

2020 年重庆市政府专项债券（一期）
——高新区
财务评价报告

索引

项目收益与融资自求平衡情况专项财务评价报告
附件：项目总体评价结果说明

页码

1-2

3-20



信永中和会计师事务所
(特殊普通合伙)
重庆分所

ShineWing
certified public accountants
Chongqing Branch

重庆市北部新区金渝大
道 99 号汽博大厦 26 楼

26/F, Qibo Building, No.99
Jinyu North New District
Chongqing 401122, P.R.China

联系电话: +86(023)88755566
telephone: +86(023)8875 5566

传真: +86(023)89112599
facsimile: +86(023)89112599

2020 年重庆市政府专项债券（一期）

——高新区

财务评价报告



XYZH/2020CQA10011

重庆高新技术产业开发区管理委员会:

我们接受委托,对 2020 年重庆市政府专项债券(一期)——高新区项目收益与融资自求平衡进行评价,并出具专项财务评价报告。

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额度内,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。

我们的评价参考《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)。含谷智能制造产业园区项目的相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项数据和假设负责。这些预测数据和假设已在项目总体评价结果说明情况中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益预测编制基础的规定进行了列报。

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,实际结果可能与盈利预测性财务信息存在差异。

我们认为，在本次评价的 2020 年含谷智能制造产业园区项目，预期项目收益能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

其他事项说明：

- 1、本评价报告仅供债券发行方发行 2020 年含谷智能制造产业园区项目政府专项债券使用，未经本事务所书面同意，不应用于其他任何目的。
- 2、提请报告使用者将本报告连同“附件、项目总体评价结果说明”一并阅读使用，并充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及各项目测算过程。
- 3、由于本次债券存续期间涉及未来 15 年，具有重大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。
- 4、本次评价依据了项目投资总额、融资总额、未来出让计划、地块规划指标、《可行性研究报告》等相关资料，各资料提供方应对所提供的资料的真实性、合法性及完整性负责。
- 5、本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础作出的。项目运营收益主要依据了《可行性研究报告》相关数据；土地出让收入主要结合了土地出让历史成交案例、相关出让计划等，并以本次设定土地出让价格增速(6%)的 100%、90%、80%，测算未来出让价格；土地成本未计算系土地已收储完毕，不排除土地出让前因假设发生较大变化造成的增减而影响预测结论。

附件：项目总体评价结果说明

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）



中国 重庆

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年一月十九日

附件

项目总体评价结果说明

经评价，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2020 年含谷智能制造产业园区项目（以下简称“本项目”），预期项目收益能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目收益预测编制基础

本次预测以含谷智能制造产业园区项目预期经营收入、土地收入为基础，结合项目的建设期、近年周边行业类似项目相关服务收费及本项目的可行性研究报告等，以对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制含谷智能制造产业园区项目收益预测表。

本说明中部分项目的合计数据与明细数据之间存在尾差，系计算过程中数据的四舍五入所致，差异均在合理范围之内。

二、项目收益预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

（三）相关法律法规无重大变化。

（四）土地出让计划能按预测顺利执行。

（五）重庆市 GDP 增速在现有经济环境下稳中有升。

（六）设定土地出让价格及投资成本增速与重庆市 GDP 增速正相关，并以 2020 年重庆市 GDP 增速目标 6%作为本次发行债券存续期间土地价格及投资成本的年环比增长率。

（七）土地出让价格在预测的正常范围内变动。

（八）项目总投资（自有资金、计划发行债券）等相关资料真实、完整，项目本金及融资的划分按现有金额确认，不考虑日后可能调整的影响。

（九）出让面积确认主要依据为规划范围红线内面积，参考历史容积率等，土地出让收入系根据重庆高新区开发投资集团有限公司提供的出让计划进行测算，不考虑日后储备土地建设规划、出让时间等信息在实际出让前可能发生的变化；本次发债项目涉及的土地均已征拆完毕，处于可直接出让状态，后期不会再有新的土地成本发生。

（十）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），“4.2 地方政府财政重整计划.....六是暂停土地出让收入各项政策性

计提。土地出让收入扣除成本性支出后应全部用于偿还债务。”即：土地储备专项债券，设定土地出让收入等于项目收益（土地储备项目对应的政府性基金收入），可全额用于偿还融资本息；其他专项债券对应地块，以土地出让收入扣除土地出让成本后作为项目收益，可用于偿还融资本息。

（十一）项目运营模式及运营收入可以如期顺利执行，项目运营收入扣除付现成本及税费（不考虑项目投入折旧）后的项目运营收益作为拟发行债券对应的专项收入，可优先用于偿还融资本息。

（十二）融资本息按现有计划发行债券（包括已发行、本次发行及计划以后年度发行额）及利率（已发行债券以发行实际利率，本期及以后期发行债券利率分别按照 3.24%（本期专项债 5 年期）、3.50%（后续专项债 10 年期））测算，不考虑日后可能改变融资计划产生的影响。

（十三）项目收益对融资本息覆盖倍数为项目收益除以本次融资及计划后期融资本息，当覆盖倍数大于 1，不考虑现金流入实现期间的影响，设定为项目对应的政府性基金收入及专项收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（十四）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目概况

