

防伪条形码:



07622020040002949828



防伪编号: 07622020040002949828

报告文号: 广翔专审字[2020]029号

委托单位名称: 河源市财政局

被审验单位名称: 广东万绿湖旅游有限公司

被审单位所在地: 河源

事务所名称: 广东翔龙会计师事务所(普通合伙)

报告日期: 2020-04-08

报备时间: 2020-04-30 23:56

签名注册会计师: 赵翔

阳杰

广东万绿湖旅游有限公司 其他专项审计报告

事务所名称: 广东翔龙会计师事务所(普通合伙)

事务所电话: 0762-3456199

传 真: 0762-3456199

通 讯 地 址: 河源市东城西片区越王大道西边纬十四路北边河源雅居乐花园一期综合楼A6A06号

电 子 邮 件: xianglong3456199@163.com

事务所网址:

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码: 020-83063583、83063578

防 伪 查 询 网 址: <http://www.gdicpa.org.cn>



2020 年广东省民生服务专项债券（四期）
广东省河源市万绿湖景区创建国家 AAAAA 级旅游景
区整改提升项目收益与融资自求平衡财务评价报告
广翔专审字[2020]第 029 号

广东翔龙会计师事务所（普通合伙）



2020 年广东省民生服务专项债券（四期） 广东省河源市万绿湖景区创建国家 AAAAA 级旅游景 区整改提升项目收益与融资自求平衡财务评价报告

广翔专审字[2020]第 029 号

报备号：07622020040002949828

河源市财政局：

我们接受河源市财政局委托，对 2020 年广东省河源市万绿湖景区创建国家 AAAAA 级旅游景区整改提升项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

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》。广东万绿湖旅游有限公司对广东省河源市万绿湖景区创建国家 AAAAA 级旅游景区整改提升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。

本期债券募集资金计划用于广东省河源市万绿湖景区创建国家 AAAAA 级旅游景区整改提升项目，由广东东江勤诚律师事务所进行合法性审核。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况，在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和广东万绿湖旅游有限公司管理层推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况的合理性、有效性评价，并非对预测情况承担保证责任。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，在广东万绿湖旅游有限公司对广东省河源市万绿湖景区创建国家 AAAAA 级旅游景区整改提升项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广东省河源市万绿湖景区创建国家 AAAAA 级旅游景区整改提升项目在预测事项未发生重大变化的情况下，预期相关收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告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。我们同意将本评价报告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。

评价说明

一、评价内容

2017 年财政部公布《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)。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，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89 号、财预〔2018〕161 号和财预〔2019〕89 号，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入、国有土地使用权出让收入或自身经营产生的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对广东省河源市万绿湖景区创建国家 AAAAA 级旅游景区整改提升项目收益与融资自求平衡情况进行评价：

(一) 实施单位

广东万绿湖旅游有限公司。

(二) 项目概况

1. 建设地点：

广东省河源市万绿湖景区创建国家 AAAAA 级旅游景区整改提升项目位于广东省河源市东源县万绿湖风景区。

2. 主要建设内容与规模

广东省河源市万绿湖景区创建国家 AAAAA 级旅游景区整改提升项目规划总面积为 11.5 平方公里，地理范围含北部的水月湾、镜花岭、龙凤岛地块；中部的万绿湖东方国际酒店、万绿湖综合服务接待中心、镜花缘及送水观音地块；以及西南部的万绿谷。本项目建设改造内容为万绿湖综合服务接待中心、龙凤岛主要对各景点的旅游产品、旅游交通、游览整改、旅游安全、环境卫生、旅游购物等相关项目进行提升整改。

(三) 项目总投资

项目总投资额为 19,857.23 万元。总投资包括建筑安装工程费用 16,223.00 万元，设备及工具、器具购置费 220.00 万元，建设项目建设管理费 861.90 万元，建设项目建设前期工作费 730.03 万元，专项评价（估）费 200.00 万元，暂列费用 1,622.30 万元。

（四）项目资金安排

本项目计划发行专项债券筹资融资 10,000.00 万元，占项目总投资 50.36%，本次计划申请专项债券融资 7,000.00 万元，后续计划发债融资 3,000 万元，项目资本金 9,857.23 万元，占项目总投资 49.64%，由地方财政部门根据项目建设进度计划，统筹安排到位。

