

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 2 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 45,000.00 万元。其中，州本级 45,000.00 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
本级	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	25,000.00	15
本级	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	20,000.00	15
小计	-	45,000.00	-
合计	-	45,000.00	-

湘西州本级 2023 年园区建设专项债券 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预期收益与融资平衡方案

湘西州承接产业转移新材料产业园配套基础设施建设
项目拟发行园区建设专项债券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
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	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）	25,000.00	15 年	湘西高新技术产业 开发区管理委 员会

一、项目概况

（一）区域介绍

湘西土家族苗族自治州位于湖南省西北部，地处湘鄂黔渝四省市交界处。1952年8月成立湘西苗族自治区，1955年改为湘西苗族自治州，1957年9月成立湘西土家族苗族自治州。现辖7县、1市、1个经济开发区，有115个乡镇（街道）。国土面积1.55万平方公里，总人口298万人，其中以土家族、苗族为主的少数民族占80%。湘西是习近平总书记精准扶贫重要论述的首倡地，是国家西部开发、国家承接产业转移示范区、武陵山片区区域发展与，是湖南省唯一的少数民族自治州。

2022年，全州实现生产总值817.53亿元，增长3.8%。其中，第一产业增加值120.56亿元，增长3.1%；第二产业增加值237.43亿元，增长1.6%；第三产业增加值459.53亿元，增长5.2%。第一产业、第二产业、第三产业增加值占生产总值的比重分别为14.75%、29.04%、56.21%，其中工业增加值占生产总值比重为23.12%。第一、二、三产业对经济增长贡献率分别为25.83%、-6.93%、81.18%；工业对经济增长贡献率为-27.64%。2021年，全州民营经济增加值增长8.8%。实现高新技术产业增加值64.52亿元，增长18.1%，占GDP比重为8.1%。

2020-2022年，湘西土家族苗族自治州全州分别实现地

方财政收入 64.47 亿元、70.27 亿元和 74.59 亿元，政府性基金收入分别为 63.97 亿元、42.42 亿元和 35.69 亿元。

2020-2022 年湘西土家族苗族自治州财政经济数据

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（亿元）	725.11	792.1	817.5
居民人均可支配收入（万元）	1.82	1.97	2.08
一般公共预算收入（亿元）	64.47	70.27	74.59
政府性基金收入（亿元）	63.97	42.42	35.69
其中：国有土地出让收入（亿元）	60.65	39.63	33.82
政府性基金支出（亿元）	101.47	84.49	85.44
其中：国有土地出让支出（亿元）	66.07	27.46	24.06

（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
湘西州承接产业转移新材料产业园配套设施建设项目	项目总投资 120,000.35 万元，项目地点位于湘西高新区张社大道旁，建设期间为 2022 年 1 月至 2023 年 12 月。	总规划面积 600 亩，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、停车场等工程。	湘西高新技术产业开发区管理委员会	州发改[2020]43 号《关于湘西自治州吉凤建设发展有限公司<湘西州承接产业转移新材料产业园配套设施建设项目可行性研究报告>的批复》； 高新区建初设审字[2022]8 号《关于湘西州承接产业转移新材料产业园配套设施建设项目初步设计批复》； 《建设用地规划许可证》（地字第 433100202210006）； 《建设工程规划许可证》（建字第 433100202201005）；

				《建筑工程施工许可证》 433141202207010101
--	--	--	--	-----------------------------------

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、项目建设有助于增强经开区招商引资的竞争力

建设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，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。建立标准化厂房工业，为新材料企业提供良好的生产和工作环境，将极大地缩短入住企业的项目建设周期，减少企业资金投入，并且通过强化园区管理和服，增强吸引力，吸引市内外、省内外的资本、人才、技术以先进的技术集聚园区，从而使湘西广州产业园成为招商引资和项目引进工作的平台，满足对外开放交流的窗口，为大力推进招商引资工作做好铺垫。

2、项目建设有助于增加社会就业

建设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，将增加社会就业机会。西区产业园主要为中小企业服务，而中小企业具有较强的成长性和吸纳能力，园区的建设已经成为解决社会就业的重要渠道之一。目前，每年都有一大批大中专毕业生直接到中小企业就业。随着中小企业的进一步发展壮大，中小企业在扩大社会就业，提高人民生

活水平，保持社会稳定方面将发挥积极作用。

（二）社会效益分析

1、项目建设有助于精神文明建设、传播先进文化

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将成为精神文明建设的重要基地。中小企业是自主开发企业文化研究和实践的成功典范，多数中小企业都非常关注企业文化建设。在企业文化建设的过程中，不少中小企业特别重视人才的培养和使用，尤其是重视具有研究开发能力、管理经营能力的高层次人才的引进、培养和使用。工业集中区是技术人才和管理人才的聚集地，企业员工能形成浓厚的创新意识、发展意识和民族忧患意识，极大地调动职工爱国、爱党、爱岗的工作热情，将成为传播先进文化、倡导精神文明建设的重要基地。

2、项目建设有利于增加就业机会，缓解社会就业问题

园区的建设已经成为解决社会就业的重要渠道之一，本项目建设将增加高新区劳动力就业机会，吸收下岗职工与闲置工人再就业，在提高人民生活水平，保持社会稳定方面将发挥积极作用。

（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市政和产业园区基础设施领域，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。

(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 92,000.00 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 142,373.00 万元。债券存续期内，项目预期总收入 229,885.66 万元，预期总成本 61,995.27 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 167,890.39 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.18。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 1.02，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 1.14，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

建设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符合湘西高新区对外开放的整体布局，有利于优化生产力结构，对地区经济发展、改革开放、科技进步具有较强的带动、辐射和示范作用。

