

2025 年海南省政府专项债券（八期）  
——保亭黎族苗族自治县保障性住房建设项目

财务评价报告

德勤管理咨询（上海）有限公司北京分公司

2025 年 4 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.....	1
3. 一般公共预算收支.....	2
4. 政府性基金预算收支.....	3
5. 地方政府债务情况.....	3
二、项目概述.....	4
1. 项目所处区域介绍.....	4
2. 项目基本情况.....	4
三、评估分析.....	7
1. 资金充足性.....	8
1.1 投资估算.....	8
1.2 资金筹措.....	9
1.3 资金覆盖情况.....	10
1.4 小结.....	10
2. 资金稳定性.....	10
四、风险分析.....	11
五、评估结论.....	12
附件 1：专项债还本付息表.....	13
附件 2：项目收入成本.....	15
附件 3：现金流量模拟测算表.....	21
附件 4：利润表.....	23
免责声明.....	25

# 2025 年海南省政府专项债券（八期）——保亭黎族苗族自治县保障性住房建设项目财务评价报告

## 一、地区经济情况

### 1. 地区生产总值

2021 年，保亭黎族苗族自治县全县地区生产总值实现 63.16 亿元，同比增长 6.8%（按可比价计算），两年平均增长 3.4%，高于 2019 年增速 0.1 个百分点。其中，第一产业实现 22.4 亿元，增长 3.3%；第二产业实现 6.39 亿元，增长 10.2%；第三产业 34.37 亿元，增长 8.4%。三次产业比为 35.5:10.1:54.4。

2022 年，保亭黎族苗族自治县全县地区生产总值实现 71.5 亿元，同比增长 4.6%，其中，第一产业完成 27.5 亿元，同比增长 3.5%；第二产业完成 8.7 亿元，同比增长 26.8%；第三产业完成 35.3 亿元，同比增长 1.3%；三次产业结构比为 38.5:12.1:49.4。

2023 年，保亭黎族苗族自治县全县地区生产总值实现 76.19 亿元，同比增长 8.0%，其中，第一产业完成 28.29 亿元，同比增长 3.4%；第二产业完成 8.78 亿元，同比增长 3.1%；第三产业完成 39.12 亿元，同比增长 12%，三次产业比重为 37.1:11.5:51.4。

2024 年，保亭黎族苗族自治县全县地区生产总值实现 87.4 亿元，同比增长 3%。其中，第一产业增加值 34.8 亿元，增长 1.2%；第二产业增加值 9.9 亿元，增长 11.3%；第三产业增加值 42.7 亿元，增长 2.4%。三次产业增加值占 GDP 比重分别为 39.8%、11.3%和 48.9%。三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为 13.6%、42.4%和 44%，对经济的拉动力分别为 0.4、1.3 和 1.3 个百分点。

### 2. 地区人均年收入

2021 年，保亭黎族苗族自治县城镇居民人均可支配收入实现 36,350 元，同比增长 8.3%；农村居民人均可支配收入实现 15,689 元，增长 11.5%。

2022 年，保亭黎族苗族自治县城镇居民人均可支配收入 36,677 元，同比增长 0.9%；农村居民人均可支配收入 16,881 元，同比增长 7.6%。

2023 年，保亭黎族苗族自治县城镇居民人均可支配收入 38,951 元，同比增长 6.2%；农村居民人均可支配收入 18,417 元，同比增长 9.1%。

2024 年，全年全县居民人均可支配收入 27681 元，同比增长 5.7%，增速高于全省 0.8 个百分点。根据常住地划分，城镇居民人均可支配收入 40665 元，同比增长 4.4%，高于全省 0.5 个百分点；农村居民人均可支配收入 19762 元，同比增长 7.3%，高于全省 0.4 个百分点。

### **3. 一般公共预算收支**

2021 年，保亭黎族苗族自治县地方一般公共预算收入 3.67 亿元，同比下降 8.4%，其中，税收收入 1.58 亿元，下降 8.70%；非税收入 2.09 亿元，下降 8.28%。地方一般公共预算支出 31.20 亿元，下降 8.89%。

2022 年，保亭黎族苗族自治县地方一般公共预算收入 41,364 万元，增长 12.69%，其中，税收收入 14,116 万元，下降 10.70%；非税收入 27,248 万元，增长 30.38%。地方一般公共预算支出 337,447 万元，增长 8.14%。

