

2025 年广东省政府专项债券（三十三期）
普宁市南溪水乡田园水经济产业融合建设项目
募投报告

实施单位盖章：普宁市南溪镇人民政府

主管部门盖章：普宁市南溪镇人民政府

市（县、区）财政局盖章：普宁市财政局

2025 年 8 月

目录

一、项目基本情况.....	4
（一）项目所处区域财政经济情况.....	4
（二）本地社会发展规划和行业相关规划.....	4
（三）项目情况.....	5
（四）项目立项情况或实施依据.....	6
（五）责任主体.....	6
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	7
（一）重要性分析.....	7
（二）经济效益分析.....	7
（三）社会效益分析.....	7
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	8
（一）投资估算.....	8
（二）筹措方案.....	11
（三）项目实施安排.....	13
（四）债券资金用途.....	13
四、项目收益与融资平衡情况.....	13
（一）项目预期成本收益.....	13
1. 项目收入测算.....	13
2. 运营成本预测.....	14
3. 项目损益情况.....	16
（二）融资收益平衡情况.....	17
（三）总体评价.....	19
五、专项债券管理.....	21
（一）债券资金概况.....	21
（二）债券资金管理.....	21
（三）职责分工.....	21
六、项目风险控制.....	23
（一）潜在风险及控制措施.....	23
（二）还款保障措施.....	23

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

根据普宁市 2022-2024 年国民经济和社会发展情况统计以及财政经济收入状况，2022 年实现地区生产总值 629.50 亿元，一般公共预算收入 21.78 亿元，政府性基金收入 10.73 亿元；2023 年实现地区生产总值 670.76 亿元，一般公共预算收入 22.81 亿元，政府性基金收入 5.02 亿元，2024 年实现地区生产总值 670.20 亿元，一般公共预算收入 24.19 亿元，政府性基金收入 4.24 亿元。具体情况见下表：

表近三年普宁市财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	629.50	670.76	670.20
一般公共预算收入（亿元）	21.78	22.81	24.19
政府性基金收入（亿元）	10.73	5.02	4.24
其中：国有土地出让收入（亿元）	7.52	3.03	1.33
政府性基金支出（亿元）	22.27	15.31	15.51
其中：国有土地出让支出（亿元）	6.41	3.33	1.81

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1、普宁市南溪水乡田园水经济产业融合建设项目是贯彻落实乡村振兴发展战略，助力“百千万工程”建设。

（1）国家对乡村振兴战略的部署

2017 年 10 月，习近平总书记在党的十九大报告第五部分：“贯彻新发展理念，建设现代化经济体系”中的第三部分内容提出要“实施乡村振兴战略”；2018 年中央一号文件《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》发布，明确乡村振兴的总要求，提出乡村振兴的实施举措。乡村振兴战略是以习近平同志为核心的党中央对“三农”工作作出的重大决策部署，是决胜全面建成小康社会、全面建设社会主义现代化国家的重大历史任务，是新时代“三农”工作的总抓手。

习近平总书记强调，乡村振兴是一盘大棋，要沿着正确方向把这盘大棋走好，必须规划先行，科学制定乡村振兴战略规划，增强规划的前瞻性、约束性、指导性、操作性。

2018 年 10 月，习近平总书记视察广东并发表了重要讲话，明确指出，城乡、区域发展不平衡是广东发展的最突出短板，广东要继续走在全国前列，最艰巨最繁重的任务在农村，最大潜力和后劲也在农村；要着力破解城乡二元结构问题，坚持以工补农、以城带乡，推动城乡基础设施互联互通、公共服务普惠共享、资源要素平等交换、生产要素充分对接，带动乡村产业、人才、文化、生态和组织振兴。2023 年 4 月，习近平总书记时隔六年视察广东，再次强调，推进中国式现代化，必须全面推进乡村振兴，解决好城乡区域发展不平衡问题。要坚持走共同富裕道路，加强对后富的帮扶，推进乡风文明，加强乡村环境整治和生态环境保

护，让大家的生活一年更比一年好。

(2) 广东省提出“百千万工程”建设助力乡村振兴发展。

2022 年 12 月 8 日中国共产党广东省第十三届委员会第二次全体会议通过《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》，明确了以全省 122 个县（市、区）、1609 个乡镇（街道）、2.65 万个行政村（社区）为主体，全面实施“百县千镇万村高质量发展工程”。到 2025 年，城乡融合发展体制机制基本建立，县域经济发展加快，新型城镇化、乡村振兴取得新成效，突出短板弱项基本补齐，城乡居民人均可支配收入差距进一步缩小。到 2027 年，城乡区域协调发展取得明显成效，县域综合实力明显增强，一批经济强县、经济强镇、和美乡村脱颖而出，城乡区域基础设施通达程度更加均衡，基本公共服务均等化水平显著完善，中国式现代化的广东实践在县域取得突破性进展。展望 2035 年，县域在全省经济社会发展中的地位 and 作用更加凸显，新型城镇化基本实现，乡村振兴取得决定性进展，城乡区域发展更加协调更加平衡，共同富裕取得更为明显的实质性进展，全省城乡基本实现社会主义现代化。

