

张家界七星山国际旅游基础设施建设项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

中喜湘专审 2023Z00005 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

二〇二三 年三月

目 录

收益与融资自求平衡专项评价报告	1
项目收益及现金流量预测说明	3
一、项目收益及现金流入预测编制基础	3
二、项目收益及现金流入预测假设	3
三、项目收益及现金流量预测编制说明	3
（一）项目概况	3
（二）项目总投资及资金来源	4
（三）项目融资还本付息情况	4
（四）项目持续期间产生的现金流	6
四、项目收益与融资自求平衡评价	12
（一）项目平衡性预测	12
（二）压力测试	13
（三）现金流模拟分析	13
（四）项目平衡性评价	13
五、总体评价	14



张家界七星山国际旅游基础设施建设项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

中喜湘专审 2023Z00005 号

我们接受委托，对张家界七星山国际旅游基础设施建设项目（以下简称本项目）预期收益与融资自求平衡情况进行审核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》。本项目实施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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制收益与融资自求平衡专项评价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发生，并且变动可能性大，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。

经审核，我们认为，在本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次审核的张家界七星山国际旅游基础设施建设项目，销售收入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。



(此页无正文，为中喜湘专审 2023Z00005 号《张家界七星山国际旅游基础设施建设
项目收益与融资自求平衡专项评价报告》之盖章页)

附件：项目收益及现金流量预测说明

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

湖南·长沙



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年三月十三日

附件:

项目收益及现金流量预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间项目的持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益与融资的自求平衡关系，保证债券的正常还本付息需要，并参考预期收益与融资平衡方案及项目的可行性研究报告等资料，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制本项目收益及现金流量预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

1. 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；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
3. 相关法律法规无重大变化；
4. 本期债券筹集资金投资项目实施方案顺利建设、投产运营；
5. 可行性研究报告和本项目预期收益与融资平衡方案提出的发展目标按照要求持续推进实施；
6. 项目各项收费价格在正常范围内变动；
7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流量预测编制说明

（一）项目概况

1. 项目名称

张家界七星山国际旅游基础设施建设项目。

2. 项目地点

建设地点位于张家界市永定区天门山镇大坪居委会

3. 建设单位

张家界天门山先导区管理委员会

4. 建设内容

本项目主要建设内容为：项目拟用地 248 亩，总建筑面积 23050 平方米，

其中建设：1、山上、山下游客服务中心，建筑面积共计 20000 平方米；2、山下停车场，包括唐家停车场和杆子坪停车场；山上停车场，可提供 500 个车位；3、相关基础设施，包括给排水及处理设施建设、强弱电及配电设施、供气、消防设施、垃圾处理、安置区、交通(上山和山上公路)建设等。

5. 项目建设工期

根据项目具体情况，建设期限为 4 年，自 2021 年 1 月至 2024 年 12 月。

(二) 项目总投资及资金来源

1. 投资估算

总投资：本项目总投资为 60,000.00 万元，其中：工程费用 41,585.00 万元，工程建设其他费用 12,405.36 万元，预备费 2,699.52 万元，建设期利息 2,810.12 万元，铺底流动资金 500.00 万元

2. 资金筹措方式

本项目建设的资金来源包括自筹资金和申请专项债资金。单位自筹资金 18,000.00 万元，占项目总投资比重为 30.00%；本项目计划申请地方政府专项债资金 42,000.00 万元，占项目总投资比重为 70.00%。本项目已于 2021 年 7 月发行社会事业专项债券 23,200 万元，发行利率 4.31%；2022 年 6 月发行社会事业专项债券 2,000 万元，发行利率 3.77%，本次申请发行专项债券 10,000 万元，未来拟继续申请发行 6,800 万元。

项目名称	资本金	计划申请 融资金额	其他融资	合计	本次申请 融资金额	期限
张家界七星山 国际旅游基础 设施建设项目	18,000.00	42,000.00		60,000.00	10,000.00	20

(三) 项目融资还本付息情况

本项目拟申请发行政府专项债券 42,000.00 万元，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，债券利息每年支付一次。本项目已于 2021 年 7 月发行社会事业专项债券 23,200 万元，发行利率 4.31%；2022 年 6 月发行社会事业专项债券 2,000 万元，发行利率 3.77%，本次申请发行专项债券 10,000 万元，未来拟继续申请发行 6,800 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债

券预测利率以 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定，20 年期的专项债券利率按 3.75%进行测算。