该项目从技术、经济、投资估算、效益分析及风险防范等方面进行全面论证，项目投资开发切实可行，经初步考核，一致认为事前绩效评估审核认定通过。

（六）项目存续期

项目资本金投资静态投资回收期为 8.49 年，本次债券存续期为 15 年，符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

（七）项目绩效目标

项目绩效目标表

项目编码	2020-433172-47-01-066616	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
主管部门及代码	湘西高新技术产业开发区管理委员会	建设单位	湘西自治州吉凤建设发展有限公司
拟申请债券资金总额（万元）	92,000.00		
其中：以前年度已发行金额	2,000.00		
本年度拟发行金额	90,000.00		
立项依据	高新区科经审【2020】43号		
长期绩效目标	建设 40 万平方米的标准厂房及附属用房，完成总投资 12 亿元。		

年度绩效目标		该项目 2021 年 12 月至 2022 年 6 月完成项目的规划用地、设计施工等前期手续；2021 年至 2023 年建成新建标准厂房及附属用房 40 万平方米；2023 年 11 月底完成配套建设道路 3.3 公里；2025 年 12 月投产运营，带动近 400 人就业，2026 年实现年均营业均收入 18251.73 万元，年均净利润 9768.28 万元。			
年度绩效指标	一级指标	二级指标	指标内容	指标值	备注
	产出指标	数量指标	建成标准厂房及附属用房	40 万平方米	合格
			建设道路	3.3 公里	合格
		质量指标	建成标准厂房及附属用房	40 万平方米	合格
			建设道路	3.3 公里	合格
		时效指标	2023 年前建成标准厂房	2 年	达标
			2023 年 11 月底配套建设道路 3.3 公里	2 年	达标
		成本指标	标准厂房	80000 万元	达标
			道路建设	594 万元	达标
	效益指标	经济效益指标	实现年均营业均收入	18251.73 万元	合格
			实现年均税金及附加	129.49 万元	合格
			实现年均总成本费用	5097.87 万元	合格
			实现年均净利润	9768.28 万元	合格
			投资回收期	8.49 年	合格
		社会效益指标	带动就业情况	400 人	合格

	生态效益指标	集约化节约化用地	50%	合格
	可持续影响指标	促进经济增长产业发展	100%	达标
	社会公众或服务对象满意度指标	当地群众满意率	100%	达标
保障措施	为确保工作开展而制定的制度和措施，如成立的专门管理机构、资金管理办法、项目管理办法、工作措施（方案、规划）等。			

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

本项目投资估算范围包括建设内容的建安工程费、工程建设其他费、预备费及建设期利息。

投资估算根据下列文件及资料编制：

1、建安工程费参照当地类似工程造价资料并结合本工程具体情况估算。

2、前期工作费按“国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知（计价格[1999]1283号）”文件规定，并参考市场价格测算。

3、建设单位管理费按财建(2002)394号收费标准测算。

4、勘察设计费按2002国家勘察设计收费标准测算。

5、施工图审查费：按照相关建设管理标准测算。

6、工程监理费：参照“关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）”文件规定，并参考市场价格测算。

7、工程招标代理费：“中华人民共和国国家计划委员会

关于招标代理服务收费管理暂行办法(计价格[2002]1980号)”文件规定，并参考市场价格测算。

8、本项目征地费按业主单位提供的资料数据计算。项目投资总额的具体构成如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	名称	估 算 价 值 (万元)				技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	指标(元/单位)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
一	第一部分 工程费用	80594.00	0.00	0.00	80594.00		400000.00	
1	标准厂房	80000.00			80000.00	m2	400000.00	2000
2	道路	594.00			594.00	km	3	1800000
2	总图公用工程	6620.01	0.00	0.00	6620.01	m2		
2.1	给排水	2800			2800.00	m2	400000	70
2.2	停车场	1020.01			1020.01	m2	60000.30	170
2.3	室外水电及消防	2800.00			2800.00	m2	400000	70
	第一部分 工程费用合计	93834.01	0.00	0.00	93834.01			
二	第二部分 工程建设其他费用							
1	征地拆迁费			9000.00	9000.00	亩	600.00	150000
2	建设单位管理费			457.67	457.67			
3	前期工作费			94.97	94.97			
4	工程设计费			679.96	679.96			
5	工程勘察费			453.31	453.31			

6	工程建设监理费			573.07	573.07			
7	招标代理费			82.42	82.42			
8	环境咨询影响费			35.00	35.00			
9	竣工图编制费			469.17	469.17			
	第二部分 工程建设其他费用			11845.56	11845.56			
三	第三部分 预备费							
1	预备费			6340.77	6340.77			
	第三部分费用合计			6340.77	6340.77			
四	建设期利息			7980.00	7980.00			
五	工程估算总投资				120000.35			

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。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总投资 120,000.35 万元，2023 年投入金额 113,000.35 万元，分年投资计划具体如下表所示

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	项目总投资	2021 年及以前	2022 年	2023 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	120,000.35	-	7,000.00	113,000.35

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	-	-	15,000.00	13,000.35	20,000.00	20,000.00
其中：专项债券金额	-	-	10,000.00	10,000.00	8,000.00	8,000.00

7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	5,000.00	113,000.35
8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	-	90,000.00

(二) 资金筹措方案

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 120,000.35 万元，其中，用于项目支出的自有资本金 28,000.35 万元，拟申请发行政府专项债券资金 92,000.00 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已于 2022 年 1 月发行政府专项债券 2,000.00 万元，本次拟申请发行 25,000.00 万元，未来拟继续申请发行 65,000.00 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	
湘西州承接产业转移新材料产业园配套基础设施	120,000.35	28,000.35	2,000.00	25,000.00	-	65,000.00	-	-	15 年

