

2022 年海口市自由贸易港专项债券（一期）
—2022 年海南省政府专项债券（二期）项目
资金调整之海口国家高新区美安孵化中心项
目

项目收益与融资自求平衡方案



目录

二、 债券情况.....	2
三、 基本假设.....	2
四、 区域情况.....	3
(一) 海口市概况.....	3
(二) 海口市经济发展情况及财政情况.....	3
五、 项目概况.....	6
(一) 项目名称及建设单位简介.....	6
(二) 项目建设必要性及社会效益分析.....	8
(三) 项目建设投资的合规性.....	9
(四) 项目建设内容.....	9
六、 资金平衡方案.....	11
(一) 资金充足性.....	11
(二) 资金稳定性.....	22
(三) 资金压力测试.....	22
七、 风险与控制措施.....	20
(一) 风险.....	20
(二) 风险控制措施.....	21
八、 偿债保障及投资者保护.....	25
(一) 本期专项债券偿债保障措施.....	22
(二) 本期专项债券投资者保护措施.....	22
九、 结论.....	22

一、已发行债券概况

本次调整涉及的已发行债券为 2022 年海南自由贸易港专项债券（一期）—2022 年海南省政府专项债券（二期），基本情况如下：

债券名称	2022 年海南自由贸易港专项债券（一期）—2022 年海南省政府专项债券（二期）
发行规模	30.25 亿元
债券期限	10 年期
债券利率	3.05%
付息方式	利息按半年支付，每年 2 月 24 日、8 月 24 日付息（节假日顺延）

二、基本假设

1. 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治，经济环境不发生重大变化；
2. 预测期内国家税收政策不发生重大变化；
3. 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对面稳定；
4. 预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
5. 预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
6. 预测期内各工程项目能够获得相关政府部门的审批，项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
7. 预测期内出现的年度资金缺口能够由政府基金预算收入统筹安排解决；
8. 无其他人力不可抗拒因素和不可预算因素所造成的重大不利影响。

三、区域情况

（一）海口市概况

海口市，别称“椰城”，海南省省会，国家“一带一路”战略支点城市，中国（海南）自由贸易试验区（港）核心城市，地处海南岛北部，东邻文昌，西接澄迈，南毗定安，北濒琼州海峡，是海南省政治、经济、科技、文化中心和最大的交通枢纽。海口拥有“中国魅力城市”、“中国最具幸福感城市”、“中国最具投资潜力城市”、“中国优秀旅游城市”、“国家环境保护模范城市”、“国家卫生城市”、“国家园林城市”、“国家历史文化名城”、“全国文明城市”、“全国双拥模范城市”等荣誉称号，荣获由住建部颁发的年度“中国人居环境奖”，2018年被联合国国际湿地公约组织评定为全球首批“国际湿地城市”。

（二）海口市经济发展情况及财政情况

1. 地区生产总值

2019年，海口市实现地区生产总值（GDP）1,671.93亿元，按可比价格计算，比上年增长7.5%。按产业分，第一产业增加值71.18亿元，下降1.4%；第二产业增加值276亿元，增长3.6%；第三产业增加值1,324.75亿元，增长8.8%。产业结构持续优化，三次产业结构比为4.3:16.5:79.2；三次产业对经济增长的贡献率分别为-0.8%、5.8%和95%。

2020年，海口市实现地区生产总值1,791.58亿元，按可比价格计算，比上年增长5.3%。按产业分，第一产业增加值79.88亿元，增长3.8%；第二产业增加值269.56亿元，增长0.6%；第三产业增加值1,442.14亿元，增长6.4%。产业结构持续优化，三次产业结构比为4.5:15.0:80.5；三次产业对经济增长的贡献率分别为2.8%、1.9%和95.3%。

2021年，经初步核算，全市实现地区生产总值2,057.06亿元，按可比价格计算，比上年增长11.3%。按产业分，第一产业增加值85.43亿元，增长4.7%；第二产业增加值346.75亿元，增长8.0%；第三产业增加值1,624.88亿元，增长12.3%。产业结构持续优化，三次产业结构比为4.1:16.9:79.0；三次产业对经济增长的贡献率分别为1.8%、11.9%和86.3%。

