



2020 年重庆市政府专项债券（一期） ——江北区 财务评估报告

重康会综报字（2020）第 32 号

重庆市江北区财政局：

我们接受委托，对 2020 年重庆市政府专项债券（一期）——江北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。重庆市江北区财政局、重庆港城工业园区建设有限公司、重庆中鹏实业（集团）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，本次评价的港城园区 B 区 110kv 变电站迁改工程、海尔路水口立交工程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) 本次发行债券的港城园区 B 区 110kv 变电站迁改工程, 项目依据为江北区发展和改革委员会《关于港城园区 B 区 110KV 变电站迁改工程立项的批复》(江发改投[2017]116 号), 同意了该项目立项; 根据《关于港城园区 B 区 110KV 变电站迁改工程可行性研究报告的批复》(江发改投[2017]423 号), 同意了该项目可行性研究报告。项目收益为项目内港城园区 B 区 M10-1/06 地块的出让收益。

海尔路水口立交工程项目依据为江北区发展和改革委员会《关于海尔路水口立交工程立项有关问题的复函》(江发改投[2015]543 号) 同意该项目立项、《关于重新审批海尔路水口立交工程可行性研究报告的批复》(江发改投[2018]482 号), 同意了该项目可行性研究报告、《关于海尔路水口立交工程初步设计概算的批复》(江发改投[2018]548 号) 确定该项目的总投资为 73,954.02 万元, 同时根据江北区人民政府《关于江北区交通建设项目专题会议的纪要》(专题会议纪要[2019]191 号) 与 2019 年 12 月 19 日江北区《区政府第 87 次常务会议纪要》, 要求将水口立交项目涉及的黑石子农贸市场, 以土地整治的形式实施黑石子片区旧城改造, 整治资金纳入水口立交。项目收益为项目内黑石子片区旧城改造完成后形成的港城园区 D 区 I21-2 地块的出让收益。

(2) 根据港城园区 B 区 M10-1/06 地块、港城园区 D 区 I21-2 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(楼面地价)。

(3) 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%。



(4) 根据江北区规划和自然资源局出具的《建设用地规划条件函》(渝规江北条件函[2015]0010号)确定M10-1/06地块面积、用地性质及容积率;根据重庆中鹏实业(集团)有限公司提供的资料,确认I21-2地块面积、用地性质及容积率。

(5) 以重庆市港城工业园区建设有限公司、重庆中鹏实业(集团)有限公司确定的各年度土地出让计划,作为本项目收益测算的依据。

(6) 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。

(7) 根据重庆市江北区财政局提供的资金平衡方案,测算项目融资本息,融资本金包括本次及以后年度计划发行债券,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。

(8) 在土地价格增速按照6%增长率的100%、90%、80%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%,测算出项目在各年度的土地出让收入。

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%
港城园区B区110kv变电站迁改工程	12,573.34	12,290.49	12,012.64
海尔路水口立交工程	4,194.47	4,076.63	3,961.92

3、测算土地出让成本

港城园区B区M10-1/06地块目前已经整治完毕,根据重庆市港城工业园



区建设有限公司提供的《港城园区 B 区 2019 年 11 月土地开发成本表》，整治成本约为 59.97 万元/亩，M10-1/06 地块面积为 15462 平方米（约 23.19 亩），共计 1,390.70 万元。

海尔路水口立交工程 I21-2 地块整治成本已经列入项目成本，至土地出让时，无其他成本发生。

4、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%
港城园区 B 区 110kv 变电站迁改工程	11,182.64	10,899.79	10,621.94
海尔路水口立交工程	4,194.47	4,076.63	3,961.92

5、测算融资本息

（1）港城园区 B 区 110kv 变电站迁改工程

本次评价的港城园区 B 区 110kv 变电站迁改工程，本期拟融资金额 4,100.00 万元，期限为 5 年，假设融资利率 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。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	本期新增金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息总额
2020 年		4,100.00		4,100.00	3.24%	
2021 年	4,100.00			4,100.00	3.24%	132.84



