

2026 年广东省政府专项债券（二十七期）

汕头市南澳县后宅镇乡村振兴示范片区

及配套设施建设项目

专项债券项目募投报告

实施单位盖章：南澳县后宅镇人民政府

主管部门盖章：南澳县后宅镇人民政府

市（县、区）财政局盖章：南澳县财政局

2026 年 6 月

目 录

一、项目基本情况.....	1
（一）项目所处区域财政经济情况.....	1
（二）本地社会发展规划和行业相关规划.....	1
（三）项目情况.....	3
（四）项目立项文件或实施依据.....	5
（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.....	8
（三）社会效益分析.....	9
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	10
（一）投资估算.....	10
（二）筹措方案.....	11
（三）项目实施安排.....	14
（四）债券资金用途.....	14
四、项目收益与融资平衡情况.....	15
（一）项目预期成本收益.....	15
1. 项目收入测算.....	15
2. 项目成本及相关税费.....	20
3. 项目损益情况.....	22
（二）融资收益平衡情况.....	23
（三）总体评价.....	25
五、专项债券管理.....	27
（一）债券资金概况.....	27
（二）债券资金管理.....	27
（三）职责分工.....	28
六、项目风险控制.....	30
（一）潜在风险及控制措施.....	30
（二）还款保障措施.....	31

七、其他需要说明事项..... 31

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

全县经济总量稳步增长，2025 年地区生产总值 43.28 亿元，累计增长约 12.4%。一般预算收入持续提升，2025 年增长尤为显著，同比增长 40.8%。政府性基金支出同步扩大。政府性基金支出由 2023 年的 2.42 亿元连续增至 2025 年的 4.44 亿元，三年接近翻番。

表 近三年南澳县财政经济情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	38.5	42.66	43.28
一般预算收入（亿元）	1.43	1.47	2.07
政府性基金收入（亿元）	2.10	2.02	3.41
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.19	0.16	1.41
政府性基金支出（亿元）	2.42	3.32	4.44
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.07	0.28	1.14

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

根据《南澳县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》（下文简称《十四五规划》），建议指出“十四五”时期是南澳在新发展阶段实现高质量发展的关键时期，全面分析南澳发展面临的机遇和挑战，认真思考谋划，包括全面建成小康社会、“十四五”时期经济社会发展的指导方针

和主要目标、加快产业融合发展、立足国内大市场在融入新发展格局中找准新增长点、更高起点推进改革开放持续增强高质量发展活力、推动绿色发展、全面推进乡村振兴和多领域推进文明建设等多个方面规划建议。

南澳县旅游观赏价值高，农业发展基础条件突出，种植面积大，种类多且知名度较高，主要服务后宅及周边区域，也能辐射周边各区市县。南澳县是广东唯一的海岛县，也是中国海岛县（区）中唯一的国家 4A 级旅游区。

南澳县后宅镇周边旅游资源丰富，蓝天、碧海、绿岛、金沙、白浪是南澳生态旅游的主色调，登海岛、住海滨、沐海风、浴海水、品海鲜是各方朋友上岛旅游的开心选择，在本次设计基地周围有许多各式各样的旅游点，覆盖范围较广，能为该地游客提供各式各样的不同体验。根据南澳县统计年报数据显示，2015 年至 2023 年全县旅游人数由 455 万增加到 982.29 万，呈逐年大幅增加态势，旅游业较发达，市场前景较好，在国内各地均有较强的市场竞争力。

本项目拟整合后宅镇西山片区、港畔片区及周边村落和澳角底片区资源形成连片效应，打造特色鲜明的海岛生态旅游示范基地旅游项目。充分利用后宅镇各片区基本农田、自然村落、建设用地、宅基地、林地等资源，引进现代化、数字化种植技术，开

发建设集农业耕种、休闲采摘、特色民宿、亲子旅游、高科农业研发及科普教育基地等功能于一体的休闲综合体验项目。

（三）项目情况

1. 项目性质

本项目属于有一定收益的公益性项目。项目兼具公益性与经营性双重属性：公益性方面，主要体现在完善区域基础设施、改善人居环境、提升公共服务水平、保护生态环境等方面；经营性方面，通过数字农业观光、农旅体验、休闲服务等业态运营获得稳定收益，可实现项目自身部分资金平衡，符合国家关于鼓励社会资本参与有一定收益公益性项目建设的政策导向。