2023 年，保亭黎族苗族自治县地方一般公共预算收入 47,929 万元，增长 15.9%，税收收入 25,692 万元，增长 82%，为预算的 91.3%；非税收入 22,237 万元，下降 18.4%。地方一般公共预算支出 345,072 万元，增长 2.3%。

2024 年，保亭黎族苗族自治县地方一般公共预算收入 53,095 万元，增长 10.8%，税收收入 31,771 万元，增长 23.7%，为预算的 110.4%；非税收入 21,324 万元，下降 4.1%。地方一般公共预算支出 374,752 万元，增长 8.6%。



#### 4. 政府性基金预算收支

2021 年，保亭黎族苗族自治县全县政府性基金预算收入 43,767 万元，下降 7.93%；地方政府性基金预算收入 26,952 万元，下降 11.71%。全县政府性基金预算支出 43,767 万元，下降 7.93%；地方政府性基金预算支出 27,678 万元，下降 22.73%。

2022 年，保亭黎族苗族自治县全县政府性基金预算收入 60,636 万元，增长 38.54%；地方政府性基金预算收入 60,636 万元，增长 38.54%。全县政府性基金预算支出 60,636 万元，增长 38.54%；地方政府性基金预算支出 44,102 万元，增长 59.34%。

2023 年，保亭黎族苗族自治县全县政府性基金预算收入 62,131 万元，增长 2.8%；地方政府性基金预算收入 28,110 万元，下降 6.5%。全县政府性基金预算支出 62,131 万元，增长 2.8%；地方政府性基金预算支出 47,048 万元，增长 6.7%。

2024 年，保亭黎族苗族自治县全县政府性基金预算收入 63,147 万元，增长 1.6%；地方政府性基金预算收入 18,406 万元，下降 34.5%。全县政府性基金预算支出 72,635 万元，增长 16.9%；地方政府性基金预算支出 47,067 万元，增长 0.004%。

#### 5. 地方政府债务情况

2021 年，保亭黎族苗族自治县地方政府债务年初余额 140,762 万元（一般债务余额 76,315 万元，专项债务余额 64,447 万元）。当年新增地方政府债务 24,600 万元（其中一般债务 14,600 万元，专项债务 10,000 万元）。年末地方政府债务余额 154,179 万元（一般债务余额 83,771 万元，专项债务余额 70,408 万元），未超过海南省下达保亭黎族苗族自治县地方政府债务余额限额 154,719 万元。

2022 年，保亭黎族苗族自治县政府债务余额 158,653 万元（一般债务 84,901 万元、专项债务 73,752 万元），未超过债务限额。当年，保亭黎族苗族自治县共向上级争取地方政府债券资金 24,500 万元，其中地方政府再融资债券 12,000 万元，新增地方政府债券资金 12,500 万元（新增政府一般债券 2,000 万元，新增专项债券 10,500 万元）。

2023 年，保亭黎族苗族自治县政府债务余额 178,487 万元（一般债务 88,682 万元、专项债务 89,805 万元），未超过债务限额。当年，保亭黎族苗族自治县共向上级争取地方政府债券资金 41,241 万元，其中地方政府再融资债券 16,641 万元，新增地方政府债券资金 24,600 万元（新增政府一般债券 5,000 万元，新增专项债券 19,600 万元）。

截至 2024 年底，全县法定债务余额 244,956.4 万元，其中：一般债务余额 102,736 万元(占 41.94%)，专项债务余额 142,220.4 万元(占 58.06%)，未超地方政府债务限额。对比年初法定债务余额 178,486.40 万元，增加了 66,470 万元。

## 二、项目概述

### 1. 项目所处区域介绍

保亭黎族苗族自治县位于海南岛中南部，地处全球黄金度假带——北纬 18 度，东接陵水县，南邻三亚市，西连乐东县，北依五指山市，是三亚经济圈的重要组成部分。面积 1,153.2 平方公里，辖 9 个乡镇、1 个县管农场、1 个县管居，总户籍人口 16.8 万人（2020 年人口普查常住人口 15.6 万人），黎族和苗族为世居民族，其中黎族 10.5 万人，占总人口的 62.4%，苗族 7,558 人，占总人口的 4.5%。县名来源于明代“宝停司”，清代改称“宝亭营”，1935 年正式设立行政县，1987 年成立保亭黎族苗族自治县。

