

2022 年儋州市基础设施专项债券（二期）
资金调整项目收益与融资自求平衡
财务评价报告

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2022 年儋州市基础设施专项债券（二期） 资金调整项目收益与融资自求平衡 财务评价报告

[2022]京会兴咨字第 04010034 号

儋州市财政局：

我们接受委托，对贵单位编制的《2022 年儋州市基础设施专项债券（二期）资金调整项目收益与融资自求平衡方案》（以下简称“专项债券资金方案”）提供总体评价的咨询服务。贵单位的责任是提供真实、准确、完整的专项债券资金方案及编制依据，我们的责任是对专项债券资金方案的资金充足性和稳定性予以评价。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异，敬请阅读者予以关注。

本总体评价报告仅用于 2022 年儋州市基础设施专项债券（二期）发行后修改专项债券平衡方案信息披露之目的，不得用作其他任何目的。

一、项目概况

1、2022 年儋州市基础设施专项债券（二期）之儋州市体育场馆周边路网项目情况

项目实施单位：儋州市城市管理局，负责项目的招标、工程项目监督、资金管理以及未来债券的还本付息事项。

项目主管部门：儋州市城市管理局，负责监督资金的使用。

项目建设地址：儋州市那大镇。

项目建设规模及内容：项目主要建设内容包括道路工程、交通工程、景观绿化工程、给排水工程、照明工程、立面改造工程、临时停车场工程等。具体规模如下：

1.道路工程、交通工程：中兴大街北侧（K0+494.897~K1+167.25 段）新建 6m 宽非机动车道及 7m 宽人行道，长约 673m；中兴大街北侧（K0+520~K1+080 段）拓宽车行道 1m（保证车行道宽 12m），长约 560m；中兴大街北侧（K1+080~K1+320 段）路口拓宽，拓宽面积

约 3610m²。路面结构：非机动车道：4cm 细粒式 SBS 改性沥青混凝土(AC-13C)+6cm 中粒式沥青混凝土(AC-20C)+20cm5.5%水泥稳定碎石+15cm 级配碎石=45cm；人行道：6cmC30 面包砖+3cm 水泥砂浆+15cm4.5%水泥稳定碎石=24cm；车行道拓宽：5cm 细粒式 SBS 改性沥青混凝土(AC-13C)+7cm 中粒式沥青混凝土(AC-20C)+50cm C20 水泥砼基层=62cm；路口拓宽：5cm 细粒式 SBS 改性沥青混凝土(AC-13C)+7cm 中粒式沥青混凝土(AC-20C)+22cm 水泥砼路面+20cm5.5%水泥稳定碎石+18cm 级配碎石=72cm。设置非机动车道及人行道交通标线（震荡型）1104m²、交通标志牌 11 个，设置公交车站 2 座。2.景观绿化工程：中兴大街（迎宾大道至体育东路路段）两侧机非隔离带、中央绿化带及节点进行景观绿化，绿化面积约 16450m²，小品 30 组，基础设施 35 个，种植凤凰木行道树 278 棵；其他道路共 7 个景观节点绿化，绿化面积约 5500m²，小品 30 组，基础设施 35 个，种植风铃木 291 棵。3.给排水工程：绿化浇灌工程：沿中兴大街（迎宾大道至体育东路路段）两侧机非隔离带及中央带敷设 PE100 拖拉管 DN60 管 80m，PVC-U 给水管 DN50 管 2398m、DN32 管 1768m。雨水工程：拆除现状盖板边沟 673m，沿中兴大街（迎宾大道至体育东路路段）北侧敷设 I 级钢筋混凝土管 DN300 管 880m，敷设 II 级钢筋混凝土管 DN1000 管 297m、DN800 管 583m、DN600 管 770m；配套相应的雨水口、雨水检查井等附属设施。4.照明工程：拆除现状路灯 84 杆；道路标准路段沿道路两侧对称布置高 12/9m 双臂路灯（LED 灯 210W+120W）82 杆，间隔 35m；小交叉路口处增设高 12m 二火灯（LED 灯 2×200W）8 杆；大交叉路口处增设高 15m 三火路灯（LED 灯 2×305W）4 杆。配套电缆 2850m、路灯导线 1200m、电缆过路井等附属设施。5.立面改造及临时停车场工程：万盛大厦立面改造外立面面积 5400m²，挡土墙长 55m，高 5.2m，灌注桩总长 560m；建设临时停车场面积 24660m²，设有 894 个停车位，配套路灯照明、车禁系统、监控系统、绿化工程等。