2. 项目具体位置

项目位于汕头市南澳县后宅镇，建设范围包含西山农村、西山盐村、港畔片区和隆云路段片区

3. 主要技术标准

建筑工程：严格执行《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB 50300-2013）及相关专业验收规范

市政工程：执行《城镇道路工程施工与质量验收规范》（CJJ 1-2008）、《城市绿化工程施工及验收规范》（CJJ 82-2012）等

农业设施工程：执行《温室结构设计荷载》（GB/T

18622-2002）、《连栋温室建设标准》等行业标准

环境保护工程：执行《污水综合排放标准》（GB 8978-1996）、《大气污染物综合排放标准》（GB 16297-1996）等

4. 具体建设内容及主要工程量

项目主要建设内容包括后宅镇西山休闲综合体中心区域、后宅镇西山休闲综合体周边配套区域、周边村落与港畔片区老式民居改造、后宅镇隆云路段片区四个部分组成：

1. 后宅镇西山休闲综合体中心区域：包括高科农业种植区，利用已流转的基本农田建设高标农田；生态停车场利用现有的西畔公园改造成集散公园和停车场，占地面积 10 亩；数字农业观光展示区建设番茄种植温室 3840 平方米、空中草莓温室 3840 平方米等。

2. 后宅镇西山休闲综合体周边配套区域：包括儿童活动区、游客服务中心、环湖步道、草坪、农旅屋等。

3. 周边村落与港畔片区对老式民居进行改造。

4. 后宅镇隆云路段片区，面积 15 亩，包括建筑外立面改造、基础设施配套完善以及环境整治。

5. 提供的公共产品和服务内容

农业生产服务：提供高标准农田种植示范、数字农业技术推广、农产品展示与销售等服务，带动当地农业产业升级

休闲旅游服务：提供农业观光、果蔬采摘、亲子游乐、休闲度假、科普教育等多元化农旅体验服务

公共基础设施服务：提供生态停车、游客集散、公共卫生、休憩空间等公共服务设施

人居环境改善服务：通过民居改造、道路提升、环境整治等工程，改善当地居民的居住条件和生活环境

就业与增收服务：通过项目运营创造就业岗位，带动当地居民参与旅游服务和农产品销售，增加收入

7. 项目工程方案

本项目工程方案依据《南澳县后宅镇西山休闲综合体及周边配套提升项目可行性研究报告》编制，遵循“生态优先、因地制宜、功能复合、产村融合”的原则，统筹推进四个片区的工程建设。

8. 项目投资概况

本项目总投资为 15690.86 万元，其中，建安工程费 11844.00 万元，工程建设其他费用 2514.73 元，工程预备费 1332.13 万元。

（四）项目立项情况或实施依据

本项目已取得《南澳县发展和改革局关于南澳县后宅镇乡村振兴示范片区及配套设施建设项目建议书的批复》（南澳发改投审〔2022〕16 号）和《南澳县发展和改革局关于汕头市南澳县后

宅镇乡村振兴示范片区及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（南澳发改投审〔2022〕27号）。

（五）责任主体

项目主管单位为：南澳县后宅镇人民政府，项目实施单位为：南澳县后宅镇人民政府，资产持有单位为：南澳县后宅镇人民政府。主要的工作职能是：项目的统筹规划、建设管理、资金监管和资产移交等工作。

汕头市南澳县后宅镇人民政府作为项目主管单位负责本项目建设和管理，其基本信息如下。

项目主体情况

名称	汕头市南澳县后宅镇人民政府
统一社会信用代码	114405230070195136
住所	南澳县后宅镇育新路8号
负责人	黄立程
机构性质	机关

项目建成后及时将项目形成的资产按照约定的产权归属南澳县后宅镇人民政府，由南澳县后宅镇人民政府进行运营管理。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：

1. 项目有利于巩固南澳县旅游产业主导地位

旅游产业为南澳县的主导产业，根据统计资料显示，南澳生态旅游区成为 2020 年广东唯一一个进入全国人流指数排名前五的景区、两度登上央视新闻，高居马蜂窝旅游大数据“冬季新秘境”榜首，进岛游客、旅游综合收入连续四年保持两位数增长，连续六年荣获“广东省旅游综合竞争力十强县（市）”称号，成为汕头首个广东省全域旅游示范区。《十四五规划》指出要结合创建国家 5A 级旅游景区、实施乡村振兴等工作，推动城市环境品质提升工程和一批休闲旅游项目建设。