综合考虑已发行债券、本次债券和未来融资，本项目还本付息情况如下表所示：

项目债券融资还本付息情况表

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
张家界七星山国际旅游基础设施建设项目	2021 年 7 月		23,200.00		23,200.00	-	-
	2022 年 1 月	23,200.00			23,200.00	499.96	499.96
	2022 年 6 月	23,200.00	2,000.00		25,200.00		-
	2022 年 7 月	25,200.00			25,200.00	499.96	499.96
	2022 年 12 月	25,200.00			25,200.00	37.70	37.70
	2023 年 3 月	25,200.00	10,000.00		35,200.00		-
	2023 年 9 月	35,200.00			35,200.00	187.50	187.50
	2023 年	35,200.00			35,200.00	1,075.32	1,075.32
	2024 年	35,200.00	6,800.00		42,000.00	1,577.82	1,577.82
	2025 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2026 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2027 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2028 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2029 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2030 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2031 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2032 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2033 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2034 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2035 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2036 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2037 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2038 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2039 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2040 年	42,000.00			42,000.00	1,705.32	1,705.32
	2041 年 7 月	42,000.00		23,200.00	18,800.00	999.92	24,199.92

	2041 年	18,800.00			18,800.00	705.40	705.40
	2042 年 6 月	18,800.00		2,000.00	16,800.00	37.70	2,037.70
	2042 年	16,800.00			16,800.00	630.00	630.00
	2043 年 3 月	16,800.00		10,000.00	6,800.00	187.50	10,187.50
	2043 年	6,800.00			6,800.00	255.00	255.00
	2044 年	6,800.00		6,800.00	-	127.50	6,927.50
	合计	-	42,000.00	42,000.00	-	34,106.40	76,106.40

（四）项目持续期间产生的现金流

1.收入预测

张家界七星山国际旅游基础设施建设项目的收益主要来源于门票收入分成、游客服务中心物业租金收入、停车位收入、房车营地收入、广告位出租收入等。

（1）门票收入分成

张家界市永定区各景区 2016 年-2020 年接待游客数量统计如下：

年度	永定区接待国内外游客，万人
2016 年	2845.10
2017 年	3419.98
2018 年	4004.89
2019 年	4566.30
2020 年	2576.20

数据来源：张家界统计信息网

张家界七星山国际旅游度假区与永定区核心景区天门山在张家界市的同一方位，相距约 8.5km，可以很好地把天门山的游客导入七星山景区。七星山国际旅游度假区距离张家界火车站和张家界荷花机场分别 12km、10km，交通方便。永定区每年接待游客四千多万人次，其中，天门山景区每年接待游客四百多万人次，七星山国际旅游度假区交通区位条件较好、景区旅游资源及配套设施条件较好，预计项目建成后年接待游客数量可以超过 200 万人次。保守估计本项目建成后第 1 年可接待游客 60 万人次以上，随着七星山国际旅游度假区的持续运营和大力宣传，注重游客的体验感和口碑，与天门山等其他景区的互动、引流，策划、举办大型活动，与旅行社合作接待大型旅游团，景区知名度和影响力不断提升，

预计运营期前几年的旅游人次会快速增长，本次测算从稳健增长的角度预计项目投入运营后，前五年每年增长约 30 万人，运营期第 6 年达到 200 万人，基于谨慎原则，后面年份均按 200 万人次计算。根据《湖南省政府管价景区目录(2021 年)》，参考其他景区门票情况，预计本项目门票价格 80 元/人。根据张家界天门山先导区管理委员会关于申请发行张家界七星山国际旅游基础设施工程项目专项债券事项的会议纪要（张天先阅[2021]1 号）、张家界天门山先导区管理委员会承诺函，为加快七星山国际旅游度假区建设，张家界天门山先导区管理委员会作出决议并承诺七星山国际旅游度假区门票收入的 10%作为本项目收益来源之一，本次测算时门票收入分成比例按 10%计算。

其他景区门票价格情况

序号	景区名称	景区所在地	级别	门票，元/人
1	天门山景区	张家界市	5A	62
2	武陵源核心景区	张家界市武陵源区	5A	165
3	大围山国家森林公园	长沙市浏阳市	4A	90
4	天岳幕阜山	岳阳市平江县	4A	85
5	石牛寨国家地质公园	岳阳市平江县	4A	78
6	莽山国家森林公园	郴州市宜章县	4A	80
7	万佛山景区	怀化市通道县	4A	95
8	大峡谷景区	张家界市慈利县	4A	91
9	红石林景区	湘西自治州古丈县	4A	120
10	壶瓶山大峡谷旅游景区	常德市石门县	3A	70
11	老道湾景区	张家界市永定区	3A	100
12	五雷山景区	张家界市慈利县	3A	63
13	朝阳地缝景区	张家界市慈利县	3A	108
14	茅岩河景区	张家界市	3A	78
15	九天洞景区	张家界市桑植县	3A	75

