

浙东红村游客服务中心（浙东红村旅游综合体）

新建工程专项债券基本情况说明

一、项目概况

（一）建设内容及规模

浙东红村游客服务中心（浙东红村旅游综合体）新建工程（下称：本工程）总建筑面积 14188.83 m²（其中地下室建筑面积 3405 m²），建筑基地面积 3756.35 m²，容积率 0.67，建筑密度 23.37%，绿地率 35%，机动车停车位 85 个，非机动车停车位 422 个。主要建设内容为新建综合楼一栋，包括红色文化展陈馆、沉浸式红色体验馆、红色集市、管理用房、配电房、车库等，同时配套道路、停车场、景观绿化及给排水、电气等相关附属设施。

（二）立项审批情况

本工程已取得了余姚市发展和改革局《关于浙东红村游客服务中心（浙东红村旅游综合体）新建工程项目建议书兼可行性研究报告的批复》（余发改基[2021]71 号）、《关于浙东红村游客服务中心（浙东红村旅游综合体）新建工程（土建部分）初步设计的复函》（余发改基[2021]148 号）等文件。

（三）项目建设计划

本工程根据建设条件具备情况及计划开发时序建设，项目计划工期 16 个月。分年投资计划为 2021 年 0.633550 亿元、2022 年 0.904700 亿元。

（四）实施单位概况

项目业主：余姚市阳明文化旅游集团有限公司

住所：浙江省余姚市南雷南路 1 号

法定代表人：方定儿

统一社会信用代码：91330281674739792M

开办资金：¥15,000 万元

登记管理机关：余姚市市场监督管理局

经营范围：旅游项目投资；旅游景点开发；旅游品牌营销服务；旅游饭店管理；房屋工程建设；土木工程建设；土地连片开发；食品生产（在食品生产经营登记证批准的品种范围和有效期内生产）；食品经营：食品销售；食用农产品的批发、零售；苗木培育；造林工程、园林绿化工程、市政工程、景观工程、建筑工程的设计、施工；工艺品（象牙及其制品除外）的设计、制造、加工、销售；自有房屋租售；房地产经营；古建筑的修缮；建设

工程监理；工程造价咨询。

二、投资情况及资金来源

根据余姚市发展和改革局《关于浙东红村游客服务中心（浙东红村旅游综合体）新建工程项目建议书兼可行性研究报告的批复》（余发改基[2021]71号）文件，本工程项目投资估算15,000.00万元，建设所需资金除市财政筹措解决外，其余自筹解决。此外，根据余姚市发展和改革局《关于浙东红村游客服务中心（浙东红村旅游综合体）新建工程（土建部分）初步设计的复函》（余发改基[2021]148号）文件，本工程土建部分总投资为10,555.20万元，其中：工程费用7,343.63万元、其他费用2,204.17万元、预备费287.36万元、建设期贷款利息689.04万元。

综上，本项目静态投资成本15,000.00万元，资金来源：项目资本金3,000.00万元，政府专项债12,000.00万元。由于项目收益实现前，债券利息由项目单位自有资金偿还，需增加自有资金382.50万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为15,382.50万元。

三、预期收益与融资平衡

（一）融资本息情况

本项目拟发行专项债券，计划发行 12,000.00 万元。

1. 已发行专项债券应付本息情况

其中：5,000.00 万元已于 2021 年 11 月发行（2021 年宁波市其他项目收益专项债券（十期）——2021 年宁波市政府专项债券（十六期）），发行利率 3.42%，发行期限 15 年，在债券存续期自发行日期后每半年支付债券利息，到期偿还本金，则自发行之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2021 年		5,000.00		5,000.00	3.42%	85.50
2022 年	5,000.00			5,000.00	3.42%	171.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.42%	171.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	3.42%	171.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	3.42%	171.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	3.42%	171.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	3.42%	171.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	3.42%	171.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	3.42%	171.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	3.42%	171.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	3.42%	171.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	3.42%	171.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	3.42%	171.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	3.42%	171.00
2035 年	5,000.00			5,000.00	3.42%	171.00
2036 年	5,000.00		5,000.00		3.42%	85.50
合计		5,000.00	5,000.00			2,565.00

