

2020 年重庆市政府专项债券（一期）

——高新区

财务评估报告

报 告 书

重康会综报字（2020）第 23 号



重庆康华会计师事务所有限责任公司

二〇二〇年一月



2020 年重庆市政府专项债券（一期） ——高新区 财务评估报告

重康会综报字（2020）第 23 号

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。重庆西部国际涉农物流加工区建设发展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，本次评价的西部涉农园区品质提升项目，预期项目收入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）由于本次发行专项债券的项目为西部涉农园区品质提升项目，项目



依据为 2019 年 8 月《重庆高新区管委会关于同意申报 2019 年专项债券有关事宜的批复》，2016 年 12 月《重庆高新技术产业开发区管理委员会经济发展局关于西部涉农园区品质提升项目立项的批复》（渝高新经投[2016]135 号），2016 年 12 月《重庆高新技术产业开发区管理委员会经济发展局关于西部涉农园区品质提升项目可行性研究报告的批复》（渝高新经投[2016]140 号）。根据深圳市华伦投资咨询有限公司编制的园区品质提升项目可行性研究报告，2 个项目总投资 54,823.05 万元。

本项目偿债本息收益来源为：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》所预测租金收入、销售收入、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 2018 年（当参考的历史成交案例有 2019 年案例时，以 2019 年作为基准年）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）根据重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司所提供的《项目地块情况说明》及周边相关性质的土地容积率情况，确定项目所在地块的可出让建筑面积。

（6）以重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司确定的土地出让



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) 根据重庆高新区征地服务中心提供的《情况说明》及现场勘察情况，确定项目所在地块的土地均已完成拆迁工作，达到可出让状态，无新增出让成本。

(9) 根据重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司提供资金平衡方案，测算项目融资本息，融资本金包括前期已发行债券、本次拟发行债券及后期融资计划，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。

(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》，项目销售及租金收入在债券存续期内合计为 5,049.85 万元，扣除运营付现成本 263.49 万元、税金及附加 640.77 万元后，可用于偿还债券本息的资金来源为 4,145.59 万元。

以《可行性研究报告》运营收入设定商铺租金年增速 5%，车位租金 5 年增速 10%、付现成本设定与收入匹配计算金额的 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%
运营收入	5,049.85	4,544.87	4,039.88
运营成本	263.49	237.14	210.79
税金及附加	640.77	576.69	512.62



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	4,145.59	3,731.04	3,316.47

3、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预期土地出让收入，在项目运营收益（商铺租金年增速 5%，车位租金 5 年增速 10%、付现成本设定与收入匹配增速）、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	4,145.59	3,731.04	3,316.47
土地出让收益	39,898.73	38,557.15	37,260.56
合计	44,044.32	42,288.19	40,577.03

5、测算融资本息

西部涉农园区品质提升项目总投资 54,823.05 万元，计划发行债券 25,862.00 万元，其他资金 28,961.05 万元。2019 年期已拟发行债券融资金额 12,000.00 万元，本年拟发行债券融资 6,000.00 万元，2021 年拟发行债券融资 7,862.00 万元，期限 5 年。2019 年已发行债券融资按实际利率 3.47% 计算、本年按重庆市近期（2019 年 12 月 18 日-2019 年 12 月 24 日）5 年期国债利率五日均值上浮 25 个 BP，即年利率 3.24%，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：

金额单位：万元

年度	期初本金 金额	本期债券 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付利息 总额
2019 年		12,000.00		12,000.00	



年度	期初本金 金额	本期债券 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付利息 总额
2020 年	12,000.00	6,000.00		18,000.00	416.40
2021 年	18,000.00	7,862.00		25,862.00	610.80
2022 年	25,862.00	-		25,862.00	865.53
2023 年	25,862.00			25,862.00	865.53
2024 年	25,862.00		12,000.00	13,862.00	865.53
2025 年	13,862.00		6,000.00	7,862.00	449.13
2026 年	7,862.00		7,862.00	-	254.73
合计		25,862.00	25,862.00		4,327.65