随着乡村振兴战略的提出和城镇化进入新阶段，镇的重要性逐步显现。镇服务于镇区居民和周边农村，满足乡村广大群众对农村教育、医疗文化体育等方面的基本公共服务需求，是促进城乡协调发展最直接、最有效的途径。2021 年，广东省把美丽圩

镇建设作为实施乡村振兴战略、推动县域城乡融合发展的重要内容，印发《广东省美丽圩镇建设攻坚行动方案》。

2023 年，广东省“百县千镇万村高质量发展工程”指挥部城镇建设专班发布《关于做好典型镇建设规划编制工作的通知》，其中要求要打造“产业兴旺、发展有序、舒适宜居、功能完善、生活便捷、治理高效”的典型镇，把乡镇建设成为乡村治理中心、农村服务中心、乡村经济中心。风貌品质方面包括一个美丽乡镇入口通道、一条美丽示范主街、一处房屋外立面完善样板、一个美丽圩镇客厅、一个干净整洁农贸市场、一条美丽河道、一个绿美生态小公园等美丽圩镇“七个一”建设任务。

（3）揭阳市提出推进城乡融合发展，加快农业农村现代化。

《揭阳市农业农村现代化“十四五”规划》提出全面优化农业产业结构，实现农业做大做强，加快农业农村现代化建设，助推城乡融合发展。做大一产，提升种养业规模化水平。依据各地自然资源禀赋和种养习惯，科学谋划各地产业布局，宜粮则粮、宜菜则菜、宜养则养。充分利用各级土地流转扶持政策措施，重点是盘活土地资源，制定完善的政策措施和激励机制，全力推动土地集中流转。动员农户将土地统一向村集体（经联社）流转，再由村集体（经联社）依照有关规定开展招商，引入农业企业、农民合作社、家庭农场等主体进行规模化、集约化、现代化经营，积极发展“产业链”主导产业，形成种养业规模效应。其中：蕉

柑重点发展区域为普宁市（云落镇、梅林镇、南溪镇、洪阳镇、广太镇、赤岗镇）、花卉重点发展区域为普宁市（洪阳镇、广太镇、南溪镇）。做强二产，提升农业深加工水平，以农产品精深加工为主攻方向，重点推动农业产业向精深加工发展。做优三产，培育农业新业态。依托都市农业生产生态资源和城郊区位优势，大力发展现代都市农业，建设综合性休闲农业园区、农业主题公园、观光采摘园、垂钓园、乡村民宿和休闲农庄，满足城市居民消费需求，推动农业全产业链融合发展。

（4）揭阳市提出巩固脱贫攻坚成果，推进乡村全面振兴。

揭阳市乡村振兴驻镇帮镇扶村工作动员部署会议要求，进一步巩固脱贫攻坚成果，全面推进乡村振兴各项工作，奋力开创揭阳高质量发展新局面；省科技厅、保利发展控股集团召开结对帮扶南溪镇工作会议，签署了《广东省乡村振兴驻镇帮镇扶村定点帮扶责任书》，共同帮扶南溪镇，将在乡村基础建设上发挥政企合力优势，全力推进工作落地落实落细，推动南溪镇的乡村振兴成为全省乡村振兴对口帮扶工作中的创新标杆。深入实施乡村振兴战略，大力改善农村人居环境，加快补齐农村基础设施短板，全力推进生态宜居美丽乡村建设，打造了南溪镇新溪村、大南山街道什石洋村和流沙东街道新坛村等一批具有普宁特色的美丽新农村。

南溪镇聚焦实施“百县千镇万村高质量发展工程”，立足“现

代农业+生态旅游”的发展格局，深化产业融合，大力推动优势主导产业发展、培育乡村旅游、休闲康养、电子商务等新产业新业态，推进南溪水乡“全域旅游”建设，通过旅游元素串点连线成片，盘活土地资源，聚集社会资本、科技、人才等生产要素，激发水乡发展新动能。

2、贯彻生态文明思想，助力“绿美广东”建设。

为贯彻落实习近平生态文明思想，落实绿美广东生态建设决定，探索新时代“绿水青山就是金山银山”建设，实现河湖优质生态产品价值转化、推动经济社会高质量发展，广东省推出打造绿色水经济新业态。2023年6月，广东开展“10+2”广东省级水经济试点建设，盘活水资源水生态水文化资产。揭阳市普宁南溪水乡田园水经济试点项目成为全省10个水经济试点项目之一。

在南溪水乡水系两旁，有着丰富的潮汕老屋、古榕、石桥等水文化特色，在这些由水衍生的文化载体中，游客搭乘乌篷船，在意境幽深的“水墨画”里畅游，顺着旅游路线游船，体验南溪水乡的特色水文化，如路线途经的组织领导潮汕地区学生群体开展爱国运动和革命斗争的杨石魂的故居，不仅有着极具价值的红色文化价值，也是潮汕传统民居的典型代表，入选广东省文旅厅公布广东省第二批革命文物名录。南溪镇的龙舟文化也极具特色。2023年南溪镇在镇内河水系举办南溪水乡龙舟节活动并进行龙

