

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
湖南省湘潭市 2021 年社会事业专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2021）第 02070 号

**中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
湖南省湘潭市 2021 年社会事业专项债券
项目收益与融资自求平衡专项评价报告**

中兴财光华（湘）审专字（2021）第 02070 号

我们接受委托，对湖南省湘潭市 2021 年社会事业专项债券以下简称（“本期债券”）相关社会事业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》。相关建设项目的建设单位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。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湖南省湘潭市 2021 年社会事业专项债券建设项目，预期运营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。

一、总体评价结果如下：

1、应付本息情况

韶山全域旅游基础设施建设项目本次计划融资金额 2,000.00 万元，期后 2022 年 3 月计划融资 64,640.00 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照 2021 年 8 月份 20 年国债收益率上浮 20%，即 3.93%进行测算，均为每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	20 年期 融资利 率	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2021 年 9 月		2,000.00		2,000.00	3.93%		
2022 年 3 月	2,000.00	64,640.00		66,640.00	3.93%	39.30	39.30
2022 年 9 月	66,640.00			66,640.00	3.93%	1,309.48	1,309.48
2023 年	66,640.00			66,640.00	3.93%	2,618.95	2,618.95
2024 年	66,640.00			66,640.00	3.93%	2,618.95	2,618.95
2025 年	66,640.00			66,640.00	3.93%	2,618.95	2,618.95
2026 年	66,640.00			66,640.00	3.93%	2,618.95	2,618.95
2027 年	66,640.00			66,640.00	3.93%	2,618.95	2,618.95
2028 年	66,640.00			66,640.00	3.93%	2,618.95	2,618.95
2029 年	66,640.00			66,640.00	3.93%	2,618.95	2,618.95
2030 年	66,640.00			66,640.00	3.93%	2,618.95	2,618.95
2031 年	66,640.00			66,640.00	3.93%	2,618.95	2,618.95
2032 年	66,640.00			66,640.00	3.93%	2,618.95	2,618.95
2033 年	66,640.00			66,640.00	3.93%	2,618.95	2,618.95
2034 年	66,640.00			66,640.00	3.93%	2,618.95	2,618.95
2035 年	66,640.00			66,640.00	3.93%	2,618.95	2,618.95
2036 年	66,640.00			66,640.00	3.93%	2,618.95	2,618.95
2037 年	66,640.00			66,640.00	3.93%	2,618.95	2,618.95
2038 年	66,640.00			66,640.00	3.93%	2,618.95	2,618.95
2039 年	66,640.00			66,640.00	3.93%	2,618.95	2,618.95
2040 年	66,640.00			66,640.00	3.93%	2,618.95	2,618.95
2041 年 3 月	66,640.00			66,640.00	3.93%	1,309.48	1,309.48
2041 年 9 月	66,640.00		2,000.00	64,640.00	3.93%	1,309.48	3,309.48
2042 年 3 月	64,640.00		64,640.00		3.93%	1,270.18	65,910.18
合计		66,640.00	66,640.00			52,379.04	119,019.04

2、项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

韶山全域旅游基础设施建设项目收入主要来源为核心景区提质改造基础服务设施后、银田生态旅游区和湖南韶峰创意农业特色示范产业园的租金和停车场收入等。

韶山全域旅游基础设施建设项目收入的面积、车位数量和单价依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对旅游的安排进行测算，单价则依照可行性研究报告确定。

(2) 项目融资期间产生的现金净流入

韶山全域旅游基础设施建设项目的收益则以项目预测完工后产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

序号	项目	运营收益
1	韶山全域旅游基础设施建设项目	147,045.49
合计		147,045.49

3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

本次韶山全域旅游基础设施建设项目整体本息覆盖倍数为 1.24。具体预测计算见下表。

整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	社会事业运营收益	收益小计
2021 年 9 月					
2022 年		1,348.78	1,348.78		
2023 年		2,618.95	2,618.95		
2024 年		2,618.95	2,618.95	2,713.73	2,713.73
2025 年		2,618.95	2,618.95	8,047.76	8,047.76
2026 年		2,618.95	2,618.95	8,047.76	8,047.76
2027 年		2,618.95	2,618.95	8,438.38	8,438.38
2028 年		2,618.95	2,618.95	8,438.38	8,438.38
2029 年		2,618.95	2,618.95	8,438.38	8,438.38
2030 年		2,618.95	2,618.95	8,848.53	8,848.53

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	社会事业运营收益	收益小计
2031 年		2,618.95	2,618.95	8,170.74	8,170.74
2032 年		2,618.95	2,618.95	7,653.66	7,653.66
2033 年		2,618.95	2,618.95	8,032.21	8,032.21
2034 年		2,618.95	2,618.95	8,032.21	8,032.21
2035 年		2,618.95	2,618.95	8,032.21	8,032.21
2036 年		2,618.95	2,618.95	8,429.69	8,429.69
2037 年		2,618.95	2,618.95	8,429.69	8,429.69
2038 年		2,618.95	2,618.95	8,429.69	8,429.69
2039 年		2,618.95	2,618.95	8,847.05	8,847.05
2040 年		2,618.95	2,618.95	8,847.05	8,847.05
2041 年	2,000.00	2,618.95	4,618.95	8,847.05	8,847.05
2042 年 3 月	64,640.00	1,270.18	65,910.18	2,321.32	2,321.32
合计	66,640.00	52,379.04	119,019.04	147,045.49	147,045.49
本息覆盖倍数					1.24

本次总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：项目收益及现金流入预测说明



中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：

2021 年 9 月 2 日



附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

韶山全域旅游基础设施建设项目主要建设核心景区的提质改造、基础服务配套设施道路长约 2000 米,宽 30 米(含供水、供电、燃气等)建设、生态旅游区基础服务设施、旅游区智慧旅游服务体系。其中包括景区和纪念园景区提质改造,景区旅游中心的完善、标识标牌、游览道路(生态游步道)、旅游厕所、休憩设施、停车场等基础设施建设、核心景区公共区域基础服务设施建设、完善核心景区特色旅游配套服务设施;银田小镇游客服务中心,完善全域旅游标识标牌系统,建设银田韶河、韶灌沿河风光带、滨水游步道、文化长廊、地标性建筑等;建设韶山旅游综合服务体系,智能租车、智能导航、智慧厕所、车辆管理、电子门票、电子商务平台、车和人流量监控、应急指挥调度等服务功能一体化建设以及新农人培训示范基地、院士工作站等。项目总投资为 9.52 亿元,收入主要来源为核心景区提质改造基础服务设施后、银田生态旅游区和湖南韶峰创意农业特色示范产业园的租金和停车场收入等。

