

重庆市政府专项债券
大渡口区五一互助片区城中村改造项目
财务评估报告

报告书

康华综 B (2026) A93 号



重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年二月



重庆市政府专项债券

大渡口区五一互助片区城中村改造项目

财务评估报告

康华综 B (2026) A93 号

重庆市大渡口区财政局：

我们接受委托，对重庆市政府专项债券——大渡口区五一互助片区城中村改造项目收益与融资自求平衡进行评估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。重庆市大渡口区财政局、重庆建桥置业有限公司对项目可偿债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。

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，本次评估的大渡口区五一互助片区城中村改造项目，预期项目可偿债收益均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、主要评估方法及依据

1、项目依据及可偿债收益来源情况如下：

项目名称	项目依据	投资总额（万元）	可偿债收益来源
大渡口区五一互助片区城中村改造项目	重庆市大渡口区发展和改革委员会《关于大渡口区五一互助片区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（渡发改审发〔2023〕101 号）	261,851.68	土地收入、地面停车服务收入、广告位出租收入、人才公寓出租、充电桩服务费



项目名称	项目依据	投资总额（万元）	可偿债收益来源
			收入、农贸市场出租收入、地下停车位出租收入

资金来源：本项目资金来源为发行债券 209,000.00 万元，其他资金来源 52,851.68 万元。

2、根据出让土地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（2025 年）的成交价格（楼面地价）。

3、此次预测债券发行期间 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。

4、根据《重庆市政府专项债券——大渡口区五一互助片区城中村改造项目项目情况》，确定地块的出让面积、土地性质及容积率等基础信息。

5、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。

6、以业主单位和《项目情况》确定的各年度土地出让计划，作为本次测算的依据。

7、按各增值率的 100%环比增长率、90%环比增长率、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、根据资金平衡方案，测算项目融资本息，融资本金为已发行债券及计划发行债券，已发行债券按实际利率计算，计划发行债券利率暂按年利率 2.70%（本次及后期发行 15 年期债券）测算。

9、在运营收入、成本计算金额 100%、90%、80%及土地价格增速的 100%、90%、80%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

根据前述方法及原则，测算项目在全额债券存续期内的可偿债收益情况如下：

金额单位：万元

项目	类别	项目可偿债收益		
		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%
大渡口区五一互助片区城中村改造项目	运营收入	13,510.27	12,159.27	10,808.22
	运营成本	7,194.61	6,475.17	5,755.67
	相关税费	438.67	394.80	350.95
	运营收益	5,876.99	5,289.30	4,701.60
	土地出让收入	478,615.17	474,446.51	470,295.75
	土地出让成本			
	土地出让净收益	478,615.17	474,446.51	470,295.75
	项目可偿债收益合计	484,492.16	480,323.50	476,172.74

三、测算融资本息

本次评估的大渡口区五一互助片区城中村改造项目拟发行债券 209,000.00 万元，其中 2025 年重庆市政府专项债券（二十二期）已发行 10,000.00 万元，发行年限 20 年，发行利率 2.32%；2025 年重庆市政府专项债券（三十七期）已发行 27,200.00 万元，发行年限 20 年，发行利率 2.38%；2026 年拟发行债券 171,800.00 万元，计划发行期限均为 15 年，发行利率按照 2.50% 计算；每半年支付利息，第 15 年及 20 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	年初本金	本年新增	本年偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2025 年		37,200.00		37,200.00	2.32%、2.38%		
2026 年	37,200.00	171,800.00		209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	3,026.86	3,026.86
2027 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2028 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2029 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36



年度	年初本金	本年新增	本年偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2030 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2031 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2032 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2033 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2034 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2035 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2036 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2037 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2038 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2039 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2040 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2041 年	209,000.00		171,800.00	37,200.00	2.32%、2.38%、2.50%	3,026.86	174,826.86
2042 年	37,200.00			37,200.00	2.32%、2.38%	879.36	879.36
2043 年	37,200.00			37,200.00	2.32%、2.38%	879.36	879.36
2044 年	37,200.00			37,200.00	2.32%、2.38%	879.36	879.36
2045 年	37,200.00		37,200.00		2.32%、2.38%	879.36	38,079.36
合计		209,000.00	209,000.00			82,012.20	291,012.20

