

2021 年三亚市产业园区专项债券（二期）

财务评价报告

深圳众为会计师事务所（普通合伙）

二零二一年十一月



2021 年三亚市产业园区专项债券（二期）
——三亚市中央商务区基础设施及配套项目专项债券
财务评价报告

三亚商务区开发建设有限公司：

所附文件为我们按双方共同约定所签署业务约定书（“业务约定书”）向贵单位提交的咨询报告（一份）。发出本函件意味着我们已经完成业务约定书中的约定，即我们从财务角度对 2021 年三亚市产业园区专项债券（二期）——三亚市中央商务区基础设施及配套项目专项债券发行的收益和融资自求平衡情况提供评估咨询服务。

我们希望利用本次机会正式感谢三亚商务区开发建设有限公司及其他相关人员为我们的工作所提供的大力协助和配合。

我们期待着继续为贵单位提供服务。如贵单位对所附报告有任何疑问或意见，请随时与项目负责人联系。

顺致
敬意！

深圳众为会计师事务所（普通合伙）

注册会计师：



二零二一年十一月

目 录

一、地区经济情况.....	1
1. 地区生产总值.....	1
2. 地区人均年收入.....	2
4. 政府性基金预算收支.....	3
二、项目概述.....	5
三、评估要素.....	8
1. 资金充足性.....	8
1.1 投资估算.....	9
1.2 债券发行和还本付息.....	10
1.3 发债项目盈利能力、偿债能力和可持续性.....	12
1.4 小结.....	15
2. 资金稳定性.....	15
四、风险分析.....	16
五、评估结论.....	17
附件1 预期收益及成本分析.....	18
附件2：运营收入表.....	20
附件3：运营成本表.....	21

2021 年三亚市产业园区专项债券（二期）
——三亚市中央商务区基础设施及配套项目专项债券
财务评价报告

一、地区经济情况

1. 地区生产总值

2018 年，三亚市实现地区生产总值（GDP）595.51 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.2%。其中，第一产业增加值 68.25 亿元，增长 2.34%；第二产业增加值 118.27 亿元，增长 11.72%；第三产业增加值 409.00 亿元，增长 14.65%。三次产业结构调整调整为 11.5:19.8:68.7。

2019 年，三亚市全年生产总值(GDP)677.86 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.4%。其中,第一产业增加值 71.51 亿元，增长 3.7%；第二产业增加值 112.37 亿元，增长 3.1%；第三产业增加值 493.98 亿元，增长 7.6%。三次产业结构调整调整为 10.5:16.6:72.9。

2020 年，三亚市全年全市生产总值（GDP）695.41 亿元，按可比价格计算，比上年增长 3.1%。其中，第一产业增加值 79.16 亿元，增长 2.2%；第二产业增加值 113.30 亿元，增长 3.0%；第三产业增加值 502.95 亿元，增长 3.2%。三次产业结构调整调整为 11.4:16.3:72.3。

2. 地区人均年收入

2018 年，三亚市全年常住居民人均可支配收入 30,487 元，增长 8.8%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 36,417 元，比上年增长 8.3%；农村常住居民人均可支配收入 15,773 元，比上年增长 8.3%。

2019 年，三亚市全年城乡居民人均可支配收入 33,130 元，比上年增长 8.7%。从收入来源看，工资性收入 19,458 元，增长 9.0%；经营净收入 6,223 元，增长 6.1%；财产净收入 3,636 元，增长 8.9%；转移净收入 3,815 元，增长 11.3%。按常住地分，城镇常住居民人均可支配收入 39,308 元，增长 7.9%。其中，工资性收入 24,273 元，增长 7.9%；经营净收入 5,847 元，增长 6.5%；财产净收入 4,631 元，增长 7.8%；转移净收入 4,557 元，增长 10.2%。农村常住居民人均可支配收入 17,027 元，增长 8.0%。其中，工资性收入 6,905 元，增长 8.9%；经营净收入 7,202 元，增长 5.9%；财产净收入 1,041 元，增长 8.2%；转移净收入 1,879 元，增长 12.4%。