2022 年	4,100.00			4,100.00	3.24%	132.84
2023 年	4,100.00			4,100.00	3.24%	132.84
2024 年	4,100.00			4,100.00	3.24%	132.84
2025 年	4,100.00		4,100.00	-	3.24%	132.84
合计	-	4,100.00	4,100.00	-		664.20

该项目融资本金 4,100.00 万元加上融资利息 664.20 万元后，融资本息合计为 4,764.20 万元。

(2) 海尔路水口立交工程

本次评价的海尔路水口立交工程，本期拟融资金额 2,900.00 万元，期限为 5 年，假设融资利率 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。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	本期新增金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息总额
2020 年		2,900.00		2,900.00	3.24%	
2021 年	2,900.00			2,900.00	3.24%	93.96
2022 年	2,900.00			2,900.00	3.24%	93.96
2023 年	2,900.00			2,900.00	3.24%	93.96
2024 年	2,900.00			2,900.00	3.24%	93.96
2025 年	2,900.00		2,900.00	-	3.24%	93.96
合计	-	2,900.00	2,900.00	-		469.80

该项目融资本金 2,900.00 万元加上融资利息 469.80 万元后，融资本息合计为 3,369.80 万元。

6、测算项目收益覆盖融资本息倍数



以本次设定的土地出让价格增速（6.00%）的100%、90%、80%，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		
			按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
港城园区B区110kv变电站迁改工程	4,100.00	4,764.20	2.35	2.29	2.23
海尔路水口立交工程	2,900.00	3,369.80	1.32	1.28	1.23

经上述测算，在重庆市江北区财政局等各项目业主单位提供的资料、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2个项目均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、《可行性研究报告》、未来出让计划等资料，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》、《可研补充说明》相关数据。



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) 土地出让面积根据重庆市规划局出具的《建设用地规划条件函》(渝规江北条件函[2015]0010 号)确定。

(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，本报告界定的项目运营收益为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，未考虑其他资金来源可能对预测运营收益的影响。

(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，本期发行债券接近期国债利率上浮 25 个 BP，5 年期年利率 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、项目基本情况

(一) 港城园区 B 区 110KV 变电站迁改工程

1、项目实施主体

单位名称：重庆市港城工业园区建设有限公司

住所：重庆市江北区港城南路 22 号

法定代表人：徐瑶

注册资本金：10,000.00 万元

经营范围：项目策划；土地整治；土地储备；工业基础设施与配套设施建设、管理与经营；物业管理；企业资产、产权、债权重组；机电设备、



五金、电器、建筑材料（不含危险化学品）销售；自律、行政法规禁止的不得经营；国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营的，未取得许可前不得经营。

2、项目概况

港城园区 B 区 110KV 变电站迁改工程主要分为：港城园区 B 区 110KV 变电站迁改与港城园区 B 区 M10-1/06 地块的整治。

根据江北区发展和改革委员会《关于港城园区 B 区 110KV 变电站迁改工程立项的批复》（江发改投[2017]116 号），同意了该项目的立项，根据《关于港城园区 B 区 110KV 变电站迁改工程可行性研究报告的批复》（江发改投[2017]423 号），同意了该项目的可行性研究，同时确定该项目总投资为 7,664.00 万元。

根据重庆市规划和自然资源局颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第市政 500105201900000 号），该建设工程符合城乡规划要求。

根据重庆市江北区环境保护局出具的《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》（渝（江北）环准[2017]036 号），批准了该项目在江北区港城工业园 B 区建设。

根据江北区住房和城乡建设委员会颁发的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：500105201908010102）经审查，该建筑工程符合施工条件，准予施工。

港城园区 B 区 M10-1/06 地块，根据重庆市港城工业园区建设有限公司提供的《土地开发成本表》，整治成本为 59.97 万元/亩，共计 1,390.70 万元。