债券发行计划表

金额单位：万元

序号	已发行债券	本次计划发行债券	发行期限	计划后续发行债券	合计
1	0.00	7,000.00	10 年	3,000.00	10,000.00

项目本次计划债券融资 7,000.00 万元，计划后续债券融资 3,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，假设债券发行年利率为 3.25%，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付。本项目专项债券应还本付息情况如下：

本次债券融资还本付息明细表

金额单位：万元

项目计算期	期初本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	7,000.00		7,000.00	3.25%	227.50	227.50
第二年	7,000.00		7,000.00	3.25%	227.50	227.50
第三年	7,000.00		7,000.00	3.25%	227.50	227.50
第四年	7,000.00		7,000.00	3.25%	227.50	227.50
第五年	7,000.00		7,000.00	3.25%	227.50	227.50
第六年	7,000.00		7,000.00	3.25%	227.50	227.50
第七年	7,000.00		7,000.00	3.25%	227.50	227.50
第八年	7,000.00		7,000.00	3.25%	227.50	227.50
第九年	7,000.00		7,000.00	3.25%	227.50	227.50
第十年	7,000.00	7,000.00	0.00	3.25%	227.50	7,227.50

合计		7,000.00		-	2,275.00	9,275.00
----	--	----------	--	---	----------	----------

计划债券融资还本付息表

金额单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第二年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第三年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第四年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第五年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第六年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第七年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第八年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第九年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第十年	10,000.00	10,000.00	0.00	3.25%	325.00	10,325.00
合计		10,000.00		-	3,250.00	13,250.00

注：考虑到项目融资计划实现的不确定性，按照项目整体计划融资总额测算还本付息成本

二、项目收益预测评价

本项目以营业收入（包括门票收入、快艇收入、旅游商品出售收入、停车场收入、交通收入）作为专项债券还本付息资金来源。

（一）数据预测的前提假设及评价

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，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

1. 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；

2.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;

3.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

4.对发行人有影响的法律法规无重大变化;

5.发行人预测的各项收入能够顺利执行;

6.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;

7.项目收入和支出预测数据均以收付实现为基础。

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、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

(二) 项目产生的净现金流入

1.收入预测

广东省河源市万绿湖景区创建国家 AAAAA 级旅游景区整改提升项目收入来源:门票收入、快艇收入、旅游商品出售收入、停车场收入、交通收入。

(1) 门票收入

年门票收入根据 2017 年-2019 年年门票收入平均数进行预测,广东万绿湖旅游有限公司 2017-2019 年年门票收入分别为 3,800.00 万元、3,600.00 万元、3,400.00 万元,则近三年年门票收入平均数为 3,600.00 万元;根据景区 1 线门票单价 222.00 元/张,2 线门票单价 192.00 元/张,平均销售单价为 207.00 元/张,计算年销售门票数为 18 万张。

根据可行性报告预期 2023 年由 4A 级景区提升为 5A 级景区,门票销售单价在上年基础上增长为 220.00 元/张进行测算,即 2020 年-2022 年门票销售单价为 200.00 元/张,2023 年-2029 年门票销售单价为 220.00 元/张。

根据可行性报告预期 2023 年由 4A 级景区提升为 5A 级景区,年销售门票数增长为 25 万张进行测算,遵循谨慎性原则,预期后续年销售门票数按年增长率 5.00%进行测算(河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.30%和 5.50%,三年平均增速 5.63%),即 2020 年-2022 年年销售门票数为 18 万张,2023 年年销售门票数为 25 万张,后续每年门票数按 5.00%逐年增长。详见下表:

门票收入预测表

金额单位：万元

年度	销售单价(元/张)	销售门票(万张)	销售总额(万元)
2020 年	207	18.00	3,726.00
2021 年	207	18.00	3,726.00
2022 年	207	18.00	3,726.00
2023 年	220	25.00	5,500.00
2024 年	220	26.25	5,775.00
2025 年	220	27.56	6,063.75
2026 年	220	28.94	6,366.94
2027 年	220	30.39	6,685.28
2028 年	220	31.91	7,019.55
2029 年	220	33.50	7,370.53
合计			55,959.05

(2) 快艇收入

年快艇收入根据 2017 年-2019 年年快艇收入平均数进行预测，广东万绿湖旅游有限公司 2017-2019 年年快艇收入均为 260.00 万元，则近三年年快艇收入平均数为 260.00 万元；根据景区快艇出租单价 500.00 元/次，计算年出租次数为 0.52 万次。

根据可行性报告预期 2023 年由 4A 级景区提升为 5A 级景区，快艇出租单价在上年基础上增长为 550.00 元/次进行测算，即 2020 年-2022 年快艇出租单价为 500.00 元/次，2023 年-2029 年门票销售单价为 550.00 元/次。