2020 年，三亚市全年城乡居民人均可支配收入 34,642 元，比上年增长 4.6%。从收入来源看，工资性收入 20,596 元，增长 5.0%；经营净收入 5,664 元，下降 6.3%；财产净收入 4,022 元，增长 10.0%；转移净收入 4,361 元，增长 14.3%。按常住地分，城镇常住居民人均可支配收入 40,547 元，增长 3.2%。其中，工资性收入 25,285 元，增长 3.5%；经营净收入 5,113 元，下降 10.9%；财产净收入 5,017 元，增长 8.2%；转移净收入 5,132 元，增长 13.9%。农村常住居民人均可支配收入 18,389 元，增长 8.0%。其中，工资性收入 7,689 元，增长 8.7%；经营净收入 7,180 元，增长 5.0%；财产净收入 1,282 元，增长 15.9%；转移净收入 2,238 元，增长 11.3%。

3. 一般公共预算收支

2018 年，三亚市一般公共预算收入 100.42 亿元，同口径比上年增长 13.3%。在地方税收收入中，国内增值税 22.34 亿元，减少 5.3%；企业所得税 15.60 亿元，增

长 56.70%；个人所得税 3.60 亿元，增长 14.4%；土地增值税 13.70 亿元，增长 50.60%。三亚市一般公共预算支出 178.81 亿元，比上年增长 37.5%。其中，教育支出 21.12 亿元，增长 5.4%；文化体育与传媒支出 4.05 亿元，增长 5.70%；医疗卫生与计划生育支出 9.78 亿元，增长 5.5%；农林水事务支出 19.84 亿元，增长 13.90%。

2019 年，三亚市实现地方一般公共预算收入 109.10 亿元，比上年增长 8.6%。其中，税收收入 76.42 亿元，增长 0.3%；非税收收入 32.68 亿元，增长 34.7%。税收收入中，增值税 17.99 亿元，下降 19.5%；企业所得税 14.04 亿元，下降 9.9%；土地增值税 19.07 亿元，增长 39.3%；契税 5.12 亿元，增长 34.4%；房产税 6.19 亿元，下降 10.2%；城镇土地使用税 3.50 亿元，下降 17.8%；城市维护建设税 3.10 亿元，下降 17.7%；个人所得税 2.58 亿元，下降 28.2%。三亚市地方一般公共预算支出 215.39 亿元，比上年增长 20.5%。与民生相关的支出中，住房保障支出 30.12 亿元，增长 33.1%；城乡社区事务 31.96 亿元，增长 20.3%；节能环保 8.41 亿元，增长 6.0%；教育 22.41 亿元，增长 6.1%；卫生健康 11.88 亿元，增长 21.5%。

2020 年，三亚市实现地方一般公共预算收入 110.41 亿元，比上年增长 1.2%。其中，税收收入 62.03 亿元，下降 18.8%；非税收收入 48.39 亿元，增长 48.1%。税收收入中，增值税 16.31 亿元，下降 9.3%；企业所得税 12.73 亿元，下降 9.4%；土地增值税 14.49 亿元，下降 24.0%；契税 4.37 亿元，下降 14.8%；房产税 4.21 亿元，下降 32.0%；城镇土地使用税 2.63 亿元，下降 24.8%；城市维护建设税 2.83 亿元，下降 8.5%；个人所得税 2.06 亿元，下降 20.2%。全市地方一般公共预算支出 199.68 亿元，比上年下降 7.3%。与民生相关的支出中，卫生健康支出 17.83 亿元，增长 50.1%；教育支出 23.71 亿元，增长 5.8%；节能环保支出 8.54 亿元，增长 1.6%；城乡社区支出 32.12 亿元，增长 0.5%。

4. 政府性基金预算收支

2018 年，三亚市地方政府性基金收入 51.83 亿元，完成预算的 103.1%，同比下降 45.1%，加上上级补助收入 0.21 亿元、债务转贷收入 29.80 亿元、上年结余 0.31 亿元，全市地方政府性基金总收入 82.14 亿元。全市地方政府性基金支出 81.10 亿元（其中按规定结转继续使用的国库集中支付结余权责发生制列支 5.84 亿元）完成预算的 100.3%，同比下降 28.1%，加上调出资金 0.32 亿元，全市地方政府性基金总支出 81.43 亿元。收支相抵后，政府性基金结余 0.72 亿元。

