



# 2020 年重庆市政府专项债券（一期） ——九龙坡区 财务评估报告

重康会综报字(2020)第 33-1 号

重庆渝隆资产经营（集团）有限公司：

我们接受委托，对 2020 年重庆市政府专项债券（一期）——九龙坡区的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。重庆渝隆资产经营（集团）有限公司（以下简称“渝隆集团”）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，本次评价的九龙坡区跳蹬河综合整治（二期）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：

## 一、主要评价方法

（一）九龙坡区跳蹬河综合整治（二期）项目依据为重庆市九龙坡区发



展和改革委员会《关于跳蹬河综合整治（二期）项目立项的批复》（九龙坡发改委投[2018]315号）及《关于跳蹬河综合整治（二期）项目可行性研究报告的批复》（九龙坡发改委投[2018]326号）。根据《关于跳蹬河综合整治（二期）项目可行性研究报告的批复》及中机中联工程有限公司编制的《跳蹬河（九龙坡区段）综合整治项目（二期）可行性研究报告》（以下简称《可行性研究报告》），本项目投资总额约12.97亿元。

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；三是储备地出让收入。

（二）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》所预测广告收入、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。

（三）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）。

（四）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%。

（五）根据渝隆集团所提供的《关于九龙坡区跳蹬河综合整治（二期）项目共和村地块的情况说明》、《华岩镇幸福村五社地块基本情况》（以下均简称《地块说明》），确定项目所在地块的可出让建筑面积。

（六）以渝隆集团确定的土地出让计划，作为本次测算的依据。

（七）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。

(八) 根据渝隆集团提供的《地块说明》、《华岩镇幸福五社部分土地成本情况说明》，参照周边地块实际土地出让成本后，确定项目所在地块的土地预计出让成本。

(九) 根据渝隆集团提供《项目投资资金来源》，测算项目融资本息，融资本金包括前期、本次拟发行债券（暂无后期融资计划），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。

(十) 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。

## 二、项目运营收益

根据《可行性研究报告》，本项目广告费收入在债券存续期内合计为 10,758.00 万元（含税），扣除经营成本 565.00 万元、税金及附加 3,791.00 万元后，可用于偿还债券本息的运营收益为 6,402.00 万元。

以《可行性研究报告》运营收入设定增速 2%、付现成本设定增速 5% 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		
	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
运营收入	10,758.00	10,665.68	10,568.82
经营成本	565.00	552.97	540.27
税金及附加	3,791.00	3,754.15	3,720.05
运营收益	6,402.00	6,358.56	6,308.49



其中本期拟发行债券存续期间（2020 年-2024 年）的运营收益在增速的 100%、90%、80%情况下分别为 3,063.00 万元、3,055.56 万元、3,044.83 万元。

### 三、测算土地出让收益

#### （一）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

名称	土地出让收入		
	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
项目所在地块	60,666.41	57,866.96	55,188.80

注：项目所在地块含九龙坡区华岩镇共和村 G10-2-1/04 地块、G10-2-2/04 部分地块及九龙坡区华岩镇幸福村五社 K30-1-3/03 部分地块。其中 2025 年拟出让的九龙坡区华岩镇幸福村五社 K30-1-3/03 部分地块在价格增速的 100%、90%、80%情况下分别为 25,270.93 万元、24,424.73 万元、23,602.27 万元。

#### （二）测算土地出让成本

根据渝隆集团提供的《地块说明》及《华岩镇幸福五社部分土地成本情况说明》，G10-2-1/04 地块、G10-2-2/04 地块土地成本为 110 万/亩（参考 2018 年底跳蹬河综合整治二期项目华岩镇石龙村 5 社和中梁山街道共和村 4、5、7 社约 116 亩集体土地亩均补偿费用），K30-1-3/03 地块土地成本为 25.7 万元/亩（参考《幸福二社美每家（美每家金建路项目）地块征地资金使用情况审核报告》审核的亩均成本），据此测算出项目土地成本，约 60.46 亩毛地土地总成本为 4,588.56 万元，其中 2025 年拟出让的 K30-1-3/03 地块土地



总成本为 628.56 万元。

### (三) 测算土地出让净收益

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

名称	土地出让净收益		
	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
项目所在地块	56,077.85	53,278.40	50,600.24

其中 2025 年拟出让的 K30-1-3/03 地块在价格增速的 100%、90%、80%情况下,出让净收益分别为 24,642.37 万元、23,796.17 万元、22,973.71 万元。