2. 地区人均年收入

2019 年,海口市城乡常住居民人均可支配收入 33,815 元,比上年增长 8.4%,比 GDP 增速高 0.9 个百分点。其中,城镇常住居民人均可支配收入 38,977 元,比上年增长 7.9%,比 GDP 增速高 0.4 个百分点。农村常住居民人均可支配收入 16,116 元,比上年增长 8.3%,比 GDP 增速高 0.8 个百分点。

2020 年,海口市城乡常住居民人均可支配收入 35,025 元,比上年增长 3.6%。其中人均工资性收入 23,170 元,增长 2.4%;人均经营净收入 4,136 元,下降 0.9%;人均财产净收入 2,986 元,增长 1.6%;人均转移净收入 4,733 元,增长 16.3%。

2021 年,全市常住居民人均可支配收入 38,129 元,同比名义增长 8.9%;其中,城镇居民人均可支配收入 43,605 元,名义增长 8.9%;农村居民人均可支配收入 19,267 元,名义增长 10.7%。

3. 一般公共预算收支

2019 年,海口市全口径一般公共预算收入 465.92 亿元,同口径(下同)比上年增长 3.3%。其中地方一般公共预算收入 185.34 亿元,增长 9.1%。在地方一般公共预算收入中,实现税收收入 158.11 亿元,增长 5.1%,其中国内增值税 18.92 亿元,下降 9.7%;改增增值税 45.65 亿元,增长 15.9%;企业所得税 29.74 亿元,下降 7.8%;个人所得税 6.60 亿元,下降 32.0%;土地增值税 18.40 亿元,增长 44.0%。全年地方一般公共预算支出 265.18 亿元,增长 11.3%。全年财政民生支出 186.16 亿元,占地方公共财政预算支出的 70.2%,占比比去年同期减少了 2.3 个百分点。其中教育支出 41.20 亿元,增长 12.5%;文化旅游体育与传媒支出 14.41 亿元,下降 12.0%;社会保障和就业支出 29.33 亿元,增长 9.2%;卫生健康支出 25.59 亿元,增长 31.1%;住房保障支出 9.07 亿元,下降 8.4%;粮油物资储备支出 1.08 亿元,增长 180.4%;农林水支出 21.88 亿元,增长 4.9%。

2020 年,海口市全口径一般公共预算收入 460 亿元,同口径(下同)比上年下降 1.3%。其中地方一般公共预算收入 186.1 亿元,增长 0.4%。在地方一般公共预算收入中,实现税收收入 138.1 亿元,下降 12.7%,其中国内增值税 17.6 亿元,下降 7.2%;改增增值税 37.5 亿元,下降 17.9%;企业所得税 29.8 亿元,增长 0.2%;个人所得税 7.2 亿元,增长 9.7%;土地增值税 13.8 亿元,下降 25.3%。

全年地方一般公共预算支出 305.4 亿元，增长 14.9%。全年财政民生支出 229.8 亿元，占地方一般公共预算支出的 75.2%，占比比去年同期增加了 5.1 个百分点。其中教育支出 42.2 亿元，增长 1.9%；文化旅游体育与传媒支出 15.4 亿元，增长 7.2%；社会保障和就业支出 34.8 亿元，增长 18.6%；卫生健康支出 36.1 亿元，增长 40.4%；住房保障支出 7.3 亿元，下降 19.5%；粮油物资储备支出 1.1 亿元，增长 3.1%；农林水支出 23.2 亿元，增长 5.5%。

2021 年，海口市全口径一般公共预算收入 566.5 亿元，同比增长 23.1%。其中地方一般公共预算收入 208.3 亿元，增长 12%。在地方一般公共预算收入中，实现税收收入 179.4 亿元，增长 29.9%，其中国内增值税 66.3 亿元，增长 20.4%；企业所得税 37.4 亿元，增长 25.6%；个人所得税 16.1 亿元，增长 122.3%；土地增值税 18.8 亿元，增长 36.7%。全年地方一般公共预算支出 274.8 亿元，下降 10.5%。全年财政民生支出 190.4 亿元，占地方一般公共预算支出的 69.3%。其中教育支出 45.8 亿元，增长 6.9%；社会保障和就业支出 29.6 亿元，下降 15.6%；卫生健康支出 20.6 亿元，下降 43%；城乡社区支出 50.1 亿元，下降 14.9%；农林水支出 18.9 亿元，下降 18.4%；交通运输支出 8.1 亿元，增长 70%；住房保障支出 9.4 亿元，增长 29.1%。

