

湖南华辉会计师事务所有限责任公司

Hunan HuaHui Certified Public Accountants Co.,Ltd

湖南华辉会计师事务所有限责任公司
关于麓山景区基础设施配套建设项目
收益与融资自求平衡的专项财务评价报告
华辉专审字〔2021〕第 298 号

项 目	页 次
一、专项评价报告	1-2
二、评价说明	3-27
三、附件	
1、会计师事务所执业证书复印件	
2、会计师事务所企业法人营业执照复印件	
3、注册会计师执业证书复印件	

湖南华辉会计师事务所有限责任公司

HUNAN HUAHUI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

华辉专审字（2021）第 298 号



湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于 麓山景区基础设施配套建设项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对麓山景区基础设施配套建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡预算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券要求，我们认为在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

湖南华辉会计师事务所有限责任公司



湖南·长沙

中国注册会计师：



张辉

中国注册会计师：



陈志丹

二〇二一年九月二日

评价说明

2017年财政部公布财预【2017】89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以应对的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对麓山景区基础设施配套建设项目（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

二、项目的基本情况

（一）项目概况

（1）项目名称：麓山景区基础设施配套建设项目

（2）项目建设单位：长沙岳麓山风景名胜区麓山景区管理处

（3）建设地点：长沙市岳麓山风景名胜区麓山景区。

（4）项目主要建设内容和建设规模：

麓山景区基础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、麓山景区智慧景区建设、索道及交通组织优化等。

序号	项目名称	建设内容		规模
1	麓山文化园	建筑工程	次入口构筑	1 个
			民主文化馆	538.48 m ²
			研学馆	214.20 m ²
		景观工程	硬质景观铺装	2,763.25 m ²
			绿化铺装	11,891.70 m ²
			水景	1,151.05 m ²
			景观小品	——
		配套工程	围墙	375m
			景观水电安装	——
2	麓山书舍	见山楼		1,574.64 m ²
		卧云楼		35.28 m ²
		撷秀楼		491.04 m ²
		静宜亭		4 m ²
		听松读画轩		709.92 m ²
		万卷堂		306 m ²
		问松阁		68.4 m ²
		风月亭		25.92 m ²
		集虚斋		653.7 m ²
		藏书楼		51.84 m ²
		清风馆		684.72 m ²
		指柏轩		35.28 m ²
		廊道		200 m ²
		合计		4841 m ²
3	电视塔区域改造	建筑改造	电视塔西侧闲置建筑改造为麓山食屋	1330 m ²
			电视塔东侧建筑沿街商业立面改造	460 m ²
		环境改造	护坡	100m

序号	项目名称	建设内容		规模
4	麓山景区智慧景区打造		铺地	980 m ²
			户外座椅	15 套
		应用服务建设及其他	景区管理平台	
			游客服务平台	
			营销运营平台	
			数据资源服务建设	
			应用支撑服务建设	
			平台计算存储网络资源、标准规范体系建设、运维管理体系建设、信息安全体系建设、接口建设、项目集成	
		麓山景区基础硬件建设	展示屏/交通诱导屏	
			触摸显示屏	
			云巡更	
			视频监控	
			IP 广播	
			消防监测无人机	
5	索道及交通组织优化	索道提质改造	上站场	910 m ²
			下站场	2290 m ²
			钢支架, 配电间、索道驱动、制动设备、智能管理系统等	——
		麓山景区西大门上山通道建设	车行道:西大门入口至云麓宫景点附近既有道路上, 车行道标准路幅宽 6 米	2.298Km
			人行栈道:宽 2.5 米	——
			游步道:联系车行道和各景点间的人行通道宽 2.5 米	2.8 Km
		交通组织优化	东大门至南大门主游道 3.2 米宽人行栈道	8710m
			吟将阁至万景园沿线主游道 2.5 米人行栈道	715 m
			石坡湖至菊花队沿线主游道 2.5 米宽人行栈道	845 m
			景观平台进行提质改建	3 个