（2）游客服务中心物业租金收入

游客服务中心由政府部门向市场主体出租，价格以低于市场价格出租，游客服务中心物业出租价格按 600 元/m²·年，考虑物价上涨及通货膨胀等因素，出租价格每 3 年上浮 6%。结合本项目特点，谨慎预计，游客服务中心物业出租率

在运营期前 5 年分别为 60%，70%，80%，85%，90%，考虑空置率，第 6 年及之后按 90%考虑。

项目周边同类物业出租价格信息表

序号	位置	价格
1	张家界市永定区步步高维港十字街	1.83 元/m ² /天（668 元m ² /年）
2	张家界市永定区南庄坪	2.67 元/m ² /天（975 元m ² /年）
3	张家界市永定区解放路大庸王府	1.97 元/m ² /天（719 元m ² /年）

可比案例截图如下：

永定区步步高维港十字街2栋娱乐场所旺铺门面生意转让

永定-大唐桥 | 未来战场VR-张家界市永定区 | 经营中

临街门面 1层

苏绿敏

330m²
建筑面积

1.83万/月
日租金 1.85元/m²/天

面积500平米，人留量大，位置优越

张家界-永定 | 南庄坪 | 空置中

商业街店铺

500m²
建筑面积

4万/月
日租金 2.67元/m²/天

转让永定解放路临街门面

永定-解放路 | 大庸王府-西门 | 经营中

临街门面

120m²
建筑面积

7100元/月
日租金 1.97元/m²/天

（3）停车位停车收入

根据《张家界市永定区 2020 年版政府定价的经营服务性收费目录清单》，张发改价调[2018]10 号、172 号，张发改价调[2019]14 号、81 号、139 号，张发改价调[2017]195 号，政府投资建设的停车场收费如下：（1）城市繁华区域各停车场收费标准白天每小时不超过 5 元，夜间每小时不超过 2 元，24 小时内最高限价 30 元。（2）武陵源标志门停车场：小型车 30 分钟内免费，30 分钟以上 3 元/小时，每天每车封顶 40 元；大型车 30 分钟内免费，30 分钟以上 6 元/小时，每天每车封顶 80 元。

本项目 7000 个停车位均按天收费，收费单价在运营期前 5 年按 15 元/个·天计算，随着停车位每天周转次数的增加，单个停车位的收费能力增加，所以预计之后停车位收费每 5 年上浮 3 元/个·天，运营期前 5 年车位使用率分别为 50%、60%、70%、75%、80%，考虑空置率，之后年份按 80%考虑。

4.房车营地收入

房车营地是集景区、娱乐、生活、服务为一体的综合性旅游度假场所，房

车营地有房车停车位、饮用水、照明电补给、排污及安全防卫等服务。参考华山营地、天水营地、哈密营地收费 150 元/个·天，

七星山旅游度假区位于湖南省张家界市永定区南部，东临天门山，西靠熊壁岩，南抵永顺，北接崇山；距离张家界城区13公里，交通便利；山顶台地面积约11.32平方公里；与天门山并立，海拔1528米，山顶为巨型喀斯特孤峰台型地貌，四周悬崖断壁，山上原始森林密布，森林覆盖率高达87%，负氧离子含量丰富，也是原生态的天然氧吧，山顶年均气温约9摄氏度，全年只有春、秋、冬三季。七星山是集休闲、娱乐、体验、互动、度假于一体的国际旅游度假区目前已建成的项目有：七星山索道，天界小镇，七星揽月湖、湖光山色民宿集群，8公里观光公路，神鸡尾游客服务中心，1520天空之眼玻璃观景台，管轨滑道，5公里悬崖漫步栈道及崖壁观光带，热气球体验中心，低空飞行俱乐部，大峡谷游客服务中心。未来将完成建设旅游项目有：七星山萌宠乐园、高山欢乐谷、高山滑雪场、房车营地、悬崖餐厅、300栋小木屋场；景民宿集群（分别为梦幻、亲子、爱情、科技四个场景）、悬崖温泉酒店等一系列世界亮点旅游产品。