（一）项目实施主体

项目名称：含谷智能制造产业园区项目

项目业主：重庆高新区开发投资集团有限公司

主要责任：根据项目规划，与实施机构配合进行项目具体实施工作等。

住所：重庆市九龙坡区含谷镇含兴路 36 号 101 房间

公司类型：有限责任公司（国有控股）

法定代表人：张永春

开办资金：448,669.69 万元

宗旨与业务范围：对基础设施建设、区域土地开发、房地产开发、现代产业体系构建和高新科技成果转化等进行投资、建设、管理和资本运作；进行土地储备整治，进行自有和管理的地产、楼宇、厂房等资产的销售及租赁，设计、制作、代理、发布国内外广告，财务咨询，销售五金、交电、建材、阀门、通用机械、金属材料、水泵、木制品、电机、工业自动控制系统装置、电线电缆、配电开关控制设备、照明器材、仪器仪表、劳动防护用品；通用设备制造；电器机械及器材制造；制造；通信设备、计算机、电子设备；旅游项目开发；汽车零部件及配件制造（不含发动机生产）；摩托车零部件及配件制造（不含发动机生产）；药品生产（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营活动）。（以上经营范

围法律、法规禁止经营的，不得经营；法律、法规、国务院规定需经审批的，未获审批前，不得经营。）

（二）项目概况

项目名称：含谷智能制造产业园区项目

建设地点：重庆市含谷镇、金凤镇、白市驿镇、石板镇

项目总投资：总投资 680,723.97 万元。

资金来源：发行政府专项债 480,400.00 万元，占比 70.57%；业主自筹 200,323.97 万元，自筹资金占比 29.43%。项目符合国家关于项目建设最低资本金的要求。

建设工期：项目建设工期 72 个月，自 2020 年 1 月至 2025 年 12 月。

建设内容：本项目为含谷智能制造产业园区建设项目，建设内容主要包括新建标准厂房及配套用房 16 万 m²，新建园区配套道路 28.64km，改造原破损道路路面 1.64km，实施电力迁改工程 1 项，完善工业污水处理厂配套管网 4km 以及实施梁滩河政治工程（高新区西区段）。

该项目于 2019 年 12 月 16 日取得重庆高新区管委会改革发展局同意立项的批复（渝高新改投[2019]42 号），于 2020 年 1 月 19 日取得重庆高新技术产业开发区管理委员会改革发展局同意可行性研究报告的批复（渝高新改投[2020]37 号）。

（三）项目收益来源

1、项目运营收益

根据重庆国际投资咨询集团有限公司编制的《高新区含谷智能制造产业园区项目可行性研究报告》（以下简称《可行性研究报告》），本项目收益来源之一为项目运营收益，即标准厂房租金收入、广告位租金收入和道路停车位租金收入等收益，该收益可用于覆盖本次及以后拟发行债券本息。

2、项目地块的出让净收益

本项目收益来源之二为项目所在地块的出让净收益，获取重庆高新区土地利用事务中心的情况说明，确认该地块已征拆完毕，达到可出让状态，无土地成本，即土地出让收益可用于覆盖本次及以后发行债券本息。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目工程总投资额为 680,723.97 万元，包括：其工程费用 394,762.26 万元，工程建设其他费用 170,093.87 万元，基本预备费 45,188.49 万元，建设期融资利息 70,679.35 万元。

序号	项目	投资估算（单位：万元）			
		工程费用	其他费用	预备费	合计
一	静态工程投资	394,762.26	170,093.87	45,188.49	610,044.62
1	35 千伏金驿线整体迁改工程	7,000.00	407.41	592.59	8,000.00
2	梁滩河整治工程（高新区西区段）	60,000.00	36,759.26	7,740.74	104,500.00
3	D29	1,531.88	4,023.68	444.44	6,000.00
4	沿山货运通道(新图大道)核心区	210,000.00	67,777.78	22,222.22	300,000.00
5	新宏大道（含青路二期）	27,005.82	19,290.48	3,703.70	50,000.00
6	龙华路路面改造	2,500.00	277.78	222.22	3,000.00
7	含谷工业污水处理厂配套管网	1,300.00	88.89	111.11	1,500.00
8	高新区拓展区含谷先进制造园道路路网—D14 路工程	3,753.92	2,727.56	518.52	7,000.00
9	高腾大道一期（K0+400-K1+620）	34,000.00	19,703.70	4,296.30	58,000.00
10	含谷标准厂房二期	44,420.09	17,128.06	4,923.85	66,472.00
11	三横路西段工程	3,250.55	1,909.28	412.79	5,572.62
二	建设期利息				70,679.35
三	总投资				680,723.97

2、资金筹措方式

本项目总投资 680,723.97 万元，资金来源包括财政资金、发行专项债券等，具体情况如下：

（1）项目资本金 200,323.97 万元，占比 29.43%，由财政预算资金安排；

（2）拟发行专项债券 480,400.00 万元，占比 70.57%。专项债融资成本分别按照 3.24%（本期专项债资金 5 年期）、3.50%（后续专项债资金 10 年期）测算。

3、资金平衡

项目采用自求平衡的模式进行，即收益用于偿还专项债券的本金和利息费用。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目运营收益

1、运营收入

（1）运营收入假设条件及依据

根据《可行性研究报告》，含谷智能制造产业园区项目运营收入主要为标准厂房租金收入、广告位租金收入和道路停车位租金收入。

运营收入构成如下：

1）标准厂房租金收入

①厂房租金收入

根据可行性研究报告，本项目 2023 年投入运营后，可供出租标准厂房总建筑面积 160,642.64 m²，其中，工业厂房建筑面积 116,585.37 m²，根据谨慎性原则和园区及周边厂房目前的价格水平，厂房出租价格参考现有市场价格设置为 27 元/m²·月，租金按每三年增长 8%测算。考虑到本项目运营时间较长及租赁趋势，假设 2023 年项目运营第一年出租率为 50%，第二年出租率为 70%，第三年及以后出租率为 90%。