项目建设所提供的特色农产品售卖、农产品采摘售卖、特色民宿住宿、旅游衍生产品售卖、中小學生科普教育、团体党建团建、特色农产品交易中心等旅游相关服务将有利于旅游与传统渔农业进一步融合，促使乡村旅游蓬勃发展，巩固旅游产业主导地位。

2. 项目有利于落实乡村振兴战略

省委将县域经济提升到前所未有的高度并明确指出要把县域作为推动“一核一带一区”建设的重要阵地、融入双循环的重要单位、实施乡村振兴战略的重要一环，明确提出制定推动县

域高质量发展的政策，实施强县行动，推动县域产业发展提质，宜农则农、宜工则工、宜游则游。市委对奋力把汕头经济特区办得更好、办得水平更高，在新时代经济特区建设中迎头赶上，建设好汕头省域副中心城市，打造现代化沿海经济带重要发展极，在全面建设社会主义现代化国家新征程中奋力实现新定位新目标新任务作了重要部署；要求南澳加快创建国家 5A 级旅游景区、国家全域旅游示范区、国家森林康养基地，争当文旅体产业融合发展排头兵，打造生态经济发展新标杆。这为南澳破解制约高质量发展瓶颈提供了有利契机，在“双区驱动效应”“经济特区发展”作用的辐射带动下，位于现代化沿海经济带上的南澳将迎来重大发展机遇期和红利期。当前我国的旅游产业正从高速旅游增长阶段转向优质旅游发展阶段。

但是，当前南澳还面临诸多矛盾叠加、风险隐患增多的严峻挑战。发展动能不够有力，制约海岛旅游产业发展的季节性难题仍未彻底破解；旅游主导产业的拉动作用不够强劲，产业融合程度仍然不高；招商引资成效不明显，缺少牵动性大项目；发展质量效益亟待提高。本项目正是利用上述契机，致力于缓解上述问题，提升南澳特色旅游的巨大价值，以落实乡村振兴战略。

（二）经济效益分析：本项目的实施整合了后宅镇西山片区、港畔片区和澳角底片区资源形成连片效应，打造特色鲜明的海岛

生态旅游示范基地旅游项目，巩固了南澳县旅游产业主导地位，提升南澳特色旅游的巨大价值，全方位拉动片区经济增长，以促进落实乡村振兴战略，推进南澳北线示范带经济协同发展。

项目建成后，通过门票、停车场等多元化方式，将创造稳定且可观的经济效益，为项目的长期运营和发展提供坚实保障。同时，项目的实施还能改善项目影响区域的社会和自然环境，有效改善区域招商引资条件。

综上，本项目的建设具有良好的经济效益。

（三）社会效益分析：本工程的建设实施过程中，增加了对地区的建筑材料和劳动力的需求，提高了地区的国民生产总值，提高了居民的收入。在项目投入使用后，有利于提高所在地区的城市形象和完善村落基础设施，从而促进该地区发展，增加该地区的居民收入水平。

本工程的建设能够改善地区的人居环境、旅游基础设施、促进乡村振兴，地区居民在享受其带来的各方面的服务和便利时，间接提高居民生活水平和生活质量。

本工程的实施会造成就业机会的增加，项目投入使用后也会带动项目周边地区的规划发展，在一定程度上会扩大相关的第三产业的就业人数。因此对于就业的影响是良性的。

综上，本项目的建设具有良好的社会效益。

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

本项目投资估算编制范围包括建筑工程费用和设备及安装费，以及工程建设其他费和预备费。

投资估算参考下列取费标准，并根据市场价调整。

（1）《广东省建设工程计价依据（2018）》（粤建市〔2019〕6号）；

（2）《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016年版）；

（3）《建设工程工程量计价规范》（GB50500-2013）；

（4）《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》；

（5）《广东省市政工程综合定额（2018）》；

（6）《广东省通用安装工程综合定额（2018）》；

（7）《广东省建设工程概算编制办法（2014）》；

（8）国家和地方发布的有关工程建设其它费计费标准及要求；

（9）国内部分同类型项目投资情况；

（10）有关设备的市场询价；

（11）《基本建设项目建设成本管理规定》，财建[2016]504号；

(12) 工程勘察设计收费管理规定，计价格[2002]10号；

(13) 关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知，发改价格[2011]534号；

(14) 招标代理服务收费管理暂行办法，计价格[2002]1980号；

(15) 关于调整建设工程交易服务和电子招标投标服务收费标准的通知，深发改[2016]1066号；

(16) 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》，计价格[2002]125号。

2. 项目总投资

本项目总投资为 15690.86 万元，工程建设投资 11844.00 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	工程费用	11844.00
2	工程建设其他费用	2514.73
3	工程预备费	1332.13
项目总投资		15690.86