本期发行债券 25,862.00 万元加上债券利息 4,327.65 万元后，债券本息合计为 30,189.65 万元。

6、测算项目收益覆盖融资本息倍数

以项目运营收益（商铺厂房租金年增速 5%，车位租金 5 年增速 10%、付现成本设定与收入匹配增速）、项目所在土地出让收益（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	债券本息总额	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%	
西部涉农园区品质提升项目	18,000.00	21,054.00	2.07	1.99	1.91	本期拟融资本息覆盖倍数
	25,862.00	30,189.65	1.46	1.40	1.34	本期及后期拟融资覆盖倍数

具体详见附件：项目收益对融资本息覆盖倍数测算说明

综上所述，经上述测算，在重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限



公司提供的相关资料、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，在运营收入成本设定增速（商铺厂房租金年增速 5%，车位租金 5 年增速 10%）、付现成本设定与收入匹配增速及土地价格增速（6%）的 100%、90%、80%情况下，西部涉农园区品质提升项目收益对本期拟融资覆盖倍数为 2.07、1.99、1.91，对本期及后期拟融资覆盖倍数为 1.46、1.40、1.34，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。

7、其他事项说明

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

（2）由于本次债券存续期间涉及未来 5 年，具有较大不确定性，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，不排除土地出让前可能增减而影响预测结论。



附件:

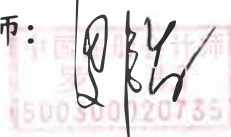
- 1、项目收益对融资本息覆盖倍数测算说明
- 2、重庆康华会计师事务所有限责任公司企业法人营业执照复印件
- 3、重庆康华会计师事务所有限责任公司执业证书复印件
- 4、注册会计师执业证书复印件

重庆康华会计师事务所有限责任公司

中国 * 重庆

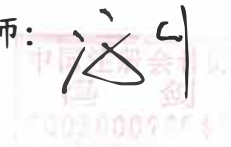
中国注册会计师:

(签名并盖章)



中国注册会计师:

(签名并盖章)



二〇二〇年一月十九日



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) 重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司提供的项目总投资（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控规范围红线内面积、参照历史容积率等，不考虑出让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及税费（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（包括前期发行额、本次发行额及以后期发行额）及利率（前期按已发行政府专项债券年利率 3.47%、本次及以后年度拟发行债券按重庆市近期（2019 年 12 月 18 日-2019 年 12 月 24 日）国债利率五日均值上浮 25 个 BP，5 年期债券年利率 3.24%测算利息）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，实现项目净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、项目基本情况

（一）项目实施主体

单位名称：重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司

住所：重庆市九龙坡区白市驿镇锦驿路 1 号

法定代表人：尹勇

开办资金：51,100 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，仓储服务，搬运装卸服务，销售建材、通用设备；金属制品加工，金属结构制造。（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

西部涉农园区品质提升项目为园区品质提升工程，主要包括农业科技园区安置房（五期）工程、牟家工业园配套道路工程北路、油专粮专公用出行通道工程、重庆西部国际涉农物流加工区机电城大道工程、重庆西部国际涉农物流加工区建材城大道工程、Aa23-1/03 地块一期（盒马鲜生项目）土地整治工程。

该项目于 2016 年 12 月 24 日取得重庆高新技术产业开发区管理委员会经济发展局同意立项的批复（渝高新经投[2016]135 号），于 2016 年 12 月 30 日取得重庆高新技术产业开发区管理委员会经济发展局同意可行性研究报告的批复（渝高新经投[2016]140 号）。

项目总投资 54,823.00 万元，其中工程费用 43,811.00 万元，工程建设其他费用 6,572.00 万元，基本预备费 2,519.00 万元，建设期贷款利息 1,921.00 万元。

资金来源为：发行债券 25,862.00 万元（其中：前期已发行专项债券 12,000.00 万元，本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，2021 年融资 7,862.00 万元）；其他资金来源 28,961.05 万元。

（三）项目收益来源

1、项目运营收益：根据深圳市华伦投资咨询有限公司重庆工程项目管理



分公司编制的《西部涉农园区品质提升项目可行性研究报告》，项目收益来源之一为项目运营收益，即安置房销售、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地块的出让净收益，即位于九龙坡高新区西部涉农园区内的z46-1/04（西永组团）地块（征地批文：渝府地[2013]129号）出让净收益，获取重庆高新区征地服务中心的情况说明及现场勘察后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