### (四) 测算储备地块出让收入

九龙坡区跳蹬河综合整治(二期)项目预计投资总额 12.97 亿元,建设内容中包括了储备地块征收成本(于 2018 年 8 月发行土地储备专项债 6 亿元),储备地块对应出让收入,按土地出让价格增速(6%)的 100%、90%、80%测算为:

金额单位: 万元

名称	土地出让收入		
	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
跳蹬河综合整治二期工程储备地块	194,085.84	186,810.00	180,343.50

注:该数据来源于《2018 年重庆市区县级土地储备专项债券(一期)——重庆市政府专项债券(五期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告》(重康会综报字(2018)第 280 号)。

### (五) 测算项目合计净收益

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(运营收入设定增速 2%、



运营成本设定增速 5%)、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			备注
	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%	
运营收益	6,402.00	6,358.56	6,308.49	用于覆盖前次及本次其他专项债融资本息
土地出让收益	56,077.85	53,278.40	50,600.24	用于覆盖前次及本次其他专项债融资本息
储备地块出让收入	194,085.84	186,810.00	180,343.50	用于覆盖土地储备专项债券融资本息
合计	256,565.69	246,446.96	237,252.23	

其中可用于覆盖本次拟发行债券的合计净收益在增速为 100%、90%、80% 的情况下分别为 27,705.37 万元、26,851.73 万元、26,018.54 万元。

#### (六) 测算融资本息

本次评价的九龙坡区跳蹬河综合整治 (二期) 项目 2018 年发行 5 年期土地储备专项债券 6.00 亿元, 利率 3.83%; 2019 年发行 10 年期专项债券 1.5 亿元, 利率 3.36%; 本次拟融资金额 1.70 亿元, 期限 5 年, 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。每期期末支付利息, 第 5 期期末偿还本金。融资利息合计 1.9284 亿元, 本息合计 11.1284 亿元。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 金额	本期融资金 额	本期偿还本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息总额
2018 年		60,000.00		60,000.00	3.83%	
2019 年	60,000.00	15,000.00		75,000.00	3.83%、3.36%	2,298.00
2020 年	75,000.00	17,000.00		92,000.00	3.83%、3.36%、3.24%	2,802.00
2021 年 -2022 年	92,000.00			92,000.00	3.83%、3.36%、3.24%	6,705.60
2023 年	92,000.00		60,000.00	32,000.00	3.83%、3.36%、3.24%	3,352.80
2024 年	32,000.00			32,000.00	3.36%、3.24%	1,054.80
2025 年	32,000.00		17,000.00	15,000.00	3.36%、3.24%	1,054.80
2026 年 -2028 年	15,000.00			15,000.00	3.36%	1,512.00
2029 年	15,000.00		15,000.00		3.36%	504.00
合计		92,000.00	92,000.00			19,284.00

注: 2018 年融资 60,000.00 万元 5 年期利息共计 11,490.00 万元, 2019 年融资 15,000.00 万元 10 年期利息共计 5,040.00 万元, 本次拟融资 17,000.00 万元 5 年期利息共计 2,754.00 万元。

### (七) 测算项目收益覆盖融资本息倍数

以项目运营收益 (运营收入增速 2%、运营成本增速 5%)、项目所在土地出让净收益 (土地价格增速 6%)、项目所在储备地出让收入 (土地价格增速 6%) 的 100%、90%、80% 情况下, 分别测算项目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%	
跳蹬河综合整治(二期)项目	32,000.00	39,794.00	1.57	1.50	1.43	其他专项债券 合计融资本息 覆盖倍数
		22,778.00	1.22	1.18	1.14	本次拟发行其 他专项债券融 资本息覆盖倍 数
	60,000.00	71,490.00	2.71	2.61	2.52	土地储备专项 债已融资本息 覆盖倍数
合计	92,000.00	111,284.00	2.31	2.21	2.13	全部融资本息 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

本期拟发行其他政府专项债券(土地储备专项债券除外)存续期内的债券本息合计为 22,778.00 万元,该期间运营收益合计为 3,063.00 万元,土地净收益合计为 24,642.37 万元,可用于覆盖债券本息的合计净收益为 27,705.37 万元。在运营收入设定增速(2%)、运营成本设定增速(5%)及土地价格增速(6%)的 100%、90%、80%情况下,测算出项目合计净收益分别为 27,705.37 万元、26,851.73 万元、26,018.54 万元。上述合计净收益用于覆盖本期拟发行债券的融资本息。