(二) 实施主体

1、韶山全域旅游基础设施建设项目

机构名称:韶山高新技术产业开发区管委会

统一社会信用代码:11430382081362256R

机构地址:韶山高新技术产业开发区内

机构性质:机关

(三) 项目类型

项目类型为公益性项目。

(四) 融资计划

韶山全域旅游基础设施建设项目本次计划于 2021 年 9 月融资 2,000.00 万元,期后 2022 年 3 月融资 64,640.00 万元,融资期限为 20 年,每半年度支付利息,到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、韶山全域旅游基础设施建设项目收入预测

单位：万元

收入类别	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
韶峰景区和纪念园景区 游客中心收入				97.33	292.00	292.00
建筑面积 (m ²)				2,000.00	2,000.00	2,000.00
单价 (元/m ²)				4.00	4.00	4.00
韶峰景区和纪念园景区 停车收入				77.87	233.60	233.60
车位 (个)				320.00	320.00	320.00
单价 (元/个·天)				20.00	20.00	20.00
充电桩收入				210.42	505.00	505.00
完善核心景区公共区域 租金收入				170.33	511.00	511.00
建筑面积 (m ²)				3,500.00	3,500.00	3,500.00
单价 (元/m ² ·天)				4.00	4.00	4.00
张旭冲旅游服务综合体				1,362.67	4,088.00	4,088.00
面积 (m ²)				28,000.00	28,000.00	28,000.00
单价 (元/个·天)				4.00	4.00	4.00
水库公园配套服务建筑 租金收入				91.98	275.94	275.94
面积 (m ²)				1,890.00	1,890.00	1,890.00
单价 (元/个·天)				4.00	4.00	4.00
水库公园停车场				12.17	36.50	36.50
车位 (个)				50.00	50.00	50.00
单价 (元/个·天)				20.00	20.00	20.00
水库公园停车场充电转 收入				38.58	92.60	92.60
银田生态旅游区旅客中 心收入				194.67	584.00	584.00
面积 (m ²)				4,000.00	4,000.00	4,000.00
单价 (元/个·天)				4.00	4.00	4.00
银田生态旅游区停车场				14.6	43.80	43.80

收入类别	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
收入						
车位 (个)				60.00	60.00	60.00
单价 (元/个·天)				20.00	20.00	20.00
银田生态旅游区停车场充电桩收入				46.25	111.00	111.00
湖南(韶山)湖湘文化主题园文旅综合体租金收入				973.33	2,920.00	2,920.00
面积 (m ²)				20,000.00	20,000.00	20,000.00
单价 (元/个·天)				4.00	4.00	4.00
湖南韶峰创意农业特色示范产业园综合服务收入				166.67	292.00	292.00
面积 (m ²)				2,000.00	2,000.00	2,000.00
单价 (元/个·天)				4.00	4.00	4.00
湖南韶峰创意农业特色示范产业园农产品展示中心收入				194.67	584.00	584.00
面积 (m ²)				4,000.00	4,000.00	4,000.00
单价 (元/个·天)				4.00	4.00	4.00
湖南韶峰创意农业特色示范产业园停车场收入				24.33	73.00	73.00
车位 (个)				100.00	100.00	100.00
单价 (元/个·天)				20.00	20.00	20.00
湖南韶峰创意农业特色示范产业园停车场充电桩收入				77.08	185.00	185.00
生产负荷 (%)				80.00%	100.00%	100%
合计				3,752.95	10,827.44	10,827.44

续上表

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
韶峰景区和纪念园景区游客中心收入	306.60	306.60	306.60	321.93	321.93	321.93

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
建筑面积 (m ²)	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
单价 (元/m ²)	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41
韶峰景区和纪念园景区 停车收入	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60
车位 (个)	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
单价 (元/个·天)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
充电桩收入	505.00	505.00	505.00	505.00	505.00	505.00
完善核心景区公共区域 租金收入	536.55	536.55	536.55	563.38	563.38	563.38
建筑面积 (m ²)	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
单价 (元/m ² ·天)	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41
张旭冲旅游服务综合体	4,292.40	4,292.40	4,292.40	4,507.02	4,507.02	4,507.02
面积 (m ²)	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00
单价 (元/个·天)	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41
水库公园配套服务建筑 租金收入	289.74	289.74	289.74	304.22	304.22	304.22
面积 (m ²)	1,890.00	1,890.00	1,890.00	1,890.00	1,890.00	1,890.00
单价 (元/个·天)	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41
水库公园停车场	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50
车位 (个)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
单价 (元/个·天)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
水库公园停车场充电转 收入	92.60	92.60	92.60	92.60	92.60	92.60
银田生态旅游区旅客中 心收入	613.20	613.20	613.20	643.86	643.86	643.86
面积 (m ²)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
单价 (元/个·天)	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41
银田生态旅游区停车场 收入	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80
车位 (个)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
单价 (元/个·天)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00

收入类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
银田生态旅游区停车场充电桩收入	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00
湖南（韶山）湖湘文化主题园文旅综合体租金收入	3,066.00	3,066.00	3,066.00	3,219.30	3,219.30	3,219.30
面积（m ² ）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
单价（元/个·天）	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41
湖南韶峰创意农业特色示范产业园综合服务收入	306.60	306.60	306.60	321.93	321.93	321.93
面积（m ² ）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
单价（元/个·天）	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41
湖南韶峰创意农业特色示范产业园农产品展示中心收入	613.20	613.20	613.20	643.86	643.86	643.86
面积（m ² ）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
单价（元/个·天）	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41
湖南韶峰创意农业特色示范产业园停车场收入	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00
车位（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
单价（元/个·天）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
湖南韶峰创意农业特色示范产业园停车场充电桩收入	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00
生产负荷（%）	100%	100%	100%	100%	100%	100%
合计	11,304.79	11,304.79	11,304.79	11,806.00	11,806.00	11,806.00

续上表

收入类别	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
韶峰景区和纪念园景区游客中心收入	338.03	338.03	338.03	354.93	354.93	354.93
建筑面积（m ² ）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
单价（元/m ² ）	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86
韶峰景区和纪念园景区停车收入	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60

