

2025 年海南省政府专项债券（八期）
——保亭县老县委地块片区城市更新项目

收益与融资自求平衡方案

2025 年 4 月

目录

一、债券概况.....	1
二、地区情况.....	1
(一) 地区生产总值.....	2
(二) 地区人均年收入.....	2
(三) 一般公共预算收支.....	3
(四) 政府性基金预算收支.....	4
(五) 地方债务情况.....	4
三、项目概述.....	5
(一) 项目建设的必要性.....	6
(二) 项目基本情况.....	6
四、资金平衡方案.....	10
(一) 资金充足性.....	10
1、投资估算.....	11
2、债券发行和还本付息.....	12
3、发债项目盈利能力、偿债能力和可持续性.....	13
4、小结.....	16
(二) 资金稳定性.....	16
五、压力测试情况.....	20
六、风险评估.....	21
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	21
(二) 影响项目总投资的风险及控制措施.....	22
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	22
七、偿债保障及投资者保护.....	23
(一) 本期专项债券偿债保障措施.....	23
(二) 本期专项债券的投资者保护措施.....	24
八、事前绩效评价.....	24
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性.....	24

(二) 项目投资合规性与项目成熟度	25
(三) 项目资金来源和可到位性	26
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性	26
(五) 债券资金需求合理性	26
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险	26
(七) 绩效目标合理性	28
(八) 其他需要纳入其他绩效评估的事项	28
附件：债券项目事前评估绩效表	30

一、债券概况

2025 年海南省政府专项债券（八期）——保亭县老县委地块片区城市更新项目发行总额为 1,000.00 万元，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增债券，期限为 10 年期。本次债券按每半年付息一次，到期后一次性偿还本金的还款方式发行，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上流通。

表 1 债券概况

债券名称	2025 年海南省政府专项债券（八期） ——保亭县老县委地块片区城市更新项目
发行规模	1,000.00 万元
债券期限	10 年期
债券利率	固定利率
付息方式	债券利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
上市流通安排	于上市日（即招标日后第 3 个工作日）起，按规定在交易场所 上市流通

二、地区情况

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。

（一）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。

（二）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。

（三）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 8.56%；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%。

（四）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%。

（五）地方债务情况

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（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%），未超过地方政府债务限额。对比年初法定债务余额 178,486.40 万元，增加了 66,470 万元。

三、项目概述

保亭县老县委地块片区城市更新项目（以下简称“本项目”）符合国家政策

支持方向，有利于保亭黎族苗族自治县保障性安居工程的发展。

（一）项目建设的必要性

习近平总书记在党的二十大报告中指出：“必须坚持在发展中保障和改善民生，鼓励共同奋斗创造美好生活，不断实现人民对美好生活的向往”“我们要实现好、维护好、发展好最广大人民根本利益，紧紧抓住人民最关心最直接最现实的利益问题，坚持尽力而为、量力而行，深入群众、深入基层，采取更多惠民生、暖民心举措，着力解决好人民群众急难愁盼问题，健全基本公共服务体系，提高公共服务水平，增强均衡性和可及性，扎实推进共同富裕”。通过本项目建设，可以切实解决居民的住房问题、安全问题、服务问题、出行问题，提高他们的生活品质，是保亭县推动民生事业高质量发展的必然要求。

依托本项目建设，可有效补强保城镇城市功能，完善基础设施、公共服务、商业服务、旅游服务等功能，有利于充分发挥保城镇核心引擎作用，推动新型城镇化高质量发展，积极创建省级新型城镇化示范县。

（二）项目基本情况

项目名称：保亭县老县委地块片区城市更新项目

项目业主：海南保发城市更新开发有限公司

项目建设期：2025 年 6 月-2027 年 6 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 6 月份开工。