### 2. 项目基本情况

保亭黎族苗族自治县保障性住房建设项目（以下简称“本项目”）符合国家政策支持方向，并有利于保亭黎族苗族自治县保障性安居工程的发展，项目基本情况如下：

项目名称：保亭黎族苗族自治县保障性住房建设项目

项目业主：保亭新星农场有限公司

项目建设期：2025 年 5 月-2027 年 5 月

项目地点：保亭县城

项目总体进度：目前正在办理项目前期手续，计划 5 月份开工。

建设内容：：项目建设用地面积 16,328.42 平方米（折合 24.49 亩），规划建设总建筑面积 24,512.83 平方米，建筑总占地面积 4,068.59 平方米。设计 252 套安置房，建筑面积 23,449.86 平方米；拟建物业管理与服务用房 1 栋，总建筑面积 612.97 平方米；拟建地下室 450.00 平方米。

建设内容包括土建、装修、给排水、电气、消防，以及室外配套小区道路、围墙、大门、室外给排水及室外电气等配套等工程。

保亭黎族苗族自治县行政审批服务局关于《变更保亭新星农场五区美丽连队项目名称的函》同意保亭新星农场五区美丽连队项目（项目代码：2303-469029-04-01-801188）更名为保亭黎族苗族自治县保障性住房建设项目，项目代码不变。

项目主管部门：保亭黎族苗族自治县住房和城乡建设局

名称	保亭黎族苗族自治县住房和城乡建设局		
统一社会信用代码	114688457742799573	机构类型	党政机关
机构定位	主管全县住房和城乡建设工作的县政府工作部门	机构级别	正科级



主要职责	包括：指导和管理全县城市建设；拟订全县城市建设和市政公用事业的发展战略、中长期规划、改革措施、规章并指导实施；指导城市燃气、安全和应急管理工作；指导城乡建设规划区园林绿化工作；指导城市生态修复、城市修补工作；指导城市地下空间的开发和利用等。
------	--

项目建设单位：保亭新星农场有限公司

名称	保亭新星农场有限公司		
统一社会信用代码	91469035620518521M	法定代表人	罗宗航
成立日期	1991 年 1 月 12 日	注册资本	1037 万元人民币
公司类型	有限责任公司（国有独资）	住所	保亭县保城镇温泉北路新星农场场部
营业期限	1991 年 1 月 12 日至无固定期限	登记机关	海南省市场监督管理局
股东	保亭黎族苗族自治县国有资产事务中心 100%控股。		
经营范围：商业、旅游地产，康体养生，饮食、住宿服务，美丽乡村（共享农庄）建设，危房改造工程建设，农业观光、农牧渔种植、农产品深加工，农产品贸易，基础设施建设，不动产租赁、销售。			

项目已取得相关批复如下：

#### （1）投资项目统一代码

经海南省投资项目在线审批监管平台

(<https://wssp.hainan.gov.cn/gcjsProject/personCenter/tzGs?ticketSNO=>  
) 查询确认，保亭黎族苗族自治县保障性住房建设项目已在海南省投资项目在线审批监管平台登记并取得的项目代码为 2303-469029-04-01-801188。

#### （2）可行性研究报告批复

2023 年 11 月 3 日，保亭黎族苗族自治县行政审批服务局以《保亭黎族苗族自治县行政审批局关于保亭新星农场五区美丽连队项目可行性研究报告的批复》



（保审批〔2023〕126号）函复保亭新星农场有限公司的复函载明：原则同意可行性研究报告中提出的工程建设方案。项目建设规模和内容：项目建设用地面积16,328.42平方米（折合24.49亩），规划建设总建筑面积24,512.83平方米，建筑总占地面积4,068.59平方米。设计252套安置房，建筑面积23,449.86平方米；拟建物业管理与服务用房1栋，总建筑面积612.97平方米；拟建地下室450.00平方米。

建设内容包括土建、装修、给排水、电气、消防，以及室外配套小区道路、围墙、大门、室外给排水及室外电气等配套等工程。

保亭黎族苗族自治县行政审批服务局关于《变更保亭新星农场五区美丽连队项目名称的函》同意保亭新星农场五区美丽连队项目（项目代码：2303-469029-04-01-801188）更名为保亭黎族苗族自治县保障性住房建设项目，项目代码不变。