建设项 目									
----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

湘西州承接产业转移新材料产业园配套基础设施建设
项目收益主要来源于厂房出租收入。

按本项目规划条件等资料，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	500,000.00

根据项目运营计划，本项目物业中厂房全部用于出租，
根据现有的租赁意向以及类似园区经营状况，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 (m ²)		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 (m ²)	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 (m ²)	380,000.0 0	380,000.0 0	380,000.0 0	380,000.0 0	380,000.0 0	380,000.0 0

出租单价：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...
 120m² | 厂房 | 4000元/月
 湘西 | 吉首 | 乾城三智幼儿园
 出租
1.11元/m²/天
 05-31



乾州吉凤医院斜对面自建厂房仓库出租
 200m² | 仓库 | 6500元/月
 吉首 | 吉首城区 | 吉首工商花园
 出租
1.08元/m²/天
 05-05

58同城·房产
 怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化厂房出租 > 鹤城厂房出租 > 城南厂房出租

(出租) 位于国安机动车辆检测站内
 更新于2021-12-28 | 473人已浏览



7500元/月 1.35元/m²/天
185m² 建筑面积
 暂无数据 厂房类型
 暂无数据 起租面积

区域: 鹤城区 - 城南
 地址: 怀化国安车辆检测站



颜成露
 个人
 已在58注册5年
 已实名认证



微信扫码咨询

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

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: 湖南图腾电子有限公司(以下简称乙方)
地址: 湖南省吉首市乾州街道吉首经济开发区创新创业服务中心4楼
至产业园办公楼106

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,以资遵守。

第一条 项目名称及投资规模

1. 投资项目名称: 电子元件制造项目

2. 投资地址: 吉首经济开发区创新创业产业园(标三)标准厂房2#楼

第二条 厂房位置、面积、用途及用途

1. 甲方将位于吉首经济开发区创新创业产业园(标三)标准厂房2#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: 813.00㎡。

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,并遵守环保、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,用于从事电子元件制造项目。乙方保证,在租赁期

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,甲方将厂房现状向乙方交付该厂房由其进行装修,租赁日期自2022年7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,则应于租赁期满前两个月,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/㎡·月。根据乙方租赁厂房楼层及面积,乙方每月需缴纳租金贰拾壹万叁仟叁佰捌拾元整(¥213380.00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(¥2536260.00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(年租金一次性付清给予减免全年总金额的10%优惠,优惠金额不重复享受)。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: 湘西农村信用社吉首支行

甲方(印章): 吉首市腾达经济建设投资有限公司

乙方(印章): 湖南图腾电子有限公司

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: TD420230002-6

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: 湖南创汇原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: 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

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. 本合同连同附件一式四份,甲方持肆份、乙方持贰份,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 2023 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、缴纳方式和限期

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(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

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

授权人(签字):
授权人(签字): 同全

签订时间: 2022 年 12 月 31 日
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、装饰装修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/m²/月。

(<https://fangjia.gotohui.com/fjdata-194>)

房地产价格增情况表

	2021 年 (单 位: 元/ m ²)	2020 年 (单 位: 元/ m ²)	2019 年 (单 位: 元/ m ²)	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/m ² /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/m ² /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/m ² /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：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							229,885.6
租	16,411.48	16,903.82	17,410.94	17,933.26	18,471.26	19,025.40	6
合计	16,411.48	16,903.82	17,410.94	17,933.26	18,471.26	19,025.40	229,885.6
							6

（二）项目预期成本预测

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。

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 2021 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】

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

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：

项目运营成本预测表

单位：万元

项目	成本分类	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
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

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 229,885.66 万元，预期总成本 61,995.27 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 167,890.39 万元。

（二）项目融资还本付息情况

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拟共申请政府专项债 92,000.00 万元，截至目前，该项目已于 2022 年 1 月发行政府专项债券 2,000.00 万元，发行利率 3.21%，本次拟申请发行政府专项债券 25,000.00 万元，未来拟发行专项债券 65,000.00 万元，根据 2023 年 2 月份 15 年期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，即 3.66%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，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	年份	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	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基础设施建设项目	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
	合计		90,000.00	90,000.00		50,373.00	142,373.00

（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 167,890.39 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.18。

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
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

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	1.02	1.18	1.34

成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.18	1.14

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 1.02 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 1.14，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

综合湘西土家族苗族自治州各县市本次社会事业项目的投资估算与资金筹措方式、以及项目收益预测情况，对各个项目进行现金流量分析，以保证各项目在运营期间无资金短缺风险（建设期利息已被包含于建设总投资）。各项目现金流预测分析结果如下：

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现金流预测表

单位：万元

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	10,197.13	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

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

项目存在影响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因素，通过实施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。

1、社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会

治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

应对措施：施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

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湘西高新技术产业开发区管理委员会。

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。

(本页无正文，为《湘西州本级 2023 年园区建设专项
债券湘西州承接产业转移新材料产业园配套基础设施建
设项目预期收益与融资平衡方案》盖章页)

湘西土家族苗族自治州财政局



湘西高新技术产业开发区管理委员会



2023 年 3 月 2 日

湘西州本级 2023 年园区建设专项债券 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预期收益与融资平衡方案

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拟发行园区建设专项债券20,000.00万元，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
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	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）	20,000.00	15 年	湘西高新技术产业开发区管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

湘西土家族苗族自治州位于湖南省西北部，地处湘鄂黔渝四省市交界处。1952年8月成立湘西苗族自治区，1955年改为湘西苗族自治州，1957年9月成立湘西土家族苗族自治州。现辖7县、1市、1个经济开发区，有115个乡镇（街道）。国土面积1.55万平方公里，总人口298万人，其中以土家族、苗族为主的少数民族占80%。湘西是习近平总书记精准扶贫重要论述的首倡地，是国家西部开发、国家承接产业转移示范区、武陵山片区区域发展与，是湖南省唯一的少数民族自治州。