（二）筹措方案

项目共需筹措资金 15690.86 万元，项目资金来源于财政性资金和地方政府债券。

1. 市场化融资资金筹措：项目无市场化融资，资产无抵押。
2. 地方政府债券资金筹措：本项目计划发行广东省地方政府专项债券 8500.00 万元。2024 年已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）4500 万元，发行期限 20 年，融资利率 2.21%。本次计划发行政府专项债券融资 1000 万元，期限 10 年，预计融资利率 2.36%。上述债券利息均为半年一付，到期一次性还本。后续计划发行政府专项债券融资 3000 万元，限期 10 年，预计融资利率 2.36%，利息为半年一付，到期一次性还本。经测算，在债券存续期限内，应付本息合计 11433 万元。

非融资资金筹措：其余建设资金由南澳县财政局统筹安排。

表 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位 金额	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	8500	4500	0	0	0	0	0	0	0	0	1000	4500	3000
2024 年	4500	4500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4500	0
2026 年	4000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1000	0	3000

（三）项目实施安排

1. 整体建设计划

本项目采用“先核心后配套、先基础后提升、分期分批推进”的建设时序，总建设期为2年。优先实施后宅镇西山休闲综合体中心区域、后宅镇西山休闲综合体周边配套区域建设，确保项目整体功能逐步完善、效益逐步释放。

2. 已完成工作情况

截至目前，完成项目全部前期工作，具体包括：完成项目可行性研究报告编制及审批、项目初步设计及概算审批、项目施工图设计及审查、项目用地预审与规划选址手续、工程施工及监理单位招投标工作。

本项目已完成西山休闲综合体中心区域和西山休闲综合体周边配套区域的全部建设内容。上述两个片区工程已通过完成竣工验收手续，本项目主要收益来源均已具备运营条件。

周边村落与港畔片区工程已于2025年6月开工建设。整体项目预计将于2026年7月前完工。项目完工后将按照相关要求组织验收。

项目运营期为17年，于2027年1月正式运营，运营期至2043年12月，后续将持续运营。

（四）债券资金用途

本次计划安排专项债券资金1000万元，主要用于周边村落

与港畔片区工程工程进度款和其他费用。

表 债券资金用途情况（单位：万元）

资金用途	项目建设内容	支付金额
汕头市南澳县后宅镇乡村振兴示范片区及配套设施建设项目（周边村落与港畔片区工程）工程进度款和其他费用	北面村、港畔渔村、光明村、永兴村开展美丽宜居乡村建设，同时进行龙滨路旧城改造	1000
合计		1000

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

本项目收入主要来源于由南澳县特色农产品生态旅游园区门票收入、农产品采摘园门票收入、停车场收入组成，建设期内不参与运营，运营期收入合计约 26635.60 万元。其中：

（1）南澳县特色农产品生态园区门票收入

用于南澳县特色农产品种植的区域面积约为 423 亩，在此区域打造南澳县特色农业生态园，使其成为南澳旅游观光游览胜地，同时向前来游玩的旅客、社会或企业团体、中小學生提供农业科普教育服务，并收取生态园门票费用，根据市场询价，汕头市同类型生态园门票价格如下表：

区域同类生态园门票价格一览表

表 1.1-1

商业名称	区域	门票单价（元/人）
汕头绿梦生态园	金平区	45
金寿生态园	濠江区	30
丹樱生态园	濠江区	50

参考同类生态园门票最低定价，南澳县特色农产品生态旅游园区门票按 30 元/人定价。

截至 2026 年 5 月，南澳县范围内尚无其他同类农业生态观光园，本项目具有绝对的市场唯一性，不存在直接竞争，精准填补了市场空白，能够有效延长游客停留时间，提升旅游消费。

根据《2025 年南澳县人民政府工作报告》“2025 年入岛游客达 1154.7 万人次、旅游综合收入 46.7 亿元，五年年均增速分别为 8.1%、13.1%。”。参考粤东地区同类项目游客占比，绿梦生态园年游客量约 120 万人次约占汕头市 2025 年旅游总人数（约 1850 万人次）6.5%。印象潮乡·东华潮乡旅游景区年游客量约 80 万人次占潮南区 2025 年旅游总人数（1860 万人次）约 4.3%。综合考虑南澳县作为旅游热门地区，保守按南澳旅游人数 4% 计算，低于粤东地区同类项目 4%-7% 的平均占比。

