

重庆市政府专项债券  
城口县东部新区配套基础设施建设项目（一期）  
财务评估报告

---

# 报告书

康华综 B（2026）A158 号



重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年四月



# 重庆市政府专项债券

## 城口县东部新区配套基础设施建设项目（一期）

### 财务评估报告

康华综 B（2026）A158 号

重庆城兴城市建设开发（集团）有限公司：

我们接受委托，对重庆市政府专项债券——城口县东部新区配套基础设施建设项目（一期）项目债券资金收益与融资自求平衡进行评估咨询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》进行评估的。城口县财政局、重庆城兴城市建设开发（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相关假设中披露。

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，本次评估的城口县东部新区配套基础设施建设项目（一期）项目债券资金，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。

总体评估情况如下：

#### 一、主要评估方法

##### （一）项目依据及概况

根据城口县发展和改革委员会《关于城口县东部新区配套基础设施建设项目（一期）可行性研究报告的批复》（城发改委发〔2022〕490 号），项目总投资 138,642.69 万元。

##### （二）项目运营收益数据来源于《城口县东部新区配套基础设施建设项目（一期）可





行性研究报告》，主要收入来源为停车位收入、路边广告收入、充电桩收入、新城水厂供水收入和项目所在区域地块综合开发收益，按照《可行性研究报告》所预测的项目运营收入、运营付现成本的 100%、90%、80%的情况下，测算各年度可用于偿还发债本息的项目收益。

（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的成交价格。

（四）设定片区土地出让价格增速与重庆市 GDP 增速正相关。重庆市 2024 年 GDP 增速约为 6%，预计重庆 2025 年 GDP 增速为 6%以上，在国内经济以全方位扩大国内需求、以科技创新引领新质生产力发展、以改革开放增强发展内生动力的背景下，预计往后经济增长动力强劲，此次预测根据谨慎性原则在债券发行期间 2027 年以前年不考虑土地增速，2028 年至 2030 年每年增长 8%，2031 年至 2040 年每年增长 6%，2040 年以后每年增速 3%作为本次发行债券期间土地价格的年增长比率。

（五）根据项目业主单位提供的《项目土地分年度出让计划》，确定该项目可供出让地块的面积及时间。

（六）以项目业主单位确定的土地出让计划，作为本次测算的依据。

（七）根据《重庆市人民政府办公厅关于调整土地出让金计提农业土地开发资金比例的通知》（渝办发〔2006〕88 号）、《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法》（财综字 1996 年 1 号）等文件的规定，土地出让收入需计提农发资金、征收业务费、城乡统筹发展资金、国有土地收益基金、铁路征地补差资金、保障性住房建设资金等各项基金；根据中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》，“提高土地出让收入用于农业农村比例……按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到 10%以上计提。”故前述各项基金占土地出让收入比例应不低于 10%，本次测算按照土地出让收入的 80%扣除成本性支出后剩余收益用于偿还债务。

（八）按设定增速的 100%、95%、90%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，并考虑土地整治情况，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）根据重庆市财政局提供的资金平衡方案，测算项目融资本息，已发行融资按实际发行利率测算，本次及后期拟发行债券利率暂按年利率 2.50%测算。



(十) 在运营收益按照原计算金额的 100%、90%、80%的情况下, 及土地综合开发收益增速的 100%、95%、90%情况下, 分别测算项目收益对融资总额本息覆盖倍数。

## 二、项目可偿债收益

### (一) 测算项目运营收益

根据前述方法及原则, 测算项目在全额债券存续期内的运营收益情况如下:

金额单位: 万元

项目	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%
城口县东部新区配套基础设施建设项目(一期)	运营收入	146,586.72	131,928.05	117,269.38
	经营成本	55,591.42	50,032.28	44,473.14
	相关税费	1,938.07	1,744.26	1,550.45
	运营收益	89,057.23	80,151.51	71,245.79

### (二) 项目土地综合开发收益

#### 1、土地综合开发收入

根据《项目情况》, 本项目拟出让城口县东部新区 E01-01/01、E02-04/01、E03-03/01、E04-02/01、E04-04/01、E05-02/01、D02-07/01、D05-03/01、D06-03/01、B02-09/01、B06-04/01、B06-05/01、B05-03/01、B07-01/01、B07-03/01 地块用于覆盖债券本息。根据近五年周边类似土地出让案例, 以预测综合价格乘以出让建筑面积, 此次预测根据谨慎性原则在债券发行期间 2027 年以前年不考虑土地增速, 2028 年至 2030 年每年增长 8%, 2031 年至 2040 年每年增长 6%, 2040 年以后每年增速 3%作为本次发行债券期间土地价格的年增长率比率。另考虑计提 20%各项基金, 预测土地综合开发收入如下:

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 95%	按增速的 90%
城口县东部新区配套基础设施建设项目(一期)	195,525.33	186,398.18	177,674.96