2022年，全州实现生产总值817.53亿元，增长3.8%。其中，第一产业增加值120.56亿元，增长3.1%；第二产业增加值237.43亿元，增长1.6%；第三产业增加值459.53亿元，增长5.2%。第一产业、第二产业、第三产业增加值占生产总值的比重分别为14.75%、29.04%、56.21%，其中工业增加值占生产总值比重为23.12%。第一、二、三产业对经济增长贡献率分别为25.83%、-6.93%、81.18%；工业对经济增长贡献率为-27.64%。2021年，全州民营经济增加值增长8.8%。实现高新技术产业增加值64.52亿元，增长18.1%，占GDP比重为8.1%。

2020-2022年，湘西土家族苗族自治州全州分别实现地方财政收入64.47亿元、70.27亿元和74.59亿元，政府性基金收入分别为63.97亿元、42.42亿元和35.69亿元。

2020-2022 年湘西土家族苗族自治州财政经济数据

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（亿元）	725.11	792.1	817.5
居民人均可支配收入（万元）	1.82	1.97	2.08
一般公共预算收入（亿元）	64.47	70.27	74.59
政府性基金收入（亿元）	63.97	42.42	35.69
其中：国有土地出让收入（亿元）	60.65	39.63	33.82
政府性基金支出（亿元）	101.47	84.49	85.44
其中：国有土地出让支出（亿元）	66.07	27.46	24.06

（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
湘西高新区民族医药大健康产业园及配套基础设施建设	项目总投资 135,611.04 万元，项目地点位于湘西高新区，建设期间为 2021 年 10 月-2023 年 9 月。	本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 266,668 平方米（约 400 亩）、总建筑面积 400,000 平方米。主要建设标准化厂房 360,000 平方米、综合楼 18,000 平方米、研发平台 17,500 平方米、配套用房 4,500 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 1,000 米。	湘西高新技术产业开发区管理委员会	高新区科经审〔2022〕3 号《关于湘西自治州吉凤建设发展有限公司<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可行性研究报告>的批复》； 高新区建初设审字〔2022〕12 号《关于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初步设计批复》； 《建设用地规划许可证》地字第 433100202210009； 《建设工程规划许可证》建字第 433100202201008； 《建筑工程施工许可证》433141202205310102。

湘西高新区民族医药大健康产业园及配套基础设施，项目建

设位于湘西高新区内，工程选址符合湘西高新区总体发展规划。本项目符合国家产业政策和高新区城市建设总体规划及城镇化建设的条件。项目以医药为主导的湘西高新区为主导产业集聚，融合供水、供电、产业道路等基础设施完善，实现生态优先、绿色发展，统筹生产、生活、生态三大空间，打造以民族医药大健康产业为核心，集研发、孵化、生产等多元功能于一体的专业型、集约型民族医药大健康产业园。项目建设对借力资源优势，推动民族医药大健康企业创新研发推动，加快民族医药大健康产业的发展，对实现中国制造 2025 发展目标和战略性新兴产业的重点发展目标都具有重大意义。

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、拉动高新区市域经济发展

本项目的建设将大大强化湘西高新区的功能和作用，拉动湘西高新区经济增长，就当前湘西高新区工业厂房发展现状而言，有限的发展空间遏制了基地的发展。标准化厂房建成后，将极大拓展了园区的发展空间，进一步强化工业园的功能和作用，强力推进湘西高新区的发展。将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加，土地的增值、创造就业机会等，有效拉动湘西

高新区经济的增长。

2、增强湘西高新区招商引资竞争力

本项目的建设能增强湘西高新区招商引资的竞争力，强力推进项目引进工作，促进经济发展，按照规划建设，未来五年湘西高新区做优做强以酒鬼酒、宏成制药、先伟阳光等企业为代表的民族医药和绿色食品特色产业，打造具有全国影响力的土家族苗族医药及绿色食品大健康产业化基地。积极推进园区体制机制改革创新，进一步完善园区基础设施和配套设施，全面提升产业承接能力，着力建成发展空间有保障、产业城建相融合、功能设施相适应的湘西南地区制造业承接转移新高地。

建设工业标准厂房，将为企业提供良好的生产和工作环境，通过强化服务，增强吸引力，进一步扩大对外开放，强力拓展城内外市场，吸引市内外、省内外，国内外的资本，人才、技术以及先进的管理方法、经验集聚园区，从而使工业厂房成为湘西高新区招商引资和项目引进工作的平台，对外开放交流的窗口，大力推进招商引资工作。

（二）社会效益分析

1、符合市场需求，有助于提升企业竞争力

改革促进医药行业发生了翻天覆地的变化，同时我们也不可忽视，近年来医保和医疗机构控费力度不断加大，控费背景下需求侧拉动行业增长动力弱化。本项目建设将充分发挥技术领先优势与人才优势，通过企业技术改造提升技术水平，购置先进的技

术装备，采用规模化生产经营，提升企业市场竞争力，充分利用本地优势资源，大力发展高性能医药产业，是符合市场需求，有助于提升企业竞争力的必要措施。

2、优化规划园区功能布局，集约土地、加强节能减排，实现可持续发展

项目的建设是根据湘西州高新区功能分区组团式布局形态，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，结合湘西高新区经济和产业特色进行科学规划和合理布局。项目的实施，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。土地集约利用可以减少土地投入，提高园区用地布局和产业集聚程度。集聚所产生的规模效益，是整体集中布局，集约利用土地，以减少道路、管线等基础设施投资和运行费用，以便提供更完善的基础设施和社会服务，提高园区的经济效益和社会效益。同时带动其他组团的发展，完善园区的总体布局。

本项目根据工业厂房建设规范、使用流程“定置”合理规划，按照建筑使用功能合理设定主通道、安全通道、人行通道的最佳宽度；厂房内各功能区域的合理划分，使项目因其合理的规划布局达到生产运输线路最短，生产空间流程最优化，资源共享，公共空间最大限度使用等效果，从而实现节约资源，节能减排等，