②厂区停车位租金收入

标准厂房停车位数量为 1100 个，根据目前的价格水平，停车位出租价格为 400 元/个·月，租金按每三年增长 8%测算。考虑到本项目运营时间较长及租赁趋势，假设 2023 年项目运营第一年出租率为 40%，第二年出租率为 60%，第三年及以后出租率为 80%。

2) 广告位出租收入

①路灯杆广告位租金收入

本项目建设及修复道路 30.28km，路灯杆广告位按照每 45 米一个进行设置，双边设置共 1345 个，单个广告位出租收入为 10,000 元/年，租金按每五年增长 10%测算。考虑到本项目运营时间较长及租赁趋势，假设 2022 年项目运营路灯杆广告位出租第一年出租率为 40%，第二年出租率为 60%，第三年及以后出租率为 80%。

②巨幅广告位租金收入

本项目按照路灯杆广告位与巨幅广告位比例 80:1 标准设置巨幅广告位，总数量为 17 个，单个广告位出租收入参照行业水平预计每年 400,000 元，租金按每五年增长 10%测算。考虑到本项目运营时间较长及租赁趋势，假设 2022 年项目运营道路巨幅广告位出租第一年出租率为 40%，第二年出租率为 60%，第三年及以后出租率为 80%。

3) 道路停车位租金收入

本项目将按照《城市道路路内停车泊位设置规范》（GA/T 850-2009）相关标准，设置道路路内停车位 808 个，参考《重庆市主城区公共停车服务收费政府指导价标准》（渝府办发〔2014〕55 号）相关标准，结合本项目实际建设情况，采取谨慎性原则，估计本项目单个停车位租金收入为 18 元/天（按停车费 3 元/小时，停车时间 6 小时/天保守计算）。道路停车位出租率按开始出租年份起 60%、70%、80%递增设置，最高出租率 80%，以后不再增长，租金每五年上涨 6 元/天。

(2) 项目收入测算结果如下：

金额单位：万元

项目	建设期/运营期				
	2020 年	2021 年	2022 年【注】	2023 年	2024 年
含谷标准厂房租赁				1,888.68	2,644.16
含谷标准厂房车位租赁				211.20	316.80

项目	建设期/运营期				
	2020 年	2021 年	2022 年【注】	2023 年	2024 年
道路灯杆广告位租赁			67.00	127.00	174.00
道路巨幅广告位租赁			40.00	40.00	120.00
道路停车位租赁			39.42	61.76	70.96
项目运营总收入			146.42	2,328.64	3,325.91

(续)

项目	建设期/运营期	运营期			
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
含谷标准厂房租赁	3,399.63	3,671.60	3,671.60	3,671.60	3,965.33
含谷标准厂房车位租赁	422.40	456.19	456.19	456.19	492.69
道路灯杆广告位租赁	188.00	632.00	940.50	1,184.70	1,184.70
道路巨幅广告位租赁	120.00	360.00	484.00	616.00	616.00
道路停车位租赁	73.58	336.52	507.12	565.55	565.55
项目运营总收入	4,203.61	5,456.31	6,059.41	6,494.04	6,824.26

(续)

项目	运营期				
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
含谷标准厂房租赁	3,965.33	3,965.33	4,282.55	4,282.55	4,282.55
含谷标准厂房车位租赁	492.69	492.69	532.10	532.10	532.10
道路灯杆广告位租赁	1,184.70	1,184.70	1,303.17	1,303.17	1,303.17
道路巨幅广告位租赁	616.00	616.00	677.60	677.60	677.60
道路停车位租赁	565.55	565.55	706.93	706.93	706.93
项目运营总收入	6,824.26	6,824.26	7,502.36	7,502.36	7,502.36

注：2022年前期道路完工后，预测有部分广告、道路停车费等收入。

本项目在拟发行债券存续期（2020年-2034年）项目运营收入为70,994.20万元。按照本项目运营收入的100%、90%、80%测算结果如下：

金额单位：万元

项目	项目运营收入		
	按预测收入 100%	按预测收入的 90%	按预测收入的 80%
含谷标准厂房租赁	43,690.91	39,321.82	34,952.73
含谷标准厂房车位租赁	5,393.35	4,854.01	4,314.68
道路灯杆广告位租赁	10,776.81	9,699.13	8,621.45
道路巨幅广告位租赁	5,660.80	5,094.72	4,528.64
道路停车位租赁	5,472.33	4,925.10	4,377.86
项目运营总收入	70,994.20	63,894.78	56,795.36

2、运营付现成本

(1) 运营成本

根据《可行性研究报告》，运营成本主要包含：

1) 燃料动力费

燃料动力费用按照营业收入 0.5%估算。

2) 修理费

维护修理费用按照经营性项目投资额 0.1%估算。

3) 销售费用

由于投产期第 1 年为纯道路项目收入，销售费用按照营业收入 2%计提，此后每年计提比例为 1%。

4) 管理费用

由于投产期第 1 年为纯道路项目收入，管理费用按照营业收入 4%计提，此后每年计提比例为 2%。

按《可行性研究报告》测算，债券存续期运营付现成本共计 8,213.30 万元。详见下表：

金额单位：万元

项目	建设期/运营期				
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
燃料动力费用			0.73	11.64	16.63
维护修理费用			71.57	196.04	496.04
其他费用			8.79	69.86	99.78
其中：销售费用			2.93	23.29	33.26
管理费用			5.86	46.57	66.52
项目运营总成本			81.09	277.55	612.45