融资本金 209,000.00 万元加上融资利息 82,012.20 万元后，融资本息合计为 291,012.20 万元。

四、测算项目收益覆盖融资本息倍数

以运营收入、成本计算金额 100%、90%、80%及土地出让价格增速的 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	本年发行 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/土 地增速的 100%	按计算金额/土 地增速的 90%	按计算金额/土 地增速的 80%
大渡口区五一互助片区城中村改造项目	209,000.00	291,012.20	1.66	1.65	1.63

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，在业主单位提供的相关资料、对项目可偿债收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的大渡口区五一互助片区城中村改造项目，在项目运营收益设定增速及土地出让价格增速的 100%、90%、80% 情况下，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。

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，并充分关注相关假设及各项目测算过程。

（二）由于本次债券存续期间涉及未来 19 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。

（三）本次评估依据了项目投资总额、融资总额、《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。

（五）本次评估在本项目前次评估报告的基础上，根据项目建设内容，对收益部分进行了调整。

（六）若大渡口区五一互助片区城中村改造项目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。

（七）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)



中国 * 重庆

二〇二六年二月九日



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（特殊普通合伙）

二〇二六年二月



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) 此次预测债券发行期间 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) 可出让净面积、毛地面积、容积率参照《重庆市政府专项债券——大渡口区五一互助片区城中村改造项目项目情况》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。

(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 80%的敏感性分析测算。

(十一)土地出让计划可以如期顺利执行，土地出让收入作为发行债券对应的专项收入，可用于偿还融资本息。

(十二)融资本金为已发行债券及计划发行债券，已发行债券按实际利率计算，计划发行债券利率暂按年利率 2.70% (本次及后期发行 15 年期债券) 测算。

(十三)项目收益对融资本息覆盖倍数为项目可偿债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、项目基本情况

1、项目实施主体

单位名称：重庆建桥置业有限公司

住 所：重庆市大渡口区海康路 106 号 1 号楼 1-1 (11 层)

法定代表人：熊承勇

单位类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：44,000 万(元)

经营范围：许可项目：房地产开发(凭有效资质证执业)(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：自有房屋租赁、物业管理(取得相关行政许可后在许可范围内从事经营)、停车场管理服务；销售：建筑材料(不含危险化学品)；建筑工程机械与设备租赁，专



用设备制造（不含许可类专业设备制造），生态恢复及生态保护服务，环境应急治理服务（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）

2、项目概况

根据重庆市大渡口区发展和改革委员会《关于大渡口区五一互助片区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（渡发改审发〔2023〕101号），该项目相关情况如下：

项目规模及内容：本项目对大渡口区八桥镇五一村、互助村范围内集体土地进行征收、对危旧房屋实施拆除、对居民和企业进行补偿和安置后，实施土壤污染修复和场地平整，新建安置住房并建设市政道路等配套基础设施，以达到本轮城中村改造“净地出让”工作要求。项目改造范围总占地面积 182.61 公顷，拆迁建筑规模 27.99 万平方米，其中居民房屋 6.33 万平方米、企业用房 21.66 万平方米，需对 2247 人（户）进行安置，涉及实物安置 2023 人（户）、搬迁安置 224 人（户）；拟新建安置房 10.28 万平方米；对 76.63 公顷土地开展土污调查并对存在污染的土壤实施修复，土地平整 92.67 公顷，建设市政道路 13.44 千米，新建及迁改给水、燃气、污水、电力、通讯管线 19.77 千米。

项目总投资：约 261,851.68 万元。

项目工期：36 个月，2024 年 8 月-2027 年 7 月。

3、项目投资计划

根据重庆国际投资咨询集团有限公司编制的《大渡口区五一互助片区城中村改造项目可行性研究报告》（以下简称“可行性研究报告”）及重庆市大渡口区发展和改革委员会《关于大渡口区五一互助片区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（渡发改审发〔2023〕101号），大渡口区五一互助片区城中村改造项目投资总额约 261,851.68 万元。

资金来源为：发行债券 209,000.00 万元，其他资金来源 52,851.68 万元。

4、项目收益来源

本项目收益来源之一为：项目运营收益，即地面及地下停车位出租收入、充电桩服务收入、广告位出租收入、人才公寓出租收入、农贸市场出租收入，该收益可用于覆盖发行债券本息。项目收益来源之二为：项目所在片区地块整治后的出让净收益，该收益可用于覆盖本次及后期拟发行债券本息。



三、项目收益对融资本息覆盖倍数情况

(一) 项目运营收益

1、运营收入

根据《项目情况》及可行性研究报告，大渡口区五一互助片区城中村改造项目预计2027年8月开始运营，运营收入主要为地面及地下停车位出租收入、充电桩服务收入、广告位出租收入、人才公寓出租收入、农贸市场出租收入。