收入类别	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
车位 (个)	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
单价 (元/个·天)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
充电桩收入	505.00	505.00	505.00	505.00	505.00	505.00
完善核心景区公共区域租金收入	591.55	591.55	591.55	621.12	621.12	621.12
建筑面积 (m ²)	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
单价 (元/m ² ·天)	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86
张旭冲旅游服务综合体	4,732.37	4,732.37	4,732.37	4,968.99	4,968.99	4,968.99
面积 (m ²)	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00
单价 (元/个·天)	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86
水库公园配套服务建筑租金收入	319.44	319.44	319.44	335.41	335.41	335.41
面积 (m ²)	1,890.00	1,890.00	1,890.00	1,890.00	1,890.00	1,890.00
单价 (元/个·天)	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86
水库公园停车场	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50
车位 (个)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
单价 (元/个·天)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
水库公园停车场充电转收入	92.60	92.60	92.60	92.60	92.60	92.60
银田生态旅游区旅客中心收入	676.05	676.05	676.05	709.86	709.86	709.86
面积 (m ²)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
单价 (元/个·天)	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86
银田生态旅游区停车场收入	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80
车位 (个)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
单价 (元/个·天)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
银田生态旅游区停车场充电桩收入	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00
湖南 (韶山) 湖湘文化主题园文旅综合体租金收入	3,380.27	3,380.27	3,380.27	3,549.28	3,549.28	3,549.28

收入类别	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
面积 (m ²)	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
单价 (元/个·天)	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86
湖南韶峰创意农业特色示范产业园综合服务收入	338.03	338.03	338.03	354.93	354.93	354.93
面积 (m ²)	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
单价 (元/个·天)	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86
湖南韶峰创意农业特色示范产业园农产品展示中心收入	676.05	676.05	676.05	709.86	709.86	709.86
面积 (m ²)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
单价 (元/个·天)	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86
湖南韶峰创意农业特色示范产业园停车场收入	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00
车位 (个)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
单价 (元/个·天)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
湖南韶峰创意农业特色示范产业园停车场充电桩收入	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00
生产负荷 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
合计	12,332.28	12,332.28	12,332.28	12,884.87	12,884.87	12,884.87

续上表

收入类别	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
韶峰景区和纪念园景区游客中心收入	372.67	372.67	372.67	97.83	5,861.64
建筑面积 (m ²)	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	
单价 (元/m ²)	5.11	5.11	5.11	5.36	
韶峰景区和纪念园景区停车收入	233.60	233.60	233.60	58.40	4,107.47
车位 (个)	320.00	320.00	320.00	320.00	
单价 (元/个·天)	20.00	20.00	20.00	20.00	
充电桩收入	505.00	505.00	505.00	126.25	8,921.67

收入类别	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
完善核心景区公共区域租金收入	652.18	652.18	652.18	171.20	10,257.86
建筑面积 (m ²)	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	
单价 (元/m ² ·天)	5.11	5.11	5.11	5.36	
张旭冲旅游服务综合体	5,217.44	5,217.44	5,217.44	1,369.58	82,062.90
面积 (m ²)	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	
单价 (元/个·天)	5.11	5.11	5.11	5.36	
水库公园配套服务建筑租金收入	352.18	352.18	352.18	92.45	5,539.25
面积 (m ²)	1,890.00	1,890.00	1,890.00	1,890.00	
单价 (元/个·天)	5.11	5.11	5.11	5.36	
水库公园停车场	36.50	36.50	36.50	9.13	641.79
车位 (个)	50.00	50.00	50.00	50.00	
单价 (元/个·天)	20.00	20.00	20.00	20.00	
水库公园停车场充电转收入	92.60	92.60	92.60	23.15	1,635.93
银田生态旅游区旅客中心收入	745.35	745.35	745.35	195.65	11,723.27
面积 (m ²)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
单价 (元/个·天)	5.11	5.11	5.11	5.36	
银田生态旅游区停车场收入	43.80	43.80	43.80	10.95	770.15
车位 (个)	60.00	60.00	60.00	60.00	
单价 (元/个·天)	20.00	20.00	20.00	20.00	
银田生态旅游区停车场充电桩收入	111.00	111.00	111.00	27.75	1,961.00
湖南(韶山)湖湘文化主题园文旅综合体租金收入	3,726.74	3,726.74	3,726.74	978.27	58,616.36
面积 (m ²)	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	
单价 (元/个·天)	5.11	5.11	5.11	5.36	
湖南韶峰创意农业特色示范产业园综合服务收入	372.67	372.67	372.67	97.83	5,930.97
面积 (m ²)	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	

收入类别	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
单价（元/个·天）	5.11	5.11	5.11	5.36	
湖南韶峰创意农业特色示范产业园农产品展示中心收入	745.35	745.35	745.35	195.65	11,723.27
面积（m ² ）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
单价（元/个·天）	5.11	5.11	5.11	5.36	
湖南韶峰创意农业特色示范产业园停车场收入	73.00	73.00	73.00	18.25	1,283.58
车位（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	
单价（元/个·天）	20.00	20.00	20.00	20.00	
湖南韶峰创意农业特色示范产业园停车场充电桩收入	185.00	185.00	185.00	46.25	3,268.33
生产负荷（%）	100%	100%	100%	100%	
合计	13,465.08	13,465.08	13,465.08	3,518.58	214,305.45

根据可行性研究报告，韶山全域旅游基础设施建设项目预计于 2024 年 7 月份竣工验收，从 2024 年 8 月开始确认收入。依上表预测，拟融资期 2021 年至 2042 年期间，韶山全域旅游基础设施建设项目收入取得运营收入 214,305.45 万元。

2、韶山全域旅游基础设施建设项目收入预测评价

本项目收入主要为核心景区提质改造基础服务设施后、银田生态旅游区和湖南韶峰创意农业特色示范产业园的租金和停车场收入等。

（1）核心景区提质改造基础服务设施后收入

①韶峰景区和纪念园景区提质改造，主要建设景区游客中心 2000 m²、标识标牌 200 个、游览道路（生态游步道）6000m、旅游厕所 500 m²、休憩设施 60 处、停车场 8000 m²。收入主要为游客中心租金收入、停车场收入。

A、游客中心建筑面积 2000 m²，项目建成后全部出租，租金参考湘潭市商铺出租价格按 4 元/计取，以后每 3 年出租价格上升 5%。

名称	租赁单价（元/m ² ·d）	备注
岳塘区友谊广场	4.17	【12 图】商场门口铺位,辐射写字楼电影院酒店 绝世好铺,发财位,湘潭岳塘友谊广场商铺租售/生意转让出租-湘潭 58 同城

名称	租赁单价 (元/m ² ·d)	备注
雨湖区白石公园民主路 维生饮食对面十字路口	3.98	【2图】维生饮食对面十字路口,湘潭雨湖白石公园商铺租售/生意转让出租-湘潭 58 同城
岳塘区建鑫广场喜洋洋 便利店	4	【7图】(快铺网)营业中超市 小区门口 人流量大 客源稳定 接手可用,湘潭岳塘建鑫广场商铺租售/生意转让转让-湘潭 58 同城

