



2025年海南省政府专项债券（十一期）
项目收益与融资自求平衡方案
之

东方临港产业园边贸支路延长段市政工程

一、 债券发行情况

2025 年海南省政府专项债券（十一期）东方临港产业园边贸支路延长段市政工程发行总额为 0.15 亿元，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增债券，期限为 30 年期。本次债券每半年付息，最后一次利息随本金一起支付，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市流通。

2025 年海南省政府专项债券（十一期）东方临港产业园边贸支路延长段市政工程

债券名称	2025 年海南省政府专项债券（十一期）东方临港产业园边贸支路延长段市政工程
发行规模	0.15 亿元
债券期限	30 年期
债券利率	固定利率
付息方式	利息按半年支付，最后一次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，按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通

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） 东方市概况

东方市地处海南省西南部，北距海口 210 公里，南距三亚 180 余公里，处于东经 108°36'46"至 109°07'19"，北纬 18°43'08"至 19°18'43"之间，昌化江下游。南及东南与乐东县接壤，北至东北隔昌化江与昌江黎族自治县交界，西临北部湾，与越南隔海相望，北靠黎母山脉。东方市属热带季风海洋性气候区，旱湿两季分明，降雨量偏小，日照充足，蒸发量大。东方市自然资源丰富，已探明的矿藏有金、锌、铁、铜、钨、钛、石英砂、石灰岩、水晶、大理石。其中黄金储量大，品位高，是海南省主要黄金产地。

（二） 东方市经济发展情况及财政情况

2020 年全市地区生产总值 186.50 亿元，按可比价格计算，比上年下降 1.9%。其中：第一产业增加值 50.54 亿元，增长 5.6%；第二产业增加值 70.30 亿元，下降 9.2%；第三产业增加值 65.66 亿元，增长 1.9%。三次产业增加值占地区生产总值比重分别为 27.1:37.7:35.2。2020 年东方市实现财政总收入 85.77 亿元，其中一般公共预算收入 13.1 亿元，政府性基金预算收入 5.96 亿元。2020 年末东方市地方政

府专项债务限额 21.11 亿元，地方政府专项债务余额 20.94 亿元。

2021 年全市地区生产总值 215.03 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.7%。其中：第一产业增加值 56.77 亿元，增长 5.9%；第二产业增加值 80.13 亿元，增长 5.6%；第三产业增加值 78.13 亿元，增长 11.0%。三次产业占 GDP 的比重为 26.4：37.3：36.3。2021 年东方市实现财政总收入 79.14 亿元，其中一般公共预算收入 10.77 亿元，政府性基金预算收入 5.43 亿元。2021 年末东方市地方政府专项债务限额 38.83 亿元，地方政府专项债务余额 38.83 亿元。

2022 年地区生产总值 231.34 亿元，同比增长 0.5%；其中完成农林牧渔业总产值 119.17 亿元，同比增长 5.5%，增加值 66.8 亿元，同比增长 5.3%；地方一般公共预算收入 9.53 亿元，同比下降 11.5%；全市固定资产投资 126.61 亿元，同比增长 13.0%；经济结构进一步优化，2022 年非房地产投资在固定资产投资中占比达 93.7%，较 2021 年提高 11.7 个百分点，税收收入在地方一般公共预算收入中占比 62.0%，较 2021 年提高 2.4 个百分点。

2023 年，东方市生产总值 248.43 亿元，按不变价格计算，同比增长 6.6%。分产业看，第一产业增加值 72.11 亿元，增长 4.2%，拉动 GDP 增长 1.2 个百分点；第二产业增加值 89.63 亿元，增长 7.2%，拉动 GDP 增长 2.5 个百分点；第三产业增加值 86.69 亿元，增长 7.9%。2023 年财政总收入 100.92 亿元，其中一般公共预算收入 10.38 亿元，政府性基金预算收入 5.52 亿元。2023 年末东方市地方政府专项债务限额 65.12 亿元，地方政府专项债务余额 63.61 亿元。

2024 年全市地区生产总值 271.70 亿元，按可比价格计算，比上年增长 9.4%。其中：第一产业增加值 80.94 亿元，增长 12.3%；第二产业增加值 93.54 亿元，增长 4.4%；第三产业增加值 97.22 亿元，增长 12.2%。2024 年财政总收入 111.73 亿元，其中一般公共预算收入 12.07 亿元，政府性基金预算收入 6.27 亿元。2024 年末东方市地方政