#### 2、土地出让成本





根据业主提供的《土地出让计划》及《关于项目拟出让土地成本情况说明》，项目地块目前尚未完成整治，考虑土地容积率，预计土地整治成本为 50 万元/亩，在各地块出让当年完成整治。土地出让成本如下：

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 95%	按增速的 90%
城口县东部新区配套基础设施建设项目 (一期)	38,174.42	36,407.42	34,718.50

### 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的 100%、95%、90%，测算土地出让净收益（各年度土地出让收入-各项基金-土地出让成本），具体情况如下：

金额单位：万元

项目	土地出让净收益		
	按增速的 100%	按增速的 95%	按增速的 90%
土地出让收入	195,525.33	186,398.18	177,674.96
土地出让成本	38,174.42	36,407.42	34,718.50
土地出让净收益	157,350.91	149,990.77	142,956.46

### （三）项目整体收益

本次拟发行债券存续期内项目收益，在项目运营收益 100%、90%、80%情况下、土地综合开发收益增速 100%、95%、90%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		
	按计算金额的 100%/增速的 100%	按计算金额 90%/增速的 95%	按计算金额 80%/增速的 90%
运营收益	89,057.23	80,151.51	71,245.79
土地出让收益	157,350.91	149,990.77	142,956.46
合计	246,408.15	230,142.28	214,202.25

### 三、测算融资本息



城口县东部新区配套基础设施建设项目（一期）融资资金总共 110,000.00 万元。

2023 年已发行 45,600.00 万元，其中 2023 年重庆市政府专项债券（二期）已融资金额 23,000.00 万元，利率 3.21%，期限 15 年，每半年支付利息，第 15 年期期末偿还本金；2023 年重庆市政府专项债券（十期）已融资金额 4,000.00 万元，利率 3.08%，期限 15 年，每半年支付利息，第 15 年期期末偿还本金；2023 年重庆市政府专项债券（二十七期）已融资金额 12,000.00 万元，利率 3.06%，期限 30 年，每半年支付利息，第 30 年期期末偿还本金；2023 年重庆市政府专项债券（三十五期）已融资金额 6,600.00 万元，利率 3.10%，期限 15 年，每半年支付利息，第 15 年期期末偿还本金（原发行金额为 8,000.00 万元，调整本项目专项债券资金 1,400.00 万元至渝川陕毗邻地区物流园及电商公共服务中心建设项目）。

2024 年已发行 26,000.00 万元，其中 2024 年重庆市政府专项债券（二期）已融资金额 9,000.00 万元，利率 2.61%，期限 15 年，每半年支付利息，第 15 年期期末偿还本金；2024 年重庆市政府专项债券（十九期）已融资金额 5,000.00 万元，利率 2.20%，期限 15 年，每半年支付利息，第 15 年期期末偿还本金；2024 年 6 月调整批次中本项目共调增发行金额 12,000.00 万元，调增使用 2024 年重庆市政府专项债券（二期）城口县城市配电网项目融资金额 1,000.00 万元，巴山湖湿地公园旅游配套基础设施建设项目融资金额 3,000.00 万元，城口县亢家寨及亢谷旅游基础设施提升工程融资金额 8,000.00 万元，发行期限均为 15 年期，实际发行利率 2.61%，第 15 年期期末一次性偿还本金。

2026 年拟发行政府债券 38,400.00 万元，测算利率 2.50%，期限 15 年，第 15 年期期末一次性偿还本金。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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息总额	还本付息总额
2023 年	-	45,600.00	-	45,600.00	716.65	716.65
2024 年	45,600.00	26,000.00	-	71,600.00	2,036.40	2,036.40
2025 年	71,600.00	-	-	71,600.00	2,091.40	2,091.40
2026 年	71,600.00	38,400.00	-	110,000.00	2,571.40	2,571.40
2027 年	110,000.00	-	-	110,000.00	3,051.40	3,051.40
2028 年	110,000.00	-	-	110,000.00	3,051.40	3,051.40





年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息总额	还本付息总额
2029 年	110,000.00	-	-	110,000.00	3,051.40	3,051.40
2030 年	110,000.00	-	-	110,000.00	3,051.40	3,051.40
2031 年	110,000.00	-	-	110,000.00	3,051.40	3,051.40
2032 年	110,000.00	-	-	110,000.00	3,051.40	3,051.40
2033 年	110,000.00	-	-	110,000.00	3,051.40	3,051.40
2034 年	110,000.00	-	-	110,000.00	3,051.40	3,051.40
2035 年	110,000.00	-	-	110,000.00	3,051.40	3,051.40
2036 年	110,000.00	-	-	110,000.00	3,051.40	3,051.40
2037 年	110,000.00	-	-	110,000.00	3,051.40	3,051.40
2038 年	110,000.00	-	33,600.00	76,400.00	2,518.35	36,118.35
2039 年	76,400.00	-	26,000.00	50,400.00	1,382.20	27,382.20
2040 年	50,400.00	-	-	50,400.00	1,327.20	1,327.20
2041 年	50,400.00	-	38,400.00	12,000.00	847.20	39,247.20
2042 年	12,000.00	-	-	12,000.00	367.20	367.20
2043 年	12,000.00	-	-	12,000.00	367.20	367.20
2044 年	12,000.00	-	-	12,000.00	367.20	367.20
2045 年	12,000.00	-	-	12,000.00	367.20	367.20
2046 年	12,000.00	-	-	12,000.00	367.20	367.20
2047 年	12,000.00	-	-	12,000.00	367.20	367.20
2048 年	12,000.00	-	-	12,000.00	367.20	367.20
2049 年	12,000.00	-	-	12,000.00	367.20	367.20
2050 年	12,000.00	-	-	12,000.00	367.20	367.20
2051 年	12,000.00	-	-	12,000.00	367.20	367.20
2052 年	12,000.00	-	-	12,000.00	367.20	367.20
2053 年	12,000.00	-	12,000.00	-	183.60	12,183.60
合计		110,000.00	110,000.00		51,279.00	161,279.00