舟巡游，通过龙舟活动着力于把龙舟文化打造成融技术性、观赏性为一体，集文化、体育、旅游诸多元素于一身，深受人民群众喜爱的南溪水乡文化旅游品牌。

项目通过农业与水经济产业融合带动南溪镇整体经济发展。深入挖掘水经济潜力，以水为媒、兴水之利，探索出一条绿色水经济新业态的发展之路。以农业发展、农村稳定、农民增收为目标，以实施乡村振兴战略为总抓手，立足实际，依托区位、资源优势，通过产业升级、镇圩环境完善、交通优化、农业基础服务设施完善、宣传推广，助力农业产业发展，创新水经济业态，大力培育特色优势农业产业，加快转变农业发展方式，农业质量效益明显提升，农民持续稳定增收。

（三）项目情况

项目名称：普宁市南溪水乡田园水经济产业融合建设项目；

项目建设内容以及规模：

1) 升级改造 2700 亩农田配套基础设施，建设休闲农业产业园 409 亩，改造机耕路 7000 平方米、灌溉渠 3200 米，游步道 12 千米；

2) 新建农产品展销中心 2000 平方米；

3) 乡村河道环境整治 16 千米建成休闲农业配套基础设施；

4) 配套乡村农业服务用房 1500 平方米、升级改造产业路约

3700 米、停车场 3 个车位 1100 个、充电桩 260 个。

收益来源：休闲农业产业园出租、农产品展销中心出租、乡村农业服务用房出租、水域岸线有偿使用收入、停车场、充电桩、广告收入。

项目建设规模及内容：项目分三期实施，三期打造：

一期工程建设包括中兴路沿线工程、南溪水乡东线美丽河道整治、圩镇客厅及综合农贸市场（农产品展示展销中心）、普河桥头至新溪段道路整治、东河桥至新溪村道路拓宽改造及配套项目、南溪水乡综合服普宁市南溪水乡田园水经济产业融合建设项目务中心（乡村农业服务用房）周边环境整治等；

二期工程建设包括杨石魂山林改造、老方至钟堂美丽河道整治、新方村夜游文创休闲展示空间、南溪水乡西线玉濠村周边环境整治、南溪水乡西线美丽河道整治等；

三期工程包括北溪生态农业园、新溪村传统农业文化园、大潭康养休闲农业园等。

项目建设期：约 30 个月，从 2024 年 6 月至 2026 年 12 月。

项目总投资：项目总投资 28648.79 万元，其中：建安费 22456.94 万元。

资金来源：项目建设总投资为 28648.79 万元，所需资金除申请上级专项债券和专项资金外，不足部分由南溪镇政府统筹解决。拟申请地方政府专项债券 22000.00 万元，其中第一年申请

地方政府专项债券 13000.00 万元，第二年申请地方政府专项债券 9000.00 万元。

（四）项目立项情况或实施依据

2024 年 11 月 27 日，普宁市发展和改革局《关于调整普宁市“百千万工程”南溪水乡文化旅游建设项目可行性研究报告的批复》，（揭普发改投审[2024]201 号）。

（五）责任主体

项目实施单位、主管部门以及资产归属管理部门均为普宁市南溪镇人民政府。

名称：普宁市南溪镇人民政府

统一社会信用代码：11445281007033315K

住所：普宁市南溪镇钟南路

负责人：陈伟庆

该项目总投资 28648.79 万元，项目资产权属性质为政府资产，具体归属责任主体为行政单位。该项目资金投入后，对应资产形成的国有资产所产生的收益按规定上缴财政。同时在发债年限内不会使用该项目资产进行抵押、质押等其他违规行为。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：普宁市南溪水乡田园水经济产业融合建设项目是揭阳市实现跨越发展的要求，符合揭阳市的总体规划，整治美丽宜居农村环境、促进南溪水乡经济发展的重要举措。满

足普宁市水农旅产业布局优化的需要普宁市南溪水乡田园水经济产业融合建设项目建成后将会有效促进揭阳市水农旅业的产业结构的调整和优化，是一二三产融合发展的需要。

本项目通过农业与水经济产业融合带动南溪镇整体经济发展。坚持人与自然和谐共生、建设美丽中国，加强农村人居环境整治、推进宜居宜业的美丽乡村，实施乡村振兴战略、全面建成小康社会，立足于广东省新时代经济强省、南溪镇原生态水乡资源及悠久深厚的历史人文的优势，通过项目的建设，完善南溪镇基础设施建设，改善农村人居环境，完善南溪水乡环境品质及配套设施，最终让人民群众获得归属感、认同感、幸福感、安全感。

（二）经济效益分析：本项目的建设改善村庄公共环境，是符合农村人居环境整治的需求的。同时本项目的建设过程和后期运营过程可除为当地提供大量就业机会，吸收下岗职工与闲置人口再就业，促进当地经济的繁荣发展和社会稳定。