4. 政府性基金预算收支

2019 年度，海口市政府性基金收入完成 245.1 亿元，增长 15%，完成年初预算的 91.8%，其中，国有土地出让金收入完成 217.1 亿元，增长 13.3%，完成年初预算的 90%；政府性基金支出完成 301.4 亿元，增长 5.2%，完成年初预算的 104.8%。

2020 年，政府性基金收入完成 274.1 亿元，增长 11.8%，完成年度预算的 97.8%。其中，土地出让金收入完成 253.3 亿元，增长 16.7%。政府性基金支出完成 397.4 亿元，增长 30.3%，完成年度预算的 102.5%。

2021 年，政府性基金收入完成 119.69 亿元，减少 56.33%。其中，土地出让金收入完成 101.59 亿元，减少 59.9%。政府性基金支出完成 161.45 亿元，减少 59.37%，其中，土地出让金支出完成 70.91 亿元，减少 71.08%。

5. 地方债务情况

2019 年海南省财政厅下达海口市的债务限额为 707.13 亿元，其中一般债务限额 442.17 亿元，专项债务限额 264.96 亿元。2019 年底海口市债务余额 690.34 亿元，其中一般债务余额 425.98 亿元，专项债务余额 264.36 亿元。

2020 年海南省财政厅下达海口市的债务限额为 768.44 亿元，其中一般债务限额 425.98 亿元，专项债务限额 342.46 亿元。2020 年底海口市债务余额 762.38 亿元，其中一般债务余额 421.07 亿元，专项债务余额 341.31 亿元。

2021 年海南省财政厅下达海口市的债务限额为 859.13 亿元，其中一般债务限额 417.34 亿元，专项债务限额 441.79 亿元。2021 年底海口市债务余额 859.13 亿元，其中一般债务余额 417.34 亿元，专项债务余额 441.79 亿元。

四、项目概况

（一）项目名称及建设单位简介

1. 项目名称

海口国家高新区美安孵化中心项目

2. 项目单位

单位名称：海口国家高新区国际投资咨询有限公司

单位性质：有限责任公司（国有控股）

法定代表人：吴华兵

注册资本：5,000 万元

住所：海南省海口市海口国家高新区管理委员会办公大楼

统一社会信用代码：91460000MA5TPJPR0W

登记管理机关：海南省市场监督管理局

营业期限：长期有效

（二）项目建设必要性及社会效益分析

1. 项目建设是促进我国高新技术企业健康发展的需要

国家早在“十一五”期间就提出了孵化器发展的指导思想：以科学发展观为指导，以培育科技型中小企业和创新型企业为目标，以制度创新、组织创新为突破，坚持“支持创新、鼓励创业、优化环境、拓展功能”的总要求，进一步从整体规模上推动我国孵化器的发展，突出特色化与专业化，强化技术与资金服务能力，推进“创业导师+专业孵化”的孵育模式，打造以提高企业技术创新能力为核心的孵化服务能力，提高孵化质量与水平，推动建立投资主体多元化、运行机制多样化、组织体系网络化、创业服务专业化、服务平台标准化、服务内容国际化，形成孵化器可持续发展机制，打造国际一流的孵化器群体，促进我国高新技术企业的健康发展，为建设创新型国家作出新贡献。

项目建设是促进海南自由贸易快速发展的需要依托海口国家高新区的优惠和资源优势，发展孵化中心项目。根据习近平总书记“4·13”重要讲话和中央 12 号文件精神，以及国务院《关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》，“海南自由贸易港建设要体现中国特色，符合海南发展定位，学习借鉴国际自由贸易港建设经验，不以转口贸易和加工制造为重点，而以发展旅游业、现代服务业和高新技术产业为主导，更加强调通过人的全面发展，充分激发发展活力和创造力，打造更高层次、更高水平的开放型经济。”

海南省拟打造高端制造示范省，支撑海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港建设。本孵化中心面向的主要入驻对象为医疗和航空企业，产品和国家在重大装备制造领域的重点投入方向相契合。特别是在“中国制造 2025”的发展规划中重点发展的十大领域，本项目契合的就有四项：航空航天装备制造、高端数控机床、信息技术和生物医药及高性能医疗器械。紧密结合国家战略，顺势而为，这也是本项目建设的重要意义。

