

湖南省长沙市 2021 年社会事业专项债券 项目预期收益与融资平衡方案



湖南省长沙市 2021 年社会事业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 6,700.00 万元。其中长沙市本级 6,700.00 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
长沙市本级	麓山景区基础设施配套建设项目	6,700.00	20 年
合计		6,700.00	

**长沙市本级 2021 年社会事业建设专项债券
麓山景区基础设施配套建设项目
预期收益与融资平衡方案**

2021 年 9 月

长沙市本级 2021 年社会事业建设专项债券 麓山景区基础设施配套建设项目 预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

长沙市，湖南省省会，是湖南省的政治、经济、文化、交通和科教中心，更是我国中南地区重要的交通和航运中心，京广高铁、沪昆高铁、长益常高铁在此交汇，2019 年黄花机场吞吐量 2691 万人次，全国排名第 15 位。长沙是全国文明城市，两型社会试验区，中南地区重要工商业城市，长江中游城市群中心城市之一，也是长株潭城市群中的核心。湘江为长沙最重要的河流，境内长度约 75.00 公里，自南向北贯穿长沙城区，把城市分为河东和河西两大部分。河东以商业经济为主，河西以文化教育为主。位于河西岳麓山下的岳麓书院作为世界上最古老的学府之一，是湖南文化教育的象征。

长沙是首批国家历史文化名城，历经三千年城名、城址不变，有“屈贾之乡”、“潇湘洙泗”之称。存有马王堆汉墓、三国吴简、铜官窑等历史遗迹。凝练出“经世致用、兼收并蓄”的湖湘文化和“心忧天下、敢为人先”的长沙精神。

目前，长沙市下辖 9 个区（市）县分别为长沙市区（芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、望城区）及浏阳市、宁乡市、长沙县；拥有 5 个国家级开发区和 1 个国家级新区——湘江新区，2020 年实现地区生产总值（GDP）121,425,200.00 万元。

长沙市 2018-2020 年财政经济数据

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值	110,034,100.00	115,742,214.00	121,425,200.00
居民人均可支配收入（元）	44,647.00	48,724.00	51,477.60
一般公共预算收入	8,797,072.00	9,502,290.00	11,000,910.00
政府性基金收入	5,981,591.00	8,592,141.00	10,934,138.00
其中：国有土地出让收入	5,429,737.00	8,040,178.00	10,436,095.00
政府性基金支出	6,606,264.00	9,459,393.00	13,552,661.00
其中：国有土地出让支出	6,316,301.00	8,640,339.00	8,908,534.00

长沙市本级 2018-2020 年财政经济数据

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一般公共预算收入	4,111,114.00	4,222,551.00	4,483,240.00
政府性基金收入	3,087,604.00	4,189,155.00	6,022,792.00
其中：国有土地出让收入	2,801,718.00	3,887,188.00	5,755,088.00
政府性基金支出	3,497,195.00	4,214,410.00	6,026,219.00
其中：国有土地出让支出	3,336,503.00	3,744,955.00	3,360,258.00

（二）项目基本信息

长沙市岳麓山风景名胜区麓山景区管理处是长沙市岳麓山风景名胜区管理局（以下简称管理局）直属副县级差额拨款事业单位。其前身成立于 1957 年 1 月 15 日长沙市人民委员会批准的长沙市岳麓山管理所，同年改称长沙市岳麓山园林管理所，1963 年 9 月 20 日，经长沙市编制委员会编干字（63）25 号文批准，改名为长沙市岳麓山管理处。1993 年根据《关于明确长沙市岳麓山公园管理处机构级别的通知》（市编委字[1993 年]25 号）文件精神，升格为副县级公益二类差额拨款事业单位，2002 年根据《关于成立长沙市岳麓山风景名胜区麓山景区管理处和

橘子洲景区管理处的通知》（长编委发〔2001 年〕9 号）更名为“长沙市岳麓山风景名胜区麓山景区管理处”。2010 年 12 月由市园林局成建制移交岳麓山风景名胜区管理局。

主要宗旨和业务范围为：提供休闲场所，丰富人民群众文化生活。休闲场所提供，公园设施维护与管理，公园绿地管理，公园游览与娱乐项目组织管理，植物栽培与养护，濒危植物研究与保护，名胜古迹保护管理。