项目总投资为11,447.49万元，其中工程费用10,288.76万元，工程建设其他费用825.31万元，预备费333.42万元。

为保障本项目合理融资需求，按照《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）等文件精神，结合本项目建设计划和保亭黎族苗族自治县2025年发债计划，保亭黎族苗族自治县决定通过发行地方政府专项债券实施本项目，以满足保亭黎族苗族自治县保障性安居工程建设的融资需求。

---

### 三、评估分析

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。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收入或专项收入偿还。

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。

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，对保亭黎族苗族自治县保障性住房建设项目收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

## **1. 资金充足性**

本项目收益与融资平衡分析结果显示，债券本息覆盖率为 1.24，债券本息覆盖倍数为 1.22，专项债券存续期内还本付息资金充足。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖情况等方面具体分析如下：

### **1.1 投资估算**

根据保亭黎族苗族自治县行政审批局《保亭黎族苗族自治县行政审批局关于保亭新星农场五区美丽连队项目可行性研究报告的批复》（保审批〔2023〕126号），项目总投资为 11,447.49 万元，其中工程费用 10,288.76 万元，工程建设其他费用 825.31 万元，预备费 333.42 万元。

为保障本项目建设资金需求，本项目计划发行专项债券 8,000.00 万元。其中，其中，其中，2025 年本期计划发行专项债券 1,200.00 万元，2025 年后续计划发

行专项债券 3,800.00 万元，2026 年计划发行专项债券 3,000.00 万元。发行期限均为 10 年，参考目前中国债券信息网公布的 10 年期中债国债收益率曲线，本项目从客观、谨慎角度出发，本次发行利率暂按 2.49% 测算。发行费用暂按发行债券金额的 0.10% 进行测算。经测算，本项目建设期利息 276.39 万元，债券发行费用 8.00 万元。综上，本项目调整后估算总投资合计 11,731.88 万元，详见表 1。

**表 1 项目总投资估算表**

单位：人民币万元

序号	项目	2025	2026	2027	合计
1	建设投资	6,868.49	3,434.25	1,144.75	11,447.49
2	建设期利息	14.94	161.85	99.60	276.39
3	债券发行费用	5.00	3.00	-	8.00
合计		6,888.43	3,599.10	1,244.35	11,731.88

## 1.2 资金筹措

保亭黎族苗族自治县保障性住房建设项目资金筹措总额 11,731.88 万元，其中，项目自筹资金投入 3,731.88 万元，项目专项债券投入 8,000.00 万元。2025 年本期计划发行专项债券 1,200.00 万元，2025 年后计划发行专项债券 3,800.00 万元，2026 年计划发行专项债券 3,000.00 万元，发行期限均为 10 年。专项债券发行计划详见表 2。项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见表 3。

**表 2 债券发行计划表**

单位：人民币万元

发行年份	发行额度	发行期限
2025 年（本期拟发行）	1,200.00	10年期
2025 年（后续拟发行）	3,800.00	10年期
2026 年	3,000.00	10年期
合计	8,000.00	-



表 3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

建设期资金平衡表	2025	2026	2027	合计
资金筹措				
自筹资金	1,888.43	599.10	1,244.35	3,731.88
债券发行	5,000.00	3,000.00	-	8,000.00
合计	6,888.43	3,599.10	1,244.35	11,731.88
建设资金使用金额合计	6,888.43	3,599.10	1,244.35	11,731.88

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

### 1.3 资金覆盖情况

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目债券本息覆盖率可达到 1.24，债券本息覆盖倍数可达到 1.22。本项目的债券还本付息情况详见附件 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附件 3 所示。

### 1.4 小结

综上，在本期政府专项债券存续期内，我们未发现本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

保亭黎族苗族自治县保障性住房建设项目还本付息以保障性租赁住房出租收入、保障性租赁住房销售收入、停车位出租收入、物业费收入、土地出让收益为基础。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，专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，仍有 2,437.13 万元的累计资金结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。



