

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 2022 年新增专项债券项目
收益与融资自求平衡财务评估报告
甬世会咨[2022]042 号

目录	页次
一、财务评估报告正文	1
二、附件	6
三、附表	13

**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 2022 年新增专项债券项目
收益与融资自求平衡财务评估报告**

甬世会咨[2022]042 号

余姚市阳明文化旅游集团有限公司：

我们接受委托，对贵公司负责实施的浙东红村游客服务中心（浙东红村旅游综合体）新建工程 2022 年新增专项债券项目（以下简称：本项目）总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行专项评估并发表意见。我们的评估是依据《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》进行的。

经评估本报告附件《项目收益及现金流入预测说明》中的项目总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况的支持假设证据，我们没有注意到其他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。

我们认为，后附的项目收益及现金流入预测说明公允的反映了项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。现将评估情况报告

如下：

一、项目应付本息情况

本项目拟发行专项债券，计划发行 12,000.00 万元。

（一）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。

（二）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。

二、营运产生的净现金流

根据贵公司业务规划及项目资金平衡安排，资金平衡的途径主要为贵单位未来取得的、与本项目相关的门票收入、文创产品销售收入扣除成本及税费后的收益。根据后附的《项目收益及现金流入预测说明》，则在债券存续期内，可实现营运净收益 26,010.44 万元，如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
一	营运收入	43,191.34
(一)	门票收入	36,808.13
(二)	文创产品销售收入	6,383.21
二	营运成本	17,180.90
(一)	景区管理成本	4,319.17
(二)	物料成本	8,638.27
(三)	营销成本	863.88
(四)	燃料动力及水电费	2,159.58
(五)	工资	1,200.00
三	营运净收益	26,010.44

三、预期现金流入偿还融资本金和利息情况

(一) 项目收益本息覆盖倍数

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，本期债券募投项目收益和现金流覆盖项目总债务还本付息情况为：在债券存续期内持续运营的前提下，该项本息覆盖倍数为 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
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

融资项目收益为营运净收益，本期债券募投项目收益和现金流覆盖项目总地方债券还本付息情况为：在债券存续期内持续运营的前提下，该项本息覆盖倍数为 1.42。

(二) 项目净现金流本息覆盖倍数

本项目至债券存续期完结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，该项本息覆盖倍数为 1.44，详见下表：

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	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

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，并根据我们对当前国内融资环境的分析，我们认为，本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，保证项目的顺利实施。同时，营运收益作为资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足了本项目债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入预测说明

附表：项目现金流量预测表



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·宁波市

报告日期：2022年3月7日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以预测期间经济环境的最佳估计为前提，以取得项目对应的门票收入、文创产品销售收入为基础，并结合项目的建设期、相关税费及营运成本等条件编制。

二、项目收益及现金流入预测假设

（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）对本项目有影响的法律法规等无重大变化；

（四）预计收入能够实现，成本、费用支出等能控制在预计的范围内；

（五）产生的收入在扣除必须的税费及日常运营支出后全部用于偿还本次预计发行债券的本息；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目顺利实施造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目基本情况

1.项目概况

梁弄，位于浙东四明山麓，姚江之南，是浙江省历史文化名镇，浙江省和宁波市的中心镇。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。全镇辖 17 个行政村，1 个社区，区域面积 94.5 平方公里，人口 3.25 万。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，有“浙东小延安”的美誉，根据地领导机关“中共浙东区委员会”的所在地就位于此，现为浙江省省级文物保护单位。横坎头村位于梁弄镇区以南 2

公里处，是宁波市全面小康建设示范村、宁波市“四型”先进村党组织、余姚市“五好”党组织和余姚市文明村。以横坎头村为中心的宁波市浙东（四明山）抗日根据地旧址 1992 年 3 月由宁波市人民政府公布为宁波首批中小学德育教育基地，1995 年 3 月由浙江省人民政府公布为浙江省首批爱国主义教育基地。梁弄镇按照 4A 级景区标准打造红色旅游发展环境，先后投入 1.2 亿元建设了横坎头中国红村旅游综合开发项目和一大批与红色旅游相关的道路交通、餐饮住宿、实践体验活动基地等配套设施，推出了一条以“中国红村”横坎头村为中心，浙东区党委旧址、浙东行政公署旧址、浙东游击纵队司令部旧址和四明山革命烈士纪念碑等景点组成的红色旅游黄金线。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。同时，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，吸引游客纷纷前来。自 2016 年以来，接待各地参观团队 524 个，游客达 25 万人次。

目前浙东红村横坎头景区虽然存在良好的资源条件优势，但还未能充分利用这些资源优势，未能完全实现其综合效益的实现。以浙东（四明山）抗日根据地旧址群景区与家书馆为核心资源，以文化观光型景区为产品形式，以党性教育与红色文化团建为主要市场群体，但景区门票免费，且旅游停留时间较短，未充分彰显旅游综合效益及对乡村振兴的带动效应；整体旅游空间较为有限，且游客中心位于村庄核心生活区域内，旅游动线组织不够顺畅，需要通过旅游空间的扩区实现产品扩容与动线优化；景区以红色文化观光为核心，村民自发经营部分的农家乐与土特产购物等业态，旅游产品形式单一，旅游体验感缺失，需要对红色旅游进行创新设计，延长游客逗留时间，彰显旅游综合带动效应。另一方面，本项目发展红色旅游是促进当地经济社会发展、提高群众生活水平的经济工程，是弘扬民族精神、加强青少年思想政治教育、建设社会主义先进文化的文化工程。大力发展红色旅游，既是观念创新，也是产业创新，红色旅游是革命传统教育方式