府专项债务限额 86.69 亿元，地方政府专项债务余额 85.09 亿元。

四、项目概况

本次发行债券项目为东方临港产业园边贸支路延长段市政工程。

项目建设单位及基本情况：东方市城市建设投资集团有限公司，成立于 2007 年，东方市城市建设投资集团成员，位于海南省省直辖县级行政区划，是一家以从事公共设施管理业为主的企业。负责项目的招标、工程项目监督、资金管理。

建设规模及主要内容：工程南北走向，南起园区二路，北至现状边贸路，路线总长 1727.2m,道路红线宽 30.0m,城市次干路标准，设计车速 40km/h。主要建设内容包括道路交通工程、桥梁工程、给排水、照明工程、电力及电信工程等。

东方临港产业园边贸支路延长段市政工程计划 2024 年 10 月 30 日开工，目前已完成前期工作，正开展施工招标工作，计划竣工时间为 2026 年 6 月 30 日。

主管部门为东方市交通运输局，负责项目监督工作。

东方临港产业园边贸支路延长段市政工程于 2023 年 3 月 23 日取得中华人民共和国建设用地规划许可证，许可证号为地字第 469007202300007 号，批准用地机关为东方市自然资源和规划局，土地取得方式为划拨用地。

项目审批情况具体如下：

序号	项目名称	批复单位	批复事项	批复文号
1	东方临港产业园边贸支路延长段市政工程	东方市行政审批服务局	建议书的批复	东审政投〔2022〕036 号
2	东方临港产业园边贸支路延长段市政工程	东方市行政审批服务局	可行性研究报告的批复	东审政投〔2022〕105 号

3	东方临港产业园边贸支路延长段市政工程	东方市行政审批服务局	初步设计及概算的批复	东审政投(2022)159号
---	--------------------	------------	------------	----------------

五、事前绩效评估

按照《关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》(财预〔2021〕61号)的要求,本项目开展了事前绩效评估工作,重点论证了以下8个方面:(1)项目实施的必要性、公益性、收益性;(2)项目投资合规性与项目成熟度;(3)项目资金来源和到位可行性;(4)项目收入、成本、收益预测合理性;(5)债券资金需求合理性;(6)项目偿债计划可行性和偿债风险点;(7)绩效目标合理性;(8)其他需要纳入事前绩效评估的事项。具体如下:

(一)项目实施的必要性、公益性、收益性

1. 必要性

(1)“西部陆海新通道”战略推动海南开放发展的需要。

2019年8月,国家发展改革委印发了《西部陆海新通道总体规划》。西部陆海新通道位于我国西部地区腹地,北接丝绸之路经济带,南连21世纪海上丝绸之路,协同衔接长江经济带,在区域协调发展格局中具有重要战略地位。

该规划提出:对接共建“一带一路”、长江经济带发展、海南全面深化改革开放等国家战略,加强西南、西北骨干通道衔接,延伸拓展辐射范围,发挥成渝、北部湾等重点区域的枢纽辐射作用,构建通道有效支撑、战略有机衔接、南北相互促进的发展新格局,形成西部地区开发开放新动能。

(2)“交通强国”战略指导海港暨产业发展的需要。

2019年9月,中共中央、国务院印发了《交通强国建设纲要》,在新型载运工具、现代物流系统等方面提出先进理念,对海港暨产业

发展具有指导意义。

综合利用多种资源，完善农村配送网络，促进城乡双向流通。落实减税降费政策，优化物流组织模式，提高物流效率，降低物流成本。

(3) 海南省自贸区、自贸港建设，推动经济开放发展的需要。

继习近平总书记在海南建省 30 周年大会上提出支持海南全岛建设自由贸易区和自由贸易港以来，海南省抓住历史机遇，积极争取国家层面的战略支持和政策支持。党和国家的一系列重大战略政策为海南省在人流、物流、资金流的跨境自由流动，关税减免、税制改革、税率降低等方面提供了最大程度的保障和支持。同时也为海南省指明了以海洋经济为特色的重点产业集群，未来一段时期，海南省将聚力在现代农业、高新技术产业、现代服务业等三大产业方面有所突破和壮大。

(4) 建设海洋经济圈，提升涉海产业竞争力的需要

根据国家层面“海洋强国”的相关规划，我国当前共有三大海洋经济圈，而海南省是南部海洋经济圈的重要组成部分。规划对海南省在滨海旅游、现代物流、海洋医药等产业集群方面的突破和发展有较为明确的指导和建议。

