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
吉首市	湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目	25,000.00	15
小计	-	25,000.00	-
合计	-	25,000.00	-

# 湘西州吉首市 2023 年园区建设专项债券 湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设 项目预期收益与融资平衡方案

湘西州吉首市湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目拟发行2023年园区建设专项债券25,000.00万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行 金额	本次发行 期限	实施机构
湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目	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）	25,000.00	15 年	吉首市经济开发区管委会

一、项目概况

（一）区域介绍

吉首市为湖南省县级市，湘西土家族苗族自治州州府。吉首市东南部与泸溪县、西北部与花垣县、西南部与凤凰县、北部与保靖县和古丈县毗至，总面积 1,078.33 平方千米。吉首地处武陵山区腹地，背靠武陵山，吉首的气候为典型的亚热带季风性湿润气候。吉首市下辖 4 个街道、5 个镇、1 个乡；全市总人口 30.09 万人，常住人口 31.13 万人。

2022 年吉首市地区生产总值 229.11 亿元。吉首市以基础设施建设为基础，以发展湘西民族特色旅游和生态休闲目的地为目标导向，以生态环境保护为根本，大力发展结合旅游等第三产业联动的新型生态产业、现代化食品精加工、民族特色产品加工等低污染低耗能的现代化绿色产业，逐步缩减并消除重污染企业。扩大中心城市规模，加强吉首作为大湘西旅游中心城市的职能，积极主动拓展吉首市在湘、鄂、渝、黔边区交通运输和旅游发展潜力，全面提高和增强城市核心竞争力，将吉首市建成大湘西地区生态环境优良、区域特色突出、经济社会协调发展的新型旅游中心城市。

2020-2022 年，吉首市分别实现一般公共预算收入 10.87 亿元、11.37 亿元和 13.41 亿元，政府性基金收入分别为 15.00 亿元、8.57 亿元和 11.38 亿元。

2020-2022 年吉首市财政经济数据

项目	2020 年	2021 年	2022 年
----	--------	--------	--------

地区生产总值（亿元）	197.62	220.24	229.11
居民人均可支配收入（万元）	2.87	3.07	3.86
一般公共预算收入（亿元）	10.87	11.37	13.41
政府性基金收入（亿元）	15.00	8.57	11.38
其中：国有土地出让收入（亿元）	14.11	8.08	11.12
政府性基金支出（亿元）	10.95	6.89	14.78
其中：国有土地出让支出（亿元）	5.24	5.62	7.91

(二) 项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	主管部门	批复文件
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，项目地点位于湖南省吉首市，建设工期为2022年6月至2024年5月。	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165,000m <sup>2</sup> ，框混结构，具体如下： (1)新建标准厂房建筑面积100,000m <sup>2</sup> (共十栋，5层)；配套服务用房建筑面积45,000m <sup>2</sup> (共两栋，高层)；职工宿舍建筑面积20,000m <sup>2</sup> (共一栋，7层)。 (2)三通一平工程 (3)场内道路39,120m <sup>2</sup> ，长1,630m，宽24m (4)室外水电及消防建设 (5)停车场800个 (6)护坡工程10,000m <sup>3</sup> (7)绿化面积38,000m <sup>2</sup> (8)给排水工程。	吉首市经济开发区管委会	吉首市发展发区标准厂房三期建设项目可行性研究报告的批复(吉发改发〔2019〕121号)； 初步设计批复(吉经开初设审字第〔2019〕9号)； 吉首市发改局已批复项目总投资概算(吉发改〔2022〕1号)； 建设用地规划许可证(吉经建规[地]字第201909003T号)； 建设工程规划许可证(建字第433101202000051和改革局关于吉首经济开号)； 建筑工程施工许可证(433101202012180101)。

注：根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》第五条规定的内容，标准厂房归类于第四十四分类名录：房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等，要求涉及敏感区的标准厂房才需要纳入环境影响评价管理，该项目未涉及敏感区，故不纳入建设项目环境影响评价管理。

湖南吉首经济开发区标准化厂房是按“产业集群、企业集聚、土地集约”的总体要求和“统一规划、统一设计、集中配套、分块实施”的开发建设原则，在符合土地利用总体规划、工业园区规划和规划环境影响评价的前提下，结合吉首经开区经济和产业特色进行科学规划和合理布局。项目的实施，可以避免单独引进中小企业而造成的零星布局和散乱现象的存在，真正形成企业协同效应和产业集聚效应，增强园区企业的竞争力，优化园区的结构布局，提升园区的承载能力。本项目建设是在大环境下对承接产业转移的积极响应，有利于加快吉首市的产业调整，加强吉首市在产业承接战略实施过程中的优势，为承接产业转移打好硬件基础。

湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目已经通过湖南启元律师事务所合法性审查。

## **二、经济社会效益分析**

### **（一）经济效益分析**

#### **1、项目建设有利于推动吉首经开区经济发展**

随着国家出台《关于深入实施西部大开发战略的若干意见》，湖南省出台《关于深入实施湘西地区开发战略的意见》，吉首经开区必将迎来新一轮加快发展、和谐发展、绿色发展、创新发展和扶持发展的机遇。

本项目建成后，大大提高了吉首经开区工业承载能力，对促进吉首经济开发区经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。

2、项目建设有利于搭建招商引资平台，提高吉首经开区综合竞争力。

建设湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目，能搭建平台，增强经开区招商引资的竞争力，推进项目引进工作，促进经济发展。通过强化服务，完善并配套优惠扶持政策，增强吸引力，从而聚集市内外、省内外乃至国内外的资本、人才、先进管理和技术。

## **（二）社会效益分析**

1、项目建设有利于加快城镇化建设，增加就业机会。

本次标准厂房的建设不仅会带来镇域和村域经济的飞速发展，同时，也为本地区未来发展商贸、旅游、居住和生态园区建设提供广阔的空间。本项目建成后，能为城郊乡和周边乡镇农村劳动力提供就业机会，为农民提供学习知识、掌握技术的机会，为当地年轻人创造多样性的就业选择。