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
麓山景区基础设施配套建设项目	<p>项目总投资 41,594.17 万元。</p> <p>项目位于：本项目拟建地址位于长沙市岳麓山风景名胜区麓山景区。</p> <p>项目计划建设时间：2020 年 11 月-2023 年 11 月，计划于 2023 年 12 月投入运营。</p>	麓山景区设施配套建设项目包括以下项目，分别是麓山文化园、麓山书舍、电视塔区域改造、麓山景区智慧景区打造、索道及交通组织优化等。	长沙市岳麓山风景名胜区管理局	长发改审（2020）75 号《关于麓山景区基础设施配套建设项目可行性研究报告的批复》

本期债券募集资金不用于货币化安置。

1. 项目地址

本项目拟建地址位于长沙市岳麓山风景名胜区麓山景区。

2. 项目建设内容

麓山景区基础设施配套建设项目包括以下项目，分别是：a) 麓山文化园 b) 麓山书舍、c) 电视塔区域改造、d) 麓山景区智慧景区打造、e) 索道及交通组织优化等。

3.项目计划建设时间

本项目建设工期为 36 个月，即 2020 年 11 月-2023 年 11 月，

具体施工进度按项目最终报建进度安排。

4.项目运营时间

项目计算期 33 年，其中建设期 3 年，运营期 30 年。

麓山景区基础设施配套建设项目已取得的上述审批文件及相关图表数据来源已经通过湖南金州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

随着社会的发展，旅游业在城市经济发展中的产业地位、经济作用逐步增强，旅游业有着强大的关联带动作用，旅游业的发展可以带动相关产业的发展。据统计，旅游消费对住宿业的贡献率超过 90%，对民航和铁路客运的贡献率超过 80%，对景区景点的贡献率接近 80%，对公路客运的贡献率超过 60%，对文化娱乐的贡献率超过 50%，对餐饮业和商品零售业的贡献率接近或超过 40%。所以，通过本项目的实施，进一步完善麓山景区的基础配套设施，促进旅游业的发展，这种连带功能及效应，能够有效促进长沙市产业结构优化，保障长沙市经济持续发展。

综上所述，项目建成后将取得良好的经济效益，项目具有较强的抗风险能力，项目在经济上是可行的。

（二）社会效益分析

项目建设有利于完善麓山景区基础配套设施，改善景区形象，提升景区品质，丰富景区内涵促进麓山景区社会经济快速发展。

1、项目建设有利于提升长沙城市形象和品位

岳麓山风景名胜区位于国家首批历史文化名城长沙市西岸，依江面市，是湖湘文化传播基地和爱国主义教育的示范基地。景区集“山、水、洲、城”于一体，是长沙旅游资源的精辟概括和最大亮点，这种“名山、碧水、绿洲、古城”的生态格局在世界城市构架中也极为罕见，代表着长沙独一无二的城市形象，是长沙城市对外开放的“窗口”和精品名片。麓山景区作为岳麓山风景名胜，对其基础设施进行配套建设，有利于提升麓山景区整体的旅游品质和旅游形象，从而提升长沙城市形象和品位。

2、项目建设是景区可持续发展建设的需要项目建设可完善景区配套服务设施。麓山景区旅游资源丰富，以博大精深的湖湘文化为主要特色，吸引着越来越多的游客，而随着麓山景区旅游业的发展，游客量逐年增加，对景区内相应配套设施的要求日渐提高，该项目的建设有利于完善景区基础配套设施，创造一流的发展环境，提高麓山景区旅游接待能力，促进景区和社会经济的持续发展。

对标国家 5A 级景区创建标准，麓山景区基础设施有待完善。从《旅游景区质量等级的划分与评定》来看，尤其注重游客体验，该项目的建设可以更好的为游客提供良好的旅游氛围。此外，麓山景区作为一个国家级 5A 级景区，其基础设施是相对落后的，为继续挂牌国家 5A 级景区，对景区基础设施配套建设势在必行。该项目社会效益非常明显。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

