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

项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

汕头市鲶岛会计师事务所有限公司

2026年9月

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项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、应付本息情况

本项目计划通过发行广东省政府专项债券融资7,000.00万元。2024年通过发行政府专项债券融资4,500.00万元，2026年6月通过发行政府专项债券融资1,000.00万元。本次计划通过广东省政府专项债券融资1,500.00万元。未实际发行前，假设15年期融资年利率2.45%，已发行债券按票面利率作为融资年利率，债券按每半年支付一次利息，到期偿还本金。应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	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
2024年广东省政府专项债券（七十二期）已融资（20年）	4,500.00	4,500.00	0.00	2.21%	1,989.00	6,489.00
2026年广东省政府专项债券（二十七期）已融资（10年）	1,000.00	1,000.00	0.00	1.79%	179.00	1,179.00
第1年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第2年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第3年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第4年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第5年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第6年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第7年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第8年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第9年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75

年度	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10年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第11年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第12年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第13年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第14年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第15年	1,500.00	1,500.00	0.00	2.45%	36.75	1,536.75
合计		7,000.00			2,719.25	9,719.25

二、已融资情况

本项目已发行2024年广东省政府专项债券（七十二期）4,500.00万元，发行期限20年，实际融资利率2.21%；2026年广东省政府专项债券（二十七期）1,000.00万元，发行期限10年，实际融资利率1.79%。债券利息每半年支付一次，到期一次性还本。

三、项目产生的净现金流入

1．基本假设条件及依据

旅游产业为南澳县的主导产业，根据统计资料显示，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。

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。

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。

本项目依据汕头市南澳县后宅镇人民政府预测的收入及成本，发债存续期内以项目自身运营收益与融资进行自求平衡评价。

2．项目产生的净现金流入

本项目建成正式运营后收入来源主要包括南澳县特色农产品生态园区门票收入、农产品采摘园门票收入及后宅镇西山休闲综合体中心区域停车场收益。

本项目根据汕头市南澳县后宅镇人民政府预测的收入及成本，用该项目运营期内的收益与融资进行自求平衡评价。

四、预期收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为项目自身运营收益，根据每年的净收益，偿还融资本金和利息情况如下，考虑风险压力测试，按项目自身收益的100%比例，本息覆盖倍数约为2.13；按项目自身收益的90%比例，本息覆盖倍数约为1.92；按项目自身收益的80%比例，本息覆盖倍数约为1.71。项目总融资收益平衡表如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			收益
	本金	利息	本息合计	
2024年广东省政府专项债券（七十二期）已融资（20年）	4,500.00	1,989.00	6,489.00	-
2026年广东省政府专项债券（二十七期）已融资（10年）	1,000.00	179.00	1,179.00	
第1年	-	36.75	36.75	-
第2年	-	36.75	36.75	-
第3年	-	36.75	36.75	-
第4年	-	36.75	36.75	1,219.90
第5年	-	36.75	36.75	1,219.90
第6年	-	36.75	36.75	1,219.90
第7年	-	36.75	36.75	1,219.90
第8年	-	36.75	36.75	1,219.90
第9年	-	36.75	36.75	1,219.90

年度	本息支付			收益
	本金	利息	本息合计	
第 10 年	-	36.75	36.75	1,219.90
第 11 年	-	36.75	36.75	1,219.90
第 12 年	-	36.75	36.75	1,219.90
第 13 年	-	36.75	36.75	1,219.90
第 14 年	-	36.75	36.75	1,219.90
第 15 年	1,500.00	36.75	1,536.75	1,219.90
第 16 年	-	-	-	1,219.90
第 17 年	-	-	-	1,219.90
第 18 年	-	-	-	1,219.90
第 19 年	-	-	-	1,219.90
第 20 年	-	-	-	1,219.90
合计	7,000.00	2,719.25	9,719.25	20,738.23
本息覆盖倍数（按收益的 100%）				2.13
本息覆盖倍数（按收益的 90%）				1.92
本息覆盖倍数（按收益的 80%）				1.71

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以预期专项收入及政府性基金收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式满足本项目资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

详见附件：项目收益及现金流入评价说明

附件

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

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

旅游产业为南澳县的主导产业，根据统计资料显示，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。

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。

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。

本项目以发债存续期内项目自身运营收益与融资进行自求平衡评价。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）各项收入增长能够顺利执行；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）建设单位基本情况

项目建设单位为汕头市南澳县后宅镇人民政府，其主要职能为：项目的统筹规划、建设管理、资金监管和资产移交等工作。承办县政府和上级有关部门交办的其他事项。

（二）项目概况

项目名称：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

项目地点：汕头市南澳县后宅镇

建设内容及规模：

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。

项目投资：本项目总投资为 15,690.86 万元，其中，建安工程费 11,844.00 万元，工程建设其他费用 2,514.73 万元，工程预备费 1,332.13 万元。建设资金来源为财政性资金和地方政府债券。

投资计划资金筹措方式：本项目概算总投资 15,690.86 万元。本项目计划发行广东省地方政府专项债券 7,000.00 万元。其余建设资金由南澳县财政局统筹安排。

资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息用项目自身运营收益偿还。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1.项目收益及现金流入预测