(续)

项目	建设期/运营期	运营期			
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
燃料动力费用	21.02	27.28	30.30	32.47	34.12
维护修理费用	496.04	496.04	496.04	496.04	496.04
其他费用	126.11	163.69	181.78	194.82	204.73
其中：销售费用	42.04	54.56	60.59	64.94	68.24
管理费用	84.07	109.13	121.19	129.88	136.49
项目运营总成本	643.17	687.02	708.12	723.34	734.89

(续)

项目	运营期				
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
燃料动力费用	34.12	34.12	37.51	37.51	37.51

项目	运营期				
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
维护修理费用	496.04	496.04	496.04	496.04	496.04
其他费用	204.73	204.73	225.07	225.07	225.07
其中：销售费用	68.24	68.24	75.02	75.02	75.02
管理费用	136.49	136.49	150.05	150.05	150.05
项目运营总成本	734.89	734.89	758.63	758.63	758.63

本项目在拟发行债券存续期（2020年-2034年）项目运营付现成本共计8,213.30万元。按照本项目运营成本的100%、90%、80%测算结果如下：

金额单位：万元

项目	项目运营成本		
	按预测成本的 100%	按预测成本的 90%	按预测成本的 80%
燃料动力费用	354.97	319.47	283.98
维护修理费用	5,724.11	5,151.70	4,579.29
其他费用	2,134.22	1,920.80	1,707.37
其中：销售费用	711.41	640.27	569.12
管理费用	1,422.81	1,280.53	1,138.25
项目运营总成本	8,213.30	7,391.97	6,570.64

（2）税金及附加

按照《可行性研究报告》，项目应缴纳税金为增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加。本项目增值税租金按照 5%（考虑进项税抵扣后的平均税负）计提，城市建设维护税为增值税款的 7%；教育费附加为增值税款的 3%；地方教育附加费为增值税款的 2%；房产税为租金的 12%。

债券存续期需缴纳的税金与附加合计 9,771.65 万元。详见下表：

金额单位：万元

项目	建设期/运营期				
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
增值税			7.32	116.43	166.30
城市维护建设费			0.51	8.15	11.64
教育费附加			0.22	3.49	4.99
地方教育附加费			0.15	2.33	3.33
房产税			-	248.30	349.79
税金及附加			8.20	378.70	536.04

（续）

项目	建设期/运营期	运营期			
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
增值税	210.18	272.82	302.97	324.70	341.21
城市维护建设费	14.71	19.10	21.21	22.73	23.88

项目	建设期/运营期	运营期			
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
教育费附加	6.31	8.18	9.09	9.74	10.24
地方教育附加费	4.20	5.46	6.06	6.49	6.82
房产税	451.27	487.37	487.37	487.37	526.36
税金及附加	686.67	792.93	826.70	851.04	908.52

(续)

项目	运营期				
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
增值税	341.21	341.21	375.12	375.12	375.12
城市维护建设费	23.88	23.88	26.26	26.26	26.26
教育费附加	10.24	10.24	11.25	11.25	11.25
地方教育附加费	6.82	6.82	7.50	7.50	7.50
房产税	526.36	526.36	568.47	568.47	568.47
税金及附加	908.52	908.52	988.60	988.60	988.60

上述(1)和(2)项运营付现成本在债券存续期合计为17,984.95万元。

按照运营成本的100%、90%、80%的情况下,债券存续期(经营成本和税金及附加)分别为17,984.95万元、16,186.45万元、14,387.96万元。

金额单位:万元

项目	项目运营成本和税金及附加		
	按预测金额的100%	按预测金额的90%	按预测金额的80%
经营成本	8,213.30	7,391.97	6,570.64
税金及附加	9,771.65	8,794.48	7,817.32
合计	17,984.95	16,186.45	14,387.96

3、项目运营收益

依据《可行性研究报告》计算基础(如:数量、单价等)和相关假设,经重新测算,未发现项目运营收益存在明显不合理之处,也未发现预测结果存在明显偏差。

按运营收益的100%、90%、80%的情况下,测算出项目在各年度的运营收益(运营收入-付现运营成本)。

金额单位:万元

项目	项目运营收益		
	按预测金额的100%	按预测金额的90%	按预测金额的80%
运营收入	70,994.20	63,894.78	56,795.36
运营付现成本	17,984.95	16,186.45	14,387.96
运营净收益	53,009.25	47,708.33	42,407.40

(二)项目所在地块出让净收益

1、出让土地概况

高新区出让地块已取得相关重庆市人民政府批复的关于重庆高新区开发投资集团有限公司相关储备土地批复和征地批文，相关信息详见下表：

地块名称	收储/出 让面积 (亩)	容 积 率	建筑面积	规划 性质	计划出让 时间	批文情况
D07-7/02	41.0	2	54,632.27	商业	2024 年	渝府地【2012】216 号、渝府地【2011】1271 号、渝府地【2013】415 号、渝府地【2014】507 号、渝府地【2011】1420 号
D07-9/02	37.2		49,564.25			
D07-8/02	48.7		64,942.32			
D07-2/02	51		68,000.34	商住	2029 年	
D07-1/02	48		64,000.32			
D07-3/02	74		98,667.16			
D07-5/02	37.5		50,000.25			
D07-4/02	34.5		46,000.23			
016-1-2/02	94	1.5	94,000.47	居住		
016-2/02	86		86,000.43			
016-3/02	49		49,000.25			
016-4/02	59		59,000.30			
017-1/02	47		47,000.24			
017-4/02	62		62,000.31			
017-6/02	34		34,000.17			
017-7/02	52		52,000.26			
017-8/02	40		40,000.20			
017-9/02	31		31,000.16			
Y09-1/04	90	1	60,000.30	仓储 物流		渝府地【2014】1498 号