2、项目建设有助于加强生态环境建设，实现经济建设和环境保护的协调发展。

产业集中在招商引资时通过严把项目的环境门槛，把重污染项目拒之门外，从环境保护的角度促进国民经济结构调整、企业技术进步和工业清洁生产的协调和统一。同时，以经开区的途径发展工业，有利于通过公共环保设施的配套完善，集中进行环境的综合治理，降低环境治理成本。还有利于强化环境管理工作，通过集中的环境管理和服务使环境保护得以落到实处。

### **（三）项目投资合规性与项目成熟度**

#### **1、项目合规性**

本项目资金投向领域为产业园区基础设施，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

#### **2、项目成熟度**

项目已完成立项批复、初步设计及概算批复、用地规划许可、工程规划许可、施工许可等前期工作，并已开工，具有较高的成熟度。有关审批文件如下：

（1）吉首市发改局已批复项目可行性研究报告（吉发改发〔2019〕121号）；

（2）吉首经开区规划建设局已批复工程初步设计批复（吉经开初设审字第〔2019〕9号）；

（3）吉首市发改局已批复项目总投资概算（吉发改〔2022〕1号）；

（4）吉首市住房和城乡建设局已出具建设用地规划许可证（吉经建规〔地〕字第201909003T号）；

（5）吉首市自然资源局已出具建设工程规划许可证（建字第433101202000051号）；

（6）吉首市住建局已出具建筑工程施工许可证（433101202012180101）。

### **（四）债券资金需求合理性分析**

项目计划申请发行政府专项债券金额 25,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 25,000.00 万元，根据 2023 年 2 月

相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，本次 15 年期债券的预测利率为 3.66%，债券存续期间的融资本息 38,725.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 71,627.47 万元，预期总成本 20,041.78 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 51,585.69 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.33。当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.15，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.28，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

#### **（五）项目事前绩效评价结果**

根据财政部对地方政府发行专项债券的要求，结合项目实际情况以及前述分析结论，湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目事前绩效评估结果如下：

（1）湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目符合国家社会事业建设要求，对改善人居环境，增进人民福祉具有积极作用，有利于提升吉首市整体形象，促进当地经济、社会发展。项目建设影响深远、受益面宽广、社会效益广泛，具有显著的公益性。

（2）测算分析，根据项目借款还本付息计划表可知，本项目总偿债备付率为 1.33，大于 1.2，因此本项目偿债能力较强，能够很好地保障项目的还本付息。本项目的偿债计划按

照建设期只付息不还本，此种偿还计划可平滑项目单位债券存续期内集中偿债压力，防范债券还本付息现金流与项目现金流错配风险，有助于项目的顺利推进，项目的偿债计划可行。

（3）本项目估算总投资为 50,657.22 万元，拟发行债券 25,000.00 万元，占总投资 49.35%；建设单位自筹 25,657.22 万元，占总投资 50.65%。项目自身收益较好，项目所在政府自身实力较强，目前项目单位已基本筹集自有资金；按照中共中央办公厅国务院办公厅印发的《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》文件精神，项目优先采用地方政府专项债券融资，项目的收益满足优先使用和偿还专项债券的要求，同时也能够满足市场化融资的要求。

（4）本项目根据政策文件要求和市场调研论证情况预测项目收入、成本和收益，来源可靠，依据充分，预测合理。项目财务生存能力较好，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。

（5）本项目在债券存续期间主要风险包括项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等，项目单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

（6）本项目绩效目标的主要内容包括预期提供的公共产品和服务的数量、质量、时效和成本等，也包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、社会公众或服务对象满

意度等。本项目绩效目标合理，项目事前评估绩效合格。

(六) 项目存续期

本项目设计年限根据《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068）确定，普通房屋和构筑物，设计使用年限为 50 年，即预测项目存续期限为 50 年。本次债券存续期为 15 年，结合项目收入预测表及成本预测表，本项目在 15 年内产生的净收益对该项目发行债券本息和的覆盖比为 1.33。本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。因此，本项目存续期为 15 年时，预测项目存续期限大于专项债券发行期限，符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

(七) 项目绩效目标

本项目在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目编码				2019-433101-48-01-021991		项目名称		湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目		
主管部门及代码				湖南吉首经济开发区		建设单位		吉首市腾达经济建设投资有限公司		
拟申请债券资金总额（万元）				25,000						
其中：以前年度已发行金额（万元）				0						
本年度拟发行金额（万元）				25,000						
绩效目标	中长期目标									
	目标 1：项目总建筑面积 165000.00m <sup>2</sup> ，其中新建标准厂房建筑面积 100000.00m <sup>2</sup> ，配套服务用房 45000.00m <sup>2</sup> ，职工宿舍 20000.00m <sup>2</sup> 。建设场内道路长 1630.00m，宽 24.00m，停车场 800.00 个，护坡工程 10000.00m <sup>3</sup> ，绿化面积 38000m <sup>2</sup> 。									
	目标 2：通过合理化运营，获得项目预期运营收益，实现项目投资回报。									
一级指标	二级指标	三级指标	指标说明	指标值			指标确定依据	评（扣）分标准	基准分	评分情况
				符号	值	单位				

产出指标	数量指标	资产形成	用以反映项目形成资产情况	项目是否按计划形成相应数量国有资产。	50657.22	万元	项目总投资	符合或提前于项目投资进度计划得满分；晚于或少于投资进度计划，每降低 10%扣 1 分。	10	10
		实际完成率	项目实施的实际产出数与计划产出数的比率，用以反映和考核项目产出数量目标的实现程度	实际完成率=（实际产出数/计划产出数）×100%。	100%	/	项目实际完成进度与计划进度的比值	符合或提前于项目进度计划得满分；晚于或少于投资进度计划，每降低 10%扣 1 分。	10	10
				实际产出数：一定时期（本年度或项目期）内项目实际提供的公共产品和服务数量。  计划产出数：项目绩效目标确定的在一定时期（本年度或项目期）内计划产出的产品或提供的服务数量。						
	质量指标	质量达标率	项目完成的质量达标产出数与实际产出数的比率，用以反映和考核项目产出质量目	质量达标率=（质量达标产出数/实际产出数）×100%。	100%	/	质量达标产出数与实际产出数的比值	质量达标产出数与实际产出数的比值在 95%以上得满	15	15