B、停车场收入包括停车位收入及充电桩收入。

停车场设 320 个车位,根据《湘潭市机动车停放服务收费管理实施细则》,景区配套停车位收费标准为 1.5 元/半小时,24 小时限价为 20 元,因此本项目停车位收入按 20 元/个·d 计取。

(三) 车站、旅游景点配套停车场收费标准

计费单位: 元/半小时

类别	收费标准	24小时限价
车站、旅游景点配套停车场	1.5	20

说明: 1、以小车为1个计费泊位;

2、摩托车(含电动车)每次2元,每次以12小时为计费单位;

24小时限价4元。

3、凡进入停车场时间不超过30分钟的免收停车费。

另停车场按 30%配置充电桩,即配置 96 个充电桩。《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)执行,每千瓦时上限标准为 0.8 元,按用电度数收取。”根据区域内实际情况,充电服务费按 0.8 元/度计算。综合考虑国家消费体制机制的转变以及对循环经济发展的客观要求,按照湘潭市电动汽车保有量发展态势,本项目拟引进充电桩生产厂家对

本项目充电桩进行相关建设，项目建设方负责提供运营场地及获取相应的特许经营权，厂家负责充电桩模块的开发、生产、设备安装、技术及售后服务，双方各获取充电服务费用的 50%。

本项目按充电服务费的 50%即 0.4 元/度计算充电桩收入。充电桩耗电电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

本项目建成之后，拟建快充（功率 40kW）96 个，每个充电桩日均充电 9.00h，年耗电 6399.18 万 kW·h，则年充电服务费为 2559.67 万元。预计运营期第一年使用率 75%，使用率逐年递增 5%，第五年至运营期末使用率稳定在 95%。

②完善核心景区公共区域基础服务设施，主要建设毛泽东广场西站游客服务中心 1500 m²、全域旅游咨询服务点 2000 m²，建设自行车道 8500m、健身步道 4000m；完善核心景区公共区域基础服务设施收入主要为游客服务中心、全域旅游资讯服务点的租金收入，租金按 4 元/d 计取，以后每 3 年出租价格上升 5%。

名称	租赁单价（元/m ² ·d）	备注
岳塘区友谊广场	4.17	【12 图】商场门口铺位，辐射写字楼电影院酒店 绝世好铺，发财位，湘潭岳塘友谊广场商铺租售/生意转让出租-湘潭 58 同城
雨湖区白石公园民主路维生饮食对面十字路口	3.98	【2 图】维生饮食对面十字路口，湘潭雨湖白石公园商铺租售/生意转让出租-湘潭 58 同城
岳塘区建鑫广场喜洋洋便利店	4	【7 图】(快铺网)营业中超市 小区门口 人流量大 客源稳定 接手可用，湘潭岳塘建鑫广场商铺租售/生意转让转让-湘潭 58 同城

③完善核心景区特色旅游配套服务区，建设张旭冲旅游服务综合体 28000 m²，张旭冲旅游服务综合体收入主要租金收入，根据同类型项目租金情况，租金按 4 元/m²·d 计取，以后每 3 年出租价格上升 5%。

名称	租赁单价（元/m ² ·d）	备注
岳塘区友谊广场	4.17	【12 图】商场门口铺位，辐射写字楼电影院酒店 绝世好铺，发财位，湘潭岳塘友谊广场商铺租售/生意转让出租-湘潭 58 同城
雨湖区白石公园民主路维生饮食对面十字路口	3.98	【2 图】维生饮食对面十字路口，湘潭雨湖白石公园商铺租售/生意转让出租-湘潭 58 同城
岳塘区建鑫广场喜洋洋便利店	4	【7 图】(快铺网)营业中超市 小区门口 人流量大 客源稳定 接手可用，湘潭岳塘建鑫广场商铺租售/生意转让转让-湘潭 58 同城

④水库公园主要整治绿化 20000 m², 铺装广场 14500 m², 新建公园配套服务建筑 1890 m², 设置亮化路灯 50 盏, 停车场 1500 m², 标识标牌 60 个, 园内道路 1800 m², 游步道 1200m。收入主要为配套服务建筑租金收入、停车场收入。

配套服务建筑 1890 m², 租金根据 4 元/d 计取, 以后每 3 年出租价格上升 5%。

名称	租赁单价 (元/m ² ·d)	备注
岳塘区友谊广场	4.17	【12 图】商场门口铺位, 辐射写字楼电影院酒店 绝世好铺, 发财位, 湘潭岳塘友谊广场商铺租售/生意转让出租-湘潭 58 同城
雨湖区白石公园民主路维生饮食对面十字路口	3.98	【2 图】维生饮食对面十字路口, 湘潭雨湖白石公园商铺租售/生意转让出租-湘潭 58 同城
岳塘区建鑫广场喜洋洋便利店	4	【7 图】(快铺网)营业中超市 小区门口 人流量大 客源稳定 接手可用, 湘潭岳塘建鑫广场商铺租售/生意转让转让-湘潭 58 同城

设停车位 50 个, 停车位按 20 元/d 计取; 停车位配备 30% 的充电桩, 充电桩收入按充电收入的 50% 计取。

(2) 银田生态旅游区收入

①银田小镇创建国家 3A 级旅游景区, 主要建设银田小镇游客服务中心 4000 m², 设置标识标牌 300 个, 建设银田韶河、韶灌沿河风光带 80000 m², 建设滨水游步道 6800m、文化长廊 7600m、旅游厕所 300 m²、地标性建筑 2500m、休憩设施 160 处、景区电动车道 1400m、路灯 60 盏、停车场 1800 m²。收入主要为游客中心租金收入、停车场收入。

A、游客中心收入主要为租金收入, 租金按 4 元/d 计取, 以后每 3 年出租价格上升 5%。

B、停车场设 60 个车位, 停车收费按 20 元/d 计取; 停车位配备 30% 的充电桩, 充电桩收入按充电收入的 50% 计取。

②湖南(韶山)湖湘文化主题园项目, 该项目主要建设以湖湘文化为主题的文化旅游综合体项目, 研究和展示湖湘文化的起源及其影响, 通过对湖湘文化杰出代表人物和历史事件的梳理, 让游客了解和体验厚重的湖湘文化, 建设提供文化研究、研学旅行、教育培训等服务的文旅综合体项目, 建筑面积 20000 m², 并建设道路 2200 m²、广场 4500 m²、绿化 7850 m², 以及供配电、给排水工程等。湖南(韶山)湖湘文化主题园收入主要为文旅综合体租金收入, 根据同类型项目租

