

2022 年三亚市专项债券资金调整

——老旧小区改造项目和中央商务区基础设施及配套项目 收益与融资自求平衡方案

前言

2019 年以来，国家不断加快地方政府专项债券发行和使用，有效带动基础投资支持补短板、扩内需。2020 年初突如其来的新冠肺炎疫情对我国经济社会发展带来冲击，近期，中央明确指出积极的财政政策要更加积极有为，并提出增加地方政府专项债券规模，用足用好地方债强化经济逆周期调节，发挥稳投资、扩内需、补短板的作用。根据《中华人民共和国预算法(2018 修正)》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

海南省三亚市人民政府严格落实党中央、国务院依法依规举债、适度举债的要求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。老旧小区改造项目、中央商务区基础设施及配套项目历次发行专项债券，是按照《财政部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）要求，在遵循市场规则的基础上，积极探索从我国实际出发的地方政府“市政项目收益债”。项目债券风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，不断规范地方政府发债行为。

一、地区区位、经济概况

（一）项目区位情况

三亚古称崖州，别称鹿城，位于海南岛的最南端，系海南省下辖地级市、海南省南部的中心城市和交通通信枢纽，也是中国东南沿海对外开放黄金海岸线上最南端的对外贸易重要口岸之一。

2018年4月13日，习近平在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上郑重宣布，党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区。2018年4月14日，中共中央、国务院发布《关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》（中发〔2018〕12号），明确以现有自由贸易试验区试点内容为主体，结合海南特点，建设中国（海南）自由贸易试验区，实施范围为海南岛全岛。

（二）2019-2021年三亚市经济基本情况

1. 地区生产总值

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%。三次产业结构调整为11.4:16.3:72.3。

2021 年全市地区生产总值（GDP）835.37 亿元，按可比价格计算，比上年增长 12.1%。其中，第一产业增加值 93.79 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 124.72 亿元，增长 0.1%；第三产业增加值 616.86 亿元，增长 16.1%。三次产业结构调整为 11.2:14.9:73.9。

2. 地区人均年收入

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%。

2021 年, 三亚市全年城乡居民人均可支配收入 37,762 元, 增长 9.0%。按常住地分, 城镇常住居民人均可支配收入 44,199 元, 增长 9.0%; 农村常住居民人均可支配收入 20,413 元, 增长 11.0%。

3. 一般公共预算收支

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%。

2021 年,全市实现地方一般公共预算收入 117.14 亿元,比上年增长 6.1%。其中,税收收入 83.56 亿元,增长 34.7%;非税收收入 33.58 亿元,下降 30.6%。税收收入中,增值税 21.67 亿元,增长 32.8%;企业所得税 18.37 亿元,增长 44.3%;土地增值税 15.98 亿元,增长 10.3%;契税 5.25 亿元,增长 20.3%;房产税 6.68 亿元,增长 58.7%;城镇土地使用税 3.39 亿元,增长 28.9%;城市维护建设税 4.00 亿元,增长 41.1%;个人所得税 5.97 亿元,增长 189.6%。全市地方一般公共预算支出 202.38 亿元,比上年增长 1.4%。其中,卫生健康支出 12.12 亿元,下降 32.0%;教育支出 24.23 亿元,增长 2.2%;节能环保支出 8.58 亿元,增长 0.4%;城乡社区支出 43.19 亿元,增长 34.5%。

4. 政府性基金预算收支

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。

2021 年，三亚市地方政府性基金预算收入 97.1 亿元，下降 11.9%，加上新增专项债券收入 85.1 亿元、再融资债券收入 6.9 亿元、上级补助收入 17.4 亿元和上年结余收入 5.8 亿元，全市地方政府性基金预算总收入 212.3 亿元。全市地方政府性基金预算支出 170.8 亿元，下降 10.0%，加上调出资金 0.7 亿元、地方政府债券还本支出 23.0 亿元，全市地方政府性基金预算总支出 194.5 亿元。收支相抵，年终结余结转 17.8 亿元。

5. 地方政府债务情况

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。

2021 年，海南省财政厅下达给三亚市的债务限额为 430.97 亿元，其中，一般限额 142.69 亿元，专项限额 288.28 亿元。2021 年底三亚市债务余额 417.54 亿元，其中一般债务余额 138.74 亿元，专项债务余额 278.80 亿元。