麓山景区基础设施配套建设项目总投资为 41,594.17 万元，包括建筑工程费、安装工程费、预备及工器具购置费、工程其他费用、工程建设其他费用、工程预备费等。

项目投资估算表

单位：万元

项目	麓山文化园	麓山书舍	电视塔区域改造	麓山景区智慧景区打造	索道及交通组织优化	小计
建筑工程费	3,376.57	5,322.87	1,729.02	1,673.00	18,466.91	30,568.37
安装工程费	75.00	756.15	580.08	0.00	1,081.29	2,492.52
设备及工器具购置费	0.00	180.00	180.00	0.00	52.00	412.00
工程其他费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
工程建设其他费用	266.2	482.72	191.97	129.03	1,511.66	2,581.58
工程预备费	386.84	734.99	270.79	193.42	2,409.12	3,995.16
建设期利息	1,544.54					1,544.54
合计	-	-	-	-	-	41,594.17

参考依据：

- (1) 麓山景区基础设施配套建设项目；
- (2) 设计图纸：本方案设计图纸及相应说明；
- (3) 《湖南省建筑工程消耗量标准》（2020 年版）、《湖南省园林工程消耗量标准》（2020 年版）；
- (4) 《湖南省建筑概算定额》；
- (5) 省建设厅湘建价[2016]160 号、财税[2016]36 号、湘建价[2017]165 号文件及相关规定；
- (6) 人工费执行湘建价[2017]165 号进行调整，材料费根据

长沙市建设造价 2020 年第三期建安工程材料预算价格及市场价。

麓山景区基础设施配套建设项目前期投入金额,分年度投资金额。具体如下表所示:

项目投资分年计划表

单位: 万元

序号	项目名称	总投资	2021 年	2022 年	2023 年
1	麓山景区基础设施配套建设项目	41,594.17	13,864.72	13,864.72	13,864.73

2021 年度项目投资分月计划表

单位: 万元

月度	1-8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额	6,743.20	1,780.40	1,780.40	1,780.40	1,780.40	13,864.72
其中: 专项债券金额	0	1,675.00	1,675.00	1,675.00	1,675.00	6,700.00

(二) 资金筹措

麓山景区基础设施配套建设项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 41,594.17 万元,其中,用于项目支出的资本金 12,494.17 万元(资本金将根据项目进度逐步到位),拟申请发行政府专项债券资金 29,100.00 万元。本次拟申请发行 6,700.00 万元,未来计划 2021 年再次申请发行 20 年期政府专项债 3,300 万元,2022 年拟申请发行 15 年期政府专项债发行 10,000.00 万元,2023 年拟申请发行 9,100.00 万元。

麓山景区基础设施配套建设项目资金筹措表

单位: 万元

项目名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
	资本金	计划申请发行政府专项债券金额			
麓山景区基础设施配套建设项目	12,494.17	29,100.00	6,700.00	2021 年湖南省社会事业专项债券（九期）-2021 年湖南省政府专项债券（四十一期）	20 年

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

麓山景区基础设施配套建设项目收益主要来源于景区配套服务收入（索道、观光摆渡车）、停车场收入等。

景区游客规模增长预测表

年份（年）	游客量（万人次）	备注
2021	841.3	项目建设发展期游客量每年增长 3%
2022	866.54	
2023	892.54	
2024	919.32	
2025	946.9	
2026	975.3	
2027	1004.56	
2028	1005.57	项目平稳发展期，游客量每年增长 0.1%
2029	1006.57	
2030	1007.58	
2031	1008.59	
2032	1009.59	
2033	1010.6	
2034	1011.61	
2035	1012.63	
2036	1013.64	

2037	1014.65	
2038	1015.67	
2039	1016.68	
2040	1017.7	

根据麓山景区游客规模增长预测表（显示，预计 2023 年游客按照 892.54 万人次/年计算。

《湖南省景区门票及相关服务价格管理办法》称相关服务价格是指为游览景区的配套服务，包括收取的讲解费、交通运输服务（包括索道、缆车、电车、电梯、汽车、索道等）费用等。

麓山景区主要为景区配套服务收入（索道、观光摆渡车）、停车场收入进行收费。具体如下：

1、景区配套服务收入

1.1 索道

考虑景区 10%的游客乘坐索道，另外根据《湖南省景区门票及相关服务价格管理办法》及参考湖南周边同类景区索道价格，本项目考虑按 30 元/人计算，则建成后第一年索道收入为 $892.54 \times 0.10 \times 30 \approx 2677.62$ 万元。

1.2 观光摆渡车

考虑景区 16%的游客乘坐观光摆渡车梯，另外根据《湖南省景区门票及相关服务价格管理办法》及参加湖南周边同类景区观光摆渡车价格，本项目考虑按 25 元/人/次计算，则建成后第一年观光摆渡车收入为 $892.54 \times 0.16 \times 25 \approx 3570.16$ 万元。