(1) 地面停车位收入

本项目建设地面停车位300个，车位出租价格预计为每天每个18元，价格每3年增长5%，运营期首年出租率预计为60%，以后年度每年增长10%，后保持90%不变，债券存续期内地面停车位收入合计3,502.87万元。

(2) 地下停车位收入

本项目建设地下停车位400个，车位出租价格预计为每月每个300元，价格每3年增长5%，运营期首年出租率预计为60%，以后年度每年增长10%，后保持90%不变，债券存续期内地下停车位收入合计2,645.00万元。

(3) 充电桩服务费收入

本项目建设充电桩120个，运营期按照有效充电时间4小时/天，单桩功率80kw，充电桩服务费暂定为0.40元/kWh。价格每3年增长5%。运营期第一年使用负荷30%，以后每年增长5%至运营期第5年增长至50%，往后每年保持50%负荷。债券存续期内充电桩服务费收入合计5,482.35万元。

(4) 广告位出租收入

根据可行性研究报告，停车场及路边设置广告位25处可用于出租，租金按1.20万元/年/个计算，价格每3年增长5%，运营期首年出租率预计为60%，以后年度每年增长10%，后保持90%不变，债券存续期内广告位出租收入合计540.44万元。

(5) 人才公寓出租收入

本项目建设人才公寓70套可用于出租，租金每套按9,000.00元每年计算，价格每3年增长5%，运营期首年出租率预计为60%，以后年度每年增长10%，后保持90%不变，债券存续期内人才公寓出租收入合计1,116.19万元。

(6) 农贸市场出租收入



本项目建设农贸市场 1500 平方米，租金 6 元/m²/月，价格每 3 年增长 5%，运营期首年出租率预计为 60%，以后年度每年增长 10%，后保持 90%不变，债券存续期内农贸市场出租收入合计 223.42 万元。

上述项目运营收入合计 13,510.27 万元。

金额单位：万元

项目	小计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
地面停车位收入	3,502.87	48.60	136.08	155.52	183.71	183.71	183.71
地下停车位收入	2,645.00	86.40	100.80	115.20	136.08	136.08	136.08
充电桩服务费收入	5,482.35	70.08	196.22	224.26	264.90	294.34	294.34
广告位出租收入	540.44	7.50	21.00	24.00	28.35	28.35	28.35
人才公寓出租收入	1,116.19	15.75	44.10	50.40	59.54	59.54	59.54
农贸市场出租收入	223.42	2.70	7.56	8.64	10.69	10.69	10.69
合计	13,510.27	231.03	505.76	578.02	683.27	712.71	712.71

续：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
地面停车位收入	192.94	192.94	192.94	202.56	202.56	202.56	212.67
地下停车位收入	142.88	142.88	142.88	150.03	150.03	150.03	157.53
充电桩服务费收入	308.35	308.35	308.35	322.37	322.37	322.37	336.38
广告位出租收入	29.70	29.70	29.70	31.28	31.28	31.28	32.85
人才公寓出租收入	62.51	62.51	62.51	65.64	65.64	65.64	68.92
农贸市场出租收入	11.76	11.76	11.76	12.94	12.94	12.94	14.24
合计	748.14	748.14	748.14	784.82	784.82	784.82	822.59

续：

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
地面停车位收入	212.67	212.67	223.27	223.27	223.27	117.22
地下停车位收入	157.53	157.53	165.40	165.40	165.40	86.84
充电桩服务费收入	336.38	336.38	350.40	350.40	350.40	185.71
广告位出租收入	32.85	32.85	34.43	34.43	34.43	18.11
人才公寓出租收入	68.92	68.92	72.37	72.37	72.37	19.00
农贸市场出租收入	14.24	14.24	15.67	15.67	15.67	8.62



项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
合计	822.59	822.59	861.54	861.54	861.54	435.50

2、项目运营成本

项目运营成本包括职工薪酬、维修维护费、管理费用等。

(1) 职工薪酬

项目定员 11 人，人均年工资按 10 万元/年计，社保按工资的 30% 计算，并考虑每 3 年增长 5%。债券存续期内职工薪酬合计 2,930.44 万元。

(2) 维修维护费

维护修理费每年约为项目总投资（不含拆迁补偿及其他预备费）金额的 0.1%，每三年增长 5%，每十年更换一次充电桩，充电桩购置成本为 2.50 万/台。项目运营期内，维护修理费合计 3,678.10 万元。