综上所述,经上述测算,在渝隆集团提供的相关资料、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,在运营收入设定增速(2%)、运营成本设定增速(5%)及土地价格增速(6%)的 100%、90%、80%情况下,总体项目合计收益对融资本息覆盖倍数分别为 2.31、2.21、2.13(其中:2019 年已发行及本期拟发行 3.2 亿元其他专项债券覆盖倍数分别为 1.57、1.50、1.43;本次拟发行 1.7 亿元其他专项债券覆盖倍数分别为 1.22、1.18、1.14),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。





#### (八) 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；土地出让成本主要参考了渝隆集团提供的周边地块数据，不排除土地出让前可能增减而影响预测结论。



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

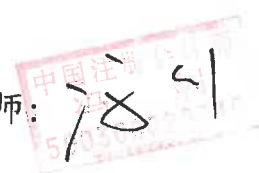
重庆康华会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师: 晏斯雨  
(签名并盖章)



中国注册会计师: 江小  
(签名并盖章)



中国 \* 重庆

二〇二〇年一月二十日



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) 由于有地块尚缺乏规划，可出让净面积（占征收面积比率）、容积率参照历史经验及重庆市规划管理技术规定确定，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，项目运营收入扣除付现成本（不考虑项目投入折旧）后的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。

## 二、九龙坡区跳蹬河综合整治（二期）项目基本情况

### （一）项目实施主体

单位名称：重庆渝隆资产经营（集团）有限公司

住所：重庆市九龙坡区华龙大道4号8栋25号

公司类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：刘祖金

开办资金：531093.40万元



宗旨与业务范围：在区政府授权范围内运用国有资产进行投资、控股、参股、合资、租赁、承包、转让、兼并等资产运营活动；区政府授权的国有资产投资、融资与资产管理（应经审批的未获审批前不得经营；）城市基础设施建设及社会事业投资与管理；在政府授权范围内从事土地储备、土地整治与经营管理；园区基础设施建设和投资、经营管理。（以上项目法律、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）

## （二）项目概况

根据重庆市九龙坡区发展和改革委员会《关于跳蹬河综合整治（二期）项目立项的批复》（九龙坡发改委投[2018]315号）及《关于跳蹬河综合整治（二期）项目可行性研究报告的批复》（九龙坡发改委投[2018]326号），跳蹬河综合整治（二期）项目包括：跳蹬河干流及支流护岸整治 5.7 公里，新建截污管 11.2 公里，新建支流缺失二、三级管网 14 公里，人和场支流雨污分流改造，流域内各支流清淤约 3 万立方米，华岩水库水质保障 1 项，初期雨水控制及污水处理设施 2 处，沿河监控及在线监测系统 1 项，河底生态修复约 3 万平方米，以及对跳蹬河综合治理一、二期的管护等相关工作。

项目投资约 129,692.81 万元，其中建安工费费用 55,040.79 万元，工程建设其他费用 62,688.47 万元（主要系储备地块出让成本），运行维护费 4,039.72 万元，建设期贷款利息 5,002.37 万元，预备费 2,921.46 万元。

资金来源为：发行债券 92,000.00 万元（其中：2018 年已发行土地储备专项债券 60,000.00 万元，2019 年已发行其他专项债券 15,000.00 万元，本期拟发行其他专项债券 17,000.00 万元）；其他资金来源 37,692.81 万元。

## （三）项目收益来源



1、项目运营收益：根据中机中联工程有限公司编制的《跳磴河（九龙坡区段）综合整治项目（二期）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，即广告收益，该收益可用于覆盖本次发行债券本息。

2、项目地块的出让净收益：本项目收益来源之二为项目地块的出让净收益，含位于九龙坡区华岩镇共和村 G10-2-1/04 地块、G10-2-2/04 部分地块及九龙坡区华岩镇幸福村五社 K30-1-3/03 部分地块（其中幸福村五社 K30-1-3/03 部分地块系本次新增计入本项目地块，计划 2025 年出让）的出让净收益，该收益可用于覆盖本次发行债券本息。