2019 年，三亚市地方政府性基金预算收入 102.08 亿元，完成预算 100.7%，增收 50.26 亿元，增长 97.0%，加上省代理地方政府发行新增债券收入 43 亿元、再融资债券收入 7.8 亿元、转移性收入 0.63 亿元和上年结余结转收入 0.72 亿元，三亚市地方政府性基金预算总收入 154.23 亿元，增收 72.09 亿元，增长 87.8%。三亚市地方政府性基金预算支出 132.66 亿元，完成预算 98.6%，增支 51.55 亿元，增长 63.6%，加上中央和省代理地方政府发行债券还本支出 10.15 亿元、调出资金 8.06 亿元，三亚市地方政府性基金预算总支出 150.87 亿元，增支 69.44 亿元，增长 85.3%。收支相抵，年终结余 3.36 亿元。

2020 年，三亚市地方政府性基金预算收入 110.2 亿元，增收 8.1 亿元，增长 8.0%，加上省代理地方政府发行新增专项债券收入 62.4 亿元、抗疫特别国债收入 22.5 亿元、再融资债券收入 8.0 亿元、转移性收入 0.9 亿元和上年结余结转收入 3.4 亿元，全市地方政府性基金预算总收入 207.4 亿元，增收 53.2 亿元，增长 34.5%。全市地方政府性基金预算支出 189.7 亿元，增支 57.0 亿元，增长 43.0%，加上中央和省代理地方政府发行债券还本支出 9.3 亿元、调出资金 2.6 亿元，全市地方政府性基金预算总支出 201.6 亿元，增支 50.8 亿元，增长 33.7%。收支相抵，年终结余 5.8 亿元。

5、地方政府债务情况

2018 年，海南省财政厅下达给三亚市的债务限额为 223.42 亿元，其中，一般债务限额 105.73 亿元，专项债券限额 117.69 亿元。2018 年底三亚市债务余额 220.19 亿元，其中一般债务余额 102.53 亿元，专项债务余额 117.66 亿元。

2019 年，海南省财政厅下达给三亚市的债务限额为 285.17 亿元，其中，一般债务限额 124.51 亿元，专项债券限额 160.67 亿元。2019 年底三亚市债务余额 282.69 亿元，其中一般债务余额 124.38 亿元，专项债务余额 158.31 亿元。

2020 年，海南省财政厅下达给三亚市的债务限额为 353.69 亿元，其中，一般债务限额 132.98 亿元，专项债券限额 220.71 亿元。2020 年底三亚市债务余额 351.76 亿元，其中一般债务余额 132.41 亿元，专项债务余额 219.35 亿元。

二、项目概述

三亚又称“鹿城”，位于海南岛南端，东邻陵水县，西接乐东县，北毗保亭县，南临南海。1984 年 5 月，经国务院批准撤销崖县设立县级三亚市，1987 年三亚升格为地级市。2014 年 2 月，国务院批复三亚市撤六镇新设四区，2015 年 1 月，三亚市新设立的四个区正式挂牌成立。全市辖海棠、吉阳、天涯、崖州 4 个行政区，陆地总面积 1,921 平方公里，海域面积 3,226 平方公里，共有居委会 57 个，村委会 92 个，自然村 491 个。海岸线 263 公里，有 19 个港湾、10 个主要岛屿、11 条独流入海的河流。城区建成区面积 53.67 平方公里。

2021 年三亚市产业园区专项债券（二期）——三亚市中央商务区基础设施及配套项目专项债券（以下简称“本项目”）符合国家政策和三亚市基础设施事业的发展。本项目本次申请 2 个子项目，项目基本情况如下：

（一）项目名称：三亚凤凰岛桥头绿化工程

项目业主：三亚商务区开发建设有限公司

项目建设内容：桥头南北两侧绿地下沉式广场 15000 m²，南侧绿地地下停车场 35000 m²，59169.73 m² 绿化工程及慢行生态步道平台廊道、休闲空间厕所等景观配套设施。

根据三亚中央商务区管理局“三商管审【2020】17号《三亚中央商务区管理局关于重新审批三亚凤凰岛桥头绿化工程项目可行性研究报告的批复》”，项目估算总投资为 36,254.23 万元，其中，工程费用 8,608.96 万元，工程建设其他费 26,885.70 万元，预备费 759.57 万元。

（二）项目名称：三亚总部经济中央商务启动区月川单元市政基础设施配套工程

项目业主：三亚商务区开发建设有限公司

项目建设内容：新建 12 条市政道路，总长约 6807 m²，包括道路工程、交通工程、给排水工程、照明工程、电力管沟工程、通信工程和绿化工程等。

根据《三亚市发展和改革委员会关于三亚总部经济中央商务启动区月川单元市政基础设施配套工程重新立项的批复》（三发改投【2020】62号），项目估算总投资为 129,313.00 万元，其中，建安工程费 22,740 万元，工程建设其他费用 104,302 万元（含征地拆迁费 95,653 万元），预备费 2,271 万元。