(3) 管理费

管理费用约为职工薪酬的 20%。项目运营期内，管理费用合计 586.07 万元。

上述项目运营成本合计 7,194.61 万元。

金额单位：万元

项目	小计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
职工薪酬	2,930.44	59.58	143.00	143.00	150.15	150.15	150.15
维修维护费	3,678.10	68.69	164.85	164.85	173.09	173.09	173.09
管理费	586.07	11.92	28.60	28.60	30.03	30.03	30.03
合计	7,194.61	140.19	336.45	336.45	353.27	353.27	353.27

续：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
职工薪酬	157.66	157.66	157.66	165.54	165.54	165.54	173.82
维修维护费	181.74	181.74	181.74	490.83	190.83	190.83	200.37
管理费	31.53	31.53	31.53	33.11	33.11	33.11	34.76
合计	370.93	370.93	370.93	689.48	389.48	389.48	408.95

续：

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------



职工薪酬	173.82	173.82	182.51	182.51	182.51	95.82
维修维护费	200.37	200.37	210.39	210.39	210.39	110.45
管理费	34.76	34.76	36.50	36.50	36.50	19.16
合计	408.95	408.95	429.40	429.40	429.40	225.43

3、相关税费

a. 本项目车位出租收入、广告位出租收入、人才公寓出租收入、农贸市场出租收入增值税税率为 9%，充电桩服务费收入销项税率为 6%，维护修理费进项税率 13%、工程费用进项税率 9%、工程建设其他费用进项税率 6%；

b. 城市维护建设税按增值税税额的 7%计；教育费附加税按增值税税额的 3%计；地方教育费附加税按增值税税额的 2%计；

c. 房产税：房产税税率为租金收入的 12%；

d. 企业所得税：按运营收益扣减折旧摊销、利息后的利润总额乘以 25%税率测算。其中项目折旧摊销按照固定资产原值（工程费用及其他工程费用）、净残值 5%、摊销年度 30 年进行测算。

项目运营期内，相关税费合计 438.67 万元。

金额单位：万元

项目	小计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
房产税	438.67	11.54	16.78	19.18	22.71	22.71	22.71

续：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
房产税	23.91	23.91	23.91	25.17	25.17	25.17	26.50

续：

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
房产税	26.50	26.50	27.90	27.90	27.90	12.60

4、运营收益

以上述运营收入、运营成本及相关税费计算成本的 100%、90%、80%，测算出项目在全寿命周期内的运营收益。

金额单位：万元



项目	类别	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%
大渡口区五一互助片区城中村改造项目	运营收入	13,510.27	12,159.27	10,808.22
	经营成本	7,194.61	6,475.17	5,755.67
	相关税费	438.67	394.80	350.95
	运营收益	5,876.99	5,289.30	4,701.60

5、项目所在片区地块出让净收益

大渡口区五一互助片区城中村改造项目以项目周边的 22 个地块的出让净收益用于覆盖债券本息，有关拟出让地块信息如下：

地块编号	计划出让时间	用地性质	地块面积(公顷)	容积率(≤)	建筑面积(万平方米)
I44-1/05	2027 年	居住	1.53	1.80	2.75
I44-2/01	2027 年	居住	1.95	1.80	3.56
I49/04	2027 年	居住	3.07	2.50	7.68
I54-4/04	2027 年	居住	1.21	1.80	2.18
I55-1/05	2027 年	居住	1.56	1.80	2.85
I65-5-1/08	2027 年	居住	1.55	1.80	2.79
I53-3/01	2027 年	商业	1.60	2.00	3.20
I50-1/05	2028 年	居住	3.51	2.50	8.78
I53-4/01	2028 年	商业	1.90	2.00	3.80
I54-2/04	2028 年	居住	2.05	1.80	3.69
I55-2/01	2028 年	商业	3.20	2.00	6.40
I55-7/01	2028 年	商业	1.97	2.00	3.94
I55-9/01	2028 年	商业	4.31	2.00	8.62
I65-5-2/01	2028 年	商业	0.28	2.00	0.56
I02-2/06	2029 年	居住	4.10	1.80	7.40
I33-12/04	2029 年	商业	1.66	2.00	3.32
I37-3/04	2029 年	居住	1.72	1.80	3.10
I37-4/05	2029 年	居住	2.09	1.80	3.76
I38/04	2029 年	居住	2.08	1.80	3.74
I39/04	2029 年	居住	2.54	1.80	4.57
I02-1-3/01	2029 年	商业	2.40	2.00	4.80