注：债券利息每半年支付一次，测算表按年度内支付总额列示。

2. 拟发行专项债券应付本息情况

其中：7,000.00 万元计划于 2022 年 3 月发行。假设债券票面

利率 3.60%，发行期限 15 年，在债券存续期自发行日期后每半年支付债券利息，到期偿还本金，则自发行之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2022 年		7,000.00		7,000.00	3.60%	126.00
2023 年	7,000.00			7,000.00	3.60%	252.00
2024 年	7,000.00			7,000.00	3.60%	252.00
2025 年	7,000.00			7,000.00	3.60%	252.00
2026 年	7,000.00			7,000.00	3.60%	252.00
2027 年	7,000.00			7,000.00	3.60%	252.00
2028 年	7,000.00			7,000.00	3.60%	252.00
2029 年	7,000.00			7,000.00	3.60%	252.00
2030 年	7,000.00			7,000.00	3.60%	252.00
2031 年	7,000.00			7,000.00	3.60%	252.00
2032 年	7,000.00			7,000.00	3.60%	252.00
2033 年	7,000.00			7,000.00	3.60%	252.00
2034 年	7,000.00			7,000.00	3.60%	252.00
2035 年	7,000.00			7,000.00	3.60%	252.00
2036 年	7,000.00			7,000.00	3.60%	252.00
2037 年	7,000.00		7,000.00		3.60%	126.00
合计		7,000.00	7,000.00			3,780.00

注：债券利息每半年支付一次，测算表按年度内支付总额列示。

综上，本项目涉及债务本息合计 18,345.00 万元。

(二) 项目收益情况

用于平衡本工程债务本息的营运收入主要为取得的门票收入、文创产品销售收入。本工程预计收入主要为：

1. 营运收入预测

用于平衡本工程债务本息的营运收入主要为收取的门票收

入、文创产品销售收入。

根据《浙东红村游客服务中心（浙东红村旅游综合体）建设项目可行性研究报告（兼项目建议书）》，本工程预计收入主要为：

（1）门票收入

根据 2018 年、2019 年余姚市国民经济和社会发展统计公报，预估 2021 年横坎头景区全年接待游客数量约 100 万人次。按本工程实际情况，考虑相关游客游览转换率，本工程第一年预计接待游客 18 万人次，游客人次量在第二年增长 20%，在之后的第三、四年增长 10%，在第五年达到 36 万人次，之后保持不变。参考江西南昌、贵州遵义等地红色纪念馆门票售价，本工程门票采取套票的形式进行售卖，本次财务测算以 68 元/人的价格进行测算，每五年上涨 10%。

（2）文创产品销售收入

本工程作为宁波乃至浙江省内极具特色的红色文化纪念宣传基地，在场馆游览项目经营之余，可适当进行文创产品的制作及发售，如文化衫、纪念文具及其他具有纪念意义的日用品饰品等。根据本工程场馆游客人次，按游览人次的 50%（约 9 万人次）作为

第一年的消费人次,消费人次量在第二年增长 20%,在之后的第三、四年增长 10%,在第五年达到 18 万人次,之后保持不变。参考宁波周边景区文创产品售卖情况并结合本工程实际情况,本次财务测算以 25 元/人次的消费水平进行测算,考虑到产品的更迭以及物价上涨因素,人均消费金额每五年上涨 10%。

2. 税金及附加预测

与上述营运收入相关的税金及附加主要包括增值税、附加税费等,参考《浙东红村游客服务中心(浙东红村旅游综合体)建设项目可行性研究报告(兼项目建议书)》计算。根据国家及地方现行有关规定,博物馆在自己的场所提供文化体育服务取得的第一道门票收入免征增值税。

3. 营运成本预测

根据《浙东红村游客服务中心(浙东红村旅游综合体)建设项目可行性研究报告(兼项目建议书)》,本工程的营运成本主要为:

(1) 场馆管理成本

场馆管理成本主要考虑到本工程场馆游玩风格特色突出、设备设施现代化的特点,以及各类经营事项(保洁保安、设施修缮

更新及其他日常零星事项)所产生的管理需求,每年管理费用按景区年度收入的10%进行测算。

(2) 物料成本

物料成本主要包含场馆内套票所包含的游客午餐开支、文创用品进货开支及其他经营所需开支,每年物料成本按景区年度收入的20%进行测算。

(3) 营销成本

营销成本主要包含本工程对外宣传所需开支,每年营销成本按景区年度收入的2%进行测算。

(4) 燃料动力及水电费

燃料动力及水电费主要包含本工程日常水电使用所需开支,考虑本工程设施的电子化程度较高,每年燃料动力及水电费按景区年度收入的5%进行测算。

(5) 人员工资等薪金福利支出

设立8名管理人员,负责本工程的日常管理、财务核算审计、运行策划等维护工作,平均人员开支按10万元/年进行测算。

4. 项目收益预测

根据上述依据(或假设),债券存续期内项目运营收入

43,191.34 万元，总成本 17,180.90 万元（系营运成本），项目营运净收益为 26,010.44 万元，可用于偿还债券（融资）本息的收益为 26,010.44 万元。