二、项目概述

（一）项目背景

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。

（二）债券资金调整原因

根据《关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财

预〔2021〕110号）、《地方政府专项债券用途调整操作指引》第五条“专项债券资金已安排的项目，可以申请调整的具体情形包括：（一）项目实施过程中发生重大变化，确无专项债券资金需求或需求少于预期的；”，为了提高债券资金使用效率，已于2022年10月将2022年已发行项目（详见表1）的债券资金2,450.00万元调剂于老旧小区改造项目的建设资金需求。2021年11月，海南省政府将三亚总部经济中央商务启动区月川单元市政工程2021年的专项债券资金调减1975.94万元（详见表2）用于中央商务区基础设施及配套项目的建设资金需求。2022年11月，海南省政府将三亚东岸片区道路建设项目（绿洲路、通河北路、通河南路、丹青路）和东岸片区架空线入地项目2022年的专项债券资金调增1,000.00万元（详见表3）用于中央商务区基础设施及配套项目的建设资金需求。2022年11月，海南省政府将三亚凤凰岛桥头绿化工程项目2022年的专项债券资金调增3,000.00万元（详见表4）用于中央商务区基础设施及配套项目的建设资金需求。

（三）调整项目概况

项目内容及调剂情况如下：

2022年10月，第一次对2022年海南省棚户区改造专项债券（一期）——2022年海南省政府专项债券（一期）个别子项目资金额度分配进行调整。具体情况如下：

表 1-1 老旧小区改造项目第一次（2022 年）调减项目情况汇总表

单位：人民币万元				
序号	调减项目	债券名称	债券期限	债券利率
1	三亚市抱坡片区棚户区改造项目	2022 年海南省棚户区改造专项债券（一期）——2022 年海南	5 年	2.68%

	省政府专项债券（一期）	
合计金额		2,450.00

注：调减项目已有充足的收益覆盖调整后的还本付息，并于项目发行时进行过披露。

表 1-2 老旧小区改造项目第一次（2022 年）调增项目情况汇总表

单位：人民币万元		
序号	调增项目	调增金额
1	天涯区海湾公寓等 4 个小区改造工程	2,450.00
2	天涯区第二五交化等 4 个小区改造工程	
3	天涯区轻纺公司等 3 个小区改造工程	
4	天涯区滨海公寓等 3 个小区改造工程	

根据《财政部办公厅关于进一步加快新增地方政府债券项目预算执行进度的通知》（财办预〔2019〕179 号），为切实提高新增政府债券资金使用效益，发挥地方政府债券扩大投资和稳增长的积极作用。经批准，2021 年对三亚市 2021 批次个别子项目资金额度分配进行第一次调整，并将调整出来的资金分配至中央商务区基础设施及配套项目使用。具体情况如表 2：

表 2-1 中央商务区基础设施及配套项目第一次（2021 年）调减项目情况汇总表

单位：人民币万元

序号	调减项目	债券名称	债券期限	债券利率
1	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	2021 年海南省产业园区专项债券（三期）-2021 年海南省政府专项债券（二十期）	10	3.15%
合计金额		1,975.94		

表 2-2 中央商务区基础设施及配套项目第一次（2021 年）调增项目情况汇总表

单位：人民币万元

序号	调增项目	调增金额
1	三亚崖州湾科技城疏港大道项目	1,975.94

经批准，本次拟对三亚市 2022 批次个别子项目资金额度分配进行第一次进行调整，并将调整出来的资金分配至中央商务区基础设施及配套项目使用。具体情况如下：

表 3-1 中央商务区基础设施及配套项目第二次（2022 年第一次）调减项目情况汇总表

单位：人民币万元

序号	调减项目	债券名称	债券期限	债券利率
1	三亚国际邮件快件跨境电商物流监管中心	2022 年海南省基础设施专项债券（五期）-2022 年海南省政府专项债券（十三期）	10	2.93%
合计金额		1,000.00		

表 3-2 中央商务区基础设施及配套项目第二次（2022 年第一次）调增项目情况汇总表

单位：人民币万元

序号	调增项目	调增金额
1	东岸片区架空线入地项目	500.00
2	三亚东岸片区道路建设项目（绿洲路、通河北路、通河南路、丹青路）	500.00

经批准，2022 年对三亚市 2022 批次个别子项目资金额度分配进行第二次调整，并将调整出来的资金分配至中央商务区基础设施及配套项目使用。具体情况如下：

表 4-1 中央商务区基础设施及配套项目第二次（2022 年第二次）

调减项目情况汇总表

单位：人民币万元

序号	调减项目	债券名称	债券期限	债券利率
1	三亚市抱坡片区棚户区改造项目	2022 年海南省棚户区改造专项债券（一期）-2022 年海南省政府专项债券（一期）	5	2.68%
合计金额		3000.00		