(5) 园区经济发展、对外联系及园区内部联系的需要

本项目建设是园区发展以及完善园区交通基础设施的重要举措之一，项目的建设将会进一步的完善园区内的基础设施，本项目为城市主干道与其他已建的主干道路一同作为园区交通脉络，可有效完善园区内主骨架路网，加强园区内各功能区的联系。

本项目的建设将完善工业园区内“四横三纵”路网体系，打通明阳高端海洋装备制造项目的行驶路由，企业所生产的风力发电设施可以顺利的从厂区直接运输到八所港，然后发往世界各地。

综上所述，本项目的实施将改善投资环境、有效的促进区域经济发展，从而实现东方工业园的规划，因此本项目的实施不仅必要，也十分迫切。

2. 公益性

(1) 通过本项目的建设，可以促进临港产业园区与东方市的区域经济的发展，具体表现为完善了区域路网、发展区域经济，拉动相关产业、增加就业机会。

(2) 对社会环境的不利影响包括：施工中交通影响、噪声扬尘给周边企业、居民带来的不便等。只要政府有关部门做好规划和宣传工作，认真执行有关标准，取得企业 and 群众的支持，就会使项目的建设顺利进行。社会环境意识要贯穿于建设项目的各个阶段，包括准备、设计、施工和运营阶段。

(3) 社会环境有有利的一面，也有不利的一面。前期工作中，要认真征求政府及各相关部门对方案的意见和要求，满足企业和群众的合理化要求，尽量避免或减少给居民生活带来的不便。

综上所述，本项目在建设过程中虽然有暂时的不利影响，但是从长远来看具有较高的社会效益。因此，从宏观角度分析，该项目是可行的。

3. 收益性

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倍数可达到 1.92 倍，项目资金平衡状况较好。

注：本息覆盖倍数=（项目收入-项目成本-债券预计发行费用）/ 债券本息

(二) 项目投资合规性与项目成熟度

1. 建设投资合规性

东方临港产业园边贸支路延长段市政工程项目总投资为11,537.69万元，其中政府财政资金：1,037.69万元，申请地方专项债券筹集10,500.00万元。

资金来源为申请地方专项债券资金和政府财政资金，两种资金来源都符合国家相关法规政策要求，合规性无问题。

2. 项目成熟度

在规划和设计方面，该项目已经完成了详细规划和设计，并获得相关审批和许可证；在资金筹集和财务安排方面，项目已经制定了完善的财务安排和预算，在债券资金下发后其余资金均可到位；在施工方面，项目已开工，在资金到位的情况下可按时竣工。

(三) 项目资金来源和到位可行性

1. 项目资金来源

东方临港产业园边贸支路延长段市政工程项目总投资为11,537.69万元，其中政府财政资金：1,037.69万元，申请地方专项债券筹集10,500.00万元。

资金来源为申请地方专项债券资金和政府财政资金，两种资金来源都符合国家相关法规政策要求，合规性无问题。

2. 到位可行性

a. 配套资金财政到位可行性

本项目配套资金为政府财政资金，其中根据政府的财务情况及政府具备筹集资金的能力，到位有保障。拟申请地方政府专项债部分资金在债券发行成功后可到位。

b. 债券资金到位可行性

经过调研，本项目行业类别属于国家专项债支持的行业，相应发行主体，申请资金规模都符合政策要求。债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖率为 1.92 倍，能够保障偿还债券本金和利息。债券资金到位具有可行性。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1. 基于可靠数据和信息：本项目收入、成本、收益的预测基于可靠的数据和信息来源。这包括市场调研、历史数据、市场趋势、行业指标等。确保所依据的数据和信息是准确、全面且可靠的，以支持对项目的收入、成本和收益进行合理的预测。

2. 综合分析方法：合理的预测应采用综合的分析方法，考虑多种因素对项目的影响。这可能涉及市场需求、竞争环境、产品定价、销售渠道、运营成本、市场份额等因素的综合考量。通过对各种因素进行系统分析和综合判断，提高了预测的合理性。

3. 合理的假设和前提条件：本次预测基于一些假设和前提条件，这些假设和前提条件应该是合理和可行的。假设和前提条件的合理性对于预测结果的可靠性至关重要。

4. 敏感性分析和风险评估：为了评估预测的合理性，我们进行了敏感性分析和风险评估。通过在预测模型中引入不同的变量和假设，分析其对项目收入、成本和收益的影响，评估项目在不同情景下的风险和可行性。这有助于验证预测结果的合理性，并提供应对不确定性的参考。