上述土地地块位于高新区高开投园区内部，总占地面积约 1,015.9 亩。

2、土地收入测算

(1) 土地前期类似地块土地出让价格情况

经查询近期土地出让信息，2019 年项目区周边类似地块具体成交情况如下：

地块名称	出让时间	地块面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	成交金额 (万元)	楼面单价 (元/m ²)	容积率	规划用途
沙坪坝区西永组团 I 标准分区 I32-01/06 号宗地	2019-7-5	32,623	65,246	43,000	6,590	2	二类居住用地
沙坪坝区西永组团 L 标准分区 L37-4/02 号宗地	2019-11-29	42,170	63,255	37,714	5,962	1.5	二类居住用地
西永组团 U 分区 U7-1-2/04	2019-11-7	90,075	135,113	74,600	5,521	1.5	二类居住用地
西永组团 L 分区 L37-2/07	2019-11-29	70,404	105,606	62,942	5,960	1.5	二类居住用地

地块名称	出让时间	地块面积 (m ²)	规划建筑 面积 (m ²)	成交金额 (万元)	楼面单 价 (元/ m ²)	容积 率	规划用途
西永组团U分区 U4-3-1/04	2019-11-7	87,970	131,955	73,500	5,570	1.5	二类居住用 地
沙坪坝区西永组团 Ah 标准 分区 Ah29-01/03、 Ah30-1/03 号宗地	2019-2-22	74,723	131,930	72,291	5,480	1.76	二类居住用 地、商业用地
沙坪坝区西永组团 Ah 分区 Ah21-01/03、Ah22-01/03、 Ah26-01/03 号宗地	2019-3-26	104,692	157,038	91,000	5,795	1.5	二类居住用 地、商业用地
沙坪坝区西永组团 Ah 分区 Ah27-01/03、Ah27-03/01、 Ah28-01-1/03、 Ah28-01-2/03 号宗地	2019-2-22	97,965	153,115	73,107	4,775	1.56	二类居住用 地、商业用地
沙坪坝区西永组团 U 标准 分区 U4-4-5/06、 U4-4-4/06 号宗地	2019-9-12	162,249	318,009	176,000	5,534	1.9	二类居住用 地、文化设施 用地
沙坪坝区西永组团 W 标准 分区 W53-1-2/04 号宗地	2019-6-18	26,228	31,474	6,085	1,933	1.2	商业商务用 地
沙坪坝区西永组团 W 标准 分区 W52-5/04 号宗地	2019-6-18	13,524	33,810	5,072	1,500	2.5	商业商务用 地
沙坪坝区西永组团 X 标准 分区 X21-01-1/04、 X21-01-2/04、X21-01-3/04 号宗地	2019-5-29	107,592	204,425	41,746	2,042	1.9	商业商务用 地
沙坪坝区沙坪坝组团 A 标 准分区 A03-11/03 号宗地	2019-1-21	9,363	7,490	13,123	6,500	0.8	商业商务用 地
九龙坡区西永组团 Aa 分区 Aa-42-1-1/03 号宗地	2018-9-25	113,602		10,111	594		仓储用地
九龙坡区走马功能区组团 分区 18-3/01 (部分 1) 号 宗地	2018-12-29	34,583		3,736	720		仓储用地
九龙坡区走马功能区组团 1 分区 19-7/02 号宗地	2018-12-28	89,378		9,422	703		仓储用地

(2) 土地出让价格 (楼面单价) 预测

根据收集到的地块成交信息,考虑出让时间、地块位置、土地性质等确定权重值,测算出居住用地楼面地价为 4,686.16 元/平方米、商住用地楼面地价为 4,139.67 元/平方米、商业用地楼面地价为 2,713.25 元/平方米、仓储用地楼面地价为 712.67 元/平方米,具体如下:

①居住用地

单位：元/平方米

地 块	土地出让价格预测（楼面单价）		
	成交地价	计算单价权重	测算平均地价
沙坪坝区西永组团 I 标准分区 I32-01/06 号宗地	6,590	0.10	5,857.70
沙坪坝区西永组团 L 标准分区 L37-4/02 号宗地	5,962	0.25	
西永组团 U 分区 U7-1-2/04	5,521	0.20	
西永组团 L 分区 L37-2/07	5,960	0.25	
西永组团 U 分区 U4-3-1/04	5,570	0.20	

上述地块测算平均地价为 5,857.70 元/平方米，基于谨慎性原则，我们保守计算在此基础上按 80% 计算，以 4,686.16 元/平方米作为居住用地预测楼面地价。