1、运营收入

根据《可行性研究报告》，西部涉农园区品质提升项目实施期限为2017年度-2022年度，其中可产生收益的分期项目于2021年起建成开始运营，运营期自2021年至2026年。运营收入主要为安置房销售收入、商铺停车位租赁收入，由于上述收益类型不尽相同，本次按收入来源类型分别测算收入情况。

地规划许可证（地字第50010721700032号）上建面减去商铺停车位面积后剩余面积40250平方米，拟以单价600元每平方米出让，并且于建成后当年（即2021年）按照建设用确定全部出让。

a. 安置房销售收入2,415.00万元

b. 商铺租赁收入1,973.15万元

按照总建筑面积40970平方米，出租价格100元/月·平方米，租金按年



5%增长。另外附加出租率作为限制条件，即前5年（从2021年起）出租率分别为（10%、30%、50%、80%、80%），第2026年后出租率稳定在90%。

c. 停车位租赁收入 661.70 万元

按照规划停车位 395 个，车位出租价格 400 元/月·个，租金按 5 年 10% 增长。另外附加出租率作为限制条件，即前 5 年（从 2021 年起）出租率分别为（10%、30%、50%、80%、80%），第 2026 年后出租率稳定在 90%。

上述 a-c 项运营收入在债券存续期合计为 5,049.85 万元。

因为 a 项属于单一年限内收入单列表格如下：

安置房销售收入	计算期数(预计 2021 年建成)
建筑面积(规划许可剔除商铺车位面积后)(m ²)	40,250.00
建面单价(元/m ²)	600.00
购房收入(万元)	2,415.00

b-c 项运营收入见下表：

商铺车位出租收入	计算期数(预计 2021 年建成)					
年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
商铺出租收入(万元)	49.16	154.87	271.02	455.30	478.07	564.73
数量(m ²)	4,097.00	4,097.00	4,097.00	4,097.00	4,097.00	4,097.00
单价(元/m ² /月)	100.00	105.00	110.25	115.76	121.55	127.63
出租率	10%	30%	50%	80%	80%	90%
停车位出租收入(万元)	18.96	56.88	94.80	151.68	151.68	187.70
数量(个)	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00
单价(元/个/月)	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	440.00
出租率	10%	30%	50%	80%	80%	90%
合计收入(万元)	2,483.12	211.75	365.82	606.98	629.75	752.43

本次拟发行债券存续期（2020 年-2026 年）运营收入合计为 5,049.85 万元。在租金按照上述情况增长的计算金额 100%、90%、80%的情况下，2020 年至 2026 年运营收入分别为 5,049.85 万元、4,544.87 万元、4,039.88 万元。

金额单位：万元

名称	项目运营收入		
	按计算金额的 100%	按计算金额的 90%	按计算金额的 80%
安置房销售收入	2,415.00	2,173.50	1,932.00
商铺租赁收入	1,973.15	1,775.84	1,578.52
停车位租赁收入	661.70	595.53	529.36
合计	5,049.85	4,544.87	4,039.88

2、运营付现成本

（1）根据《可行性研究报告》，商铺和停车位运营付现成本为维修及宣传费用，但根据现场查看情况，该商铺停车位位置周边已有中国西部农产品冷链物流中心及重庆贝迪颐园温泉度假酒店，车流量人流量已逐渐形成规模。为简化计算，运营付现成本按照商铺和停车位租赁收入的 10% 计算（安置房销售成本已计入建设总投资），2020 年-2026 年运营付现成本共计 263.49 万元。

商铺车位出租收入	计算期数(预计 2021 年建成)					
年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
合计收入(万元)	2,483.12	211.75	365.82	606.98	629.75	752.43
运营成本(万元)	6.81	21.18	36.58	60.70	62.98	75.24

（2）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、教育费及地方教育附加、房产税。根据相关政策，本项目商铺、停车位出租收入增值税税率为 11%，城市维护建设费税率为 7%，教育费及地方教育费附加税率为 5%，房产税税率为年租金收入的 12%。2020 年-2026 年税金