3、储备地出让收入：本项目所在储备地块出让收入（中梁山组团 J02-17/02、J02-18/02、J03-03/01、J08-01/02 号地块经渝府地[2014]1407 号文同意由重庆市九龙坡区土地储备整治中心进行收储），该收入可用于覆盖 2018 年已发行土地储备专项债券本息。

### 三、项目收益对融资本息覆盖倍数测算

#### （一）项目运营收益

##### 1、运营收入

根据《可行性研究报告》，跳磴河综合整治（二期）项目实施期限为 2018 度-2019 年度，自 2020 年起建成开始运营，运营期自 2020 年至 2034 年。运营收入主要为灯箱、广告牌的广告收入，预测出租数量为 328 个，广告位出租单价预计为 2500 元/个.月，第二年开始每年的出租单价考虑 2% 的上涨率，2019 年已发行及本次拟发行债券存续期（2020 年-2029 年）运营收入合计为 10,758.00 万元（含税）。

详见下表：



名称	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
广告收入(万元)	983.00	1,002.00	1,022.00	1,043.00	1,063.00	1,085.00	1,106.00	1,129.00	1,151.00	1,174.00	10,758.00
出租数量	328	328	328	328	328	328	328	328	328	328	---
单价(元/个·月)	2,500.00	2,550.00	2,601.00	2,653.00	2,706.00	2,760.00	2,815.00	2,872.00	2,929.00	2,988.00	---

在出租单价上涨率 2% 的 100%、90%、80% 的情况下, 2020 年至 2029 年运营收入分别为 10,758.00 万元、10,665.68 万元、10,568.82 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%
广告收入	10,758.00	10,665.68	10,568.82

其中本期拟发行债券存续期间(2020 年-2024 年)的运营收入在增速的 100%、90%、80% 情况下分别为 5,113.00 万元、5,095.15 万元、5,074.82 万元。

## 2、运营付现成本

根据《可行性研究报告》, 运营付现成本按照年 5% 的上涨率增长, 2020 年-2029 年经营成本共计 565.00 万元, 税金及附加共计 3,791.00 万元。详见下表:

金额单位: 万元

名称	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
广告经营成本	45.00	47.00	50.00	52.00	55.00	57.00	60.00	63.00	66.00	70.00	565.00
流转税及附加	346.00	353.00	360.00	367.00	375.00	382.00	390.00	398.00	406.00	414.00	3,791.00
其中: 增值税	309.00	315.00	322.00	328.00	335.00	341.00	348.00	355.00	362.00	371.00	3,386.00
城市维护建设费	22.00	22.00	23.00	23.00	23.00	24.00	24.00	25.00	25.00	26.00	237.00
教育费附加	9.00	9.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	101.00
地方教育费附加	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	67.00

按照在运营付现成本上涨率 5% 及出租单价上涨率 2% 的 100%、90%、80%





的情况下, 2020年至2029年运营付现成本(经营成本和税金及附加)分别为4,356.00万元、4,307.12万元、4,260.32万元。

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%
经营成本	565.00	552.97	540.27
税金及附加	3,791.00	3,754.15	3,720.05
合计	4,356.00	4,307.12	4,260.32

其中本期拟发行债券存续期间(2020年-2024年)的运营付现成本在增速的100%、90%、80%情况下分别为2,050.00万元、2,039.59万元、2,029.99万元。

### 3、项目运营收益

以《可行性研究报告》运营收入增速2%、付现成本增速5%的100%、90%、80%，测算出项目在债券存续期的运营收益。

金额单位: 万元

名称	项目运营收益		
	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
跳蹬河综合整治(二期)项目	6,402.00	6,358.56	6,308.49
合计	6,402.00	6,358.56	6,308.49

其中本期拟发行债券存续期间(2020年-2024年)的运营收益在增速的100%、90%、80%情况下分别为3,063.00万元、3,055.56万元、3,044.83万元。

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

### (二)项目所在地块出让净收益



项目所在九龙坡区华岩镇共和村 G10-2-1/04 地块及 G10-2-2/04 部分地块,根据《重庆市中梁山组团 G 标准分区控制性详细规划图》,G10-2-1/04 地块为住商混合用地,土地面积约 11475.58 平方米, G10-2-2/04 部分地块为住商混合用地,土地面积约 3852.63 平方米。根据重庆渝隆资产经营(集团)有限公司(以下简称“渝隆集团”)提供的《关于九龙坡区跳蹬河综合整治(二期)项目共和村地块的情况说明》(以下简称《共和村地块情况说明》),地块容积率约为 2,土地亩均成本为 110 万元,预计 2029 年全部出让。