（二）项目总投资

项目总投资 41,594.17 万元，其中工程费用 33,472.89 万元，其他费用 2,581.58 万元，预备费及建设期利息 5,539.70 万元。

（三）资金筹资方案

本项目计划筹集资金 41,594.17 万元，其中项目资本金 12,494.17 万元，占总投资的 30.04%；发行地方政府专项债券 29,100.00 万元，债务资金共占总投资的 69.96%。

地方政府专项债券拟分四期发行 29,100.00 万元，债券利率根据 2021 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，设定 20 年期债券利率 3.93%，15 年期债券利率 3.88%。本次拟发行第一期 6,700.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率 3.93%。第二期拟于 2021 年发行 3,300.00 万元，债券期限 20 年，债券利率 3.93%。第三期拟于 2022 年发行 10,000.00 万元，债券期限为 15 年，债券利率按 3.88%测算。第四期拟于 2023 年发行 9,100.00 万元，债券期限为 15 年，债券利率按 3.88%测算。20、15 年期债券利息按每半年支付一次，本金到期一次性偿还。

资金使用和筹措具体安排如下表：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			2021 年	2022 年	2023 年
1	总投资	41,594.17	13,864.72	13,864.72	13,864.73
1.1	建设投资	40,049.63	13,864.72	13,277.72	12,907.19
1.2	建设期利息	1,544.54		587.00	957.54
2	资金筹措	41,594.17	13,864.72	13,864.72	13,864.73
2.1	项目资本金	12,494.17	3,864.72	3,864.72	4,764.73
2.1.1	用于建设投资	10,949.63	3,864.72	3,277.72	3,807.19
2.1.2	用于建设期利息	1,544.54		587.00	957.54
2.2	债务资金	29,100.00	10,000.00	10,000.00	9,100.00
2.2.1	专项债券	29,100.00	10,000.00	10,000.00	9,100.00

借款还本付息计划详见附表。

三、项目总体评价

(一) 项目收入

(1) 收入预测分类

本项目具体收入主要来源于景区配套服务收入与停车场收入。

(2) 收入预测数据评价

景区游客规模增长预测表

年份 (年)	游客量(万人次)	备注	年份 (年)	游客量(万人次)	备注
2019	793.01	项目单位数据	2030	1,007.58	项目平稳发展期，游客量每年增长 0.1%
2020	816.80	项目建设发展期，游客量每年增长 3%	2031	1,008.58	
2021	841.30		2032	1,009.59	
2022	866.54		2033	1,010.60	
2023	892.54		2034	1,011.61	
2024	919.31		2035	1,012.62	
2025	946.89		2036	1,013.64	
2026	975.30		2037	1,014.65	
2027	1,004.56		2038	1,015.67	
2028	1,005.56	项目平稳发展期，游客量每年增长 0.1%	2039	1,016.68	
2029	1,006.57				

①景区配套服务收入

《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。

麓山景区主要考虑索道、观光摆渡车等交通运输服务进行收费。

A.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。

B.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。

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%。

数据详测见附表：收入、增值税及附加税金估算表。

（二）项目支出

（1）项目投资支出评价

项目总投资 41,594.17 万元，其中工程费用 33,472.89 万元，其他费用 2,581.58 万元，预备费及建设期利息 5,539.70 万元。

经检查《可行性研究报告》及有关批复，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

（2）项目成本预测及评价

项目建成后，影响本次债券还本付息的支出包括：经营成本、折旧摊销、财务费用、税费。

①经营成本测算

依据可研报告及相关参考文件，经营成本主包要括营业费用及管理费用。

A.营业费用

包含人工工资、麓山景区动力费用等。

人工工资按 422 人，平均每人 5.20 万元一年，每三年递增 5%。

景区动力费用包括水费和电费。水费按年用水量 23,104.50m³、每立方米水价 3.00 元进行计算，水价每三年递增 5%。电费按年用电量 231,045.00 kw·h、每 kw·h0.88 元进行计算，电价每三年递增 5%。

