



2020 年重庆市政府专项债券（一期） ——万州区 财务评估报告

重康会综报字(2020)第 24-1 号

重庆市万州区财政局：

我们接受委托，对 2020 年重庆市政府专项债券（一期）——万州区项目收益与融资自求平衡进行评价并出具财务评估报告。

我们是参照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行评价的。重庆市万州区财政局、重庆市万州江南新区管理委员会开发事务管理局、重庆市万州江南新区开发建设有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在项目收益对融资本息覆盖倍数测算说明中披露。

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。

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。

我们认为，本次评价的万州区城乡统筹发展基础设施项目（一期）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。

总体评价情况如下：



1、主要评价方法

(1) 本次发行债券项目为万州区城乡统筹发展基础设施项目（一期），项目依据为重庆市万州区发展与改革委员会《关于万州区城乡统筹发展基础设施项目（一期）可行性研究报告的批复》（万州发改投[2019]61号）。

根据重庆驰久投资有限公司编制的《万州区城乡统筹发展基础设施项目（一期）可行性研究报告》（以下简称《可行性研究报告》）及重庆市万州区发展与改革委员会《关于万州区城乡统筹发展基础设施项目（一期）可行性研究报告的批复》（万州发改投[2019]61号），本项目投资总额约 23.4007 亿元。本项目偿债本息收入来源为：一是运营收益；二是项目所在土地出让净收益。

(2) 项目运营收益数据来源于《可行性研究报告》，并按照《可行性研究报告》所预测停车收入、广告收入、租赁收入、运营成本增速的 100%、90%、80%的情况下，测算各年度可用于偿还发债本息的运营收益。

(3) 根据项目地块所在区域各地块的历史土地出让信息，选择与该项目所在地块相似成交案例，经修正后调整为所在地块在基准年度（2019 年）的成交价格（楼面单价）。

(4) 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%，近三年平均增速 8.67%；在重庆市政府工作报告中 2019 年 GDP 增速目标为 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%。

(5) 根据重庆市万州江南新区管理委员会开发事务管理局提供的控规图，确定出让地块的可出让净面积、容积率。

(6) 以重庆市万州江南新区管理委员会开发事务管理局确定的土地出让计划，作为本次测算的依据。



(7) 按 6% 的 100% 环比增长率、6% 的 90% 环比增长率、6% 的 80% 环比增长率情况下, 根据地块各年度土地出让计划测算各年度出让收入。

(8) 根据重庆市万州江南新区管理委员会开发事务管理局提供的地块出让成本明细表, 确定项目所在地块的土地出让成本。

(9) 根据重庆市万州区财政局提供的债券情况说明, 测算项目融资本息, 融资本金包括以前、本次及以后年度计划发行债券, 以前发行债券以实际发行利率测算, 本期及计划以后年度发行债券以 5 年期国债利率五日均值 (2019 年 12 月 18 日-2019 年 12 月 24 日) 上浮 25 个 BP 即年利率 3.24% 测算。

(10) 在运营收入、成本及土地价格增速按照原增长率的 100%、90%、80% 增长的情况下, 分别测算项目收益对融资总额本息覆盖倍数。

2、项目运营收益

根据《可行性研究报告》, 本项目运营收益在全部债券存续期内合计为 21,053.10 万元, 可用于偿还全部债券本息。以《可行性研究报告》运营收益的 100%、90%、80%, 测算出项目在各年度的运营收益。

金额单位: 万元

名称	运营收益		
	按计算金额的 100%	按计算金额的 90%	按计算金额的 80%
运营收益	21,053.10	18,947.79	16,842.48

3、测算土地出让收益

(1) 测算土地出让收入

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% 测算出项目所在地块各年度的出让收入。



金额单位：万元

项目名称	土地出让收入		
	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
万州区城乡统筹发展基础设施项目（一期）	145,264.50	139,910.38	134,792.14

（2）测算土地出让成本

根据重庆市万州江南新区管理委员会开发事务管理局提供的土地出让成本明细表，出让地块已完成征地拆迁工作，预计完成出让前将只发生购买地票成本。按照 20 万元/亩单价计算，地块出让预计将发生 1,710.57 万元成本。

根据出让计划，假设土地出让当年发生地票成本，成本同样以土地出让价格增速（6%的 100%、6%的 90%、6%的 80%）增长，测算如下：

金额单位：万元

项目名称	土地出让成本		
	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
万州区城乡统筹发展基础设施项目（一期）	1,710.57	1,539.51	1,368.46