预计参观人数=1154.7 万人次*4%=46.19 万人

经计算，日均游客数约为 1265 人。参考同类生态园日均接待游客数量为 2500 至 3000 人，为保障游客游玩体验且考虑园区

体量，限定生态园区日接待人数不超过 1200 人。按日均参观人数 1150 人。

预计每年门票收入：30 元/人*1150 人/日*365 日=1259.25 万元。

预计运营期间特色农产品生态园区门票收入合计 21407.25 万元

(2) 农产品采摘园门票收入

用于散客采摘的高标准农田示范区面积约 182 亩，在此区域打造农产品采摘园，主要种植即采即食的四季瓜果和小众的功能性蔬菜，应用微生物及物理防治的方法种植，确保产出的农作物口感鲜美，游客向采摘园区支付入园门票后可自行采摘，暂不考虑水果出售收入，根据市场询价，汕头果园采摘门票价格如下表：

同类项目门票价格一览表

表 1.1-2

果园名称	区域	品类	入园门票（元/人）
星旅庄园	龙湖区	柑橘	10
金寿生态园柠檬牧场	濠江区	杂果	26
潮府盛莲现代农业产业园	龙湖区	草莓	20

参考同类采摘园门票最低定价，农产品采摘园园区门票按 10 元/人计算。

参考南澳本地成熟项目的实际运营数据，2023 年南澳岛总游客 982 万人次，后花园接待游客约 20 万人次，实际转化率约为 2.04%；2024 年该数据仍保持稳定。同时三亚水稻国家公园作为典型的依附于滨海度假客流的农业主题景区，其年游客量（约 60-70 万人次）占三亚年过夜游客总量（约 2500 万人次）的比例约为 2.5%-3%。本项目作为南澳岛内新起步的农业园区，根据

《2025 年南澳县人民政府工作报告》“2025 年入岛游客达 1154.7 万人次、旅游综合收入 46.7 亿元，五年年均增速分别为 8.1%、13.1%。”。考虑特色农产品生态园区引流效应，取 2%作为初期渗透率，略低于后花园和三亚这一成熟运营多年的项目数据，年参观人数 23.09 万人次符合新项目起步期的合理预期，结论审慎。

同时参考粤东同类型游玩人数，金寿生态园柠檬牧场（汕头市濠江区）年参与采摘体验项目年人次约为 40 万人次。揭阳万竹园采摘区（揭阳市揭东区）参与采摘体验项目年人次约为 30 万人次，预估年参观人数 23.09 万人次远低于粤东同类型采摘园年参观人数，结论审慎。

农产品采摘园门票年收入= $23.09 \times 10 = 230.9$ 万元

预计运营期内高标准农田示范区门票收入合计 3925.30 万元。

（3）后宅镇西山休闲综合体中心区域停车场收入

本项目拟配建停车位 92 个，参考南澳钱澳湾度假区停车收费标准，收费标准为：小型车停放半小时以内免费，半小时后收费 15 元/辆次，24 小时最高收费标准为 15 元/辆次。按周转次数 2 次/日，停车位收益按 15 元/车位测算，停车位不满载运行按 70 个车位计算，本项目公共停车运营年收入为：

$70 \text{ 车位} \times 2 \text{ 次/日} \times 15 \text{ 元/车位} \times 365 \text{ 日} = 76.65$ 万元。

预计运营期内停车场收入合计 1303.05 万元。

综合各业态特点，项目建成后，预计运营期内收益约为 26635.60 万元。

项目收入测算明细表

单位:万元

收入年份	特色农产品 生态园区门票	农产品 采摘园 门票	停车场	合计
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年				
第 4 年	1259.25	230.90	76.65	1566.80
第 5 年	1259.25	230.90	76.65	1566.80
第 6 年	1259.25	230.90	76.65	1566.80
第 7 年	1259.25	230.90	76.65	1566.80
第 8 年	1259.25	230.90	76.65	1566.80
第 9 年	1259.25	230.90	76.65	1566.80
第 10 年	1259.25	230.90	76.65	1566.80
第 11 年	1259.25	230.90	76.65	1566.80
第 12 年	1259.25	230.90	76.65	1566.80
第 13 年	1259.25	230.90	76.65	1566.80
第 14 年	1259.25	230.90	76.65	1566.80
第 15 年	1259.25	230.90	76.65	1566.80
第 16 年	1259.25	230.90	76.65	1566.80
第 17 年	1259.25	230.90	76.65	1566.80
第 18 年	1259.25	230.90	76.65	1566.80
第 19 年	1259.25	230.90	76.65	1566.80
第 20 年	1259.25	230.90	76.65	1566.80
合计	21407.25	3925.3	1303.05	26635.6