建设内容：本项目总占地面积 56,456.70 平方米（84.68 亩）。拟建宝亭大

道新媒体绿都小区至博雅山泉小区 G361 国道规划道路整体呈南北走向,总长度为 538.294 米,道路起点接宝亭大道,终点接现状保陵路,道路红线宽度为 20 米,设计速度为 30km/h,双向四车道,道路等级为城市次干路。主要建设内容为:道路工程,交通工程,给排水工程,电力通道工程,电信通道工程,燃气仅预留管位。教育路北起保亭小学红绿灯,南止于旧公安局,总长 348 米,城市支路,设计速度为 30km/h,双向两车道,断面组成为 3.0m (人行道) +9.0m (车行道) +3.0m (人行道) =15.0m (道路红线), 沥青路面。龙泉巷南起新民路,北止于迎宾路,总长 445m,城市支路:设计速度为 30km/h,双向两车道,断面组成为 4.0m (人行道) +7.0m (车行道) +2.5m (人行道) =13.5m (道路红线), 沥青路面。

拆除和清运老县委大院既有建筑物 33,037.48 平方米,其中拆除现有住宅建筑面积 26,704.09 平方米,拆除临街商铺建筑面积 2,228.98 平方米,拆除办公用房建筑面积 4,101.41 平方米,教育路、龙泉巷改造内容包括道路工程、交通工程电力改造、人行道改造、路缘石等。

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：海南保发城市更新开发有限公司

海南保发城市更新开发有限公司成立于 2024 年 03 月 21 日，注册资本金 1000 万，是保亭县属国企海南保发控股集团有限公司（保亭黎族苗族自治县财政局 100%控股）全资子公司。公司位于海南省保亭黎族苗族自治县保城镇保热公路西侧桃源小区 11 幢 202 号商铺，法定代表人为邹佑学。公司下设综合管理部、财务管理部、营销部、设计前期部、项目工程部、成本招采部六个部门。

公司的主营业务包括：城市公共交通；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；市政设施管理；自有资金投资的资产管理服务；园区管理服务；水污染治理；污水处理及其再生利用；城市公园管理；森林公园管理；停车场服务；环境保护监测；创业空间服务；游览景区管理；非居住房地产租赁；土地整治服务等。

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?ticketSN>
O=) 查询确认，保亭县老县委地块片区城市更新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 2501-469029-04-01-555845。

（2）可行性研究报告批复

2025 年 1 月 13 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县老县委地块片区城市更新项目可行性研究报告的批复》（保审批〔2025〕7号）函复海南保发城市更新开发有限公司，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：本项目总占地面积 56,456.70 平方米（84.68 亩）。拟建宝亭大道新媒体绿都小区至博雅山泉小区 G361 国道规划道路整体呈南北走向，总长度为 538.294 米，道路起点接宝亭大道，终点接现状保陵路，道路红线宽度为 20 米，设计速度为 30km/h，双向四车道，道路等级为城市次干路。主要建设内容为：道路工程，交通工程，给排水工程，电力通道工程，电信通道工程，燃气仅预留管位。教育路北起保亭小学红绿灯，南止于旧公安局，总长 348 米，城市支路，设计速度为 30km/h，双向两车道，断面组成为 3.0m（人行道）+9.0m（车行道）+3.0m（人行道）=15.0m（道路红线），沥青路面。龙泉巷南起新民路，北止于迎宾路，总长 445m，城市支路：设计速度为 30km/h，双向两车道，断面组成为 4.0m（人行道）+7.0m（车行道）+2.5m（人行道）=13.5m（道路红线），沥青路面。

拆除和清运老县委大院既有建筑物 33,037.48 平方米，其中拆除现有住宅建筑面积 26,704.09 平方米，拆除临街商铺建筑面积 2,228.98 平方米，拆除办公用房建筑面积 4,101.41 平方米，教育路、龙泉巷改造内容包括道路工程、交通工程、电力改造、人行道改造、路缘石等。

项目总投资为 13,070.40 万元，其中工程费用 5,432.14 万元，工程建设其他费用 6,349.35 万元，预备费 589.07 万元，建设期利息 700.00 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政府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。

四、资金平衡方案

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。

（一）资金充足性

保亭县老县委地块片区城市更新项目偿债来源为土地出让收益。债券存续期内用于本项目还本付息的土地出让收益为 15,835.15 万元，运营成本为 921.53

万元，相关税费为 0 万元，收益为 14,913.62 万元。本项目拟发行专项债券 9,800.00 万元。其中，2025 年本期计划发行专项债券 1,000.00 万元，2025 年后续计划发行专项债券 5,800.00 万元，2026 年计划发行专项债券 3,000.00 万元。根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本项目本息覆盖倍数可达到 1.22，本项目债券存续期内还本付息资金充足。详见下表 2：