3、项目投资计划

根据《关于港城园区 B 区 110KV 变电站迁改工程可行性研究报告的批



复》(江发改投[2017]423号),该项目总投资合计为7,664.00万元,资金来源为:发行债券4,100.00万元,其他资金来源3,564.00万元。

4、项目收益来源

该项目收益来源为M10-1/04地块的整治后的土地出让收益。

(二) 海尔路水口立交工程

1、项目业主

单位名称: 重庆市江北区交通局

机构地址: 重庆市江北区金港新区16号6楼

负责人: 谭成君

2、项目实施单位

单位名称: 重庆中鹏实业(集团)有限公司

住所: 重庆市江北区洋河路2号21层

法定代表人: 高峰

注册资本金: 50,000.00万元

经营范围: 普通货运。(按许可证核定事项和期限从事经营)。房地产综合开发、销售、租赁(凭城市建设综合开发资质证书经营);利用企业自有资金对外投资(不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务);园林绿化设计施工;从事建筑相关业务(凭资质证书执业);仓储服务(不含危险化学品);土地整治;受政府委托组织实施城市基础设施建设;承办经批准的文化艺术交流活动;科技咨询。

3、项目概况

根据江北区发展和改革委员会《关于海尔路水口立交工程立项有关问题的复函》(江发改投[2015]543号)同意该项目立项。

根据重庆市江北区交通委员会与重庆中鹏实业(集团)有限公司签订的《建设工程项目管理(全程管理)合同》,该项目由中鹏实业提供全过程



管理服务。

根据江北区发展和改革委员会《关于重新审批海尔路水口立交工程可行性研究报告的批复》（江发改投[2018]482号），同意了该项目的可行性研究。

根据江北区发展和改革委员会《关于海尔路水口立交工程初步设计概算的批复》（江发改投[2018]548号）确定该项目的总投资为 73,954.02 万元。

根据江北区国土资源管理局《关于江北区海尔路水口立交工程用地的预审意见》（江北国土发[2016]181号），同意该项目用地预审。

根据重庆市江北区环境保护局出具的《重庆市建设项目环境影响评价文件》（渝（江北）环准[2017]043号），从环境保护角度，批准该项目在江北区港城工业园 D 区建设。

根据江北区人民政府《关于江北区交通建设项目专题会议的纪要》（专题会议纪要[2019]191号）与 2019 年 12 月 19 日江北区《区政府第 87 次常务会议纪要》，要求将水口立交项目涉及的黑石子农贸市场，以土地整治的形式实施黑石子片区旧城改造，整治资金纳入水口立交。

4、项目投资计划

海尔路水口立交工程总投资为 73,954.02 万元，资金来源为：发行债券 2,900.00 万元，其他资金来源 71,054.02 万元。

5、项目收益来源

该项目收益来源为项目内港城工业园 D 区 I21-2 地块的整治后的土地出让收入。

三、项目收益对融资本息覆盖倍数测算

1、土地前期类似地块土地出让价格及修正情况



港城工业园区 B 区 M10-1/06 地块、港城工业园 D 区 I21-2 地块周边，近三年对 8 个地块进行了一次性出让，其具体成交情况如下：

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	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
1	M6-1 /05	港城园 区 B 区	33,777.50	2.45	82,754.88	137,625.00	2,929.14	2018/4/24	B1B2
2	M7-1 /05	港城园 区 B 区	19,192.00	1.80	34,545.60				B1B2
3	M8-2 /05	港城园 区 B 区	21,877.50	1.80	39,379.50				B1B2
4	M7-2 /05	港城园 区 B 区	19,532.10	1.80	35,157.78				B1B2
5	M8-3 /05	港城园 区 B 区	31,055.20	1.60	49,688.32				B1B2
6	M9-1 /05	港城园 区 B 区	15,317.80	1.60	24,508.48				B1B2
7	M11- 1/05	港城园 区 B 区	39,060.10	3.40	132,804.34				B1B2
8	M11- 2/05	港城园 区 B 区	26,299.62	2.70	71,008.97				B1B2