未来将其建设成为国家旅游转型引领区、国家民俗文化特色旅游先行区、国家生态文明示范区、国家城乡统筹样板区、国际山岳高端休闲度假区。

华山营地，收费150元。车停在一个停车广场，混凝土地面，旁有木制平台供休息，有水电，也有排污口，有公共浴室和卫生间，干净整洁，还可以使用游泳池，户外活动(如网球场、篮球场)，场地很大，多为别墅式客房。

张掖营地，营位正好重修，收费150元。临时停放，水电临时拉线接管，有公共卫生间，但没有浴室。据介绍，进门处的将改成营位，主要是帐篷酒店。

哈密营地，在一个农庄的大晒谷场，收费150元。有公共厕所，有集中供水。当时中露联投资建设了充电桩，刷卡取电，按实结算。

本项目有 70 个房车位，收费参照同类型营地收费情况，按 150 元/个·天计算，运营期前 3 年房车位使用率分别为 60%、70%、80%，考虑空置率，之后年份按 80%考虑。

5.广告经营收入

本项目建成后可提供大型广告位 100 个，由政府部门向市场主体出租，价格以低于市场价格出租。运营期前 3 年每个广告位按 10 万元/年考虑，第 4 年上涨 6%，之后每 3 年上涨 6%。张家界部分大型广告位价格调查情况如下：

序号	位置	价格
1	张家界荷花机场出发大厅安检上方 LED 屏	8 万元/4 周(10 秒/次，120 次/天)
2	张家界市汽车站客车进出口大牌广告位	200000 元/年/块
3	张家界市影视城 LED 显示屏广告	200000 元/月 15s/120 次/天
4	张家界市步步高 LED 显示屏广告	400000 元/月 15s/120 次/天
5	张花高速张家界出入口 500m 处单立柱	180000 元/年

可比案例截图如下：

张家界市荷花国际机场出发大厅安检上方LED广告



刊例价：80000元/4周 10秒/120次/天

所在地区：湖南>张家界

资源类型：机场>LED

资源规格：3.15m (H) *18m (L) *1块

张家界市汽车站客车进出口大牌广告位



刊例价: 200000元/年/块
所在地区: 湖南>张家界
资源类型: 大巴/车站/码头>大牌
资源规格: 22m (L) *9m (H) *2块

张花高速张家界出入口500m处单立柱



刊例价 : 180000元/年
所在地区 : 湖南>张家界
资源类型 : 高速/公路>立柱
资源规格 : 18m*6m*2面

张家界市影视城LED显示屏广告



刊例价 : 200000元/月 15s/120次/天
所在地区 : 湖南>张家界
资源类型 : 城市干道>LED
资源规格 : 10m(L)*5m(H)

张家界市步步高LED显示屏广告



刊例价 : 400000元/月 15s/120次/天
所在地区 : 湖南>张家界
资源类型 : 商业区>LED
资源规格 : 20m(L)*7m(H)

预计债券存续期内的收入为 132,795.76 万元。具体计算过程详见附表 1 营业收入估算表

2.经营现金流出

本项目的主要成本为运营成本和税金及附加，其中：运营成本主要包括职工薪酬、燃料及动力费、修理维护费、管理及其他费用等；税金及附加主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加、房产税等。