5. 专业意见和审查：本项目聘请专业人士或团队进行审查和验证，提供专业的意见和建议，评估预测的合理性，并帮助识别可能存在的偏差或风险。

（五）债券资金需求合理性

考虑到东方临港产业园边贸支路延长段市政工程预计具有良好的收益潜力和回报率，并且这些收益足以支付债券的利息和本金，债券资金需求具有合理性。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.可行性分析

a.收入预测：对项目进行充分的市场调研和分析，评估项目的收入潜力和可持续性。考虑到该项目为基本民生产业，具备稳定的广告牌出租收入来源，随着居民生活水平的提高和工商业经济的不断发展，以及国家环保政策的要求越来越高的正面影响，出租率逐渐提高且稳定。

b.成本控制：对项目的运营成本进行详细规划和预测，包括材料、维护，税金等。确保成本能够合理控制和管理，以确保项目收入能够覆盖日常运营和维护费用。

2.偿债风险点

a.市场风险：项目所处的市场环境可能受到供需关系、竞争情况、政策变化等因素的影响。如果市场需求不及预期，或者竞争加剧导致收入下降，可能会增加偿债压力。

b.运营风险：项目的运营和维护可能面临一系列风险，如设备故障、自然灾害、管理不善等。这些风险可能导致运营成本增加或收入减少，从而影响偿债能力。

c.政策风险：政策变化可能对项目产生重大影响。例如，相关环境保护政策、土地政策等的变化都可能影响项目的收入和成本结构，进而影响偿债能力。

（七）绩效目标合理性

1、绩效目标评估思路

依据海南省财政厅印发的《海南省本级财政支出预算事前绩效评估管理暂行办法》（琼财绩〔2020〕186号）及《市县年度预算绩效管理考核方案》（琼财绩(2013)221号）等相关规定执行，运用科学合理的评估方法，对本项目立项必要性、投入经济性、绩效目标合理性、实施方案可行性、筹资合规性、可持续性等进行客观公正的评估。

2、绩效目标评估主要内容及结论

（1）立项必要性

项目符合中央决策部署及省委、省政府的重点任务要求、发展规划、优先发展重点或部门的职能分工；项目已列入本单位年度工作计划；项目具有现实需求；项目的经济、社会、环境或可持续性效益较为明显；事前已经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、集体决策；项目不存在技术上的瓶颈。

（2）投入经济性

项目预算测算有规范的支出标准依据；能够以较低成本实现绩效目标；项目有节约成本或杜绝浪费的措施；项目有提高预算使用效率的措施。

（3）绩效目标合理性

项目具有明确的绩效目标且绩效目标量化可考核；项目与部门的长期规划目标、年度工作目标相一致；绩效目标具有一定的前瞻性和

挑战性；绩效目标和绩效指标较为匹配；绩效指标设计较为完整；绩效指标可以量化；绩效目标和绩效指标较为契合政策或项目实质。

（4）实施方案可行性

项目已制定实施方案；组织机构健全，职责分工明确；项目制定了具体的实施时间；基础设施条件能够得到有效保障；针对突发事件或未知风险制定了应急措施；规定了相应的质量检查、验收等必要的控制措施或手段；资金能够得到有效保证。

（5）绩效目标结论

项目绩效目标设定明确、合理，与部门长期规划及年度工作目标一致，且与政策及项目内容高度相关；拟申请的地方政府专项债券资金与总体资金量需求匹配度高，绩效指标能够细化、量化。指标值设置科学合理，具备考核条件。

（八）结论

经过对项目立项必要性、公益性和收益性，项目投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点，绩效目标合理性等方面进行评估分析后，评估工作组结合项目实际情况、评估专家组评价意见及评审情况，认为该项目预期产出和效果能够满足需求，该项目地方政府专项债券项目事前绩效评估结论为“予以支持”。

六、项目收益

（一）运营收入

本项目运营收入来源为广告牌出租收入。

1. 收入明细

根据东方市广告出租市场线上和线下调查，假设 2024 年至 2055 年期间，每年出租的广告牌数量为 30 块，2024 年至 2055 年均为 80%，而出租收入的单价在 2024 年至 2032 年、2033 年至 2042 年、2043 年至 2052 年和 2053 年至 2055 年等 4 个阶段分别为 5 万元/年、5.5 万元/年、6.05 万元/年和 6.66 万元/年，每个期间段的单价同比上一期间段的单价都分别增长 10%（根据中国 GDP 每年 5.5%-8% 增长速度，并结合项目时间推移，项目成熟度逐渐增长预测设定，单价年均增长 1%）。经测算，2024 年至 2055 年期间可实现广告牌出租收入总额为 4331.16 万元。（2024 年至 2032 年均为 120.00 万元、2033 年至 2042 年均为 132.00 万元、2043 年至 2052 年均为 145.20 万元和 2053 年至 2055 年均为 159.72 万元）。