表 2 项目本息覆盖倍数表¹

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	期末累计现金结存额	项目总收益	已发行债券额度	本期计划发行债券额度	后续计划发行债券额度	预计债券本息	本息覆盖率	本息覆盖倍数
保亭县老县委地块片区城市更新项目	12,843.35	3,136.56	14,913.62	0.00	1,000.00	8,800.00	12,240.20	1.26	1.22

根据以上项目的投资估算、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，得出如下结论：

1、投资估算

根据《保亭黎族苗族自治县行政审批局关于保亭县老县委地块片区城市更新项目可行性研究报告的批复》（保审批〔2025〕7 号），项目总投资为 13,070.40 万元，其中工程费用 5,432.14 万元，工程建设其他费用 6,349.35 万元，预备费 589.07.88 万元，建设期利息 700.00 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 9,800.00 万元。其中，2025 年本期计划发行专项债券 1,000.00 万元，2025 年后续计划发行专项债券 5,800.00 万元，2026 年计划发行专项债券 3,000.00 万元，发行期限均为

¹ 债券本息覆盖率=期末累计现金结存额/预计债券本息+1，债券本息覆盖倍数=项目总收益/预计债券本息。

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 463.14 万元，债券发行费用 9.80 万元。综上，本项目调整后估算总投资合计 12,843.35 万元，详见表 3：

表 3 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	7,422.25	3,711.12	1,237.04	12,370.41
2	建设期利息	12.45	206.67	244.02	463.14
3	债券发行费用	6.80	3.00	-	9.80
合计		7,441.50	3,920.79	1,481.06	12,843.35

2、债券发行和还本付息

本次债券利息按半年支付，最后一次利息随本金一起支付。本项目债券本息合计为 12,240.20 万元，自发行之日起十年债券存续期还本付息情况详见表 4：

表 4 债券还本付息汇总表

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	-	6,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00
年度专项债券发行金额	6,800.00	3,000.00				
已发行金额	-	-				
本期计划发行金额	1,000.00					
后续拟发行金额	5,800.00	3,000.00				
利息支出	12.45	206.67	244.02	244.02	244.02	244.02
本期还款	12.45	206.67	244.02	244.02	244.02	244.02
其中：还本						
付息	12.45	206.67	244.02	244.02	244.02	244.02
期末专项债券余额	6,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00

年份/项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
期初专项债券余额	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	3,000.00	9,800.00
年度专项债券发行金额	-	-	-	-	-	-	
已发行金额	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	3,000.00	
本期计划发行金额							
后续拟发行金额							
利息支出							2,440.20
本期还款							12,240.20
其中：还本	244.02	244.02	244.02	244.02	231.57	37.35	9,800.00
付息	244.02	244.02	244.02	244.02	7,031.57	3,037.35	2,440.20
期末专项债券余额					6,800.00	3,000.00	

注：2025 年本期计划发行专项债券 1,000.00 万元，2025 年后续计划发行专项债券 5,800.00 万元，2026 年计划发行专项债券 3,000.00 万元，债券利率预估为 2.49%，发行期限均为 10 年。

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 12,843.35 万元，自筹资金 3,043.35 万元，发行

专项债券 9,800.00 万元。前述项目的自筹资金。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 5，用于本项目还本付息的项目现金流量表详见表 6：

表 5 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

项目名称	2025	2026	2027	合计
自筹资金	641.50	920.79	1,481.06	3,043.35
债券发行	6,800.00	3,000.00	-	9,800.00
合计	7,441.50	3,920.79	1,481.06	12,843.35