B.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。

②折旧摊销

对项目固定资产进行折旧，固定资产原值按总投资 41,594.17 万元计算，残值率为 10%，折旧年限为 45 年。

③财务费用

运营期利息计入财务费用，本项目财务费用包含专项债券融资利息。

明细数据详见附表：总成本费用估算表。

④税费预测

本项目涉及税费为增值税、税金及附加及所得税。

根据项目性质及营业安排，增值税税率按 6% 计算，城市维护建设税及教育费附加分别按增值税的 7% 和 5% 计算，所得税按应纳税所得额的 25% 计算。

根据上述测算结果，项目总成本费用 74,903.79 万元，明细数据详见附表：总成本费用估算表。

（三）项目债券发行期间损益

根据上述测算结果编制的项目损益表可以看出，该项目具有较好的收益，项目债券发行期预计产生收入 122,389.73 万元，产生净利润 29,446.01 万元。

项目损益表详见附表。

（四）项目收益与融资自求平衡性评价

（1）项目平衡性预测

该项目债券发行期经营性资金净流入 60,626.69 万元，债券融资本息合计 48,076.20 万元，本息保障倍数为 1.26 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息。

测算过程详见附表：资金测算平衡表。

（2）项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

①稳定性按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，编制年度累计净现金流量明细表如下：

单位：万元

项目/年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
期初净现金					2,283.79	4,701.19
期内现金变动				2,283.79	2,417.40	2,555.02
期末净现金				2,283.79	4,701.19	7,256.21

续表：

项目/年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
期初净现金	7,256.21	9,869.67	12,488.00	15,111.20	17,651.80	20,197.28

项目/年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
期内现金变动	2,613.46	2,618.33	2,623.20	2,540.60	2,545.48	2,550.37
期末净现金	9,869.67	12,488.00	15,111.20	17,651.80	20,197.28	22,747.65

续表:

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
期初净现金	22,747.65	25,211.05	27,679.36	30,152.56	32,534.22	25,066.30
期内现金变动	2,463.41	2,468.30	2,473.20	2,381.66	-7,467.92	-6,285.10
期末净现金	25,211.05	27,679.36	30,152.56	32,534.22	25,066.30	18,781.19

续表:

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年			
期初净现金	18,781.19	21,632.15	24,488.03			
期内现金变动	2,850.95	2,855.88	-10,393.00			
期末净现金	21,632.15	24,488.03	14,095.03			

根据上述表格表明,在债券存续期间,项目营运后年度累计净现金流量均大于等于 0,项目收益产生的净现金流入,能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

②充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足,保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测,在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 60,626.69 万元,债券及银行融资本息合计 48,076.20 万元,本息保障倍数为 1.26 倍,用于还本付息资金的充足性得到保障。

(五)项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件,依据当前的市场状况及数据,对未来收益和现金流进行预测,未来实现情况存在不确定性,本着保守原则,对项目收益下行波动情况进行抗压测试,作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。债券发行期内经营性现金流相关测试数据如下:

单位:万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	122,389.73	110,150.75	122,389.73
累计现金流出	61,763.04	61,763.04	67,939.34
累计净现金	60,626.69	48,387.72	54,450.39
本息合计	48,076.20	48,076.20	48,076.20
本息保障倍数	1.26	1.13	1.13

由上分析可见，本项目的抗风险能力尚可。

四、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

五、使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能有评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