收入明细表如下（单位：万元）：

年度	广告牌出租收入（万元）	数量（块）	单价（万元/年）	出租率
2023		30	5.00	50.00%
2024	120	30	5.00	80.00%
2025	120	30	5.00	80.00%
2026	120	30	5.00	80.00%
2027	120	30	5.00	80.00%
2028	120	30	5.00	80.00%
2029	120	30	5.00	80.00%
2030	120	30	5.00	80.00%
2031	120	30	5.00	80.00%
2032	120	30	5.00	80.00%
2033	132	30	5.50	80.00%
2034	132	30	5.50	80.00%
2035	132	30	5.50	80.00%
2036	132	30	5.50	80.00%
2037	132	30	5.50	80.00%

2038	132	30	5.50	80.00%
2039	132	30	5.50	80.00%
2040	132	30	5.50	80.00%
2041	132	30	5.50	80.00%
2042	132	30	5.50	80.00%
2043	145.2	30	6.05	80.00%
2044	145.2	30	6.05	80.00%
2045	145.2	30	6.05	80.00%
2046	145.2	30	6.05	80.00%
2047	145.2	30	6.05	80.00%
2048	145.2	30	6.05	80.00%
2049	145.2	30	6.05	80.00%
2050	145.2	30	6.05	80.00%
2051	145.2	30	6.05	80.00%
2052	145.2	30	6.05	80.00%
2053	159.72	30	6.66	80.00%
2054	159.72	30	6.66	80.00%
2055	159.72	30	6.66	80.00%
合计	4,331.16			

2. 运营成本

运营成本主要包括材料、维护，税金等，具体情况如下：

税金成本依据每年广告收入计提，2024 年至 2055 年期间各项税金计提比例分别为：增值税为 9%、城市建设税为 7%、教育费附加税为 3%、地方教育费附加税为 2%，所以根据每年广告收入计算 2024 年至 2055 年期间税金成本合计 475.99 万；材料和维护等成本依据每年广告收入的 20%计提，2024 年至 2055 年期间材料和维护等成本合计 1,033.71 万。

2024 年至 2055 年期间成本总额为 1,509.70 万元，其中 2024 年至 2027 年均为 20.70 万元、2028 年至 2032 年均为 22.77 万元、2033 年至 2037 年均为 42.47 万元、2038 年至 2042 年均为 46.71 万元、2043 年至 2047 年均为 51.39 万元、2048 年为 56.52 万元、2049 年至 2052 年均为 75.85 万元和 2053 年至 2055 年均为 83.44 万元。

（二）土地出让收入

归属于本项目周边区域内的土地出让收入 46,390.58 万元，上缴或扣除的土地收益 18,556.23 万元后，土地出让净收益为 27,834.35 万元。

1.土地出让收入明细

依据东方市自然资源和规划局的土地出让计划表，归属于本项目周边区域内的土地出让收入信息详见下表：

项目名称	地块编号	地块位置	面积（亩）	计划出让时间	用于平衡本项目的亩数	出让收入（万元）
东方临港产业园边贸支路延长段市政道路工程	DF-45	临港产业园	380.00	2025 年	191.13	5,734.04
东方临港产业园边贸支路延长段市政道路工程	DF-46	临港产业园	413.00	2023 年	412.88	12,386.25
东方临港产业园边贸支路延长段市政道路工程	DF-48	临港产业园	1,000.00	2025 年	93.49	3,271.99
东方临港产业园边贸支路延长段市政道路工程	DF-58	临港产业园	1,000.00	2031 年	999.93	24,998.30
合计					1,697.43	46,390.58

上述用于平衡的地块在东方临港产业园内，本次申请的专项债券项目属于东方临港产业园内的基础设施建设项目。出让收入是依据东方市自然资源和规划局提供的《土地收储及出让计划表》，并结合用于平衡本项目的土地出让面积以及该表中的土地出让单价计算得出。

2.上缴或扣除的土地收益

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，上述各项资金计提比例暂按土地出让总价款的40%计提，即上缴或扣除的土地收益18,556.23万元。

（三）债券发行成本

债券发行成本包括发行费及登记手续费，其中发行费为发行金额的0.10%，登记手续费为发行金额的0.01%。

七、 项目建设资金支出

东方临港产业园边贸支路延长段市政工程投资规模及资金筹措：项目总投资11,537.69万元，其中建安工程费9,996.84万元，工程建设其他费1,215.33万元，预备费325.52万元。资金筹措为政府财政资金。数据来自于初步设计及概算的批复。