经过测算，包含债券利息以及债券发行费用后，初步确定本次发行全部项目总投资为 169,350.73 万元，本批次预计发行 46,000 万元，占总投资的 27.16%，自筹资金 123,488.73 万元占总投资的 72.84%，自筹资金由政府通过财政资金统筹安排。

为保障本项目合理融资需求，按照《新预算法》（2014 年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）等文件精神，结合本项

目建设计划和三亚市 2021 年发债计划，三亚市政府决定通过发行地方政府专项债券实施本项目，以满足三亚市产业园区建设的融资需求。

三、评估要素

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据财预〔2017〕89 号文件的要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

2018 年财政部公布《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号），鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

此外，根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对三亚市中央商务区基础设施及配套项目专项债券分析评价如下：

1. 资金充足性

本项目拟发行专项债券 46,000.00 万元，本期拟发行专项债券 46,000.00 万元。根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本项目债券存续期内还本付息资金充足，综合本息覆盖率可达到 1.40，对此，我们从投资估算、债券发行和还本付息、发债项目盈利能力、偿债能力和可持续性等方面分析如下：

1.1 投资估算

本项目开发建设静态总成本 165,567.23 万元。建设投资明细详见下表 1:

表 1 项目开发建设静态投资总成本

单位: 人民币万元

序号	项目	2020	2021	2022	2023	合计
1	工程费用	35,498.00	40,401.91	36,943.17	25,078.88	137,921.96
2	工程建设其他费用	-	19,204.07	7,681.63	-	26,885.70
3	预备费	-	542.55	217.02	-	759.57
	估算总额	35,498.00	60,148.53	44,841.82	25,078.88	165,567.23

本期专项债券利率参考 2021 年 10 月 20 日待偿期为 10 年的收益率, 同时考虑海南地区同类债券利率水平, 本项目从客观、谨慎角度出发, 本次发行利率暂取 3.25%, 发行费率暂取 0.10%。据此估算本项目总投资为 169,350.73 万元。详见表 2:

表2 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目	2020	2021	2022	2023	金额
1	工程费用	35,498.00	40,401.91	36,943.17	25,078.88	137,921.96
2	工程建设其他费用	-	19,204.07	7,681.63	-	26,885.70
3	预备费	-	542.55	217.02	-	759.57
4	建设期利息	-	747.50	1,495.00	1,495.00	3,737.50
5	债券发行费用	-	46.00	-	-	46.00
6	估算总额	35,498.00	60,942.03	46,336.82	26,573.88	169,350.73

1.2 债券发行和还本付息

本项目债券的还本付息方式为每半年付息，到期一次性还本。本项目债券本息合计 60,950.00 万元，自发行之日起十年债券存续期还本付息情况如表 3：

表3 债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026
期初专项债券余额	-	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00
本期专项债券发行	46,000.00	-	-	-	-	-
利息支出	747.50	1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00
本期还款	747.50	1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00
其中：还本	-	-	-	-	-	-
付息	747.50	1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00
期末专项债券余额	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00

年度	2027	2028	2029	2030	2031	合计
期初专项债券余额	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	46,000.00
利息支出	1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00	747.50	14,950.00
本期还款	1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00	46,747.50	60,950.00
其中：还本	-	-	-	-	46,000.00	46,000.00
付息	1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00	747.50	14,950.00
期末专项债券余额	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	-	-

1.3 发债项目盈利能力、偿债能力和可持续性

本项目累计资金筹措总额 169,350.73 万元，自筹资金 123,350.73 万元，申请专项债券 46,000.00 万元。前述项目的自筹资金，由政府通过财政资金统筹安排。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 4，项目现金流平衡表详见表 5：

表 4 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	合计
资金筹措					
自筹资金	35,498.00	14,942.03	46,336.82	26,573.88	123,350.73
债券发行	-	46,000.00	-	-	46,000.00
合计	35,498.00	60,942.03	46,336.82	26,573.88	169,350.73
资金使用					
建设资金使用金额合计	35,498.00	60,942.03	46,336.82	26,573.88	169,350.73
资金余额	-	-	-	-	-