			标的实现程度。	质量达标产出数：一定时期（本年度或项目期）内实际达到既定质量标准的公共产品或服务数量。既定质量标准是指项目单位设立绩效目标时依据计划标准、行业标准、历史标准或其他标准而设定的绩效指标值。				分；每降低 5%扣 1 分		
	时效指标	完成及时性	项目实际完成时间与计划完成时间的比较，用以反映和考核项目产出时效目标的实现程度。	实际完成时间：项目单位完成该项目实际所耗用的时间。 计划完成时间：按照项目实施计划或相关规定完成该项目所需的时间。	24	月	项目实际完成时间与计划完成时间的差值	差值等于或小于 0 得满分，每多出 10 天时间扣 1 分。	10	10
	成本指标	建设成本	完成项目计划工作目标的实际成本与计划成本的比率，用以反映和考核项目建设成本节约程度。	建设成本节约率=〔（计划建设成本-实际建设成本）/计划成本〕×100%。	1%	/	建设成本节约值计算得出	成本节约率每增加 5%得 1 分，满分 10 分	10	9
		运营成本	项目运营期间实际成本与计划成本的比率，用以反映和考核项目运营成本节约程度	运营成本节约率=〔（计划运营成本-实际运营成本）/计划成本〕×100%。	1%	/	运营成本节约值计算得出	成本节约率每增加 5%得 1 分，满分 5 分	5	5
效益指标	经济效益指标	项目直接经济效益	项目自身因运营产生的运营收入、收益等直接经济价格符合或超出预期	项目运营收入大于或等于预期目标收入；项目收益大于或等于预期目标收益。	0	万元	项目实际收益与预期目标收益的差值	项目实际收益与预期目标收益的差值大于或等于 0 得满分，每降	10	10

							低 100 分扣 1 分		
	项目内部间接经济效益	因项目运营产生的间接收益	项目内部间接经济效益实际情况大于 0	0	万元	项目取得有利的内部间接经济效益且利差大于 0	项目取得有利的内部间接经济效益且利差大于 0，得 3 分； 每增加 100 万得 1 分，满分 5 分。	5	3
社会效益指标	社会效益价值体现	社会效益是指项目实施后为社会所作的贡献,也称外部间接经济效益	项目外部间接经济效益大于 0	0	万元	项目取得有利的外部间接经济效益且利差大于 0	项目取得有利的外部间接经济效益且利差大于 0，得 3 分； 每增加 100 万得 1 分，满分 5 分。	5	5
生态效益指标	生态效益价值体现	项目实施中对资源的消耗和对生态环境的影响情况	经济效益指标对环境冲击指标的比值。采用综合评价法得出。	1	/	经济效益指标对环境冲击指标的比值大于 1	经济效益指标对环境冲击指标的比值大于或等于 1 得满分，每降低 5%扣 1 分。	5	5
可持续影响指标	可持续影响	用以反映项目支持国家重大区域发展战略情况	项目是否支持国家重大区域发展战略。	/	/	项目符合并支持国家重大区域发展战略。	符合要求得满分 5 分，不符合要求扣除全部分数。	5	5

满意度指标	服务对象满意度指标	满意度	社会公众或服务对象对项目实施效果的满意程度。	社会公众或服务对象是指因该项目实施而受到影响的部门、群体或个人。一般采取社会调查的方式。	100%	/	社会调查结果	满意度达到 90% 以上可得满分；每降低 5% 扣 1 分。	10	10
合计									100	97

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）项目投资估算

投资估算根据下列文件及资料编制：

##### 1、估算依据：

- （1）本项目方案设计文件及主要工程数量；
- （2）《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》湘建价〔2017〕54 号；
- （3）《湖南省建筑工程概算定额》《湖南省安装工程消耗量标准》《湖南省市政工程消耗量标准》2020 年版；
- （4）《湖南省住房和城乡建设厅关于发布 2019 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》湘建价〔2019〕130 号；
- （5）执行湘建价（2014）113 号文（湖南省计价办法及消耗量标准）、湘建价〔2016〕72 号文、134 号文、160 号文（关于增值税条件下计费程序和计费标准及社会保险计费标准）；
- （6）主要材料价格按《湘西地区建设造价》有关价格执行，设备采用现行市场价；
- （7）工程建设其他费用费率和文件

项目投资总额的具体构成如下表所示：

项目总投资估算汇总表

序号	项目	估算价值（万元）			合计（万元）	技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用		单位	工程数量	单价（元）	
一	工程费用	30,336.46	5,595.00	0.00	35,931.46	m²	165800.00	2167.16	
1	标准厂房	14,000.00	2,800.00	0.00	16,800.00	m²	100000.00	1680.00	
1.1	土建工程	12,800.00			12,800.00	m²	100000.00	1280.00	
1.2	装饰装修工程	1,200.00			1,200.00	m²	100000.00	120.00	
1.3	安装工程		2,800.00		2,800.00	m²	100000.00	280.00	
2	配套服务用房	8,775.00	1,935.00	0.00	10,710.00	m²	45000.00	2380.00	
2.1	土建工程	6,975.00			6,975.00	m²	45000.00	1550.00	
2.2	装饰装修工程	1,800.00			1,800.00	m²	45000.00	400.00	
2.3	安装工程		1,935.00		1,935.00	m²	45000.00	430.00	
3	职工宿舍	3,700.00	860.00	0.00	4,560.00	m²	20000.00	2280.00	
3.1	土建工程	3,100.00			3,100.00	m²	20000.00	1550.00	