根据可行性报告预期 2023 年由 4A 级景区提升为 5A 级景区，快艇年出租次数增长为 0.70 万次进行测算，遵循谨慎性原则，预期后续年出租次数按年增长率 5.00%进行测算（河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.30%和 5.50%，三年平均增速 5.63%），即 2020 年-2022 年年出租次数为 0.52 万次，2023 年年出租次数为 0.70 万次，后续每年出租次数按 5.00%逐年增长。详见下表：

快艇收入预测表

年度	快艇出租（元/次）	出租次数（万次）	年收入金额(万元)
2020 年	500	0.52	260.00
2021 年	500	0.52	260.00
2022 年	500	0.52	260.00
2023 年	550	0.70	385.00
2024 年	550	0.74	404.25
2025 年	550	0.77	424.46
2026 年	550	0.81	445.69
2027 年	550	0.85	467.97
2028 年	550	0.89	491.37
2029 年	550	0.94	515.94
合计			3,914.67

（3）旅游商品出售收入

旅游商品人均消费 300.00 元/人，根据可行性报告预期 2023 年由 4A 级景区提升为 5A 级景区，旅游商品人均消费在上年基础上增长为 400.00 元/人进行测算，即 2020 年-2022 年旅游商品人均消费为 300.00 元/人，2023 年-2029 年旅游商品人均消费为 400.00 元/人。

年旅游商品购买人数根据销售门票数的 1/8 进行预测，广东万绿湖旅游有限公司 2020 年销售门票数为 18.00 万张，则年旅游商品购买人数为 2.25 万人；根据可行性报告预期 2023 年由 4A 级景区提升为 5A 级景区，2023 年年旅游商品购买人数为 3.13 万人，遵循谨慎性原则，预期后续年旅游商品购买人数按年增长率 5.00%进行测算（河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.30%和 5.50%，三年平均增速 5.63%），即 2020 年-2022 年年旅游商品购买人数为 2.25 万人，2023 年年旅游商品购买人数为 3.13 万人，后续每年旅游商品购买人数按 5.00%逐年增长。详见下表：

旅游商品出售收入预测表

年度	人均消费(元/人)	购买人数(万人)	年销售金额(万元)
2020 年	300.00	2.25	675.00
2021 年	300.00	2.25	675.00
2022 年	300.00	2.25	675.00
2023 年	400.00	3.13	1,250.00
2024 年	400.00	3.28	1,312.50
2025 年	400.00	3.45	1,378.13
2026 年	400.00	3.62	1,447.03
2027 年	400.00	3.80	1,519.38
2028 年	400.00	3.99	1,595.35
2029 年	400.00	4.19	1,675.12
合计			12,202.51

(4) 停车场收入

年停车场收入根据 2017 年-2019 年停车场收入平均数进行预测, 广东万绿湖旅游有限公司 2017-2019 年停车场收入分别为 130.00 万元、110.00 万元、120.00 万元, 则近三年停车场收入平均数为 120.00 万元; 根据景区停车单价大巴收费 20.00 元/天, 中巴收费 15.00 元/天, 汽车收费 10.00 元/天, 遵循谨慎性原则, 停车单价按 10.00 元/天, 计算年停车数为 12 万辆。

根据可行性报告预期 2023 年由 4A 级景区提升为 5A 级景区, 停车单价在上一年基础上增长为 15.00 元/天进行测算, 即 2020 年-2022 年停车单价为 10.00 元/天, 2023 年-2029 年门票销售单价为 15.00 元/天。

根据可行性报告预期 2023 年由 4A 级景区提升为 5A 级景区, 年停车数增长为 15 万辆进行测算, 遵循谨慎性原则, 预期后续年停车数按年增长率 5.00% 进行测算 (河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.30% 和 5.50%, 三年平均增速 5.63%), 即 2020 年-2022 年年停车数为 12 万辆, 2023 年年停车数为 15 万辆, 后续每年停车数按 5.00% 逐年增长。详见下表:

停车场收入预测表

年度	年停车单价(元/天)	年停车数量(万辆)	年收入金额(万元)
2020 年	10.00	12.00	120.00
2021 年	10.00	12.00	120.00
2022 年	10.00	12.00	120.00
2023 年	15.00	15.00	225.00
2024 年	15.00	15.75	236.25
2025 年	15.00	16.54	248.06
2026 年	15.00	17.36	260.47
2027 年	15.00	18.23	273.49
2028 年	15.00	19.14	287.16
2029 年	15.00	20.10	301.52
合计			2,191.95