2. 项目成本及相关税费

根据现行财务制度，本项目下的核算口径为付现成本，其构成项包括：工资及福利费、管理费用和税费，经测算，本项目运营期成本合计 5897.37 万元。主要成本测算说明如下：

（1）工资及福利费

项目建成后，运营单位人员 20 人，人员工资及福利费用参照汕头市平均工资水平，并考虑运营单位实际情况，暂按 5000 元/月计算，预计年工资及福利费 120 万元/年。预计运营期内工资及福利费合计 2040 万元。

（2）管理费用

鉴于农文旅行业平均水平、同类项目运营数据、本项目运营管理特点，中型农旅项目（年营业收入 5000 万-2 亿元）：管理费用率约为 7%-9%。同时参考国内旅游类上市公司（如天目湖、峨眉山等）公开年报数据，管理费用占营收比重普遍处于 7%-10% 区间。

本项目在测算管理费用时，充分考虑了运营初期管理成本较高的特点，未采用行业最低比例，而是取 8% 的中间偏上比例，体现了谨慎性原则。随着项目运营逐渐成熟，管理效率不断提高，实际管理费用率可能会有所下降，不会对项目收益与融资平衡产生不利影响。

本项目管理费用主要包括运营单位为管理和组织生产经营活动中发生的各项费用，包括农产品生态园区种植费用、运营单位经费、业务招待费等，按营业收入的 8% 计算。预计运营期内管理费用合计 2130.85 万元。

(3) 税费

本项目税费主要包括增值税和附加税。同时，增值税及附加仍按现行税法规定计算。其中门票收入（生态园区、采摘园）：属于“生活服务－文化体育服务”，税率 6%；停车场收入：属于“不动产经营租赁服务”，税率 9%。

附加税费率：城市维护建设税 7%（县城、镇）+教育费附加 3%+地方教育附加 2%=12%

其中：

增值税=含税收入/（1+增值税税率）*增值税税率

门票及采摘收入：1490.15 万元/（1+6%）*6%=84.35 万元

停车场收入：76.65 万元/（1+9%）*9%=6.33 万元

合计应交增值税=84.35+6.33=90.68 万元

附加税：90.68×12%=10.88 万元

每年增值税及附加总计：90.68+10.88=101.56 万元

每年税费合计约 101.56 万元

项目运营成本测算明细表

单位：万元

年度	工资及福利费	管理费用	税费	合计
第 1 年				0
第 2 年				0
第 3 年				0
第 4 年	120	125.34	101.56	346.90
第 5 年	120	125.34	101.56	346.90
第 6 年	120	125.34	101.56	346.90
第 7 年	120	125.34	101.56	346.90

年度	工资及福利费	管理费用	税费	合计
第 8 年	120	125.34	101.56	346.90
第 9 年	120	125.34	101.56	346.90
第 10 年	120	125.34	101.56	346.90
第 11 年	120	125.34	101.56	346.90
第 12 年	120	125.34	101.56	346.90
第 13 年	120	125.34	101.56	346.90
第 14 年	120	125.34	101.56	346.90
第 15 年	120	125.34	101.56	346.90
第 16 年	120	125.34	101.56	346.90
第 17 年	120	125.34	101.56	346.90
第 18 年	120	125.34	101.56	346.90
第 19 年	120	125.34	101.56	346.90
第 20 年	120	125.34	101.56	346.90
合计	2040	2130.85	1726.52	5897.37

3. 项目损益情况

根据上述预测，在债券存续期间，项目预计总收入为 26635.60 万元，项目运营总成本为 5897.37 万元，预计净收益为 20738.23 万元，项目具有一定的收益性。项目预期成本收益估算详见下表。