（三）社会效益分析：本项目的实施有利于助推区域发展，响应国家乡村振兴和全域旅游战略的实施。休闲农业、农村旅游延伸了农业服务的范围，拓展了农业概念，使农业的投入产出更加合理，进而改变了农业产业化形态，为现代农业发展提供了推动力，增加了农民收入，响应了国家乡村振兴战略。农村休闲、农业旅游一方面是当地充分利用了水乡自然资源，并得以更好的优化调整了农业产业结构链、农业产业化生态链，另一方面也带

动了乡村旅游、运输、人力资源、经济农业等方面的发展。对区域经济文化发展以及地方经济文化发展具有重要的意义。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（1）《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304号）；

（2）《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

（3）《中华人民共和国乡村振兴促进法》（2021年4月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过）；

（4）《揭阳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（5）《中共中央、国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（2018年中央一号文件）；

（6）《国务院办公厅关于改善农村人居环境的指导意见》（国办发〔2014〕25号）；

（7）《国务院办公厅关于促进全域旅游发展的指导意见》（国办发〔2018〕15号）；

（8）《国务院关于实行最严格水资源管理制度的意见》（国发〔2012〕3号）；

(9) 《广东省促进全域旅游发展实施方案》（2018 年 7 月 27 日）；

(10) 《广东省“十四五”旅游业发展规划实施方案》（2022 年 12 月 16 日）；

(11) 广东省人民政府《关于全面推进农房管控和乡村风貌整治的指导意见》（粤府〔2020〕43 号）等；

(12) 中共广东省委广东省人民政府关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的实施意见；

(13) 《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（粤府〔2021〕28 号）；

(14) 《广东省小城镇（圩镇）品质整治指引》粤建村〔2022〕96 号；

(15) 《汕潮揭都市圈发展规划》（2023 年 10 月 25 日）；

(16) 《揭阳市加快乡村旅游发展实施方案》（2018 年 12 月 29 日）；

(17) 《揭阳市促进全域旅游发展实施方案》（2018 年 12 月 29 日）；

(18) 《揭阳市全域旅游发展总体规划》（2018-2035 年）；

(19) 《揭阳市文化旅游体育发展改革“十四五”规划》（2022 年 1 月 14 日）；

(20) 揭阳市普宁南溪水乡田园水经济试点项目实施方案初步成果。

(21) 其他相关标准与规范；

(22) 建设单位提供的其它相关资料。

2. 标准规范

(1) 《环境卫生技术规范》GB51260-2017；

(2) 《村庄整治技术标准》GB/T50445-2019；

(3) 《美丽乡村建设指南》GB/T32000-2015；

(4) 《美丽乡村建设评价》GB / T37072-2018；

(5) 《全国农村环境连片整治工作指南》（环办〔2010〕178号）；

(6) 《乡村绿化技术规程》LY/T2645-2016；

(7) 《环境卫生设施设置标准》CJJ27-2012；

(8) 《乡村公共服务设施规划标准》CECS354：2013；

(9) 《室外排水设计规范》GB50014-2006（2016年版）；

(10) 《建筑给水排水设计规范》GB50015-2019；

(11) 《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）；

(12) 《农村防火规范》GB50039-2010；

(13) 《农村居住建筑节能设计标准》GB/T50824-2013；

(14) 《村镇环境卫生设施规划标准》GB50337-2016；

(15) 《城镇道路路面设计规范》CJJ169-2012；

- (16) 《城镇道路工程施工与质量验收规范》CJJ1-2017;
- (17) 《城镇道路养护技术规范》CJJ36-2016;
- (18) 《村镇道路照明工程施工及验收规程》CJJ89-2016。

3. 项目总投资

项目总投资 28648.79 万元，建安费 22456.94 万元。

表项目投资估算表（单位：万元）

序号	投资估算项目名称	总金额
1	工程建安费用合计	22456.94
2	工程其他费用	6191.85
项目总投资		28648.79

（二）筹措方案

1. 市场化融资资金筹措：无。

2. 地方政府债券资金筹措：拟申请地方政府专项债 22000.00 万元（其中用作项目资本金 0 万元），其中第一年申请地方政府专项债券 13000.00 万元，第二年申请地方政府专项债券 9000.00 万元。

3. 非融资资金筹措：由地方政府资金配套或者单位自筹 6648.79 万元。具体如下表：

表项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化 融资资金		非融资资金						地方政府专项债券融资		
		已到位 金额		已到位 金额	单位自有 资金	其中：已 到位金额	财政性资 金	其中：已 到位金额	其他	其中：已 到位金额	本次发行 金额	以前发行 金额	计划以后 发行金额
合计	28648.79						6648.79	2850			500	3000	18500
2025 年	13000						2850	2850			500	3000	9500
2026 年	15648.79						3798.79						9000

（三）项目实施安排

项目 2024 年 9 月开工，预计竣工时间为 2026 年 12 月。

普宁市“百千万工程”南溪水乡文化旅游建设项目(一期)普宁市南溪水乡东线建设工程项目进度如下：

1. 第一篇：南溪水乡游客综合服务中心周边环境进行整治主要完成游客综合服务中心主体建筑、结构、给排水、电气和暖通工程面积 2093.52m²，广场铺装约 1500m²，绿化工程 2200m²，清表 8000m²等项目工程；

