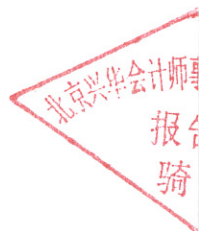


2022 年儋州市民生事业专项债券（二期）
资金调整项目收益与融资自求平衡
财务评价报告

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2022 年儋州市民生事业专项债券（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 04010033 号

儋州市财政局：

我们接受委托，对贵单位编制的《2022 年儋州市民生事业专项债券（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 年儋州市民生事业专项债券（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 年儋州市民生事业专项债券（二期）之西部职业技术学院情况

项目实施单位：儋州市城市建设投资有限公司，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。

机构名称	儋州市城市建设投资有限公司
机构性质	其他有限责任公司
机构地址	海南省儋州市那大镇怡心花园 B15 栋
负责人	陈宏艺
统一社会信用代码	914690037477902661

项目主管部门：儋州市教育局，负责监督资金的使用。

项目建设地址：项目选址位于市中兴大道西延线末端雅拉河农场与中国热带科学院交界地块内。

项目建设规模及内容：总建筑面积为 130088.59 m²，主要建设内容包括教学楼、艺术楼、艺术楼、学生活动中心、图文信息中心、学生宿舍楼、教职工宿舍楼、食堂、东大门、教辅楼及西大门、体育馆、游泳馆、钟楼、运动场看台等主体建筑，以及室外运动场、道路、给排水、电力通信、绿化等工程。

项目进展情况：完善设计方案的变更

项目批复情况如下：

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	儋州市发展和改革委员会关于市西部中学项目初步设计和概算的批复	儋发改概算[2016]143号	2016年5月30日
儋州市发展和改革委员会	儋州市发展和改革委员会关于市西部中学（第一期工程）项目可行性研究报告的批复	儋发改可研[2014]8号	2014年3月19日
儋州市发展和改革委员会	儋州市发展和改革委员会关于市西部中学（第二期工程）项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复	儋发改可研[2016]21号	2016年3月8日

2、调整债新增项目基本情况如下

项目名称：儋州工业园王五片区道路建设工程（三期）

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。

机构名称	儋州工业园建设投资有限公司
机构性质	有限责任公司(国有独资)
机构地址	儋州市木棠工业园区办公大楼
负责人	谢昌伟
统一社会信用代码	9146900368729901XQ

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：儋州市那大镇。

项目建设规模及内容：道路工程、交通工程、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和场地整平等。总计长度约 8.46km

道路规划红线面积约 265 亩。

项目进展情况：工程于 2022 年 7 月开始动工，拟于 2024 年 7 月竣工。项目已取得的批复如下：

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片区道路建设工程（三期）项目可行性研究报告的批复	儋发改可研（2022）5 号	2022 年 2 月 25 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。

（一）资金充足性

儋州工业园王五片区道路建设工程（三期）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

地块名称	土地面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	金额/万元	出让时间
王五镇——王五物流园区	33,333.33	8,168.16	27,227.20	2025 年
王五镇——王五物流园区	50,000.00	11,493.42	57,467.12	2032 年
王五镇——王五物流园区	63,333.33	8,576.57	54,318.27	2026 年

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%。

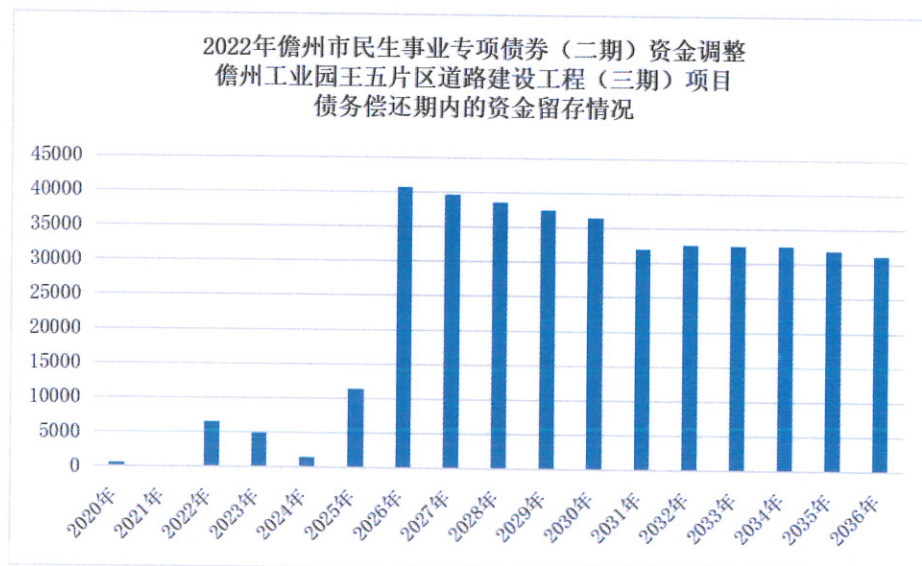
3、债券发行成本

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%。

（二）资金稳定性

儋州工业园王五片区道路建设工程（三期）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：



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：项目资金平衡测算表-儋州工业园王五片区道路建设工程（三期）

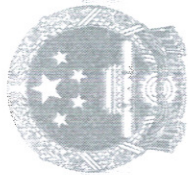
(单位：万元)