2、土地出让价格（楼面单价）预测

（1）港城园区 B 区 110KV 变电站迁改工程

因上述出让的港城园区 B 区 M6-1/05、M7-1/05、M8-2/05、M7-2/05、M8-3/05、M9-1/05、M11-1/05、M11-2/05 地块与项目地块港城园区 B 区 M10-1/06 相邻，且规划用途一致，故预测港城园区 B 区 M10-1/06 地块的基准楼面地价为 2,929.14 元/平方米。

（2）海尔路水口立交工程

因上述出让的港城园区 B 区 M6-1/05、M7-1/05、M8-2/05、M7-2/05、



M8-3/05、M9-1/05、M11-1/05、M11-2/05 地块与项目地块港城工业园 D 区 I21-2 地块，都位于港城工业园区，距离相隔较近，故预测港城工业园 D 区 I21-2 地块的基准楼面地价为 2,929.14 元/平方米。

3、土地出让计划

根据重庆市港城工业园区建设有限公司提供的出让计划，港城园区 B 区 M10-1/06 地块，预计在 2023 年度全部出让，地块具体信息如下：

地块名称	用地性质	土地面积（万平方米）	容积率	楼面面积（万平方米）	出让时间
M10-1/06	B1B2	1.5462	2.2	3.40	2023 年

根据重庆中鹏实业（集团）有限公司提供的出让计划，港城工业园 D 区 I21-2 地块，预计在 2024 年全部出让，地块具体信息如下：

地块名称	用地性质	土地面积（万平方米）	容积率	楼面面积（万平方米）	出让时间
I21-2	B1B2	0.3055	3.5	1.07	2024 年

4、以设定土地出让价格增速（6.00%）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(6.00%)的 100%,预测港城园区 B 区 M10-1/06 地块、港城工业园 D 区 I21-2 地块出让前土地各年度价格如下：

金额单位：元/平方米

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
单价	2,929.14	3,104.89	3,291.18	3,488.61	3,698.04	3,920.07

(2) 土地出让收入预测

以预测土地出让价格乘以出让面积，得到项目地块的出让收入。

金额单位：万元



名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
港城园区 B 区 110KV 变电站迁改工程 M10-1/06 地块	-	-	-	12,573.34	-	12,573.34
海尔路水口立交工程 I21-2 地块	-	-	-	-	4,194.47	4,194.47

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（6.00%）的 100%、90%、80%，测算港城园区 B 区 110KV 变电站迁改工程 M10-1/06 地块、海尔路水口立交工程 I21-2 地块的土地出让收入如下：

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%
港城园区 B 区 110KV 变电站迁改工程	12,573.34	12,290.49	12,012.64
海尔路水口立交工程	4,194.47	4,076.63	3,961.92

5、土地出让成本

港城园区 B 区 M10-1/06 地块目前已经整治完毕，根据重庆市港城工业园区建设有限公司提供的《港城园区 B 区 2019 年 11 月土地开发成本表》，整治成本约为 59.97 万元/亩，M10-1/06 地块面积为 15462 平方米（约 23.19 亩），共计 1,390.70 万元。

海尔路水口立交工程 I21-2 地块整治成本已经列入项目成本，至土地出让时，无其他成本发生。

6、土地出让净收益

根据土地出让收入，扣除土地出让成本，分别以本次设定的土地出让价格增速（6.00%）的 100%、90%、80%，测算港城园区 B 区 M10-1/06 地块、I21-2 地块土地出让净收益。



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%
港城园区 B 区 110KV 变电站迁改工程	11,182.64	10,899.79	10,621.94
海尔路水口立交工程	4,194.47	4,076.63	3,961.92