2. 项目建设是提升美安科技新城核心竞争力的需要

一个国家、一个地区乃至一个城市的经济竞争，在很大程度上是软环境的竞争，良好的软环境是吸引各种生产要素向区域内集聚的先决条件。本项目作为一

个高新技术类孵化中心项目，旨在构建支持创新与生产一体化的发展空间和环境，完善整个海口市的城市创新系统，满足各类创业人士研发、生产、生活和服务的需求，提高城市的自主创新能力，实现区域经济的可持续发展战略。

3. 项目建设是推进孵化器产业化进程的需要

海口国家高新区国际投资咨询有限公司创立至今，管理的企业孵化器面积仍是空白，无论从规模、机制，还是创业服务都已经无法满足入孵企业的要求。

随着各种投资主体、各种类型的孵化器兴建，入孵企业对孵化器的服务水平、服务内容要求越来越高，过去那种简单的物业管理加初级服务的功能已远不能满足要求。产权式科技企业孵化器（SBI）是一种新型的支持区域性创新和创业活动的孵化系统，该系统通过对孵化器投资结构的重新设计，吸引社会资本参与孵化器建设，全面提升孵化器的孵化能力与管理水平，加速孵化企业成长，使投资者分享孵化器服务和孵化企业成长之收益。

4. 项目建设是土地集约化利用的需要

土地是不可再生资源。海口市产业用地紧张，鼓励集约用地，合理地规划高新技术企业的布局，最大限度地集约化利用有限的土地资源，最终实现城市土地增值，是始终必须遵循的土地开发原则。

海口美安科技新城由新加坡裕廊国际顾问公司进行规划编制，规划面积约50平方公里，利用新拓空间土地连片优势，将其打造成未来海口国家高新区的主体园区，拥有产业发展、创新创业、高端服务等综合功能。本项目充分发挥其在自主创新中的作用，以项目为载体，推动自主创新成果产业化。而在知识经济时代，人才是决定性因素。要想增强行业的创新能力，实现行业跨越式发展，就必须加快科技创新，加速培养和集聚创新人才。因此该项目可以引进更多的高新技术人才和企业。因此本项目的建设是十分必要。

5. 社会价值

本项目成功实施，能建立一个具有世界一流技术的整体叶盘生产的国内企业，为国内外航空发动机生产厂家提供服务。在提升我国制造水平的同时，也

将增加税收、就业、社会财富等各方面的经济效益，具有重要的社会意义。

（三）项目建设投资的合规性

1. 项目建设投资的合规性

项目已获得可行性研究报告和初步设计及概算的批复。批复文件：

海口国家高新技术产业开发区管委会《关于海口国家高新区美安孵化中心项目可行性研究报告的批复》（海高新函〔2022〕140号）

海口国家高新区管委会《关于海口国家高新区美安孵化中心项目初步设计及概算的批复》（海高新函〔2022〕432号）

海口国家高新区美安孵化中心项目总投资 10627.57 万元，财政安排资金 4327.57 万元，占比 40.72%；，专项债券资金共 6300 万元，占比 59.28%。

海口国家高新区美安孵化中心项目计划总融资金额 6300.00 万元，其中本期融资专项债券金 1000.00 万元。专项债券利率暂按 3.20%进行测算，期限 15 年，每半年支付一次利息，最后一次利息随本金一起支付。（如果本项目在后续建设期内未获得专项债券支持，则该项目将利用本级财政预算资金和项目单位自筹资金予以解决），综上，项目资金来源渠道符合相关规定，资金筹措程序科学规范。

2. 项目成熟度

项目目前正筹备前期手续，已完成用可研报告批复。相关工作单位在建设单位的陪同下对现场进行了实地踏查，目前项目未开工建设。

项目单位具备建设和运营的资质。

项目所需的技术成熟，不属于超前的项目类型。

截至评价日，《关于海口国家高新区美安孵化中心项目初步设计及概算的批复》（海高新函〔2022〕432号）后续债券资金可全额匹配的状况下，项目可按原计划竣工进入运营期。