本项目融资本金 110,000.00 万元，融资利息 51,279.00 万元后，融资本息合计为 161,279.00 万元。

#### 四、测算项目收益覆盖融资本息倍数

Add: 39F, Chongqing Fortune Financial Center NO. 1 Caifu A. V. Yubei District Chongqing P. C. 401121 Fax: 023-63870920 Tel: 023-63870921  
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 传真: 023-63870920 电话: 023-63870921



以项目运营收益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		
			按计算金额的 100%/增速的 100%	按计算金额 90%/ 增速的 95%	按计算金额 80%/ 增速的 90%
城口县东部新区配套基础设施建设项目（一期）	110,000.00	161,279.00	1.53	1.43	1.33

具体详见附件：项目收益对融资本息覆盖倍数测算说明

经上述测算，在重庆城兴城市建设开发（集团）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，本次评估的项目，在项目运营收益的 100%、90%、80%以及增速 100%、95%、90%的比例增长时，项目收益对融资本息（含以前、本期、预计后期发行债券本息）覆盖倍数分别为 1.53、1.43、1.33，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。

## 五、其他事项说明

（一）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，并充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及各项目测算过程。

（二）由于本次债券存续期间涉及未来 28 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。

（三）本次评估依据了项目投资总额、融资总额、未来出让计划、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。

（四）本次评估是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础作出的咨询意见。项目运营收益主要依据了《可行性研究报告》相关数据；土地综合开发收益主要结合了土地历史成交案例，并以本次设定的土地出让价格增速的 100%、95%、90%，测算未来出让价格。

（五）若城口县东部新区配套基础设施建设项目（一期）未来实际运行情况与本报告存在一定程度偏差（包括但不限于投资总额变化、收益来源或金额变化等），请委托方重新合理预测并适时出具调整报告。若存在收益不足以偿还融资本息的情况，应及时采取调整融资计划、配置资源等有效措施。

（六）使用限制：报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。





(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(特殊普通合伙)营业执照复印件
- 3、重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)执业证书复印件
- 4、注册会计师执业证书复印件

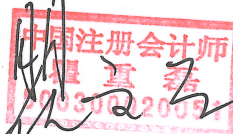
重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:  
(签名并盖章)



中国注册会计师:  
(签名并盖章)



二〇二六年四月二十日



附件一：

## 项目收益对融资本息覆盖倍数

测

算

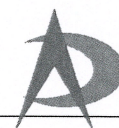
说

明

重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年四月





# 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) 设定片区土地出让价格增速与重庆市 GDP 增速正相关。重庆市 2024 年 GDP 增速约为 6%，预计重庆 2025 年 GDP 增速为 6% 以上，在国内经济以全方位扩大国内需求、以科技创新引领新质生产力发展、以改革开放增强发展内生动力的背景下，预计往后经济增长动力强劲，此次预测根据谨慎性原则在债券发行期间 2027 年以前年不考虑土地增速，2028 年至 2030 年每年增长 8%，2031 年至 2040 年每年增长 6%，2040 年以后每年增速 3% 作为本次发行债券期间土地价格的年增长比率。

(六) 土地出让价格在预测的正常范围内变动。

(七) 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。

(八) 根据项目业主单位提供的土地信息及中国土地市场网交易结果公告，确定项目所在地块的可出让建筑面积和单价。

(九) 根据《重庆市人民政府办公厅关于调整土地出让金计提农业土地开发资金比例的通知》（渝办发〔2006〕88 号）、《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法》（财综字 1996 年 1 号）等文件的规定，土地出让收入需计提农发资金、征收业务费、城乡统筹发展资金、国有土地收益基金、铁路征地补差资金、保障性住房建设资金等各项基金；根据中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》，“提高土地出让收入用于农业农村比例……按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到 10% 以上计