序号	项目	估算价值（万元）			合计（万元）	技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用		单位	工程数量	单价（元）	
3.2	装饰装修工程	600.00			600.00	m²	20000.00	300.00	
3.3	安装工程		860.00		860.00	m²	20000.00	430.00	
4	室外附属配套工程	3,861.46	0.00	0.00	3,861.46				
4.1	场地平整及土石方工程	104.40			104.40	m³	18000.09	58.00	
4.2	室外道路	1,056.24			1,056.24	m²	39120.00	270.00	
4.3	室外广场	517.50			517.50	m²	22500.11	230.00	
4.4	室外给排水工程	298.65			298.65	m	54300.00	55.00	
4.5	室外供配电及照明工程	324.00			324.00	m²	54000.27	60.00	
4.6	护坡工程	1,050.00			1,050.00	m³	10000.00	1050.00	
4.7	绿化景观	144.00			144.00	m²	18000.09	80.00	
4.8	停车场	360.00			360.00	m²	18000.00	200.00	
4.9	地埋式垃圾站	6.66			6.66	座	1.00	66600.00	
二	工程建设其他费用			11,356.84	11,356.84				
1	土地平整费用			9,000.00	9,000.00	亩	225.00	400000	

序号	项目	估算价值（万元）			合计（万元）	技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用		单位	工程数量	单价（元）	
2	建设单位管理费			379.35	379.35				参考财建〔2016〕504号文
3	项目可研报告编制费			58.32	58.32				参考计价格〔1999〕1283号文
4	项目可研报告评估费			10.59	10.59				参考计价格〔1999〕1283号文
5	勘察费			84.03	84.03				设计费*10%
6	设计费			840.31	840.31				参考中设协字〔2016〕89号
7	施工监理服务收费			401.13	401.13				参考湘监协〔2016〕2号
8	全过程造价咨询服务费（A型）			170.58	170.58				参考湘价协〔2016〕25号
9	建设工程交易服务费			4.00	4.00				参考湘发改价〔2019〕366号
10	环境影响评价费			15.19	15.19				参考计价格〔2002〕125号
11	水土保持评估费			5.48	5.48				暂估
12	劳动安全卫生评价费			35.93	35.93				工程费*0.1%
13	节能绿建评价费			10.59	10.59				参考可研评估费
14	工程质量检测费			89.83	89.83				工程费*0.25%
15	工程保险费			107.79	107.79				工程费*0.3%

序号	项目	估算价值（万元）			合计（万元）	技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用		单位	工程数量	单价（元）	
16	场地准备及临时设施费			143.73	143.73				工程费*0.4%
三	预备费用			2,318.92	2,318.92				
1	基本预备费			1,159.46	1,159.46				
2	价差预备费			1,159.46	1,159.46				
四	建设期利息			1,050.00	1,050.00				发行债券 25000.00 万元，利率 4.2%，建设期内每年均衡放款
五	项目估算总投资	30,336.46	5,595.00	14,725.76	50,657.22	m²	165800	3055.32	

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目总投资 50,657.22 万元，2023 年投入金额 27,000.00 万元，分年投资计划具体如下表所示：

投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2022 年及以前	2023 年	2024 年
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

其中，2023 年月度投资计划如下表所示：

2023 年度项目投资分月计划表

单位：万元

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
投资金额	-	-	10,000.00	6,000.00	6,000.00	5,000.00
其中：专项债券金额	-	-	10,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
-	-	-	-	-	-	27,000.00
-	-	-	-	-	-	25,000.00

（二）资金筹措方案

湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目的资金来源全部为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 50,657.22 万元，其中，用于项目支出的自有资本金 25,657.22 万元，占投资总额的 50.65%。截至目前，该项目尚未发行政

府专项债券，本次拟申请发行 25,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目	50,657.22	25,657.22	-	25,000.00	-	-	-	-	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目收益主要来源于厂房出租、配套用房出租、宿舍出租以及停车场收费等收入。

1、数量测算

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 45,000.00m<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 19,267.00m<sup>2</sup>，商品交易、展示、销售中心 17,233.00m<sup>2</sup>，会议室 5,000.00m<sup>2</sup>，档案室 3,500.00m<sup>2</sup>；配套建设职工宿舍总建筑面积 20,000.00 m<sup>2</sup>（共 1 栋，7 层，框混结构建筑）。其中：公寓楼 12,000.00m<sup>2</sup>，职工食堂、超市 3,500.00m<sup>2</sup>，活动中心 4,500.00m<sup>2</sup>。

根据项目运营计划，用于出租的厂房（出租面积 100,000.00m<sup>2</sup>）、配套用房（出租面积 45,000.00m<sup>2</sup>）、宿舍（出租面积 20,000.00m<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）投资建设半导体器材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：半导体器材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#栋楼
3. 项目总投资：1 亿元
4. 项目建设内容：半导体器材封装、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. 本项目由甲方向乙方提供标准厂房 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#栋楼

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。此阶段计划期为二个月，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；

(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SBI1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开区创新创业示范园(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: 吉首经开区创新创业示范园(标三)标准厂房4#栋楼
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. 本项目由甲方向乙方提供标准厂房 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开区创新创业示范园(标三)标准厂房 4#栋楼

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。此阶段计划期为二个月,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

- 项目名称：FPC线路板生产研发项目
- 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
- 项目总投资：1亿元
- 项目建设内容：FPC线路板生产研发项目
- 项目建设周期：五个月

第二条 项目内容

1. 本项目由甲方向乙方提供标准厂房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图巴电子有限公司。

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；

根据项目运营计划，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

单位：万元

项目	预测	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
厂房出租	数量 (m <sup>2</sup> )			80,000.00	85,000.00	90,000.00
配套用房出租	数量 (m <sup>2</sup> )			36,000.00	38,250.00	40,500.00
宿舍出租	数量 (m <sup>2</sup> )			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	2029	2030	2031	2032
----	----	------	------	------	------	------