（三）项目净现金流情况

根据测算的现金流量表，本工程至债券存续期期末净现金流量为项目现金流入总额扣除现金流出总额得到的资金结余，如下表所示：

金额单位：人民币万元

现金总流入 A	现金流出总额 B	期末资金 C=A-B
58,573.84	50,525.90	8,047.94

（四）预期现金流入偿还融资本金和利息情况

1. 项目收益/项目总债务本息覆盖倍数

融资项目收益为营运净收益总额，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：在债券存续期内持续运营的前提下，本息覆盖倍数为 1.42，详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	偿还专项债券本息合计			营运净收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年		85.50	85.50	
2022 年		297.00	297.00	
2023 年		423.00	423.00	824.84
2024 年		423.00	423.00	1,005.82
2025 年		423.00	423.00	1,114.40
2026 年		423.00	423.00	1,233.84
2027 年		423.00	423.00	1,729.69
2028 年		423.00	423.00	1,910.65

年度	偿还专项债券本息合计			营运净收益
	本金	利息	本息合计	
2029 年		423.00	423.00	1,910.65
2030 年		423.00	423.00	1,910.65
2031 年		423.00	423.00	1,910.65
2032 年		423.00	423.00	1,910.65
2033 年		423.00	423.00	2,109.72
2034 年		423.00	423.00	2,109.72
2035 年		423.00	423.00	2,109.72
2036 年	5,000.00	337.50	5,337.50	2,109.72
2037 年	7,000.00	126.00	7,126.00	2,109.72
合计	12,000.00	6,345.00	18,345.00	26,010.44
本息覆盖倍数	1.42			

2. 项目收益/项目总地方债券本息覆盖倍数

项目收益/项目总地方债券本息覆盖倍数即为项目收益/项目总债务本息覆盖倍数，为 1.42。

3. 项目净现金流本息覆盖倍数

本工程至债券存续期期末净现金流量为项目现金流入总额扣除现金流出总额得到的资金结余，在债券存续期内持续运营的前提下，本息覆盖倍数为 1.44，详见下表：

金额单位：万元

现金流入总额 A	现金流出 总额 B	期末资金 C=A-B	债务本金 D	债务利息 E	应偿还本息 合计 F=D+E	本息覆盖倍 数 G=(C+F)/F
58,573.84	50,525.90	8,047.94	12,000.00	6,345.00	18,345.00	1.44

四、绩效评估内容与结论

(一) 实施必要性

大力发展红色旅游，既是观念创新，也是产业创新，更是革命传统教育方式和旅游产业观念的与时俱进。抗日战争时期，以

余姚梁弄为中心的浙东抗日根据地是全国著名的十九块抗日根据地之一，现为浙江省省级文物保护单位。近年以横坎头村为中心的宁波市浙东（四明山）抗日根据地旧址被中宣部、国家发改委、国家旅游局等部门联合命名为全国100个红色旅游经典景区之一。景区的资源条件优势较为明显，集历史文化、自然风光和现代文明于一体，物产丰富，民风淳朴，交通便捷。

但目前浙东红村横坎头景区尚未能充分利用这些资源优势，未能完全实现其综合效益。景区门票免费，旅游滞留时间较短，整体旅游空间较为有限，且旅游动线组织不够顺畅，旅游产品形式单一，旅游体验感缺失。针对乡村振兴的战略要求和习总书记的殷切希望，浙东红村横坎头景区迫切需要提质升级。

本建设项目作为维护、保障和辅助浙东红村横坎头景区运营的核心组成部分，集合了多个既能相互联系又能相对独立运营管理的主要功能单元，其中游客服务中心建筑的一层和三层用于参与性项目和经营性项目，收取门票或套票；半围合的空间结合绿树设置屏蔽了部分干扰屏障，能够保证广场的安静与私密，为游客提供亲切的放松游憩场地。在全面提升城市形象、提高梁弄镇的综合竞争力、更好的发挥区位优势、加快城市化进程、发展红

色旅游、弘扬民族精神、提高城市品位等方面都具有十分重要的现实意义和战略意义。

浙东红村游客服务中心（浙东红村旅游综合体）建设项目完工后，将产生稳定的门票收入、文创产品销售收入等，预计债券存续期内项目运营收入 43,191.34 万元。因此，本项目具有收益性，实施也是必要的。

（二）项目投资合规性及成熟度

为推进浙东红村游客服务中心（浙东红村旅游综合体）项目建设，主管部门前期集中力量，组织多方开展调研工作，并对未来的收入、成本进行估算，测算项目收益。本项目经余姚市发展和改革局《关于浙东红村游客服务中心（浙东红村旅游综合体）新建工程项目建议书兼可行性研究报告的批复》（余发改基〔2021〕71 号）同意实施，经余姚市发展和改革局《关于浙东红村游客服务中心（浙东红村旅游综合体）新建工程（土建部分）初步设计的复函》（余发改基〔2021〕148 号）同意土建部分的初步设计。目前已完成项目前期、地质勘查、初步设计、施工图设计、工程招投标等环节，并委托余姚张三李四文化创意工作室围绕习总书记回信结语中的“让乡亲们生活越来越红火”设计了“浙东红