金情况，租金按 4 元/m²·d·计取，以后每 3 年出租价格上升 5%。

(3) 湖南韶峰创意农业特色示范产业园基础设施建设项目收入

本项目对产业园的基础设施进行建设，具体包括：建设综合服务中心 2000 m²，建设农产品展示中心 4000 m²；建设居民文化广场 4000 m²，园内道路 2000 m²，停车场 3000 m²，整治绿化 6000 m²；园区周边铺设污水管网 7000m、雨水管网 3000m、给水管网 2000m、燃气管网 1500m；园区内主次干道道路两厢绿化及园区周边道路设置太阳能路灯 700 个；设置垃圾分类处理站 1 座、垃圾箱 100 个、垃圾转运站 1 座。主要收入为综合服务中心、农产品展示中心、停车场。

A、综合服务中心收入主要为租金收入，租金按 4 元/m²·d·计取，以后每 3 年出租价格上升 5%。

B、农产品展示中心收入主要为租金收入，租金按 4 元/m²·d·计取，以后每 3 年出租价格上升 5%。

C、停车场设 100 个车位，停车收费标准按 20 元/d 计取；停车位配备 30%的充电桩，充电桩收入按充电收入的 50%计取。

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

三、项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

单位：万元

序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	其他费用	合计
1	韶山全域旅游基础设施建设项目	78,102.00	6,963.15	6,804.85	3,330.00	95,200.00
合计		78,102.00	6,963.15	6,804.85	3,330.00	95,200.00

其中，拟融资期限 2021 年至 2042 年期间项目投资计划如下：

序号	项目名称	前期投入	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	韶山全域旅游基础设施建设项目		10,000.00	64,640.00	10,560.00	10,000.00	95,200.00
合计			10,000.00	64,640.00	10,560.00	10,000.00	95,200.00

2、项目期间营业成本

(1) 韶山全域旅游基础设施建设项目运营期间营业成本主要为项目相关燃料动力费、维护修理费、其他营业费等。

游客中心、综合体、农产品展览中心等出租用房，水电费用均由租户自行负

责，本项目燃料动力费主要为停车场的水、电等费用，项目建成燃料动力费每年约为 200 万元，以后每 3 年上升 5%；

工资福利按每年每人平均 3.6 万元计，项目建成后需增加定员约 50 人计算，以后每 3 年上升 5%；

维护修理费根据《建设项目经济评价方法与参数》，固定资产维护修理费可直接按照固定资产原值（扣除所含建设期利息）的一定比例估算，本项目维护修理费按固定资产投资建筑物的 1%加固定资产设备的 2%提取；

其他营业费按照收入 2%进行计算；

其他管理费按照工资福利 10%进行计算，预测如下：

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
燃料动力费				66.67	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50
工资福利费				75.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45
维护修理费				424.79	1,019.50	1,019.50	1,019.50	1,019.50	1,019.50	1,019.50	1,019.50	1,019.50
其他营业费				75.06	216.55	216.55	226.10	226.10	226.10	236.12	236.12	236.12
其他管理费				7.50	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	19.85	19.85	19.85
合计				649.02	1,634.05	1,634.05	1,663.50	1,663.50	1,663.50	1,694.42	1,694.42	1,694.42

续上表

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
燃料动力费	231.53	231.53	231.53	243.10	243.10	243.10	255.26	255.26	255.26	67.00	4,014.82
工资福利费	208.37	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	229.73	229.73	229.73	60.30	3,628.34
维护修理费	1,019.50	1,019.50	1,019.50	1,019.50	1,019.50	1,019.50	1,019.50	1,019.50	1,019.50	254.88	18,011.17
其他营业费	246.65	246.65	246.65	257.70	257.70	257.70	269.30	269.30	269.30	70.37	4,286.11
其他管理费	20.84	20.84	20.84	21.88	21.88	21.88	22.97	22.97	22.97	6.03	362.83
合计	1,726.88	1,726.88	1,726.88	1,760.97	1,760.97	1,760.97	1,796.76	1,796.76	1,796.76	458.59	30,303.27

根据韶山全域旅游基础设施建设项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2021 年至 2042 年期间，项目营业成本预测金额为 30,303.27 万元。

(2) 韶山全域旅游基础设施建设项目营业成本预测评价：

本项目营业成本主要为燃料动力费、维护修理费、其他营业费等，营业成本预测存在合理依据。

3、项目运营期间需支付的相关税费

(1) 韶山全域旅游基础设施建设项目相关税费预测

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入				3,752.95	10,827.44	10,827.44
其中：韶峰景区和纪念园 景区游客中心收入				97.33	292.00	292.00
韶峰景区和纪念园景区 停车收入				77.87	233.60	233.60
充电桩收入				210.42	505.00	505.00
完善核心景区公共区域 租金收入				170.33	511.00	511.00
张旭冲旅游服务综合体				1,362.67	4,088.00	4,088.00
水库公园配套服务建筑 租金收入				91.98	275.94	275.94
水库公园停车场				12.17	36.50	36.50
水库公园停车场充电转 收入				38.58	92.60	92.60
银田生态旅游区旅客中 心收入				194.67	584.00	584.00
银田生态旅游区停车场 收入				14.60	43.80	43.80
银田生态旅游区停车场 充电桩收入				46.25	111.00	111.00
湖南（韶山）湖湘文化主 题园文旅综合体租金收 入				973.33	2,920.00	2,920.00
湖南韶峰创意农业特色 示范产业园综合服务收 入				166.67	292.00	292.00
湖南韶峰创意农业特色 示范产业园农产品展示				194.67	584.00	584.00

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
中心收入						
湖南韶峰创意农业特色示范产业园停车场充电桩收入				24.33	73.00	73.00
湖南韶峰创意农业特色示范产业园停车场充电桩收入				77.08	185.00	185.00
销项税额				347.64	998.18	998.18
进项税额				347.64	998.18	998.18
应纳增值税						
退税额						
城建税						
教育费附加						
房产税				390.20	1,145.63	1,145.63
合计				390.20	1,145.63	1,145.63