项目进展情况：工程于 2020 年 11 月开始动工，拟于 2022 年 10 月竣工。

项目批复情况如下：

子项目名称	批复单位	项目批复文件	批复文件名称	批复日期
体育北路项目	儋州市发展和改革委员会	关于儋州市体育北路项目建议书的批复	儋发改建议【2019】21 号	2019 年 12 月 26 日
体育北路项目	儋州市发展和改革委员会	关于儋州市体育北路项目可行性研究报告的批复	儋发改可研【2020】5 号	2020 年 1 月 23 日
体育北路项目	儋州市发展和改革委员会	关于儋州市体育北路项目初步设计和概算的批复	儋发改概算【2020】47 号	2020 年 6 月 16 日

子项目名称	批复单位	项目批复文件	批复文件名称	批复日期
体育东路项目	儋州市发展和改革委员会	关于儋州市体育东路项目建议书的批复	儋发改建议【2019】22号	2019年12月26日
体育东路项目	儋州市发展和改革委员会	关于儋州市体育东路项目可行性研究报告的批复	儋发改可研【2020】6号	2020年1月23日
体育东路项目	儋州市发展和改革委员会	关于儋州市体育东路项目初步设计和概算的批复	儋发改概算【2020】58号	2020年7月6日
体育西路项目	儋州市发展和改革委员会	关于儋州市体育西路项目建议书的批复	儋发改建议【2019】23号	2019年12月26日
体育西路项目	儋州市发展和改革委员会	关于儋州市体育西路项目可行性研究报告的批复	儋发改可研【2020】7号	2020年1月23日
体育西路项目	儋州市发展和改革委员会	关于儋州市体育西路项目初步设计和概算的批复	儋发改概算【2020】48号	2020年6月16日
体育中心西侧支线路网（一期）建设：支线一路、支线二路、支线三路	儋州市发展和改革委员会	关于体育中心西侧支线路网（一期）建设：支线一路、支线二路、支线三路可行性研究报告的批复	儋发改可研【2021】8号	2021年7月27日
体育中心西侧支线路网（一期）建设：支线一路、支线二路、支线三路	儋州市发展和改革委员会	关于儋州市体育中心西侧支线路网（一期）建设：支线一路、支线二路、支线三路初步设计和概算的批复	儋发改概算【2021】72号	2021年9月13日
体育场馆外电引入工程	儋州市发展和改革委员会	关于体育场馆外电引入工程初步设计和概算的批复	儋发改概算【2021】85号	2021年11月10日
迎宾大道提升工程	儋州市发展和改革委员会	关于迎宾大道提升工程可行性研究报告的批复	儋发改可研【2022】11号	2022年4月14日
迎宾大道提升工程	儋州市发展和改革委员会	关于迎宾大道提升工程初步设计和概算的批复	儋发改概算【2022】10号	2022年4月19日

2、调整债新增项目基本情况如下

项目名称：儋州工业园王五园区道路建设工程（二期）

项目实施单位：儋州工业园建设投资有限公司，负责项目的招标、工程项目监督、资金管理以及未来债券的还本付息事项。

项目主管部门：儋州工业园管理委员会，负责监督资金的使用。

项目建设地址：儋州工业园王五片区。

项目建设规模及内容：主要包括园区北路、南王路和新村路 3 条新建市政道路，共 2.77km 的道路工程、岩土工程、绿化工程、给排水工程、电力工程、通信工程、照明工程、与既有道路或管线的衔接等设计。