提。”故前述各项基金占土地出让收入比例应不低于 10%，本次测算按照土地出让收入的 80%扣除成本性支出后剩余收益用于偿还债务。

（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。”即在不利情况下可以暂停各项政策性计提，冲抵土地出让价格不利变化的影响。本次测算基于谨慎性原则，对土地出让收益按不低于 90%的敏感性分析测算。

（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（不考虑项目投入的折旧等非付现支出）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（包括已发行债券额、调整债券额及拟发行额）及利率，已发行债券及调整债券利率按照实际利率、拟发行债券利率按 2.50% 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、融资本息覆盖倍数情况

### （一）项目基本情况

#### 1、项目实施主体

单位名称：重庆城兴城市建设开发（集团）有限公司；

注册地址：重庆市城口县通渝路 2 号附 62 号；

公司类型：有限责任公司（国有控股）；

法定代表人：景光成；

注册资本：55065 万元；

经营范围：许可项目：建设工程施工；水力发电；自来水生产与供应；发电业务、输电业务、供（配）电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；测绘





服务；施工专业作业；建筑劳务分包；地质灾害治理工程设计；地质灾害治理工程施工；文物保护工程施工；建设工程质量检测；水利工程质量检测；房地产开发经营；住宅室内装饰装修；非煤矿山矿产资源开采；河道采砂；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；职业中介活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业总部管理；工程管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；住宅水电安装维护服务；市政设施管理；土地整治服务；建筑材料销售；建筑用金属配件销售；水泥制品销售；城市绿化管理；森林公园管理；园林绿化工程施工；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；固体废物治理；水土流失防治服务；污水处理及其再生利用；水污染治理；电动汽车充电基础设施运营；小微型客车租赁经营服务；国内货物运输代理；停车场服务；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## 2、项目概况

根据城口县发展和改革委员会《关于城口县东部新区配套基础设施建设项目（一期）可行性研究报告的批复》（城发改委发〔2022〕490号），该项目相关情况如下：

建设内容：新建新城自来水厂（3.2万t/d），包括取水工程、厂区工程、输配水管网、加压站及调节池等；新建夏栖沟支沟、大河沟治理工程，包括拦渣坝、土石方及挡土墙建设等；新建巴山大道及连接线2804.12米，其中巴山大道路线长度约2330.81m，道路宽度26m，连接支线长度约573.31m，道路宽度16m，配套建设综合管网工程、综合能源站、电力设施等。

项目建设期：建设工期为44个月，即2023年2月至2026年9月。

项目总投资：138,642.69万元，其中直接工程费用89,673.65万元，工程建设其他费用30,630.16万元（含征拆费），基本预备费12,030.38万元，建设期利息6,308.50万元。

## （二）项目运营收益

根据《可行性研究报告》，本项目运营收益来源于停车位收入、路边广告收入、充电桩收入、新城水厂供水收入，该项目收益能够覆盖债券本息。

### 1、运营收入



### (1) 停车位收入

本项目新建巴山大道及连接线 2804.12 米，为市政道路，通过两侧停车划线获取停车费。根据重庆市城市规划管理技术规定（2018 年版）以及《建设项目配建停车位标准细则（2012 年）》，本项目折合路内小车停车位约 1122 个，根据城口县停车收费标准暂按 15 元/日·个测算，运营期第一年至第五年停车率为 50%，之后每年按 60% 保持不变。假设单价每 3 年增长 6%。

### (2) 路边广告收入

本项目设置路边广告位为 16 个，运营后可提供各种广告宣传服务，参照类似项目，结合本项目实际，单价按 2000 元/个·月计算，运营期第一年至第五年出租率为 50%，之后每年按 60% 保持不变。假设单价每 3 年增长 6%。

### (3) 充电桩收入

本项目设置充电桩 350 个，充电功率为 120 千瓦，日供电时间为 8 小时，一年按 365 日计算，考虑充电成本后，收益按 0.35 元/千瓦时计算，运营期第一年充电桩使用率为 25%，按年增长 2% 计算。暂不考虑单价增长。

### (4) 新城水厂供水收入

根据城口县水价调价及居民阶梯用水方案等文件规定，城区居民用水实行阶梯水价，以年度作为计费周期，综合水价按现行 2.5 元/m<sup>3</sup> 执行。参考城口县当地水厂现状运营情况及规划发展情况，本项目新城水厂（设计规模 32000 吨/天）运营期第一年计算水量按设计水量 80%，第二年按 90%，第三年至以后按 95%。暂不考虑单价增长。

综上，债券存续期内，项目运营收入合计为 146,586.72 万元。具体情况如下：

金额单位：万元

项目	2027 年-2031 年	2032 年-2036 年	2037 年-2041 年	2042 年-2046 年	2047 年-2053 年	合计
车位收入	1,572.61	2,072.06	2,273.92	2,525.38	3,947.81	12,391.78
广告收入	98.30	129.53	142.15	157.85	246.76	774.59
充电桩收入	6,223.98	8,370.18	10,516.38	12,662.58	21,333.23	59,106.35
新城水厂供水收入	13,286.00	13,870.00	13,870.00	13,870.00	19,418.00	74,314.00
合计	21,180.89	24,441.77	26,802.45	29,215.81	44,945.80	146,586.72

