2022年琼海市民生事业专项债券（一期）-琼海市妇幼保健院新院区暨妇女儿童医院新建项目（二期）调整项目收益与融资自求平衡方案

一、债券调整概况

2022年海南省民生事业专项债券（一期）-2022年海南省政府专项债券（四期）于2022年2月23日上市交易，本期债券为10年期固定利率附息债，证券编码“193251”，证券简称“海南2205”，发行总额9.05亿元，票面利率3.05%；用于本次调整专项债券的项目名称为“琼海市妇幼保健院新院区暨妇女儿童医院新建项目（二期）”，发行金额10,000万元。

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）要求加快新增债券项目预算执行进度的精神，经批准，拟对2022年海南省民生事业专项债券（一期）-2022年海南省政府专项债券（四期）中关于琼海市妇幼保健院新院区暨妇女儿童医院新建项目（二期）的资金额度分配进行调整，并将调整出来的资金分配至新增项目使用。具体情况如下表2：

表2 调整项目情况汇总表

单位：人民币万元

债券名称	项目名称	原安排金额	调减金额	项目名称	调增金额
2022年海南省民生事业专项债券（一期）-2022年海南省政府专项债券（四期）	琼海市妇幼保健院新院区暨妇女儿童医院新建项目（二期）	10,000.00	10,000.00	琼海市人民医院公共卫生大楼	6,000.00
				琼海市会山镇棉头村搬迁项目	3,000.00
				博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期（博鳌乐城国际医疗旅游先行区南岸北片安置区建设项目）	1,000.00
合计		10,000.00	10,000.00	合计	10,000.00

二、地区情况

琼海市地处东经110° 7′ 5”～40′ 50″，北纬18° 58′ 50″～19° 28′ 35″。位于海南省东部，万泉河中下游，北距海口市78公里，南距万宁市60公里，三亚市163公里，西连定安、屯昌县，东濒文昌清澜港。琼海全市总面积1710平方公里。琼海市财政收入情况详见下表1：

表1　琼海市2019—2021年财政经济数据

单位：亿元

项目	2019年	2020年	2021年
地区生产总值	283.3	292.1	337
一般预算收入	75.85	75.03	71.83
政府性基金收入	14.7362	30.7750	36.4091
政府性基金支出	14.7362	30.7750	36.4091
地方债务限额	72.6	81.81	96.15
其中：一般债务限额	37.95	42.71	44.75
专项债务限额	34.66	39.1	51.4
地方债务余额	69.31	81.4	96.15
其中：一般债务余额	37.71	42.5	44.75
专项债务余额	31.6	38.9	51.4

三、项目概述

本次专项债券调整涉及如下3个子项目，具体如下：

1、琼海市人民医院公共卫生大楼

项目业主：琼海市人民医院

项目内容：　拆除原址门诊综合楼及急诊停车场，拆除规模为3500㎡。拆除后新建一栋地上11层，地下1层的公共卫生大楼，总

建筑面积 14623.26 ㎡。建设内容包括建筑拆除及新建单体的土建、装饰、通风空调、给排 水、电气、智能化、医用气体、室外管网、道路等工程；同步配套购置相应的医疗设备设施。

2、琼海市会山镇棉头村搬迁项目

项目业主：会山镇人民政府

项目内容：市政部分和安置区基础设施两部分，其中，市政部分为新建四条道路，总长度 817 米，其中规划道路一长 227 米，规划道路二长 247 米，规划道路三长 195 米，规划道路四长 148 米。配套建设绿化、给水、雨污水、电气照明等工程。

3、博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期（博鳌乐城国际医疗旅游先行区南岸北片安置区建设项目）

项目单位：中原镇人民政府

项目内容：土地面积 45.03 公顷，安置户数为 1166 户，安置人口 5000 人。 主要建设内容为土方工程、道路工程、广场工程、绿化工程、电气工程、给排水工程、污水处理站工程等。

各项目通过财政投入资本金、发行及调整项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成项目资金筹措，本次专项债券调整金额共计 10,000 万元。

为保障本项目合理融资需求，按照《新预算法》（2014 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琼海市2022年专项债券调整计划，琼海市政府决定通过调整地方政府专项债券实施本项目，以满足琼海市基础设施以及民生事业建设的融资需求。

四、资金平衡方案

（一）资金充足性

项目拟调整2022年海南省民生事业专项债券（一期）-2022年海南省政府专项债券（四期）金额共计10,000万元。根据项目收益与融资平衡分析结果显示，各项目债券存续期内还本付息资金充足，各项目本息覆盖率均可达到1.2以上。详见下表3：

表3-1　琼海市人民医院公共卫生大楼本息覆盖率表1

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	期末累计现金结存额	本次调整额度	预计本息合计	本息覆盖率	本息覆盖倍数
琼海市人民医院公共卫生大楼	16,389.27	11,355.33	3,982.83	6,000.00	7,738.50	1.51	1.47