(1) 职工薪酬

本项目运营期劳动定员主要为停车场、房车营地工作人员以及少量经营管

理人员，停车场采用智能化管理，主要在停车场出入口设置人员值班，项目配置工作人员 50 人。

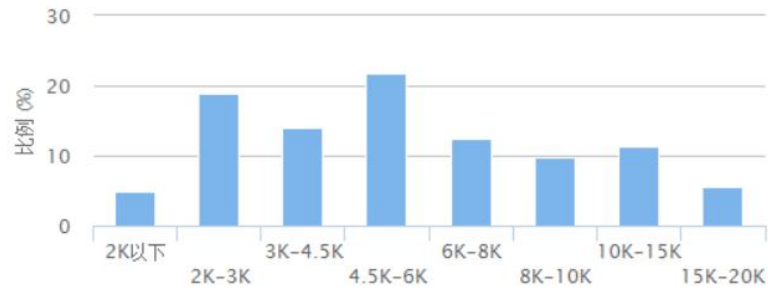
2021 年张家界平均工资 5188 元/月，工资分布如下：

一、张家界平均工资数据

平均工资 ¥5188

工资分布比例

2K以下	4.8%
2K-3K	18.9%
3K-4.5K	14.1%
4.5K-6K	21.8%
6K-8K	12.5%
8K-10K	9.8%
10K-15K	11.4%
15K-20K	5.6%



综合考虑本项目的实际情况、工作特点、工资时间、人力资源供求等因素，本次测算中，运营期第 1 年的人员年均工资按 6 万元计算，之后每三年上涨 8%。

(2) 燃料及动力费

本项目在运营期间的燃料及动力费主要为停车场用电成本，以及房车营地水电成本。根据《车库建筑设计规范》JGJ 100-2015，停车场每平方米用电负荷 2kW，地下停车位 6000 个、每个停车位约 35 m²，地上停车位 1000 个、每个停车位约 25 m²，地下停车场日用电 24 小时，地上停车场日用电 10 小时，用电需用系数 0.7，电费按 0.75 元/kWh 计算。参考普通家庭每天水、电用量情况，每个房车位每天用电按 10kWh、用水按 0.5m³ 计算。水价根据张家界市发改委《关于市城区非居民、特种行业用水实行超定额累进加价和完善居民用水阶梯价格制度的通知》张发改价商〔2017〕245 号，非居民用水价格为 4.41 元/m³ 计算。

(3) 修理维护费

本项目的修理维护费主要为游客服务中心、停车场、旅游厕所以及配套基础设施等的修理维护成本，查阅张家界其他景区基础设施修理维护情况，市政基础设施项目每年的修理维护费用水平一般为基础设施项目投资额的 0.5% 左右，本次测算中修理维护费按项目投资额的 0.5% 计算。

(4) 管理及其他费用

管理及其他费用包括管理人员工资、办公费、差旅费、运输费、保险费等。

根据市政设施运维经验，结合本项目的管理范围、管理模式、管理制度等实际情况，本次测算的管理及其他费用按销售收入的 3% 估算。

（5）税金及附加

本项目税金及附加主要为增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加、房产税等。根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），本项目的增值税率为 9%（门票收入增值税率 6%）。根据《中华人民共和国城市维护建设税法》，本项目的城市维护建设税按增值税的 7% 计算；根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 448 号）、《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98 号），本项目的教育费附加及地方教育附加按应纳增值税的 3%、2% 计算。本项目的房产税按游客服务中心物业出租收入的 12% 计算。

预计债券存续期内的成本费用为 32,648.02 万元。具体计算过程详见附表 2：项目成本费用估算表

四、项目收益与融资自求平衡评价

（一）项目平衡性预测

本项目在债券存续期内可实现总收入共计项目预期总收入 132,795.76 万元，预期运营成本 32,648.02 万元，项目净收益 100,147.74 万元，债券存续期内可还款资金对债券本息 76,106.40 万元的覆盖倍数为 1.32，能够完全覆盖债券本息。

项目收入覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
张家界七星山国际旅游基础设施建设项目	100,147.74	42,000.00	76,106.40	1.32

（二）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	1.14	1.32	1.49
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.32	1.27

基于上表，本项目收入、成本变动对本项目资金平衡的敏感度较高，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 1.14，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 1.27，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。

（三）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，对项目申请债券资金情况进行分析，根据项目现金流预测表，本项目期末现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。本项目现金流预测详见附表 3：现金流预测表。

（四）项目平衡性评价

根据《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》（财预[2017] 89 号文件要求，专项债券需要满足政府专项债券限额的前提下，重复考虑筹措资金的充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）和稳定性（持续稳定的净现金流）。

1. 充足性

根据项目数据的合理预测，在债券存续期内，本项目债券存续期内可还款资

金对债券本息的覆盖倍数为 1.32，能够完全覆盖债券本息，充足性得到保障。

2. 稳定性

稳定性按照项目预计发生的现金流入、现金流出、净现金流量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。

五、总体评价

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

附表：

附表 1：营业收入估算表

附表 2：项目成本费用估算表

附表 3：现金流预测表

附表 1:

营业收入估算表

项目名称：张家界七星山国际旅游基础设施建设项目

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	营业收入	132,795.76	4,226.20	4,839.78	5,467.75	5,883.06	6,259.10	6,646.36	6,709.96	6,709.96
1	门票分成收入	16,115.90	360.00	432.00	518.40	622.08	746.50	895.80	895.80	895.80
	旅游人次（人）		60.00	72.00	86.40	103.68	124.42	149.30	149.30	149.30
	门票价格（元/人）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	分成比例（%）		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
2	游客服务中心物业租金	22,494.68	720.00	840.00	960.00	1,020.00	1,080.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00
	建筑面积（m²）		20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
	租赁价格（元/m²/年）		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	630.00	630.00	630.00
	出租比例（%）		60%	70%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
3	停车场收入	63,583.09	1,916.25	2,299.50	2,682.75	2,874.38	3,066.00	3,219.30	3,219.30	3,219.30
	停车位个数（个）		7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000
	停车价格（元/个·天）		15	15	15	15	15	15.75	15.75	15.75
	停车率（%）		50%	60%	70%	75%	80%	80%	80%	80%
4	房车营地收入	6,999.68	229.95	268.28	306.60	306.60	306.60	337.26	337.26	337.26
	房车位数量（个）		70	70	70	70	70	70	70	70
	停车价格（元/个·天）		150	150	150	150	150	165	165	165
	停车率（%）		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
5	广告位出租收入	23,602.41	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,060.00	1,060.00	1,060.00	1,123.60	1,123.60
	广告位个数（个）		100	100	100	100	100	100	100	100
	出租价格（元/个/年）		100,000.00	100,000.00	100,000.00	106,000.00	106,000.00	106,000.00	112,360.00	112,360.00

(续上表)

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
	营业收入	6,709.96	6,777.37	7,028.76	7,028.76	7,100.22	7,100.22	7,100.22	7,441.62	7,441.62	7,441.62	7,441.62	7,441.62
1	门票分成收入	895.80	895.80	895.80	895.80	895.80	895.80	895.80	895.80	895.80	895.80	895.80	895.80
	旅游人次 (人)	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30
	门票价格 (元/人)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	分成比例 (%)	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
2	游客服务中心物业租金	1,134.00	1,134.00	1,190.70	1,190.70	1,190.70	1,190.70	1,190.70	1,250.24	1,250.24	1,250.24	1,250.24	1,250.24
	建筑面积 (m²)	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
	租赁价格 (元/m²/年)	630.00	630.00	661.50	661.50	661.50	661.50	661.50	694.58	694.58	694.58	694.58	694.58
	出租比例 (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	停车场收入	3,219.30	3,219.30	3,380.27	3,380.27	3,380.27	3,380.27	3,380.27	3,549.28	3,549.28	3,549.28	3,549.28	3,549.28
	停车位个数 (个)	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000
	停车价格 (元/个·天)	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	16.54	16.54	17.36	17.36	17.36	17.36	17.36
	停车率 (%)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
4	房车营地收入	337.26	337.26	370.99	370.99	370.99	370.99	370.99	408.08	408.08	408.08	408.08	408.08
	房车位数量 (个)	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
	停车价格 (元/个·天)	165	165	181.5	181.5	181.5	181.5	181.5	199.65	199.65	199.65	199.65	199.65
	停车率 (%)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
5	广告位出租收入	1,123.60	1,191.02	1,191.02	1,191.02	1,262.48	1,262.48	1,262.48	1,338.23	1,338.23	1,338.23	1,338.23	1,338.23
	广告位个数 (个)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	出租价格 (元/个/年)	112,360.00	119,101.60	119,101.60	119,101.60	126,247.70	126,247.70	126,247.70	133,822.56	133,822.56	133,822.56	133,822.56	133,822.56

附表 2:

项目成本费用估算表

项目名称：张家界七星山国际旅游基础设施建设项目

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	经营成本	21,982.42	944.40	965.29	986.61	1023.07	1034.35	1045.97	1073.79	1073.79
1	工资及福利费	7,554.46	300.00	300.00	300.00	324.00	324.00	324.00	349.92	349.92
2	燃料及动力费	4,444.09	217.62	220.10	222.58	222.58	222.58	222.58	222.58	222.58
3	修理维护费	6,000.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
4	管理及其他费用	3,983.87	126.79	145.19	164.03	176.49	187.77	199.39	201.30	201.30
二	税金及附加	10,665.60	86.40	100.80	115.20	122.40	129.60	136.08	136.08	456.94
1	增值税	7,112.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			286.48
2	城市维护建设税	497.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20.05
3	教育费附加	355.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14.32
4	房产税	2,699.36	86.40	100.80	115.20	122.40	129.60	136.08	136.08	136.08
三	经营成本及税费合计	32,648.02	1030.80	1066.09	1101.81	1145.47	1163.95	1182.05	1209.87	1530.73