(5) 交通收入

交通票价 2.00 元/人,根据可行性报告预期 2023 年由 4A 级景区提升为 5A 级景区,交通票价在上年基础上增长为 5.00 元/人进行测算,即 2020 年-2022 交通票价为 2.00 元/人,2023 年-2029 年交通票价为 5.00 元/人。

年交通乘坐人数根据销售门票数的 1/10 进行预测,广东万绿湖旅游有限公司 2020 年销售门票数为 18.00 万张,则年交通乘坐人数为 1.80 万人;根据可行性报告预期 2023 年由 4A 级景区提升为 5A 级景区,2023 年年交通乘坐人数为 2.50 万人,遵循谨慎性原则,预期后续年交通乘坐人数按年增长率 5.00%进行测算(河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.30%和 5.50%,三年平均增速 5.63%),即 2020 年-2022 年年交通乘坐人数为 1.80 万人,2023 年年交通乘坐人数为 2.50 万人,后续每年交通乘坐人数按 5.00%逐年增长。详见下表:

交通收入预测表

年度	交通票价 (元/人)	乘坐人数 (万人)	年收入金额(万元)
2020 年	2.00	1.80	3.60
2021 年	2.00	1.80	3.60
2022 年	2.00	1.80	3.60

2023 年	5.00	2.50	12.50
2024 年	5.00	2.63	13.13
2025 年	5.00	2.76	13.78
2026 年	5.00	2.89	14.47
2027 年	5.00	3.04	15.19
2028 年	5.00	3.19	15.95
2029 年	5.00	3.35	16.75
合计			112.58

综上所述，本项目 2020 年-2029 年营业总收入 74,380.76 万元，详细如下表：

金额单位：万元

年度	门票收入	快艇收入	旅游商品出售收入	停车场收入	交通收入	合计
2020 年	3,726.00	260.00	675.00	120.00	3.60	4,784.60
2021 年	3,726.00	260.00	675.00	120.00	3.60	4,784.60
2022 年	3,726.00	260.00	675.00	120.00	3.60	4,784.60
2023 年	5,500.00	385.00	1,250.00	225.00	12.50	7,372.50
2024 年	5,775.00	404.25	1,312.50	236.25	13.13	7,741.13
2025 年	6,063.75	424.46	1,378.13	248.06	13.78	8,128.18
2026 年	6,366.94	445.69	1,447.03	260.47	14.47	8,534.59
2027 年	6,685.28	467.97	1,519.38	273.49	15.19	8,961.32
2028 年	7,019.55	491.37	1,595.35	287.16	15.95	9,409.39
2029 年	7,370.53	515.94	1,675.12	301.52	16.75	9,879.86
合计	55,581.05	3,914.67	12,202.51	2,191.95	112.58	74,380.76

2.成本预测

广东万绿湖旅游有限公司正常运营的成本主要包括人员经费(包括服务人员、技术人员、管理人员的工资、奖金、福利费、社会保障费等)、燃料动力及水电费、修理费、旅游商品成本、营销费用、财务费用和管理费用(包括办公费、水电费及各种不可预见的支出等)。

(1) 服务人员工资福利成本

服务人员工资福利按照 2017 年-2019 年人均年工资福利 3.60 万元/人进行测算，即 2020 年-2022 服务人员人均年工资为 3.60 万元/人，根据可行性报告预期 2023 年由 4A 级景区提升为 5A 级景区，遵循谨慎性原则，预期后续服务人员人均年工资按年增长率 5.00%进行测算（河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.30%和 5.50%，三年平均增速 5.63%），即 2023 年-2029 年按年增长率 5.00%逐年增长。

目前服务人员人数为 200 人，2020 年-2022 年服务人员人数保持不变，每年均为 200 人，根据可行性报告预期 2023 年由 4A 级景区提升为 5A 级景区，2023 年服务人员年人数增长为 260 人，即 2023 年-2029 年服务人员年人数为 260 人。详见下表：

服务人员工资福利成本情况表

年度	人均年工资（万元/年）	人数（个）	工资额（万元）
2020 年	3.60	200.00	720.00
2021 年	3.60	200.00	720.00
2022 年	3.60	200.00	720.00
2023 年	3.78	260.00	982.80
2024 年	3.97	260.00	1,031.94
2025 年	4.17	260.00	1,083.54
2026 年	4.38	260.00	1,137.71
2027 年	4.59	260.00	1,194.60
2028 年	4.82	260.00	1,254.33
2029 年	5.07	260.00	1,317.05
合计			10,161.97