（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%测算出项目所在地块各年度的出让净收益。

金额单位：万元

项目名称	土地出让净收益		
	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
万州区城乡统筹发展基础设施项目（一期）	143,553.93	138,370.87	133,423.68

4、项目合计净收益

根据前述方法及原则，本次拟发行债券存续期内项目运营收益、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。

金额单位：万元

收益来源	项目合计净收益		
	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%
运营收益	21,053.10	18,947.79	16,842.48
土地出让收益	143,553.93	138,370.87	133,423.68
合计	164,607.03	157,318.66	150,266.16

5、测算融资本息

本次评价的万州区城乡统筹发展基础设施项目（一期）2019 年已发行政府专项债券 71,000.00 万元，期限 10 年，融资利率按实际发行利率 3.36% 测算。每期期末支付利息，第 10 期期末偿还本金。

本期发行政府专项债券 14,000.00 万元，2021 年拟发行政府专项债券 16,840.00 万元，期限分别为 5 年，假设融资利率 3.24%（本期及计划以后年度发行债券以 5 年期国债利率五日均值（2019 年 12 月 18 日-2019 年 12 月 24 日）上浮 25 个 BP 即年利率 3.24% 测算），每期期末支付利息，第 5 期期末偿还本金。还本付息情况如下：

还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期融资	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
	金额		本金	余额		总额
2019 年		71,000.00		71,000.00		
2020 年	71,000.00	14,000.00		85,000.00	3.36%、3.24%	2,385.60
2021 年	85,000.00	16,840.00		101,840.00	3.36%、3.24%	2,839.20
2022 年	101,840.00			101,840.00	3.36%、3.24%	3,384.82
2023 年	101,840.00			101,840.00	3.36%、3.24%	3,384.82
2024 年	101,840.00			101,840.00	3.36%、3.24%	3,384.82
2025 年	101,840.00		14,000.00	87,840.00	3.36%、3.24%	3,384.82
2026 年	87,840.00		16,840.00	71,000.00	3.36%、3.24%	2,931.22
2027 年	71,000.00			71,000.00	3.36%、3.24%	2,385.60
2028 年	71,000.00			71,000.00	3.36%、3.24%	2,385.60
2029 年	71,000.00		71,000.00	0.00	3.36%、3.24%	2,385.60
合计		101,840.00	101,840.00			28,852.10

融资本金 101,840.00 万元加上融资利息 28,852.10 万元后，融资本息合



计为 130,692.10 万元。其中本期拟融资债券融资本息合计为 16,268.00 万元。

注：万州区城乡统筹发展基础设施项目（一期）2019 年已发行政府专项债券 71,000.00 万元，2020 年拟发行政府专项债券 30,840.00 万，年限均为 10 年期。根据重庆市万州区财政局提供说明：根据项目工程实际进度，变更发行政府专项债券年限为 2020 年本期发行政府专项债券 14,000.00 万元，2021 年拟发行政府专项债券 16,840.00 万元，年限均为 5 年期。

6、测算项目收益覆盖融资本息倍数

以项目运营收益、项目所在土地出让净收益（土地价格增速 6%）的 100%、90%、80%情况下，分别测算项目净收益覆盖融资本息倍数为：

金额单位：万元

项目名称	发行债券总额	融资本息总额	项目收益对融资本息覆盖倍数			备注
			按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%	
万州区城乡统筹发展基础设施项目（一期）	101,840.00	130,692.10	1.26	1.20	1.15	全部融资本息覆盖倍数
	14,000.00	32,764.08	2.43	2.36	2.30	本期融资本息覆盖倍数

具体详见附件：项目收益对融资本息覆盖倍数测算说明。

项目本期融资本金 14,000.00 万元加上本期债券存续期内融资利息 18,764.08 万元，融资本息合计 32,764.08 万元。本期债券存续期内的运营收益为 10,526.55 万元；本项目地块在本期债券存续期内可用于偿还本期债券存续期内合计本息的净收益为 69,059.10 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 79,585.65 万元、77,386.96 万元、75,206.87 万元。上述项目净收益用于覆盖本期拟发行债券融资本息。项目收益对本期融资本息覆盖倍数为 2.43、2.36、2.30。