村”原创动漫卡通形象。正处于进场施工阶段，已具备建设条件，相对较成熟。

（三）项目资金来源和到位可行性

结合本案第二部分所述“投资情况及资金来源”，本工程涉及债务本息合计 18,345.00 万元。地方政府专项债券交易活跃度高、融资规模大，资金保障较为充足，可及时到位。资金来源合法合规，保障程度高，可充分保证项目建设用款需求。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

结合本案第三部分“预期收益与融资平衡”相关内容所述，项目收入、成本、收益预测比较合理。

（五）债券资金需求合理性

结合本案第二部分所述“投资情况及资金来源”，本工程涉及的专项债券需求符合相关政策规定。

（六）项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施

本项目拟发行专项债券，计划发行 12,000.00 万元专项债券，其中 5,000.00 万元已于 2021 年 11 月发行，发行利率 3.42%，发行期限 15 年；剩余 7,000.00 万元计划于 2022 年 3 月发行，发行利率 3.60%，发行期限 15 年，在债券存续期自发行日期后每半年

支付债券利息，到期偿还本金。项目收益/项目总债务本息覆盖倍数为 1.42，项目净现金流本息覆盖倍数为 1.44，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，结合当前国内融资环境，项目偿债计划可行。

偿债风险点：项目收益实现前或后期实际情况与预期测算基础条件存在偏差时，可能会发生收入不及预期或者成本超过预期的情况，导致无法偿还债券利息。

应对措施：项目收益实现前，债券利息由项目单位自有资金偿还，增加自有资金 382.50 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 15,382.50 万元。建议加大对旅游景区的宣传推广工作，优化旅游服务，开拓红色旅游产品，把精神财富转化为物质财富，探索一条良性循环之路。

（七）绩效目标合理性

1. 中长期绩效目标

借助红色旅游的龙头效应，因地制宜地开发休闲游、生态游、商务游等多种旅游项目，并向北京、上海等全国各大城市大力推介，吸引游客并延长旅游停留时间。丰富旅游产品形式，增强旅游体验感，通过旅游空间的扩区实现产品扩容与动线优化，充分

彰显旅游综合效益及对乡村振兴的带动效应。

2. 中长期绩效指标、目标值及设置理由

一级指标	二级指标	三级指标	目标值	是否核心指标	设置理由
产出指标	产出数量	服务游客人次(第1年)	18 万人次	是	根据财务评价报告预测数据
		服务游客人次(第5年及以后)	36 万人次	是	根据财务评价报告、可行性研究报告中的数据
	产出质量	文创产品人均消费水平	25 元/人次	是	根据财务评价报告预测数据
		项目验收合格率	100%	是	用以考察项目的完成质量
	产出时效	项目工期	16 个月	是	根据发改立项批复文件明确的数据
	产出成本	建设成本节约率	≥ 0	是	用以考察项目建设成本的节约情况
效益指标	经济效益	门票总收入	$\geq 1,224$ 万元/年		根据财务评价报告预测数据
		项目净现金流量本息覆盖倍数	≥ 1.44	是	根据项目资金测算设置
		游客消费人次占比	50%		根据可行性研究报告中的数据
	社会效益	游客平均滞留时长	较上一年增长	是	用以考察项目带来的社会效益
		本地知名度	提高		用以考察项目带来的社会效益
	生态效益	接待水平和质量	提升	是	用以考察项目带来的生态效益
		生态环境面貌改善	绿化居住环境,美化乡村环境	是	用以考察项目带来的生态效益
	可持续影响	建立长效机制	建立红色旅游带动乡村振兴的长效机制		行业经验
满意	服务对	旅游体验感	上升		参考可行性研究

一级指标	二级指标	三级指标	目标值	是否核心指标	设置理由
度	象满意度				报告
	度	受益群体满意度	≥85%		行业标准

上述绩效目标反映了项目产出情况、项目建设质量达标情况、项目建设进度情况及项目建设成本情况；项目建成后专项债券的偿还能力情况、综合效益实现情况等。此外，绩效目标细化、量化，具有操作性。综合看，项目绩效目标比较合理。

（八）评估结论

综合上述绩效评估情况，本项目具有一定收益，投资合规，项目较成熟，收入成本预测合理，债券资金合理，偿债计划可行，因此，项目发行专项债券资金支持是必要和可行的。