（2）技术人员工资福利成本

技术人员人均年工资按照 2017 年-2019 年人均工资福利为 6.00 万元/人，2020 年-2022 技术人员人均年工资保持不变，每年均为 6.00 万元/人，根据可行性报告预期 2023 年由 4A 级景区提升为 5A 级景区，遵循谨慎性原则，预期后续技术人员人均年工资按年增长率 5.00%进行测算（河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.30%和 5.50%，三年平均增速 5.63%），即 2023 年-2029 年按年增长率

5.00%逐年增长。

目前技术人员人数为 12 人，2020 年-2022 年技术人员人数保持不变，每年均为 12 人，根据可行性报告预期 2023 年由 4A 级景区提升为 5A 级景区，2023 年技术人员年人数增长为 18 人，即 2023 年-2029 年服务人员年人数为 18 人。详见下表：

技术人员工资福利成本情况表

年度	人均年工资（万元/年）	人数（个）	工资额（万元）
2020 年	6.00	12.00	72.00
2021 年	6.00	12.00	72.00
2022 年	6.00	12.00	72.00
2023 年	6.30	18.00	113.40
2024 年	6.62	18.00	119.07
2025 年	6.95	18.00	125.02
2026 年	7.29	18.00	131.27
2027 年	7.66	18.00	137.84
2028 年	8.04	18.00	144.73
2029 年	8.44	18.00	151.97
合计			1,139.30

（3）管理人员工资福利成本

管理人员人均年工资福利按照 2017 年-2019 年人均年工资福利为 8.40 万元/人，2020 年-2022 年管理人员人均年工资保持不变，每年均为 8.40 万元/人，根据可行性报告预期 2023 年由 4A 级景区提升为 5A 级景区，遵循谨慎性原则，预期后续管理人员人均年工资按年增长率 5.00%进行测算（河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.30%和 5.50%，三年平均增速 5.63%），即 2023 年-2029 年按年增长率 5.00%逐年增长。

目前管理人员人数为 14 人，2020 年-2022 年管理人员人数保持不变，每年均为 14 人，根据可行性报告预期 2023 年由 4A 级景区提升为 5A 级景区，2023 年管理人员年人数增长为 20 人，即 2023 年-2029 年管理人员年人数为 20 人。详见下表：

管理人员工资福利成本情况表

年度	人均工资（万元/年）	人数（个）	工资额（万元）
2020 年	8.40	14.00	117.60
2021 年	8.40	14.00	117.60
2022 年	8.40	14.00	117.60
2023 年	8.82	20.00	176.40
2024 年	9.26	20.00	185.22
2025 年	9.72	20.00	194.48
2026 年	10.21	20.00	204.21
2027 年	10.72	20.00	214.42
2028 年	11.26	20.00	225.14
2029 年	11.82	20.00	236.39
合计			1,789.05

(4) 福利费成本

福利费成本根据工资总额 4.00%提取进行预测，详见下表：

广东万绿湖旅游有限公司福利费成本情况表

金额单位：万元

年度	服务人员工资福利	技术人员工资福利	管理人员工资福利	福利费计提比率	福利费
2020 年	720.00	72.00	117.60	4%	36.38
2021 年	720.00	72.00	117.60	4%	36.38
2022 年	720.00	72.00	117.60	4%	36.38
2023 年	982.80	113.40	176.40	4%	50.90
2024 年	1,031.94	119.07	185.22	4%	53.45
2025 年	1,083.54	125.02	194.48	4%	56.12
2026 年	1,137.71	131.27	204.21	4%	58.93
2027 年	1,194.60	137.84	214.42	4%	61.87
2028 年	1,254.33	144.73	225.14	4%	64.97
2029 年	1,317.05	151.97	236.39	4%	68.22
合计	10,161.97	1,139.30	1,789.05	4%	523.61