综上所述，经上述测算，在重庆市万州区财政局、重庆市万州江南新区管理委员会开发事务管理局、重庆市万州江南新区开发建设有限公司提供的资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，项目运营收益在及土地价格增速（6%）的 100%、90%、80%情况下，总体项目收益对全部融资本息覆盖倍数分别为 1.26、1.20、1.15，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。具体详见附件：项目收益对融资本息覆盖倍数测算说明。

7、其他事项说明

（1）提请报告使用者将本报告连同“附件一、项目收益对融资本息覆盖倍数测算说明”一并阅读使用，并充分关注相关假设及各项目测算过程。

（2）由于本次债券存续期间涉及未来 5 年，具有极大不确定性，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。

（3）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》等资料，各资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

（4）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，以本次设定的土地出让价格增速（6%）的 100%、90%、80%，测算未来出让价格；土地出让成本主要依据重庆市万州江南新区管理委员会开发事务管理局提供的经验数据估算的，不排除土地出让前可能增减而影响预测结论。



(此页无正文)

附件:

- 1、项目收益对融资本息覆盖倍数测算说明
- 2、重庆康华会计师事务所有限责任公司企业法人营业执照复印件
- 3、重庆康华会计师事务所有限责任公司执业证书复印件
- 4、注册会计师执业证书复印件

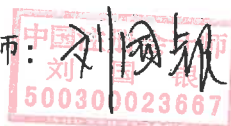
重庆康华会计师事务所有限责任公司



中国 * 重庆

中国注册会计师:

(签名并盖章)



中国注册会计师:

(签名并盖章)



二〇二〇年一月十七日



附件一:

项目收益对融资本息覆盖倍数

测 算 说 明

重庆康华会计师事务所有限责任公司

二〇二〇年一月



项目收益对融资本息覆盖倍数 测算说明

一、相关假设

(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 2018 年重庆市 GDP 增速 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比率。

(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) 可出让净面积、容积率根据重庆市万州江南新区管理委员会开发事务管理局提供的控规图确定，不考虑日后储备土地建设规划等信息在实际出让前可能发生的变化。

(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，本报告界定项目运营收益指项目运营收入扣除付现成本及税费（不考虑项目投入的折旧等非付现支出）后的金额，项目运营收益作为发行债券对应的专项收入，可用于偿还融资本息。

（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，本期及计划以后年度发行债券以5年期国债利率五日均值（2019年12月18日-2019年12月24日）上浮25个BP即年利率3.24%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。

二、万州区城乡统筹发展基础设施项目（一期）项目基本情况

（一）项目实施主体

单位名称：重庆市万州江南新区开发建设有限公司

住所：重庆市万州区陈家坝街办新兴社区居委会三组

公司类型：有限责任公司

法定代表人：吴双

注册资本：23000.00万元



宗旨与业务范围：江南新区土地一级开发；房屋租赁；销售预制构件、建筑材料（不含危险化学品）；花卉，园林绿化，灯箱制作；负责基础设施建设（不含施工）。（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）

（二）项目概况

根据重庆市万州区发展与改革委员会《关于万州区城乡统筹发展基础设施项目（一期）可行性研究报告的批复》（万州发改投[2019]61号），万州区城乡统筹发展基础设施项目（一期）建设规模共13个项目包，含子项目合计149个，其中，郑万铁路征地拆迁等市级重点建设项目8个，江南片区建设项目54个，万州区小城镇及重点镇乡（特色小镇）建设项目87个。项目主要建设内容：市级重点建设项目建设包括市政设施、郑万铁路征地拆迁、公路建设、万州机场改扩建等；江南片区项目建设包括三峡文化艺术中心、万州江南新区体育健身中心、道路工程、市政基础设施、景观工程等；万州区小城镇及重点镇乡（特色小镇）项目建设包括乡镇风貌改造及街道综合整治工程、农贸市场、乡镇道路建设及综合整治工程、乡镇基础设施、乡镇环境综合整治等。

项目总投资234,007.41万元，其中：市、区级重点等项目地方配套投资121,547.00万元，江南片区项目地方配套投资44,549.97万元，万州区小城镇及重点镇乡（特色小镇）建设项目投资67,910.44万元。

资金来源为：发行债券101,840.00万元（2019年已融资金额71,000.00万元，本期融资金额14,000.00万元，2021年拟融资金额16,840.00万元），其他资金来源132,167.41万元。

（三）项目收益来源

1、项目运营收益：根据重庆驰久投资有限公司编制的《万州区城乡统筹发展基础设施项目（一期）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，即停车收益、广告收益、租