## 2、运营成本

项目运营期间运营成本主要为外购原材料、工资及福利费、外购燃料及动力费、





运营维护及修理费、其他费用。

(1) 外购原材料

外购原材料为新城水厂自来水药剂费，原材料成本按供水收入的 12%测算。

(2) 外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费为自来水厂，电价根据《重庆市发展和改革委员会关于进一步降低一般工商业电价有关事项的通知》（渝发改价格〔2016〕657 号）计取，电度电价暂按 0.6578 元/度计算，假设年耗电量为 812.4 万度。

(3) 工资及福利费

主要为新城自来水厂工作人员及停车位管理人员。运营期按配备员工 30 人计算，其中管理人员 3 人，技术人员 7 人，一般工作人员 20 人，平均年工资分别按 8.4 万元、6.6 万元、5.4 万元估算，福利费按工资收入 14%计提。假设工资每 3 年增长 6%。

(4) 运营维护及修理费

运营维护及修理费按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）费用的 0.5%计算。

(5) 其他费用

其他费用包括其他管理费用和销售费用，按营业收入的 5%估算。

综上，债券存续期内，项目运营成本合计为 55,591.42 万元。具体情况如下：

金额单位：万元

项目	2027 年-2031 年	2032 年-2036 年	2037 年-2041 年	2042 年-2046 年	2047 年-2053 年	合计
外购原材料	1,594.32	1,664.40	1,664.40	1,664.40	2,330.16	8,917.68
外购燃料及动力	2,672.00	2,672.00	2,672.00	2,672.00	3,740.80	14,428.80
工资及福利费用	1,047.14	1,149.74	1,261.76	1,401.29	2,190.58	7,050.51
运营维护及修理费	3,308.35	3,308.35	3,308.35	3,308.35	4,631.69	17,865.09
其他费用	1,059.05	1,222.09	1,340.12	1,460.79	2,247.29	7,329.34
合计	9,680.86	10,016.58	10,246.63	10,506.83	15,140.52	55,591.42

3、相关税费

(1) 增值税：销项税增值税税率为 13%、9%、6%，进项税增值税税率为 13%、9%，同时充分考虑项目建设的增值税进项税（税率为 9%）对各期缴纳增值税的抵扣影响。

(2) 城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》及其《实施细则》，本项目收入的城市维护建设税为增值税税额的 5%。



(3) 教育费附加税：根据《关于教育费附加征收问题的紧急通知》，本项目的教育费附加为增值税税额的 3%。

(4) 地方教育附加税：根据《重庆市地方教育附加征收使用管理办法》的规定，本项目的地方教育附加费为增值税税额的 2%。

(5) 所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 512 号）和财税〔2011〕58 号文件规定，企业所得税税率为 25%。

综上所述，在债券存续期内该项目的相关税费为 1,938.07 万元。具体情况如下：

金额单位：万元

项目	2027 年-2031 年	2032 年-2036 年	2037 年-2041 年	2042 年-2046 年	2047 年-2053 年	合计
增值税	-	-	-	-	1,761.88	1,761.88
城市建设维护税	-	-	-	-	88.09	88.09
教育附加税	-	-	-	-	52.86	52.86
地方教育附加税	-	-	-	-	35.24	35.24
企业所得税	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	1,938.07	1,938.07

#### 4、项目运营收益

依据《可行性研究报告》计算基础（如：收入类别、数量等），对《可行性研究报告》中单价、税率等进行修正后，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（运营收入-运营付现成本-相关税费）的 100%、90%、80% 的情况下，测算出该类项目在各年度的运营收益。

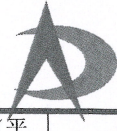
金额单位：万元

项目	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%
城口县东部新区配套基础设施建设项目（一期）	运营收入	146,586.72	131,928.05	117,269.38
	经营成本	55,591.42	50,032.28	44,473.14
	相关税费	1,938.07	1,744.26	1,550.45
	运营收益	89,057.23	80,151.51	71,245.79

