

广州市增城区发展和改革局

附件6

广州市白水山森林公园门票价 定价成本监审报告

一、成本审核的项目及主要内容

根据《政府制定价格成本监审办法》《广东省发展改革委关于景区门票定价成本监审的办法》的有关规定，门票价定价成本由人员薪酬、运营管理费用、财务费用、税金构成。

（一）人员薪酬。是指向经营管理景区的职工支付的各种形式报酬及相关费用。主要包括：职工工资（基本工资、奖金、津贴补贴、绩效工资等）；社会保险费（包含补充养老保险费或职业年金和补充医疗保险费）；职工福利费；工会经费和职工教育经费；住房公积金；其他人员费用。

（二）运营管理费用。是指维持景区门票正常运营管理。为游客提供参观游览服务所需的合理费用。本次成本测算主要包括：办公费、燃料动力费、票务印制费、标识牌制作费、财产保险费（车险）、固定资产折旧、车辆保养及维修费。

（三）财务费用。是指营运企业为筹集营运业务所需资金而发生的各项费用。包括企业营运期间发生的利息净支出、汇兑净损失和相关手续费等。

（四）税金。是指景区经营者缴纳的房产税、土地使用税、

车船税以及印花税。

二、成本监审依据

（一）《中华人民共和国价格法》；

（二）《政府制定价格成本审核办法》（国家发展和改革委员会第42号令）；

（三）《国家发展改革委〈关于印发定价成本审核一般技术规范（试行）〉的通知》（发改价格〔2007〕1219号）；

（四）《广东省实施〈中华人民共和国价格法〉办法》（广东省第十一届人民代表大会常务委员会公告第2号）；

（五）《广东省物价局实施〈政府制定价格成本审核办法〉细则》（粤价〔2006〕228号）；

（六）《广东省发展改革委关于印发广东省景区门票及景区内交通运输服务价格管理办法的通知》（粤发改规〔2024〕6号）；

（七）白水山森林公园申报的成本表。

三、成本监审的程序

成本监审按以下程序完成：

（一）下达成本测算通知书。要求企业填报数据并提供相关成本资料。

（二）初审。对上报的数据和成本资料进行初步审查，资料不完整或资料内容不符合规定的，要求被审单位进行数据修改或按规定补充提供有关资料。

（三）开展实地成本测算工作。对企业的运营成本报表、会计报表、审计报告、会计账簿、原始凭证、合同、协议、实物以

及其他与成本相关的财务资料等进行实地审查、取证。

（四）反馈意见。我司将成本核增核减意见及理由书面告知企业，并充分交换意见，最终确认成本数据。

（五）出具成本监审报告。

四、成本核算方法和成本费用分摊方法

（一）审核原则

1. 合法性。计入景区门票定价成本的费用应当符合有关法律、法规，财务制度和国家统一的会计制度，以及价格监管制度等规定。

2. 相关性。计入景区门票定价成本的费用应当与为游客提供景区游览服务过程直接相关或者间接相关。

3. 合理性。计入景区门票定价成本的费用应当反映为游客提供游览服务活动正常需要，并按照合理方法和合理标准核算；影响景区门票定价成本水平的主要技术、经济指标应当符合行业标准或者公允水平。

（二）核算方法

定价成本=人员薪酬+运营管理费用+财务费用+税金；

年人均成本=年营运总成本/核定年总乘车人数；

每公里人均成本=年人均成本/来回里程。

本次成本监审，对白水山森林公园提交的人员薪酬、运营管理费用、财务费用、税金按照监审办法的相关规定进行审核调整，审核调整内容及依据主要包括：

1. **人员薪酬。**人员薪酬指向经营管理景区的职工支付的各

种形式报酬及相关费用。主要包括：职工工资（基本工资、奖金、津贴补贴、绩效工资等）；社会保险费（包含补充养老保险费、补充医疗保险费）；职工福利费；工会经费。

①职工工资，本次成本测算按照《广东省发展改革委关于景区门票定价成本监审的办法》第十一条规定，计入定价成本的职工工资根据职工平均工资与职工人数确定。由政府有关部门进行工资管理的，职工工资总额上限为按照其工资管理规定核定的数值。参考广东省人力资源和社会保障厅发布《2022年广东省人力资源市场工资价位及行业人工成本信息》的有关交通运输、仓储和邮政业分位数50%（中位数）的工资价位及按劳务与报酬相匹配原则核定。