表 4-2 中央商务区基础设施及配套项目第二次（2022 年第二次）

调增项目情况汇总表

单位：人民币万元

序号	调增项目	调增金额
1	三亚凤凰岛桥头绿化工程项目	3000.00

为保障本项目合理融资需求，按照《新预算法》（2018 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 2022 年发债计划，三亚市政府决定将部分已发行项目的债券资金调剂至本项目，以满足三亚市老旧小区改造和中央商务区基础设施的融资需求，提高债券资金的使用效率。

三、项目预测收益与融资平衡情况

(一) 资金充足性

1、投资估算

(一) 三亚市老旧小区改造

本次债券发行涉及的项目发行专项债券2,450.00万元，其中2022年本期计划发行专项债券2,450.00万元（均为其他项目调增）。债券本息和2,778.30万元，全周期项目累计可偿债收益为5,130.00万元。根据项目收益与融资平衡分析结果显示，债券存续期内还本付息资金充足，综合本息覆盖率可达到1.87。详见表5：

表 5-1 项目本息覆盖率

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	发行额度		预计融资本息和	本息覆盖率
		已发行额度	计划发行额		
老旧小区改造项目	8,804.11	-	2,450.00	2,778.30	1.87

(二) 中央商务区基础设施及配套项目

本项目拟发行专项债券 66,908.01 万元，2021 年已发行专项债券 26,908.01 万元（2021 年申请发行专项债券 46,000.00 万元，经过两次调减后实际发行专项债券 26,908.01 万元），2022 年发行专项债券 40,000.00 万元（2022 年申请发行专项债券 36,000.00 万元，经过两次调增后实际发行专项债券 40,000.00 万元）。债券本息 86,627.03 万元，项目累计可偿债收益为 136,476.36 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，本项目综合本息覆盖率可达到 1.66，本息覆盖倍数可达到 1.58。

表 5-2 本息覆盖率

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	用于资金平衡 的项目收益	已发行额	本期调剂发 行额	预计本息和	本息覆 盖率	本息覆 盖倍数
中央商务区园区基 础设施建设项目	657,625.12	136,476.36	63,908.01	3000.00	86,627.03	1.66	1.58

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：

（一）老旧小区改造项目

2022年2月已发行债券利率根据《2022年海南政府一般债券（一期）及专项债券（一至四期）发行结果公告》，5年期票面利率2.68%。债券发行费用按0.1%计。据此估算本项目总投资为8,804.11万元。详见表6-1：

表 6-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	建设费用	8,736.00
2	建设期利息	65.66
3	债券发行费用	2.45
4	估算总额	8,804.11

（二）中央商务区基础设施及配套项目

2021年11月已发行债券利率根据《2021年海南省政府专项债券（十九至二十三期）发行结果公告》，按3.15%进行测算。2022年2月已发行债券利率根据《2022年海南省政府专项债券（一期）及专项债券（一至四期）发行结果公告》，按2.68%进行测算，2022年6月已发行债券利率根据《2022年海南省政府专项债券（第四期）及专项债券（十一至

十六期)发行结果公告》,按 2.93%进行测算,债券发行费用按 0.1%计。据此估算本项目总投资为 657,625.12 万元。详见表 6-2:

表 6-2 项目总投资估算表

单位:人民币万元		
序号	年度	金额
1	建设投资	650,132.25
2	建设期利息	7,425.96
3	债券发行费用	66.91
4	投资估算	657,625.12

2、债券发行和还本付息

(一) 老旧小区改造项目

原发行债券的还本付息方式为:10 年期以下利息按年支付,最后一次利息随本金一起支付;本项目债券本息合计 2,778.30 万元。自发行之日起债券存续期还本付息情况如下表 7-1:

(二) 中央商务区基础设施及配套项目

本项目债券的还本付息方式为利息按半年支付,最后一次利息随本金一起支付。本项目债券本息合计 86,627.03 万元,自发行之日起十年债券存续期还本付息情况如表 7-2 到表 7-6:

表 7-1 老旧小区改造项目债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
期初专项债券余额	-	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	-
本期专项债券发行	2,450.00	-	-	-	-	-	2,450.00
利息支出	-	65.66	65.66	65.66	65.66	65.66	328.30
本期还款	-	65.66	65.66	65.66	65.66	2,515.66	2,778.30
其中：还本	-	-	-	-	-	2,450.00	2,450.00
付息	-	65.66	65.66	65.66	65.66	65.66	328.30
期末专项债券余额	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	-	-

表 7-2 中央商务区基础设施及配套项目 2021 年专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026
期初专项债券余额	-	26,908.01	26,908.01	26,908.01	26,908.01	26,908.01
本期专项债券发行	26,908.01	-	-	-	-	-
利息支出	-	847.60	847.60	847.60	847.60	847.60
本期还款	-	847.60	847.60	847.60	847.60	847.60
其中：还本	-	-	-	-	-	-
付息	-	847.60	847.60	847.60	847.60	847.60
期末专项债券余额	26,908.01	26,908.01	26,908.01	26,908.01	26,908.01	26,908.01

表 7-2 中央商务区基础设施及配套项目 2021 年专项债券还本付息表（续表）

单位：人民币万元

年度	2027	2028	2029	2030	2031	合计
期初专项债券余额	26,908.01	26,908.01	26,908.01	26,908.01	26,908.01	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	26,908.01
利息支出	847.60	847.60	847.60	847.60	847.60	8,476.02
本期还款	847.60	847.60	847.60	847.60	27,755.61	35,384.03
其中：还本	-	-	-	-	26,908.01	26,908.01
付息	847.60	847.60	847.60	847.60	847.60	8,476.02
期末专项债券余额	26,908.01	26,908.01	26,908.01	26,908.01	-	-

表 7-3 中央商务区基础设施及配套项目 2022 年 6 月专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027
期初专项债券余额	-	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00
本期专项债券发行	36,000.00					
利息支出	527.40	1,054.80	1,054.80	1,054.80	1,054.80	1,054.80
本期还款	527.40	1,054.80	1,054.80	1,054.80	1,054.80	1,054.80
其中：还本						
付息	527.40	1,054.80	1,054.80	1,054.80	1,054.80	1,054.80
期末专项债券余额	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00

表 7-3 中央商务区基础设施及配套项目 2022 年 6 月专项债券还本付息表（续表）

单位：人民币万元

年度	2028	2029	2030	2031	2032	合计
期初专项债券余额	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	
本期专项债券发行						36,000.00
利息支出	1,054.80	1,054.80	1,054.80	1,054.80	527.40	10,548.00
本期还款	1,054.80	1,054.80	1,054.80	1,054.80	36,527.40	46,548.00
其中：还本			-		36,000.00	36,000.00
付息	1,054.80	1,054.80	1,054.80	1,054.80	527.40	10,548.00
期末专项债券余额	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	-	

表 7-4 中央商务区基础设施及配套项目（第一次）2022 年调增专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027
期初专项债券余额	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
本期专项债券发行	1,000.00					
利息支出	14.65	29.30	29.30	29.30	29.30	29.30
本期还款	14.65	29.30	29.30	29.30	29.30	29.30
其中：还本						
付息	14.65	29.30	29.30	29.30	29.30	29.30
期末专项债券余额	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00

表 7-4 中央商务区基础设施及配套项目（第一次）2022 年调增专项债券还本付息表（续表）

单位：人民币万元

年度	2028	2029	2030	2031	2032	合计
期初专项债券余额	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	
本期专项债券发行						1,000.00
利息支出	29.30	29.30	29.30	29.30	14.65	293.00
本期还款	29.30	29.30	29.30	29.30	1,014.65	1,293.00
其中：还本				-	1,000.00	1,000.00
付息	29.30	29.30	29.30	29.30	14.65	293.00
期末专项债券余额	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	-	

表 7-5 中央商务区基础设施及配套项目(第二次) 2022 年调增专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
期初专项债券余额	-	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	
本期专项债券发行	3,000.00						3,000.00
利息支出	-	80.40	80.40	80.40	80.40	80.40	402.00
本期还款	-	80.40	80.40	80.40	80.40	3,080.40	3,402.00
其中：还本					-	3,000.00	3,000.00
付息	-	80.40	80.40	80.40	80.40	80.40	402.00
期末专项债券余额	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	-	