续上表

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
营业收入	11,304.79	11,304.79	11,304.79	11,806.00	11,806.00	11,806.00
其中：韶峰景区和纪念园景区游客中心收入	306.60	306.60	306.60	321.93	321.93	321.93
韶峰景区和纪念园景区停车收入	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60
充电桩收入	505.00	505.00	505.00	505.00	505.00	505.00
完善核心景区公共区域租金收入	536.55	536.55	536.55	563.38	563.38	563.38
张旭冲旅游服务综合体	4,292.40	4,292.40	4,292.40	4,507.02	4,507.02	4,507.02
水库公园配套服务建筑租金收入	289.74	289.74	289.74	304.22	304.22	304.22
水库公园停车场	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50
水库公园停车场充电转收入	92.60	92.60	92.60	92.60	92.60	92.60
银田生态旅游区旅客中心收入	613.20	613.20	613.20	643.86	643.86	643.86
银田生态旅游区停车场收入	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80
银田生态旅游区停车场充电桩收入	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
湖南（韶山）湖湘文化主题园文旅综合体租金收入	3,066.00	3,066.00	3,066.00	3,219.30	3,219.30	3,219.30
湖南韶峰创意农业特色示范产业园综合服务收入	306.60	306.60	306.60	321.93	321.93	321.93
湖南韶峰创意农业特色示范产业园农产品展示中心收入	613.20	613.20	613.20	643.86	643.86	643.86
湖南韶峰创意农业特色示范产业园停车场充电桩收入	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00
湖南韶峰创意农业特色示范产业园停车场充电桩收入	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00
销项税额	1,041.14	1,041.14	1,041.14	1,086.25	1,086.25	1,086.25
进项税额	1,041.14	1,041.14	1,041.14	1,086.25	470.08	
应纳增值税					616.17	1,086.25
退税额						
城建税					30.81	54.31
教育费附加					30.81	54.31
房产税	1,202.91	1,202.91	1,202.91	1,263.06	1,263.06	1,263.06
合计	1,202.91	1,202.91	1,202.91	1,263.06	1,940.85	2,457.93

续上表

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
营业收入	12,332.28	12,332.28	12,332.28	12,884.87	12,884.87	12,884.87
其中：韶峰景区和纪念园景区游客中心收入	338.03	338.03	338.03	354.93	354.93	354.93
韶峰景区和纪念园景区停车收入	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60
充电桩收入	505.00	505.00	505.00	505.00	505.00	505.00
完善核心景区公共区域租金收入	591.55	591.55	591.55	621.12	621.12	621.12
张旭冲旅游服务综合体	4,732.37	4,732.37	4,732.37	4,968.99	4,968.99	4,968.99
水库公园配套服务建筑租金收入	319.44	319.44	319.44	335.41	335.41	335.41
水库公园停车场	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50
水库公园停车场充电转收入	92.60	92.60	92.60	92.60	92.60	92.60

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
银田生态旅游区旅客中心收入	676.05	676.05	676.05	709.86	709.86	709.86
银田生态旅游区停车场收入	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80
银田生态旅游区停车场充电桩收入	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00
湖南(韶山)湖湘文化主题园文旅综合体租金收入	3,380.27	3,380.27	3,380.27	3,549.28	3,549.28	3,549.28
湖南韶峰创意农业特色示范产业园综合服务收入	338.03	338.03	338.03	354.93	354.93	354.93
湖南韶峰创意农业特色示范产业园农产品展示中心收入	676.05	676.05	676.05	709.86	709.86	709.86
湖南韶峰创意农业特色示范产业园停车场充电桩收入	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00
湖南韶峰创意农业特色示范产业园停车场充电桩收入	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00
销项税额	1,133.61	1,133.61	1,133.61	1,183.34	1,183.34	1,183.34
进项税额						
应纳增值税	1,133.61	1,133.61	1,133.61	1,183.34	1,183.34	1,183.34
退税额						
城建税	56.68	56.68	56.68	59.17	59.17	59.17
教育费附加	56.68	56.68	56.68	59.17	59.17	59.17
房产税	1,326.21	1,326.21	1,326.21	1,392.52	1,392.52	1,392.52
合计	2,573.19	2,573.19	2,573.19	2,694.20	2,694.20	2,694.20

续上表

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
营业收入	13,465.08	13,465.08	13,465.08	3,518.58	214,305.45
其中:韶峰景区和纪念园景区游客中心收入	372.67	372.67	372.67	97.83	5,861.64
韶峰景区和纪念园景区停车收入	233.60	233.60	233.60	58.40	4,107.47

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
充电桩收入	505.00	505.00	505.00	126.25	8,921.67
完善核心景区公共区域租金收入	652.18	652.18	652.18	171.20	10,257.86
张旭冲旅游服务综合体	5,217.44	5,217.44	5,217.44	1,369.58	82,062.90
水库公园配套服务建筑租金收入	352.18	352.18	352.18	92.45	5,539.25
水库公园停车场	36.50	36.50	36.50	9.13	641.79
水库公园停车场充电转收入	92.60	92.60	92.60	23.15	1,635.93
银田生态旅游区旅客中心收入	745.35	745.35	745.35	195.65	11,723.27
银田生态旅游区停车场收入	43.80	43.80	43.80	10.95	770.15
银田生态旅游区停车场充电桩收入	111.00	111.00	111.00	27.75	1,961.00
湖南（韶山）湖湘文化主题园文旅综合体租金收入	3,726.74	3,726.74	3,726.74	978.27	58,616.36
湖南韶峰创意农业特色示范产业园综合服务收入	372.67	372.67	372.67	97.83	5,930.97
湖南韶峰创意农业特色示范产业园农产品展示中心收入	745.35	745.35	745.35	195.65	11,723.27
湖南韶峰创意农业特色示范产业园停车场充电桩收入	73.00	73.00	73.00	18.25	1,283.58
湖南韶峰创意农业特色示范产业园停车场充电桩收入	185.00	185.00	185.00	46.25	3,268.33
销项税额	1,235.56	1,235.56	1,235.56	322.60	19,706.30
进项税额					7,023.73
应纳增值税	1,235.56	1,235.56	1,235.56	322.60	12,682.57
退税额					
城建税	61.78	61.78	61.78	16.13	634.13
教育费附加	61.78	61.78	61.78	16.13	634.13
房产税	1,462.15	1,462.15	1,462.15	383.81	23,005.86
合计	2,821.27	2,821.27	2,821.27	738.67	36,956.69

根据本项目运营期间相关税费预测表计算，本次融资前期 2021 年至 2042 年期间，本项目相关税费预测(包括增值税)支出金额为 36,956.69 万元。

（2）相关税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：销项税额根据财税（2018）第 32 号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，在计算增值税销项税额时的计算公式为：

增值税销项税额=本项目测算收入*增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2018）第 32 号文规定其增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税项项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)* 增值税税率；在本次测算过程中，后续因国家发布新政策调整税率的，国家新政策生效之日后的税率无法按照原税率计征的，应当按照新政策确定的税率及计算剩余应付款项金额，即成本金额。