及附加共计 640.77 万元。

商铺车位出租收入	计算期数(预计 2021 年建成)					
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
合计收入(万元)	2,483.12	211.75	365.82	606.98	629.75	752.43
增值税 11%	7.49	23.29	40.24	66.77	69.27	82.77
城市维护建设附加 7%	0.52	1.63	2.82	4.67	4.85	5.79
教育费附加 5%	0.37	1.16	2.01	3.34	3.46	4.14
出租房产税 12%	8.17	25.41	43.90	72.84	75.57	90.29
增值税与附加合计	16.55	51.49	88.97	147.62	153.15	182.99

注：因安置房销售不存在增值情况，因此未计提安置房销售收入的增值税。

上述 2 项运营付现成本在债券存续期合计为 904.26 万元。

按照《可行性研究报告》测算成本的 100%、90%、80%的情况下，2020 年至 2026 年成本（运营付现成本和税金及附加）分别为 904.26 万元、813.83 万元、723.41 万元。

金额单位：万元

名称	项目付现成本		
	按计算金额的 100%	按计算金额的 90%	按计算金额的 80%
运营付现成本	263.49	237.14	210.79
税金及附加	640.77	576.69	512.62
合计	904.26	813.83	723.41

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-付现运营成本）。

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%
西部涉农园区品质提升项目	4,145.59	3,731.04	3,316.47
合计	4,145.59	3,731.04	3,316.47

（二）项目地块出让收益

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。

高新区西永组团 z46-1/04 地块已取得征地批文：渝府地[2013]129 号。

高新区西永组团 z46-1/04 地块位于高新区西部涉农园区内部，东至粮食集团，西至陶然居阳光餐厅，西至白彭公路白市驿中小学地块，南至麒川项目，总占地面积约 71.31 亩。

按照现行的重庆市九龙坡区土地利用总体规划和城乡总体规划（2006-2020 年），该地块土地规划用途为商住用地。可出让净用地面积 71.31 亩，容积率 2，可修建建筑面积 9.51 万平方米。预计 2024 年全部出让。

1、土地出让前期类似地块土地出让价格及修正情况

经查近期土地出让信息，九龙坡区西永组团周边类似居住用途地块具体成交情况如下：

序号	地块	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途	综合修正系数	修正后楼面价格 (元/平方米)
1	西永组团 Z 分区 Z45-1-1/06 号宗地		九龙坡	19,711.00	>1 并且 ≤ 1.4	27,595.00	8,437.00	3,057.44	2018/11/30	二类居住用地	1	3,057.44
2	中梁山组团 I 分区		九龙	51,016.00	>1 并且	91,413.00	26,121.00	2,857.47	2018/2/27	二类居住兼容	1	2,857.47



序号	地块	区	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/平 方米)	出让 日期	用途	综合修 正系数	修正后楼 面价格(元 /平方米)
	I07-02/04 号宗地		坡		≤ 1.79					商业商 务用地		

注：本期发债项目匹配地块位于西永组团，西永组团及其周边近 3 年内已成交的可参考居住用途地块仅 2 块。

2、土地出让价格（楼面地价或亩均单价）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，测算出九龙坡区西永组团周边类似居住用途地块出让区域 2019 年楼面地价为 2,957.45 元/平方米，具体如下表：

序号	地块	修正后楼面价格 (元/平方米)	计算单价 权重	预测综合楼面地价 (元/平方米)
1	西永组团 Z 分区 Z45-1-1/06 号宗地	3,057.44	0.50	2,957.45
2	中梁山组团 I 分区 I07-02/04 号宗地	2,857.47	0.50	
合计			1.00	

3、土地出让计划

根据重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司出让计划，本次发债项目地块拟在 2024 年完成全部出让。

地块	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	楼面面积合计(万平方米)
z46-1/04						9.51	9.51

注 1：根据规划控规范围红线内面积确认为预计出让地块面积

注 2：容积率参考附近地块并进行合理预估

注 3：预计出让地块面积，乘以容积率换算为可建设楼面面积，最终出让面积可能与日后勘界实测面积存在差异。

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：

金额单位：元/平方米

地块	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
z46-1/04	2,957.46	3,134.91	3,323.00	3,522.33	3,733.79	3,957.97	4,195.45

②土地出让收入预测

以预测土地出让价格乘以出让面积，得到地块的出让收入。

金额单位：万元

地块	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
z46-1/04		-	-	-	-	-	39,898.73	39,898.73