表 7-6 中央商务区基础设施及配套项目历史发行及全部调整后还本付息汇总表

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
期初专项债券余额	-	26,908.01	66,908.01	66,908.01	66,908.01	66,908.01	66,908.01
本期专项债券发行	26,908.01	40,000.00	-	-	-	-	-
利息支出	-	1,389.65	2,012.10	2,012.10	2,012.10	2,012.10	2,012.10
本期还款	-	1,389.65	2,012.10	2,012.10	2,012.10	2,012.10	5,012.10
其中：还本	-	-	-	-	-	-	3,000.00
付息	-	1,389.65	2,012.10	2,012.10	2,012.10	2,012.10	2,012.10
期末专项债券余额	26,908.01	66,908.01	66,908.01	66,908.01	66,908.01	66,908.01	63,908.01

单位：人民币万元

表 7-6 中央商务区基础设施及配套项目历史发行及全部调整后还本付息汇总表（续表）

年度	2028	2029	2030	2031	2032	合计
期初专项债券余额	63,908.01	63,908.01	63,908.01	63,908.01	37,000.00	
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	66,908.01
利息支出	1,931.70	1,931.70	1,931.70	1,931.70	542.05	19,719.02
本期还款	1,931.70	1,931.70	1,931.70	28,839.71	37,542.05	86,627.03
其中：还本	-	-	-	26,908.01	37,000.00	66,908.01
付息	1,931.70	1,931.70	1,931.70	1,931.70	542.05	19,719.02
期末专项债券余额	63,908.01	63,908.01	63,908.01	37,000.00	-	

单位：人民币万元

3、发债项目盈利能力、偿债能力和可持续性

(一) 老旧小区改造项目

本项目累计资金筹措总额 8,804.11 万元,自筹资金 6,354.11 万元,发行专项债券 2,450.00 万元,其中,2022 年本期计划发行专项债券 2,450.00 万元(均为其他项目调增)。债券本息和 2,778.30 万元。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 8-1,项目现金流平衡表详见表 9-1:

表 8-1 投资计划及资金筹措表

单位:人民币万元			
年度	2022	2023	合计
资金筹措			
自筹资金	6,288.45	65.66	6,354.11
债券发行	2,450.00	-	2,450.00
合计	8,738.45	65.66	8,804.11
资金使用			
建设资金使用金额合计	8,738.45	65.66	8,804.11
资金余额	-	-	-

(二) 中央商务区基础设施及配套项目

本项目累计资金筹措总额 657,625.12 万元,自筹资金 590,717.11 万元,申请专项债券 66,908.01 万元,其中 2021 年实际发行使用专项债券 26,908.01 万元,2022 年发行专项债券 40,000.00 万元(2022 年申请发行专项债券 36,000.00 万元,经过两次调增后实际发行专项债券 40,000.00 万元)。前述项目的自有资本金,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 8-2,项目现金流平衡表详见表 9-2:

表 8-2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023
资金筹措				
自有资本金	37,038.00	50,090.43	50,039.79	189,409.14
债券发行	-	26,908.01	40,000.00	-
合计	37,038.00	76,998.44	90,039.79	189,409.14
资金使用				
建设资金使用金额合计	37,038.00	76,998.44	90,039.79	189,409.14
资金余额 (资金筹措—资金使用)	-	-	-	-

表 8-2 投资计划及资金筹措表（续表）

单位：人民币万元

年度	2024	2025	合计
资金筹措			
自有资本金	194,517.76	69,622.00	590,717.11
债券发行			66,908.01
合计	194,517.76	69,622.00	657,625.12
资金使用			
建设资金使用金额合计	194,517.76	69,622.00	657,625.12
资金余额 (资金筹措—资金使用)	-	-	

表 9-1 老旧小区改造项目现金流平衡表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
现金流入							
自筹资金流入	6,288.45	65.66	-	-	-	-	6,354.11
债券资金流入	2,450.00	-	-	-	-	-	2,450.00
运营期现金流入	-	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	5,400.00
现金流入总额	8,738.45	1,145.66	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	14,204.11
现金流出							
建设期资金流出	8,736.00	-	-	-	-	-	8,736.00
运营期现金流出	-	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	270.00
债券发行费用	2.45	-	-	-	-	-	2.45
债券还本付息	-	65.66	65.66	65.66	65.66	2,515.66	2,778.30
现金流出总额	8,738.45	119.66	119.66	119.66	119.66	2,569.66	11,786.75
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	1,026.00	960.34	960.34	960.34	-1,489.66	
期末项目累计现金结存额	-	1,026.00	1,986.34	2,946.68	3,907.02	2,417.36	