八、 项目资金筹措与财务费用

项目投资资金拟通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“专项债券”）和政府财政资金统筹筹集。根据前述估算，投资总额为11,537.69万元，本次拟发行专项债券融资1,500.00万元，期限为30年，年利率不超过2.92%（该利率参照2024年海南省政府专项债券二十八期，发行期限30年，实际发行13.68亿元，利率2.43%，在合理范围内上浮）。通过本次债券发行。

已发行专项债券还本付息明细表如下（单位：万元）：

年份/项目	债券期初 余额	发行金额	本期还款	其中：利息	其中：本金偿 还	债券期末 余额
2023	0.00	6,000.00	90.30	90.30		6,000.00
2024	6,000.00	3,000.00	201.60	201.60		9,000.00
2025	9,000.00		264.60	264.60		9,000.00
2026	9,000.00		264.60	264.60		9,000.00
2027	9,000.00		264.60	264.60		9,000.00

2028	9,000.00		264.60	264.60		9,000.00
2029	9,000.00		264.60	264.60		9,000.00
2030	9,000.00		264.60	264.60		9,000.00
2031	9,000.00		264.60	264.60		9,000.00
2032	9,000.00		264.60	264.60		9,000.00
2033	9,000.00		6,174.30	174.30	6,000.00	3,000.00
2034	3,000.00		84.00	84.00		3,000.00
2035	3,000.00		84.00	84.00		3,000.00
2036	3,000.00		84.00	84.00		3,000.00
2037	3,000.00		84.00	84.00		3,000.00
2038	3,000.00		84.00	84.00		3,000.00
2039	3,000.00		84.00	84.00		3,000.00
2040	3,000.00		84.00	84.00		3,000.00
2041	3,000.00		84.00	84.00		3,000.00
2042	3,000.00		84.00	84.00		3,000.00
2043	3,000.00		84.00	84.00		3,000.00
2044	3,000.00		84.00	84.00		3,000.00
2045	3,000.00		84.00	84.00		3,000.00
2046	3,000.00		84.00	84.00		3,000.00
2047	3,000.00		84.00	84.00		3,000.00
2048	3,000.00		84.00	84.00		3,000.00
2049	3,000.00		84.00	84.00		3,000.00
2050	3,000.00		84.00	84.00		3,000.00
2051	3,000.00		84.00	84.00		3,000.00
2052	3,000.00		84.00	84.00		3,000.00
2053	3,000.00		84.00	84.00		3,000.00
2054	3,000.00		3,063.00	63.00	3,000.00	
合计		9,000.00	13,326.00	4,326.00	9,000.00	

本次拟发行专项债券还本付息明细表如下（单位：万元）：

年份/项目	债券期初 余额	发行金额	本期还款	其中：利息	其中：本金偿 还	债券期末 余额
2025		1,500.00	29.20	29.20		1,500.00
2026	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2027	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2028	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2029	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2030	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2031	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2032	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2033	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00

2034	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2035	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2036	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2037	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2038	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2039	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2040	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2041	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2042	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2043	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2044	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2045	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2046	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2047	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2048	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2049	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2050	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2051	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2052	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2053	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2054	1,500.00		43.80	43.80		1,500.00
2055	1,500.00		1,514.60	14.60	1,500.00	
合计		1,500.00	2,814.00	1,314.00	1,500.00	

九、项目期间资金平衡情况

(金额单位: 万元)

序号	年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
一	现金流入							
(一)	财政安排资金	6,100.00	9,291.73	1,820.00	420.00	120.00	120.00	120.00
(三)	地方政府专项债券	100.00	437.69	200.00	300.00	0.00	0.00	0.00
1	地方政府专项债券	6,000.00	3,000.00	1,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	前期债券资金流入	6,000.00	3,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(三)	本次债券资金流入	0.00	0.00	1,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	运营期现金流入	0.00	5,854.04	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2	土地出让收入	0.00	5,734.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	项目自身运营收入	0.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
(一)	现金流出							
1	建设期资金流出	96.90	8,288.06	3,777.41	2,636.58	329.04	329.04	329.04
2	项目建设成本(不含财务费用)	90.30	5,903.25	3,461.31	2,307.54	0.00	0.00	0.00
(二)	财务费用-专项债券付息	0.00	5,768.85	3,461.31	2,307.54	0.00	0.00	0.00
1	运营期现金流出	90.30	134.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	项目运营成本(不含财务费用)	0.00	2,381.52	314.46	329.04	329.04	329.04	329.04
3	财务费用-专项债券付息支出	0.00	20.70	20.70	20.70	20.70	20.70	20.70
(三)	上缴或扣除的土地收益		67.20	293.76	308.34	308.34	308.34	308.34
(四)	债券发行费用	0.00	2,293.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	专项债券还本	6.60	3.30	1.65	0.00	0.00	0.00	0.00
四	当年项目现金净流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五	期末项目累计现金结存额	6,003.10	1,003.67	-1,957.41	-2,216.58	-209.04	-209.04	-209.04
	债券本息资金覆盖率	6,003.10	7,006.77	5,049.36	2,832.79	2,623.75	2,414.71	2,205.67