具体内容为：园区北路为园区西片区东西向次干路，往东一直延伸至王五新镇片区，目前实施为其中一段，西起规划滨江北路，东至规划南华路，双向 4 车道，道路里程为 0.86km，规划红线宽度为 26m；南王路为园区西片区内部南北向次干路及支路，规划滨江南路至园区北路段规划红线宽度为 26m，双向 4 车道；园区北路至滨江北路段规划红线宽度为 16m，双向 2 车道，道路里程为 0.97km；新村路为园区西片区内部南北向联络性支路，规划红线宽度 16m，双向 2 车道，道路里程为 0.94km。

项目进展情况：工程于 2022 年 4 月开始动工，拟于 2023 年 4 月竣工。

项目已取得批复情况如下：

批复单位	项目批复文件	批复文件名称	批复日期
儋州市发展和改革委员会	关于儋州工业园王五园区道路建设工程（二期）可行性研究报告的批复	儋发改可研[2021]27 号	2021 年 11 月 8 日
儋州市发展和改革委员会	关于儋州工业园王五园区道路建设工程（二期）初步设计及概算的批复	儋发改概算[2022]4 号	2022 年 1 月 30 日

二、评价内容

财政部 2017 年发布财预[2017]89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，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，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，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。

A. 资金充足性

儋州市体育场馆周边路网项目、儋州工业园王五园区道路建设工程（二期）项目项目收益主要来源于项目范围内的可供出让的土地拍卖收益。

参照儋州市自然资源和规划局公示的城镇住宅用地相关土地成交金额、工业用地和商业服务用地成交金额：海南省自然资源和规划局公示的儋自然资公告【2020】2 号公示的工业

用地成交价格约为 26.33 万元/亩、【2021】E-02-09 号公示的城镇住宅用地成交价格约为 448 万元/亩、【2020】13 号公示的商务金融用地成交价格约为 400.33 万元/亩等土地成交价格，并按 5%逐年增长。

1、土地出让时点及预计价格

项目名称	地块名称	单价（元/ m ² ）	预计地块出 让收入（万 元）	土地出让年份	上缴的各项 基金	土地出让净收益
儋州市体 育场馆周 边路网项 目	体育广场西侧	6,620.42	8,827.23	2023 年	3,889.53	4,937.70
	先锋西路与松涛路交汇 处	11,493.42	42,142.55	2032 年	18,569.23	23,573.32
儋州工业 园王五园 区道路建 设工程 （二期）	政府储备地（奥伦帕克）	8,872.00	14,786.67	2029 年	6,516.36	8,270.31
	政府储备地（奥伦帕克）	6,620.42	6,620.42	2023 年	2,917.56	3,702.86
	政府储备地（奥伦帕克）	10,270.45	20,540.90	2032 年	9,052.19	11,488.71

2、上缴或扣除的土地收益

①国有土地收益基金，以国有土地出让总价款为计算基数，扣除比例为 3%。

②农业土地开发资金，以出让土地面积为基数，按 41 元/m²的 20%计算。

③被征地农民保障金，以土地出让收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金后的余额为基数，计提比例为 5%。

④上缴土地出让金，以土地出让收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金后的余额为基数，上缴比例为 10%。

⑤土地出让业务费，以土地出让收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民保障金、上缴土地出让金、土地成本后的余额为基数，计提比例为 3%。

⑥农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障金、征收补偿安置统筹基金，以土地出让收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民保障金、上缴土地出让金、土地成本、土地出让业务费后的余额为基数，计提比例均为 10%。