②工会经费、职工福利费、社会保险费、按照《监审办法》第十二条规定工会经费、职工福利费、社会保险费审核计算基数原则上按照经营者实缴基数核定，但不得超过核定的工资总额和当地政府规定的基数，计算比例按照不超过国家或者当地政府统一规定的比例确定。

③其他人员费用，按照《监审办法》第二十五条，其他费用指本办法未明确规定的与景区经营管理相关的其他开支的费用，有关法律法规和国家政策已明确规定核算原则和标准的，按照相关规定核定；没有明确规定的，原则上据实核定，但应当符合公允水平。

2. 运营管理费用。指维持景区正常运营管理，为游客提供参观游览服务所需的合理费用。主要包括：办公费、水电费、绿化

养护费、维修费（设施维护）、安全保护费、土地使用费、景区规划费、森林防火经费、劳务费（卫生保洁）、维修费、有害生物薇甘菊松材线虫治理费、差旅费、培训费、财产保险费、固定资产折旧、无形资产摊销及其他费用。

3. 财务费用。财务费用是指为筹集建设或运营景区所需资金而发生的各项费用。包括利息净支出、汇兑净损失和相关手续费，但不包括资本化的利息支出等。

4. 税金。指景区经营者缴纳的房产税、土地使用税、车船税以及印花税。

5. 入园游客量测算的核定。由于目前景区处于闭园状态，根据景区2024年统计入园人数28800人为基数，参照广州市白江湖森林公园等增城区周边各景区游客人数，确定每年游客增长率。各景区明细详见下表：

单位：万人

公园名称	2021年	2022年	2023年	2024年
	游客人数	游客人数	游客人数	游客人数
白江湖森林公园	10.1	10.4	15.9	12.2
白水寨	/	/	45	/
七彩澳游世界	80	/	/	/

说明：白江湖2021年开园，游客人数统计时间为2021年7月至12月，2024年游客人数统计时间为2024年1月1日至8月15日。

白水山森林公园靠近增城城区，交通条件便利，更能吸引周边游客。结合以上信息，预估未来5年年均游客入园总人数377395

人次，作为本次成本审计的核定数，预测明细详见下表：

单位：人

年份	递增率	年游客人数
2024年		28800
开园第一年	300%	115200
开园第二年	50%	172800
开园第三年	40%	241920
开园第四年	30%	314496
开园第五年	20%	377395

五、被监审单位的基本情况

广州市白水山森林公园（简称白水山公园）面积4.1万亩，距离增城城区约15公里，距广州市区45公里，是增城和广州东部地区的重要生态区位。白水山公园管理主体为广州市增城林场管理中心，该中心是根据《中共广州市委机构编制委员会关于调整广州市林业和园林局所属部分事业单位机构编制事项的批复》（穗编字〔2021〕166号）文件精神，于2021年4月成立的公益一类正处级事业单位，隶属广州市林业和园林局。主要任务包括：组织实施森林公园建设规划和林场发展计划；保护、培育和合理利用森林资源、保持森林物种多样性；负责辖区内森林防火、林业有害生物防治、区域良种示范、种质资源保存与创新、生态监测、科技示范，协助完成林业资源规划、监测、保护、科技推广等工作。