(5) 燃料、动力及水电费成本

燃料、动力及水电费成本根据门票收入和快艇收入的 30.00%进行预测，详见下表：

燃料、动力及水电费成本情况表

金额单位：万元

年度	门票收入	快艇收入	比例	燃料、动力及水电费成本
2020 年	3,726.00	260.00	30%	1,195.80
2021 年	3,726.00	260.00	30%	1,195.80
2022 年	3,726.00	260.00	30%	1,195.80
2023 年	5,500.00	385.00	30%	1,765.50
2024 年	5,775.00	404.25	30%	1,853.78
2025 年	6,063.75	424.46	30%	1,946.46
2026 年	6,366.94	445.69	30%	2,043.79
2027 年	6,685.28	467.97	30%	2,145.98
2028 年	7,019.55	491.37	30%	2,253.28
2029 年	7,370.53	515.94	30%	2,365.94
合计	55,959.05	3,914.67		17,962.12

(6) 修理费成本

修理费成本根据门票收入和快艇收入的 20.00%进行预测，详见下表：

修理费成本情况表

金额单位：万元

年度	门票收入	快艇收入	比例	修理费
2020 年	3,726.00	260.00	20%	797.20
2021 年	3,726.00	260.00	20%	797.20
2022 年	3,726.00	260.00	20%	797.20
2023 年	5,500.00	385.00	20%	1,177.00
2024 年	5,775.00	404.25	20%	1,235.85
2025 年	6,063.75	424.46	20%	1,297.64
2026 年	6,366.94	445.69	20%	1,362.52
2027 年	6,685.28	467.97	20%	1,430.65

2028 年	7,019.55	491.37	20%	1,502.18
2029 年	7,370.53	515.94	20%	1,577.29
合计	55,959.05	3,914.67		11,974.74

(7) 旅游商品成本

旅游商品成本根据旅游商品出售收入的 20.00%进行预测，详见下表：

旅游商品成本情况表

金额单位：万元

年度	旅游商品出售收入	比例	旅游商品成本
2020 年	675.00	20%	135.00
2021 年	675.00	20%	135.00
2022 年	675.00	20%	135.00
2023 年	1,250.00	20%	250.00
2024 年	1,312.50	20%	262.50
2025 年	1,378.13	20%	275.63
2026 年	1,447.03	20%	289.41
2027 年	1,519.38	20%	303.88
2028 年	1,595.35	20%	319.07
2029 年	1,675.12	20%	335.02
合计	12,202.51		2,440.50

(8) 营销费用、管理费用成本

每年营销费用按年收入的 3.30%进行测算、每年管理费用按年收入的 7.30%进行测算。详见下表：

营销费用、财务费用、管理费用等成本测算表

金额单位：万元

年度	营销费用	管理费用	合计
2020 年	157.89	349.28	507.17
2021 年	157.89	349.28	507.17
2022 年	157.89	349.28	507.17
2023 年	243.29	538.19	781.49
2024 年	255.46	565.10	820.56

2025 年	268.23	593.36	861.59
2026 年	281.64	623.03	904.67
2027 年	295.72	654.18	949.90
2028 年	310.51	686.89	997.39
2029 年	326.04	721.23	1,047.26
合计	2,454.56	5,429.80	7,884.36

综上所述，本项目 2020 年-2029 年支出总成本 53,875.66 万元，详细如下表：

金额单位：万元

年度	工资福利	燃料、动力及水电费	修理费	旅游商品成本	营销费用	管理费用	合计
2020 年	945.98	1,195.80	797.20	135.00	157.89	349.28	3,581.15
2021 年	945.98	1,195.80	797.20	135.00	157.89	349.28	3,581.15
2022 年	945.98	1,195.80	797.20	135.00	157.89	349.28	3,581.15
2023 年	1,323.50	1,765.50	1,177.00	250.00	243.29	538.19	5,297.49
2024 年	1,389.68	1,853.78	1,235.85	262.50	255.46	565.10	5,562.36
2025 年	1,459.16	1,946.46	1,297.64	275.63	268.23	593.36	5,840.48
2026 年	1,532.12	2,043.79	1,362.52	289.41	281.64	623.03	6,132.51
2027 年	1,608.73	2,145.98	1,430.65	303.88	295.72	654.18	6,439.13
2028 年	1,689.16	2,253.28	1,502.18	319.07	310.51	686.89	6,761.09
2029 年	1,773.62	2,365.94	1,577.29	335.02	326.04	721.23	7,099.14
合计	13,613.93	17,962.12	11,974.74	2,440.50	2,454.56	5,429.80	53,875.66

（三）项目收益及现金流入预测

本项目运营期累计可实现门票收入、快艇收入、旅游商品出售收入、停车场收入、交通收入共计 74,380.76 万元，扣除支出成本部分 53,875.66 万元，可用于资金平衡的收益共计 20,505.10 万元。