3、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%。

B. 资金稳定性

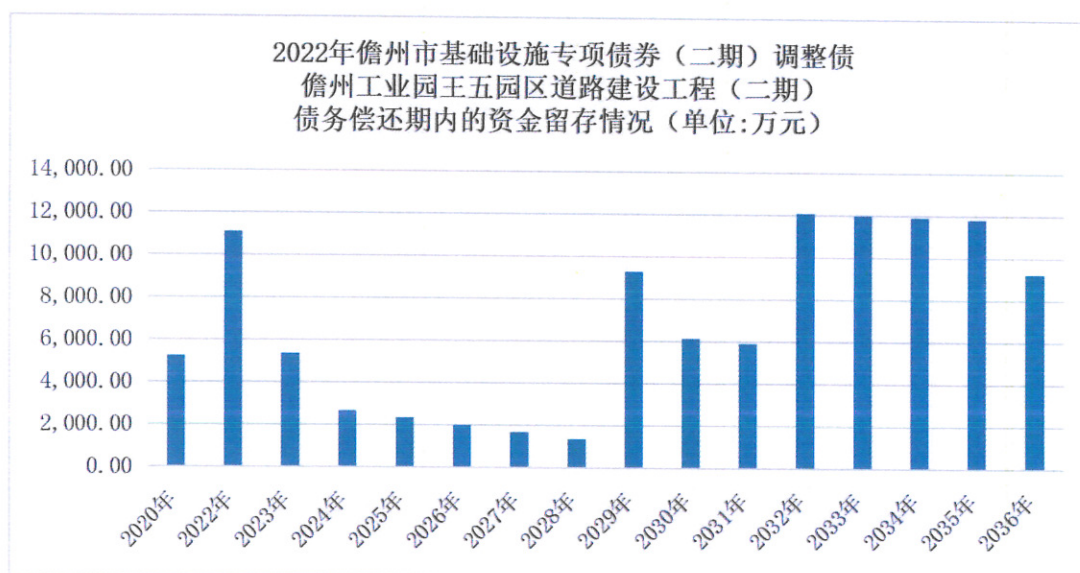
1、儋州市体育场馆周边路网项目

根据项目的资金平衡方案，分析在 2020 年至 2036 年债券存续期间项目的资金留存情况（见下图），我们发现在满足项目征收支出和债券还本付息后，上述期间内不存在资金缺口，每年均有资金盈余、该项目的资金稳定性可以得到保证。本项目债券偿还期内的按照资金使用计划的留存情况如下图所示：



2、儋州工业园王五片区道路建设工程（三期）

根据项目的资金平衡方案，分析在 2020 年至 2036 年债券存续期间项目的资金留存情况（见下图），我们发现在满足项目征收支出和债券还本付息后，上述期间内不存在资金缺口，每年均有资金盈余、该项目的资金稳定性可以得到保证。本项目债券偿还期内的按照资金使用计划的留存情况如下图所示：



三、总体评价

基于财政部对地方政府试点发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求,并根据我们对当前国内融资环境的研究,认为儋州市基础设施建设项目专项债券可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措,为项目提供足够的资金支持,保障项目的顺利推进。同时,项目范围内的项目专项收入为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足项目的还本付息要求,可实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目资金平衡测算表



中国·北京

二〇二二年十一月十一日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件一：项目资金平衡测算表-儋州市体育场馆周边路网项目

(单位：万元)

序号	年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一	资金流入	7,833.77	10,186.15	36,470.00	25,042.36	-	-	-	-	-
1.1	政府资本金	7,833.77	5.15	35,000.00	16,215.13					
1.2	土地拍卖收入	-	-	-	8,827.23	-	-	-	-	-
1.3	2021 年债券融资		10,181.00							
1.4	2022 年债券融资			1,470.00						
二	资金流出	7,070.51	10,616.96	35,703.01	21,935.84	370.04	370.04	370.04	370.04	370.04
2.1	项目支出	7,070.51	10,605.76	35,352.53	17,676.26					
2.2	上缴或扣除的土地收益	-	-	-	3,889.53	-	-	-	-	-
2.3	债券发行成本	-	11.20	1.62	-	-	-			
2.4	2021 年债券还本									
2.5	2021 年债券利息		-	327.70	327.70	327.70	327.70	327.70	327.70	327.70
2.6	2022 年债券还本									
2.7	2022 年债券利息			21.17	42.34	42.34	42.34	42.34	42.34	42.34
三	当年项目现金净流入	763.26	-430.81	766.99	3,106.53	-370.04	-370.04	-370.04	-370.04	-370.04
四	期末项目累计现金结存额	763.26	332.46	1,099.45	4,205.97	3,835.93	3,465.89	3,095.85	2,725.81	2,355.77
五	本息覆盖倍数									