表3-2 琼海市会山镇棉头村搬迁项目本息覆盖率表

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	期末累计现金结存额	本次调整额度	预计本息合计	本息覆盖率	本息覆盖倍数
琼海市会山镇棉头村搬迁项目	8,992.86	4,865.48	1,087.72	3,000.00	3,869.25	1.28	1.26

[1] 本息覆盖倍数=预期项目收益/债券本息；
本息覆盖率=期末项目累计现金结存额/债券本息+1

表 3-3　博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期（博鳌乐城国际医疗旅游先行区南岸北片安置区建设项目）本息覆盖率表

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	期末累计现金结存额	项目已发行债券[2]	本次调整额度	预计本息合计	本息覆盖率	本息覆盖倍数
博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期	53,339.82	26,100.05	10,020.40	10,654.00	1,000.00	16,833.56	1.60	1.55

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：

1.投资估算

2021 年海南省基础设施专项债券（四期）-2021 年海南省政府专项债券（十一期）15 年期的票面利率为 3.51%、2021 年海南省基础设施专项债券（七期）-2021 年海南省政府专项债券（二十一期）10 年期的票面利率为 3.15%以及 2022 年海南省民生事业专项债券（一期）-2022 年海南省政府专项债券(四期)10 年期的票面利率为 3.05%，据此估算各项目总投资详见表 4：

[2] 项目于 2021 年 9 月 23 日发行“2021 年海南省基础设施专项债券（四期）-2021 年海南省政府专项债券（十一期）”专项债券，债券期限 15 年，票面利率 3.51%；
项目于 2021 年 11 月 25 日发行“2021 年海南省基础设施专项债券（七期）-2021 年海南省政府专项债券（二十一期）”专项债券，债券期限 10 年，票面利率 3.15%。

表 4-1　琼海市人民医院公共卫生大楼总投资估算情况

单位：人民币万元

工程名称	工程内容	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	总概算
琼海市人民医院公共卫生大楼	建安工程费	2,775.00	2,283.00	4,369.00	-	370.87	9,797.87
	工程建设其他费	415.90	344.75	698.00	-	-	1,458.65
	预备费	-	-	-	562.83	-	562.83
	设备机械机具购置费	-	-	4,203.92	-	-	4,203.92
一、工程建设费用总计		3,190.90	2,627.75	9,270.92	562.83	370.87	16,023.27
二、建设期利息			183.00	183.00			366.00
合计		3,190.90	2,810.75	9,453.92	562.83	370.87	16,389.27

表 4-2　琼海市会山镇棉头村搬迁项目总投资估算情况

单位：人民币万元

工程名称	工程内容	2021 年及以前	2022 年	2023 年	总概算
琼海市会山镇棉头村搬迁项目	建安工程费	856.39	518.15	1,510.75	2,885.29
	工程建设其他费	473.95	1,883.69	3,490.86	5,848.50
	预备费			167.57	167.57
一、工程建设费用总计		1330.34	2,401.84	5,169.18	8,901.36
二、建设期利息				91.50	91.50
合计		1330.34	2,401.84	5,260.68	8,992.86

表 4-3　博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期（博鳌乐城国际医疗旅游先行区南岸北片安置区建设项目）总投资估算情况

单位：人民币万元

工程名称	工程内容	2020 年及以前	2021 年	2022 年	2023 年	总概算
博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期	建安工程费	10,779.00	4,033.00	6,780.00	6,339.59	27,931.59
	工程建设其他费	15,541.00	3,219.00	246.00	4,087.29	23,093.29
	预备费				1,561.02	1,561.02
一、工程建设费用总计		26,320.00	7,252.00	7,026.00	11,987.90	52,585.90
二、建设期利息				361.71	392.21	753.92
合计		26,320.00	7,252.00	7,387.71	12,380.11	53,339.82

2. 债券发行和还本付息

本次债券利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。自发行之日起存续期还本付息情况如表 5：

表 5-1　琼海市人民医院公共卫生大楼债券还本付息表

单位：人民币万元

年份/项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
债券期初余额		6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	
本期发行												-
本期追加调整	6,000.00											**6,000.00**
本期还款		183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	6,091.50	**7,738.50**
其中：利息		183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	91.50	**1,738.50**
本金偿还											6,000.00	**6,000.00**
债券期末余额	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	-	

表 5-2 琼海市会山镇棉头村搬迁项目债券还本付息表

单位：人民币万元

年份/项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
债券期初余额		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	
本期发行												-
本期追加调整	3,000.00											**3,000.00**
本期还款		91.50	91.50	91.50	91.50	91.50	91.50	91.50	91.50	91.50	3,045.75	**3,869.25**
其中：利息		91.50	91.50	91.50	91.50	91.50	91.50	91.50	91.50	91.50	45.75	**869.25**
本金偿还											3,000.00	**3,000.00**
债券期末余额	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	-	

