

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情况

实施单位盖章：



主管部门盖章：



财政局盖章：



日期：二〇二〇年四月

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涉及参与发行的地方政府新增债券申请总额为10,000万元，本次发行金额为7,000万元。河源市万绿湖风景区计划实施工程建设，发展生态观光、生态休闲、生态度假旅游产业，加快实现旅游业转型升级，将生态优势转化为经济优势和竞争优势，形成规模经济和支柱产业，打造全国知名的湖滨生态休闲旅游目的地。本项目申报范围总面积为11.5平方公里。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入2020年政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

(一) 相关规划

1、广东万绿湖风景区位于广东省河源市东源县境内，万绿湖风景区距离河源市区仅13公里路程，距东源县县城6公里，距广州市200公里，交通便利，是城市中的绿水青山。万绿湖风景区计划实施工程建设，大力发展生态观光、生态休闲、生态度假旅游产业，加快实现旅游业转型升级，将生态优势转化为经济优势和竞争优势，形成规模经济和支柱产业，打造全国知名的湖滨生态休闲旅游目的地。同时项目的实施符合党的十八大、十八届三中、四中全会精神和《中共中央、国务院关于加快推进生态文明建设的意见》，河源市政府管理人员、考察及研究人员一致认为，工程建设项目实施切实可行。

2017年1月6日在河源市第七届人民代表大会第一次会议上，明确提出要着力发展现代服务业。实施现代服务业发

展规划，完善现代服务业扶持政策。加快万绿生态旅游产业园建设，推进创建“省级全域旅游示范市”和万绿湖创5A级景区工作，推动智慧旅游城市建设。同时即将动工建设的赣深高铁建成后，河源将融入深圳‘半小时经济生活圈’，是生活、休闲、旅游的理想胜地，每年近500万游客到万绿湖旅游也给万绿湖生态环境及自然资源带来更多的挑战。因此，万绿湖风景区工程建设项目启动迫在眉睫。

2、万绿湖风景区自然资源丰富，1998年7月3日，中共广东省宣传部、广东省环保局联合授予万绿湖“环保教育基地”的荣誉称号，2001年被国家旅游局和共青团中央被为“全国青年文明号”，2004年万绿湖荣获“广东省著名商标”称号。项目建成后，将更好的保护现有的自然资源及生态环境，在全国旅游及生态保护中起到标杆作用，完善旅游高端功能具有十分重要的意义。其社会效益和经济效益十分显著。

（二）募投项目情况

1. 项目所处区域情况

表 1：东源县 2017-2019 年财政经济数据

项目	2017 年	2018 年	2019
地区生产总值（亿元）	113.00	132.00	132.56
一般预算收入（亿元）	44.25	55.17	10.22
政府性基金收入（亿元）	11.22	9.57	6.96
其中：国有土地出让收入（亿元）	7.34	4.48	5.99
政府性基金支出（亿元）	10.36	8.86	11.82
其中：国有土地出让支出（亿元）	7.22	6.11	4.73

拟建广东省河源市万绿湖景区创建国家AAAAA级旅游景区

区整改提升项目所在地位于广东省河源市东源县万绿湖风景区。

2. 项目情况

表2：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

项目概况			项目总投资 (万元)	计划发行债券 规模 (万元)	计划本次专项 债券规模(万元)	计划后续债券 规模 (万元)
项目服务范围	项目简介	项目类型				
项目位于广东省河源市东源县万绿湖风景区	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。	民生服务专项债券	19,857.23	10,000	7,000	3000

建设规划：

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。万绿湖风景区创建国家AAAAA级旅游景区申报范围总面积为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。

项目规模：

1、万绿湖风景区创建国家AAAAA级旅游景区申报范围总面积为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。

2、本次可行性研究建设范围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、旅游购物等相关工程建设，项目估算总投资为19,857.2334万元；

(1) 项目主体资格

表3：项目主体情况

名称	广东万绿湖旅游有限公司
统一社会信用代码	914416257408058756
住所	广东省河源市东源县新港镇港中路17号
法定代表人	周维国
注册资本	5000万元
成立日期	1999年2月2日
公司类型	有限责任公司（国有独资）
经营范围	旅游开发，旅游纪念品加工、销售；建筑材料销售；停车服务，港口管理服务，门店租赁业务。

本项目主体广东万绿湖旅游有限公司已经通过广东东江勤诚律师事务所合法性审核。

(2) 项目建设情况

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建设资金到位后，计划工期为60个月，预期

到 2022 年 12 月竣工并投入使用。

二、经济社会效益分析

本项目的建设有利于提高自然资源和生态环境的保护，同时也能带动当地旅游业的发展，提供就业机会。建设期的直接带动：项目的建设将为社会提供众多的就业机会，减少贫困。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

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，建设项目管理费 861.90 万元，建设项目的期工作费 730.03 万元，专项评价（估）费 200.00 万元，预备费用 1,622.30 万元。

（二）资金筹措方案

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。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

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。

(二) 融资成本

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，共计 10,000.00 万元，下面针对本次发行金额及计划发行金额分别作融资成本分析。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：

表 4：还本付息情况表

单位：人民币万元

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

表 5：计划发行债券还本付息表

单位：人民币万元

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

（三）预计项目产生的现金流

（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%进行测算（河源市2017-2019年GDP增速分别为