赁收益，该收益可用于覆盖发行债券本息。

2、项目地块的出让净收益：根据《可行性研究报告》，本项目收益来源之二为项目所在地块的出让净收益，即位于万州区陈家坝街道晒网村 2、3、4、8 组，陈家坝街道旅密村 3、4、5、13、14 组 I-B-d-01/02、I-A-c-/02、I-A-e-03/02、I-A-c-08/02、I-A-f-04/02、I-C-d-01/02、I-A-g-04/02 地块的出让净收益，该收益可用于覆盖本次发行债券本息。

三、项目收益对融资本息覆盖倍数测算

(一) 项目运营收益

根据《可行性研究报告》，万州区城乡统筹发展基础设施项目（一期）项目建设期间为 2019-2020 年度，自 2020 年起建成开始运营。运营收益括停车费收益、广告费收益、租赁费收益等。

1、运营收入

(1) 停车收入

根据各子项目建设内容和规模统计，新乡、天城等 11 个乡镇共建设 11 个停车场 785 个停车位，江南新区三峡文化艺术中心、体育健身中心及 B03-9 临时停车场共计 1170 个停车位。乡镇停车位每天收费 10 元/个、城区停车位每天收费 22 元/个；年收费天数 354 天（扣除法定假 11 天）；使用率为乡镇 70%，城区 90%，项目年均停车收入见下表：

项目年均停车收入预测表

序号	收入名称	单位	数量	单价(元/天)	计算时间(天/年)	使用率	金额(万元)	备注
1	停车收入						1014.60	
1.1	小城镇新建停车场车位	个	785	10	354	70.00%	194.52	新乡、天城、武陵、长滩、白羊、溪口、小周、白土、新田、燕山、甘宁等 11 个乡镇
1.2	三峡文化艺术中心停车场车位	个	550	22	354	90.00%	385.51	
1.3	江南新区体育健身中心停车场车位	个	328	22	354	90.00%	229.90	
1.4	B03-9 临时停车场车位	个	292	22	354	90.00%	204.67	



(2) 广告收入

本项目广告收入主要分为道旗广告收入和商业广告收入。

道旗广告设置于新建市政道路两侧路灯杆（间隔 25 米设置），根据万州区类似项目广告收入情况，根据路段每个道旗广告按年收入 1000~3000 元测算。商业广告主要为江南新区三峡文化艺术中心和体育健身中心外墙面和场地环境广告位收入。

年均广告收入预测见下表：

项目年均广告收入预测表

序号	收入名称	道路长度（米）	设置数量（面）	单价（元/面）	使用时间（年）	使用率	金额（万元/年）	备注
1	广告收入						737.10	
1.1	道旗广告	23058	1846				341.10	
1.1.1	万家坝桥梁及道路工程	620	50	1000.00	1	90.00%	4.50	在道路路灯杆上设置，间距 25 米
1.1.2	长岭新城区主干道工程	840	68	1500.00	1	90.00%	9.18	
1.1.3	1 号人行桥	101	8	3000.00	1	90.00%	2.16	
1.1.4	2 号人行桥	101	8	3000.00	1	90.00%	2.16	
1.1.5	南滨大道上段二支路	700	56	3000.00	1	90.00%	15.12	
1.1.6	香山大道市政工程（二期）	420	34	2500.00	1	90.00%	7.65	
1.1.7	陈十二路 A 段（二期）	579	46	2500.00	1	90.00%	10.35	
1.1.8	密溪沟渡改桥工程	520	42	2500.00	1	90.00%	9.45	
1.1.9	密溪大道	4000	320	2500.00	1	90.00%	72.00	
1.1.10	晒网大道	4400	352	2500.00	1	90.00%	79.20	
1.1.11	陈太路替代公路	3600	288	2000.00	1	90.00%	51.84	
1.1.12	密溪沟新城区至长江四桥连接道	7177	574	1500.00	1	90.00%	77.49	
1.2	商业广告			单价（万元/月）	使用时间（月）		396.00	
1.2.1	三峡文化艺术中心外墙及场地环境			18.00	12	100.00%	216.00	
1.2.2	江南新区体育健身中心外墙及场地环境			15.00	12	100.00%	180.00	