表 5-3　博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期（博鳌乐城国际医疗旅游先行区南岸北片安置区建设项目）债券还本付息表

单位：人民币万元

年份/项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
债券期初余额		7,252.00	11,654.00	11,654.00	11,654.00	11,654.00	11,654.00	11,654.00	11,654.00	11,654.00	11,654.00	8,252.00	7,252.00	7,252.00	7,252.00	7,252.00	
本期发行	**7,252.00**	**3,402.00**															**10,654.00**
其中： 2021 年海南省基础设施专项债券（四期）-2021 年海南省政府专项债券（十一期），15 年，3.51%	7,252.00																**7,252.00**
2021 年海南省基础设施专项债券（七期）-2021 年海南省政府专项债券（二十一期），10 年，3.15%	3,402.00																**3,402.00**
本期追加调整		**1,000.00**															**1,000.00**
其中： 2022 年海南省民生事业专项债券（一期）-2022 年海南省政府专项债券（四期），10 年，3.05%		1,000.00															**1,000.00**
本期还款		361.71	392.21	392.21	392.21	392.21	392.21	392.21	392.21	392.21	3,794.21	1,269.80	254.55	254.55	254.55	7,506.55	**16,833.56**
其中：利息		361.71	392.21	392.21	392.21	392.21	392.21	392.21	392.21	392.21	392.21	269.80	254.55	254.55	254.55	254.55	**5,179.56**
本金偿还											3,402.00	1,000.00				7,252.00	**11,654.00**
债券期末余额	7,252.00	11,654.00	11,654.00	11,654.00	11,654.00	11,654.00	11,654.00	11,654.00	11,654.00	11,654.00	8,252.00	7,252.00	7,252.00	7,252.00	7,252.00	-	

3.发债项目盈利能力、偿债能力和可持续性

（1）琼海市人民医院公共卫生大楼

琼海市人民医院公共卫生大楼累计资金筹措金额共计16,389.27万元，其中：自筹资金10,389.27万元，本次申请调整专项债券共计6,000万元，其中：2022年海南省民生事业专项债券（一期）-2022年海南省政府专项债券（四期）6,000万元。各年度投资计划及资金筹措方案详见表6-1，项目现金流平衡表详见表7-1：

表6-1　琼海市人民医院公共卫生大楼投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2022	2023	2024	2025	合计
1	自筹资金	189.77	7,000.00	2,833.50	366.00	10,389.27
2	债券发行	6,000.00				6,000.00
3	合计	6,189.77	7,000.00	2,833.50	366.00	16,389.27

表 7-1　琼海市人民医院公共卫生大楼现金流平衡表

单位：人民币万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
现金流入												
自筹资金流入	189.77	7,000.00	2,833.50	366.00								10,389.27
债券资金流入	6,000.00											6,000.00
运营期现金流入			2,015.00	4,030.00	4,150.90	4,275.43	4,403.69	4,535.80	4,671.87	4,812.03	4,956.39	37,851.11
现金流入总额	**6,189.77**	**7,000.00**	**4,848.50**	**4,396.00**	**4,150.90**	**4,275.43**	**4,403.69**	**4,535.80**	**4,671.87**	**4,812.03**	**4,956.39**	**54,240.38**
现金流出												
建设期资金流出	3,190.90	2,627.75	9,270.92	562.83	370.87							16,023.27
运营期现金流出			1,410.50	2,821.00	2,905.63	2,992.80	3,082.58	3,175.06	3,270.31	3,368.42	3,469.47	26,495.78
债券还本付息		183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	6,091.50	7,738.50
现金流出总额	**3,190.90**	**2,810.75**	**10,864.42**	**3,566.83**	**3,459.50**	**3,175.80**	**3,265.58**	**3,358.06**	**3,453.31**	**3,551.42**	**9,560.97**	**50,257.55**
现金净流量												
当年项目现金净流入	2,998.87	4,189.25	-6,015.92	829.17	691.40	1,099.63	1,138.11	1,177.74	1,218.56	1,260.61	-4,604.58	3,982.83
期末项目累计现金结存额	2,998.87	7,188.12	1,172.20	2,001.37	2,692.77	3,792.40	4,930.51	6,108.25	7,326.81	8,587.42	3,982.83	

（2）琼海市会山镇棉头村搬迁项目

琼海市会山镇棉头村搬迁项目累计资金筹措金额共计 8,992.86 万元，其中：财政统筹安排资金 5,992.86 万元，本次申请调整专项债券共计 3,000 万元，其中：2022 年海南省民生事业专项债券（一期）-2022 年海南省政府专项债券（四期）3,000 万元。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 6-2，项目现金流平衡表详见表 7-2：