②商住用地

单位：元/平方米

地 块	土地出让价格预测（楼面单价）		
	成交地价	计算单价权重	测算平均地价
沙坪坝区西永组团 Ah 标准分区 Ah29-01/03、Ah30-1/03 号宗地	5,480	0.20	4,870.20
沙坪坝区西永组团 Ah 分区 Ah21-01/03、Ah22-01/03、Ah26-01/03 号宗地	5,795	0.20	
沙坪坝区西永组团 Ah 分区 Ah27-01/03、Ah27-03/01、Ah28-01-1/03、Ah28-01-2/03 号宗地	4,775	0.20	
沙坪坝区西永组团 U 标准分区 U4-4-5/06、U4-4-4/06 号宗地	5,534	0.30	
沙坪坝区西永组团 Ah 标准分区 Ah29-01/03、Ah30-1/03 号宗地	5,480	0.20	

上述地块测算平均地价为 4,870.20 元/平方米，基于谨慎性原则，我们保守计算在此基础上按 85% 计算，以 4,139.67 元/平方米作为商住用地预测楼面地价。

③商业用地

单位：元/平方米

地 块	土地出让价格预测（楼面单价）		
	成交地价	计算单价权重	测算平均地价
沙坪坝区西永组团 W 标准分区 W53-1-2/04 号宗地	1,933	0.27	2,713.25
沙坪坝区西永组团 W 标准分区 W52-5/04 号宗地	1,500	0.27	
沙坪坝区西永组团 X 标准分区 X21-01-1/04、X21-01-2/04、X21-01-3/04 号宗地	2,042	0.27	
沙坪坝区沙坪坝组团 A 标准分区 A03-11/03 号宗地	6,500	0.19	

④仓储用地

单位：元/平方米

地 块	土地出让价格预测（楼面单价）		
	成交地价	计算单价权重	测算平均地价
九龙坡区西永组团 Aa 分区 Aa-42-1-1/03 号宗地	594	0.33	712.67
九龙坡区走马功能区组团分区 18-3/01（部分 1）号宗地	720	0.33	
九龙坡区走马功能区组团 1 分区 19-7/02 号宗地	703	0.33	

设定土地出让价格增长比率。重庆市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 10.7%、9.3%和 6.0%，近三年平均增速 8.67%；此外，2020 年重庆市政府工作报告披露 2019 年 GDP 增速为 6.3%，并设置 2020 年 GDP 增长目标为 6%。此次预测根据谨慎性原则按照前两者孰低作为本次发行债券期间土地价格的年增长比率，即增速 6.0%。

（3）土地出让计划

根据重庆高新区开发投资集团有限公司提供的出让计划，该项目预计 2024 年、2029 年完成全部出让，具体分年度出让计划如下：

单位：平方米

项目	土地出让计划建筑面积	
	2024 年	2029 年
商业	169,138.85	
商住	68,000.34	258,667.96
居住		554,002.77
仓储		60,000.30
合计	237,139.19	872,671.03

注：建筑面积系根据出让土地亩数和假设容积率换算得出，可出让土地建面面积合计 1,109,810.22 平方米。

（4）以设定土地出让价格增速（6%）的 100%测算土地出让收入

①土地出让价格预测

以设定土地出让价格增速（6%）的 100%，预测高新区含谷智能制造产业园区项目地块出让土地各年度价格如下：

金额单位：元/平方米

地块性质	出让时间									
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
商业	2,713.25	2,876.05	3,048.61	3,231.52	3,425.42	3,630.94	3,848.80	4,079.72	4,324.51	4,583.98
商住	4,139.67	4,388.05	4,651.33	4,930.41	5,226.24	5,539.81	5,872.20	6,224.53	6,598.01	6,993.89
住宅	4,686.16	4,967.33	5,265.37	5,581.29	5,916.17	6,271.14	6,647.41	7,046.25	7,469.03	7,917.17

仓储	712.67	755.43	800.76	848.80	899.73	953.71	1,010.94	1,071.59	1,135.89	1,204.04
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----------	----------	----------	----------

②土地出让收入预测

以预测土地出让价格乘以出让面积，得到高新区含谷智能制造产业园区项目地块的出让收入。

金额单位：万元

项目	土地出让收入	
	2024 年	2029 年
商业	57,937.16	-
商住	35,538.61	180,909.53
居住	-	438,613.41
仓储	-	7,224.28
合计	93,475.77	626,747.22

(5) 以设定土地出让价格增速（6%）的 90%测算土地出让收入

①土地出让价格预测

以设定土地出让价格增速（6%）的 90%，预测高新区含谷智能制造产业园区项目地块出让土地各年度价格如下：

金额单位：元/平方米

地块性质	出让时间									
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
商业	2,713.25	2,859.77	3,014.19	3,176.96	3,348.52	3,529.33	3,719.92	3,920.79	4,132.52	4,355.67
商住	4,139.67	4,363.21	4,598.83	4,847.16	5,108.91	5,384.79	5,675.57	5,982.05	6,305.08	6,645.55
住宅	4,686.16	4,939.21	5,205.93	5,487.05	5,783.35	6,095.65	6,424.82	6,771.76	7,137.43	7,522.85
仓储	712.67	751.15	791.72	834.47	879.53	927.03	977.08	1,029.85	1,085.46	1,144.07

② 土地出让收入预测

以预测土地出让价格乘以出让面积，得到高新区含谷智能制造产业园区项目地块的土地出让收入。

金额单位：万元

项目	土地出让收入	
	2024 年	2029 年
商业	56,636.40	-
商住	34,740.75	171,899.20
居住	-	416,768.17
仓储	-	6,864.48
合计	91,377.15	595,531.85

(6) 以设定土地出让价格增速(6%)的 80%测算土地出让收入

①土地出让价格预测

以设定土地出让价格增速(6%)的 80%, 预测高新区含谷智能制造产业园区项目地块出让土地各年度价格如下:

金额单位: 元/平方米

地块性质	出让时间									
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
商业	2,713.25	2,843.49	2,979.97	3,123.01	3,272.92	3,430.02	3,594.66	3,767.20	3,948.03	4,137.53
商住	4,139.67	4,338.37	4,546.62	4,764.85	4,993.57	5,233.26	5,484.45	5,747.71	6,023.60	6,312.73
住宅	4,686.16	4,911.10	5,146.83	5,393.88	5,652.78	5,924.12	6,208.47	6,506.48	6,818.79	7,146.09
仓储	712.67	746.88	782.73	820.30	859.67	900.94	944.18	989.50	1,037.00	1,086.78

②土地出让收入预测

以预测土地出让价格乘以出让面积, 得到高新区含谷智能制造产业园区项目地块的土地出让收入。

金额单位: 万元

项目	土地出让收入	
	2024 年	2029 年
商业	55,357.73	-
商住	33,956.42	163,290.12
居住	-	395,895.52
仓储	-	6,520.69
合计	89,314.16	565,706.33

2、土地出让成本

本次发债项目土地均已征拆完毕, 处于可直接出让状态, 因此测算未考虑土地成本。

3、土地出让净收益

根据前述方法及原则, 分别以本次设定的土地出让价格增速 (6%) 的 100%、90%、80%, 测算土地出让净收益。

金额单位: 万元

项 目	土地出让净收益		
	按增速的 100%	按增速的 90%	按增数的 80%
含谷智能制造产业园区项目	720,222.99	686,909.00	655,020.49
合计	720,222.99	686,909.00	655,020.49

(三) 项目合计净收益

本次拟发行债券存续期内项目收益及前期已发行土地储备债券的预期土地出让收入, 在项目运营收益、土地出让净收益 (土地价格增速 6%) 的 100%、90%、80% 情况下, 测算出项目合计净收益。

本项目运营收益结果列示如下:

金额单位: 万元

项 目	项目合计净收益		
	按增速的 100%	按增速的 90%	按增数的 80%
运营收益	53,009.25	47,708.33	42,407.40
土地出让收益	720,222.99	686,909.00	655,020.49
合计	773,232.24	734,617.33	697,427.89

(四) 项目融资本息情况

根据重庆高新区开发投资集团有限公司提供的资料显示，该项目资金来源合计 680,723.97 万元，其中：融资本金 480,400.00 万元、自有资金 200,323.97 万元。

详见下表：

金额单位：万元

项 目	项目本金投入		
	合计	自有资金	融资资金
含谷智能制造产业园区项目	680,723.97	200,323.97	480,400.00

项目拟发行债券本金 480,400.00 万元，项目建设第一年开始申请发债，其中，第一年本次发债 26,000.00 万元，债券期限为五年，按照年利率 3.24% 计算，计算期 2020-2024 年，利息为 4,212.00 万元；2020 年后期及其余各年发债期限均为十年，总发债金额 454,400.00 万元（其中 2020 年后期发债金额为 35,000.00 万元，2021 年发债金额为 170,849.23 万元，2022 年发债金额为 126,260.65 万元，2023 年发债金额为 97,562.22 万元，2024 年发债金额为 12,363.95 万元，2025 年发债金额为 12,363.95 万元），计算期 2020-2034 年，按照年利率 3.50% 计算，利息为 159,040.00 万元。融资本金 480,400.00 万元加上融资利息 163,252.00 万元后，项目融资本息合计为 643,652.00 万元。

每期期末支付利息，提前批发债第五期末偿还本金，其余各年发债第十期期末偿还本金。各年度还本付息情况如下：

2020 年本期发债 26,000.00 万元还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息总额
2020 年		26,000.00		26,000.00	3.24%	842.40
2021 年	26,000.00			26,000.00	3.24%	842.40
2022 年	26,000.00			26,000.00	3.24%	842.40
2023 年	26,000.00			26,000.00	3.24%	842.40
2024 年	26,000.00			26,000.00	3.24%	842.40
2025 年	26,000.00		26,000.00	-	3.24%	-
合计						4,212.00

其余发债 454,400.00 万元还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息总额
2020 年后期		35,000.00		35,000.00	3.50%	1,225.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息总额
2021 年	35,000.00	170,849.23		205,849.23	3.50%	7,204.72
2022 年	205,849.23	126,260.65		332,109.88	3.50%	11,623.85
2023 年	332,109.88	97,562.22		429,672.10	3.50%	15,038.52
2024 年	429,672.10	12,363.95		442,036.05	3.50%	15,471.26
2025 年	442,036.05	12,363.95		454,400.00	3.50%	15,904.00
2026 年	454,400.00			454,400.00	3.50%	15,904.00
2027 年	454,400.00			454,400.00	3.50%	15,904.00
2028 年	454,400.00			454,400.00	3.50%	15,904.00
2029 年	454,400.00			454,400.00	3.50%	15,904.00
2030 年	454,400.00		35,000.00	419,400.00	3.50%	14,679.00
2031 年	419,400.00		170,849.23	248,550.77	3.50%	8,699.28
2032 年	248,550.77		126,260.65	122,290.12	3.50%	4,280.15
2033 年	122,290.12		97,562.22	24,727.90	3.50%	865.48
2034 年	24,727.90		12,363.95	12,363.95	3.50%	432.74
2035 年	12,363.95		12,363.95	-	3.50%	-
合计						159,040.00