表 6 现金流平衡表

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	641.50	920.79	1,481.06	-	-	-
债券资金流入	6,800.00	3,000.00	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	3,167.03	3,167.03	3,167.03
现金流入总额	7,441.50	3,920.79	1,481.06	3,167.03	3,167.03	3,167.03
现金流出						
建设期资金流出	7,422.25	3,711.12	1,237.04	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	172.21	172.21	172.21
债券还本付息	12.45	206.67	244.02	244.02	244.02	244.02
债券发行费用	6.80	3.00	-	-	-	-
现金流出总额	7,441.50	3,920.79	1,481.06	416.23	416.23	416.23
现金净流量						
当年项目现金净流入	-	-	-	2,750.80	2,750.80	2,750.80
期末项目累计现金结存额	-	-	-	2,750.80	5,501.60	8,252.40

年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
现金流入							
自筹资金流入	-	-	-	-	-	-	3,043.35
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	9,800.00

年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
运营期现金流入	3,167.03	3,167.03	-	-	-	-	15,835.15
现金流入总额	3,167.03	3,167.03	-	-	-	-	28,678.50
现金流出							-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	12,370.41
运营期现金流出	172.76	172.76	14.41	14.99	14.99	14.99	921.53
债券还本付息	244.02	244.02	244.02	244.02	7,031.57	3,037.35	12,240.20
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	9.80
现金流出总额	416.78	416.78	258.43	259.01	7,046.56	3,052.34	25,541.94
现金净流量							-
当年项目现金净流入	2,750.25	2,750.25	-258.43	-259.01	-7,046.56	-3,052.34	3,136.56
期末项目累计现金结存额	11,002.65	13,752.90	13,494.47	13,235.46	6,188.90	3,136.56	

表 7 利润表

单位：人民币万元

年度	2028	2029	2030	2031	2032
一、主营业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：主营业务成本	163.01	163.01	163.01	163.56	163.56
主营业务税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、主营业务利润	-163.01	-163.01	-163.01	-163.56	-163.56
加：其他业务利润					
减：管理费用					
财务费用	244.02	244.02	244.02	244.02	244.02
折旧	571.68	571.68	571.68	571.68	571.68
三、营业利润	-978.71	-978.71	-978.71	-979.26	-979.26
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	-978.71	-978.71	-978.71	-979.26	-979.26
减：所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五：可供分配的利润	2188.32	2188.32	2188.32	2187.77	2187.77

年度	2033	2034	2035	2036	合计
一、主营业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：主营业务成本	14.17	14.75	14.75	14.75	874.57
主营业务税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、主营业务利润	-14.17	-14.75	-14.75	-14.75	-874.57
加：其他业务利润					0.00
减：管理费用					0.00
财务费用	244.02	244.02	231.57	37.35	1977.06
折旧	571.68	571.68	571.68	571.68	5145.12
三、营业利润	-829.87	-830.45	-818.00	-623.78	-7996.75
加：投资收益					0.00
补贴收入					0.00
营业外收入					0.00
减：营业外支出					0.00
四、利润总额	-829.87	-830.45	-818.00	-623.78	-7996.75
减：所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五：可供分配的利润	-829.87	-830.45	-818.00	-623.78	7838.40

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现债券存续期内所需建设资金存在缺口的情况，且本项目债券存续期内各年期末累计现金结存额均为正值，项目自身收益在满足还本付息的前提下，仍有资金结余，显示项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。

4、小结

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

（二）资金稳定性

1、还本付息资金来源

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《保亭县老县委地块片区城市更新项目可行性研究报告》及《保亭黎族苗族自治县行政审批局关于保亭县老县委地块片区城市更新项目可行性研究报告的批复》（保审批〔2025〕7号）的数据进行测算。

（1）项目收入

本项目收入为土地出让收益。详情如下。

本项目建成后，可出让土地面积为 56456.70m^2 (约 84.68 亩)，土地位置北至迎宾路，南至新民路，西至文明北路，东至温泉北路。暂按单价 220 万元/亩计算，本项目土地出让计划按运营期前五年均匀出让，预计每年出让比例 20%，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，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。