2、停车场收入

项目主要考虑将景区的停车场（共计约 314 个停车位）用于游客停车，结合项目实际情况，每天按 25 元/车位计算。停车率考虑为 70%。

则项目建成后第一年停车场收入为 $314 \times 25 \times 365 \times 0.7 \approx 200.57$ 万元。

（二）项目收入预测

根据上述收入预测依据，麓山景区基础设施配套建设项目收入在运营期内逐步实现，预测项目总收入 122,389.73 万元。具体收入预测情况如下：

麓山景区基础设施配套建设项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
(一)	景区配套服务收入	0.00	0.00	0.00	6,435.21	6,628.27	6,827.12
1.1	索道票	0.00	0.00	0.00	2,757.95	2,840.69	2,925.91
	乘坐率	0.00	0.00	0.00	0.10	0.10	0.10
	索道单价（元/人）	0.00	0.00	0.00	30.00	30.00	30.00
1.2	观光车票	0.00	0.00	0.00	3,677.26	3,787.58	3,901.21
	乘坐率	0.00	0.00	0.00	0.16	0.16	0.16
	观光车票价格（元/人）	0.00	0.00	0.00	25.00	25.00	25.00
(二)	停车场收入	0.00	0.00	0.00	200.57	200.57	200.57
	停车位（个）	0.00	0.00	0.00	314.00	314.00	314.00
	单价（元/个/天）	0.00	0.00	0.00	25.00	25.00	25.00
	合计	0.00	0.00	0.00	6,635.78	6,828.84	7,027.69
序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
(一)	景区配套服务收入	7,031.93	7,038.96	7,046.00	7,053.05	7,060.10	7,067.16
1.1	索道票	3,013.68	3,016.70	3,019.71	3,022.73	3,025.76	3,028.78
	乘坐率	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
	索道单价（元/人）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	观光车票	4,018.25	4,022.26	4,026.29	4,030.31	4,034.34	4,038.38

	乘坐率	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
	观光车车票价格(元/人)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
(二)	停车场收入	200.57	200.57	200.57	200.57	200.57	200.57
	停车位(个)	314.00	314.00	314.00	314.00	314.00	314.00
	单价(元/个/天)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	合计	7,232.50	7,239.53	7,246.57	7,253.62	7,260.67	7,267.73
序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
(一)	景区配套服务收入	7,074.23	7,081.30	7,088.38	7,095.47	7,102.57	7,109.67
1.1	索道票	3,031.81	3,034.84	3,037.88	3,040.92	3,043.96	3,047.00
	乘坐率	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
	索道单价(元/人)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	观光车票	4,042.42	4,046.46	4,050.50	4,054.55	4,058.61	4,062.67
	乘坐率	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
	观光车车票价格(元/人)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
(二)	停车场收入	200.57	200.57	200.57	200.57	200.57	200.57
	停车位(个)	314.00	314.00	314.00	314.00	314.00	314.00
	单价(元/个/天)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	合计	7,274.80	7,281.87	7,288.95	7,296.04	7,303.14	7,310.24
序号	项目	2039 年	2040 年	-	-	-	合计
(一)	景区配套服务收入	7,116.78	7,123.88	-	-	-	118,980.08
1.1	索道票	3,050.05	3,053.09	-	-	-	50,991.46
	乘坐率	0.10	0.10	-	-	-	-
	索道单价(元/人)	30.00	30.00	-	-	-	-
1.2	观光车票	4,066.73	4,070.80	-	-	-	67,988.62
	乘坐率	0.16	0.16	-	-	-	-
	观光车车票价格(元/人)	25.00	25.00	-	-	-	-
(二)	停车场收入	200.57	200.53	-	-	-	3,409.65
	停车位(个)	314.00	314.00	-	-	-	-
	单价(元/个/天)	25.00	25.00	-	-	-	-
	合计	7,317.35	7,324.41	-	-	-	122,389.73