项目所在九龙坡区华岩镇幸福村五社 K30-1-3/03 部分地块,根据《重庆市大渡口组团 K0 标准分区控制性详细规划图》, K30-1-3/03 部分地块为居住用地,土地面积约 13816 平方米,根据渝隆集团提供的《关于九龙坡区跳蹬河综合整治(二期)项目华岩镇幸福村五社地块的情况说明》(以下简称《幸福村地块情况说明》),地块容积率约为 2,土地亩均成本为 25.7 万元,预计 2025 年全部出让。

## 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

近两年九龙坡区华岩镇共和村周边类似地块有 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 (平方米)	中标总地价 (万元)	楼面地价 (元/平方米)	出让日期	用途
1	G19-1-4/08、G18-8-1/05 号宗地	50,035.00	2.00	100,070.00	85,500.00	8,544.02	2019 年 5 月 17 日	二类居 住用地
2	G34-2/04、G30-2/06、 G35-1-3/06 号宗地	61,771.00	2.00	123,542.00	56,816.00	4,598.92	2018 年 12 月 12 日	二类居 住用地
3	J13-13/04 号宗地	11,814.00	3.00	35,442.00	14,832.00	4,184.87	2018 年 9 月 7 日	公共交 通场站 用地、二 类居住 用地、商 业商务 用地
4	N21-1/06、NF1-2-1/06 号 宗地	43,673.00	2.22	97,007.00	98,000.00	10,102.36	2018 年 9 月 3 日	二类居 住用地



注：对上述土地成交不做修正。

## (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 4 宗土地出让区域 2019 年出让价格为 6,447.24 元/平方米，具体如下：

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	G19-1-4/08、G18-8-1/05 号宗地	8,544.02	0.35	6,447.24
2	G34-2/04、G30-2/06、 G35-1-3/06 号宗地	4,598.92	0.35	
3	J13-13/04 号宗地	4,184.87	0.20	
4	N21-1/06、NF1-2-1/06 号宗地	10,102.36	0.10	
合计			1.00	

注：G19-1-4/08、G18-8-1/05 号宗地及 G34-2/04、G30-2/06、G35-1-3/06 号宗地均位于中梁山组团 G 分区，且均为居住用地，故附予 0.35 的权重；J13-13/04 号宗地及 N21-1/06、NF1-2-1/06 号宗地分别位于中梁山组团 J 分区、九龙坡区大杨石组团 N 分区，故设定相对较低的权重。

## (3) 土地出让计划

根据渝隆集团提供的《共和村地块情况说明》及《幸福村地块情况说明》，G10-2-1/04 地块为住商混合用地，土地面积约 11475.58 平方米，G10-2-2/04 部分地块为住商混合用地，土地面积约 3852.63 平方米，K30-1-3/03 部分地块为居住用地，土地面积约 13816 平方米。地块容积率约为 2（渝隆集团与九龙坡区规划自然资源局核对确认，若最终出让时容积率发生变化应以实际为准），三地块可出让建筑面积共 5.8288 万平方米，预计 2025 年出让 K30-1-3/03 地块，2029 年出让 G10-2-1/04 地块及 G10-2-2/04 部分地块。

## (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%，根据上述近期土地市场及项目周边土地价格结合土地价格增长率（暂按重庆市 2018 年 GDP 增长率 6%），预计各年度出让价格如下：

金额单位：元/平方米

名称	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
住商用地	6,447.24	6,834.07	7,244.12	7,678.76	8,139.49	8,627.86	9,145.53	9,694.26	10,275.92	10,892.47	11,546.02

## ②土地出让收入预测

以预测土地出让价格乘以出让面积，得到项目所在周边地块的出让收入。

金额单位：万元

名称	2019 年-2024 年	2025 年	2026 年-2028 年	2029 年	合计
住商用地		25,270.93		35,395.48	60,666.41

（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%，根据上述近期土地市场及项目周边土地价格结合土地价格增长率（暂按重庆市 2018 年 GDP 增长率 6%），预计各年度出让价格如下：

金额单位：元/平方米

名称	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
住商用地	6,447.24	6,795.39	7,162.34	7,549.11	7,956.76	8,386.42	8,839.29	9,316.61	9,819.71	10,349.97	10,908.87