项目运营期内项目经营现金流测算表

表 1.1-3

单位:万元

年度	收入	成本	净收益	累计收益
第 1 年				
第 2 年				

年度	收入	成本	净收益	累计收益
第 3 年				
第 4 年	1566.80	346.90	1219.90	1219.90
第 5 年	1566.80	346.90	1219.90	2439.79
第 6 年	1566.80	346.90	1219.90	3659.69
第 7 年	1566.80	346.90	1219.90	4879.58
第 8 年	1566.80	346.90	1219.90	6099.48
第 9 年	1566.80	346.90	1219.90	7319.38
第 10 年	1566.80	346.90	1219.90	8539.27
第 11 年	1566.80	346.90	1219.90	9759.17
第 12 年	1566.80	346.90	1219.90	10979.06
第 13 年	1566.80	346.90	1219.90	12198.96
第 14 年	1566.80	346.90	1219.90	13418.86
第 15 年	1566.80	346.90	1219.90	14638.75
第 16 年	1566.80	346.90	1219.90	15858.65
第 17 年	1566.80	346.90	1219.90	17078.54
第 18 年	1566.80	346.90	1219.90	18298.44
第 19 年	1566.80	346.90	1219.90	19518.34
第 20 年	1566.80	346.90	1219.90	20738.23
合计	26635.60	5897.37	20738.23	-

（二）融资收益平衡情况

本项目计划发行广东省地方政府专项债券 8500.00 万元。2024 年已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）4500 万元，发行期限 20 年，融资利率 2.21%。本次计划发行政府专项债券融资 1000 万元，期限 10 年，预计融资利率 2.36%。上述债券利息均为半年一付，到期一次性还本。后续计划发行政府专项债

券融资 3000 万元，限期 10 年，预计融资利率 2.36%，利息为半年一付，到期一次性还本。经测算，在债券存续期限内，应付本息合计 11433 万元。

预期项目收益实现情况下的本息覆盖倍数表

表 1.1-4

单位:万元

年度	项目融资本息偿付金额			各年度运营收益
	本金	利息	每年待偿还本息合计	
第 1 年	0	99.45	99.45	0.00
第 2 年	0	99.45	99.45	0.00
第 3 年	0	193.85	193.85	0.00
第 4 年	0	193.85	193.85	1219.90
第 5 年	0	193.85	193.85	1219.90
第 6 年	0	193.85	193.85	1219.90
第 7 年	0	193.85	193.85	1219.90
第 8 年	0	193.85	193.85	1219.90
第 9 年	0	193.85	193.85	1219.90
第 10 年	0	193.85	193.85	1219.90
第 11 年	0	193.85	193.85	1219.90
第 12 年	4000	193.85	4193.85	1219.90
第 13 年	0	99.45	99.45	1219.90
第 14 年	0	99.45	99.45	1219.90
第 15 年	0	99.45	99.45	1219.90
第 16 年	0	99.45	99.45	1219.90
第 17 年	0	99.45	99.45	1219.90
第 18 年	0	99.45	99.45	1219.90
第 19 年	0	99.45	99.45	1219.90
第 20 年	4500	99.45	4599.45	1219.90

年度	项目融资本息偿付金额			各年度运营收益
	本金	利息	每年待偿还本息合计	
合计	8500	2933	11433	20738.23
本息覆盖倍数				1.81

(三) 总体评价

预期项目收益实现 90%情况下的本息覆盖倍数表

表 1.1-5

单位:万元

年度	项目融资本息偿付金额			各年度运营收益 (90%)
	本金	利息	每年待偿还本息合计	
第 1 年	0	99.45	99.45	0.00
第 2 年	0	99.45	99.45	0.00
第 3 年	0	193.85	193.85	0.00
第 4 年	0	193.85	193.85	1097.91
第 5 年	0	193.85	193.85	1097.91
第 6 年	0	193.85	193.85	1097.91
第 7 年	0	193.85	193.85	1097.91
第 8 年	0	193.85	193.85	1097.91
第 9 年	0	193.85	193.85	1097.91
第 10 年	0	193.85	193.85	1097.91
第 11 年	0	193.85	193.85	1097.91
第 12 年	4000	193.85	4193.85	1097.91
第 13 年	0	99.45	99.45	1097.91
第 14 年	0	99.45	99.45	1097.91
第 15 年	0	99.45	99.45	1097.91
第 16 年	0	99.45	99.45	1097.91
第 17 年	0	99.45	99.45	1097.91
第 18 年	0	99.45	99.45	1097.91

年度	项目融资本息偿付金额			各年度运营收益 (90%)
	本金	利息	每年待偿还本息合计	
第 19 年	0	99.45	99.45	1097.91
第 20 年	4500	99.45	4599.45	1097.91
合计	8500	2933	11433	18664.41
本息覆盖倍数				1.63