(三) 项目预期支出预测

项目的主要支出包括经营成本、税金及附加、增值税，经营成本包括营业费用、管理费等。债券存续期内总支出为

61,763.04 万元。

(1) 经营成本测算

依据可研报告及相关参考文件，运营成本主要包括人工工资、麓山景区动力费用等。

A.员工工资

项目运营期工作人员 422 人，员工绩效、福利补差按平均每年 5.20 万元/人进行估算，以后每 3 年按 5%进行增长。

B.景区动力费

景区动力费用是指在运营过程中消耗电力、水费等形成的费用，主要包括水费和电费，用水量按工作人员 422 人、人均每日用水量按 150 升/日来估算，水费单价按 3 元/m³来计算，以后每 3 年按 5%进行增长；用电量按工作人员 422 人、人均消耗电量 1.5kw·h 来估算，电费按 0.88 元/度来计算，以后每 3 年按 5%进行增长。

(2) 管理费用：包含办公费、差旅费、会议费、审计费、业务招待费、办公设备购置费等。考虑按收入的 1%计提。

麓山景区基础设施配套建设项目经营成本及税费测算表

单位：万元

项目名称	序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
麓山景区基础设施配套建设项目	一	经营成本	0.00	0.00	0.00	2,288.02	2,289.95	2,291.94
	1	营业费用	0.00	0.00	0.00	2,221.66	2,221.66	2,221.66
	1.1	人员工资	0.00	0.00	0.00	2,194.40	2,194.40	2,194.40
	1.2	景区动力费	0.00	0.00	0.00	27.26	27.26	27.26
	2	管理费用	0.00	0.00	0.00	66.36	68.29	70.28
	二	税金及附加	0.00	0.00	0.00	47.78	49.17	50.60
	三	应纳增值税	0.00	0.00	0.00	398.15	409.73	421.66

四	所得税	0.00	0.00	0.00	483.97	528.51	574.38
	合计	0.00	0.00	0.00	3,217.92	3,277.36	3,338.58
序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	经营成本	2,405.07	2,405.14	2,405.21	2,521.92	2,521.99	2,522.06
1	营业费用	2,332.75	2,332.75	2,332.75	2,449.38	2,449.38	2,449.38
1.1	人员工资	2,304.12	2,304.12	2,304.12	2,419.33	2,419.33	2,419.33
1.2	景区动力费	28.63	28.63	28.63	30.06	30.06	30.06
2	管理费用	72.32	72.39	72.46	72.54	72.61	72.68
二	税金及附加	52.07	52.12	52.18	52.23	52.28	52.33
三	应纳增值税	433.95	434.37	434.79	435.22	435.64	436.06
四	所得税	593.86	595.48	597.11	569.57	571.20	572.83
	合计	3,484.95	3,487.11	3,489.29	3,578.94	3,581.11	3,583.28
序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	经营成本	2,644.60	2,644.67	2,644.74	2,773.41	2,773.48	2,773.55
1	营业费用	2,571.85	2,571.85	2,571.85	2,700.45	2,700.45	2,700.45
1.1	人员工资	2,540.29	2,540.29	2,540.29	2,667.31	2,667.31	2,667.31
1.2	景区动力费	31.56	31.56	31.56	33.14	33.14	33.14
2	管理费用	72.75	72.82	72.89	72.96	73.03	73.10
二	税金及附加	52.38	52.43	52.48	52.53	52.58	52.63
三	应纳增值税	436.49	436.91	437.34	437.76	438.19	438.61
四	所得税	543.84	545.47	547.11	516.59	566.73	661.00
	合计	3,677.31	3,679.48	3,681.67	3,780.29	3,830.98	3,925.79
序号	项目	2039 年	2040 年	-	-	-	合计
一	经营成本	2,908.64	2,908.71	-	-	-	43,723.10
1	营业费用	2,835.47	2,835.47	-	-	-	42,499.21
1.1	人员工资	2,800.67	2,800.67	-	-	-	41,977.69
1.2	景区动力费	34.80	34.80	-	-	-	521.55
2	管理费用	73.17	73.24	-	-	-	1,223.89
二	税金及附加	52.68	52.74	-	-	-	881.21
三	应纳增值税	439.04	439.47	-	-	-	7,343.38
四	所得税	673.02	674.68	-	-	-	9,815.35
	合计	4,073.38	4,075.60	-	-	-	61,763.04

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 122,389.73 万元，预期总支出 61,763.04 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为