表 6-2 琼海市会山镇棉头村搬迁项目投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2021 年及以前	2022 年	2023 年	合计
1	财政资金	1330.34	4,633.74	28.78	**5,992.86**
2	债券发行		3,000.00		**3,000.00**
3	**合计**	**1330.34**	**7,633.74**	**28.78**	**8,992.86**

表 7-2　琼海市会山镇棉头村搬迁项目现金流平衡表

单位：人民币万元

年度	2021 年及以前	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
现金流入													
自筹资金流入	1,330.34	4,633.74	28.78										5,992.86
债券资金流入		3,000.00											3,000.00
土地出让收入			486.55	486.55	486.55	486.55	486.55	486.55	486.55	486.55	486.55	486.55	4,865.48
现金流入总额	**1,330.34**	**7,633.74**	**515.33**	**486.55**	**486.55**	**486.55**	**486.55**	**486.55**	**486.55**	**486.55**	**486.55**	**486.55**	**13,858.34**
现金流出													
建设期资金流出	1,330.34	2,401.84	5,169.18										8,901.36
债券还本付息			91.50	91.50	91.50	91.50	91.50	91.50	91.50	91.50	91.50	3,045.75	3,869.25
现金流出总额	**1,330.34**	**2,401.84**	**5,260.68**	**91.50**	**91.50**	**91.50**	**91.50**	**91.50**	**91.50**	**91.50**	**91.50**	**3,045.75**	**12,770.61**
现金净流量													
当年项目现金净流入	-	**5,231.90**	**-4,745.36**	**395.05**	**395.05**	**395.05**	**395.05**	**395.05**	**395.05**	**395.05**	**395.05**	**-2,559.20**	**1,087.72**
期末项目累计现金结存额	-	**5,231.90**	**486.54**	**881.59**	**1,276.64**	**1,671.69**	**2,066.73**	**2,461.78**	**2,856.83**	**3,251.88**	**3,646.92**	**1,087.72**	

（3）博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期（博鳌乐城国际医疗旅游先行区南岸北片安置区建设项目）

博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期（博鳌乐城国际医疗旅游先行区南岸北片安置区建设项目）累计资金筹措金额共计 53,339.82 万元，其中：自筹资金 41,685.82 万元，已发行政府专项债券 10,654.00 万元，其中：2021 年海南省基础设施专项债券（四期）-2021 年海南省政府专项债券（十一期）7,252.00 万元以及 2021 年海南省基础设施专项债券（七期）-2021 年海南省政府专项债券（二十一期）3,402.00 元；本次申请调整专项债券共计 1,000.00 万元，其中：2022 年海南省民生事业专项债券（一期）-2022 年海南省政府专项债券（四期）1,000 万元。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 6-3，项目现金流平衡表详见表 7-3：

表 6-3 鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期（博鳌乐城国际医疗旅游先行区南岸北片安置区建设项目）投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2020 年及以前	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1	自筹资金	26,320.00		2,985.71	12,380.11	**41,685.82**
2	债券发行		7,252.00	4,402.00		**11,654.00**
3	**合计**	26,320.00	7,252.00	7,387.71	12,380.11	**53,339.82**

表 7-3-1　鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期（博鳌乐城国际医疗旅游先行区南岸北片安置区建设项目）

现金流平衡表

单位：人民币万元

年度	2020 年及以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
现金流入									
自筹资金流入	26,320.00		2,985.71	12,380.11					
债券资金流入		7,252.00	4,402.00						
土地出让收入								1,119.42	1,119.42
运营期现金流入				416.25	416.25	416.25	416.25	416.25	416.25
现金流入总额	**26,320.00**	**7,252.00**	**7,387.71**	**12,796.37**	**416.25**	**416.25**	**416.25**	**1,535.67**	**1,535.67**
现金流出									
建设期资金流出	26,320.00	7,252.00	7,026.00	11,987.90					
运营期现金流出				20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81
债券还本付息			361.71	392.21	392.21	392.21	392.21	392.21	392.21
现金流出总额	**26,320.00**	**7,252.00**	**7,387.71**	**12,400.92**	**413.02**	**413.02**	**413.02**	**413.02**	**413.02**
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	-	**395.44**	**3.23**	**3.23**	**3.23**	**1,122.65**	**1,122.65**
期末项目累计现金结存额	-	-	-	**395.44**	**398.67**	**401.91**	**405.14**	**1,527.79**	**2,650.45**

表 7-3-2　鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期（博鳌乐城国际医疗旅游先行区南岸北片安置区建设项目）现金流平衡表