实现可持续发展。

(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领域，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

本项目已完成立项，湘西高新区管理委员会已出具湘西自治州吉凤建设发展有限公司《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》的批复（2022年2月18日）。项目代码：2202-433100-04-01-364135。已取得建筑用地规划许可证，建字第433100202210009号（2022年4月28日），已取得建筑工程规划许可证，建字第433100202201008号（2022年4月29日）。湘西高新区住房和城乡建设局出具了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初步设计批复（2022年5月17日），湘西自治州吉凤建设发展有限公司《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》概算的批复。（2022年5月19日），最终取得建筑工程施工许可证，编号433141202205310102（2022年5月31日）。已完成部分报建相关工作，具有较高的成熟度。

(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 84,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 20,000.00 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 130,153.50 万元。债券存续期内，项目预期总收入 269,794.08 万元，预期总成本 74,369.13 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 195,424.96 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.50。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 1.29，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 1.44，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

综合绩效评估情况，我们认为本次申请的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绩效目标指向明确，方案总体可行，资金来源符合相关规定，筹资风险具有一定的可控性，投入产出及效果较匹配，成本测算依据较充分，测算相对合理，项目实施后具有一定的经济社会效益，评估过程经调查研究及科学论证，符合实际，建议立项实施。

（六）项目存续期

项目资本金投资静态投资回收期为 13.93 年，本次债券存续期为 15 年，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		2202-433100-04-01-364135		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	
主管部门及代码		湘西高新技术产业开发区管理委员会		建设单位		湘西自治州吉凤建设发展有限公司	
拟申请债券资金总额（万元）	84,000.00						
其中：以前年度已发行金额	5,000.00						
本年度拟发行金额	79,000.00						
长期绩效目标	建成 40 万平方米厂房，完成总投资 13.56 亿元						
年度绩效目标	该项目 2022 年 2 月至 2022 年 5 月完成项目的规划用地、设计施工等前期手续；2022 年 6 月至 2023 年 6 月底建成标准厂房 40 万平方米；2023 年 12 月底完成室内装修及设备调试，道路建设 1 公里；2024 年 1 月投产运营，2024 年实现年均营业收入 14092.75 万元，年均净利润 10382.15 万元。						
年度绩效指标	一级指标	二级指标	指标内容		指标值		备注
	产出指标	数量指标	建成标准厂房		40 万平方米		合格
			建设道路		1 公里		合格
		质量指标	建成标准厂房		40 万平方米		合格
			建设道路		1 公里		合格
		时效指标	2023 年前建成标准厂房		2 年		达标
			2023 年 8 月前完成道路建设 1 公里，12 月底前完成室内装修及设备调试		6 月		达标
		成本指标	标准厂房		80,000 万元		达标
			道路建设		5,000 万元		达标

	效益指标	经济效益指标	实现年均营业收入	17,986.27 万元	合格
			实现年均税金及附加	1,779.32 万元	合格
			实现年均总成本费用	4,929.85 万元	合格
			实现年均净利润	13,056.42 万元	合格
			投资回收期	13.93	合格
		社会效益指标	带动就业情况	300 人	合格
		生态效益指标	集约化节约化用地	50%	合格
		可持续影响指标	促进经济增长产业发展	100%	达标
		社会公众或服务对象满意度指标	当地群众满意率	100%	达标
保障措施	为确保工作开展而制定的制度和措施，如成立的专门管理机构、资金管理办法、项目管理办法、工作措施（方案、规划）等。				

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、法律法规依据

（1）国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

（2）国家和有关部门颁布的有关财会等方面的政策、法规；

（3）项目所在地有关税收、劳动工资管理制度和社会保障等有关规定；

（4）国家计委编写的《投资项目可行性研究报告》（02版）；

(5) 各项材料、燃料及动力消耗均按生产工艺定额及湘西州现行价格计算;

(6) 各专业提供的基础条件。

2、取价依据

(1) 工程费用

土建工程及安装工程《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、《湖南省住房和城乡建设厅关于印发2020《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》的通知》(湘建价〔2020〕56号)为依据,并参照湘西州目前的市场价格及类似工程估算指标进行估算。

(2) 工程建设其他费用

工程建设其他费用根据项目实际情况,计列了建设单位管理费、勘察设计费、建设监理费、前期咨询费等,工程建设其他费用按国家相关文件规定计算。

(3) 预备费

本项目预备费按工程费用和工程建设其他费用的8%计取。

项目投资总额的具体构成如下表所示:

项目投资估算表

序号	工程或 费用名称	单位	数量	单价 (元)	建筑工程 费 (万元)	设备购置 费 (万元)	安装工程 费 (万元)	其他费用 (万元)	合计 (万元)	比例	备注
一	工程费用				102934.64	2376.59	12627.27	0.00	117938.50	86.97%	
(一)	民族医药 大健康产业 园				85931.89	2376.59	12627.27	0.00	100935.75		
1	标准厂房	m2	360000.00	2280.00	72000.00	1652.40	8427.60	0.00	82080.00		
1.1	主体工程	m2	360000.00	1500.00	54000.00				54000.00		
1.2	装饰工程	m2	360000.00	500.00	18000.00				18000.00		
1.3	给排水工程	m2	360000.00	100.00			3600.00		3600.00		
1.4	空调通风工程	m2	360000.00	50.00		270.00	1530.00		1800.00		
1.5	电力照明工程	m2	360000.00	80.00		1382.40	1497.60		2880.00		
1.6	弱电工程	m2	360000.00	50.00			1800.00		1800.00		
2	综合楼	m2	18000.00	2740.00	3780.00	166.32	985.68	0.00	4932.00		
2.1	主体工程	m2	18000.00	1500.00	2700.00				2700.00		
2.2	装饰工程	m2	18000.00	600.00	1080.00				1080.00		