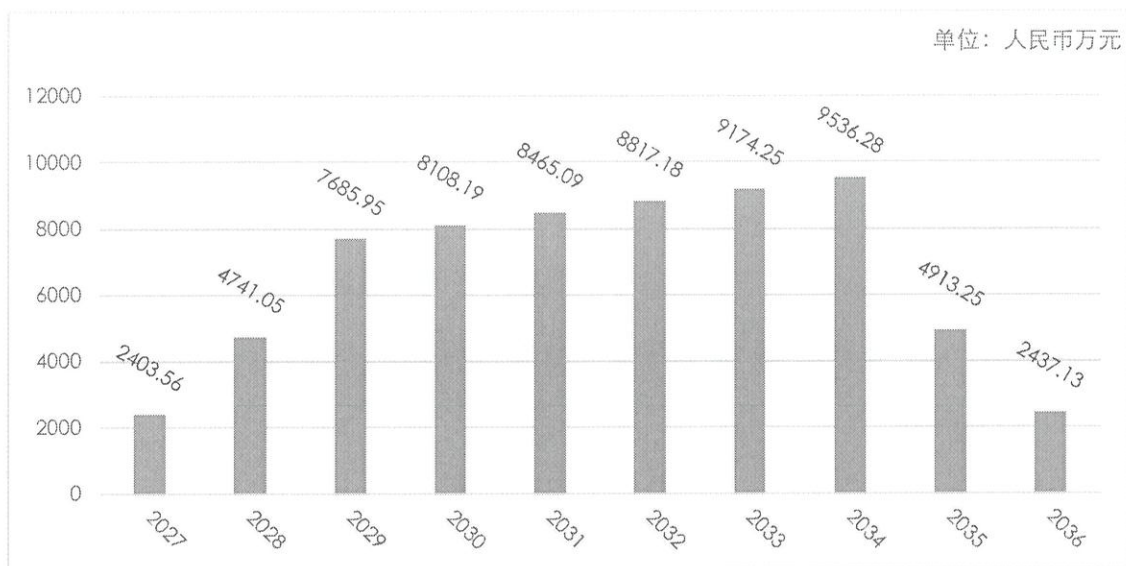


图 1 债券存续期内资金留存情况

综上，针对保亭黎族苗族自治县保障性住房建设项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未发现可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

## 四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当专项收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然大于 1，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。具体情况如下表 4：

表 4 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%
<b>收益变动情况敏感性分析</b>									
债券本息覆盖率 <sup>1</sup>	1.03	1.08	1.13	1.19	1.24	1.30	1.35	1.41	1.46
债券本息覆盖倍数 <sup>2</sup>	1.00	1.05	1.11	1.16	1.22	1.27	1.33	1.38	1.43
<b>利率变动情况敏感性分析</b>									
债券本息覆盖率	1.29	1.28	1.27	1.25	1.24	1.23	1.22	1.21	1.20
债券本息覆盖倍数	1.27	1.25	1.24	1.23	1.22	1.20	1.19	1.18	1.17

<sup>1</sup> 债券本息覆盖率=期末项目累计现金结存额/债券本息+1。

<sup>2</sup> 债券本息覆盖倍数=项目总收益/预计债券本息。

总体而言，本项目保障性租赁住房出租收入、保障性租赁住房销售收入、停车位出租收入、物业费收入、土地出让收益对其拟募集资金的还本付息保障程度较高。建议进一步关注宏观经济环境及利率等影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金时，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下，发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本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项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，结合当前国内融资环境，本项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目建设提供足够的资金支持，保证项目的顺利开展。同时，本项目通过保障性租赁住房出租收入、保障性租赁住房销售收入、停车位出租收入、物业费收入、土地出让收益回笼后续资金，为项目提供充足、稳定的现金流入，有效满足本项目建成后的还本付息要求。

综上所述，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。通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

本专项债券财务评价报告仅供项目主管部门申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

德勤管理咨询（上海）有限公司北京分公司



附件 1：专项债还本付息表

专项债还本付息汇总表<sup>3</sup>

单位：人民币万元

年份/项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030
期初专项债券余额	-	5,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
年度专项债券发行金额	5,000.00	3,000.00				
已发行金额	-	-				
本期计划发行金额	1,200.00					
后续拟发行金额	3,800.00	3,000.00				
利息支出	14.94	161.85	199.20	199.20	199.20	199.20
本期还款	14.94	161.85	199.20	199.20	199.20	199.20
其中：还本						
付息	14.94	161.85	199.20	199.20	199.20	199.20
期末专项债券余额	5,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00

专项债还本付息汇总表（续表）

单位：人民币万元

年份/项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
期初专项债券余额	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	3,000.00	8,000.00