单位：人民币万元

年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
现金流入									
自筹资金流入									41,685.82
债券资金流入									11,654.00
土地出让收入	1,119.42	1,119.42	1,119.42				7,483.39	7,483.39	20,563.87
运营期现金流入	416.25	416.25	416.25	416.25	416.25	416.25	416.25	416.25	5,827.56
现金流入总额	1,535.67	1,535.67	1,535.67	416.25	416.25	416.25	7,899.64	7,899.64	79,731.24
现金流出									
建设期资金流出									52,585.90
运营期现金流出	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	20.81	291.38
债券还本付息	392.21	392.21	3,794.21	1,269.80	254.55	254.55	254.55	7,506.55	16,833.56
现金流出总额	413.02	413.02	3,815.02	1,290.61	275.36	275.36	275.36	7,527.36	69,710.84
现金净流量									
当年项目现金净流入	1,122.65	1,122.65	-2,279.35	-874.35	140.90	140.90	7,624.28	372.28	10,020.40
期末项目累计现金结存额	3,773.10	4,895.75	2,616.40	1,742.05	1,882.95	2,023.84	9,648.12	10,020.40	

（二）收入来源说明

1、琼海市人民医院公共卫生大楼

琼海市人民医院公共卫生大楼收入来源主要为医疗服务收入。根据北京京园诚得信工程管理有限公司出具的《琼海市人民医院公共卫生大楼项目可行性研究报告》：2019 年琼海市人民医院门急诊量 63.9 万人次、住院病人 3.79 万人次、手术量 1.2 万余台琼海市人民医院公共卫生大楼建成后预计年新增门急诊量 25 万人次、住院病人 3 万人次、手术量 1 万台，预计门诊急诊费用及住院费用均为 110 元/人次，手术费用为 1500 元/人次，2024 年项目竣工并投入使用。本次测算暂按 20 万人次/年门诊量进行预计，据此测算 2024 年医疗收入为预计年医疗收入的 50%即预计医疗收入 2,015 万元，2025 年医疗收入预计为 4,030 万元，以后每年医疗收入增长率为 3%。根据琼海市人民医院提供 2019 年至 2021 年收入费用表预计医疗成本为医疗收入的 70%。各年收入、成本测算情况如下表 8-1：

表 8-1　琼海市人民医院公共卫生大楼收入成本测算表

单位：人民币万元

年度/项目	门诊收入	住院收入	手术收入	医疗收入合计	医疗成本合计
2024 年	1,100	165	750	2,015	1,411
2025 年	2,200	330	1,500	4,030	2,821
2026 年	2,266	340	1,545	4,151	2,906
2027 年	2,334	350	1,591	4,275	2,993
2028 年	2,404	361	1,639	4,404	3,083
2029 年	2,476	371	1,688	4,536	3,175
2030 年	2,550	383	1,739	4,672	3,270
2031 年	2,627	394	1,791	4,812	3,368
2032 年	2,706	406	1,845	4,956	3,469
合计	20,663	3,099	14,089	37,851	26,496

2、琼海市会山镇棉头村搬迁项目

琼海市会山镇棉头村搬迁项目收入来源主要为土地出让收入。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，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。

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，琼海市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50%计提。经营期内土地出让收入预测情况如下表8-2-1：

表8-2-1　琼海市会山镇棉头村搬迁项目土地出让收入预测表

单位：人民币万元

运营期	土地出让收入	政策性成本及基金扣除（50%）	土地出让净收益
2023年	973.10	486.55	486.55
2024年	973.10	486.55	486.55
2025年	973.10	486.55	486.55
2026年	973.10	486.55	486.55
2027年	973.10	486.55	486.55
2028年	973.10	486.55	486.55
2029年	973.10	486.55	486.55
2030年	973.10	486.55	486.55
2031年	973.10	486.55	486.55
2032年	973.10	486.55	486.55
合计	9,730.95	4,865.48	4,865.48

根据琼海市财政局出具的《关于2022年海南省民生事业专项债券（一期）-2022年海南省政府专项债券（四期）调整项目偿债收入来源的说明函》，琼海市“海储（2022）HS001号”及“琼海嘉积JJ-027号地块”土地地块出让净收入将用于偿还琼海市会山镇棉头村搬迁项目的本金和利息，项目偿债的土地出让情况见下表8-2-2：

表8-2-2　琼海市会山镇棉头村搬迁项目偿债的土地出让情况表

项目名称	地块编号	面积（亩）	预估地价（万元/亩）	预计出让年限	预计出让收入（万元）	土地细致
琼海市会山镇棉头村搬迁项目	海储（2022）HS001号	19.3095	100	2023年-2032年	1930.95	商业用地旅馆用地
	琼海嘉积JJ-027号地块	78	100	2023年-2032年	7800	零售商业用地
	合计	97.3095			9730.95	

按照预估的土地出让单价、出让计划及成本费用，在项目存续期间有稳定的政府性基金收入及专项收入，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。