序号	工程或 费用名 称	单位	数量	单价 (元)	建筑工 程费 (万 元)	设备购 置费 (万 元)	安装工 程费 (万 元)	其他费 用 (万 元)	合计 (万 元)	比例	备注
2.3	给排水工 程	m2	18000.00	100.00			180.00		180.00		
2.4	空调通风 工程	m2	18000.00	360.00		97.20	550.80		648.00		
2.5	电力照明 工程	m2	18000.00	80.00		69.12	74.88		144.00		
2.6	弱电工程	m2	18000.00	100.00			180.00		180.00		
3	研发平台	m2	17500.00	2740.00	3675.00	161.70	958.30	0.00	4795.00		
3.1	主体工程	m2	17500.00	1500.00	2625.00				2625.00		
3.2	装饰工程	m2	17500.00	600.00	1050.00				1050.00		
3.3	给排水工 程	m2	17500.00	100.00			175.00		175.00		
3.4	空调通风 工程	m2	17500.00	360.00		94.50	535.50		630.00		
3.5	电力照明 工程	m2	17500.00	80.00		67.20	72.80		140.00		
3.6	弱电工程	m2	17500.00	100.00			175.00		175.00		
4	配套用房	m2	4500.00	2540.00	855.00	41.58	246.42	0.00	1143.00		

序号	工程或 费用名称	单位	数量	单价 (元)	建筑工程 费 (万元)	设备购置 费 (万元)	安装工程 费 (万元)	其他费用 (万元)	合计 (万元)	比例	备注
4.1	主体工程	m2	4500.00	1500.00	675.00				675.00		
4.2	装饰工程	m2	4500.00	400.00	180.00				180.00		
4.3	给排水工程	m2	4500.00	100.00			45.00		45.00		
4.4	空调通风工程	m2	4500.00	360.00		24.30	137.70		162.00		
4.5	电力照明工程	m2	4500.00	80		17.28	18.72		36.00		
4.6	弱电工程	m2	4500.00	100			45.00		45.00		
5	配套工程 及其它				5621.89	354.59	2009.27	0.00	7985.75		
5.1	道路工程	m2	75292.68	350	2635.24				2635.24		
5.2	园林工程	m2	35875.18	260	932.75				932.75		
5.3	场地平整 挖运方量	m³	294090.37	28	823.45				823.45		
5.4	场地平整 挖运填方 量	m³	147045.19	12	176.45				176.45		

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价(元)	建筑工程费(万元)	设备购置费(万元)	安装工程费(万元)	其他费用(万元)	合计(万元)	比例	备注
5.5	给排水工程	m2	111167.86	90		150.08	850.43		1000.51		
5.6	电力照明工程	m2	111167.86	50		83.38	472.46		555.84		
5.7	弱电工程	m2	111167.86	30		50.03	283.48		333.51		
5.8	停车场	m2	26350.00	400	1054.00				1054.00		
5.9	充电桩	个	158	30000		71.10	402.90		474.00		
(二)	配套道路				17002.75	0.00	0.00	0.00	17002.75		
1	吉凤东大道				17002.75	0.00	0.00	0.00	17002.75		
1.1	车行道	m2	19081	680	1297.51				1297.51		
1.2	人行道	m2	5367	260	139.54				139.54		
1.3	土石方工程				9465.47	0.00	0.00	0.00	9465.47		
1.3.1	清除表土	m3	35953	20	71.91				71.91		
1.3.2	挖土方	m3	245414	28	687.16				687.16		运距 10km
1.3.3	挖石方	m3	1000656	65	6504.26				6504.26		运距 10km
1.3.4	弃方	m3	972186	15	1458.28				1458.28		运距 10km

序号	工程或 费用名 称	单位	数量	单价 (元)	建筑工 程费 (万 元)	设备购 置费 (万 元)	安装工 程费 (万 元)	其他费 用 (万 元)	合计 (万 元)	比例	备注
1.3.5	利用土石 回填碾压	m3	247953	30	743.86				743.86		
1.4	附属工程				3741.23	0.00	0.00	0.00	3741.23		
1.4.1	喷播植草 灌	m3	29093	28	81.46				81.46		
1.4.2	三维网	m3	29496	65	191.72				191.72		
1.4.3	植被防护	m3	49517	165	817.03				817.03		
1.4.4	浆砌石边 沟	m3	2020	550	111.10				111.10		
1.4.5	主动加固 网	m3	23726	280	664.33				664.33		
1.4.6	路堑格构 梁护坡	m3	3145	2480	779.96				779.96		
1.4.7	截水沟	m3	441	580	25.58				25.58		
1.4.8	现浇平台 沟	m3	151	1200	18.12				18.12		
1.4.9	急流槽	m3	280	550	15.40				15.40		
1.4.10	清淤换填	m3	41461	250	1036.53				1036.53		

序号	工程或 费用名 称	单位	数量	单价 (元)	建筑工 程费 (万 元)	设备购 置费 (万 元)	安装工 程费 (万 元)	其他费 用 (万 元)	合计 (万 元)	比例	备注
1.5	排水工程				424.59	0.00	0.00	0.00	424.59		
1.5.1	钢筋砼排 水管 D1200 (雨水 管)	m	194	2880	55.87				55.87		
1.5.2	钢筋砼排 水管 D1000 (雨水 管)	m	291	2660	77.41				77.41		
1.5.3	钢筋砼排 水管 D800 (雨水 管)	m	316	2230	70.47				70.47		
1.5.4	钢筋砼排 水管 D600 (雨水 管)	m	194	1880	36.47				36.47		