表 9-2 中央商务区基础设施及配套项目现金流平衡表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
现金流入							
资本金流入	37,038.00	50,090.43	50,039.79	189,409.14	194,517.76	69,622.00	-
债券资金流入	-	26,908.01	40,000.00	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	172,013.96	62.90	83.87	103.78	331.62
现金流入总额	37,038.00	76,998.44	262,053.75	189,472.04	194,601.63	69,725.78	331.62
现金流出							
建设期资金流出	37,038.00	76,971.53	88,610.13	187,397.04	192,505.65	67,609.89	-
运营期现金流出	-	-	37,843.07	9.43	12.58	15.57	49.74
债券发行费用	-	26.91	40.00	-	-	-	-
债券还本付息		-	1,389.65	2,012.10	2,012.10	2,012.10	2,012.10
现金流出总额	37,038.00	76,998.44	127,882.86	189,418.58	194,530.34	69,637.56	2,061.84
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	-	134,170.89	53.47	71.29	88.21	-1,730.22
期末项目累计现金结存额	-	-	134,170.89	134,224.36	134,295.65	134,383.86	132,653.63

表 9-2 中央商务区基础设施及配套项目现金流平衡表（续表）

单位：人民币万元

年度	2027	2028	2029	2030	2031	2032	合计
现金流入							
资本金流入	-	-	-	-			590,717.11
债券资金流入	-	-	-	-			66,908.01
运营期现金流入	342.57	342.57	354.62	354.62	367.88	367.88	174,726.27
现金流入总额	342.57	342.57	354.62	354.62	367.88	367.88	832,351.39
现金流出							
建设期资金流出	-	-	-	-			650,132.25
运营期现金流出	51.39	51.39	53.19	53.19	55.18	55.18	38,249.91
债券发行费用	-	-	-	-			66.91
债券还本付息	5,012.10	1,931.70	1,931.70	1,931.70	28,839.71	37,542.05	86,627.03
现金流出总额	5,063.49	1,983.09	1,984.90	1,984.90	28,894.89	37,597.23	775,076.11
现金净流量							
当年项目现金净流入	-4,720.92	-1,640.52	-1,630.28	-1,630.28	-28,527.01	-37,229.35	
期末项目累计现金结存额	127,932.72	126,292.20	124,661.92	123,031.65	94,504.63	57,275.28	

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。

（二）资金稳定性

老旧小区改造项目

本项目专项债券还本付息以该项目的住宅出租收入为基础，债券存续期（2022-2027 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 2,417.36 万元的累计现金结余，综合本息覆盖率 1.87。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。

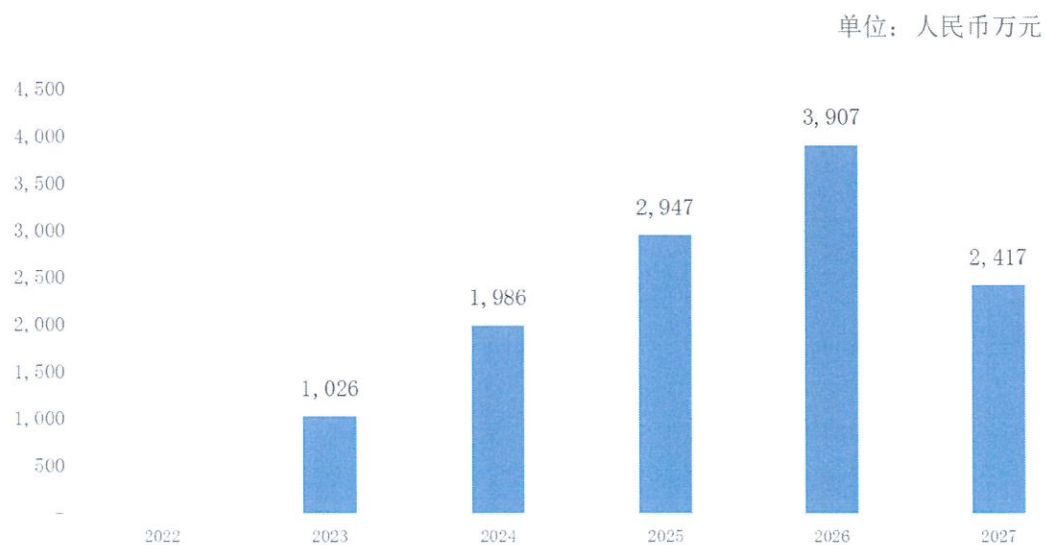


图 1 债券存续期内项目累计资金留存情况

中央商务区基础设施及配套项目

中央商务区园区基础设施建设项目专项债券还本付息以该项目的土地出让收入、停车位收入、门票收入为基础，债券存续期（2020-2032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 57,275.28 万元的累计现金结余，综合本息覆盖率 1.66。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 2 所示。