综上，项目能在债券资金使用年度形成实物工作量，有关的设施条件能够有效保障，项目成熟度较高。

（四）项目建设内容

建设内容及规模：本项目用地位于海口市美安生态科技新城安堂路东侧，北

临安康街道，周边现状为空地，状场地标高在 62m 至 68m，用地北侧市政道路设计标高为 66.37m 至 68.28m，用地西侧市政道路设计标高为 66.08m 至 66.37m。

本工程所在地为海口市美安生态科技新城安堂路东侧，北临安康街道，用地性质为一类工业用地(M1)，本项目用地面积 13334.28m²，总建筑面积 24333.12m²，其中地上建筑面积 22394.58m²，地下建筑面积 1938.54m²，总计容面积 25106.95m²，容积率 1.88，建筑系数 44.89%，绿地率 15%，层数最高为 8 层，建筑高度最高为 39.9m。项目共 4 栋建筑，分别是 1#厂房，2#厂房，3#厂房，4#厂房。本项目主要建筑内容包括大楼土建工程、设备及安装工程、室外配套工程等。

能源供应条件：项目建设地点在海口市美安生态科技新城安堂路东侧，北临安康街道，周边道路、给排水、供电、通信网络等基础设施工程均能满足施工需求，地质条件等均适宜项目的建设。

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；（二）项目竣工后，专项债券资金发生结余的；（三）财政、审计等发现专项债券使用存在违规问题，按照监督检查意见或审计等意见确需调整的”，为了提高债券资金使用效率，2022 年 11 月，海口市政府批准同意将海口国家高新区美安孵化中心项目 2022 年的专项债券资金调增 1,000.00 万元。

经批准，拟对本项目资金额度分配进行调整。具体情况如下：

表 4-1 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	调减金额
1	海口临空经济区水系整治工程—I 期治理工程	2022 年海南自由贸易港专项债券（一期） -2022 年海南省政府专项债券（二期）	10 年	3.05%	1,000.00

表 4-2 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	海口国家高新区美安孵化中心项目	1,000.00
---	-----------------	----------

为保障本项目合理融资需求，按照《中华人民共和国预算法》（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海口市2022年发债计划，海口市政府决定将海口国家高新区美安孵化中心项目的债券资金进行调增，以满足海口市基础设施建设的融资需求。

五、资金平衡方案

（一）资金充足性

1. 投资估算

本项目建设总投资为10387万元，其中，工程费用7818万元，工程建设其他费用1127万元，土地费用995万元，预备费447万元。建设所需资金除市财政筹措解决外，其余自筹解决。

本项目静态投资成本10387万元，资金来源为自筹资金和发行地方政府专项债。由于项目收益实现前，债券利息由项目单位自有资金偿还，需增加自有资金52万元（其中建设期利息46万元，债券发行费6万元），因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为10439万元。其中具体内容详见下表：

表 5-1 海口国家高新区美安孵化中心项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2022 年	2023 年	合计
1.1	工程费用	3,218	4,600	7,818
1.2	工程建设其他费用	827	300	1,127
1.3	预备费	247	200	447
1.4	其他费用	701	294	995
1.5	专项费用	16	36	52

1.5.1	建设期利息	15	31	46
1.5.2	债券发行费用	1	5	6
	合计	5,009	5,430	10,439

2. 债券发行和还本付息

本项目原发行债券的还本付息方式为：10 年期利息按半年支付，最后一次利息随本金一起支付。2023 年拟发行专项债券还本付息方式为：15 年期利息按半年支付，最后一次利息随本金一起支付。

本次根据《2022 年海南自由贸易港专项债券（一期）-2022 年海南省政府专项债券（二期）发行结果公告》，本次调增专项债券发行票面利率为 3.05%，2023 年拟发行专项债券发行利率暂按 3.5%测算。海口国家高新区美安孵化中心项目本息合计 8,168 万元。

表 5-2 海口国家高新区美安孵化中心项目债券还本付息表

单位：人民币万元

年份/项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
债券期初余额	0	1,000	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500
专项债券发行	1,000	4,500	0	0	0	0	0	0	0
利息支出	15	31	188	188	188	188	188	188	188
专项债券还款	15	31	188	188	188	188	188	188	188
其中：利息	15	31	188	188	188	188	188	188	188
其中：本金偿还	0	0	0	0	0	0	0	0	0
债券期末余额	1,000	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500