2. 第二篇：美丽河道项目水上打松木桩约 3.5 公里，完成篮兜广场铺装 1800m²、栏杆 900m、庭院灯 70 盏及道路工程 200m，南溪镇农贸市场 400m²；完成外立面翻新约 16000m²，水上舞台整体 150m²。

3. 第三~五篇：征地尚未解决；

4. 第六篇：东河桥至新溪村道路工程路面病害处理 C35 混凝土板 300m²，15cm 石屑基层 300m²，两侧人行道垫层 10cm 石屑 2000m²，15cm C20 混凝土基层 2450m²，路侧石安装 2400 米，人行道砖铺设 1800m²。

普宁市“百千万工程”南溪水乡文化旅游建设项目(二期)普宁市南溪水乡西线建设工程项目进度如下：

1. 第一篇：杨石魂山体改造主要完成停车场场地平整（其他工作范围征地尚未解决）。

2. 第二篇：老方村、钟堂村美丽河道整治主要完成打松木桩约 180 米，完成清表 6561 平方、种植土回填 1970 立方，种植地被 4445 平方。

3. 第三篇：新方村夜游文创休闲展示空间主要完成清表 19449 平方、地形修坡 7448 立方、种植土回填 5834 立方、石板铺设 4186 平方、文创基地与集市打基础桩 1440 米、排水管道 571 米、检查井 16 座、种植乔木 138 棵、种植灌木 418 平方、种植台湾草 16558 平方、场地硬化 106 平方、喷淋管道 3356 米。

4. 南溪水乡西线民宿区周边环境整治主要完成清表 15207 平方、地形堆坡 2702 立方、挖沟槽土方 1632 立方、清淤 10395 立方、新建灌溉渠 500 米、水泥搅拌桩 1980 米、路基换填 9388 平方。

5. 第五篇：南溪水乡西线美丽河道整治主要完成清表 36222 平方、打松木桩 936 米、外立面 1626 平方、玉濠桥灌注桩 420 米。

（四）债券资金用途

本次申请 2025 年广东省政府专项债资金 500.00 万元，用于普宁市南溪水乡田园水经济产业融合建设项目工程进度款。

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算

根据普宁市南溪镇人民政府提供的项目立项文件、可研报告及其他资料。项目于 2026 年 12 月项目竣工验收后开始运营。

本项目预期产生的净现金流入：本项目预期会产生是场地租金收入、停车场收费收入、农贸市场租金收入、船票收入等。假设上述收益对应的政府性基金收入等能购合理保障偿还融资本金和利息。

项目假设的条件：

(1) 项目能如计划竣工交付，第一、二、三年为建设期，第四年开始运营；（2）预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；（3）根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还本次发债；（4）建设期需偿还的债券利息由财政先行垫付。

1、项目预期收益情况

根据普宁市南溪镇人民政府提供的项目立项文件、可研报告及其他资料，本项目收入来源主要是停车场收费收入、船票收入、农产品展示展销中心摊位出租收入、共享自行车租赁场地收入、码头服务中心租赁收入、光储发电收入、场地租金收入、大型落地/立柱广告牌收入、水吧、夜市摊位租金收入、广告位出租收入、客厅租赁收入、停车场充电桩场地收入等其他收入。项目收入测算如下：

项目收入测算						
序号	项目	单位	单价	数量	使用率(出租率)	年收入(投产第一年)(万元)
1	停车场收费收入	元/个·天	10	533	90%	350.18
2	船票收入	元/张·年	5	500000	100%	250.00
3	农产品展示展销中心摊位出租收入	元/㎡·月	70	1965	100%	165.06
4	共享自行车租赁场地收入	元/个月	300	700	60%	151.20
5	码头服务中心租赁收入	元/㎡·月	100	1200	95%	136.80
6	光储发电收入	元/㎡·天	5	800	90%	131.40
7	场地租金收入	元/㎡·月	10	12000	90%	129.60
8	大型落地/立柱广告牌	万元/年·块	50000	25	95%	118.75
9	水吧、夜市摊位租金收入	元/㎡·月	150	760	80%	109.44
10	广告位出租收入	元/个月	500	150	90%	81.00
11	客厅租赁收入	元/㎡·月	100	600	95%	68.40
12	停车场充电桩场地收入	元/㎡·月	400	53	80%	20.35
13	财政补贴收入	/	0	0	0%	0
14	合计					1712.18

取价依据：

(1) 场地租金收入

本项目场地租金参考项目区周边土地出租单价为依据，具体如下：

普宁市池尾街道钟潭村南环城路西侧残渣污泥管理所南侧的集体土地使用权出租招标会，现将有关事项公告如下：

招标单位：普宁市池尾街道钟潭村村委会。

此次招标标的：钟潭村普宁市南环城路西侧残渣污泥管理所南侧的集体土地面积为2400平方米的使用权（下统称租赁物，具体面积以现状为准），租赁物的租金评估起租价计316800元/年。