表5 项目现金流平衡表¹

单位：人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026
现金流入						
自筹资金流入	14,942.03	46,336.82	26,573.88	-	-	-
债券资金流入	46,000.00	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	103,208.38	62.90	83.87	103.78	109.55
现金流入总额	60,942.03	149,545.19	26,636.78	83.87	103.78	109.55
现金流出						
建设期资金流出	60,148.53	44,841.82	25,078.88	-	-	-
运营期现金流出	-	22,705.84	9.43	12.58	15.57	16.43
债券发行费用	46.00	-	-	-	-	-
债券还本付息	747.50	1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00
现金流出总额	60,942.03	69,042.66	26,583.32	1,507.58	1,510.57	1,511.43
现金净流量						
当年项目现金净流入	-	80,502.53	53.46	-1,423.71	-1,406.78	-1,401.88
期末项目累计现金结存额	-	80,502.53	80,556.00	79,132.28	77,725.50	76,323.62

¹ 各年可偿债收益来源=运营期现金流入-运营期现金流出-各项税费，由此，全周期项目累计可偿债收益为81,362.76万元。债券存续期内所有项目总收益/所有项目总债务融资本息=1.33

表5 项目现金流平衡表（续）

单位：人民币万元

年度	2027	2028	2029	2030	2031	合计
现金流入						
自筹资金流入	-	-	-	-	-	123,350.73
债券资金流入	-	-	-	-	-	46,000.00
运营期现金流入	120.50	120.50	132.55	132.55	145.81	104,220.40
现金流入总额	120.50	120.50	132.55	132.55	145.81	273,571.13
现金流出						
建设期资金流出	-	-	-	-	-	165,567.23
运营期现金流出	18.08	18.08	19.88	19.88	21.87	22,857.65
债券发行费用	-	-	-	-	-	46.00
债券还本付息	1,495.00	1,495.00	1,495.00	1,495.00	46,747.50	60,950.00
现金流出总额	1,513.08	1,513.08	1,514.88	1,514.88	46,769.37	249,420.88
现金净流量						
当年项目现金净流入	-1,392.57	-1,392.57	-1,382.33	-1,382.33	-46,623.56	24,150.26
期末项目累计现金结存额	74,931.04	73,538.47	72,156.15	70,773.82	24,150.26	-

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现建设期内所需建设资金存在缺口的情况，且项目每年资金余额为正值，满足项目自身收益还本付息的前提下，仍有富余资金，显示项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。

1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到相关项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

2. 资金稳定性

三亚市中央商务区基础设施及配套项目专项债券还本付息以项目经营性收入及土地出让收入为基础，债券存续期（2021-2031 年）内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且项目专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，仍有 24,150.26 万元的累计现金结余，综合本息覆盖率 1.40²。因此，本项目资金稳定性较可靠。项目债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