综上，预计用于偿还本项目专项债券本息的收入合计为 15,835.15 万元，详见项目收入成本表。

（2）项目成本

本项目成本包括工资及福利费、综合维修费用、各项管理费用及相关税费。

①工资及福利费

根据本项目的可行性研究报告，并参考同类项目经营情况，本项费用主要考虑项目运营期间的管理人员和技术人员工资。项目建成后劳动定员为 2 人，负责项目日常管理工作。按照 5.5 万元/人·年综合考虑，首年支出工作及福利费为

11 万元。人工工资及福利按照每三年 5%上涨幅度计算。

②综合维修费用

参考同类项目经营情况，本项费用按当年折旧费的 0.5%计算。

③各项管理费用

包括宣传、管理、接待、营业等各项管理费用，参考同类项目经营情况，本项费用按当年营业收入的 5.0%计算。

④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 0.00 万元。

根据以上的偿债来源的测算方式，本项目成本合计为 921.53 万元，详见项目收入成本表。

表 7 收入成本预测表

单位：人民币万元

年份	2028	2029	2030	2031	2032
用于本项目还本付息土地出让收益	3,167.03	3,167.03	3,167.03	3,167.03	3,167.03
收入合计	3,167.03	3,167.03	3,167.03	3,167.03	3,167.03
工资及福利费	11.00	11.00	11.00	11.55	11.55
综合维修费用	2.86	2.86	2.86	2.86	2.86
各项管理费用	158.35	158.35	158.35	158.35	158.35
相关税费	0	0	0	0	0
成本合计	172.21	172.21	172.21	172.76	172.76

年份	2033	2034	2035	2036	合计
用于本项目还本付息土地出让收益	0.00	0.00	0.00	0.00	15,835.15
收入合计	0.00	0.00	0.00	0.00	15,835.15
工资及福利费	11.55	12.13	12.13	12.13	104.04
综合维修费用	2.86	2.86	2.86	2.86	25.74
各项管理费用	-	-	-	-	791.75
相关税费	0	0	0	0	0
成本合计	14.41	14.99	14.99	14.99	921.53

2、项目债券存续期内资金留存情况

保亭县老县委地块片区城市更新项目还本付息以土地出让收益为资金来源，

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 3,136.56 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：

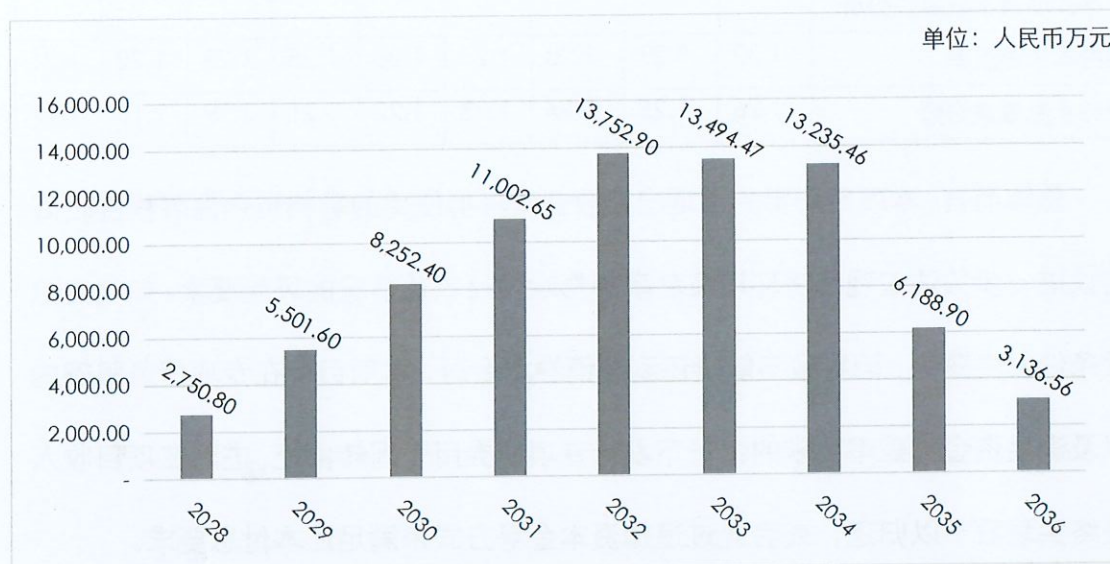


图 1 债券存续期内用于本项目还本付息的累计资金留存情况

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，未出现可能对本项目资金稳定性产生重大影响的情况。

五、压力测试情况

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当项目的收益在 $\pm 20\%$ 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表 8：