六、报告附表

- 1、收入、增值税及附加税金估算表
- 2、总成本费用估算表
- 3、项目损益表
- 4、资金测算平衡表
- 5、借款还本付息计划表

收入、增值税及附加估算表

编制单位：长沙岳麓山风景名胜區管理处

单位：万元

序号	项目	税率	合计	建设期			运营期						
				2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	营业收入		122,389.73				6,635.78	6,828.84	7,027.68	7,232.50	7,239.53	7,246.57	7,253.61
(一)	景区配套服务收入		118,980.08				6,435.21	6,628.27	6,827.12	7,031.93	7,038.96	7,046.00	7,053.05
	游客量（万人次）		19,597.54	841.30	866.54	892.54	919.32	946.90	975.30	1,004.56	1,005.57	1,006.57	1,007.58
1.1	索道票		50,991.46				2,757.95	2,840.69	2,925.91	3,013.68	3,016.70	3,019.71	3,022.73
	乘坐率						10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	索道单价（元/人）						30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	观光车票		67,988.62				3,677.26	3,787.58	3,901.21	4,018.25	4,022.26	4,026.29	4,030.31
	乘坐率						16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
	观光车车票价格（元/人）						25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
(二)	停车场收入		3,409.65				200.57	200.57	200.57	200.57	200.57	200.57	200.57
	停车率						70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	停车位（个）						314.00	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	25.00
二	税金及附加		881.21				47.78	49.17	50.60	52.07	52.12	52.18	52.23
1	城市维护建设税（7%）	7%	514.04				27.87	28.68	29.52	30.38	30.41	30.44	30.47
2	教育费附加（5%）	3%	220.30				11.94	12.29	12.65	13.02	13.03	13.04	13.06
3	地方教育费附加	2%	146.87				7.96	8.19	8.43	8.68	8.69	8.70	8.70
三	应纳增值税	6%	7,343.38				398.15	409.73	421.66	433.95	434.37	434.79	435.22

收入、增值税及附加估算表

单位：万元

编制单位：长沙岳麓山风景名胜區管理处

序号	项目	税率	合计	运营期									
				2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	营业收入		122,389.73	7,260.67	7,267.73	7,274.79	7,281.87	7,288.95	7,296.04	7,303.13	7,310.24	7,317.35	7,324.46
(一)	景区配套服务收入		118,980.08	7,060.10	7,067.16	7,074.23	7,081.30	7,088.38	7,095.47	7,102.57	7,109.67	7,116.78	7,123.89
	游客量 (万人次)		19,597.54	1,008.59	1,009.59	1,010.60	1,011.61	1,012.63	1,013.64	1,014.65	1,015.67	1,016.68	1,017.70
1.1	索道票		50,991.46	3,025.76	3,028.78	3,031.81	3,034.84	3,037.88	3,040.92	3,043.96	3,047.00	3,050.05	3,053.10
	乘坐率			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	索道单价 (元/人)			30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	观光车票		67,988.62	4,034.34	4,038.38	4,042.42	4,046.46	4,050.50	4,054.55	4,058.61	4,062.67	4,066.73	4,070.80
	乘坐率			16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
	观光车车票价格 (元/人)			25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
(二)	停车场收入		3,409.65	200.57	200.57	200.57	200.57	200.57	200.57	200.57	200.57	200.57	200.57
	停车率			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	停车位 (个)			314.00	314.00	314.00	314.00	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	25.00	25.00	25.00	25.00
二	税金及附加		881.21	52.28	52.33	52.38	52.43	52.48	52.53	52.58	52.63	52.68	52.74
1	城市维护建设税 (7%)	7%	514.04	30.49	30.52	30.55	30.58	30.61	30.64	30.67	30.70	30.73	30.76
2	教育费附加 (5%)	3%	220.30	13.07	13.08	13.09	13.11	13.12	13.13	13.15	13.16	13.17	13.18
3	地方教育费附加	2%	146.87	8.71	8.72	8.73	8.74	8.75	8.76	8.76	8.77	8.78	8.79
三	应纳增值税	6%	7,343.38	435.64	436.06	436.49	436.91	437.34	437.76	438.19	438.61	439.04	439.47

1	销项税额			7,343.38	435.64	436.06	436.49	436.91	437.34	437.76	438.19	438.61	439.04	439.47
2	进项税额													