## ②土地出让收入预测

以预测土地出让价格乘以出让面积，得到项目所在周边地块的出让收入。

金额单位：万元

名称	2019 年-2024 年	2025 年	2026 年-2028 年	2029 年	合计
住商用地		24,424.73		33,442.23	57,866.96

（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%，根据上述近期土地市场及项目周边土地价格结合土地价格增长率（暂按重庆市 2018 年 GDP 增长率 6%），预计各年度出让价格如下：

金额单位：元/平方米

名称	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
住商用地	6,447.24	6,756.71	7,081.03	7,420.92	7,777.12	8,150.42	8,541.64	8,951.64	9,381.32	9,831.62	10,303.54

### ②土地出让收入预测

以预测土地出让价格乘以出让面积，得到项目所在周边地块的出让收入。

金额单位：万元

名称	2019 年-2024 年	2025 年	2026 年-2028 年	2029 年	合计
住商用地		23,602.27		31,586.53	55,188.80

## 2、土地出让成本

根据渝隆集团提供的《共和村地块情况说明》及《华岩镇幸福五社部分土地成本情况说明》，共和村地块土地亩均成本为 110 万元（参考 2018 年底跳蹬河综合整治二期项目华岩镇石龙村 5 社和中梁山街道共和村 4、5、7 社约 116 亩集体土地亩均补偿费用），共和村 G10-2-1/04 地块及 G10-2-2/04 部分地块毛地面积约 36 亩，两地块总成本为 3,960.00 万元；幸福村地块土地成本为 25.7 万元/亩（参考《幸福二社美每家（美每家金建路项目）地块征地资金使用情况审核报告》审核的亩均成本），K30-1-3/03 地块毛地面积约 24.46 亩，则幸福村地块总成本 628.56 万元。综上，3 地块总成本为 4,588.56 万元。

## 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

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%
跳蹬河综合整治（二期）项目	56,077.85	53,278.40	50,600.24
合计	56,077.85	53,278.40	50,600.24

其中 2025 年拟出让的 K30-1-3/03 地块在价格增速的 100%、90%、80% 情况下，出让净收益分别为 24,642.37 万元、23,796.17 万元、22,973.71 万元。

### （三）储备地块出让收入

跳蹬河综合整治（二期）项目 2018 年已使用土地储备专项债券融资 60,000.00 万元，相关融资本息由项目位于中梁山组团 J02-17/02、J02-18/02、J03-03/01、J08-01/02 号储备地块出让收入覆盖，九龙坡区跳蹬河综合整治（二期）项目储备地块出让收入按土地出让价格增速（6%）的 100%、90%、80% 测算为：

金额单位：万元

名称	土地出让收入		
	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
跳蹬河综合整治二期工程储备地块	194,085.84	186,810.00	180,343.50

注：该数据来源于《2018 年重庆市区县级土地储备专项债券（一期）—重庆市政府专项债券（五期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（重康会综报字（2018）第 280 号）。

### （四）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（运营收入增速 2%、运营成本增速 5%）、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			备注
	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%	
运营收益	6,402.00	6,358.56	6,308.49	用于覆盖前次及本次其他专项债融资本息
土地出让收益	56,077.85	53,278.40	50,600.24	用于覆盖前次及本次其他专项债融资本息
储备地块出让收入	194,085.84	186,810.00	180,343.50	用于覆盖土地储备专项债券融资本息
合计	256,565.69	246,446.96	237,252.23	

其中可用于覆盖本次拟发行债券的合计净收益在增速为 100%、90%、80% 的情况下分别为 27,705.37 万元、26,851.73 万元、26,018.54 万元。

#### (五) 项目融资本息情况

根据渝隆集团提供的《资金来源计划》，九龙坡区跳蹬河综合整治（二期）项目资金来源合计 129,692.81 万元，其中：融资资金 92,000.00 万元（其中：2018 年已发行土地储备专项债券 60,000.00 万元，2019 年已发行其他专项债券 15,000.00 万元，本期拟发行其他专项债券 17,000.00 万元）；其他资金来源 37,692.81 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
跳蹬河综合整治（二期）项目	129,692.81	37,692.81	92,000.00