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价(元)	建筑工程费(万元)	设备购置费(万元)	安装工程费(万元)	其他费用(万元)	合计(万元)	比例	备注
1.5.5	钢筋砼排水管 D400 (污水管)	m	1221	1510	184.37				184.37		
1.6	涵洞工程 (圆管涵 1*1m)	m	68	2480	16.86				16.86		
1.7	照明工程	m	1000	3500	350.00				350.00		含指路、电话、公交站照明、交警指示电源
1.8	交通设施工程	m	1000	1500	150.00				150.00		
1.9	绿化景观工程				173.80	0.00	0.00	0.00	173.80		
1.9.1	人行道树	m	789	2000	157.80				157.80		
1.9.2	附属设施	m	1000	160	16.00				16.00		

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价(元)	建筑工程费(万元)	设备购置费(万元)	安装工程费(万元)	其他费用(万元)	合计(万元)	比例	备注
	工程										
1.10	燃气工程	m	1000	550	55.00				55.00		
1.11	给水工程	m	1000	750	75.00				75.00		
1.12	弱电工程	m	1000	600	60.00				60.00		
1.13	电力工程 预埋	m	1000	1800	180.00				180.00		
1.14	管沟工程	m	1000	5800	580.00				580.00		
1.15	施工期间 设施工程	m2	3250	350	113.75				113.75		
1.16	附属设施	m	1000	1800	180.00				180.00		含公交车站、铁栏杆、消防栓、电话亭、垃圾箱等
二	工程其他费用							4516.17	4516.17	3.33%	
1	建设单位							319.48	319.48		财建

序号	工程或 费用名称	单位	数量	单价 (元)	建筑工程 费 (万元)	设备购置 费 (万元)	安装工程 费 (万元)	其他费用 (万元)	合计 (万元)	比例	备注
	管理费										〔2016〕 504号
2	工程设计 费							590.67	590.67		计价格 〔2002〕 10号+发 改价格 〔2015〕 299号
3	工程勘察 费							152.08	152.08		计价格 〔2002〕 10号+发 改价格 〔2015〕 299号
4	工程监理 费							409.62	409.62		湘监协 〔2016〕2 号
5	概算编制 费							26.96	26.96		湘建价协 〔2016〕

序号	工程或 费用名称	单位	数量	单价 (元)	建筑工程 费 (万元)	设备购置 费 (万元)	安装工程 费 (万元)	其他费用 (万元)	合计 (万元)	比例	备注
											25 号
6	概算审核 费							16.67	16.67		湘建价协 〔2016〕 25 号
7	标底编制 费							74.19	74.19		湘建价协 〔2016〕 25 号
8	标底审核 费							52.47	52.47		湘建价协 〔2016〕 25 号
9	结算审核 费							117.07	117.07		湘建价协 〔2016〕 25 号
10	建设工程 交易服务 费							16.77	16.77		湘价服 〔2009〕 157 号
11	项目前期 工作咨询							47.12	47.12		计价格 〔1999〕

序号	工程或 费用名 称	单位	数量	单价 (元)	建筑工 程费 (万 元)	设备购 置费 (万 元)	安装工 程费 (万 元)	其他费 用 (万 元)	合计 (万 元)	比例	备注
	费										1283 号
12	环境影响 咨询服务 费							13.59	13.59		计价格 〔2002〕 125 号
13	劳动安全 卫生评审 费							27.95	27.95		按建安工 程费×0.1%
14	工程保险 费							83.84	83.84		按建安工 程费×0.3%
15	场地准备 及临时设 施费							139.74	139.74		按建安工 程费×0.5%
16	质量检测 费							27.95	27.95		按建安工 程费×0.1%
17	报建费	m2	400000	60				2400.00	2400.00		
三	预备费							9796.37	9796.37	7.22%	
1	基本预备 费							9796.37	9796.37		(一+二) *8%

序号	工程或 费用名称	单位	数量	单价 (元)	建筑工程 费 (万元)	设备购置 费 (万元)	安装工程 费 (万元)	其他费用 (万元)	合计 (万元)	比例	备注
四	建设投资				102934.64	2376.59	12627.27	14312.54	132251.04	97.52%	一+二+三
五	建设期利息							3360.00	3360.00	2.48%	债券利率 为 4%
六	总投资合计				102934.64	2376.59	12627.27	17672.54	135611.04	100%	

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。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总投资 135,611.04 万元，2023 年投入金额 98,611.04 万元，分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	项目总投资	2021 年及以前	2022 年	2023 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	135,611.04	21,000.00	16,000.00	98,611.04

2023 年度，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分月投资计划具体如下表所示：

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	10,000.00	10,000.00	20,000.00
其中：专项债券金额	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
20,000.00	20,000.00	8,611.04	-	-	-	98,611.04
20,000.00	15,000.00	4,000.00	-	-	-	79,000.00

（二）资金筹措方案

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 135,611.04 万元，其中，用于项目支出的自有资本金 51,611.04 万元，拟申请发行政府专项债券资金 84,000.00 万元。截至目前，

该项目已发行政府专项债券 5,000.00 万元，本次拟申请发行 20,000.00 万元，未来拟继续申请发行 59,000.00 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	
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	51,611.04	5,000.00	20,000.00	-	59,000.00	-	-	15 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

本项目建设收益主要来源于厂房出租、停车位出租和充电桩服务收入。

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物业情况如下：

项目物业可供出租面积表

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
--	-----	---	--------

本项目不属于企业与企业、企业与个人等商业运作模式，基于政府及其部门与其他市场主体的关系，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（m ² ）		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（m ² ）	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（m ² ）	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

1、厂房出租单价：选取 2022 年周边物业出租案例情况(2022



可用于洗车，修车，可做厂房，仓库，交通便利，可进...