60,626.69 万元。

（二）项目融资还本付息情况

麓山景区基础设施配套建设项目本次拟申请政府专项债券 6,700.00 万元，建设期债券利息由自由资金归还，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2021 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此，本次 20 年期债务的预测利率为 3.93%。每年需偿付利息 1,134.08 万元，债券存续期内本息共计 48,076.20 万元。未来计划 2021 年再次申请发行 20 年期政府专项债 3,300 万元，2022 年发行 15 年期政府专项债 10,000.00 万元，2023 年发行专项债 9,100.00 万元，债券预测利率以 2021 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%，预计 20 年期债务预测利率为 3.93%，15 年期债务预测利率为 3.88%。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，湖南麓山景区基础设施配套建设项目还本付息情况如下表所示：

麓山景区基础设施配套建设项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	期末余额	发行利率	应付利息	还本付息合计
2021 年		10,000.00	10,000.00	3.93%		
2022 年	10,000.00	10,000.00	20,000.00	3.88%	587.00	587.00
2023 年	20,000.00	9,100.00	29,100.00	3.88%	957.54	957.54
2024 年	29,100.00		29,100.00	-	1,134.08	1,134.08
2025 年	29,100.00		29,100.00	-	1,134.08	1,134.08
2026 年	29,100.00		29,100.00	-	1,134.08	1,134.08
2027 年	29,100.00		29,100.00	-	1,134.08	1,134.08
2028 年	29,100.00		29,100.00	-	1,134.08	1,134.08
2029 年	29,100.00		29,100.00	-	1,134.08	1,134.08
2030 年	29,100.00		29,100.00	-	1,134.08	1,134.08
2031 年	29,100.00		29,100.00	-	1,134.08	1,134.08

2032 年	29,100.00		29,100.00	-	1,134.08	1,134.08
2033 年	29,100.00		29,100.00	-	1,134.08	1,134.08
2034 年	29,100.00		29,100.00	-	1,134.08	1,134.08
2035 年	29,100.00		29,100.00	-	1,134.08	1,134.08
2036 年	29,100.00		29,100.00	-	1,134.08	1,134.08
2037 年	29,100.00		19,100.00	-	940.08	10,940.08
2038 年	19,100.00		10,000.00	-	569.54	9,669.54
2039 年	10,000.00		10,000.00	-	393.00	393.00
2040 年	10,000.00		10,000.00	-	393.00	393.00
2041 年	10,000.00			-	393.00	10,393.00
合计	-	29,100.00	-	-	19,600.00	48,076.20

（三）项目融资平衡情况

本项目收益主要来源于景区配套服务收入（索道、观光摆渡车）、停车场收入等，预计用于融资平衡的相关收益为 60,626.69 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.26。

麓山景区基础设施配套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
湖南长沙麓山景区基础设施配套建设项目项目	60,626.69	29,100.00	48,076.20	1.26

同时，麓山景区基础设施配套建设项目融资平衡情况已经通过湖南华辉会计师事务所有限责任公司审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

	基准	收入下降 10%	成本上升 10%
现金流入	122,389.73	110,150.75	122,389.73
现金流出	61,763.04	61,763.04	67,939.34

净现流	60,626.69	48,387.72	54,450.39
本息和	48,076.20	48,076.20	48,076.20
本息覆盖率	1.26	1.13	1.13

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，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.13，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.13，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

按照国家相关政策规定，项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

麓山景区基础设施配套建设项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目\年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	经营活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	3,417.87	3,551.48	3,689.10
二	投资活动净现金流量	-13,864.72	-13,277.72	-12,907.19	0.00	0.00	0.00
三	筹资活动净现金流量	13,864.72	13,277.72	12,907.19	-1,134.08	-1,134.08	-1,134.08
四	净现金流量	0.00	0.00	0.00	2,283.79	2,417.40	2,555.02
五	累计净现金流量	0.00	0.00	0.00	2,283.79	4,701.19	7,256.21
序号	项目\年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	经营活动净现金流量	3,747.54	3,752.41	3,757.28	3,674.68	3,679.56	3,684.45
二	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	筹资活动净现金	-1,134.08	-1,134.08	-1,134.08	-1,134.08	-1,134.08	-1,134.08