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	565.28	4,134.41	31,062.00	19,778.04	29,000.68	27,227.20	54,318.27	-	-
1.1	政府资本金			62.00	19,778.04	29,000.68				
1.2	土地拍卖收入	-	-	-	-	-	27,227.20	54,318.27	-	-
1.3	2020年债券融资	565.28								
1.4	2021年债券融资		4,134.41							
1.5	2022年债券融资			31,000.00						
二	资金流出	10.35	4,624.00	24,641.16	21,351.81	32,485.81	17,287.18	24,998.21	1,062.11	1,062.11
2.1	项目支出		4,600.00	24,000.00	20,289.70	31,423.69	4,227.02			
2.2	上缴或扣除的土地收益	-	-	-	-	-	11,998.04	23,936.09	-	-
2.3	债券发行成本	0.62	4.55	34.10	-	-	-	-	-	-
2.4	2020年债券还本									
2.5	2020年债券利息	9.73	19.45	19.45	19.45	19.45	19.45	19.45	19.45	19.45
2.6	2021年债券还本									
2.7	2021年债券利息			132.56	132.56	132.56	132.56	132.56	132.56	132.56
2.8	2022年债券还本									
2.9	2022年债券利息			455.05	910.10	910.10	910.10	910.10	910.10	910.10
三	当年项目现金净流入	554.93	-489.59	6,420.84	-1,573.77	-3,485.13	9,940.02	29,320.06	-1,062.11	-1,062.11
四	期末项目累计现金结存额	554.93	65.34	6,486.18	4,912.41	1,427.28	11,367.31	40,687.37	39,625.25	38,563.14
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	-	-	-	57,467.12	-	-	-	-	223,553.00
1.1	政府资本金									48,840.72
1.2	土地拍卖收入	-	-	-	57,467.12	-	-	-	-	139,012.59
1.3	2020 年债券融资									565.28
1.4	2021 年债券融资									4,134.41
1.5	2022 年债券融资									31,000.00
二	资金流出	1,062.11	1,062.11	4,535.11	56,821.34	42.62	42.62	598.17	684.58	192,371.40
2.1	项目支出									84,540.41
2.2	上缴或扣除的土地收益	-	-	-	25,323.68	-	-	-	-	61,257.81
2.3	债券发行成本									39.27
2.4	2020 年债券还本							565.28		565.28
2.5	2020 年债券利息	19.45	19.45	19.45	19.45	19.45	19.45	9.73		291.75
2.6	2021 年债券还本			3,473.00					661.41	4,134.41
2.7	2021 年债券利息	132.56	132.56	132.56	23.17	23.17	23.17	23.17	23.17	1,441.48
2.8	2022 年债券还本				31,000.00					31,000.00
2.9	2022 年债券利息	910.10	910.10	910.10	455.05					9,101.00
三	当年项目现金净流入	-1,062.11	-1,062.11	-4,535.11	645.78	-42.62	-42.62	-598.17	-684.58	31,181.60
四	期末项目累计现金结存额	37,501.02	36,438.91	31,903.79	32,549.57	32,506.95	32,464.34	31,866.17	31,181.60	31,181.60
五	本息覆盖倍数									1.67

仅供报告附件使用



营业执照

统一社会信用代码

911101020855463270



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(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

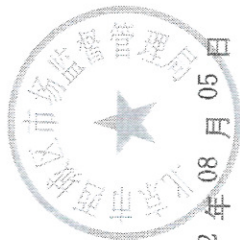
审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、增资减资、清算、资产收购、出售、并购重组等事宜；对企业的财务状况进行审计；接受企业委托，办理其他会计业务；法律、法规规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

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

证书序号: 0011908

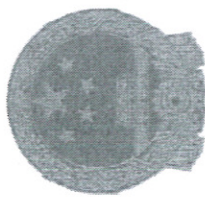
说明

- 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
二〇一八年八月

中华人民共和国财政部制

仅供报告附件使用



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





姓名 孙建
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
身份证号码 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 Issuance

1999年9月28日
1999年9月28日

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
同意调出
Agree to transfer out



同意调入
Agree to transfer in

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

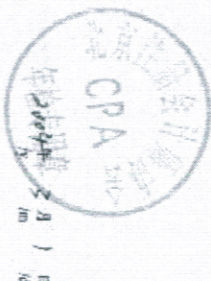
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
转入日期
Transfer date
2007年11月14日

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 renewal after making an announcement of loss on the newspaper.



2007年11月14日



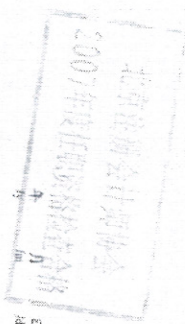


姓名 崔军民
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1971-11-19
Date of birth
工作单位 北京正衡东型会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 411222711119601
Identity card No

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: 崔军民
证书编号: 110004100002

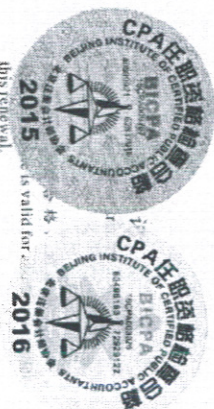


同意调出
Agree the holder to be transferred from
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to
转出协会盖章
Stamp of the Transfer-out Institute of CPAs
2008年12月5日

转入协会盖章
Stamp of the Transfer-in Institute of CPAs
2008年12月3日

2015
This certificate is valid for another year after this renewal.



同意调出
Agree the holder to be transferred from
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

同意调入
Agree the holder to be transferred to
转出协会盖章
Stamp of the Transfer-out Institute of CPAs
2016年12月19日

转入协会盖章
Stamp of the Transfer-in Institute of CPAs
2016年12月19日