(3) 租赁收入

本项目租赁收入主要考虑乡镇新建农贸市场和江南新区三峡文化艺术中心（剧场、音乐厅、排练厅等）、体育健身中心场地出租。

①乡镇农贸市场按2元每平方米每天（次）出租，年使用200天（次），使用率50%。

②三峡文化艺术中心、体育健身中心场地按年收入计算。

年均租赁收入预测见下表：

项目年均租赁收入预测表

序号	收入名称	单位	数量	单价 (元)	使用 时间 (天 /次)	使用率	金额 (万元)	备注
1	租赁收入						846.74	
1.1	新建农贸市场	平方米	2337	2.00	200	50.00%	46.74	新田、燕山等2个乡镇
1.2	场地出租						800.00	
1.2.1	三峡文化艺术中心（剧场、音乐厅、排练厅等）	万元/年		20	30		600.00	参考类似建筑收入情况
1.2.2	江南新区体育健身中心	万元/年		5	40		200.00	参考类似建筑收入情况

上述（1）-（3）项运营收入在债券存续期合计为25,984.40万元（含税）。详见下表：

金额单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
停车收入	1,014.60	1,014.60	1,014.60	1,014.60	1,014.60	1,014.60
广告收入	737.10	737.10	737.10	737.10	737.10	737.10
租赁收入	846.74	846.74	846.74	846.74	846.74	846.74
合计	2,598.44	2,598.44	2,598.44	2,598.44	2,598.44	2,598.44

续表

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
停车收入	1,014.60	1,014.60	1,014.60	1,014.60	10,146.00



广告收入	737.10	737.10	737.10	737.10	7,371.00
租赁收入	846.74	846.74	846.74	846.74	8,467.40
合计	2,598.44	2,598.44	2,598.44	2,598.44	25,984.40

在按照《可行性研究报告》中计算金额的100%、90%、80%的情况下，2020年至2029年运营收入分别为25,984.40万元、23,385.96万元、20,787.52万元。

金额单位：万元

名称	项目运营收入		
	按增速的100%	按增速的90%	按增速的80%
运营收入	25,984.40	23,385.96	20,787.52

2、运营付现成本

根据《可行性研究报告》，本项目运营付现成本主要考虑有收入子项目的管理成本、修理费和增值税。管理成本按收入的10%估算；修理费按收入的2%估算；停车收入、广告收入增值税税率按6%计算，租赁收入增值税税率按9%计算（由于金额较小，暂不考虑城建税、教育费附加等附加税）。项目年均支出成本见下表：

项目年均付现支出成本表

序号	项目名称	项目支出				
		管理成本	修理费	增值税		支出小计 (万元)
		按收入的10%	按收入的2%	税率	金额(万元)	
1	停车成本	101.46	20.29	6.00%	60.88	182.63
2	广告成本	73.71	14.74	6.00%	44.23	132.68
3	租赁成本	84.67	16.93	9.00%	76.21	177.82
合计		259.84	51.96		181.32	493.13

按《可行性研究报告》测算，债券存续期运营付现成本共计4,931.30万元。详见下表：

金额单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
停车成本	182.63	182.63	182.63	182.63	182.63	182.63



广告成本	132.68	132.68	132.68	132.68	132.68	132.68
租赁成本	177.82	177.82	177.82	177.82	177.82	177.82
合计	493.13	493.13	493.13	493.13	493.13	493.13

续表

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
停车成本	182.63	182.63	182.63	182.63	1,826.30
广告成本	132.68	132.68	132.68	132.68	1,326.80
租赁成本	177.82	177.82	177.82	177.82	1,778.20
合计	493.13	493.13	493.13	493.13	4,931.30

按照《可行性研究报告》测算成本的 100%、90%、80%的情况下，2020 年至 2029 年成本分别为 4,931.30 万元、4,438.17 万元、3,945.04 万元。

金额单位：万元

名称	项目付现成本		
	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
运营付现成本	4,931.30	4,438.17	3,945.04

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），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-运营付现成本）。

金额单位：万元

项目名称	项目运营收益		
	按计算金额的 100%	按计算金额的 90%	按计算金额的 80%
万州区城乡统筹发展基础设施项目（一期）	21,053.10	18,947.79	16,842.48
合计	21,053.10	18,947.79	16,842.48