续表 1:

序号	年度	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	现金流入	120.00	12,506.25	120.00	132.00	132.00	132.00	132.00
(一)	财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(二)	地方政府专项债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	前期债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	本次债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(三)	运营期现金流入	120.00	12,506.25	120.00	132.00	132.00	132.00	132.00
1	土地出让收入	0.00	12,386.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	项目自身运营收入	120.00	120.00	120.00	132.00	132.00	132.00	132.00
二	现金流出	329.04	5,283.54	329.04	6,256.65	166.35	166.35	166.35
(一)	建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	项目建设成本(不含财务费用)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	财务费用-专项债券付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(二)	运营期现金流出	329.04	5,283.54	329.04	256.65	166.35	166.35	166.35
1	项目运营成本(不含财务费用)	20.70	20.70	20.70	38.61	38.61	38.61	38.61
2	财务费用-专项债券付息支出	308.34	308.34	308.34	218.04	127.74	127.74	127.74
3	上缴或扣除的土地收益	0.00	4,954.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(三)	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四)	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	6,000.00	0.00	0.00	0.00
三	当年项目现金净流入	-209.04	7,222.71	-209.04	-6,124.65	-34.35	-34.35	-34.35
四	期末项目累计现金结存额	1,996.64	9,219.35	9,010.31	2,885.66	2,851.32	2,816.97	2,782.62
五	债券本息资金覆盖率							

续表 2:

序号	年度	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
一	现金流入	132.00	3,403.99	132.00	132.00	132.00	132.00	145.20
(一)	财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(二)	地方政府专项债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	前期债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	本次债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(三)	运营期现金流入	132.00	3,403.99	132.00	132.00	132.00	132.00	145.20
1	土地出让收入	0.00	3,271.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	项目自身运营收入	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	145.20
二	现金流出	166.35	1,475.14	166.35	166.35	166.35	166.35	170.21
(一)	建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	项目建设成本(不含财务费用)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	财务费用-专项债券付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(二)	运营期现金流出	166.35	1,475.14	166.35	166.35	166.35	166.35	170.21
1	项目运营成本(不含财务费用)	38.61	38.61	38.61	38.61	38.61	38.61	42.47
2	财务费用-专项债券付息支出	127.74	127.74	127.74	127.74	127.74	127.74	127.74
3	上缴或扣除的土地收益	0.00	1,308.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(三)	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四)	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当年项目现金净流入	-34.35	1,928.84	-34.35	-34.35	-34.35	-34.35	-25.01
四	期末项目累计现金结存额	2,748.28	4,677.12	4,642.77	4,608.43	4,574.08	4,539.73	4,514.73
五	债券本息资金覆盖率							

续表 3:

序号	年度	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
一	现金流入	145.20	25,143.50	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20
(一)	财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(二)	地方政府专项债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	前期债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	本次债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(三)	运营期现金流入	145.20	25,143.50	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20
1	土地出让收入	0.00	24,998.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	项目自身运营收入	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20	145.20
二	现金流出	170.21	10,169.53	170.21	170.21	170.21	184.73	184.73
(一)	建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	项目建设成本(不含财务费用)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	财务费用-专项债券付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(二)	运营期现金流出	170.21	10,169.53	170.21	170.21	170.21	184.73	184.73
1	项目运营成本(不含财务费用)	42.47	42.47	42.47	42.47	42.47	56.99	56.99
2	财务费用-专项债券付息支出	127.74	127.74	127.74	127.74	127.74	127.74	127.74
3	上缴或扣除的土地收益	0.00	9,999.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(三)	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四)	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当年项目现金净流入	-25.01	14,973.97	-25.01	-25.01	-25.01	-39.53	-39.53
四	期末项目累计现金结存额	4,489.72	19,463.69	19,438.69	19,413.68	19,388.67	19,349.14	19,309.61
五	债券本息资金覆盖率							