表 5-2 海口国家高新区美安孵化中心项目债券还本付息表（续）

单位：人民币万元

年份/项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	合计
债券期初余额	5,500	5,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	-
专项债券发行	0	0	0	0	0	0	0	0	5,500
利息支出	188	173	158	158	158	158	158	158	2,668

专项债券还款	188	1,173	158	158	158	158	158	158	158	4,658	8,168
其中：利息	188	173	158	158	158	158	158	158	158	158	2,668
其中：本金偿还	0	1,000	0	0	0	0	0	0	0	4,500	1,000
债券期末余额	5,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	0	-

注：本次调增专项债券 1,000.00 万元，债券期限为 10 年期，债券利息按半年支付，最后一次利息随本金一起支付。

3. 预期收益及成本分析

(1) 运营收入分析

根据项目业主提供的可研报告及相关信息资料,海口国家高新区美安孵化中心项目建成后,出租面积共 22394.58 m²,其中 1#-3#厂房面积 19401.58 m²,租售起始价格 60 元/m²/月、4#厂房面积 2993 m²,租售起始价格 30 元/m²/月;租金每 3 年增长 10%;债券存续期内,第 1-2 年出租率暂按 50%估算,第 3 年暂按 60%估算,第 4 年暂按 70%估算,第 5 年暂按 80%估算,第 6 年暂按 90%估算,第 7 年后暂按 95%估算。

(2) 运营成本分析

根据项目业主提供的可研报告及相关信息资料,运营期的出租经营成本主要包括出租管理费用、修理费、销售费用及税费。管理费用成本每年约 141 万元;修理费为运营期前 10 年每年 2.3 万元,以后每年 4.59 万元;销售费用按收入的 4%测算;税费主要为增值税、房产税、印花税。

本项目预计于 2023 年 9 月完工,债券存续期内,最后一年仅考虑 6 个月收入及成本。债券存续期间项目收入成本情况如下:

表 5-3 海口国家高新区美安孵化中心项目收入成本表

单位：人民币万元

年份/项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
收入估算								
厂房租金收入	752.33	752.33	902.80	1,158.59	1,324.10	1,489.62	1,729.61	1,729.61
成本估算								
管理费用	60.19	60.19	72.22	92.69	105.93	119.17	138.37	138.37
维修费	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30
销售费用	30.09	30.09	36.11	46.34	52.96	59.58	69.18	69.18
税费成本	145.64	145.64	174.76	224.27	256.31	288.36	334.82	334.82

表 5-3 海口国家高新区美安孵化中心项目收入成本表（续）

单位：人民币万元

年份/项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	合计
收入估算								
厂房租金收入	1,729.61	1,902.57	1,902.57	1,902.57	2,092.82	2,092.82	1,046.41	22,508.36
成本估算								

管理费用	138.37	152.21	152.21	152.21	167.43	167.43	83.71	1,800.70
维修费	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	1.15	33.35
销售费用	69.18	76.1	76.1	76.1	83.71	83.71	41.86	900.29
税费成本	334.82	368.3	368.3	368.3	405.12	405.12	405.12	4,559.70

4. 发债项目盈利能力、偿债能力和可持续性

(1) 项目资金筹措情况

海口国家高新区美安孵化中心项目总投资 10439 万元，项目资金来源如下：

- 1) 财政安排资金 4,939 万元，占比 47.31%；
- 2) 专项债券资金共 5,500 万元，占比 52.69%。

表 5-4 海口国家高新区美安孵化中心项目投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

项目	2022	2023	合计
自筹资金	4,010	929	4,939
债券发行	1,000	4,500	5,500
合计	5,010	5,429	10,439

(2) 现金流平衡

项目现金流情况见下表。

表 5-5 海口国家高新区美安孵化中心项目现金流量表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
现金流入									
自筹资金流入	4,010	929	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	1,000	4,500	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	752	752	903	1,159	1,324	1,490	1,730
现金流入总额	5,010	5,429	752	752	903	1,159	1,324	1,490	1,730
现金流出									
建设期资金流出	4,994	5,394	-	-	-	-	-	-	-
运营期资金流出	-	-	238	238	285	366	418	469	545
债券还本付息	15	31	188	188	188	188	188	188	188
债券发行费用	1	5	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	5,010	5,429	426	426	473	554	606	657	733
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	326	326	429	605	719	832	997
期末项目累计现金结	-	-	326	652	1,082	1,687	2,405	3,237	4,234