<sup>3</sup> 注：债券采用每半年付息，到期一次偿还本金的方式偿还本息。



年份/项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
年度专项债券发行金额							
已发行金额							
本期计划发行金额							
后续拟发行金额							
利息支出	199.20	199.20	199.20	199.20	184.26	37.35	1,992.00
本期还款	199.20	199.20	199.20	199.20	5,184.26	3,037.35	9,992.00
其中：还本					5,000.00	3,000.00	8,000.00
付息	199.20	199.20	199.20	199.20	184.26	37.35	1,992.00
期末专项债券余额	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	3,000.00	-	



## 附件 2：项目收入成本

本项目收入与成本均根据项目实际情况和地区行业相关政策规定，并结合《保亭新星农场五区美丽连队项目可行性研究报告》及《关于保亭新星农场五区美丽连队项目可行性研究报告的批复》（保发改审批〔2013〕126 号）的数据进行测算。

### 1. 项目收入

本项目收入为保障性租赁住房出租收入、保障性租赁住房销售收入、停车位出租收入、物业费收入、土地出让收益。详情如下。

#### (1) 保障性租赁住房出租收入预测

根据《保亭新星农场五区美丽连队项目可行性研究报告》及与项目业主沟通，本项目出租面积 5,000.00 平方米，月租金市场行情指标为 15~25 元/㎡，本次项目为保障性租赁住房，月租金暂按中下水平进行考虑，运营期第一年月租金按 15 元/㎡计，租金每 5 年增长 5%。运营期第一年出租率为 55%，出租率每年递增 5%直至达到 90%。

#### (2) 保障性租赁住房销售收入预测

根据《保亭新星农场五区美丽连队项目可行性研究报告》及与项目业主沟通，本项目出售面积 13,987.00 平方米，本项目出售单价为 5,000.00 元/平方米，将在进入运营期前三年内卖出。暂按运营期第一年出售率为 30%，第二年出售率为 30%、第三年出售率为 40%。

#### (3) 停车位收入预测

根据《保亭新星农场五区美丽连队项目可行性研究报告》，本项目机动车停车位有 126 个、非机动车 504 个，机动停车位按月租 120 元/位，非机动车按月租 20 元/位测算，机动停车和非机动车位月租金每 5 年增长 5%。运营期第一年出租率为 55%，出租率每年递增 5%直至达到 90%。

(4) 物业费收入预测

本项目保障性租赁住房物业服务面积 23,449.86 平方米，参考《海南省政府定价的经营服务性收费目录清单（2024 版）》每平方米按 1.2 元/月测算，并考虑海南自贸区政策及当地经济增长的影响。物业费每 5 年增长 5%，运营期第一年收取率为 55%，收取率每年递增 5%直至达到 90%。

(5) 土地出让收益预测

本项目专项债券还本付息以项目周边地块的国有土地使用权出让收入为基础。本项目涉及的国有土地使用权出让收入预测，以项目区域范围内可出让面积、土地用途、容积率指标等为基数，参考所在片区基准地价、近期历史成交价、未来经济增长、城市商品房销售价格等标准，合理预估本项目的土地出让单价，并据此测算相关收入。具体情况见下表：

土地出让情况表

序号	地块	面积 (亩)	预估地价 (万元/亩)	土地性质	预计出让年限
1	五区六队	13.35	210	住宅用地	运营期每年平均出让
2	五区二队	23.25	210	住宅用地	运营期每年平均出让

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，保亭县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等各项资金，上述各项资金计提比例暂按土地出让总价款的 15%计提，即本项目政策性成本及基金扣除资金为 1,152.90 万元，预计用于本项目专项债券偿债的土地出让收益为 6,533.10 万元。

综上，预计用于偿还本项目专项债券本息的收入合计为 14,688.23 万元，详见项目收入成本表。

2. 项目成本

本项目成本为水电等动力费、工资福利费、修理费、管理费用及相关税费。

#### (1) 水电费用

参考《保亭县保障性租赁住房建设项目》并根据建设规模综合对比，本项目电费按 0.7457 元/度计，年用电量暂按 54.22 万度计算，水费按 2.5 元/吨、年用水量暂按 1.36 万吨计算。运营期第一年负荷率为 40%，负荷率每年递增 5%直至达到 75%。

#### (2) 工资福利费

参考《保亭县保障性租赁住房建设项目》并根据建设规模综合对比，本项目运营管理人员主要为物业人员，参考住建部行业标准，配置以下岗位：管理人员配置 2 人；其他人员配置 11 人。管理人员人均工资按 5500 元/月计算；其他人员人均工资按 4000 元/月计算。