B、城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

C、教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按 3%预测，地方教育费附加按 2%预测。

D、房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除 20%后的余值作为计税依据，按 1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税金；对外出租的房产则按租金收入的 12%计算，此处的租金收入为不含增值税金额。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

4、项目融资期间支付的财务费用

（1）韶山全域旅游基础设施建设项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位：万元

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2021 年 8 月			
2022 年 2 月		39.30	39.30
2022 年 8 月		1,309.48	1,309.48

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2023 年		2,618.95	2,618.95
2024 年		2,618.95	2,618.95
2025 年		2,618.95	2,618.95
2026 年		2,618.95	2,618.95
2027 年		2,618.95	2,618.95
2028 年		2,618.95	2,618.95
2029 年		2,618.95	2,618.95
2030 年		2,618.95	2,618.95
2031 年		2,618.95	2,618.95
2032 年		2,618.95	2,618.95
2033 年		2,618.95	2,618.95
2034 年		2,618.95	2,618.95
2035 年		2,618.95	2,618.95
2036 年		2,618.95	2,618.95
2037 年		2,618.95	2,618.95
2038 年		2,618.95	2,618.95
2039 年		2,618.95	2,618.95
2040 年		2,618.95	2,618.95
2041 年 2 月		1,309.48	1,309.48
2041 年 8 月	2,000.00	1,309.48	3,309.48
2042 年 2 月	64,640.00	1,270.18	65,910.18
合计	66,640.00	52,379.04	119,019.04

（2）支付本金利息预测评价

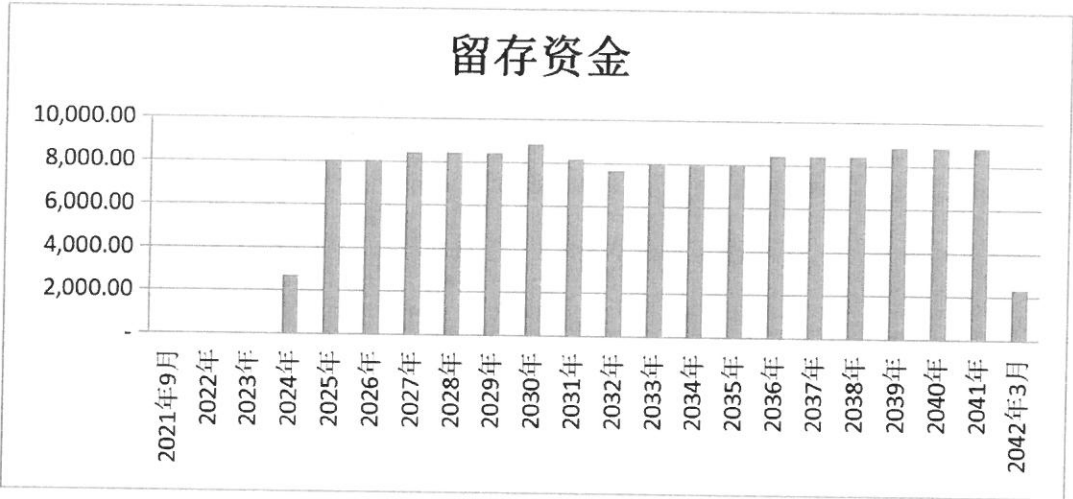
上述本金和利息按发行计划暂定测算，利息计入专项债存续期间财务费用，发行金额和利率水平均为发行计划数据，我们认定上述本金和利息支付预测存在合理依据，需要说明的是，上述各项目的预测数据前提条件为：

A、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；

- B、国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- D、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

四、项目期间资金留存

单位：万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

五、还本付息保障程度分析

韶山全域旅游基础设施建设项目整体本息覆盖倍数为 1.24,自 2021 年至 2041 年期间共需偿还融资的本金 66,640.00 万元，利息 52,379.04 万元，针对本次融资的本息保障倍数为均高于 1.1，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	社会事业运营收益	收益小计
2021 年 9 月					
2022 年		1,348.78	1,348.78		
2023 年		2,618.95	2,618.95		

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	社会事业运营收益	收益小计
2024 年		2,618.95	2,618.95	2,713.73	2,713.73
2025 年		2,618.95	2,618.95	8,047.76	8,047.76
2026 年		2,618.95	2,618.95	8,047.76	8,047.76
2027 年		2,618.95	2,618.95	8,438.38	8,438.38
2028 年		2,618.95	2,618.95	8,438.38	8,438.38
2029 年		2,618.95	2,618.95	8,438.38	8,438.38
2030 年		2,618.95	2,618.95	8,848.53	8,848.53
2031 年		2,618.95	2,618.95	8,170.74	8,170.74
2032 年		2,618.95	2,618.95	7,653.66	7,653.66
2033 年		2,618.95	2,618.95	8,032.21	8,032.21
2034 年		2,618.95	2,618.95	8,032.21	8,032.21
2035 年		2,618.95	2,618.95	8,032.21	8,032.21
2036 年		2,618.95	2,618.95	8,429.69	8,429.69
2037 年		2,618.95	2,618.95	8,429.69	8,429.69
2038 年		2,618.95	2,618.95	8,429.69	8,429.69
2039 年		2,618.95	2,618.95	8,847.05	8,847.05
2040 年		2,618.95	2,618.95	8,847.05	8,847.05
2041 年	2,000.00	2,618.95	4,618.95	8,847.05	8,847.05
2042 年 3 月	64,640.00	1,270.18	65,910.18	2,321.32	2,321.32
合计	66,640.00	52,379.04	119,019.04	147,045.49	147,045.49
本息覆盖倍数					1.24

六、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	-5%	0%	5%
净收益变动敏感性分析			

项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.24	1.30
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.24	1.21

基于上表，项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.21，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。

七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，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，现金流预测见下表：

单位：万元

序号	项目	建设期				运营期		
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	现金流入	10,000.00	64,640.00	10,560.00	13,752.95	10,827.44	10,827.44	11,304.79
1.1	资本金	8,000.00		10,560.00	10,000.00			
1.2	债券资金流入	2,000.00	64,640.00					
1.3	运营收入				3,752.95	10,827.44	10,827.44	11,304.79
1.4	回收固定资产余值							
1.5	流动资金回收							
2	现金流出	10,000.00	64,640.00	10,560.00	12,130.45	5,398.63	5,398.63	5,485.36
2.1	建设投资	10,000.00	63,291.22	7,941.05	8,472.28			
2.2	运营成本				649.02	1,634.05	1,634.05	1,663.50
2.3	税金及附加				390.20	1,145.63	1,145.63	1,202.91
2.4	运营期利息		1,348.78	2,618.95	2,618.95	2,618.95	2,618.95	2,618.95
2.5	债券本金							
3	净现金流量				1,622.50	5,428.81	5,428.81	5,819.42
4	累计净现金流量				1,622.50	7,051.31	12,480.11	18,299.54