(续上表)

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	经营成本	1073.79	1103.81	1111.35	1111.35	1143.73	1143.73	1143.73	1186.62	1186.62	1186.62	1221.89	1221.89
1	工资及福利费	349.92	377.91	377.91	377.91	408.15	408.15	408.15	440.80	440.80	440.80	476.06	476.06
2	燃料及动力费	222.58	222.58	222.58	222.58	222.58	222.58	222.58	222.58	222.58	222.58	222.58	222.58
3	修理维护费	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
4	管理及其他费用	201.30	203.32	210.86	210.86	213.01	213.01	213.01	223.25	223.25	223.25	223.25	223.25
二	税金及附加	730.55	736.78	766.83	766.83	773.44	773.44	773.44	812.16	812.16	812.16	812.16	812.16
1	增值税	530.77	536.34	557.10	557.10	563.00	563.00	563.00	591.19	591.19	591.19	591.19	591.19
2	城市维护建设税	37.15	37.54	39.00	39.00	39.41	39.41	39.41	41.38	41.38	41.38	41.38	41.38
3	教育费附加	26.54	26.82	27.85	27.85	28.15	28.15	28.15	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56
4	房产税	136.08	136.08	142.88	142.88	142.88	142.88	142.88	150.03	150.03	150.03	150.03	150.03
三	经营成本及税费合计	1804.34	1840.59	1878.19	1878.19	1917.17	1917.17	1917.17	1998.78	1998.78	1998.78	2034.04	2034.04

附表 3:

现金流预测表

项目名称：张家界七星山国际旅游基础设施建设项目

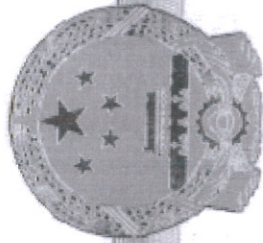
单位：万元

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	2031 年	2032 年
1	现金流入	192,795.76	28,600.00	2,900.00	19,000.00	9,500.00	4,226.20	4,839.78	5,467.75	5,883.06	6,259.10	6,646.36	6,709.96	6,709.96
1.1	资本金	18,000.00	5,400.00	900.00	9,000.00	2,700.00								
1.2	债券资金流入	42,000.00	23,200.00	2,000.00	10,000.00	6,800.00								
1.3	营业收入	132,795.76					4,226.20	4,839.78	5,467.75	5,883.06	6,259.10	6,646.36	6,709.96	6,709.96
2	现金流出	164,876.16	28,600.00	2,900.00	19,000.00	9,500.00	2,736.12	2,771.41	2,807.13	2,850.79	2,869.27	2,887.37	2,915.19	3,236.05
2.1	建设资金流出	56,121.74	28,600.00	1,862.38	17,737.18	7,922.18								
2.2	经营成本	21,982.42					944.40	965.29	986.61	1,023.07	1,034.35	1,045.97	1,073.79	1,073.79
2.3	税金及附加	10,665.60					86.40	100.80	115.20	122.40	129.60	136.08	136.08	456.94
2.4	债券利息	34,106.40	0.00	1,037.62	1,262.82	1,577.82	1,705.32	1,705.32	1,705.32	1,705.32	1,705.32	1,705.32	1,705.32	1,705.32
2.5	债券资金	42,000.00												
3	净现金流量	27,919.60	0.00	0.00	0.00	0.00	1,490.08	2,068.37	2,660.62	3,032.27	3,389.83	3,758.99	3,794.76	3,473.90
4	累计净现金流量	27,919.60	0.00	0.00	0.00	0.00	1,490.08	3,558.44	6,219.06	9,251.33	12,641.16	16,400.15	20,194.91	23,668.81

(续上表)

序号	项目	运营期											
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	现金流入	6,709.96	6,777.37	7,028.76	7,028.76	7,100.22	7,100.22	7,100.22	7,441.62	7,441.62	7,441.62	7,441.62	7,441.62
1.1	资本金												