地块编号	计划出让时间	用地性质	地块面积(公顷)	容积率(≤)	建筑面积(万平方米)
I33-3-1/05	2029 年	商业	5.99	2.00	11.98
合计			52.27		103.47

(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

近两年项目地块周边类似城镇住宅用地地块有 3 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)	中标总价(万元)	楼面地价(元/平方米)	出让日期	用途
1	大渡口区大渡口组团 H 分区 H17-2、H17-4 地块	59,781.04	2.00	119,562.08	69,349.00	5,800.25	2023 年 12 月 12 日	住宅
2	大渡口区大渡口组团 H、P 分区 H15-20-4、H15-20-5、H15-20-7、H15-20-8、H15-20-9、H15-20-10、H15-20-11 (部分)、P2-1-1 (部分) 地块	217,693.00	1.74	378,785.82	185,251.00	4,890.65	2022 年 7 月 14 日	住宅
3	大渡口区大渡口组团 E 分区 E18-7、E20-2 地块	14,058.87	2.00	28,117.74	24,381.00	8,671.04	2022 年 4 月 14 日	住宅

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 3 宗城镇住宅用地土地出让区域 2025 年出让价格为 6,453.98 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	大渡口区大渡口组团 H 分区 H17-2、H17-4 地块	5,800.25	1/3	6,453.98
2	大渡口区大渡口组团 H、P 分区 H15-20-4、H15-20-5、H15-20-7、H15-20-8、H15-20-9、H15-20-10、H15-20-11 (部分)、P2-1-1 (部分) 地块	4,890.65	1/3	
3	大渡口区大渡口组团 E 分区 E18-7、E20-2 地块	8,671.04	1/3	
合计			1.00	

以城镇住宅用地土地出让价格的 60%即 3,872.39 元/平方米作为商业用地出让价格。

③以设定土地出让价格增速的 100%测算土地出让收入

以设定土地出让价格增速的 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，各年土地出让情况如下：



土地类别	年份	出让面积（万平方米）	土地出让单价（元/平方米）	土地出让收入（万元）	土地出让收入*80%（万元）
居住用地	2027 年	21.81	6,453.98	140,741.94	112,593.55
居住用地	2028 年	12.47	6,970.30	86,884.79	69,507.83
居住用地	2029 年	22.57	7,527.92	169,935.27	135,948.22
商住用地	2027 年	3.20	3,872.39	12,391.65	9,913.32
商住用地	2028 年	23.32	4,182.18	97,528.44	78,022.75
商住用地	2029 年	20.10	4,516.76	90,786.88	72,629.50
合计		103.47		598,268.97	478,615.17

④以设定土地出让价格增速的 90%测算土地出让收入

以设定土地出让价格增速的 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，各年土地出让情况如下：

土地类别	年份	出让面积（万平方米）	土地出让单价（元/平方米）	土地出让收入（万元）	土地出让收入*80%（万元）
居住用地	2027 年	21.81	6,453.98	140,741.94	112,593.55
居住用地	2028 年	12.47	6,918.67	86,241.22	68,992.98
居住用地	2029 年	22.57	7,416.91	167,429.33	133,943.46
商住用地	2027 年	3.20	3,872.39	12,391.65	9,913.32
商住用地	2028 年	23.32	4,151.20	96,805.98	77,444.78
商住用地	2029 年	20.10	4,450.15	89,448.02	71,558.42
合计		103.47		593,058.14	474,446.51

⑤以设定土地出让价格增速的 80%测算土地出让收入

以设定土地出让价格增速的 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，各年土地出让情况如下：

土地类别	年份	出让面积（万平方米）	土地出让单价（元/平方米）	土地出让收入（万元）	土地出让收入*80%（万元）
居住用地	2027 年	21.81	6,453.98	140,741.94	112,593.55
居住用地	2028 年	12.47	6,867.03	85,597.53	68,478.02
居住用地	2029 年	22.57	7,306.55	164,938.06	131,950.45
商住用地	2027 年	3.20	3,872.39	12,391.65	9,913.32
商住用地	2028 年	23.32	4,120.22	96,083.53	76,866.82



土地类别	年份	出让面积（万平方米）	土地出让单价（元/平方米）	土地出让收入（万元）	土地出让收入*80%（万元）
商住用地	2029 年	20.10	4,383.93	88,116.99	70,493.59
合计		103.47		587,869.70	470,295.75