5.10%、6.3%和 5.5%，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%逐年增长。详见下表：

表 6：广东万绿湖旅游有限公司门票收入预期收益测算表

单位：人民币万元

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%进行测算（河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.3%和 5.5%，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%逐年增长。详见下表：

表 7：广东万绿湖旅游有限公司快艇收入预期收益预测表

单位：人民币万元

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%进行测算（河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.3%和 5.5%，三年平均增速 5.63%），即 2020 年-2022 年年旅游商品购买人数为 3.25 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%逐年增长。详见下表：

表 8：广东万绿湖旅游有限公司旅游商品出售收入预期收益预测表

单位：人民币万元

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 年停车单价在上年基础上增长为 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% 进行测算（河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.3% 和 5.5%，三年平均增速 5.63%），即 2020 年-2022 年年停车数为 12 万张，2023 年年停车数为 15 万辆，后续每年停车数按 5% 逐年增长。详见下表：

表 9：广东万绿湖旅游有限公司停车场收入预期收益预测表

单位：人民币万元

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% 进行测算（河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.3% 和 5.5%，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% 逐年增长。详见下表：

表 10：广东万绿湖旅游有限公司交通收入预期收益预测表

单位：人民币万元

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 年至 2029 年营业总收入 74,380.76 万元，详细如下表：

表 11：总收入预期收益预测表

单位：人民币万元

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、项目成本预测及评价

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，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%进行测算（河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.3%和 5.5%，三年平均增速 5.63%），即 2023 年-2029 年按年增长率 5%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：

表 12：广东万绿湖旅游有限公司服务人员工资福利成本情况表

单位：人民币万元

年度	人均年工资	人数	工资额
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，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%进行测算（河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.3%和 5.5%，三年平均增速 5.63%），即 2023 年-2029 年按年增长率 5%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：

表 13：广东万绿湖旅游有限公司技术人员工资福利成本情况表

单位：人民币万元

年度	人均年工资	人数	工资额
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 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，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% 进行测算（河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.3% 和 5.5%，三年平均增速 5.63%），即 2023 年-2029 年按年增长率 5% 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：

表 14：广东万绿湖旅游有限公司管理人员工资福利成本情况表

单位：人民币万元

年度	人均工资	人数	工资额
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%提取进行预测，详见下表：

表 15：广东万绿湖旅游有限公司福利费成本情况表

单位：人民币万元

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%进行预测，详见下表：

表 16：广东万绿湖旅游有限公司燃料、动力及水电费成本情况表

单位:人民币万元

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%进行预测, 详见下表:

表 17: 广东万绿湖旅游有限公司修理费成本情况表

单位:人民币万元

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%进行预测，详见下表：

表 18：广东万绿湖旅游有限公司旅游商品成本情况表

单位：人民币万元

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 3.3%进行测算、每年管理费用按年收入的 7.3%进行测算。详见下表：

表 19：广东万绿湖旅游有限公司营销费用、财务费用、管理费用等成本测

算表

单位：人民币万元

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 年至 2029 年支出总成本 53,875.66 万元，详细如下表：

表 20：总成本测算表

单位：人民币万元

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）融资收益平衡情况

本次融资项目收益为景区正常运营产生的现金净流入，项目实现正常运营前，项目融资还本付息资金通过东源县财政局统筹安排。通过对景区运营服务收入的估算，预期景区运营收益偿还融资本金和利息情况为：2020 年及期后经营规模按预期年平均增长率计算经营收入的情况下，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。具体还本付息保障倍数情况如下表：

表 21：还本付息保障倍数情况表

单位：人民币万元

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	

另外下面对本项目计划债券融资的全额度 10,000 万元进行融资收益平衡测算，项目收益同样为项目正常运营产生的现金净流入。经测算，债券本息偿付保障倍数约为 1.55 倍，因此可得，本项目整个债券融资计划都能由自身经营收益所覆盖，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。

表 22：计划债券融资还本付息保障倍数

单位：人民币万元

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）总体评价

综上所述，预计项目收益对本次融资成本覆盖倍数为 2.21 倍，对整个债券融资计划成本覆盖倍数为 1.55 倍，项目融资平衡情况已经广东翔龙会计师事务所（普通合伙）

审计通过，不能偿还的风险较低。

五、项目风险控制

（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。本着保守性原则，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% 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% 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：

表 23：营业总收入下降 10% 计算收益下的本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

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	

表 24：营业总收入下降 20%计算收益下的本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

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	

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

（二）计划债券融资风险分析

以下是针对本项目计划发行债券融资全部额度的风险

预测，门票收入、快艇收入、旅游商品出售收入、停车场收入、交通收入依然作为整个计划的还款来源。本着谨慎性原则，对上述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。详见下表：

表 25：营业总收入下降 10.00% 计算收益的全计划本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

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	

表 26：营业总收入下降 20.00% 计算收益的全计划本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

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	

（三）还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

六、主管部门责任

本项目主管部门是东源县文化广电旅游体育局，主要负责以下内容：

（一）认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；

（二）配合做好本地区新增债券发行准备工作，及时准确提供相关材料，配合做好信息披露、信用评级、土地资产评估等工作；

（三）加强对债券资金的支出管理，合法合规使用债券资金，不得随意变更资金用途，不得挤占、截留、挪用债券资金；

（四）法律法规规章规定的其他责任。