项目已于2025年6月开工建设，预计于2027年4月前完工。

根据南澳县后宅镇人民政府提供的数据情况进行财务分析：

（1）项目收入测算

本项目建成正式运营后收入来源主要包括南澳县特色农产品生态园区门票收入、农产品采摘园门票收入及后宅镇西山休闲综合体中心区域停车场收益。收入测算不考虑增长率。

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、中小学生提供农业科普教育服务，并收取生态园门票费用。根据《2025年南澳县人民政府工作报告》，2025年入岛游客达1154.70万人次，考虑南澳县为旅游热门地区，按南澳旅游人数4%计算，年参观人数46.19万人次，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人测算。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，预计运营期内每年门票收入：30元/人*1150人/日*365日=1259.25万元。

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。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60万—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，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，符合新项目起步期的合理预期。根据南澳县2025年旅游人数1154.70万人次，按南澳旅游人

数 2%计算，年参观人数 23.09 万人次。农产品采摘园园区门票按 10 元/人计算，年收入可达 23.09*10=230.90 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，停车位不满载运行按 70 个车位计算，停车位收益按 15 元/日/车位测算，本项目公共停车运营年收入为：

70 车位*2 次/日*15 元/车位*365 日=76.65 万元。

根据以上数据，现测算项目实现收入情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	年度	南澳县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	总收入
1	第 1 年				
2	第 2 年				
3	第 3 年				
4	第 4 年	1,259.25	230.90	76.65	1,566.80
5	第 5 年	1,259.25	230.90	76.65	1,566.80
6	第 6 年	1,259.25	230.90	76.65	1,566.80
7	第 7 年	1,259.25	230.90	76.65	1,566.80
8	第 8 年	1,259.25	230.90	76.65	1,566.80
9	第 9 年	1,259.25	230.90	76.65	1,566.80
10	第 10 年	1,259.25	230.90	76.65	1,566.80
11	第 11 年	1,259.25	230.90	76.65	1,566.80
12	第 12 年	1,259.25	230.90	76.65	1,566.80
13	第 13 年	1,259.25	230.90	76.65	1,566.80
14	第 14 年	1,259.25	230.90	76.65	1,566.80
15	第 15 年	1,259.25	230.90	76.65	1,566.80
16	第 16 年	1,259.25	230.90	76.65	1,566.80
17	第 17 年	1,259.25	230.90	76.65	1,566.80
18	第 18 年	1,259.25	230.90	76.65	1,566.80
19	第 19 年	1,259.25	230.90	76.65	1,566.80
20	第 20 年	1,259.25	230.90	76.65	1,566.80
合计		21,407.25	3,925.30	1,303.05	26,635.60

（2）项目成本

本项目运营成本主要包括工资及福利费、管理费用和税费，预期运营期内项目运营成本合计为 5,897.37 万元，其中：

（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。

（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。预计运营期内年管理费用 125.34 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 一文化体育服务”，税率 6%；停车场收入：属于“不动产经营租赁服务”，税率 9%。城市维护建设税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育附加税率 2%。

项目成本费用如下表：

金额单位：人民币万元

年度	工资及福利费	管理费用	税费	总成本
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年				
第 4 年	120.00	125.34	101.56	346.90
第 5 年	120.00	125.34	101.56	346.90
第 6 年	120.00	125.34	101.56	346.90
第 7 年	120.00	125.34	101.56	346.90
第 8 年	120.00	125.34	101.56	346.90
第 9 年	120.00	125.34	101.56	346.90
第 10 年	120.00	125.34	101.56	346.90
第 11 年	120.00	125.34	101.56	346.90
第 12 年	120.00	125.34	101.56	346.90
第 13 年	120.00	125.34	101.56	346.90
第 14 年	120.00	125.34	101.56	346.90
第 15 年	120.00	125.34	101.56	346.90

第 16 年	120.00	125.34	101.56	346.90
第 17 年	120.00	125.34	101.56	346.90
第 18 年	120.00	125.34	101.56	346.90
第 19 年	120.00	125.34	101.56	346.90
第 20 年	120.00	125.34	101.56	346.90
合计	2,040.00	2,130.85	1,726.52	5,897.37

2. 收益预测

现预测项目在运营期内的收益情况如下：

年度	收入	成本	收益
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年			
第 4 年	1,566.80	346.90	1,219.90
第 5 年	1,566.80	346.90	1,219.90
第 6 年	1,566.80	346.90	1,219.90
第 7 年	1,566.80	346.90	1,219.90
第 8 年	1,566.80	346.90	1,219.90
第 9 年	1,566.80	346.90	1,219.90
第 10 年	1,566.80	346.90	1,219.90
第 11 年	1,566.80	346.90	1,219.90
第 12 年	1,566.80	346.90	1,219.90
第 13 年	1,566.80	346.90	1,219.90
第 14 年	1,566.80	346.90	1,219.90
第 15 年	1,566.80	346.90	1,219.90
第 16 年	1,566.80	346.90	1,219.90
第 17 年	1,566.80	346.90	1,219.90
第 18 年	1,566.80	346.90	1,219.90
第 19 年	1,566.80	346.90	1,219.90
第 20 年	1,566.80	346.90	1,219.90
合计	26,635.60	5,897.37	20,738.23

（四）还本付息的测算

本次融资项目以项目自身运营收益来偿还本次融资本金和利息。根据每年的净收益，偿还融资本金和利息情况如下，考虑风险压力测试，按项目自身收益的100%比例，本息覆盖倍数约为 2.13；按项目自身收益的 90%比例，本息覆盖倍数约为 1.92；按项目自身收益的 80%比例，本息覆盖倍数约为 1.71。

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，按项目自身运营收益测算，预期收益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。