和旅游产业观念与时俱进的结果，将为旅游业在市场经济条件下实现社会效益同经济效益的有机结合，把精神财富转化为物质财富，探索一条良性循环之路。浙东红村游客服务中心（浙东红村旅游综合体）的建设是浙东红村横坎头景区提质升级过程中的核心组成部分，其由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组成，总建筑面积达到 13345 平方米，游客服务中心建筑设计共三层，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，为人们提供了一处亲切的放松游憩场地。

综上，浙东红村横坎头景区红色文化有高度，绿色资源有特色，但资源条件未转化成为综合效益；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提质升级，而浙东红村游客服务中心（浙东红村旅游综合体）作为维护、保障和辅助浙东红村横坎头景区运营的重要组成部分，对于发展四明山区其建设是非常有必要的。

2.项目立项审批情况

本项目于 2021 年 5 月 14 日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)文件批复同意实施。

3.项目初步设计批复情况

本项目（土建部分）初步设计报告于 2021 年 6 月 28 日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)同意实施。

4.项目性质

本项目为新建工程项目，属于文化、体育和娱乐业——文化艺术业——博物馆。项目自身能产生一定的收益。

5.项目业主及实施单位基本情况

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。

6.项目位置、建设规模、内容与建设期

（1）项目建设地点

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，本项目位于梁弄镇，213 省道西侧，东至现状用地，南至村道，西至现状村民住宅，北至村道，用地面积 16073 m²，折合 24.1 亩。

（2）建设规模、内容与建设期

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，本项目总建筑面积 14188.83 m²（其中地下室建筑面积 3405 m²），建筑基底面积 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。本项目工期为 16 个月。

7.项目前期准备情况

本项目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。

（二）项目概算及资金筹措

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，本项目土建部分总投资为 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）项目运营收益与融资平衡情况

1. 营运收入预测

用于平衡本项目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）》，本项目预计收入主要为：

（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。按本项目实际情况，考虑相关游客游览转换率，本项目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，本项目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

本项目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。根据本项目场馆游客人次，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项目实际情况，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）》，本项目的营运成本主要为：

（1）场馆管理成本

场馆管理成本主要考虑到本项目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项目对外宣传所需开支，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项目日常水电使用所需开支，考虑本项目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，负责本项目的日常管理、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。

5.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。

6.收益与融资平衡情况

假设上述估算的收益能够实现，并考虑后附的项目现金流量预测表，可实现现金流完全覆盖。

附表：项目现金流量预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一	资金来源	58,573.84	6,335.50	9,047.00	1,436.26	1,723.52	1,895.87	2,085.46	2,872.53	3,159.78
(一)	经营收入	43,191.34	-	-	1,436.26	1,723.52	1,895.87	2,085.46	2,872.53	3,159.78
(二)	债券资金	12,000.00	5,000.00	7,000.00	-	-	-	-	-	-
(三)	项目资本金	3,382.50	1,335.50	2,047.00	-	-	-	-	-	-
1	自有资金	3,000.00	1,250.00	1,750.00	-	-	-	-	-	-
2	建设期利息	382.50	85.50	297.00	-	-	-	-	-	-
二	资金支出	50,525.90	6,335.50	9,047.00	1,034.42	1,140.70	1,204.47	1,274.62	1,565.84	1,672.13
(一)	建设成本支出	15,382.50	6,335.50	9,047.00	-	-	-	-	-	-
1	工程费用	15,000.00	6,250.00	8,750.00	-	-	-	-	-	-
2	建设期利息	382.50	85.50	297.00	-	-	-	-	-	-
(二)	运营成本	17,180.90	-	-	611.42	717.70	781.47	851.62	1,142.84	1,249.13
(三)	偿还债券本金	12,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	偿还债券利息	5,962.50	-	-	423.00	423.00	423.00	423.00	423.00	423.00
三	现金流	8,047.94	-	-	401.84	582.82	691.40	810.84	1,306.69	1,487.65
四	累计净现金流	8,047.94	-	-	401.84	984.66	1,676.06	2,486.90	3,793.59	5,281.24

附表：项目现金流量预测表（续表）

金额单位：人民币万元

序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	资金来源	3,159.78	3,159.78	3,159.78	3,159.78	3,475.76	3,475.76	3,475.76	3,475.76	3,475.76
(一)	经营收入	3,159.78	3,159.78	3,159.78	3,159.78	3,475.76	3,475.76	3,475.76	3,475.76	3,475.76
(二)	债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	项目资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	自有资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	建设期利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	资金支出	1,672.13	1,672.13	1,672.13	1,672.13	1,789.04	1,789.04	1,789.04	6,703.54	8,492.04
(一)	建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	工程费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	建设期利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)	运营成本	1,249.13	1,249.13	1,249.13	1,249.13	1,366.04	1,366.04	1,366.04	1,366.04	1,366.04
(三)	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00	7,000.00
(四)	偿还债券利息	423.00	423.00	423.00	423.00	423.00	423.00	423.00	337.50	126.00
三	现金流	1,487.65	1,487.65	1,487.65	1,487.65	1,686.72	1,686.72	1,686.72	-3,227.78	-5,016.28
四	累计净现金流	6,768.89	8,256.54	9,744.19	11,231.84	12,918.56	14,605.28	16,292.00	13,064.22	8,047.94

授 权 书

根据财政部财会[2001]1035 号《关于注册会计师在审计报告上
签名盖章有关问题的通知》的规定, 宁波世明会计师事务所有限公司
主任会计师李钢现授权管宏斌副主任会计师在审计报告、验资报告上
签名盖章。本授权书自 2014 年 2 月 14 日起生效。



授权人:

Handwritten signature of Li Gang (李钢) in black ink.

被授权人:

Handwritten signature of Guan Hongbin (管宏斌) in black ink.