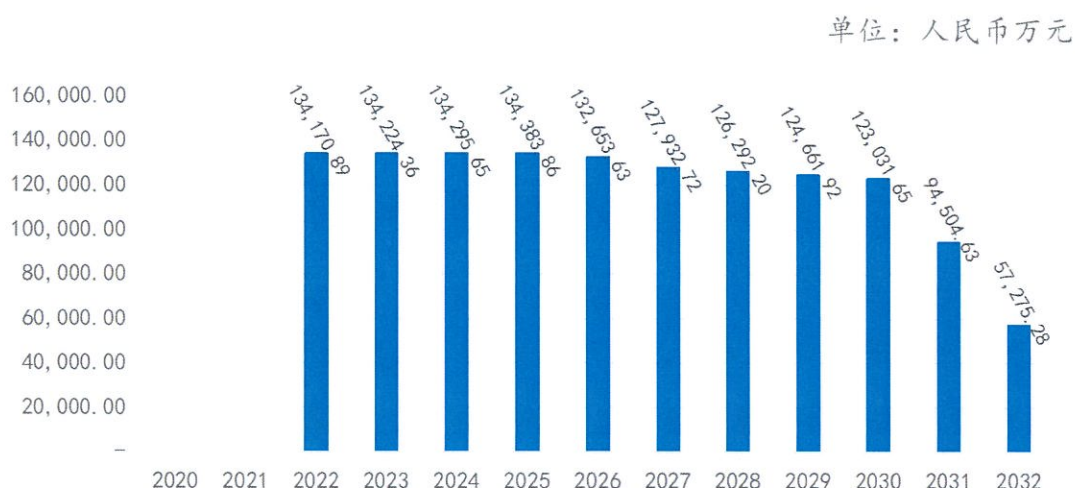


图 2 债券存续期内项目累计资金留存情况

（三）抗风险能力分析

老旧小区改造项目

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当项目收益在±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，本项目的预计项目收益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 10-1:

表 10-1 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%
收入变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.55	1.66	1.77	1.88	1.99	2.10	2.21	2.32	2.43
债券本息资金覆盖率	1.48	1.58	1.68	1.77	1.87	1.97	2.06	2.16	2.26
债券本息资金覆盖倍数	1.46	1.55	1.65	1.75	1.85	1.94	2.04	2.14	2.24
利率成本变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	2.01	2.00	2.00	1.99	1.99	1.98	1.98	1.97	1.97
债券本息资金覆盖率	1.91	1.90	1.89	1.88	1.87	1.86	1.85	1.84	1.83
债券本息资金覆盖倍数	1.89	1.88	1.87	1.86	1.85	1.84	1.82	1.81	1.80

(二) 中央商务区基础设施及配套项目

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当项目的运营收入在±20%范围内变动的情况下，项目的债券本息覆盖率仍然>1；当利率在±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，本项目的收益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 10-2:

表 10-2 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%
收入变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.33	1.46	1.59	1.73	1.86	1.99	2.12	2.25	2.38
债券本息资金覆盖率	1.26	1.36	1.46	1.56	1.66	1.76	1.86	1.96	2.06
债券本息资金覆盖倍数	1.17	1.27	1.37	1.47	1.58	1.68	1.78	1.88	1.98
利率成本变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.89	1.88	1.87	1.87	1.86	1.85	1.84	1.83	1.82
债券本息资金覆盖率	1.72	1.71	1.69	1.68	1.66	1.65	1.63	1.62	1.61
债券本息资金覆盖倍数	1.65	1.63	1.61	1.59	1.58	1.56	1.54	1.52	1.51