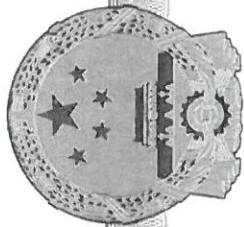
续上表

序号	项目	运营期						
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	现金流入	11,304.79	11,304.79	11,806.00	11,806.00	11,806.00	12,332.28	12,332.28
1.1	资本金							
1.2	债券资金流入							
1.3	运营收入	11,304.79	11,304.79	11,806.00	11,806.00	11,806.00	12,332.28	12,332.28
1.4	回收固定资产余 值							
1.5	流动资金回收							
2	现金流出	5,485.36	5,485.36	5,576.43	6,254.21	6,771.30	6,919.02	6,919.02
2.1	建设投资							
2.2	运营成本	1,663.50	1,663.50	1,694.42	1,694.42	1,694.42	1,726.88	1,726.88
2.3	税金及附加	1,202.91	1,202.91	1,263.06	1,940.85	2,457.93	2,573.19	2,573.19
2.4	运营期利息	2,618.95	2,618.95	2,618.95	2,618.95	2,618.95	2,618.95	2,618.95
2.5	债券本金							
3	净现金流量	5,819.42	5,819.42	6,229.57	5,551.79	5,034.70	5,413.26	5,413.26
4	累计净现金流量	24,118.96	29,938.39	36,167.96	41,719.75	46,754.45	52,167.71	57,580.97

续上表

序号	项目	运营期								
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1	现金流入	12,332.28	12,884.87	12,884.87	12,884.87	13,465.08	13,465.08	13,465.08	3,518.58	309,505.45
1.1	资本金									28,560.00
1.2	债券资金流入									66,640.00
1.3	运营收入	12,332.28	12,884.87	12,884.87	12,884.87	13,465.08	13,465.08	13,465.08	3,518.58	214,305.45
1.4	回收固定资产余 值									
1.5	流动资金回收									
2	现金流出	6,919.02	7,074.12	7,074.12	7,074.12	7,236.98	7,236.98	9,236.98	67,107.43	275,983.55
2.1	建设投资									89,704.55

序号	项目	运营期								
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
2.2	运营成本	1,726.88	1,760.97	1,760.97	1,760.97	1,796.76	1,796.76	1,796.76	458.59	30,303.27
2.3	税金及附加	2,573.19	2,694.20	2,694.20	2,694.20	2,821.27	2,821.27	2,821.27	738.67	36,956.69
2.4	运营期利息	2,618.95	2,618.95	2,618.95	2,618.95	2,618.95	2,618.95	2,618.95	1,270.18	52,379.04
2.5	债券本金							2,000.00	64,640.00	66,640.00
3	净现金流量	5,413.26	5,810.74	5,810.74	5,810.74	6,228.10	6,228.10	4,228.10	(63,588.86)	33,521.90
4	累计净现金流量	62,994.23	68,804.97	74,615.72	80,426.46	86,654.56	92,882.66	97,110.76	33,521.90	33,521.90



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

914301110959150342

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，不另行通知；2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

副本编号：1-1

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 邹文华

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律法规规定可从事的其他审计业务。（不含未经审批的前置许可项目，涉及行政许可的，凭许可证经营）

成立日期 2014年03月19日

营业期限

营业场所

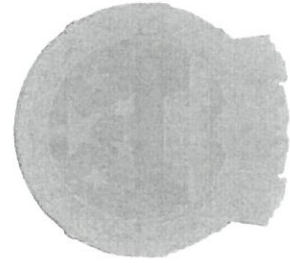
长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心
1、2、3栋2017房

再次复印无效

登记机关



2021年5月8日



证书序号:5003043

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

再次复印无效

发证机关:



二〇一二年五月十一日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书



名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

负责人: 邹文华

经营场所: 湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

分所执业证书编号: 110102054301

批准执业文号: 湘财会函[2013]2号

批准执业日期: 2013年02月01日



姓名: 邹文华
 性别: 男
 出生日期: 1970-01-14
 工作单位: 众环海盛会计师事务所有限公司
 身份证号: 432524197001144033
 执业证号: 430110158038

再次复印无效



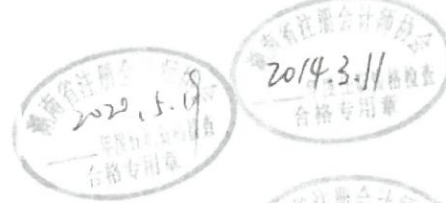
2018.3.27

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: 430100120442
 No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 01 月 25 日
 Date of Issuance



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.



年度检验登记

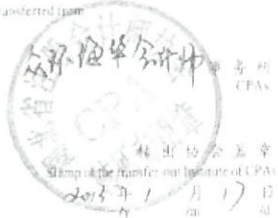
Annual Renewal Registration

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



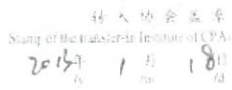
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

众环海华会计师事务所有限公司
湖南分所
CPAs



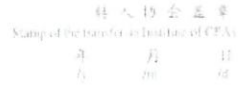
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所
已于2014年1月7日更名为众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015年12月28日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南有道会计师事务所

事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015年12月28日

12

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所

二、本证书只限于本人使用,不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时,应将本证
书缴还主管注册会计师协会。

同意调入

中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分所

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be used only by the holder. No transfer or alteration is allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss in the public sector.

再次复印无效





姓名: 彭娟
Full name: Peng Juan
性别: 女
Sex: Female
出生日期: 1988-06-26
Date of birth: 1988-06-26
工作单位: 中民时代会计师事务所(湖南)分所
Working unit: Zhongmin Times Accounting Firm (Hubei) Branch
身份证号码: 430113198806266433
Identity card No.: 430113198806266433



年度检验合格
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate has passed inspection and is valid for another year after

再次复印无效

2020.5.11
合格专用章

湖南省注册会计师协会
2017.3.2年度任职资格审查
合格专用章

湖南省注册会计师协会
2017.3.2年度任职资格审查
合格专用章

证书编号: 110102050063
No. of Certificate

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

发证日期: 2016 年 05 月 06 日
Date of issuance