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
存额									

表 5-5 海口国家高新区美安孵化中心项目现金流量表（续）

单位：人民币万元

年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	合计
现金流入									
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	4,939
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	5,500
运营期现金流入	1,730	1,730	1,903	1,903	1,903	2,093	2,093	1,046	22,508
现金流入总额	1,730	1,730	1,903	1,903	1,903	2,093	2,093	1,046	32,947
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	10,388
运营期现金流出	545	545	599	599	599	659	659	532	7,294
债券还本付息	188	1,173	158	158	158	158	158	4,658	8,168
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	6
现金流出总额	733	1,717	756	756	756	816	816	5,189	25,855

（二）资金稳定性

本期债券还本付息以该项目的运营收入为基础，债券存续期间各年现金净流量，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 7093 万元的累计现金结余，本息覆盖率 1.86。因此，本项目资金稳定性较可靠。

按照预估的运营收入及运营成本，在项目存续期间有稳定的收入，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本次专项债券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下图所示。



图 5-1 债券存续期内海口国家高新区美安孵化中心项目资金留存情况

（三）资金压力测试

本项目压力测试具体情况，见下表。

表 5-7 压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
运营收入变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.88	2.08	2.29	2.49	2.70
债券本息资金覆盖率	1.59	1.73	1.87	2.01	2.14
债券本息资金覆盖倍数	1.59	1.72	1.86	2.00	2.14

运营成本变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	2.42	2.36	2.29	2.22	2.16
债券本息资金覆盖率	1.96	1.91	1.87	1.82	1.78
债券本息资金覆盖倍数	1.95	1.91	1.86	1.82	1.77
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	2.34	2.31	2.29	2.27	2.24
债券本息资金覆盖率	1.93	1.90	1.87	1.84	1.81
债券本息资金覆盖倍数	1.92	1.89	1.86	1.83	1.80

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当项目的运营收入下降 10%的情况下，项目的债券本息覆盖率仍然 >1 ；当项目的运营成本上升 10%的情况下，项目的债券本息覆盖率仍然 >1 。因此，本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。

六、风险与控制措施

项目面临的主要风险包括政策风险、项目建设风险、资金风险、与社会风险等因素。

（一）风险

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。

2.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

3.资金风险。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。

4.与社会稳定有关的风险

海口国家高新区美安孵化中心项目施工期间如果存在环境保护、安全质量等

问题，可能成为上访、极端事件或群体性事件导火索的风险因素。

5.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。

（二）风险控制措施

1.海口国家高新区国际投资咨询有限公司将努力提升营运水平和盈利能力，保证专项债券本息的偿还。

2.强化项目跟踪管理。严格开展项目实施全程跟踪管理，通过电话沟通、实地调研、座谈交流、听取汇报等形式掌握项目实施进度和资金使用情况，组织项目负责人签订廉洁自律承诺书，强化责任意识、法纪意识确保项目按合同或任务书要求时间节点验收结题。

3.为控制项目融资平衡风险，海口国家高新区国际投资咨询有限公司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。

4.对于潜在的与社会稳定有关的风险：

（1）加强组织保障，落实责任主体，明确责任主体及各方职责。

（2）加强政策宣传、坚持信息公开和公众参与，补偿过程公正、公平、公开。

（3）落实征地补偿配套资金和安置方案，加强对补偿资金使用的监管力度。

（4）落实环境保护措施，加强环境监测。

（5）下阶段对工程方案进一步分析论证、优化设计方案。

（6）采取多种方式筹集资金，研究制定项目前期、实施期、运行期的资金筹措方案，提高融资能力，保障运行费用。

（7）加强项目管理和施工监督管理。

5. 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。

七、偿债保障及投资者保护

（一）本期专项债券偿债保障措施

项目良好的收益是专项债券本息偿付的主要来源。在偿还当年到期的债券本息后，仍有 7093 万元的累计现金结余，综合本息覆盖率 1.86。

（二）本期专项债券投资者保护措施

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）、《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）等文件，海南省政府出台了《海南省地方政府性债务风险预警与应急预案》，全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

八、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。本次调增项目债券金额，不影响原发行项目的资金平衡，是解决本项目资金来源的较好方式。