租赁期限：该租赁物租期为10年，即租期自租赁合同签订之日起计10年。

综上所述，项目区周边土地出租单价为 11 元/平方米·月，本项目以谨慎为原则，设定本项目场地租赁价格为 10 元/平方米·月。

（2）农产品展示展销中心摊位出租收入

本项目农产品展示展销中心摊位租金参考项目区周边农贸市场摊位出租单价为依据，具体如下：

普宁市麒麟镇姚厝围村农贸交易市场项目招租招标公告

经本村村民代表大会表决通过并报镇有关部门核准，本村委会拟对辖区内农贸交易市场项目招租进行公开招标，现将有关事项公告如下：

一、招标标的

权属人为普宁市麒麟镇姚厝围村村民委员会，本次面向社会进行公开招标，招租情况如下：

2. 摊位共14个

- (1)摊位17号，面积2.01平方米，标底价为每年1900元；
- (2)摊位18号，面积2.01平方米，标底价为每年1900元；
- (3)摊位19号，面积2.06平方米，标底价为每年2500元；
- (4)摊位20号，面积2.06平方米，标底价为每年2500元；
- (5)摊位21号，面积2.05平方米，标底价为每年1900元；
- (6)摊位22号，面积2.05平方米，标底价为每年1900元；
- (7)摊位23号，面积2.05平方米，标底价为每年1900元；
- (8)摊位24号，面积2.05平方米，标底价为每年2500元；
- (9)摊位25号，面积2.05平方米，标底价为每年2500元；
- (10)摊位26号，面积2.05平方米，标底价为每年2500元；
- (11)摊位27号，面积2.01平方米，标底价为每年1900元；
- (12)摊位28号，面积2.01平方米，标底价为每年1900元；
- (13)摊位29号，面积2.01平方米，标底价为每年2500元；
- (14)摊位30号，面积2.01平方米，标底价为每年2500元。

以上农贸交易市场各档口、摊位及各起标点经深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司评估，并由村“两委”干部会议及村民代表大会表决通过，界限清楚，无任何权属纠纷。

综上所述，项目区周边农贸市场摊位出租单价均在 77 元/平方米·月-101 元/平方米·月，本项目以谨慎为原则，设定本项目农贸市场摊位出租单价为 70 元/平方米·月。

(3) 机动车停车位收费

本项目机动车位数量为 533 个。

本项目机动车停车位收费参考《普宁市实行政府定价的经营服务性收费目录清单》文件的停车位收费标准计取，具体如下：

收费单位：市天泽停车场服务有限公司（普宁高铁站停车场）

收费标准：

- 1、小型车辆（20座及20座以下，限载2吨及2吨以下货车）停放服务收费标准：15分钟以内（含15分钟）免费，15分钟以上至3小时（含3小时）5元/辆·次，3小时以上至6小时（含6小时）10元/辆·次，6小时以上至9小时（含9小时）15元/辆·次，9小时以上至12小时（含12小时）20元/辆·次，12小时以上至24小时25元/辆·次（24小时内收费最高不超过25元/辆）；
- 2、免收机动车停放服务费的车辆：（一）军警车辆、实施救助的医院救护车、市政工程抢修车辆；（二）法律法规规章规定的其他应当免收机动车停放服务费的车辆。

综上所述，考虑到本项目停车场布置于游船码头内，基于谨慎性原则，本项目单个车位每日每次收入拟定为 10 元/车位收费标准，每日周转次数 2 次，运营期使用率首年按 90%计算，运营期内单个车位每日停车收费不做涨幅。

（4）船票收入

本项目游船票参考现有南溪水乡船票价格为依据，具体如下：

南溪水乡

售票窗口

项目	路线/内容	收费标准			备注
		单人票	包船价	补票价格 (超出6人)	
纯游船	日游 大港码头-蓝兜双忠古庙-新溪古村落-北溪村-野鸭豆腐公-红沟溪-大港码头 (全程7.5公里) 时长: 约60分钟	60元/成人 30元/儿童	300元/船 (含6人)	50元/成人 25元/儿童	除婴儿免费外 大人、儿童 均在收费标准内 1.2米以下按儿童票收费
	夜游 大港码头-老方村-龙溪-新方-老方村-大港码头 (全程6公里) 时长: 约50分钟				
游船+十里桃花	大港码头-蓝兜双忠古庙-新溪古村落-北溪村 (全程5.6公里) 时长: 约50分钟 十里桃花开心农场 (上岛游玩) -大港码头 (乘坐观光车或游船返回)	/	430元/船 (含6人)	70元/成人 35元/儿童	
游船茶叶	①包船赠送茶叶1包 (游船内提供热水、茶具) ; ②如需另购茶叶20元/包; ③购买单人票不含茶叶需另购				