#### （三）土地综合开发收益

本项目拟出让地块共 15 宗，出让收益还债券本息。信息见下表：





序号	用地性质	地块编号	容积率	用地区域	地块面积 (亩)	地块面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	出让时间
1	住商混合用地	E03-03/01	2.00	城口县东部新区	4.50	3,000.02	6,000.03	2027 年
2	住商混合用地	E02-04/01	2.00	城口县东部新区	12.00	8,000.04	16,000.08	2027 年
3	住商混合用地	B07-03/01	2.00	城口县东部新区	12.32	8,213.37	16,426.75	2029 年
4	住商混合用地	D06-03/01	1.50	城口县东部新区	19.02	12,680.06	19,020.10	2029 年
5	住商混合用地	B06-04/01	2.00	城口县东部新区	16.98	11,320.06	22,640.11	2036 年
6	住商混合用地	D02-07/01	1.50	城口县东部新区	25.62	17,080.09	25,620.13	2037 年
7	住商混合用地	D05-03/01	1.50	城口县东部新区	33.80	22,533.45	33,800.17	2037 年
8	住商混合用地	E04-02/01	2.00	城口县东部新区	26.40	17,600.09	35,200.18	2037 年
9	住商混合用地	B05-03/01	2.50	城口县东部新区	24.19	16,126.75	40,316.87	2037 年
10	住商混合用地	E04-04/01	2.00	城口县东部新区	31.65	21,100.11	42,200.21	2037 年
11	住商混合用地	E05-02/01	2.00	城口县东部新区	33.60	22,400.11	44,800.22	2037 年
12	住商混合用地	B07-01/01	2.50	城口县东部新区	28.54	19,026.76	47,566.90	2037 年
13	住商混合用地	B02-09/01	2.50	城口县东部新区	29.31	19,540.10	48,850.24	2037 年
14	住商混合用地	B06-05/01	2.50	城口县东部新区	36.69	24,460.12	61,150.31	2037 年
15	住商混合用地	E01-01/01	2.00	城口县东部新区	89.25	59,500.30	119,000.60	2037 年

#### 1、土地前期类似地块土地出让价格及修正情况

近五年项目地块周边类似地块有 5 宗，其具体成交情况如下：

序号	地块	位置	容积率	土地用途	土地面积 (平方米)	中标总价 (万元)	建筑面积 (平方米)	建筑面积单价 (元/平方米)	成交时间
1	葛城街道北环路开发项目	城口县葛城街道北环路	上限 5 下限 1	城镇住宅-普通商品住房用地	10,748.50	4,448.52	26,871.25	1,655.49	2021-02-01
2	B03-02/1、B05-02/1	城口县葛城街道北环路	上限 3.3 下限 1	城镇住宅-普通商品住房用地	26,925.56	11,640.00	44,427.17	2,620.02	2021-12-31
3	CK2023-11	城口县葛城街道土城社区	容积率 ≤4.4	商务金融用地	1,947.47	2,368.99	8,568.87	2,764.65	2023-12-8
4	CK2025-11	城口县葛城街道棉沙村	容积率 ≤3	商务金融用地	15,995.70	6,046.37	23,993.55	2,520.00	2025-12-3



5	CK2025-12	城口县咸宜镇青龙村	容积率 ≤1	商务金融用地	47,548.00	4,992.54	23,774.00	2,100.00	2025-12-3
---	-----------	-----------	-----------	--------	-----------	----------	-----------	----------	-----------

## 2、项目土地出让价格预测

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 2025 年建筑面积单价 2,332.03 元/平方米，根据谨慎性原则，商住用地按商业用地价格测算。具体如下：

序号	地块	综合修正系数	修正后平均建筑面积单价（元/平方米）	计算单价权重	预测平均单价（元/平方米）
1	葛城街道北环路开发项目	1.00	1,655.49	0.20	2,332.03
2	B03-02/1、B05-02/1	1.00	2,620.02	0.20	
3	CK2023-11	1.00	2,764.65	0.20	
4	CK2025-11	1.00	2,520.00	0.20	
5	CK2025-12	1.00	2,100.00	0.20	

## 3、土地出让收入

设定片区土地出让价格增速与重庆市 GDP 增速正相关。重庆市 2024 年 GDP 增速约为 6%，预计重庆 2025 年 GDP 增速为 6%以上，在国内经济以全方位扩大国内需求、以科技创新引领新质生产力发展、以改革开放增强发展内生动力的背景下，预计往后经济增长动力强劲，此次预测根据谨慎性原则在债券发行期间 2027 年以前年不考虑土地增速，2028 年至 2030 年每年增长 8%，2031 年至 2040 年每年增长 6%，2040 年以后每年增速 3%作为本次发行债券期间土地价格的年增长比率。

根据《重庆市人民政府办公厅关于调整土地出让金计提农业土地开发资金比例的通知》（渝办发〔2006〕88 号）、《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法》（财综字 1996 年 1 号）等文件的规定，土地出让收入需计提农发资金、征收业务费、城乡统筹发展资金、国有土地收益基金、铁路征地补差资金、保障性住房建设资金等各项基金；根据中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》，“提高土地出让收入用于农业农村比例.....按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到 10%以上计提。”故前述各项基金占土地出让收入比例应不低于 10%，本次测算按照土地出让收入的 80%扣除成本性支出后剩余收益用于偿还债务。偿还债务土地出让收入如下：





单位：万元

项目名称	土地出让收入		
	按增速的 100%	按增速的 95%	按增速的 90%
城口县东部新区配套基础设施建设项目 (一期)	195,525.33	186,398.18	177,674.96

#### 4、土地出让成本

根据业主提供的《土地出让计划》及《关于项目拟出让土地成本情况说明》，项目地块目前尚未完成整治，考虑土地容积率，预计土地整治成本为 50 万元/亩，在各地块出让当年完成整治。土地出让成本如下：