		年	年	年	年	年
厂房出租	数量 (m <sup>2</sup> )	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00
配套用房出租	数量 (m <sup>2</sup> )	40,500.00	40,500.00	40,500.00	40,500.00	40,500.00
宿舍出租	数量 (m <sup>2</sup> )	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 (m <sup>2</sup> )	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 (m <sup>2</sup> )	40,500.00	40,500.00	40,500.00	40,500.00	40,500.00	40,500.00
宿舍出租	数量 (m <sup>2</sup> )	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

2、单价测算

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以及市场调研情况如下：

合同编号: TD420220002-4

## 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: 吉首品兴泰电子科技有限公司(以下简称乙方)  
地 址: 吉首经开区创新创业示范园(标三)标准厂房3#栋楼

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: FTV柔性线路板项目
2. 投资地址: 吉首经开区创新创业示范园(标三)标准厂房3#栋楼

### 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3#栋楼租赁给乙方使用,厂房类型为多层混凝土框架结构,租赁厂房面积为: 8960 m<sup>2</sup>。
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 FTV 柔性线路板项目。乙方保证,在租赁期

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陆份,甲方持肆份、乙方持贰份,均具有同等效力。

内未征得甲方书面同意,或未按规定经安全生产监管、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 2027 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、缴纳方式和限期

1. 厂房租金 26 元/m<sup>2</sup>·月。根据乙方租赁厂房楼层及面积,乙方每月需缴纳租金贰拾叁万贰仟玖佰陆拾元整(¥232960 元整),该厂房年租金总计为贰佰柒拾玖万伍仟伍佰贰拾元整(¥2795520 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,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

账 号: 8001 8711 1802 014

甲方(印章): 吉首市腾达经济建设投资有限公司

法定代表人(签字):

授权人(签字):

签订时间: 2022 年 12 月 3 日

乙方(印章): 吉首品兴泰电子科技有限公司

法定代表人(签字):

授权人(签字):

签订时间: 2022 年 12 月 3 日

合同编号: TD420220208-1

## 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: 湖南瑞盈光电科技有限公司(以下简称乙方)  
地 址: 吉首经开区电子信息产业园3#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: 触摸、显示一体化产品项目的研发、生产及销售体系。

2. 投资规模: 吉首经开区电子信息产业园3#栋

### 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电子信息产业园3#栋租赁给乙方使用, 厂房类型为多层混凝土框架结构, 租赁厂房面积为: 8000m<sup>2</sup>。

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, 用于从事工程发展, 技术研究, 试验发展。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, 甲方于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4月1日起至2028年3月31日止。(未完成装修正式投产之前, 此阶段免缴厂房租金; 如因该项目环评手续办理滞后和甲方原因影响乙方装修、设备调试的, 厂房租金免缴期相应顺延)。

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、缴纳方式和限期

1. 厂房租金 26元/m<sup>2</sup>·月。根据乙方租赁厂房楼层及面积, 乙方每月需缴纳租金贰拾万捌千元整(¥208000元), 该厂房年租金总计为贰佰肆拾玖万陆千元整(¥2496000元)。

2. 租金支付方式为按季缴纳, 乙方需于每季租金到期前十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. 乙方与吉首经开区管委会于\_\_年\_\_月\_\_日签订的《\_\_项目合作协议》及相关补充协议系本合同重要组成部分, 与本合同具有

同等法律效力, 因乙方违反该协议及相关补充协议视为乙方对本合同的违约, 甲方有权依据本合同和《项目合作协议》的约定依法解除租赁关系。

4. 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): 湖南瑞盈  
投资有限责任公司 光电科技有限公司

法定代表人(签字): 王波 法定代表人(签字): 王波

授权人(签字):

授权人(签字):

签订时间: 2022年3月26日

签订时间: 2022年3月28日

## 场地租赁合同

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) 同方计算机有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《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、本租赁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、该场地租赁面积按10000.00平方米计算，每平方米26元/月计算，租金合计：人民币叁佰壹拾贰万圆整(¥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。

第1页共4页

设施损坏以及人身伤亡的，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，严禁将该场地转租、分租、调剂、交换，一经发现甲方有权终止合同收回场地，并不得退还租金和保证金。

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予以赔偿。

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除，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。

第3页共4页

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发票。

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元整(20000.00元)的场地租赁保证金，该款项在乙方退出时无损坏或不拖欠甲方租赁费等其他费用，甲方如数退还(不计算利息)。

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的法律法规，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、修建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

第2页共4页

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  
法人代表：[签字]，委托代理人：[签字]  
地址：湘西高新区武陵山大道5号 电话：0743-8532129

2022年8月30日

乙方：同方计算机有限公司  
法人代表：[签字]，委托代理人：[签字]  
地址：湘西高新区广州工业园产业中心 电话：

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

第4页共4页

## 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) 湘西自治州正道塑胶有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《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，以资共同遵守执行。

## 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栋一楼标准厂房租赁给乙方使用，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。如乙方需改变使用功能，须经甲方书面同意，因改变使用功能所应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：人民币叁拾柒万肆仟肆佰元整（¥374400.00元）；乙方在合同签订后3个月

第1页共5页

作日内将租金支付至甲方指定账户。

账户名称：湘西自治州吉凤投资开发有限责任公司

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（不计算利息）。

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，标准厂房按平方米0.5元/月计算，年物业管理费小计：人民币柒仟贰佰元整（每半年：¥3600.00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：43050173633609001166

## 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

第2页共5页

## 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：[签字] 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：湘西自治州正道塑胶有限公司

法人代表：[签字] 委托代理人：

地址：湘西经济开发区广州工业园产业中心

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5页共5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

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责任公司	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...**