总成本费用估算表

单位：万元

编制单位：长沙岳麓山风景名胜胜区管理处

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	营业费用	42,499.21				2,221.66	2,221.66	2,221.66	2,332.75	2,332.75	2,332.75	2,449.38
1.1	人员工资	41,977.68				2,194.40	2,194.40	2,194.40	2,304.12	2,304.12	2,304.12	2,419.33
	人数(人)					422.00	422.00	422.00	422.00	422.00	422.00	422.00
	年工资(万元)	99.47				5.20	5.20	5.20	5.46	5.46	5.46	5.73
1.2	景区动力费	521.53				27.26	27.26	27.26	28.63	28.63	28.63	30.06
1.2.1	水费	132.59				6.93	6.93	6.93	7.28	7.28	7.28	7.64
	年用水量(m³)					23,104.50	23,104.50	23,104.50	23,104.50	23,104.50	23,104.50	23,104.50
	水费单价(元)					3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31
1.2.2	电费	388.94				20.33	20.33	20.33	21.35	21.35	21.35	22.42
	年用电量(kw·h)					231,045.00	231,045.00	231,045.00	231,045.00	231,045.00	231,045.00	231,045.00
	电费单价(元)					0.88	0.88	0.88	0.92	0.92	0.92	0.97
2	管理费用	1,223.90				66.36	68.29	70.28	72.32	72.40	72.47	72.54
3	经营成本(1+2+3+4)	43,723.11				2,288.02	2,289.95	2,291.94	2,405.07	2,405.14	2,405.21	2,521.92
4	折旧摊销	14,142.02				831.88	831.88	831.88	831.88	831.88	831.88	831.88
5	财务费用	17,038.66				1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08
6	总成本费用合计	74,903.79				4,253.98	4,255.92	4,257.90	4,371.03	4,371.11	4,371.18	4,487.88

总成本费用估算表

单位：万元

编制单位：长沙岳麓山风景名胜区管理处

序号	项目	合计	运营期									
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	营业费用	42,499.21	2,449.38	2,449.38	2,571.85	2,571.85	2,571.85	2,700.45	2,700.45	2,700.45	2,835.47	2,835.47
1.1	人员工资	41,977.68	2,419.33	2,419.33	2,540.29	2,540.29	2,540.29	2,667.31	2,667.31	2,667.31	2,800.67	2,800.67
	人数 (人)		422.00	422.00	422.00	422.00	422.00	422.00	422.00	422.00	422.00	422.00
	年工资 (万元)	99.47	5.73	5.73	6.02	6.02	6.02	6.32	6.32	6.32	6.64	6.64
1.2	景区动力费	521.53	30.06	30.06	31.56	31.56	31.56	33.14	33.14	33.14	34.80	34.80
1.2.1	水费	132.59	7.64	7.64	8.02	8.02	8.02	8.43	8.43	8.43	8.85	8.85
	年用水量 (m³)		23,104.50	23,104.50	23,104.50	23,104.50	23,104.50	23,104.50	23,104.50	23,104.50	23,104.50	23,104.50
	水费单价 (元)		3.31	3.31	3.47	3.47	3.47	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83
1.2.2	电费	388.94	22.42	22.42	23.54	23.54	23.54	24.71	24.71	24.71	25.95	25.95
	年用电量 (kw·h)		231,045.00	231,045.00	231,045.00	231,045.00	231,045.00	231,045.00	231,045.00	231,045.00	231,045.00	231,045.00
	电费单价 (元)		0.97	0.97	1.02	1.02	1.02	1.07	1.07	1.07	1.12	1.12
2	管理费用	1,223.90	72.61	72.68	72.75	72.82	72.89	72.96	73.03	73.10	73.17	73.24
3	经营成本 (1+2+3+4)	43,723.11	2,521.99	2,522.06	2,644.60	2,644.67	2,644.74	2,773.41	2,773.48	2,773.55	2,908.64	2,908.71
4	折旧摊销	14,142.02	831.88	831.88	831.88	831.88	831.88	831.88	831.88	831.88	831.88	831.88
5	财务费用	17,038.66	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	940.08	569.54	393.00	393.00
6	总成本费用合计	74,903.79	4,487.95	4,488.02	4,610.56	4,610.64	4,610.71	4,739.37	4,545.44	4,174.97	4,133.52	4,133.60

项目损益表

编制单位：长沙岳麓山风景名胜区管理处

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	营业收入	115,046.34				6,237.63	6,419.11	6,606.02	6,798.55	6,805.16	6,811.77	6,818.40
2	营业税金及附加	881.21				47.78	49.17	50.60	52.07	52.12	52.18	52.23
3	总成本费用	74,903.79				4,253.98	4,255.92	4,257.90	4,371.03	4,371.11	4,371.18	4,487.88
4	利润总额	39,261.35				1,935.87	2,114.02	2,297.52	2,375.44	2,381.93	2,388.42	2,278.29
5	弥补以前年度亏损											
6	应纳税所得额（6-7）	39,261.35				1,935.87	2,114.02	2,297.52	2,375.44	2,381.93	2,388.42	2,278.29
7	所得税（25%）	9,815.34				483.97	528.51	574.38	593.86	595.48	597.11	569.57
8	净利润（5-8）	29,446.01				1,451.90	1,585.52	1,723.14	1,781.58	1,786.45	1,791.32	1,708.72
9	息税前利润	56,300.01				3,069.95	3,248.10	3,431.60	3,509.52	3,516.01	3,522.50	3,412.37
10	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	70,442.03				3,901.83	4,079.99	4,263.48	4,341.40	4,347.89	4,354.39	4,244.25