还本付息情况汇总表

金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息总额
2020 年		61,000.00		61,000.00	2,067.40
2021 年	61,000.00	170,849.23		231,849.23	8,047.12
2022 年	231,849.23	126,260.65		358,109.88	12,466.25
2023 年	358,109.88	97,562.22		455,672.10	15,880.92
2024 年	455,672.10	12,363.95		468,036.05	16,313.66
2025 年	468,036.05	12,363.95	26,000.00	454,400.00	15,904.00
2026 年	454,400.00			454,400.00	15,904.00
2027 年	454,400.00			454,400.00	15,904.00
2028 年	454,400.00			454,400.00	15,904.00
2029 年	454,400.00			454,400.00	15,904.00
2030 年	454,400.00		35,000.00	419,400.00	14,679.00
2031 年	419,400.00		170,849.23	248,550.77	8,699.28
2032 年	248,550.77		126,260.65	122,290.12	4,280.15
2033 年	122,290.12		97,562.22	24,727.90	865.48
2034 年	24,727.90		12,363.95	12,363.95	432.74
2035 年	12,363.95		12,363.95	-	-
合计					163,252.00

(五) 项目收益对融资本息覆盖倍数测算

本期融资本金 480,400.00 万元加上债券存续期内融资利息 163,252.00 万元后，融资本息合计 643,652.00 万元。

本项目运营收入在本期债券存续期内为 70,994.20 万元,可用于偿还本期债券本息的运营收益为 53,009.25 万元。在本期债券存续期内项目运营收益、土地价格增速(6%)的 100%、90%、80%情况下,测算出项目合计净收益分别为 773,232.24 万元、734,617.33 万元、697,427.89 万元。上述项目净收益优先用于偿还拟发行债券融资本息。

分别以本次设定的项目运营收益及土地出让价格增速(6%)的 100%、90%、80%,测算本期项目收益对本期融资本息覆盖倍数为 1.21、1.17、1.14,全部项目收益对全部融资本息覆盖倍数为 1.20、1.14、1.08,项目收益能够偿还债券本金和利息,实现项目收益与融资自求平衡。

金额单位:万元

项目名称	发行债券总额	本存续期融资本息总额【注】	项目收益对融资本息覆盖倍数			备注
			按计算金额/增速的 100%	按计算金额/增速的 90%	按计算金额/增速的 80%	
含谷智能制造产业园区项目	26,000.00	80,775.35	1.21	1.17	1.14	本期融资本息覆盖倍数
	480,400.00	643,652.00	1.20	1.14	1.08	本期及后期融资本息覆盖倍数

注:本存续期融资本息总额含后期发行债券但在本期债券存续期内需支付的本金和利息。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 915000003051352642

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所
类型 普通合伙企业分支机构
营业场所 重庆市北部新区经开园金渝大道99号26-1
负责人 宋朝学
成立日期 2014年07月30日
营业期限 2014年07月30日至永久
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;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务(以上经营范围国家法律、法规禁止的不得经营;法律、法规限制的取得许可或审批后方可经营)。**



登记机关

2016



提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示,不另行通知。

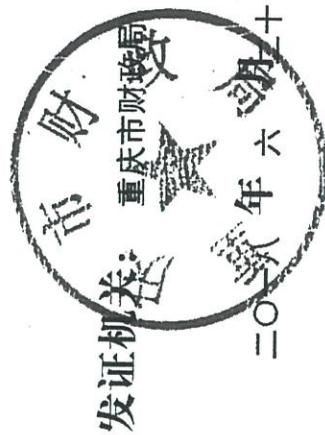
副本号:2-1

gsxt.cqgs.gov.cn

证书序号: 5001224

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是注册会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书

名称: 信永中和会计师事务所(普通合伙)重庆分所

负责人: 宋朝学

经营场所: 重庆市北部新区经开园金渝大道99号26-1


分所执业证书编号: 110101365001

批准执业文号: 渝财会〔2014〕74号

批准执业日期: 2014-7-25

姓名: 蔺怀阳
性别: 男
出生日期: 1973年04月27日
工作单位: 大信会计师事务所重庆分所
身份证号码: 510202197304275915

名 Full name
姓 Sex
别 Date of birth
期 Date of birth
生 Date of birth
出 Date of birth
工 Working unit
作 Working unit
单 Working unit
位 Working unit
身 Identity card No.
份 Identity card No.
证 Identity card No.
号 Identity card No.



证书编号: 420003200736
No. of Certificate

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009 年 5 月 13 日
Date of Issuance /y /m /d



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 the holder to be transferred from

事务所 CPAs
中国注册会计师
转所专用章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019 年 8 月 19 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

信和会计师事务所(普通合伙) 重庆分所
中国注册会计师
转所专用章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 8 月 19 日
/y /m /d

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.

2019.3.31

2011 年 3 月 31 日
/y /m /d

姓名 胡小琴
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1974年10月17日
Date of birth
工作单位 重庆海特会计师事务所
Working unit
身份证号码 513031197410173588
Identity card No.



证书编号
No. of Certificate 600300420793

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 重庆市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2004 年 7 月 13 日

重庆分所
5001141098291

4

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 the holder to be transferred from

重庆分所

事务所
CPAs

中国注册会计师
转所专用章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2004 年 8 月 19 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

重庆分所

中国注册会计师
转所专用章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2004 年 8 月 19 日
/y /m /d

12

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.

2009-3-31

2006-3-31



7