	流量						
四	净现金流量	2,613.46	2,618.33	2,623.20	2,540.60	2,545.48	2,550.37
五	累计净现金流量	9,869.67	12,488.00	15,111.20	17,651.80	20,197.28	22,747.65
序号	项目\年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	经营活动净现金流量	3,597.49	3,602.38	3,607.28	3,515.74	3,472.16	3,384.44
二	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	筹资活动净现金流量	-1,134.08	-1,134.08	-1,134.08	-1,134.08	-10,940.08	-9,669.54
四	净现金流量	2,463.41	2,468.30	2,473.20	2,381.66	-7,467.92	-6,285.10
五	累计净现金流量	25,211.05	27,679.36	30,152.56	32,534.22	25,066.30	18,781.19
序号	项目\年份	2039 年	2040 年	2041 年	-	-	合计
一	经营活动净现金流量	3,243.95	3,248.88	0.00	-	-	60,626.69
二	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	-	-	-40,049.63
三	筹资活动净现金流量	-393.00	-393.00	-10,393.00	-	-	-6,482.03
四	净现金流量	2,850.95	2,855.88	-10,393.00	-	-	14,095.03
五	累计净现金流量	21,632.15	24,488.03	14,095.03	-	-	14,095.03

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额充足，项目流动性风险较小。

六、潜在风险评估

项目风险来源于法律、法规以及政策变化、市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境以及外部配套条件等一方面或者几方面共同的影响。项目风险贯穿于项目建设、项目生产经营的全过程。由于项目的不同，相关的风险因素存在差异。针对本项目的具体实施环境和项目特点，项目的风险因素主要有如下几种：

1、市场风险

风险描述：由于宏观经济发生巨大变化导致项目建设期间人

工工资、设备等价格比预测值大大增加，将影响项目的经济效益实现。

应对措施：针对市场需求变化对项目预期效益的影响程度，建议设置专门人员进行市场劳动力需求调研，随时掌握市场劳动力需求的变化，减少因劳动力价格变化所带来的风险。

2、政策风险

风险描述：无序的建设将可能会纳入政府对其建设的规范管理范围。政府可能通过税收、金融、环保的政策调整，使税率、税种、利息率的调整使项目原定的预测目标不能实现。

应对措施：项目的建设是认真贯彻落实中共中央的决策部署，属于国家支持建设的项目关系民生，并且关系地区经济发展，是城市经济发展的重点区域，因此，本项目属于国家及地方都大力支持的项目，项目的政策风险小。

3、工程风险

风险描述：工程具体实施过程中的工程地质条件、水文条件与预测时的条件发生重大变化，从而导致工程量大量增加，或工期大大延长。由此投资额度的超支不能实现预期的效益。

应对措施：为避免地质水文风险，建议加强项目建设前期的评估工作，努力避免对地质和水文条件预计不充分导致的工程工期的延长和中止，促使项目按时投入运营。

4、资金风险

风险描述：项目在实施过程中由于组织机构不当、融资渠道

不畅通等因素，会导致项目建设资金不能及时到位，影响项目建设工期。从而导致项目原定目标不能实现。

应对措施：资金风险对项目工期、质量都有极大的影响，为减少资金风险，建议项目业主做好资金的筹措工作，对包括本次发行专项债在内的全部建设资金实行进行专款专用，严格按照项目进度安排资金及时到位。

5、外部协作风险

风险描述：按照风险因素对投资项目影响程度和风险发生可能性大小，我们将风险分为一般风险、较大风险、严重风险、灾难性风险四个等级。根据前面的分析，结合专家评估结果，该项目各项风险的风险程度和风险发生的可能性见表。

应对措施：在项目实施前期设置合理有效的项目建设组织管理机构，在工作过程中有效进行工程进度、工程投资额和工程质量的监督。选择专业的管理人员，对项目过程进行监督管理。首先严格按照程序进行招标，考虑投资成本的同时，选择经验丰富和具有资金实力的建设单位，选择品质优良专业能力强的监理单位，对原材料质量严格把关。

经过以上分析可知，本项目主要存在较低级别的风险，通过加强项目过程管理均属可实现有效控制。因此，本项目抗风险能力较强。

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长沙市岳麓山风景名胜区管理局。

主管部门负责按照社会事业项目工作要求并根据社会事业项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行社会事业专项债券项目库，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，做好社会事业专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好社会事业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《长沙市本级 2021 年社会事业专项债券湖南麓山景区基础设施配套建设项目预期收益与平衡融资方案》之盖章页)



长沙市岳麓山风景名胜区管理局



2021年9月2日