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：

金额单位：元/平方米

地块	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
z46-1/04	2,957.46	3,117.16	3,285.44	3,462.89	3,649.80	3,846.77	4,054.38

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。

金额单位：万元

地块	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
z46-1/04		-	-	-	-	-	38,557.15	38,557.15

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：

金额单位：元/平方米

地块	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
z46-1/04	2,957.46	3,099.42	3,248.18	3,404.04	3,567.29	3,738.53	3,918.04

②土地出让收入预测

以预测土地出让价格乘以出让面积，得到地块的土地出让收入。

金额单位：万元

地块	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
z46-1/04		-	-	-	-	-	37,260.56	37,260.56

7、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		
	按增速 6%的 100%	按增速 6%的 90%	按增速 6%的 80%
西部涉农园区品质提升项目	39,898.73	38,557.15	37,260.56
合计	39,898.73	38,557.15	37,260.56

（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	4,145.59	3,731.04	3,316.47
土地出让收益	39,898.73	38,557.15	37,260.56
合计	44,044.32	42,288.19	40,577.03



(四) 项目融资本息情况

西部涉农园区品质提升项目总投资 54,823.05 万元,计划融资 25,862.00 万元,其他资金 28,961.05 万元。2019 年期已拟融资金额 12,000.00 万元,本年拟融资 6,000.00 万元,2021 年拟融资 7,862.00 万元,期限 5 年。2019 年已融资按实际利率 3.47% 计算、本年按重庆市近期(2019 年 12 月 18 日-2019 年 12 月 24 日)国债利率五日均值上浮 25 个 BP,5 年期债券年利率 3.24%,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:

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
2019 年		12,000.00		12,000.00	
2020 年	12,000.00	6,000.00		18,000.00	416.40
2021 年	18,000.00	7,862.00		25,862.00	610.80
2022 年	25,862.00	-		25,862.00	865.53
2023 年	25,862.00			25,862.00	865.53
2024 年	25,862.00		12,000.00	13,862.00	865.53
2025 年	13,862.00		6,000.00	7,862.00	449.13
2026 年	7,862.00		7,862.00	-	254.73
合计		25,862.00	25,862.00		4,327.65

融资本金 25,862.00 万元加上融资利息 4,327.65 万元后,融资本息合计为 30,189.65 万元。

(五) 项目出让收入对融资本息覆盖倍数测算

以项目运营收益(运营收入与运营成本增速匹配)、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:



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%	
西部涉农园区品 质提升项目	18,000.00	21,054.00	2.07	1.99	1.91	本期拟融资本 息覆盖倍数
	25,862.00	30,189.65	1.46	1.40	1.34	本期及后期拟 融资覆盖倍数



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



登记机关

2019 年 10 月 22 日

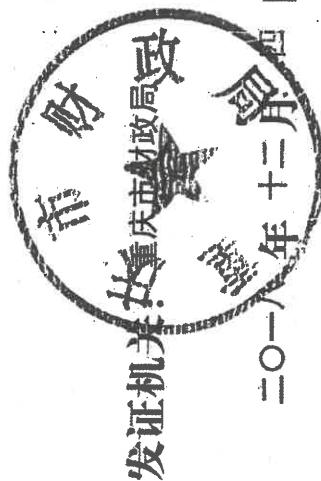
副本号：1-1

市场主体应当于每年 1月1日至 6月 30日通过

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



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



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

证书编号: 500300020735
批准注册协会: 重庆市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2000 年 11 月 21 日
Date of Issuance



姓名: 罗昭
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1975年11月14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: 510229751114963
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.



8

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.



9

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.



6

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.



7

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

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

证书编号：500300020046
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

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.



6

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.



7

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.



8

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.



9



CHONGQING KANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

重庆康华会计师事务所有限责任公司

地址:重庆市渝北区财富大道一号重庆财富
金融中心39层

邮编:401121

电话:023-63870921

传真:023-63870920

网址:<http://www.kh-cpas.com.cn>

电子邮件:kh@kh-cpas.com.cn

ADD:39F,Chongqing Fortune Financial Center
NO.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing
P.C. 401121

TEL:023-63870921

FAX:023-63870920

Web Site:<http://www.kh-cpas.com.cn>

E-Mail: kh@kh-cpas.com.cn