项目损益表

单位：万元

编制单位：长沙岳麓山风景名胜区管理处

序号	项目	合计	运营期									
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	营业收入	115,046.34	6,825.03	6,831.66	6,838.31	6,844.96	6,851.61	6,858.28	6,864.95	6,871.62	6,878.30	6,884.99
2	营业税金及附加	881.21	52.28	52.33	52.38	52.43	52.48	52.53	52.58	52.63	52.68	52.74
3	总成本费用	74,903.79	4,487.95	4,488.02	4,610.56	4,610.64	4,610.71	4,739.37	4,545.44	4,174.97	4,133.52	4,133.60
4	利润总额	39,261.35	2,284.80	2,291.31	2,175.36	2,181.89	2,188.43	2,066.37	2,266.92	2,644.02	2,692.10	2,698.66
5	弥补以前年度亏损											
6	应纳税所得额（6-7）	39,261.35	2,284.80	2,291.31	2,175.36	2,181.89	2,188.43	2,066.37	2,266.92	2,644.02	2,692.10	2,698.66
7	所得税（25%）	9,815.34	571.20	572.83	543.84	545.47	547.11	516.59	566.73	661.00	673.02	674.67
8	净利润（5-8）	29,446.01	1,713.60	1,718.48	1,631.52	1,636.42	1,641.32	1,549.78	1,700.19	1,983.01	2,019.07	2,024.00
9	息税前利润	56,300.01	3,418.88	3,425.39	3,309.44	3,315.97	3,322.51	3,200.45	3,207.00	3,213.56	3,085.10	3,091.66
10	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	70,442.03	4,250.76	4,257.27	4,141.33	4,147.86	4,154.39	4,032.34	4,038.89	4,045.44	3,916.98	3,923.55

资金测算平衡表

编制单位：长沙岳麓山风景名胜胜区管理处

单位：万元

序号	项目\年份	合计	建设期			运营期									
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年		
一	经营活动净现金流量	60,626.69													
1	现金流入	122,389.73													
1.1	营业流入	122,389.73													
2	现金流出	61,763.04													
2.1	经营成本	43,723.11													
2.2	增值税、税金及附加	8,224.59													
2.3	所得税	9,815.34													
二	投资活动净现金流量	-40,049.63	-13,864.72	-13,277.72	-12,907.19										
1	现金流入														
2	现金流出	40,049.63	13,864.72	13,277.72	12,907.19										
2.1	建设投资	40,049.63	13,864.72	13,277.72	12,907.19										
2.2	建设期利息														
2.3	流动资金														
三	筹资活动净现金流量	-6,482.03	13,864.72	13,277.72	12,907.19	-1,134.08	-1,134.08	-1,134.08	-1,134.08	-1,134.08	-1,134.08	-1,134.08	-1,134.08		
1	现金流入	41,594.17	13,864.72	13,864.72	13,864.73										
1.1	资本金投入	12,494.17	3,864.72	3,864.72	4,764.73										
1.2	专项债券	29,100.00	10,000.00	10,000.00	9,100.00										
1.3	银行贷款														
2	现金流出	48,076.20		587.00	957.54	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08		
2.1	偿还本金	29,100.00													
2.2	支付利息	18,976.20		587.00	957.54	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08		

3	净现金流量	14,095.03						2,283.79	2,417.40	2,555.02	2,613.46	2,618.33	2,623.20	2,540.60	2,545.48
4	累计净现金流量	14,095.03						2,283.79	4,701.19	7,256.21	9,869.67	12,488.00	15,111.20	17,651.80	20,197.28
5	本金覆盖率	2.08													
6	本息覆盖率	1.26													