（2）土地出让成本

项目建设过程中已对土地进行出让整治，出让前无其他出让成本。

（3）土地出让基金

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。

（4）土地出让净收益

根据前述方法及原则，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，分别以本次设定的土地出让价格增速的 100%、90%、80%，测算土地出让净收益。

金额单位：万元

名称	土地出让收益		
	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
项目所在片区地块	478,615.17	474,446.51	470,295.75

6、项目融资本息情况

根据《项目情况》，大渡口区五一互助片区城中村改造项目资金来源合计 261,851.68 万元，其中：融资资金 209,000.00 万元，其他资金来源 52,851.68 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
大渡口区五一互助片区城中村改造项目	261,851.68	52,851.68	209,000.00

本次评估的大渡口区五一互助片区城中村改造项目拟发行债券 209,000.00 万元，其中 2025 年重庆市政府专项债券（二十二期）已发行 10,000.00 万元，发行年限 20 年，发行利率 2.32%；2025 年重庆市政府专项债券（三十七期）已发行 27,200.00 万元，发行年限 20 年，发行利率 2.38%；2026 年拟发行债券 171,800.00 万元，计划发行期限均为 15 年，发行利率按照 2.50% 计算；每半年支付利息，第 15 年及 20 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	年初本金	本年新增	本年偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2025 年		37,200.00		37,200.00	2.32%、2.38%		
2026 年	37,200.00	171,800.00		209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	3,026.86	3,026.86
2027 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2028 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2029 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2030 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2031 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2032 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2033 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2034 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2035 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2036 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2037 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2038 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2039 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2040 年	209,000.00			209,000.00	2.32%、2.38%、2.50%	5,174.36	5,174.36
2041 年	209,000.00		171,800.00	37,200.00	2.32%、2.38%、2.50%	3,026.86	174,826.86
2042 年	37,200.00			37,200.00	2.32%、2.38%	879.36	879.36
2043 年	37,200.00			37,200.00	2.32%、2.38%	879.36	879.36



年度	年初本金	本年新增	本年偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2044 年	37,200.00			37,200.00	2.32%、2.38%	879.36	879.36
2045 年	37,200.00		37,200.00		2.32%、2.38%	879.36	38,079.36
合计		209,000.00	209,000.00			82,012.20	291,012.20

融资本金 209,000.00 万元加上融资利息 82,012.20 万元后，融资本息合计为 291,012.20 万元。

（三）项目收益对融资本息覆盖倍数测算

以运营收入、成本计算金额 100%、90%、80%及土地出让价格增速的 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	本年发行 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/增速 的 100%	按计算金额/增速 的 90%	按计算金额/增速的 80%
大渡口区五一互助片 区域中村改造项目	209,000.00	291,012.20	1.66	1.65	1.63



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91500103MA614NHH0G



扫描二维码，
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(特殊普通合伙)

出资额 肆仟叁佰柒拾肆万元整

类型 特殊普通合伙企业

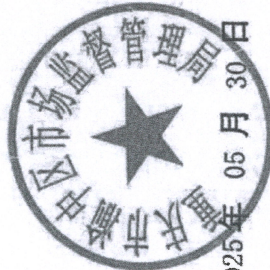
成立日期 2020年09月09日

执行事务合伙人 罗韬、冯剑、蒙高原

主要经营场所 重庆市渝中区中山三路168号22层1.2.3区

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）；企业咨询服务，社会咨询（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）



登记机关

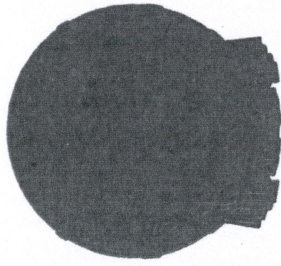
副本号：3-1

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

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（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：500300002

批准执业文号：渝财注〔1999〕88号

批准执业日期：1999-7-14

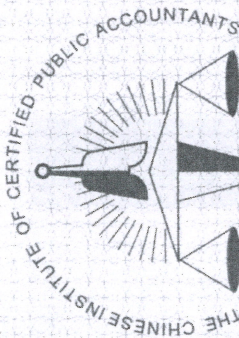
证书序号：0011770

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



吴红艳

姓名

Full name

女

性别

Sex

1995-05-09

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)

511023199505095321



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: 500300020083
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: 2023 年4 月7 日
Date of Issuance /y /m /d



吴红艳 500300020083



姓名	瞿重磊
Sex	男
Date of birth	1973-05-09
Working unit	重庆康华会计师事务所(普通合伙)
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

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