注：暂未考虑后续可能融资的情况。

本次评价的九龙坡区跳蹬河综合整治（二期）项目 2018 年发行 5 年期土地储备专项债券 6.00 亿元，利率 3.83%；2019 年发行 10 年期专项债券 1.5 亿元，利率 3.36%；本次拟融资金额 1.70 亿元，期限 5 年，融资利率 3.24%（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），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	本期融资金额	本期偿还本金	期末本金 余额	应付利息总额
2018 年		60,000.00		60,000.00	
2019 年	60,000.00	15,000.00		75,000.00	2,298.00
2020 年	75,000.00	17,000.00		92,000.00	2,802.00
2021 年-2022 年	92,000.00			92,000.00	6,705.60
2023 年	92,000.00		60,000.00	32,000.00	3,352.80
2024 年	32,000.00			32,000.00	1,054.80
2025 年	32,000.00		17,000.00	15,000.00	1,054.80
2026 年-2028 年	15,000.00			15,000.00	1,512.00
2029 年	15,000.00		15,000.00		504.00
合计		92,000.00	92,000.00		19,284.00

2018 年融资 60,000.00 万元 5 年期利息共计 11,490.00 万元，2019 年融资 15,000.00 万元 10 年期利息共计 5,040.00 万元，本次拟融资 17,000.00 万元 5 年期利息共计 2,754.00 万元。

#### (六) 项目收益对融资本息覆盖倍数测算

本期拟发行其他政府专项债券（土地储备专项债券除外）存续期内的债券本息合计为 22,778.00 万元，该期间运营收益合计为 3,063.00 万元，土地净收益合计为 24,642.37 万元，可用于覆盖债券本息的合计净收益为 27,705.37 万元。在运营收入设定增速（2%）、运营成本设定增速（5%）及土地价格增速（6%）的 100%、90%、80% 情况下，测算出项目合计净收益分别为 27,705.37 万元、26,851.73 万元、26,018.54 万元。上述合计净收益用于覆盖本期拟发行债券的融资本息。

以项目运营收益（运营收入增速 2%、运营成本增速 5%）、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%	
跳蹬河综合整治(二期)项目	32,000.00	39,794.00	1.57	1.50	1.43	其他专项债券 合计融资本息 覆盖倍数
		22,778.00	1.22	1.18	1.14	本次拟发行其 他专项债券融 资本息覆盖倍 数
	60,000.00	71,490.00	2.71	2.61	2.52	土地储备专项 债已融资本息 覆盖倍数
合计	92,000.00	111,284.00	2.31	2.21	2.13	全部融资本息 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信息。扫一扫，即可查询。



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



登记机关

2019年10月22日

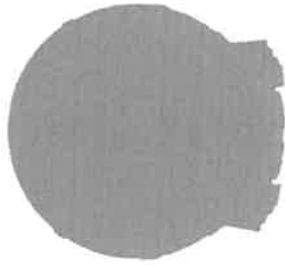
副本号：1-1

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

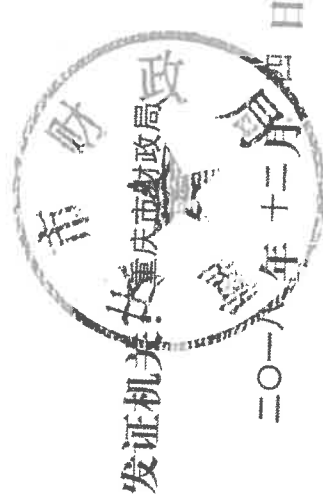
批准执业文号：渝财注〔1999〕88号

批准执业日期：1999-7-14

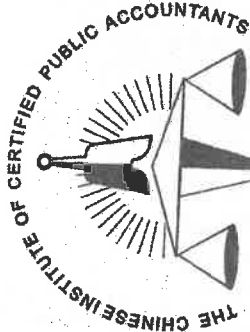
证书序号：0003282

## 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



中国注册会计师协会

姓名 密斯雨  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1992-03-21  
Date of birth  
工作单位 重庆康华会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 410223199203210028  
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:  
No. of Certificate

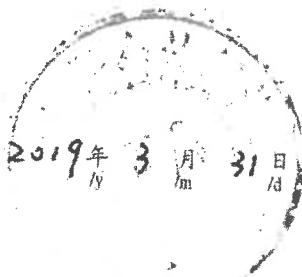
500300020004

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPA

重庆市注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2018 年 05 月 14 日





姓名	冯剑
Sex	男
Date of birth	1968年09月01日
Working unit	重庆康华会计师事务所
Identity card No.	510225680901369



### 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 /y /m /d