#### (3) 维修综合费

日常维护费用按按总建设投资的 0.3%计算。

#### (4) 管理费用

按维修综合费的 5%计算。

#### (5) 相关税费

A. 增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，工程费用增值税税率为 9%、工程建设其他费用增值税税率为 6%、地面及地下公共停车费收入增值税税率为 9%、配套商业租赁收入增值税税率为 9%、媒体广告投放收入增值税税率为 9%、新能源充电桩收入增值税税率为 6%、光伏发电屋顶租赁收入增值税税率为 9%、物业管理收入增值税税率为 6%。

B. 城建及教育费附加：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》，县城和镇税率为 5%；根据《征收教育费附加的暂行规定》，教育费附加的税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%。

C. 企业所得税：根据《关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》，自 2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对注册在海南自贸港并实质性运营的鼓励类产业企业，减按 15%征收企业所得税。根据《海南自由贸易港建设总体方案》，对注册在海南自贸港并实质性运营的企业（负面清单行业除外），减按 15%征收企业所得税。

D. 房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，按照房产租金收入计征的，称为从租计征，房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据，税率为 12%。

综上，债券存续期内，预计本项目相关税费预计为 1,244.93 万元。

根据以上的偿债来源的测算方式，本项目成本合计为 2,535.49 万元，详见项目收入成本表。



项目收入成本表

单位：人民币万元

年份	2027	2028	2029	2030	2031
保障性租赁住房出租收入	24.75	54.00	58.50	63.00	67.50
保障性租赁住房销售收入	2,098.05	2,098.05	2,797.40	-	-
停车位出租收入	8.32	18.15	19.65	21.17	22.68
物业费收入	9.29	20.26	21.95	23.64	25.33
土地出让收益	653.31	653.31	653.31	653.31	653.31
收入合计	2,793.72	2,843.77	3,550.81	761.12	768.82
水电费	12.05	26.30	28.49	30.68	32.86
工资福利费	33.00	66.00	66.00	66.00	66.00
维修综合费	17.17	34.34	34.34	34.34	34.34
其他费	0.86	1.72	1.72	1.72	1.72
相关税费	227.48	178.72	276.16	6.94	77.8
成本合计	290.56	307.08	406.71	139.68	212.72

项目收入成本表 (续表)

单位：人民币万元

年份	2032	2033	2034	2035	2036	合计
保障性租赁住房出租收入	75.60	80.33	85.05	85.05	85.05	678.83
保障性租赁住房销售收入	-	-	-	-	-	6,993.50
停车位出租收入	25.40	26.99	28.58	28.58	28.58	228.10

年份	2032	2033	2034	2035	2036	合计
物业费收入	28.36	30.14	31.91	31.91	31.91	254.70
土地出让收益	653.31	653.31	653.31	653.31	653.31	6,533.10
收入合计	782.67	790.77	798.85	798.85	798.85	14,688.23
水电费	35.05	37.24	39.44	39.44	39.44	320.99
工资福利费	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	627.00
维修综合费	34.34	34.34	34.34	34.34	34.34	326.23
其他费	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72	16.34
相关税费	94.27	95.2	96.12	96.12	96.12	1,244.93
成本合计	231.38	234.50	237.62	237.62	237.62	2,535.49

附件 3：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030
现金流入						
自筹资金流入	1,888.43	599.10	1,244.35	-	-	-
债券资金流入	5,000.00	3,000.00	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	2,793.72	2,843.77	3,550.81	761.12
现金流入总额	6,888.43	3,599.10	4,038.07	2,843.77	3,550.81	761.12
现金流出						
建设期资金流出	6,868.49	3,434.25	1,144.75	-	-	-
运营期现金流出	-	-	290.56	307.08	406.71	139.68
债券还本付息	14.94	161.85	199.20	199.20	199.20	199.20
债券发行费用	5.00	3.00	-	-	-	-
现金流出总额	6,888.43	3,599.10	1,634.51	506.28	605.91	338.88
现金净流量						
当年项目现金净流入	-	-	2,403.56	2,337.49	2,944.90	422.24
期末项目累计现金结存额	-	-	2,403.56	4,741.05	7,685.95	8,108.19

现金流量模拟测算表 (续表)