项目投资现金流量表

编制单位：长沙岳麓山风景名胜区政府管理处

单位：万元

序号	项目\年份	合计	运营期									
			2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	经营活动净现金流量	60,626.69	3,684.45	3,597.49	3,602.38	3,607.28	3,515.74	3,472.16	3,384.44	3,243.95	3,248.88	
1	现金流入	122,389.73	7,267.73	7,274.79	7,281.87	7,288.95	7,296.04	7,303.13	7,310.24	7,317.35	7,324.46	
1.1	营业流入	122,389.73	7,267.73	7,274.79	7,281.87	7,288.95	7,296.04	7,303.13	7,310.24	7,317.35	7,324.46	
2	现金流出	61,763.04	3,583.28	3,677.31	3,679.49	3,681.67	3,780.29	3,830.98	3,925.80	4,073.39	4,075.58	
2.1	经营成本	43,723.11	2,522.06	2,644.60	2,644.67	2,644.74	2,773.41	2,773.48	2,773.55	2,908.64	2,908.71	
2.2	增值税、税金及附加	8,224.59	488.39	488.87	489.34	489.82	490.29	490.77	491.25	491.73	492.20	
2.3	所得税	9,815.34	572.83	543.84	545.47	547.11	516.59	566.73	661.00	673.02	674.67	
二	投资活动净现金流量	-40,049.63										
1	现金流入											
2	现金流出	40,049.63										
2.1	建设投资	40,049.63										
2.2	建设期利息											
2.3	流动资金											
三	筹资活动净现金流量	-6,482.03	-1,134.08	-1,134.08	-1,134.08	-1,134.08	-1,134.08	-10,940.08	-9,669.54	-393.00	-393.00	-10,393.00
1	现金流入	41,594.17										
1.1	资本金投入	12,494.17										
1.2	专项债券	29,100.00										
1.3	银行贷款											
2	现金流出	48,076.20	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	10,940.08	9,669.54	393.00	393.00	10,393.00
2.1	偿还本金	29,100.00						10,000.00	9,100.00			10,000.00
2.2	支付利息	18,976.20	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	940.08	569.54	393.00	393.00	393.00

3	净现金流量	14,095.03	2,550.37	2,463.41	2,468.30	2,473.20	2,381.66	-7,467.92	-6,285.10	2,850.95	2,855.88	-10,393.00
4	累计净现金流量	14,095.03	22,747.65	25,211.05	27,679.36	30,152.56	32,534.22	25,066.30	18,781.19	21,632.15	24,488.03	14,095.03
5	本金覆盖率	2.08										
6	本息覆盖率	1.26										

借款还本付息计划表

编制单位：长沙岳麓山风景名胜区管理处

单位：万元

序号	项目	利率%	合计	建设期			运营期									
				2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年		
1	融资借款合计															
1.1	年初债券本金				10,000.00	20,000.00	29,100.00	29,100.00	29,100.00	29,100.00	29,100.00	29,100.00	29,100.00	29,100.00		
1.2	当年新增债券本金		29,100.00	10,000.00	10,000.00	9,100.00										
1.3	当年偿还债券本金		29,100.00													
1.4	当年借款债券余额			10,000.00	20,000.00	29,100.00	29,100.00	29,100.00	29,100.00	29,100.00	29,100.00	29,100.00	29,100.00	29,100.00		
1.5	本年应付利息		18,976.20		587.00	957.54	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08		
2	专项债券融资借款（第一期）	3.93	5,266.20													
1.1	年初债券本金		6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00		
1.2	当年新增债券本金															
1.3	当年偿还债券本金															
1.4	当年借款债券余额			6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00		
1.5	本年应付利息		5,266.20		263.31	263.31	263.31	263.31	263.31	263.31	263.31	263.31	263.31	263.31		
2	专项债券融资借款（第二期）	3.93	2,593.80													
1.1	年初债券本金		3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00		
1.2	当年新增债券本金															
1.3	当年偿还债券本金															
1.4	当年借款债券余额			3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00		
1.5	本年应付利息		2,593.80		129.69	129.69	129.69	129.69	129.69	129.69	129.69	129.69	129.69	129.69		
2	专项债券融资借款（第三期）	3.88	5,820.00													
1.1	年初债券本金					10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00		