7、项目融资本息情况

(1) 港城园区 B 区 110KV 变电站迁改工程

根据港城工业园区建设有限公司提供的资料显示,港城园区 B 区 110KV 变电站迁改工程资金来源合计 7,664.00 万元,其中:融资本金 4,100.00 万元、其他资金来源 3,564.00 万元。详见下表:

金额单位：万元

项目	计划出让时间	项目本金投入		
		合计	其他资金	项目融资本金
港城园区 B 区 110KV 变电站迁改工程	2023 年	7,664.00	3,564.00	4,100.00

本期拟融资金额 4,100.00 万元,期限为 5 年,假设融资利率 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。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	本期新增金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息总额
2020 年		4,100.00		4,100.00	3.24%	
2021 年	4,100.00			4,100.00	3.24%	132.84



2022 年	4,100.00			4,100.00	3.24%	132.84
2023 年	4,100.00			4,100.00	3.24%	132.84
2024 年	4,100.00			4,100.00	3.24%	132.84
2025 年	4,100.00		4,100.00	-	3.24%	132.84
合计	-	4,100.00	4,100.00	-		664.20

该项目融资本金 4,100.00 万元加上融资利息 664.2 万元后，融资本息合计为 4,764.2 万元。

(2) 海尔路水口立交工程

海尔路水口立交工程总投资为 73,954.02 万元，资金来源为：发行债券 2,900.00 万元，其他资金来源 71,054.02 万元。

根据港城工业园区建设有限公司提供的资料显示，海尔路水口立交工程资金来源合计 73,954.02 万元，其中：融资本金 2,900.00 万元、其他资金来源 71,054.02 万元。详见下表：

金额单位：万元

项目	计划出让时间	项目本金投入		
		合计	其他资金	项目融资本金
港城园区 B 区 110KV 变电站迁改工程	2024 年	73,954.02	71,054.02	2,900.00

本次评价的海尔路水口立交工程，本期拟融资金额 2,900.00 万元，期限为 5 年，假设融资利率 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。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	本期新增金 额	本期偿还本 金	期末本金余 额	融资利 率	应付利息总额
----	------------	------------	------------	------------	----------	--------



2020 年		2,900.00		2,900.00	3.24%	
2021 年	2,900.00			2,900.00	3.24%	93.96
2022 年	2,900.00			2,900.00	3.24%	93.96
2023 年	2,900.00			2,900.00	3.24%	93.96
2024 年	2,900.00			2,900.00	3.24%	93.96
2025 年	2,900.00		2,900.00	-	3.24%	93.96
合计	-	2,900.00	2,900.00	-		469.80

该项目融资本金 2,900.00 万元加上融资利息 469.8 万元后，融资本息合计为 3,369.8 万元。

8、测算项目收益覆盖融资本息倍数

以本次设定的土地出让价格增速（6.00%）的 100%、90%、80%，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		
			按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
港城园区 B 区 110kv 变电站 迁改工程	4,100.00	4,764.20	2.35	2.29	2.23
海尔路水口立交工程	2,900.00	3,369.80	1.24	1.21	1.18



统一社会信用代码

91500103203294950Y

照 执 业 营

本
司

扫描记录信用信息，统一登记，信用描述“国家信用”，了解企业基本信息，公示企业登记码，监督企业信用。



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

冯剑
法定代表人

经营规范

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

主 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

2004年11月30日通过

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: 0003283

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》。

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

发证机关: 重庆市财政局

二〇〇一年十二月四日

中华人民共和国财政部制



万先进

男

1977年05月01日

重庆康华会计师事务所

510222197705010112

姓 名 Full name
性 别 Sex
出 生 日 期 Date of birth
工 作 单 位 Working unit
身 份 证 号 码 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.

500300020753

证书编号:
No. of Certificate

重庆市注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2002 年 1 月 28 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