普宁市吉之旅旅游资源开发有限公司

船票售出
恕不退换

船票售出
恕不退换

综上所述，南溪水乡船票价格根据游线的长短进行定价，本项目以谨慎为原则，船票收费标准暂按 5 元/张·年考虑，暂不考虑船票价格涨幅。运营期首年游船消费人次按照景区游客量的 40% 计算，后续逐步按上涨 1.05 的比例进行计算游客量。

2、运营成本预测

该项目运营成本包括工资及福利费、外购原材料费、维修和保养费以及管理费用、折旧费等；运营成本符合行业、市场标准；运营成本测算有明细构成且运营成本明细与项目运营情况密切相关。

项目的成本及相关税费主要包括付现运营成本、融资成本等，具体如下：

（1）付现运营成本

本项目付现运营成本主要包括：办公及管理费、人工成本、维护成本等。

（1）人员工资福利费

本项目在运营期暂定人员为 30 个，每月工资为 4000 元/月。

（2）材料等相关费用

本项目材料等相关费用暂定为项目基期年收入（第一年收入）的 1%。

（3）日常修理费

本项目日常修理费暂定为投资估算的 1%。

(5) 管理、销售等费用

管理、销售等费用暂定为以上成本的 10%。

项目成本明细表（单位：万元）

序号	债券存续期	2027 年
1	人员工资福利费	144.00
2	材料等相关费用	17.12
3	日常修理费	286.49
4	管理、销售等费用	27.24
成本合计		474.85

3. 项目损益情况

项目专项收入预测表

单位：万元

项目 年度	年运营收入 总额	年运营成本	年收益
第 1 年	-	-	-
第 2 年	-	-	-
第 3 年	1712.18	474.85	1237.33
第 4 年	1797.79	484.30	1313.49
第 5 年	1887.68	494.05	1393.63
第 6 年	1982.06	507.95	1474.11
第 7 年	2081.16	523.19	1557.97
第 8 年	2185.22	538.88	1646.34
第 9 年	2294.49	555.04	1739.45

第 10 年	2409.21	571.69	1837.52
第 11 年	2529.68	588.85	1940.83
第 12 年	2656.15	606.52	2049.63
第 13 年	2788.95	624.71	2164.24
第 14 年	2928.39	643.45	2284.94
第 15 年	3074.82	662.76	2412.06
第 16 年	3228.56	682.64	2545.92
第 17 年	3390.01	703.12	2686.89
第 18 年	3559.52	724.22	2835.3
第 19 年	3737.51	745.94	2991.57
第 20 年	3924.37	768.32	3156.05
第 21 年	4120.58	791.37	3329.21
第 22 年	4326.61	815.11	3511.5
第 23 年	4542.92	839.56	3703.36
第 24 年	4770.07	864.74	3905.33
第 25 年	5008.58	890.68	4117.9
第 26 年	5259.02	917.40	4341.62
第 27 年	5521.98	944.92	4577.06
第 28 年	5798.08	973.27	4824.81
第 29 年	6087.99	1002.46	5085.53
第 30 年	6392.39	1032.53	5359.86
第 31 年	6712.02	1063.50	5648.52
合 计	106707.99	21036.02	85671.97

（二）融资收益平衡情况

普宁市南溪水乡田园水经济产业融合建设项目计划总融资金额 22000.00 万元（2025 年 8 月本次计划发行广东省政府专项

债券(三十三期)融资 500.00 万元,30 年期,假设利率为 4.20%),出于谨慎性原则,假设融资利率均为 4.20%,债券期限:30 年,每半年支付利息,第 30 年年末偿还本金。应还本付息情况如下:

普宁市南溪水乡田园水经济产业融合建设项目

还本付息情况表

单位:万元

年度	期初本金 金额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
第 1 年	0	13000		13000	4.20%	546.00	546.00
第 2 年	13000	9000		22000	4.20%	924.00	924.00
第 3 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 4 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 5 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 6 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 7 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 8 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 9 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 10 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 11 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 12 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 13 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 14 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 15 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 16 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 17 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 18 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 19 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 20 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 21 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 22 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 23 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 24 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00

第 25 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 26 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 27 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 28 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 29 年	22000			22000	4.20%	924.00	924.00
第 30 年	22000		13000	9000	4.20%	924.00	13924.00
第 31 年	9000		9000	0	4.20%	378.00	9378.00
合 计		22000	22000			27720.00	49720.00

3、融资收益平衡情况

根据融资项目覆盖专项债券存续期内运营收入与成本费用测算数据以及项目债券融资成本，融资项目运营期内的现金流量情况如下表所示，表明融资项目的收入与支出能够实现总体平衡。

融资项目运营期内项目现金流测算表

金额单位：人民币万元

年度	项目现金流入	项目现金流出	净现金流量	累计现金流量	备注
第 1 年	0.00	546.00	-546.00	-546.00	
第 2 年	0.00	924.00	-924.00	-1470.00	
第 3 年	1712.18	1398.85	313.33	-1156.67	
第 4 年	1797.79	1408.30	389.49	-767.18	
第 5 年	1887.68	1418.05	469.63	-297.55	
第 6 年	1982.06	1431.95	550.11	252.56	
第 7 年	2081.16	1447.19	633.97	886.53	
第 8 年	2185.22	1462.88	722.34	1608.87	
第 9 年	2294.49	1479.04	815.45	2424.32	
第 10 年	2409.21	1495.69	913.52	3337.84	
第 11 年	2529.68	1512.85	1016.83	4354.67	
第 12 年	2656.15	1530.52	1125.63	5480.30	
第 13 年	2788.95	1548.71	1240.24	6720.54	
第 14 年	2928.39	1567.45	1360.94	8081.48	