序号	项目	运营期											
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1.2	债券资金流入												
1.3	营业收入	6,709.96	6,777.37	7,028.76	7,028.76	7,100.22	7,100.22	7,100.22	7,441.62	7,441.62	7,441.62	7,441.62	7,441.62
2	现金流出	3,509.66	3,545.91	3,583.51	3,583.51	3,622.49	3,622.49	3,622.49	3,704.10	26,904.10	4,666.48	12,476.54	8,961.54
2.1	建设资金流出												
2.2	经营成本	1,073.79	1,103.81	1,111.35	1,111.35	1,143.73	1,143.73	1,143.73	1,186.62	1,186.62	1,186.62	1,221.89	1,221.89
2.3	税金及附加	730.55	736.78	766.83	766.83	773.44	773.44	773.44	812.16	812.16	812.16	812.16	812.16
2.4	债券利息	1,705.32	1,705.32	1,705.32	1,705.32	1,705.32	1,705.32	1,705.32	1,705.32	1,705.32	667.70	442.50	127.50
2.5	债券资金									23,200.00	2,000.00	10,000.00	6,800.00
3	净现金流量	3,200.29	3,231.46	3,445.26	3,445.26	3,477.73	3,477.73	3,477.73	3,737.52	-19,462.48	2,775.14	-5,034.93	-1,519.93
4	累计净现金流量	26,869.10	30,100.56	33,545.82	36,991.07	40,468.81	43,946.54	47,424.27	51,161.79	31,699.31	34,474.45	29,439.52	27,919.60



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91430111MA4PA4UK72



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 中喜会计师事务所 (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 张洪民

经营范围 在隶属企业经营范围内开展下列经营活动: 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, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询。(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)

成立日期 2017年12月11日

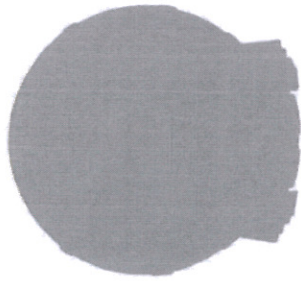
营业期限

营业场所 长沙市雨花区雨花路88号裕华名苑4栋1919-1920房

登记机关



2019年12月19日



会计师事务所分所 执业证书

名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：张洪民

经营场所：长沙市雨花区雨花路88号裕华名苑4栋1919-1920房

分所执业证书编号：110001684301

批准执业文号：湘财会[2019]3号

批准执业日期：2019年01月04日



证书序号：5003005

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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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》。



中华人民共和国财政部制

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

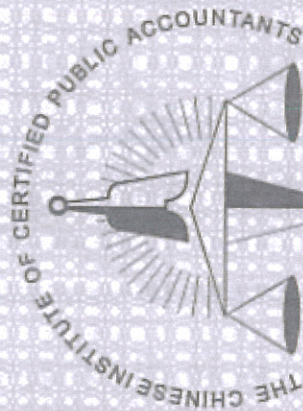


注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 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。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be 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 on the newspaper.



中国注册会计师协会



姓名 张洪民
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1972
Date of birth
工作单位 湖南
Working unit
身份证号码 430211
Identity card No.



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.



姓名：张洪民
证书编号：430100030023

证书编号：430100030023
No. of Certificate

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

发证日期：
Date of Issuance

2009年11月21日
2012年2月21日

年度检验登记

Annual Renewal Registration



本证
This certificate
this renewal
一年 after

李跃龙
430100160017
深圳市注册会计师协会

2001 年 6 月 4 日
/y /m /d

证书编号: 430100160017
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: 2000 年 04 月 13 日
Date of Issuance /y /m /d

同意调入 中勤万信深圳分所 2001.6.28
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transferring Institute of CPAs
2004 年 9 月 22 日
/y /m /d

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
2004 年 10 月 28 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
2004 年 10 月 28 日
/y /m /d

同意调入: 中勤万信深圳分所 2001.6.28

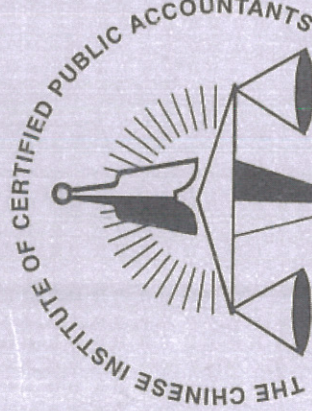
注意: 深圳市注册会计师协会公告

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 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。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES
When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
This certificate shall be exclusively used by the holder to undertake the statutory business.
The CPA shall immediately report to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of issue after making an announcement of loss on the newspaper.

2001.6.28

中勤万信深圳分所 2001.6.28



中国注册会计师协会



姓名 李跃龙
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1960/01/19
Date of birth

工作单位 湖南恒信有限责任会计师事务所
Working unit

身份证号码 430304600119101
Identity card No.