单位：万元

项目名称	土地出让成本		
	按增速的 100%	按增速的 95%	按增速的 90%
城口县东部新区配套基础设施建设项目 (一期)	38,174.42	36,407.42	34,718.50

#### (四) 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的 100%、95%、90%，测算土地出让净收益（各年度土地出让收入-各项基金-土地出让成本）：

单位：万元

项目	土地出让净收益		
	按增速的 100%	按增速的 95%	按增速的 90%
土地出让收入	195,525.33	186,398.18	177,674.96
土地出让成本	38,174.42	36,407.42	34,718.50
土地出让净收益	157,350.91	149,990.77	142,956.46

#### (五) 项目合计净收益

本次拟发行债券存续期内项目收益及预期土地出让收入，在项目运营收益的 100%、90%、80%，土地出让价格增速的 100%、95%、90%情况下，测算出项目合计净收益如下表：

单位：万元

收益来源	项目合计净收益		
	按计算金额的 100%/增速 的 100%	按计算金额 90%/增速的 95%	按计算金额 80%/增速的 90%



运营收益	89,057.23	80,151.51	71,245.79
土地出让收益	157,350.91	149,990.77	142,956.46
合计	246,408.15	230,142.28	214,202.25

#### (六) 项目融资本息情况

根据提供的资料显示，该项目资金来源合计 138,642.69 万元，发行政府专项债券 110,000.00 万元，其他资金来源 28,642.69 万元。详见下表：

金额单位：万元

项目	项目本金投入		
	合计	其他资金	项目融资本金
城口县东部新区配套基础设施建设项目（一期）	138,642.69	28,642.69	110,000.00

城口县东部新区配套基础设施建设项目（一期）融资资金总共 110,000.00 万元。

2023 年已发行 45,600.00 万元，其中 2023 年重庆市政府专项债券（二期）已融资金额 23,000.00 万元，利率 3.21%，期限 15 年，每半年支付利息，第 15 年期期末偿还本金；2023 年重庆市政府专项债券（十期）已融资金额 4,000.00 万元，利率 3.08%，期限 15 年，每半年支付利息，第 15 年期期末偿还本金；2023 年重庆市政府专项债券（二十七期）已融资金额 12,000.00 万元，利率 3.06%，期限 30 年，每半年支付利息，第 30 年期期末偿还本金；2023 年重庆市政府专项债券（三十五期）已融资金额 6,600.00 万元，利率 3.10%，期限 15 年，每半年支付利息，第 15 年期期末偿还本金（原发行金额为 8,000.00 万元，调整本项目专项债券资金 1,400.00 万元至渝川陕毗邻地区物流园及电商公共服务中心建设项目）。

2024 年已发行 26,000.00 万元，其中 2024 年重庆市政府专项债券（二期）已融资金额 9,000.00 万元，利率 2.61%，期限 15 年，每半年支付利息，第 15 年期期末偿还本金；2024 年重庆市政府专项债券（十九期）已融资金额 5,000.00 万元，利率 2.20%，期限 15 年，每半年支付利息，第 15 年期期末偿还本金；2024 年 6 月调整批次中本项目共调增发行金额 12,000.00 万元，调增使用 2024 年重庆市政府专项债券（二期）城口县城市配电网项目融资金额 1,000.00 万元，巴山湖湿地公园旅游配套基础设施建设项目融资金额 3,000.00 万元，城口县亢家寨及亢谷旅游基础设施提升工程融资金额 8,000.00 万元，发行期限均为 15 年期，实际发行利率 2.61%，第 15 年期期末一次性偿还本金。

2026 年拟发行政府债券 38,400.00 万元，测算利率 2.50%，期限 15 年，第 15 年期期





末一次性偿还本金。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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息总额	还本付息总额
2023 年	-	45,600.00	-	45,600.00	716.65	716.65
2024 年	45,600.00	26,000.00	-	71,600.00	2,036.40	2,036.40
2025 年	71,600.00	-	-	71,600.00	2,091.40	2,091.40
2026 年	71,600.00	38,400.00	-	110,000.00	2,571.40	2,571.40
2027 年	110,000.00	-	-	110,000.00	3,051.40	3,051.40
2028 年	110,000.00	-	-	110,000.00	3,051.40	3,051.40
2029 年	110,000.00	-	-	110,000.00	3,051.40	3,051.40
2030 年	110,000.00	-	-	110,000.00	3,051.40	3,051.40
2031 年	110,000.00	-	-	110,000.00	3,051.40	3,051.40
2032 年	110,000.00	-	-	110,000.00	3,051.40	3,051.40
2033 年	110,000.00	-	-	110,000.00	3,051.40	3,051.40
2034 年	110,000.00	-	-	110,000.00	3,051.40	3,051.40
2035 年	110,000.00	-	-	110,000.00	3,051.40	3,051.40
2036 年	110,000.00	-	-	110,000.00	3,051.40	3,051.40
2037 年	110,000.00	-	-	110,000.00	3,051.40	3,051.40
2038 年	110,000.00	-	33,600.00	76,400.00	2,518.35	36,118.35
2039 年	76,400.00	-	26,000.00	50,400.00	1,382.20	27,382.20
2040 年	50,400.00	-	-	50,400.00	1,327.20	1,327.20
2041 年	50,400.00	-	38,400.00	12,000.00	847.20	39,247.20
2042 年	12,000.00	-	-	12,000.00	367.20	367.20
2043 年	12,000.00	-	-	12,000.00	367.20	367.20
2044 年	12,000.00	-	-	12,000.00	367.20	367.20
2045 年	12,000.00	-	-	12,000.00	367.20	367.20
2046 年	12,000.00	-	-	12,000.00	367.20	367.20
2047 年	12,000.00	-	-	12,000.00	367.20	367.20
2048 年	12,000.00	-	-	12,000.00	367.20	367.20
2049 年	12,000.00	-	-	12,000.00	367.20	367.20
2050 年	12,000.00	-	-	12,000.00	367.20	367.20
2051 年	12,000.00	-	-	12,000.00	367.20	367.20