120m² | 厂房 | 4000元/月

湘西 | 吉首 | 乾城三智幼儿园

出租

1.11元/m²/天

05-31



乾州吉凤医院斜对面自建厂房仓库出租


200m² | 仓库 | 6500元/月

吉首 | 吉首城区 | 吉首工商花园

出租

1.08元/m²/天

05-05



怀化58同城 > 怀化房产信息 > 怀化厂房出租 > 鹤城厂房出租 > 城南厂房出租

(出租) 位于国安机动车辆检测站内

更新于2021-12-28

473人已浏览

搜房源

免费

☆ 收藏

1人气

7500元/月

1.35元/m²/天

185m²

建筑面积

暂无数据


厂房类型

暂无数据

起租面积

区域：鹤城区 - 城南

地址：怀化国安车辆检测站  [地图](#)




颜成露

个人

已在58注册5年

 已实名认证



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

27

25 元/m²/月。(<https://fangjia.gotohui.com/fjdata-194>)

房地产价格增情况表

	2021 年 (单 位: 元/m ²)	2020 年 (单 位: 元/m ²)	2019 年 (单 位: 元/m ²)	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。

2、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。

3、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，其中电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/m ² /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/m ² /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/m ² /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：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

（二）项目预期成本预测

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。

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、燃料及动力费、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；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】

		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	50709	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。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：

项目运营成本预测表

单位：万元

项目	成本分	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
----	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

	类						
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
	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项目	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

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

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预期总收入 269,794.08 万元，预期运营成本 74,369.13 万元，项目净收益 195,424.96 万元。

（二）项目融资还本付息情况

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，已发行政府专项债券 5,000.00 万元，本次拟发行专项债券 20,000.00 万元，未来拟发行专项债券 59,000.00 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，预测利率为 3.66%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

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还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：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
湘西高新区民族医药大健康产业园及配套基础设施建设项目	2022	-	5,000.00	-	5,000.00	92.75	92.75
	2023	5,000.00	79,000.00	-	84,000.00	551.50	551.50
	2024	84,000.00	-	-	84,000.00	3,076.90	3,076.90
	2025	84,000.00	-	-	84,000.00	3,076.90	3,076.90
	2026	84,000.00	-	-	84,000.00	3,076.90	3,076.90
	2027	84,000.00	-	-	84,000.00	3,076.90	3,076.90
	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

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
	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

（三）项目融资平衡情况

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偿债资金来源为厂房出租、停车位出租和充电桩服务收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 195,424.96 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.50。

项目收益覆盖情况表

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
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

同时，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	1.29	1.50	1.71
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.56	1.50	1.44

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 1.29，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 1.44，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，对项目申请地方政府专项债券资金现金流情况分析（建设期利息已被包含于建设总投资），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														
			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	13,548.58	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

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

民族医药产业主要风险一般包括政治风险与政策风险、宏观经济、市场风险、资金运作风险、企业风险等。此外，本项目具有投资大、建设期较长的特点，存在着土地预期收入实现风险及财务风险。因此，在开发过程中，要加强投资的管理、工程进度的管理，并采取有效的措施，进行科学的财务运作，尽量避免和减少风险因素的发生。

1、自然风险。自然风险是指由于自然因素的不确定性对民族医药产业经销商和经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。本项目所在区域自然风险基本不存在。

2、政策风险。国家对行业的调控政策，对民族医药产业的税收政策，以及环保政策变化、建筑安全条例变化、审批手续过程、法律变化以及政府对民族医药产业投资等政策影响的不确定性，都会对民族医药产业开发和需求发生影响。因此，政策因素对本项目开发效益会产生一定的影响。

3、宏观经济风险。由于国家经济形势（如市场需求、利率、税率、汇率等）变动导致民族医药产业开发商经济上的损失而造成的风险。

4、区域市场风险。若到时宏观上出现不景气的局面，则租赁价格及土地市场价格将达不到预期的价格，影响整个投资回报率。

（二）应对措施

1、深入调查、科学预测，建立科学有效的决策机制

本项目建设投资大、周期长、风险多，因此要深入调查研究分析市场需求，科学确定投资计划，对项目的各种可能方案进行可行性论证，评估方案风险发生的概率和损失程度，权衡利弊，选出最优投资方案。投资决策在整个投资过程始点起着根本性的作用，大量失败的投资项目是由投资决策的失误导致的。此外，要提高决策者的决策水平，建立科学有效的决策机制，杜绝和减少决策失误。

2、加强民族医药产业项目投资管理，增强抵御经营风险能力

本项目投资一经选用，就应付诸实施。项目经营风险大小处决于项目获利能力和投资回收能力。防范项目经营风险，一是应加快项目建设进度，节约项目投资，优质高效建好项目。二是加强项目经营管理，增强其投资回收能力，通过增加财务收入，节约财力支出，实现经营现金净流量最大化，以达到尽快回收项目投资目的，从而有利于防范经营风险。

3、严格的管理制度

在营运过程中，通过严格的制度管理可以避免大部分风险。因此，要有严格的规章制度，将工作中出现的责任落实到人，并结合相关的奖惩制度，将人为原因造成的失误降到最低。对于可能出现问题的地方应制定专门的审核制度，将操作流程进行标准化处理，对整个民族医药产业制度化管理，

保证系统的顺畅营运。一方面要对信息系统和硬件设备进行专门的检修和保养，避免硬件的故障造成民族医药产业生产环节中的差错；另一方面，服务流程尽量标准化，有章可循，减少人为原因造成的风险。

4、建立稳定的合作伙伴关系

项目开展初期，可以考虑强强联合，降低风险，与有丰富经验大型民族医药产业或相关行业的大型企业建立长期合作伙伴关系，以增加企业在营运过程中的抗风险能力。

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湘西高新技术产业开发区管理委员会。

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。

(本页无正文，为《湘西州本级 2023 年园区建设专项债券
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
预期收益与融资平衡方案》盖章页)

湘西土家族苗族自治州财政局



湘西高新技术产业开发区管理委员会



2023 年 3 月 2 日