（二）项目所在地块出让净收益

1、土地收入测算



(1) 土地前期类似地块土地出让价格及修正情况

近两年万州区陈家坝街道周边类似地块有 4 宗，其具体成交情况如下：

序号	地块	土地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面地价 (元/平方 米)	出让日期	用途	综合修 正系数	修正后平 均地价 (元/平 方米)
1	wz2019-11-15 号宗地	33,545.00	≤ 1.5	50,317.50	24,100.00	4,789.59	2019 年 8 月 5 日	二类居 住用地	1.00	4,789.59
2	wz2017-1-3 号 宗地	90,317.00	≤ 2.3	207,729.10	32,300.00	1,554.91	2017 年 6 月 8 日	二类居 住用地	1.02	1,586.01
3	wz2019-2-9 号 宗地	84,900.00	≤ 2.5	212,250.00	12,225.60	576	2019 年 4 月 1 日	商业	1.00	576.00
4	wz2018-8-9 号 宗地	16,224.00	≤ 1.3	21,091.20	1,739.50	824.75	2018 年 6 月 11 日	商业	1.00	824.75

注：根据重庆市地价指数进行修正。

(2) 项目土地出让价格(土地地价)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，测算土地出让区域 2019 年商业用地出让价格为 750.13 元/平方米，二类居住用地出让价格为 2,525.31 元/平方米。具体如下：

① 二类居住用地：

序号	地块	修正后价格(元/平方米)	计算单价权重	预测综合价格(元/平方米)
1	wz2019-11-15 号宗地	4,789.59	0.3	2,525.31
2	wz2017-1-3 号宗地	1,586.01	0.7	

注：wz2019-11-15 号宗地位置较 wz2017-1-3 号宗地及出让地块好，故赋予 0.3 权重。

② 商业用地：

序号	地块	修正后价格(元/平方米)	计算单价权重	预测综合价格(元/平方米)
1	wz2019-2-9 号宗地	576.00	0.3	750.13
2	wz2018-8-9 号宗地	824.75	0.7	



(3) 土地出让计划

根据重庆市万州江南新区管理委员会开发事务管理局提供的土地出让计划，地块预计在 2020-2029 年完成全部出让，具体分年度出让计划如下：

名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2028 年	2029 年	楼面面积 合计（万 平方米）
商业用地	4.45						4.45
二类居住 用地		8.17	0.61	13.02	2.34	14.42	38.56
合计	4.45	8.17	0.61	13.02	2.34	14.42	43.01

(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%，预测地块出让土地各年度价格如下（单位：元/平方米）：

类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2028 年	2029 年
商业用地	750.13	795.14	842.85	893.40	947.04	1,267.34	1,343.41
二类居住 用地	2,525.31	2,676.83	2,837.44	3,007.64	3,188.20	4,266.51	4,522.58

② 土地出让收入预测

以预测土地出让价格乘以出让面积，得到地块的出让收入（单位：万元）：

类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2028 年	2029 年	合计
商业用地		3,538.37						3,538.37
二类居住 用地			23,181.88	1,834.66	41,510.36	9,983.63	65,215.60	141,726.13
合计		3,538.37	23,181.88	1,834.66	41,510.36	9,983.63	65,215.60	145,264.50

(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%，预测地块出让土地各年度价格如下（单位：元/平方米）：

类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2028 年	2029 年
商业用地	750.13	790.64	833.32	878.33	925.74	1,204.03	1,269.07
二类居住用地	2,525.31	2,661.68	2,805.37	2,956.89	3,116.49	4,053.38	4,272.32

②土地出让收入预测

以预测土地出让价格乘以出让面积，得到地块的土地出让收入（单位：万元）：

类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2028 年	2029 年	合计
商业用地		3,518.35						3,518.35
二类居住用地			22,919.87	1,803.70	40,576.70	9,484.91	61,606.85	136,392.03
合计		3,518.35	22,919.87	1,803.70	40,576.70	9,484.91	61,606.85	139,910.38

（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%，预测地块出让土地各年度价格如下（单位：元/平方米）：

类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2028 年	2029 年
商业用地	750.13	786.14	823.87	863.40	904.81	1,143.80	1,198.71
二类居住用地	2,525.31	2,646.52	2,773.55	2,906.63	3,046.03	3,850.59	4,035.45

②土地出让收入预测

以预测土地出让价格乘以出让面积，得到地块的土地出让收入（单位：万元）：

类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2028 年	2029 年	合计
商业用地		3,498.32						3,498.32
二类居住用地		-	22,659.90	1,773.04	39,659.31	9,010.38	58,191.19	131,293.82
合计	-	3,498.32	22,659.90	1,773.04	39,659.31	9,010.38	58,191.19	134,792.14