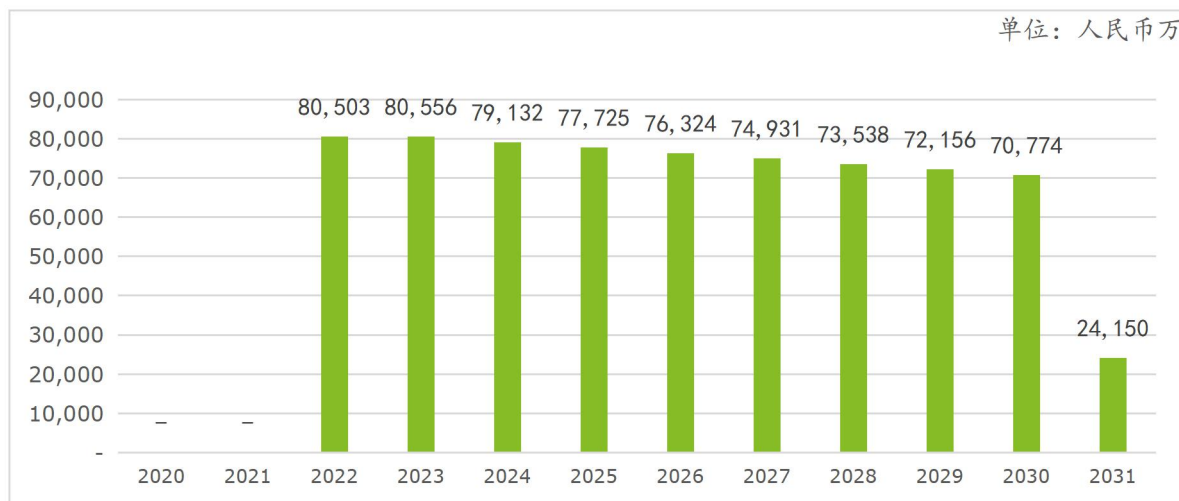


图 1 债券存续期内项目累计资金留存情况汇总

² 本息覆盖率=期末净现金流量/债券本息和+1，即为(期末现金流量 24,150.26 万元/本息和 60,950.00 万元)+1

综上，针对本项目在本期专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对本项目资金稳定性产生重大影响的情况。

四、风险分析

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当项目的运营收益在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，项目的债券本息覆盖率仍然 >1 ；当项目的利率在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，项目的债券本息覆盖率仍然 >1 。因此，本项目的预计项目经营性收入及土地出让收入对债券还本付息保障性较高，项目可通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。项目的压力测试情况详见下表6：

表6 压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
运营收益变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.07	1.19	1.30	1.41	1.53	1.64	1.75	1.86	1.98
债券本息资金覆盖率	1.05	1.14	1.23	1.31	1.40	1.48	1.57	1.65	1.74
利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.57	1.56	1.55	1.54	1.53	1.51	1.50	1.49	1.48
债券本息资金覆盖率	1.46	1.44	1.43	1.41	1.40	1.38	1.37	1.36	1.34

总体而言，本项目产生收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于项目经营性收入和土地出让收入，建议进一步关注项目施工进度、项目选点的变化、政府定价风险、宏观经济以及利率等影响项目收益情况的风险要素。若未能实现收入计划，不能偿还到期债券本金，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，进而在项目收入实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。

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，并以项目经营性收入及土地出让收入所对应的充足、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，满足三亚市中央商务区基础设施及配套项目专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件1 预期收益及成本分析

一、项目运营收入情况

本项目收入来源主要为项目经营性收入及土地出让收入。

1. 凤凰岛桥头绿化工程收入

本项目总计停车位104个，根据《三亚市人民政府关于印发三亚市车辆停放服务收费管理暂行规定的通知》（三府[2018]25号），考虑月卡200元/月，临时车位单价按每次5元，同时考虑后期聚集效应和发展前景，运营期第一年60%，运营期第二年80%，运营期第三年90%，之后为95%，单价按每两年增长10%考虑。

2. 土地出让收入

本项目可出让零售商业用地面积为105亩，本项目预计以其中30亩土地的土地出让收益作为还本付息来源。根据三亚中央商务区凤凰海岸单元控规YGHA3-2-03/05/06/07和YGHA3-2-10地块的竞拍价格（平均3,340.08万元/亩），可出让零售商业用地面积单价按照运营期第一年单价为3,440.28万元/亩，每年涨幅3%。

债券存续期运营收入情况详见附件2。

二、成本费用分析

运营成本主要包括运营成本、计提基金。

1. 运营成本

项目运营期内，运营成本按照项目经营性收入的 15% 计算。

2. 计提基金

根据《财政部关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综[2006]68号）等相关文件要求，本项目土地出让收入需计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金以及农田水利建设资金，考虑到三亚市本级以往债券发行的情形，上述各项资金计提比例暂按土地出让总价款的 22% 计提。

债券存续期运营成本情况详见附件 3。

附件 2：运营收入表

单位：人民币万元

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
土地出让收入	103,208.38	-	-	-	-	-
停车位收入	-	62.90	83.87	103.78	109.55	120.50
收入合计	103,208.38	62.90	83.87	103.78	109.55	120.50

	2028	2029	2030	2031	合计
土地出让收入	-	-	-	-	103,208.38
停车位收入	120.50	132.55	132.55	145.81	1,012.03
收入合计	120.50	132.55	132.55	145.81	104,220.40

附件 3：运营成本表

单位：人民币万元

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
运营成本	-	9.43	12.58	15.57	16.43	18.08
土地出让基金计提	22,705.84	-	-	-	-	-
成本合计	22,705.84	9.43	12.58	15.57	16.43	18.08

	2028	2029	2030	2031	合计
运营成本	18.08	19.88	19.88	21.87	151.80
土地出让基金计提	-	-	-	-	22,705.84
成本合计	18.08	19.88	19.88	21.87	22,857.65