3、博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期（博鳌乐城国际医疗旅游先行区南岸北片安置区建设项目）

博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期（博鳌乐城国际医疗旅游先行区南岸北片安置区建设项目）收入来源主要为物业服务收入、车辆停放服务收入以及土地出让收入。

（1）物业服务收入及车辆停放收入

根据华诚博远工程咨询有限公司出具的《博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目（一期）可行性研究报告》得知，

项目安置户数为1166户，设计停车位为1279个。预计安置区物业服务价格按1.1元/㎡/月收取，车辆停放服务收入按150元/固定车位/月收取，预计年物业服务费收入为186.03万元，预计年车辆停放服务收入为230.22万元，预计成本按照服务收入的5%计算。各年预计收入及成本测算情况如下表8-3-1：

表8-3-1 博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期（博鳌乐城国际医疗旅游先行区南岸北片安置区建设项目）收入成本测算表

单位：人民币万元

收入类型	物业服务费收入					车辆停放服务收入（停车位共计1279个）	总计
总户型*指标	160㎡*74	140㎡*94	120㎡*913	75㎡*85	合计		
2023年	15.63	17.37	144.62	8.42	186.03	230.22	416.25
2024年	15.63	17.37	144.62	8.42	186.03	230.22	416.25
2025年	15.63	17.37	144.62	8.42	186.03	230.22	416.25
2026年	15.63	17.37	144.62	8.42	186.03	230.22	416.25
2027年	15.63	17.37	144.62	8.42	186.03	230.22	416.25
2028年	15.63	17.37	144.62	8.42	186.03	230.22	416.25
2029年	15.63	17.37	144.62	8.42	186.03	230.22	416.25
2030年	15.63	17.37	144.62	8.42	186.03	230.22	416.25
2031年	15.63	17.37	144.62	8.42	186.03	230.22	416.25
2032年	15.63	17.37	144.62	8.42	186.03	230.22	416.25
2033年	15.63	17.37	144.62	8.42	186.03	230.22	416.25
2034年	15.63	17.37	144.62	8.42	186.03	230.22	416.25
2035年	15.63	17.37	144.62	8.42	186.03	230.22	416.25
2036年	15.63	17.37	144.62	8.42	186.03	230.22	416.25
合计	218.80	243.20	2,024.67	117.81	2,604.48	3,223.08	5,827.56

（2）土地出让收入

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。

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，琼海市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50%计提。经营期内土地出让收入预测情况如下表8-3-2：

表8-3-2 博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期（博鳌乐城国际医疗旅游先行区南岸北片安置区建设项目）土地出让收入预测表

单位：人民币万元

运营期	土地出让收入	政策性成本及基金扣除（50%）	土地出让净收益
2027年	2,238.84	1,119.42	1,119.42
2028年	2,238.84	1,119.42	1,119.42
2029年	2,238.84	1,119.42	1,119.42
2030年	2,238.84	1,119.42	1,119.42
2031年	2,238.84	1,119.42	1,119.42
2035年	14,966.77	7,483.39	7,483.39
2036年	14,966.77	7,483.39	7,483.39
合计	**41,127.73**	**20,563.87**	**20,563.87**

琼海市“博鳌乐城国际医疗旅游先行区09单元-3号地块-中原镇沙坡村委会沙坡二村民小组“及“博鳌乐城国际医疗旅游先行区09单元-05号地块-中原镇排塘村委会书田下二村民小组”土地地块出让净收入将用于偿还博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期（博鳌乐城国际医疗旅游先行区南岸北片安置区建

设项目）的本金和利息，项目偿债的土地出让情况见下表 8-3-3：

表 8-3-3 博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期（博鳌乐城国际医疗旅游先行区南岸北片安置区建设项目）偿债的土地出让情况表

项目名称	地块编号	面积（亩）	预估地价（万元/亩）	预计出让年限	预计出让收入（万元）	土地性质
博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期	博鳌乐城国际医疗旅游先行区 09 单元-3 号地块-中原镇沙坡村委会沙坡二村民小组	75.85	147.58	2027 年-2036 年	11,194.19	医卫慈善
博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期	博鳌乐城国际医疗旅游先行区 09 单元-05 号地块-中原镇排塘村委会书田下二村民小组	160.11	186.96	2035 年-2036 年	29,933.54	医卫慈善
合计		235.96	334.54		41,127.73	