120m<sup>2</sup> | 厂房 | 4000元/月  
湘西 | 吉首 | 乾城三智幼儿园

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**

200m<sup>2</sup> | 仓库 | 6500元/月  
吉首 | 吉首城区 | 吉首工商花园

出租

**1.08元/m<sup>2</sup>/天**

05-05

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：

<p>协议书编号：4669202389-4 号</p> <p><b>员工宿舍入住、管理协议书</b></p> <p>甲方：吉首市腾达经济建设投资有限责任公司 乙方（承租人）：湖南创汇新能源有限公司</p> <p>一、为保障员工宿舍（以下简称“宿舍”）的甲方和乙方的合法权益，现经过共同协商，甲乙双方达成一致签订本协议。</p> <p>二、乙方 湖南创汇新能源有限公司 向吉首市腾达经济建设投资有限责任公司申请：</p> <p>1、租用吉首经开区员工宿舍 3 栋住房，月租金标准为 1560 元/套，每套 60 平方米，卫生费 180 元/套/月，费用按租赁期限一次性缴清；</p> <p>2、宿舍租赁期限为 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日；</p> <p>3、房屋租赁期间，需缴纳押金 500 元。</p> <p>三、甲方的权利与义务</p> <p>1、在租赁期间，甲方将指派专人负责宿舍的日常管理工作。</p> <p>手续。宿舍交还甲方时，应确保室内与交付时的原状一致（即：室内环境整洁卫生、设施设备使用功能完整（自然损耗除外））并结清各项应缴费用。</p> <p>5、因乙方原因未结清应缴费用，或损坏房屋内设施，甲方有权从乙方缴纳的押金中抵扣。</p> <p>6、因外出出差或有其他事项，超过十五日暂不租住宿舍的应事先向甲方进行书面告知。</p> <p>7、遵守物业管理需要所作出的其它规定。</p> <p>五、本协议未尽事宜，由双方协商解决。</p> <p>六、其他约定事项</p> <p>1、_____，</p> <p>2、_____，</p> <p>3、_____，</p> <p>4、_____，</p> <p>5、_____。</p> <p>七、本协议一式二份，甲方和乙方各执一份。本协议自双方签订之日起生效。</p> <p>（以下为签字页）</p>	<p>理等事宜。</p> <p>3、根据法律、法规的有关规定，开展各项物业服务活动，但不得侵害乙方的合法权益。</p> <p>4、甲方有权制止乙方违反宿舍的物业管理制度和有关管理约定的行为。</p> <p>5、办理入住或退房手续时，甲方会同乙方共同验收室内的配置的设施、设备和附属物完好程度并抄录水、电等读数。</p> <p>6、租赁期满后，因乙方不按期退租的，经双方协商无果，甲方可以采取强制措施收回宿舍，并有权向乙方追溯由此造成的甲方损失。</p> <p>四、乙方的权利与义务</p> <p>1、不得改变宿舍用途，不得安排本人和共同居住人以外的人员使用宿舍；不得改变宿舍的室内装饰、装修以及将配置的设施、设备和附属物移至室外。</p> <p>2、合理使用宿舍，保证正确使用宿舍内配置的设施、设备和附属物，并对人为造成的损坏，负责进行维修或赔偿。</p> <p>3、根据协议约定时间按期足额缴纳房屋租赁费用、水电费等各项费用，拖欠一个月以上视为违约，甲方可以采取强制措施收回宿舍，并有权向乙方追溯由此造成的甲方损失。</p> <p>4、租赁期满，乙方应及时办理退房手续；乙方如提前解除协议应提前 30 天通知甲方，经甲方同意后，方可办理退房</p> <p>甲方（公章）： 签约人：王 健 日期：2022 年 12 月 2 日</p> <p>乙方（承租）： 签约人：彭 杰 日期：2022 年 12 月 3 日</p>
<p><b>员工宿舍入住、管理协议书</b></p> <p>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）江西安捷信电子科技有限公司 为保障员工宿舍的甲方和乙方合法权益，现经过共同协商，甲乙双方达成一致签订本协议。</p> <p>第一条 租赁场地位置、数量、功能及用途</p> <p>1、甲方将位于湖南湘西高新区工业大道湾溪社区员工宿舍 4 号楼出租给乙方作为员工宿舍使用，租赁数量 50 套。</p> <p>2、租赁场地的使用功能为员工宿舍使用。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。</p> <p>3、本租赁场地采取包租的方式，由乙方自行管理。</p> <p>第二条 租赁期限</p> <p>1、租赁期限为壹年，从 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止。</p> <p>第三条 租赁费用、保证金及其它费用支付方式</p> <p>1、该场地租金按 1560 元/套计算，每平方米 26 元/月计算，租金合计：人民币玖拾叁万陆千圆整（¥936000.00 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。</p> <p>账户名称：湘西自治州武陵物业管理有限公司</p>	<p>开 户 行：中国建设银行武陵山大道支行 账 号：43050173633609001166</p> <p>2、乙方支付租赁费时，甲方按租赁费的全额开具房屋租赁发票。</p> <p>3、乙方在本租赁合同签订之日起 5 日内须向甲方交付壹万元整（10000.00 元）的场地租赁保证金，该款项在乙方退出时无损坏或不拖欠甲方租赁费及其他费用，甲方如数退还（不计算利息）。</p> <p>4、租赁期间，使用该场场所发生的水、电、通讯等费用均由乙方承担。</p> <p>四、甲方的权利与义务</p> <p>1、在租赁期间，甲方将指派专人负责宿舍的日常管理工作。</p> <p>2、甲方负责协调宿舍区域内公共部位的维修及日常管理事宜。</p> <p>3、根据法律、法规的有关规定，开展各项物业服务活动，但不得侵害乙方的合法权益。</p> <p>4、甲方有权制止乙方违反宿舍的物业管理制度和有关管理约定的行为。</p> <p>5、办理入住或退房手续时，甲方会同乙方共同验收室内的配置的设施、设备和附属物完好程度并抄录水、电等读数。</p> <p>6、租赁期满后，因乙方不按期退租的，经双方协商无果，甲方可以采取强制措施收回宿舍，并有权向乙方追溯由此造成的甲方损失。</p> <p>四、乙方的权利与义务</p> <p>1、不得改变宿舍用途，不得安排本人和共同居住人以外的人员使用宿舍；不得改变宿舍的室内装饰、装修以及将配置的设施、设备</p>