年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息总额	还本付息总额
2052 年	12,000.00	-	-	12,000.00	367.20	367.20
2053 年	12,000.00	-	12,000.00	-	183.60	12,183.60
合计		110,000.00	110,000.00		51,279.00	161,279.00

本项目融资本金 110,000.00 万元，融资利息 51,279.00 万元后，融资本息合计为 161,279.00 万元。

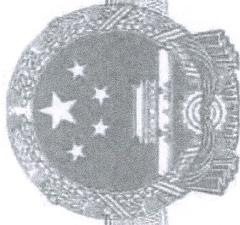
#### (七) 项目收益对融资本息覆盖倍数测算

以项目运营收益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		
			按计算金额的 100%/增速的 100%	按计算金额 90%/ 增速的 95%	按计算金额 80%/ 增速的 90%
城口县东部新区配套基础设施建设项目（一期）	110,000.00	161,279.00	1.53	1.43	1.33





统一社会信用代码

91500103MA614NHH0G

# 营业执照

(副本)

扫描二维码，  
了解更多登记、备案、许可信息。



名称 重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

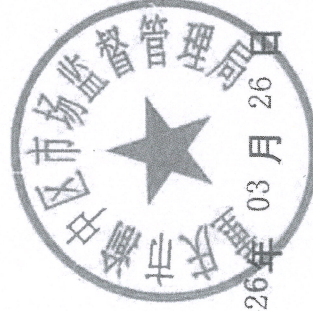
执行事务合伙人 罗韬、冯剑、蒙高原

经营范围 许可项目：从事会计师事务所业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；一般项目：税务服务；破产清算服务；企业管理咨询、企业管理咨询、社会经济咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出资额 肆仟叁佰陆拾肆万元整

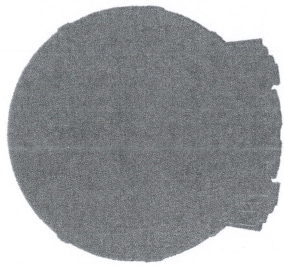
成立日期 2020年09月09日

主要经营场所 重庆市渝中区中山三路168号22层1.2.3区



登记机关

副本号：3-1



## 会计师事务所

# 执业证书

名称：重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：蒙高原

主任会计师：

经营场所：重庆市渝中区中山三路168号第22层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：53030002

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：0011770

## 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 季君洋  
Full name 季君洋  
性别 女  
Sex 女  
出生日期 1994-02-27  
Date of birth 1994-02-27  
工作单位 重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)  
Working unit 重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)  
身份证号码 500103199402270921  
Identity card No. 500103199402270921



### 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.



季君洋的年检二维码  
(注册编号: 500300020096)

证书编号:  
No. of Certificate

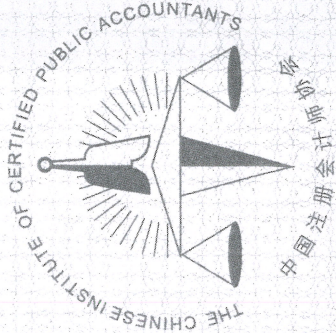
500300020096

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

发证日期: 2023 年 12 月 15 日  
Date of Issuance /y /m /d

日  
/d





姓名 Full name 瞿重磊  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1973-05-09  
 工作单位 Working unit 重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 身份证号码 Identity card No. 510211197305091217



## 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: 500300020051  
 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: 2007 年 10 月 08 日  
 Date of Issuance /y /m /d



瞿重磊的年检二维码  
 (注册编号: 500300020051)

日/d





## 重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）

---

地址：重庆市渝北区财富大道一号重庆财富  
金融中心FFC39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](mailto:kh@kh-cpas.com.cn)

ADD: FFC39F, 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](mailto:kh@kh-cpas.com.cn)