续表 4:

序号	年度	2051	2052	2053	2054	2055	合计
一	现金流入	145.20	145.20	159.72	159.72	159.72	62,259.43
(一)	财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,037.69
(二)	地方政府专项债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,500.00
1	前期债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,000.00
2	本次债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,500.00
(三)	运营期现金流入	145.20	145.20	159.72	159.72	159.72	50,721.74
1	土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	46,390.58
2	项目自身运营收入	145.20	145.20	159.72	159.72	159.72	4,331.16
二	现金流出	184.73	184.73	190.43	3,169.43	1,577.27	47,486.83
(一)	建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,762.39
1	项目建设成本（不含财务费用）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,537.69
2	财务费用-专项债券付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	224.70
(二)	运营期现金流出	184.73	184.73	190.43	169.43	77.27	25,212.89
1	项目运营成本（不含财务费用）	56.99	56.99	62.69	62.69	62.69	1,243.16
2	财务费用-专项债券付息支出	127.74	127.74	127.74	106.74	14.58	5,413.50
3	上缴或扣除的土地收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18,556.23
(三)	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11.55
(四)	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	3,000.00	1,500.00	10,500.00
三	当年项目现金净流入	-39.53	-39.53	-30.71	-3,009.71	-1,417.55	
四	期末项目累计现金结存额	19,270.09	19,230.56	19,199.85	16,190.15	14,772.60	
五	债券本息资金覆盖率	1.92					

综上，该项目专项债券存续期间项目资金平衡状况较好。该项目专项债券到期还本付息后，期末资金余额为 14,772.60 万元。在专项债券存续期间，项目收益资金净额为 30,922.35 万元，扣除债券发行成本 11.55 万元，可用于偿还专项债券本息的资金余额为 30,910.80 万元；专项债券还本付息累计资金流出 16,138.20 万元，项目收益足以覆盖专项债券还本付息总额，预计债券本息资金覆盖率 1.92 倍，保障程度较高。

对专项债券整体存续期资金平衡进行压力测试：

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当项目的未来收入下降 10%的情况下，项目的债券本息覆盖率仍然 >1 ；当项目的未来成本和利率分别上升 10%的情况下，项目的债券本息覆盖率仍然 >1 。因此，本项目中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及风险抵抗能力。项目的压力测试情况详见下表：

项目压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
运营收益变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖率	1.82	1.87	1.92	1.96	2.01
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本息资金覆盖倍数	1.93	1.92	1.92	1.91	1.90

十、潜在风险评估

项目面临的主要风险包括利率风险、流动性风险、政策风险、定价风险、现金流预测风险、安全建设风险与项目完工风险等因素。

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1. 利率风险

在本期专项债券续存期内，受国民经济状况和国家财政政策、货币政策及其他经济政策的影响，市场利率水平存在变动的可能性。市场利率的波动将给本期专项债券的投资带来一定的价格风险。

2. 流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

3. 国家和地区政策风险

本项目所处的行业，从投资、建设、经营和管理等方面均受国家目前政策的大力支持。但根据本项目投资计划及工程进度需求，债券存续期为30年，因此结合我国国民经济发展不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度调整的特点。国家宏观经济政策和产业政策调整将会影响本项目的经营管理活动，不排除在一定时期内对项目运营收益产生不利影响的可能性。

4. 现金流预测风险

本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

5. 安全建设风险

施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故，将对项目的正常经营产生不利影响。

6. 项目完工风险

在建设施工过程中产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。针对上述可能出现的问题，将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况适时进行审计；在项目建成后，对项目建设成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由项目单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完工。

（二）项目风险控制措施

1. 组织机构风险控制措施

遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2. 施工技术风险

应督促施工承接单位积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。

3. 工程风险控制措施

与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计力案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

4. 投资估算及资金风险控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足标准的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多

方案优化比选，组合推荐项目最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。同时为了防止施工阶段项目区域主要材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离，材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

5. 环境影响风险的控制措施

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度；同时做好与环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

6. 成本波动风险的控制措施

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

十一、 偿债保障及投资者保护

1. 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。本期专项债券存续期内预期可用于偿还专项债券本息的资金余额为 30,910.80 万元，债券存续期间还本付息总额为 16,138.20 万元，通过对项目收益与融资自求平衡进行分析测算，本期专项债券的债券本息资金覆盖率为 1.92 倍。

2. 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。

（此页无正文）



东方市城市建设投资集团有限公司

2025 年 4 月 9 日