三、项目融资平衡情况

（一）本次债券融资还本付息保障倍数

本次债券融资项目收益为门票收入、快艇收入、旅游商品出售收入、停车场

收入、交通收入产生的现金流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付。

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内可用于还本付息金额的现金净流量 20,505.10 万元，能够覆盖债券本息金额 9,275.00 万元，债券本息偿付保障倍数约为 2.21 倍，同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。

本次债券融资还本付息保障倍数

金额单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		227.50	227.50	20,505.10
2	第二年		227.50	227.50	
3	第三年		227.50	227.50	
4	第四年		227.50	227.50	
5	第五年		227.50	227.50	
6	第六年		227.50	227.50	
7	第七年		227.50	227.50	
8	第八年		227.50	227.50	
9	第九年		227.50	227.50	
10	第十年	7,000.00	227.50	7,227.50	
合计		7,000.00	2,275.00	9,275.00	
本息覆盖倍数				2.21	

（二）计划债券融资还本付息保障倍数

本项目计划债券融资项目收益为门票收入、快艇收入、旅游商品出售收入、停车场收入、交通收入产生的现金流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付。

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内可用于还本付息金额的现金净流量 20,505.10 万元，能够覆盖债券本息金额 13,250.00 万元，债券本息偿付保障倍数约为 1.55 倍，同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可

实现正常本息偿付的自求平衡。

计划债券融资还本付息保障倍数

金额单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目项目收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		325.00	325.00	20,505.10
2	第二年		325.00	325.00	
3	第三年		325.00	325.00	
4	第四年		325.00	325.00	
5	第五年		325.00	325.00	
6	第六年		325.00	325.00	
7	第七年		325.00	325.00	
8	第八年		325.00	325.00	
9	第九年		325.00	325.00	
10	第十年	10,000.00	325.00	10,325.00	
合计		10,000.00	3,250.00	13,250.00	
本息覆盖倍数				1.55	

四、风险分析

（一）本次债券融资风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来门票收入、快艇收入、旅游商品出售收入、停车场收入、交通收入的变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则，对门票收入、快艇收入、旅游商品出售收入、停车场收入、交通收入的向下波动进行敏感性分析。

经测算：当门票收入、快艇收入、旅游商品出售收入、停车场收入、交通收入预测下降 10.00% 计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.84 倍；当门票收入、快艇收入、旅游商品出售收入、停车场收入、交通收入预测下降 20.00% 计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.48 倍，同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，

完全可实现正常本息偿付的自求平衡。因此，本项目具有较强的抗风险能力。门票收入、快艇收入、旅游商品出售收入、停车场收入、交通收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表：

营业总收入下降 10.00%计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		227.50	227.50	17,093.20
2	第二年		227.50	227.50	
3	第三年		227.50	227.50	
4	第四年		227.50	227.50	
5	第五年		227.50	227.50	
6	第六年		227.50	227.50	
7	第七年		227.50	227.50	
8	第八年		227.50	227.50	
9	第九年		227.50	227.50	
10	第十年	7,000.00	227.50	7,227.50	
合计		7,000.00	2,275.00	9,275.00	
本息覆盖倍数				1.84	

营业总收入下降 20.00%计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		227.50	227.50	13,681.30
2	第二年		227.50	227.50	
3	第三年		227.50	227.50	
4	第四年		227.50	227.50	
5	第五年		227.50	227.50	

6	第六年		227.50	227.50	
7	第七年		227.50	227.50	
8	第八年		227.50	227.50	
9	第九年		227.50	227.50	
10	第十年	7,000.00	227.50	7,227.50	
合计		7,000.00	2,275.00	9,275.00	
本息覆盖倍数				1.48	

(二) 计划债券融资风险分析

依据当前的市场状况及数据,对未来的收益进行预测,存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中,未来门票收入、快艇收入、旅游商品出售收入、停车场收入、交通收入的变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则,对门票收入、快艇收入、旅游商品出售收入、停车场收入、交通收入的向下波动进行敏感性分析。

经测算:当门票收入、快艇收入、旅游商品出售收入、停车场收入、交通收入预测下降 10.00%计算收益的情况下,本息覆盖倍数约为 1.29 倍;当门票收入、快艇收入、旅游商品出售收入、停车场收入、交通收入预测下降 20.00%计算收益的情况下,本息覆盖倍数约为 1.03 倍,同时,项目存续期间不存在任何资金缺口,完全可实现正常本息偿付的自求平衡。因此,本项目具有较强的抗风险能力。门票收入、快艇收入、旅游商品出售收入、停车场收入、交通收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表:

营业总收入下降 10.00%计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位:万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		325.00	325.00	17,093.20
2	第二年		325.00	325.00	
3	第三年		325.00	325.00	

4	第四年		325.00	325.00	
5	第五年		325.00	325.00	
6	第六年		325.00	325.00	
7	第七年		325.00	325.00	
8	第八年		325.00	325.00	
9	第九年		325.00	325.00	
10	第十年	10,000.00	325.00	10,325.00	
合计		10,000.00	3,250.00	13,250.00	
本息覆盖倍数				1.29	

营业总收入下降 20.00%计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		325.00	325.00	13,681.30
2	第二年		325.00	325.00	
3	第三年		325.00	325.00	
4	第四年		325.00	325.00	
5	第五年		325.00	325.00	
6	第六年		325.00	325.00	
7	第七年		325.00	325.00	
8	第八年		325.00	325.00	
9	第九年		325.00	325.00	
10	第十年	10,000.00	325.00	10,325.00	
合计		10,000.00	3,250.00	13,250.00	
本息覆盖倍数				1.03	

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

五、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能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,在预测情况未发生重大变化的前提下,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。

(以下无正文)

广东翔龙会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年四月八日



营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码 914416027123704727

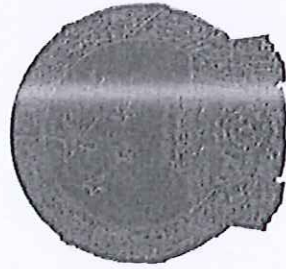
名称	广东翔龙会计师事务所(普通合伙)
类型	普通合伙
主要经营场所	河源市东城西片区越王大道西边纬十四路北边河源雅居乐花园一期综合楼A6A06号
执行事务合伙人	赵翔
成立日期	2000年01月04日
合伙期限	2000年01月04日至2025年01月03日
经营范围	会计服务及咨询; 审计服务及咨询; 税务服务及咨询; 法律咨询; 人力资源服务咨询; 企业管理咨询; 企业财务咨询服务; 职业技能培训; 代理记账; 资产评估; 工程造价; 货物价格评审、服务类及其他价格评审咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关

2018 年 8 月 17 日





会计师事务所 执业证书

名称：广东翔龙会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：赵翔

主任会计师：

经营场所：

河源市东城西片区越王大道西边纬十四路北边

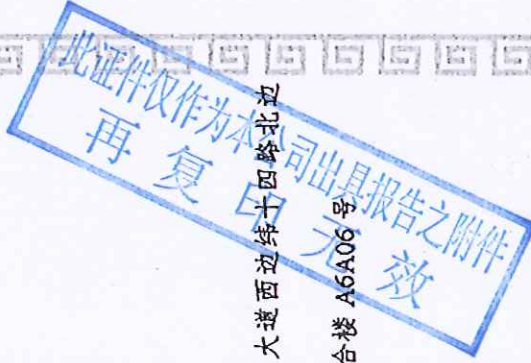
河源雅居乐花园一期综合楼 A6A06 号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44160005

批准执业文号：粤财注协[1999]186 号

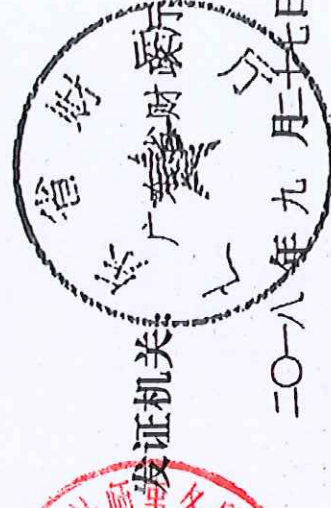
批准执业日期：1999 年 11 月 24 日



证书序号：0004973

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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 赵翔
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1979-05-08
 工作单位 Working unit 河源市翔龙合伙会计师事务所
 身份证号码 Identity card No. 130521197905087017



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





姓名 陈永
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1968-03-20
Date of birth
工作单位 福建百得利会计师事务所
Working unit
身份证号 360312680920003
Identity card No.



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

原福建百得利会计师事务所



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年8月12日
ly lm ld

同意调入
Agree the holder to be transferred to

深圳德永会计师事务所(普通合伙)



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年9月30日
ly lm ld

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

原深圳德永会计师事务所



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年12月13日
ly lm ld

同意调入
Agree the holder to be transferred to

广东翔龙会计师事务所



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年10月16日
ly lm ld