表 8 压力测试表²

² 债券本息覆盖率=期末累计现金结存额/预计债券本息+1，债券本息覆盖倍数=项目总收益/预计债券本息

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%
收益变动情况敏感性分析									
债券本息覆盖率	1.00	1.06	1.12	1.18	1.26	1.30	1.36	1.42	1.48
债券本息覆盖倍数	0.96	1.02	1.09	1.15	1.22	1.27	1.33	1.39	1.45
利率变动情况敏感性分析									
债券本息覆盖率	1.30	1.29	1.28	1.27	1.26	1.25	1.23	1.22	1.21
债券本息覆盖倍数	1.26	1.25	1.24	1.23	1.22	1.21	1.19	1.18	1.17

总体而言,本项目所用的土地出让收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。

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。

六、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资金、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）影响项目总投资的风险及控制措施

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：按照县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：项目的可行性研究报告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收入

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。

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。

七、偿债保障及投资者保护

（一）本期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还。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）本期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。

八、事前绩效评价

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

本项目建设是贯彻落实《海南自由贸易港建设总体方案》的主要思想的具体举措；是践行国家发改委《“十四五”新型城镇化实施方案》的明确要求；项目建设对完善基础设施、提高土地使用效率是必要的；项目建设对提升片区价值，促进经济社会协调发展是必要的；项目设计以生态和人居环境改善为导向，采用环境友好的新材料、新技术，对助力实现“双碳”目标是必要的。因此，本项目的建设是十分必要的。

2、公益性

本项目符合国家和地方的城市更新政策，以品质住房、社区休闲园林为抓手，改善居民的居住条件，提高生活品质，丰富商业配套，完善商业功能，弥补城市功能短板，全力打造从安居到宜居到优居的高品质社区，可切实解决引进人才、本地居民等群众住房问题。

3、收益性

间接经济收益。本项目的建设提升了保亭的综合服务水平和能，对保亭发展多种经济、吸引和培育大量经营主体创造了更好的条件，是推动保亭保质量发展的必要前提。

直接收益。本项目自身收入为土地出让收益。根据项目情况和地区行业相关政策规定，并结合《保亭县老县委地块片区城市更新项目可行性研究报告》的数据对本项目可实现收入进行预估，并估算相关经营成本后，本项目预计可通过项目收入实现预期总收益 14,913.62 万元。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

项目获得批复为《保亭黎族苗族自治县行政审批局关于保亭县老县委地块片

区城市更新项目可行性研究报告的批复》（保审批〔2025〕7号）。本项目于2025年6月开工，2027年6月完工，项目建设期为2年。

项目建设有充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

本项目拟申请发行专项债券9,800.00万元。2025年本期拟发行10年期专项债券1,000.00万元，2025年后续拟发行10年期专项债券5,800.00万元，2026年拟发行10年期专项债券3,000.00万元，融资利率暂按2.49%计算。每半年付息一次，到期一次偿还本金，其他资金通过项目单位自筹解决。项目部分资本金已先于债券发行计划投入，可行性较高。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目情况和地区行业相关政策规定并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入为土地出让收益，预计产生项目收入15,835.15万元，预计产生项目成本921.53万元，预测合理性较高。

（五）债券资金需求合理性

本项目资本金3,043.35万元，资本金比例23.70%，全部为自筹资金，满足国家发改委对固定资产投资项资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计12,240.20万元，项目收益预计为14,913.62万元（扣除项目成本后可用于偿还债券本息的平衡收益），项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.22，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

1、可行性

项目债券为 10 年期债券，每半年支付一次利息，到期一次还本。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2028 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金专账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

2、项目偿债风险

(1) 投资超概风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，成本超支过高将使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

(2) 工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

(3) 融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项

目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，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，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