第 15 年	3074.82	1586.76	1488.06	9569.54	
第 16 年	3228.56	1606.64	1621.92	11191.46	
第 17 年	3390.01	1627.12	1762.89	12954.35	
第 18 年	3559.52	1648.22	1911.30	14865.65	
第 19 年	3737.51	1669.94	2067.57	16933.22	
第 20 年	3924.37	1692.32	2232.05	19165.27	
第 21 年	4120.58	1715.37	2405.21	21570.48	
第 22 年	4326.61	1739.11	2587.50	24157.98	
第 23 年	4542.92	1763.56	2779.36	26937.34	
第 24 年	4770.07	1788.74	2981.33	29918.67	
第 25 年	5008.58	1814.68	3193.90	33112.57	
第 26 年	5259.02	1841.40	3417.62	36530.19	
第 27 年	5521.98	1868.92	3653.06	40183.25	
第 28 年	5798.08	1897.27	3900.81	44084.06	
第 29 年	6087.99	1926.46	4161.53	48245.59	
第 30 年	6392.39	14956.53	-8564.14	39681.45	
第 31 年	6712.02	10441.50	-3729.48	35951.97	
合计	106707.99	70756.02	35951.97	-	

项目专项收益预表：

单位：万元

项目	金额
(1) 项目专项收入	106707.99
(2) 项目专项成本	21036.02
(3) 项目专项收益	85671.97
(4) 专项债融资本金	22000.00
(5) 专项债利息合计	27720.00
(6) 专项债融资本息合计 (6) = (4) + (5)	49720.00
(7) 本息覆盖倍数 (7) = (3) / (6)	1.72

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为 85671.97 万元，本息覆盖倍数为 1.72，综上所述，项目收益完全可以覆盖融资本息。

（三）总体评价

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性的因素中，预期项目收益的变动对本项目的影响最为重要，本着保守性原则，下面对预期项目收益情况向下波动（下浮 10%和 20%）进行敏感性分析。

项目自身收益的 90%、80%作为项目收益情况下的本息覆盖倍数计算如下表：

项目自身收益的90%、80%作为项目收益情况下的本息覆盖倍数计算

单位：万元

项目	预期项目收益变动		
	预期项目收益的100%	预期项目收益的90%	预期项目收益的80%
预期收益	85671.97	77104.77	68537.58
债券本息	49720.00		
本息覆盖倍数	1.72	1.55	1.38

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，2025 年广东省专项债券普宁市南溪水乡田园水经济产业融合建设项目以 22000.00 万元债券发行计划为基础；运营后，本项目预计可达到的债券本息资金覆盖率为 1.72 倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。如项目假设条件发生变化，本项目发行的专项债券

仍可以由政府调整项目资本金比例保障还本付息。目前，普宁市南溪水乡田园水经济产业融合建设项目专项债券项目融资平衡情况已经过普宁市普兴会计师事务所（普通合伙）的专项评价，不能偿还债券本息的风险较低。

综上所述，根据资金平衡测算分析，基本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入预测、收益预测等进行的分析评价，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各种假设前提下，把本次评价的广东省揭阳市普宁市南溪水乡田园水经济产业融合建设项目，预测项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。专项债到期时如项目假设条件发生变化，本项目发行的专项债券仍可以由政府调整项目资本金比例保障还本付息。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本次计划发行 2025 年广东省政府专项债券（三十三期）广东省揭阳市普宁市南溪水乡田园水经济产业融合建设项目总融资金额 500.00 万元。发行利率假设为 4.20%，30 年期，每半年支付一次利息，第三十年年末偿还本金。

（二）债券资金管理

专项债券资金核算和账户按照国家相关规定管理，其中组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。专项债券对应

的项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，应按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。项目主管部门、项目单位根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。项目单位按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理。收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理。

（三）职责分工

普宁市财政局负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息等存续期管理。普宁市财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同普宁市南溪镇人民政府加强专项债券项目对应资产管理。

普宁市南溪镇人民政府负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。普宁市南溪镇人民政府应当认真履行项目建设、运

营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。及时组织将项目形成的资产进行资产登记管理。

普宁市南溪镇人民政府负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

针对上述风险采取控制措施如下：

1. 落实施工规划明确施工责任，确保工程进度按计划如期实施，强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，杜绝质量问题影响工程进度；
2. 充分考虑项目建设的特点，对项目基础设施建设进行周密

的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决；

3. 加强资金管理，对债券资金流向做全流程监督，确保债券资金用于项目建设，项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息。

（二）还款保障措施

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，及时逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金。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。