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。

（三）小结

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

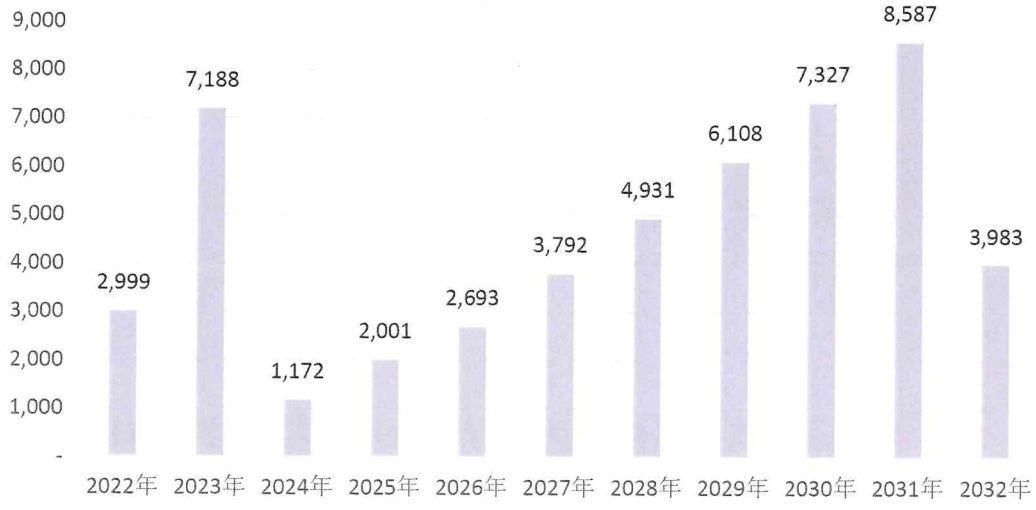
（四）资金稳定性

1、琼海市人民医院公共卫生大楼

琼海市人民医院公共卫生大楼还本付息以该项目的经营性收入为基础，债券存续期（2022-2032 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，仍有累计现金结余，琼海市人民医院公共卫生大楼综合本息覆盖率为 1.51。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下图 1-1 所示：

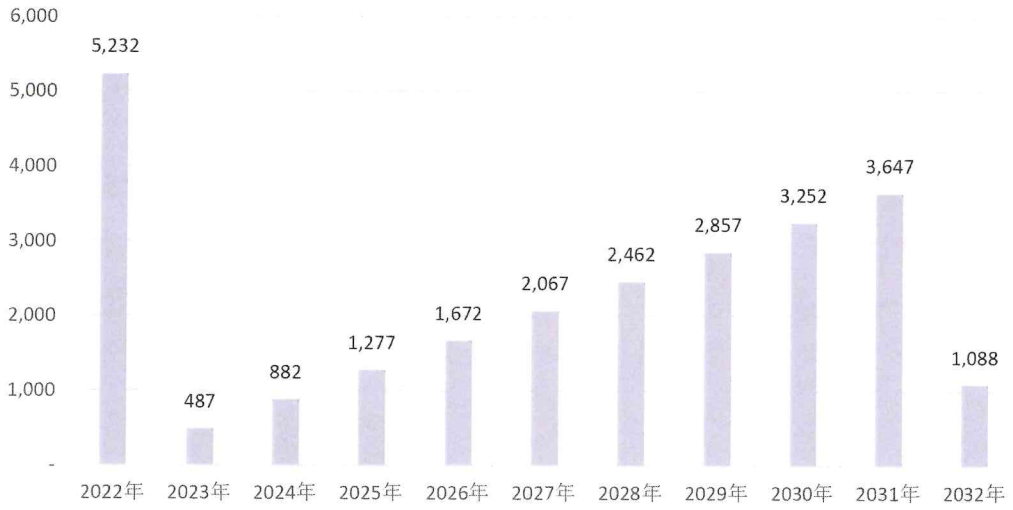
图1 琼海市人民医院公共卫生大楼债券存续期内项目累计资金留存情况汇总



2、琼海市会山镇棉头村搬迁项目

琼海市会山镇棉头村搬迁项目还本付息以该项目的土地出让收入为基础，债券存续期（2022-2032 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，仍有累计现金结余，琼海市会山镇棉头村搬迁项目综合本息覆盖率为 1.28。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下图 1-2 所示：

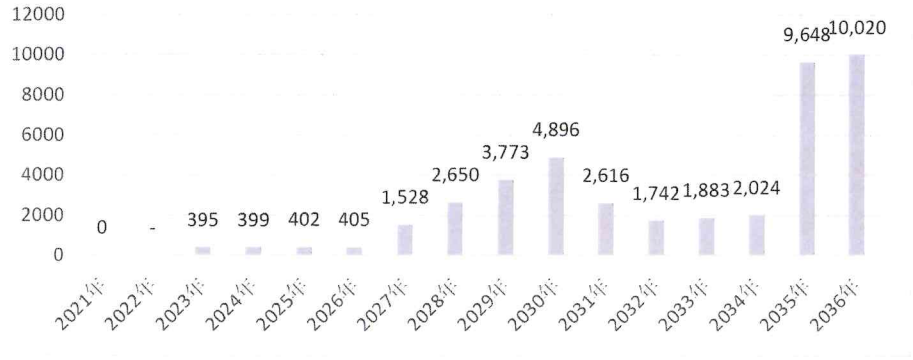
图1-2 琼海市会山镇棉头村搬迁项目债券存续期内项目累计资金留存情况汇总



3、博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期（博鳌乐城国际医疗旅游先行区南岸北片安置区建设项目）