续表：

序号	年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
一	资金流入	-	-	-	42,142.55	-	-	-	-	121,674.83
1.1	政府资本金									59,054.05
1.2	土地拍卖收入	-	-	-	42,142.55	-	-	-	-	50,969.78
1.3	2021 年债券融资									10,181.00
1.4	2022 年债券融资									1,470.00
二	资金流出	370.04	370.04	241.19	28,311.40	70.00	70.00	70.00	2,070.00	108,749.18
2.1	项目支出									70,705.05
2.2	上缴或扣除的土地收益			-	18,569.23	-	-	-	-	22,458.76
2.3	债券发行成本									12.82
2.4	2021 年债券还本				8,181.00				2,000.00	10,181.00
2.5	2021 年债券利息	327.70	327.70	198.85	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	3,498.15
2.6	2022 年债券还本				1,470.00					1,470.00
2.7	2022 年债券利息	42.34	42.34	42.34	21.17					423.40
三	当年项目现金净流入	-370.04	-370.04	-241.19	13,831.15	-70.00	-70.00	-70.00	-2,070.00	12,925.65
四	期末项目累计现金结存额	1,985.73	1,615.69	1,374.50	15,205.65	15,135.65	15,065.65	14,995.65	12,925.65	12,925.65
五	本息覆盖倍数									1.83

项目资金平衡测算表-儋州工业园王五园区道路建设工程(二期)

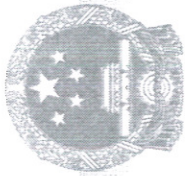
(单位:万元)

序号	年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一	资金流入	2,869.00	2,500.00	6,577.46	9,756.59	241.24				
1.1	政府资本金			1,447.46	3,136.17	241.24				
1.2	土地拍卖收入				6,620.42					
1.3	2020年债券融资	2,869.00								
1.4	2021年债券融资		2,500.00							
1.5	2022年债券融资			5,130.00						
二	资金流出	48.06	92.55	716.96	15,504.00	2,933.12	327.34	327.34	327.34	327.34
2.1	项目支出			459.00	12,259.10	2,605.78				
2.2	上缴或扣除的土地收益				2,917.56					
2.3	债券发行成本	3.16	2.75	5.64						
2.4	2020年债券还本									
2.5	2020年债券利息	44.90	89.80	89.80	89.80	89.80	89.80	89.80	89.80	89.80
2.6	2021年债券还本									
2.7	2021年债券利息			87.50	87.50	87.50	87.50	87.50	87.50	87.50
2.8	2022年债券还本									
2.9	2022年债券利息			75.02	150.04	150.04	150.04	150.04	150.04	150.04
三	当年项目现金净流入	2,820.94	2,407.45	5,860.50	-5,747.41	-2,691.87	-327.34	-327.34	-327.34	-327.34
四	期末项目累计现金结存额	2,820.94	5,228.39	11,088.90	5,341.48	2,649.61	2,322.27	1,994.93	1,667.59	1,340.25
五	本息覆盖倍数									

续表：

序号	年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
一	资金流入	14,786.67			20,540.90					57,271.87
1.1	政府资本金									4,824.88
1.2	土地拍卖收入	14,786.67			20,540.90					41,947.99
1.3	2020 年债券融资									2,869.00
1.4	2021 年债券融资									2,500.00
1.5	2022 年债券融资									5,130.00
二	资金流出	6,843.70	3,151.44	237.54	14,344.71	87.50	87.50	87.50	2,587.50	48,031.44
2.1	项目支出									15,323.88
2.2	上缴或扣除的土地收益	6,516.36			9,052.19					18,486.11
2.3	债券发行成本									11.55
2.4	2020 年债券还本		2,869.00							2,869.00
2.5	2020 年债券利息	89.80	44.90							898.00
2.6	2021 年债券还本								2,500.00	2,500.00
2.7	2021 年债券利息	87.50	87.50	87.50	87.50	87.50	87.50	87.50	87.50	1,312.50
2.8	2022 年债券还本				5,130.00					5,130.00
2.9	2022 年债券利息	150.04	150.04	150.04	75.02					1,500.40
三	当年项目现金净流入	7,942.97	-3,151.44	-237.54	6,196.19	-87.50	-87.50	-87.50	-2,587.50	9,240.43
四	期末项目累计现金结存额	9,283.22	6,131.78	5,894.24	12,090.43	12,002.93	11,915.43	11,827.93	9,240.43	9,240.43
五	本息覆盖倍数									1.65