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土地出让收入及项目运营收入，

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。

（四）预期收益分析

A. 预期收入分析

老旧小区改造项目

本项目专项债券以经营收益为还本付息基础，收入来源主要为住宅出租收入。1、住宅出租收入

本项目小区数量为 28 个，可供租赁的面积为 36,000 平方米，2023 年起开始进入运营期，暂按 25 元/月/平方米计算，预计 2023 年起住宅出租收入将达到 1,080.00 万元。

B. 中央商务区基础设施及配套项目

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、停车位收入

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、门票收入

本项目歌剧院普通座位数为 1,300 个，多功能座位数为 500 个，总共座位数为 1,800 人。根据海口近期演出中位数价格的平均数计算，门票为 246.74 元/人/次，预计每场上座率为 50%，预计一年内举办歌剧次数为 10 场。

3、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 50 亩土地的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），每年涨幅 3%，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。

债券存续期运营收入情况详见表 11。

运营成本分析

A. 老旧小区改造项目

1、运营成本

运营成本占住宅出租收入的比例为 5%。

B. 中央商务区基础设施及配套项目

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表 12。

A. 老旧小区改造项目

表 11-1 运营收入表

年度	单位：人民币万元				
	2023	2024	2025	2026	2027
住宅出租收入	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00
收入合计	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	5,400.00

B. 中央商务区基础设施及配套项目

表 11-2 运营收入表

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027
土地出让收入	172,013.96	-	-	-	-	-
停车位收入	-	62.90	83.87	103.78	109.55	120.50
门票收入	-	-	-	-	222.07	222.07
收入合计	172,013.96	62.90	83.87	103.78	331.62	342.57

表 11-2 运营收入表（续表）

年度	2028	2029	2030	2031	2032	合计
土地出让收入	-	-	-	-	-	172,013.96
停车位收入	120.50	132.55	132.55	145.81	145.81	1,157.82
门票收入	222.07	222.07	222.07	222.07	222.07	1,554.49
收入合计	342.57	354.62	354.62	367.88	367.88	174,726.27

A. 老旧小区改造项目

表 12-1 运营成本表

单位：人民币万元

年度	2023	2024	2025	2026	2027	合计
运营成本	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	270.00
成本合计	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	270.00

B. 中央商务区基础设施及配套项目

表 12-2 运营成本表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027
运营成本	-	9.43	12.58	15.57	49.74	51.39
土地出让基金计提	37,843.07	-	-	-	-	-
成本合计	37,843.07	9.43	12.58	15.57	49.74	51.39

表 12-2 运营成本表（续表）

单位：人民币万元

年度	2028	2029	2030	2031	2032	合计
运营成本	51.39	53.19	53.19	55.18	55.18	406.84
土地出让基金计提	-	-	-	-	-	37,843.07
成本合计	51.39	53.19	53.19	55.18	55.18	38,249.91

四、风险评估

(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 政策风险

包括政治变动、国家法规、产业政策、货币政策、财政政策等国家政策的变化对承办单位投资的相关产业产生影响，可能导致所投资项目的市场变动，从而影响项目建设。本项目为公益性民生项目，面临的政策性风险较小。

2. 项目实施与管理风险

项目建设期间严格执行文明施工标准，确保项目对民众生活的影响降至最低。

3. 财务风险

项目总投资规模较大，可能会形成由于资金落实不到位，使项目工期延长，无法按时完成项目建设的风险。项目资金来源拟通过财政拨款、申请发行债券解决，在债券资金的支撑下，项目的实施将会顺利进行，因此，项目面临的财务风险较小。

(二) 影响项目收益的风险及控制措施

1. 工程项目总投资不准确风险

工程可行性研究报告中的总投资额与实际造价成本可能会发生偏差，影响资金项目资金投入和发债计划安排。

风险控制措施：按照市政府主管部门的批复结果及时调整项目资金投入计划，保障项目顺利实施。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对未来经营预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。经营预测偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：债券内所含项目的可行性研究报告均聘请了国内知名研究院经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。

此外，根据《财政部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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。同时，为控制融资平衡风险，三亚市政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例。

2. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动

将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3. 存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

五、偿债保障及投资者保护

（一）专项债券偿债保障措施

1、根据《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，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发

行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《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，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《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，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门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、调整预算支出等措施进行偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

（二）专项债券的投资者保护措施

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《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），海南省政府先后制定了相关政策性文件，全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

六、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，并以项目自身收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上所述，本次调整项目债券金额，不影响原发行项目的资金平衡，是解决三亚市老旧小区改造项目和中央商务区基础设施及配套项目资金来源的较好方式。