博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期（博鳌乐城国际医疗旅游先行区南岸北片安置区建设项目）还本付息以该项目的土地出让收入为基础，债券存续期（2021-2036 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，仍有累计现金结余，博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期（博鳌乐城国际医疗旅游先行区南岸北片安置区建设项目）综合本息覆盖率为 1.60。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下图 1-3 所示：

图1 博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期债券存续期内项目累计资金留存情况汇总



综上，针对各项目在本期专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到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±10%范围内变动的情况下，项目的债券本息覆盖率平均＞1；当利率在±10%范围内变动的情况下，项目的债券本息覆盖率平均＞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下表 9-1：

表 9-1 琼海市人民医院公共卫生大楼压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
收入变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.47	1.57	1.66	1.76	1.85
债券本息资金覆盖率	1.37	1.44	1.51	1.59	1.66
债券本息资金覆盖倍数	1.32	1.39	1.47	1.54	1.61
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.69	1.68	1.66	1.65	1.63
债券本息资金覆盖率	1.55	1.53	1.51	1.50	1.48
债券本息资金覆盖倍数	1.50	1.48	1.47	1.45	1.44

表 9-2 琼海市会山镇棉头村搬迁项目压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试（单因素敏感性分析）	-10%	-5%	0%	5%	10%
收入变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.20	1.28	1.36	1.44	1.52
债券本息资金覆盖率	1.16	1.22	1.28	1.34	1.41
债券本息资金覆盖倍数	1.13	1.19	1.26	1.32	1.38
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.39	1.38	1.36	1.35	1.33
债券本息资金覆盖率	1.31	1.30	1.28	1.27	1.25
债券本息资金覆盖倍数	1.29	1.27	1.26	1.24	1.23

表 9-3 博鳌乐城国际医疗旅游先行区中原片区基础设施建设项目一期（博鳌乐城国际医疗旅游先行区南岸北片安置区建设项目）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%
收入变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.64	1.75	1.86	1.97	2.08
债券本息资金覆盖率	1.44	1.52	1.60	1.67	1.75
债券本息资金覆盖倍数	1.40	1.47	1.55	1.63	1.71
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.90	1.88	1.86	1.84	1.82
债券本息资金覆盖率	1.65	1.62	1.60	1.57	1.55
债券本息资金覆盖倍数	1.60	1.57	1.55	1.53	1.50

总体而言，各项目产生收入对其拟使用的募集资金保障程度较高，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。如项目假设条件发

生变化，而导致不能偿还到期债券本金，各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调整项目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，或者通过追加自筹资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。密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获得较好收益。及时跟踪土地市场需求，尽早转让土地，确保按时还本付息。若土地未能按照转让计划或土地转让暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可考虑由政府财政统筹安排资金来满足债券存续期间的还付息责任。

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、申请融资筹集解决，在融资资金的支撑下，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. 社会风险

项目带来的众多外来人员、大量施工机械、不可避免的施工噪声等，在项目实施期间可能会对附近居民正常生活造成困扰，引起居民的抵制情绪，干扰项目的正常进度，处理不当可能导致项目工期无限期延长的风险。

（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。

2. 项目土地出让价格风险

本次政府发行的项目收益专项债券主要依赖项目配套土地出让收入作为还款来源。由于受到未来国内外经济形势、房地产市场行情等相关因素影响，配套土地出让收入可能出现巨大波动，从而影响政府专项债券的还款来源。

风险控制措施：对于土地出让市场销售不足风险，应通过做好土地出让的市场调研和营销策划来避免，由于土地出让的周期相对较短，其市场销售风险较为可控。

3、市场风险

市场风险主要来自三个主要方面：一是项目未来对医疗需求的定

性与定量分析与实际需求情况有较大偏差；二是未来对医疗服务的软硬件投入及成本变化趋势与实际情况有较大偏差；三是对当地相同专科医疗行业的发展，对新院竞争能力的冲击论证的不够。

风险控制措施：做好市场调研和营销策划，与医疗设备供应商达成长期合作协议，密切关注当地相同专科医院的动态、提升医疗机构的技术和服务质量，尽量降低市场相关风险。

（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，琼海市政府有权视项目平衡情况动态调整项目自筹资金比例。

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。由于此次发行债券涉及项目建设期较长，项目经营收入回款较慢，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。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。



琼海市财政局

2022年10月13日