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 [切换城市 长沙] 58APP 58首页

46aiee 退出 个人中心 商家中心 帮助中心 联系客服 网站导航

58同城·房产


请输入房源相关信息 搜房源 免费发布

湘西58同城 > 湘西房产信息 > 湘西写字楼出租 > 吉首写字楼出租 > 吉首城区写字楼出租

(出租) 出租吉首吉首经开区创新创业产业园内写字楼

生成房源报告 ☆ 收藏 0人气 举报

商业综合楼 新房 可注册 可分割 办公家具 免费车位 更新于2023-03-12 0人已浏览



0.77元/m²/天 18.4万/月

8000m²

建筑面积

1266~2533个


约容纳工位数

毛坯


装修程度

楼盘: 湖南吉首经济开发区创新创业园




地址: 吉首区 - 吉首城区 湘西土家族苗族自治州吉... 地图



杨总  
个人  
已在58注册8年  
已实名认证



微信扫码咨询



电话联系TA 在线沟通

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源

免费发布

湘西58同城>湘西房产信息>湘西写字楼出租>吉首写字楼出租>吉首城区写字楼出租

(出租) 出租吉首湘西高新区创新创业示范园大楼楼层

生成房源报告

☆收藏

0人气 举报

商业综合楼 新房 可注册 可分割 免费车位 更新于2023-03-12 1人已浏览



0.83元/m²/天 30万/月

12000m²

建筑面积

1960~3920个

约容纳工位数

简装

装修程度

楼 盘: 湘西高新技术产业开发区创新创业示范园

地 址: 吉首区-吉首城区 湖南省湘西土家族苗族自治州...

地图



Kong总

个人

已在58注册1年

已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源

免费发布

湘西58同城>湘西房产信息>湘西写字楼出租>吉首写字楼出租>吉首城区写字楼出租

(出租) 出租湘西高新区园区旁写字楼层

生成房源报告

☆收藏

0人气 举报

纯写字楼 新房 可注册 可分割 免费车位 更新于2023-03-13 0人已浏览



0.83元/m²/天 15万/月

6000m²

建筑面积

950~1900个

约容纳工位数

毛坯

装修程度

楼 盘: 湘西高新技术产业开发区创新创业示范园

地 址: 吉首区-吉首城区 湖南省湘西土家族苗族自治州...

地图



宁总

个人

已在58注册1年

已实名认证



微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

概况

描述

配套

图片

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 (m <sup>2</sup> )	出租单价 (元/ m <sup>2</sup> / 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： $23.10 \times 0.90 = 20.79$  元/m<sup>2</sup>/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。

综上所述，本项目各板块收入项目单价预测如下表所示：

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/m².年	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00
配套用房出租	元/m².年	249.48	249.48	249.48	249.48	249.48
宿舍出租	元/m².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/m².年	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00
配套用房出租	元/m².年	249.48	249.48	249.48	249.48	249.48
宿舍出租	元/m².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：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			<b>4,681.73</b>	<b>4,925.06</b>	<b>5,168.39</b>

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:

[illegible]

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
合计	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	5,168.39	71,627.47

## （二）项目预期成本预测

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、维修费、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】

行 业	2021 年	单位：元、%
总 计		增长
农、林、牧、渔业	54469	6.5
采矿业	41321	9.9
制造业	57054	10.3
电力、热力、燃气及水生产和供应业	58199	6.0
建筑业	49962	7.2
批发和零售业	54102	3.0
交通运输、仓储和邮政业	49914	17.2
住宿和餐饮业	50786	2.3
信息传输、软件和信息技术服务业	42219	15.5
金融业	75706	8.3
房地产业	67587	21.3
租赁和商务服务业	50209	3.4
科学研究和技术服务业	52760	6.8
水利、环境和公共设施管理业	57046	3.3
居民服务、修理和其他服务业	50424	11.4
教育	50333	13.3
卫生和社会工作	44226	-2.9
文化、体育和娱乐业	64677	10.8
公共管理、社会保障和社会组织	49682	7.9
	-	-

3、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。

4、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：

项目成本预测表

单位：万元

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

目	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

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 71,627.47 万元，预期总成本 20,041.78 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 51,585.69 万元。

（二）项目融资还本付息情况

湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目拟发行政府专项债券为 25,000.00 万元,根据目前市场行情谨慎考虑，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 15 年期的融资利率为 3.66%，债券偿付方式均为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年份	期初本金金额	本期本金增加	本期偿还本金	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 年 3 月	-	25,000.00	-	25,000.00	-	-
	2023 年 9 月	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 年 3 月	25,000.00	-	25,000.00	-	457.50	25,457.50
	合计		25,000.00	25,000.00		13,725.00	38,725.00

### （三）项目融资平衡情况

项目净收益即可用于融资平衡的资金为 51,585.69 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.33。

#### 收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
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

湖南吉首经济开发区标准厂房建设项目三期建设融资平衡情况已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

#### （四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.33	1.52
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.38	1.33	1.28

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.15，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.28，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### （五）现金流模拟分析

本项目建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增地方政府专项债券资金现金流情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期				
			2022 年及以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 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
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
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
2.1	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
2.3	融资利息	13,725.00	-	457.50	915.00	915.00	915.00	915.00	915.00	915.00
2.4	债券本金	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
4	累计净现金流量		-	-	-	2,438.75	5,067.51	7,886.26	10,703.36	13,518.77

注：

- 1、建设期利息已包括在项目总投资范围内；
- 2、建设工期为 2022 年 6 月至 2024 年 5 月，即预计 2024 年 5 月完工，为谨慎起见，假设于 2025 年 1 月 1 日起正式投入运营实现收益。

续：

序号	项目	运营期								
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	现金流入	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									
1.2	债券资金流入									
1.3	运营收入	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	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									
2.2	运营成本	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	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
3	净现金流量	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	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