2、土地出让成本测算

根据重庆市万州江南新区管理委员会开发事务管理局提供的土地出让成本明细表，出让地块已完成征地拆迁工作，预计完成出让前将只发生购买地票成本。按照 20 万元/亩单价计算，地块出让预计将发生 1,710.57 万元成本。明细如下：

序号	地块编号	拟收储面积	需购买地票面积 (平方米)	购买地票费用 (万元)	出让时间
1	I-B-d-01/02	37,108.00	19,791.00	593.73	2020
2	I-A-c-/02	54,470.00	3,379.00	101.37	2021
3	I-A-e-03/02	4,096.00	77.00	2.31	2022
4	I-A-c-08/02	59,192.00	10,292.00	308.76	2023
5	I-A-f-04/02	23,202.00	23,202.00	696.06	2028
6	I-C-d-01/02	33,279.00	243.00	7.29	2029
7	I-A-g-04/02	52,130.00	35.00	1.05	2029
合计		263,477.00	57,019.00	1,710.57	

根据出让计划，假设土地出让当年发生地票成本，成本同样以土地出让价格增速（6%的 100%、6%的 90%、6%的 80%）增长，测算如下：

（1）以设定土地成本增速（6%）的 100%，预测地块成本各年度如下（单位：万元）：

类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年-2027 年	2028 年	2029 年	合计
商业用地		593.73						593.73
二类居住用地			101.37	2.31	308.76	696.06	8.34	1,116.84
合计		593.73	101.37	2.31	308.76	696.06	8.34	1,710.57

（2）以设定土地成本增速（6%）的 90%，预测地块成本各年度如下（单位：万元）：

类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年-2027 年	2028 年	2029 年	合计
商业用地		534.36						534.36
二类居住用地			91.23	2.08	277.88	626.45	7.51	1,005.15
合计		534.36	91.23	2.08	277.88	626.45	7.51	1,539.51



(3) 以设定土地成本增速 (6%) 的 80%, 预测地块改造成本各年度如下 (单位: 万元):

类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 -2027 年	2028 年	2029 年	合计
商业用地		474.98						474.98
二类居住用地			81.10	1.85	247.01	556.85	6.67	893.48
合计		474.98	81.10	1.85	247.01	556.85	6.67	1,368.46

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

项目名称	土地出让净收益		
	按 2018 年 GDP 增速 6% 的 100%	按 2018 年 GDP 增速 6% 的 90%	按 2018 年 GDP 增速 6% 的 80%
万州区城乡统筹发展基础设施项目 (一期)	143,553.93	138,370.87	133,423.68
合计	143,553.93	138,370.87	133,423.68

(三) 项目合计净收益

本次拟发行债券存续期内项目收益, 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。

金额单位: 万元

收益来源	项目合计净收益		
	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
运营收益	21,053.10	18,947.79	16,842.48
土地出让收益	143,553.93	138,370.87	133,423.68
合计	164,607.03	157,318.66	150,266.16

(四) 项目融资本息情况

根据债券情况说明及《可行性研究报告》, 万州区城乡统筹发展基础设施项目 (一期) 项目资金来源合计 234,007.41 万元, 其中: 发行债券 101,840.00 万元 (2019 年已融资金额 71,000.00 万元, 本期融资金额



14,000.00 万元, 2021 年拟融资金额 16,840.00 万元), 其他资金来源 132,167.41 万元。详见下表:

项目	项目本金投入 (万元)		
	合计	其他资金	项目融资本金
万州区城乡统筹发展基础设施项目 (一期)	234,007.41	132,167.41	101,840.00

本次评价的万州区城乡统筹发展基础设施项目 (一期) 2019 年已发行政府专项债券 71,000.00 万元, 期限 10 年, 融资利率按实际发行利率 3.36% 测算。每期期末支付利息, 第 10 期期末偿还本金。本期发行政府专项债券 14,000.00 万元, 2021 年拟发行政府专项债券 16,840.00 万元, 期限分别为 5 年, 假设融资利率 3.24% (本期及计划以后年度发行债券以 5 年期国债利率五日均值 (2019 年 12 月 18 日-2019 年 12 月 24 日) 上浮 25 个 BP 即年利率 3.24% 测算, 每期期末支付利息, 第 5 期期末偿还本金。各年度还本付息情况如下:

金额单位: 万元

年度	期初本金金额	本期新增金额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
2019 年		71,000.00		71,000.00	
2020 年	71,000.00	14,000.00		85,000.00	2,385.60
2021 年	85,000.00	16,840.00		101,840.00	2,839.20
2022 年	101,840.00			101,840.00	3,384.82
2023 年	101,840.00			101,840.00	3,384.82
2024 年	101,840.00			101,840.00	3,384.82
2025 年	101,840.00		14,000.00	87,840.00	3,384.82
2026 年	87,840.00		16,840.00	71,000.00	2,931.22
2027 年	71,000.00			71,000.00	2,385.60
2028 年	71,000.00			71,000.00	2,385.60
2029 年	71,000.00		71,000.00	0.00	2,385.60
合计		101,840.00	101,840.00		28,852.10

融资本金 101840.00 万元加上融资利息 28,852.10 万元后, 融资本息合计为 130,692.10 万元。其中本期拟融资债券融资本息合计为 16,268.00



万元。

注：万州区城乡统筹发展基础设施项目（一期）2019 年已发行政府专项债券 71,000.00 万元，2020 年拟发行政府专项债券 30,840.00 万，年限均为 10 年期。根据重庆市万州区财政局提供说明：根据项目工程实际进度，变更发行政府专项债券年限为 2020 年本期发行政府专项债券 14,000.00 万元，2021 年拟发行政府专项债券 16,840.00 万元，年限均为 5 年期。

（五）项目收益对融资本息覆盖倍数测算

项目本期融资本金 14,000.00 万元加上债券存续期内融资利息 18,764.08 万元，融资本息合计 32,764.08 万元。本期债券存续期内的运营收益为 10,526.55 万元；本项目地块在本期债券存续期内可用于偿还本期债券存续期内合计本息的净收益为 69,059.10 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 79,585.65 万元、77,386.96 万元、75,206.87 万元。上述项目净收益用于覆盖本期拟发行债券融资本息。

以项目运营收益、项目所在土地出让净收益（土地价格增速 6%）的 100%、90%、80% 情况下，分别测算项目净收益覆盖融资本息倍数为：

金额单位：万元

项目名称	发行债券 总额	融资本息 总额	项目收益对融资本息覆盖倍数			备注
			按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%	
万州区城乡统筹发 展基础设施项目 (一期)	101,840.00	130,692.10	1.26	1.20	1.15	全部融资 本息覆盖 倍数
	14,000.00	32,764.08	2.43	2.36	2.30	本期融资 本息覆盖 倍数



统一社会信用代码

91500103203294950Y

营业执照

(副本)

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。



名称 重庆康华会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 冯剑

经营范围 审计查证,注册资本和年检验证,工程预决算审计,司法会计鉴定,办理企业合并、分立、清算审计业务,会计及审计顾问咨询。
【以上范围法律、法规禁止经营的不得经营,法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营】★★

注册资本 伍佰万元整

成立日期 1999年07月23日

营业期限 1999年07月23日至永久

住所 重庆市渝中区中山三路168号第22层

副本号: 1-1

登记机关



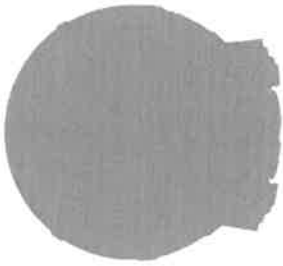
2019年10月22日

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：重庆康华会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：冯剑

经营场所：重庆市渝中区中山三路168号第22层

组织形式：有限责任公司

执业证书编号：50030002

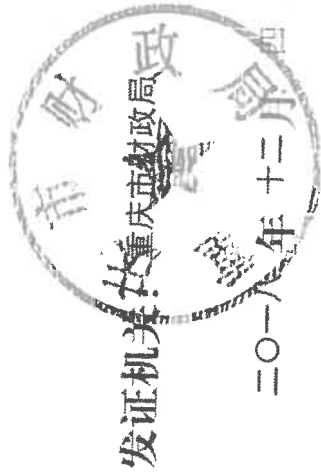
批准执业文号：渝财注〔1999〕88号

批准执业日期：1999-7-14

证书序号：0003282

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》。



中华人民共和国财政部制



姓名 刘国银
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1989-10-13
Date of birth
工作单位 重庆康华会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 500113198910137121
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: 500300023667
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: 2016 年 05 月 09 日
Date of Issuance





姓名	冯剑
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1968年09月01日
Date of birth	
工作单位	重庆康华会计师事务所
Working unit	
身份证号码	510225680901369
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：500300020046
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：1999年10月31日
Date of Issuance