(4) 财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

(5) 自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

(七) 绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

(八) 其他需要纳入其他绩效评估的事项

无。

海南保发城市更新开发有限公司

2025年4月



附件：债券项目事前评估绩效表

项目绩效目标表 (2025 年度)						
项目名称		保亭县老县委地块片区城市更新项目				
项目单位		海南保发城市更新开发有限公司	主管部门	保亭黎族苗族自治县住房和城乡建设局		
项目建设期限		2025 年-2027 年	项目领域	保障性安居工程		
项目总投资 (万元)		12,843.35				
项目债券资金总需求 (2024 年-2027 年)		9,800.00 万元	本年度债券资金需求	6,800.00 万元		
总体目标	总目标 (2025 年-2027 年)					
	目标 1：项目按计划实施					
本年度目标	目标 1：建设期进度、投资、质量控制得当，完成项目建设，项目产出达到预期					
	目标 2：项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益					
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标解释	备注 (评扣分办法)
	产出指标	数量指标	基础设施工程实际完成率	>=80%	基础设施建设工程实际完成数量与计划数量的比率，反映和考核工程数量目标的实现程度。	定量指标，工程实际完成率小于 80%不得分；工程实际完成率= (实际完成工程量/计划工程量) × 100%，此项分值最高 5 分
质量指标		可行性研究规范性	是/否	用以反映项目前期的可行性研究情况	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分	

					定性指标, 规范得 2 分, 不规范不得分
				反映建设工程履行公开招投标程序情况	定量指标, 设计功能实现率小于 80% 不得分; 设计功能实现率 = (实际工程实现功能数量 / 计划实现功能数量) × 100%, 此项分值最高 5 分
				设计功能实现率	>=80%
				项目设计变更率	<=10%
				反映项目设计变更情况	定量指标, 设计变更率大于 10% 不得分; 设计变更率 = (设计变更工程量 / 预算工程量) × 100%, 此项分值最高 8 分
				竣工后验收合格率	>=80%
				反映竣工验收情况	定量指标, 验收合格率小于 80% 不得分; 验收合格率 = (竣工验收合格工程量 / 结算总工程量) × 100%, 此项分值最高 5 分
				项目按计划开工率	>=80%
				反映工程按计划开工情况	定量指标, 按计划开工率小于 80% 不得分; 按计划开工率 = (实际开工工程量 / 计划开工工程量) × 100%, 此项分值最高 5 分
				工程进度达标率	>=80%
				反映工程建设进度情况	定量指标, 按计划开工率小于 80% 不得分; 进度达标率 = (当期实际完成工程量 / 当期计划完成工程量) × 100%, 此项分值最高 5 分

		项目按计划完工率	>=80%	反映工程按计划完工情况	定量指标, 按计划完工率小于80%不得分; 按计划完工率=(建设期内实际完成工程量/建设期计划完成工程量)×100%, 此项分值最高5分
	成本指标	成本控制效果	定性指标	考核项目的成本节约情况	定性指标, 酌情评分: A: 成本控制效果显著 4-5分; B: 成本控制效果一般 3-3.9分; C: 成本控制效果不佳 0-2.9分。此项分值最高5分
	经济效益	项目收益完成度	>=80%	考核项目土地出让收益情况	定量指标, 项目收益完成度=实际收益/估算收益; 实际收益/估算收益小于80%不得分, 此项分值最高10分
	社会效益	项目受益群众	群众对项目实施情况的需求	考核项目受益群众对居住环境等方面要求	定性指标, 解决群众对项目实施情况等方面要求的情况, 此项分值最高10分
	生态效益指标	区域环境	定性指标	改善区域环境情况	定性指标, 项目未发生对区域环境的负面影响, 对区域环境改善有促进作用, 此项分值最高10分
	可持续影响	可持续影响度	定性指标	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响, 包括项目建设和运营带来的地区公共要素提升等	定性指标, 根据影响的情况酌情评分。此项分值最高10分
	服务对象	群众满意度	>=70%	从居住环境等方面考核群众对项目实施的满意度	群众各项满意度加权平均值*分值, 满意度小于70%不得分。
	效益指标				
	满意度指标				

	标						此项分值最高 10 分
--	---	--	--	--	--	--	-------------