仅供报告附件使用



营业执照

统一社会信用代码
911101020855463270

(副本)(10-10)

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

负责人 张恩军

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；其他业务；企业管理咨询、法律、法规规定的其他经营活动；依法开展经营活动，经国家相关部门批准后，开展经营项目的经营；依法开展经营活动，不得从事国家禁止和限制类项目的经营活动。

成立日期 2013年11月22日
合伙期限 2013年11月22日至 2063年11月21日
主要经营场所 北京市西城区裕民路18号2206房间

登记机关

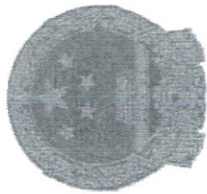


2022年08月05日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书



名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：张恩军
主任会计师：
经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11000010
批准执业文号：京财会许可（2013）0060号
批准执业日期：2013年10月10日

仅供报告附件使用

证书序号：0011908

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局
二〇一〇年八月六日

中华人民共和国财政部制



姓名 姜建
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964年1月26日
Date of birth
工作单位 中交会计师事务所
Working unit
身份证号 110101640126005
Identity card No.

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 100000781815
No. of Certificate
批准注册协会: 中国注册会计师协会
Authorized Issuer: CPAA
发证日期: 1999年9月28日
Date of Issue

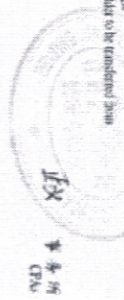
1999年9月28日
By 1999 9 28



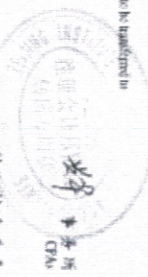
注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from



同意转入
Agree the holder to be transferred to



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2007年11月14日

2017年11月14日

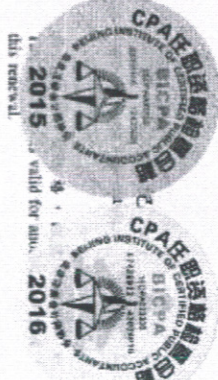
2017

证书编号: 100000781815



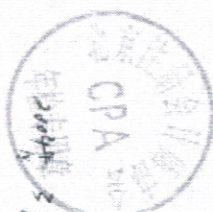
- NOTES
1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
 2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
 3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
 4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss on the newspaper.

一、注册会计师在执行审计业务时必须向委托人出示该证书，并妥善保管，不得转借、涂改。
二、本证书仅限本人使用，不得转让、出借。
三、注册会计师停止执业或变更执业机构时，应将本证书交回原注册地注册会计师协会。
四、本证书遗失、被盗应立即向当地注册会计师协会报告，登报声明作废，办理补发手续。



2015

valid for 2016



2009年5月1日

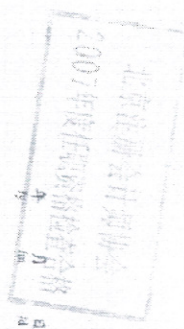


姓名 宣军民
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973-11-19
Date of birth
工作单位 北京世勤东业
Working unit 会计师事务所有限公司
身份证号码 411222711119501
Identity card No

证书编号: 110004100002
No. of Certificate
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2006-10-12
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

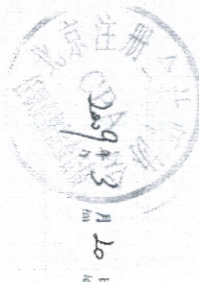
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

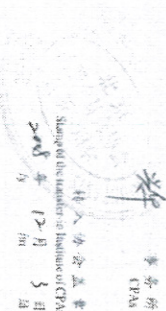
姓名: 宣军民
证书编号: 110004100002



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