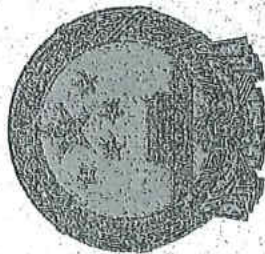
编制单位：长沙岳麓山风景名胜区管理处

单位：万元

借款还本付息计划表

序号	项目	利率%	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	融资借款合计												
1.1	年初债券本金			29,100.00	29,100.00	29,100.00	29,100.00	29,100.00	29,100.00	19,100.00	10,000.00	10,000.00	
1.2	当年新增债券本金		29,100.00										
1.3	当年偿还债券本金		29,100.00						10,000.00	9,100.00			10,000.00
1.4	当年借款债券余额			29,100.00	29,100.00	29,100.00	29,100.00	29,100.00	19,100.00	10,000.00	10,000.00		
1.5	本年应付利息		18,976.20	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	1,134.08	940.08	569.54	393.00	393.00	
2	专项债券融资借款（第一期）	3.93	5,266.20										
1.1	年初债券本金			6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	
1.2	当年新增债券本金		6,700.00										
1.3	当年偿还债券本金												6,700.00
1.4	当年借款债券余额			6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	
1.5	本年应付利息		5,266.20	263.31	263.31	263.31	263.31	263.31	263.31	263.31	263.31	263.31	263.31
2	专项债券融资借款（第二期）	3.93	2,593.80										
1.1	年初债券本金			3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	
1.2	当年新增债券本金		3,300.00										
1.3	当年偿还债券本金												3,300.00
1.4	当年借款债券余额			3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	
1.5	本年应付利息		2,593.80	129.69	129.69	129.69	129.69	129.69	129.69	129.69	129.69	129.69	129.69
2	专项债券融资借款（第三期）	3.88	5,820.00										
1.1	年初债券本金			10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00				

证书序号: NO. 022926



会计师事务所 执业证书

名称: 湖南华辉会计师事务所有限责任公司

主任会计师: 张辉
办公场所: 长沙市天心区水竹街1号香墅美地家园1号
栋1326、1327、1328房

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 43010065

注册资本(出资额): 300万元

批准设立文号: 湘财会函【2008】19号

批准设立日期: 2008-10-10



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本)

副本编号: 2-1

统一社会信用代码 914301036803241121

名称 湖南华辉会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 长沙市天心区水竹街1号香墅美地家园1号栋1326、1327、1328房
法定代表人 张辉
注册资本 叁佰万元整
成立日期 2008年10月21日
营业期限 2008年10月21日至2028年10月20日
经营范围 企业会计报表审计, 企业资本验证, 企业合并、分立、清算事宜审计, 会计咨询, 会计服务等法律法规规定的业务。
(湖南省财政厅湘财会函[2008]19号)(依法须经批准的项
目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



提示:

- 1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告;
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定, 有关信息形成后20个工作日内需向



登记机关

2018



<http://hn.gsxt.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



姓名: 张辉
 Full name: 张辉
 Sex: 男
 Date of birth: 1988-10-19
 Working unit: 湖南华舞会计师事务所有限公司
 Identity card No.: 430202581019403



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



430200080000

证书编号
 No. of Certificate

湖南省注册会计师协会

湖南省注册会计师协会
 Hunan Provincial Association of CPAs

2000 11 27

发证日期
 Date of Issuing

年 月 日
 5 11 27



日 月



姓名: 陈志丹
 Full name: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1980-08-14
 Date of birth: 1980-08-14
 工作单位: 湖南华舜会计师事务所有限公司
 Working unit: 湖南华舜会计师事务所有限公司
 身份证号码: 43252419800814003X
 Identity card No.: 43252419800814003X



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号: 430100050009
 No. of Certificate: 430100050009

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

发证日期: 2020 年 03 月 17 日
 Date of issuance: 2020 y m d

年 月 日
 y m d