预期项目收益实现 80%情况下的本息覆盖倍数表

表 1.1-6

单位:万元

年度	项目融资本息偿付金额			各年度运营收益 (80%)
	本金	利息	每年待偿还本息合计	
第 1 年	0	99.45	99.45	0.00
第 2 年	0	99.45	99.45	0.00
第 3 年	0	193.85	193.85	0.00
第 4 年	0	193.85	193.85	975.92
第 5 年	0	193.85	193.85	975.92
第 6 年	0	193.85	193.85	975.92
第 7 年	0	193.85	193.85	975.92
第 8 年	0	193.85	193.85	975.92
第 9 年	0	193.85	193.85	975.92
第 10 年	0	193.85	193.85	975.92
第 11 年	0	193.85	193.85	975.92
第 12 年	4000	193.85	4193.85	975.92
第 13 年	0	99.45	99.45	975.92
第 14 年	0	99.45	99.45	975.92
第 15 年	0	99.45	99.45	975.92
第 16 年	0	99.45	99.45	975.92
第 17 年	0	99.45	99.45	975.92
第 18 年	0	99.45	99.45	975.92

年度	项目融资本息偿付金额			各年度运营收益 (80%)
	本金	利息	每年待偿还本息合计	
第 19 年	0	99.45	99.45	975.92
第 20 年	4500	99.45	4599.45	975.92
合计	8500	2933	11433	16590.59
本息覆盖倍数				1.45

本项目收益对债券本息覆盖保障倍数为 1.81,且在预期项目收益实现 90%和 80%的情况下,别本息覆盖保障倍数分别为 1.63 和 1.45,具备一定抗风险能力。同时,本地区经济及财政收支增长稳健,项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

五、专项债券管理

(一) 债券资金概况

本项目计划发行广东省地方政府专项债券 8500.00 万元。2024 年已发行 2024 年广东省政府专项债券(七十二期)4500 万元,发行期限 20 年,融资利率 2.21%。本次计划发行政府专项债券融资 1000 万元,期限 10 年,预计融资利率 2.36%。上述债券利息均为半年一付,到期一次性还本。后续计划发行政府专项债券融资 3000 万元,限期 10 年,预计融资利率 2.36%,利息为半年一付,到期一次性还本。经测算,在债券存续期限内,应付本息合计 11433 万元。

(二) 债券资金管理

本项目严格执行《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》

（财预〔2021〕61号）及广东省、汕头市专项债券资金管理相关规定，建立健全规范的资金核算、账户管理及还本付息保障机制。项目实施单位汕头市南澳县后宅镇人民政府开设专项债券资金专用账户，对债券资金实行单独核算、专款专用，严格按照“项目进度、合同约定、国库集中支付”原则拨付资金，仅用于本项目批复的建设内容；本项目未使用市场化融资，无需实行分账管理，若后续新增市场化融资将严格执行分账核算、分别管理要求。本项目取得的特色农产品生态园区门票收入、农产品采摘园门票收入、停车场收入等全部经营性收入均为政府专项收入，项目单位按照规定及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，实行“收支两条线”，严格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，不得挪作他用。项目主管部门和实施单位根据项目专项债券余额、期限及预期收益情况，合理预计每年还本付息资金需求并列入年度政府性基金预算安排；同时加强项目建设进度管理和运营期现金流管理，定期对估算投资和预期收益进行审核验证，及时采取措施应对各类影响因素，确保债券存续期间不会出现收入与还本付息周期错配的情况。若项目主管部门和实施单位未按既定方案落实还本付息资金，财政部门将按照相关规定采取扣减相关预算资金、调度国库资金等措施代为偿债，确保专项债券本息按时足额兑付。

（三）职责分工

本项目各方主体职责明确、分工清晰，形成权责统一、协同高效的管理体系。

南澳县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。做好组织项目专项债券发行工作。做好组织项目专项债券还本付息。组织建立资产登记和统计报告制度，加强专项债券项目对应资产管理。

南澳县后宅镇人民政府负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。做好项目建设、资金使用和还本付息监督，加快专项债券资金支出进度。做好编制项目专项债券还本付息年度预算，及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出风险。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。及时形成的资产并进行资产登记管理。

南澳县后宅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。做好项目建设、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。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。按规定缴交项目对应的政府性基金预算收入或专项收入。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入账管理。

南澳县后宅镇人民政府负责专项债形成资产产权登记、会计

核算、收益收缴等工作。负责对专项债形成资产进行分类确认，按照国家统一的会计制度进行会计核算，及时登记入账及产权登记，并当按照资产管理有关规定管理和维护专项债形成资产。资产持有单位负责及时收取资产收益，并将对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入按程序及时足额上缴。

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，及时按照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。

七、其他需要说明事项

无