白水山公园建设目前已初具规模，基础设施和配套设施正逐

步建立，白水山公园及周边的食住行游购娱等旅游要素基本完善，主干道（28.16公里）实现水泥路面基本全覆盖，建有4个内部停车场，防火通道（9.74公里）、登山步道、绿道为主的内部交通网络基本建立，实现了从公园东入口、西入口至白水山公园核心景区及各景点节点之间的交通串联，两个大门口广场建设初具成效，保洁、保安实现了购买服务，视频监控系统已基本建立并发挥作用。目前拟推进局域性开放，开放区域主要是“白水山公园休闲康养区”，即公园西门—榕荫广场—葫芦岭，开放区域约1万亩。

六、成本审核结论

依据前述原则和方法，审核后的白水山公园门票定价成本结论如下：

按照实际营运成本核算，核定年均运营成本为11,347,417.92元，正常运营后游客最高预测人数为377395人次，单位定价成本为30.07元/人次。

附件：广州市白水山森林公园门票定价成本监审核定表

附件

广州市白水山森林公园门票定价成本监审核定表

(2022-2024 年)

单位：元

项 目	行次及关系	自报数	核增(减)数	核定数
一、人员薪酬(元)	1=2+3+7+8+9+10+11	6,620,378.69	-22,178.79	6,598,199.90
(一)职工工资	2	4,805,716.51	0.00	4,805,716.51
(二)社会保险费	3	876,354.91	0.00	876,354.91
(三)福利费	7	118,190.81	0.00	118,190.81
(四)工会经费	8	118,293.12	-22,178.79	96,114.33
(五)职工教育经费	9	0.00	0.00	-
(六)住房公积金	10	701,823.33	0.00	701,823.33
(七)其他费用	11	0.00	0.00	-
二、运营管理费用(元)	=13+14+34 12=13+1	10,799,360.24	-6,158,463.60	4,640,896.64
(一)办公费	13	20,761.75	0.00	20,761.75
(二)水电费	14	69,827.92	0.00	69,827.92
(三)门票印制费	15	0.00	0.00	-
(四)标识牌制作费	16	0.00	0.00	-
(五)资源有偿使用费	17	0.00	0.00	-
(六)土地使用费	18	0.00	0.00	-
(七)景区规划费	19	45,615.33	0.00	45,615.33
(八)绿化养护费	20	1,406,743.51	-1,055,057.64	351,685.88
(九)景观文物古建筑维护费	21	0.00	0.00	-
(十)维修费(设施维护)	22	1,301,224.04	-975,918.03	325,306.01
(十一)安全保护费	23	2,472,494.53	-1,854,370.90	618,123.63
(十二)租赁费	24		0.00	-
(十三)差旅费	25	26,754.50	0.00	26,754.50
(十四)会议费	26	0.00	0.00	-
(十五)培训费	27	906.67	0.00	906.67
(十六)交通费	28	0.00	0.00	-

(十七) 森林防火经费	29	1,434,785.00	0.00	1,434,785.00
(十八) 劳务费(卫生保洁)	30	1,130,512.52	-847,884.39	282,628.13
(十九) 财产保险费	31	51,696.67	0.00	51,696.67
(二十) 广告宣传费	32	59,242.00	0.00	59,242.00
(二十一) 固定资产折旧	33	2,013,976.03	-1,500,106.39	513,869.64
(二十二) 无形资产摊销	34	16,082.39	0.00	16,082.39
(二十三) 其他费用	35	748,737.39	74,873.74	823,611.12
三、财务费用(元)	36=37-38+39+40		707.00	707.00
(一) 利息支出	37	0.00	0.00	-
(二) 利息收入	38	0.00	0.00	-
(三) 汇兑损益	39	0.00	0.00	-
(四) 其他	40	0.00	0.00	-
四、税金(元)	41	108,321.38	0.00	108,321.38
成本合计		17,528,060.32	-6,180,642.39	11,348,124.92
游客人数/年		28800		377395
单位成本/人		608.61	-578.54	30.07