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

## 六、潜在风险评估

### （一）潜在风险

#### 1、工程建设风险

本项目建设工程量较大，涉及专业较多，项目实施内容相对繁杂，使各个承包商容易在施工过程中产生干扰而发生事故责任推诿、相互扯皮，影响工程进度、质量。新成立的项目组也可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。由于专业知识、专业人才及管理方面的不足和困难，工程建设以及勘探、设计、施工、材料等项目实施过程中均有可能出现产品质量问题。而面对错综复杂的环境，项目实施单位的经营策略与管理水平若不能与之适应，将会带来一定的风险。

本项目具有巨大的示范效应和社会影响。如果疏于管理、把关不严，则很可能导致工程质量存在隐患，施工质量不能满足有关设计要求、国家标准，交付使用时间大大延误。这不但会招致广大人民群众的非议，造成巨大的经济损失，更会造成不良的社会反响，不利于今后类似项目的开展实施。

本项目施工期间可能会造成道路交通阻塞，居民暂时出行困难等多方面因素，应协调好、宣传好本项目建设的意义；同时施工单位应做出详尽的施工组织方案，进行交通疏导，确保居民出行安全和交通基本顺畅。

#### 2、资金筹措风险

本项目建设资金需求大，如果资金不落实，会造成项目不能顺利实施。主要风险包括：预定的投资人没有按预定方案出资而使融资计划失败；出资人经营和投资策略发生变化，国家的法律、政治、经济环境发生变化，金融市场行情变化等导致出资人出资能力和出资意愿的变化等。

### 3、政策风险

项目的政策风险因素主要包括国家政策和地方政策两个方面。国家政策对项目的主要影响包括区域产业布局调整、用地出让政策改变、征地拆迁与补偿政策变化等。这些政策的变化可能会带来建设成本的增加，影响项目的实施建设。地方政策主要为省、市制定的城市总体规划、产业发展方向、环保政策，特别是当地对环境整治项目所给予的政策，这些将直接影响项目的建设。

其它政策性风险还有国家和城市的产业政策、金融政策、建筑管理、安全管理有关条例和法规、项目建设过程的各项审批手续等。

### 4、市场风险

主要为市场分析与实际情况存在一定偏差，如国内外政治经济条件出现突发性变化，引起市场激烈震荡，导致市场需求产品数量减少，达不到预期效益；受到各方面客观条件制约，入园企业数量比预期减少时，财务效益降低等。

### 5、环境与意外事故风险

本项目在建设过程有可能造成对环境的污染和生态环

境的改变，引发环境风险；另外还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电，人员意外伤害等等；除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害也会给项目的造成严重的影响，带来潜在风险。

## 6、社会风险

对所在地不同利益群体的影响表明，项目的主要社会风险存在于：

（1）因建设可能导致项目单位与原地居民之间的社会冲突；

（2）建设过程中可能由于道路堵塞、噪声、施工事故等原因造成社会冲突。因此需要通过加强沟通、协调，制定应急预案等措施来降低可能的社会风险。

### （二）应对措施

#### 1、工程建设风险对策

加强项目单位自身的专业队伍建设，多渠道、多形式地吸引人才，充分发挥人才、政策、设施、环境等方面的优势，建立灵活的经营机制和内部激励机制，充分灌输质量意识，强化项目本身的设计、施工、监理的人员力量，提高对实施全过程的控制力，确保设计、施工的水平，并努力提高自身专业管理水平，抵御经营管理风险。

在确保参加投标企业的质量的基础上，选择拥有相应资

质、技术力量雄厚的监理单位，严把质量关、进度关、投资关。同时，设计单位加强实施过程中的技术交底、现场配合和设计变更管理，保证设计的质量、深度达到设计任务书中的要求。采用依法招标方式选择施工单位，并且在招标过程中加强资格审查，对施工单位的业绩进行认真调查和认定，杜绝施工单位中普遍存在的挂靠现象，坚决防止工程转包和违法分包现象的发生。切实选择实力强、业绩好、信誉佳的施工企业，以降低本项目的实施风险。

## 2、资金筹措风险对策

针对项目资金风险，本项目可采取如下措施：

（1）建设单位须加强资金使用监管，同时配置必要的预防资金，保证项目发生较大变化的情况下能够迅速投入资金以使项目正常进行。

（2）进一步加强与金融机构的沟通，确保贷款资金及时到位。

## 3、政策风险对策

本项目建设符合当地城市规划、土地利用规划，应加强对国家宏观经济政策、相关产业政策以及地方规定的研究，把握国家及地方政策的动态，在政策调整时，及早制定出对策，化解因政策调整而带来的风险。加强与政府相关机构的联系和沟通，及早避免相关政策带来的风险。

## 4、市场风险对策

加大招商引资的力度，认真贯彻国家和地方的园区政策，

积极接纳其他地区转移过来的企业，积极发展为产品生产企业服务的其他相关配套和第三产业，落实好税收返还政策，提高经营人员素质，制定企业入驻优惠政策，以便吸引更多企业入驻园区，取得更好的经济效益。

## 5、环境与意外事故风险对策

在项目建设过程中，应加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的影响。同时应考虑对停电、停水和可能事故的预防措施，还应充分考虑洪涝、地震等灾害的防范；严格按照规范搞好消防建设，加强消防教育。

## 6、社会风险对策

项目开工前，应做好施工组织方案，尽量减少因为施工造成的道路堵塞、噪声、施工事故等原因造成社会冲突。对周边居民造成的影响需要依靠政府、村委会，耐心做好当地居民的思想工作，争取他们的理解与支持。施工单位、建设单位、监理单位及相关部门应做好施工过程中的安全教育、预防工作，定期检查，避免施工事故造成的社会风险。

## 七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金

收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指吉首市经济开发区管委会。

主管部门负责按照园区建设项目工作要求并根据工程建设任务、成本等因素，建立本地区发行园区建设专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好园区建设专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好园区建设专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（以下无正文，为盖章页）

（本页无正文，为《湘西州吉首市 2023 年园区建设专项债券湖南吉首经济开发区标准厂房三期建设项目预期收益与融资平衡方案》盖章页）



吉首市经济开发区管委会



2023 年 3 月 14 日