单位: 人民币万元

年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
现金流入							
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	3,731.88
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	8,000.00
运营期现金流入	768.82	782.67	790.77	798.85	798.85	798.85	14,688.23
现金流入总额	768.82	782.67	790.77	798.85	798.85	798.85	26,420.11
现金流出							-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	11,447.49
运营期现金流出	212.72	231.38	234.50	237.62	237.62	237.62	2,535.49
债券还本付息	199.20	199.20	199.20	199.20	5,184.26	3,037.35	9,992.00
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	8.00
现金流出总额	411.92	430.58	433.70	436.82	5,421.88	3,274.97	23,982.98
现金净流量							-
当年项目现金净流入	356.90	352.09	357.07	362.03	-4,623.03	-2,476.12	2,437.13
期末项目累计现金结存额	8,465.09	8,817.18	9,174.25	9,536.28	4,913.25	2,437.13	



## 附件 4：利润表

利润表

单位：人民币万元

年度	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、主营业务收入	1888.76	1934.96	2583.67	24.36	31.48	44.25
减：主营业务成本	60.22	122.39	124.33	126.27	128.20	130.14
主营业务税金及附加	2.72	5.94	6.44	6.94	13.83	16.13
二、主营业务利润	1825.82	1806.63	2452.90	-108.85	-110.55	-102.02
加：其他业务利润						
减：管理费用						
财务费用	99.60	199.20	199.20	199.20	199.20	199.20
折旧	227.79	455.59	455.59	455.59	455.59	455.59
三、营业利润	1498.43	1151.84	1798.11	-763.64	-765.34	-756.81
加：投资收益						
补贴收入						
营业外收入						
减：营业外支出						
四、利润总额	1498.43	1151.84	1798.11	-763.64	-765.34	-756.81
减：所得税	224.76	172.78	269.72	0.00	0.00	0.00
五：可供分配的利润	1926.98	1632.37	2181.70	-110.33	-112.03	-103.50

利润表（续表）

单位：人民币万元

年度	2033	2034	2035	2036	合计
一、主营业务收入	51.73	59.19	59.19	59.19	6736.78
减：主营业务成本	132.08	134.02	134.02	134.02	1225.69
主营业务税金及附加	16.69	17.25	17.25	17.25	120.44
二、主营业务利润	-97.04	-92.08	-92.08	-92.08	5390.65
加：其他业务利润					
减：管理费用					
财务费用	199.20	199.20	184.26	37.35	1715.61
折旧	455.59	455.59	455.59	455.59	4328.10
三、营业利润	-751.83	-746.87	-731.93	-585.02	-653.06
加：投资收益					
补贴收入					
营业外收入					
减：营业外支出					
四、利润总额	-751.83	-746.87	-731.93	-585.02	-653.06
减：所得税					667.26
五：可供分配的利润	-98.52	-93.56	-78.62	68.29	5212.78

## 免责声明

本报告中的评论仅供发行方及委托方（以下简称“贵方”）作一般参考之用，德勤管理咨询（上海）有限公司北京分公司（以下简称“德勤”或“我们”）对本报告拥有最终解释权。我们出具的相关文件，内容或评论将仅基于下列事项且贵方理解并信守如下：

a. 本报告版权为德勤管理咨询（上海）有限公司北京分公司所有，未经我方书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中；

b. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设将主要来源于贵方或贵方通过第三方所提供，如《项目建议书》及批复、《项目工程可行性研究报告》及批复等；

c. 贵方对所提供资料（含贵方通过第三方所提供资料）的真实性和完整性以及项目收益预测及其所依据的各项假设负责；

d. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

e. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作为本报告出具时的考虑或依据。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

f. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；

g. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，德勤管理咨询（上海）有限公司北京分公司与其他任何人士

或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖或使用提交的递交物、建议、评论、报告或其他服务；

h. 本报告的信息以及所表达的意见仅为提供信息参考之目的。尽管本报告中所包含的信息是我们于发布之时从我们认为可靠的渠道获得，但我方对所发布的信息、观点以及数据的准确性、可靠性、时效性及完整性不作任何明确或隐含的保证，因此任何人不得对本报告所发布的信息、观点以及数据的准确性、可靠性、时效性及完整性产生任何依赖；

i. 我们的服务是咨询服务，并未按照中华人民共和国的公认审计准则、审阅准则或其它鉴证准则实施工作，因此我们不会提供任何形式的保证。我们提供的服务或任何报告不构成法律意见或建议。