

重庆市政府专项债券
鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房项目
财务评估报告

报告书

康华综 B（2026）A439 号



重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年八月



重庆市政府专项债券

鱼嘴分区01-2地块新建保障性住房项目财务 评估报告

康华综B(2026)A439号

重庆两江新区开发投资集团有限公司：

我们接受委托,对重庆市政府专项债券——鱼嘴分区01-2地块新建保障性住房项目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。重庆龙兴慧龙置业发展有限公司、重庆两江新区开发投资集团有限公司、重庆市两江新区财政局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,本次评估的鱼嘴分区01-2地块新建保障性住房项目,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

1、本项目的评估依据如下：

序号	文件名称	批复文号	批复时间	批复单位
1	《关于鱼嘴分区01-2地块新建保障性住房项目可行性研究报告的批复》	两江发改投[2026]381号	2026年6月26日	重庆市两江新区发展和改革委员会

2、项目运营收益数据来源于编制的《鱼嘴分区01-2地块新建保障性住房项目可行性

Add: 39F, Fortune Financial Center No.1 Caifu Ave., Liangjiang New District, Chongqing. Tel:023-63870921

地址:重庆市两江新区财富大道1号重庆财富金融中心39层 电话:023-63870921



研究报告》（以下简称《可研报告》），并根据谨慎性等原则对其收益进行了修正，按照修正后所预测运营收益计算金额的 100%、90%、80%的，测算各年度可用于偿还发债本息的运营收益。

3、根据《可研报告》，测算项目融资本息，融资本金为本期及后期拟发行债券，本期拟发行债券利率暂按年利率 2.17%测算。

4、在运营收入、成本按照原计算金额的 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、项目可偿债收益

根据前述方法及原则，测算项目在全息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		
		按计算金额的 100%	按计算金额的 90%	按计算金额的 80%
鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房项目	运营收入	38,354.72	34,519.25	30,683.78
	运营成本	4,621.64	4,159.48	3,697.31
	相关税费	6,380.36	5,742.33	5,104.29
	运营收益	27,352.72	24,617.44	21,882.17

三、测算融资本息

鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房项目资金来源合计 40,582.23 万元，融资资金 17,000.00 万元，其他资金来源 23,582.23 万元。

鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房项目 2026 年拟融资金额 2,000.00 万元，2027 年拟融资金额 12,000.00 万元，2028 年拟融资金额 3,000.00 万元，发行年限均为 10 年，融资利率按 2.17%测算，还本付息方式皆为每半年期期末支付一次利息，到期期期末一次性偿还本金。债券本金合计 17,000.00 万元，本息合计 20,689.00 万元。还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息金额
2026 年		2,000.00		2,000.00		

Add: 39F, Fortune Financial Center No.1 Caifu Ave., Liangjiang New District, Chongqing. Tel:023-63870921

地址:重庆市两江新区财富大道1号重庆财富金融中心39层 电话:023-63870921



年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息金额
2027 年	2,000.00	12,000.00		14,000.00	43.40	43.40
2028 年	14,000.00	3,000.00		17,000.00	303.80	303.80
2029 年	17,000.00			17,000.00	368.90	368.90
2030 年	17,000.00			17,000.00	368.90	368.90
2031 年	17,000.00			17,000.00	368.90	368.90
2032 年	17,000.00			17,000.00	368.90	368.90
2033 年	17,000.00			17,000.00	368.90	368.90
2034 年	17,000.00			17,000.00	368.90	368.90
2035 年	17,000.00			17,000.00	368.90	368.90
2036 年	17,000.00		2,000.00	15,000.00	368.90	2,368.90
2037 年	15,000.00		12,000.00	3,000.00	325.50	12,325.50
2038 年	3,000.00		3,000.00		65.10	3,065.10
合计		17,000.00	17,000.00		3,689.00	20,689.00

四、测算项目收益覆盖融资本息倍数

在项目运营收益计算金额的 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		
			按计算金额 100%	按计算金额 90%	按计算金额 80%
鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房项目	17,000.00	20,689.00	1.32	1.19	1.06

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，本次评估的鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房项目，在运营收益计算金额的 100%、90%、80% 情况下，项目合计可偿债收益对全部融资本息覆盖倍数为 1.32、1.19、1.06，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

Add: 39F, Fortune Financial Center No.1 Caifu Ave., Liangjiang New District, Chongqing. Tel:023-63870921
地址：重庆市两江新区财富大道1号重庆财富金融中心39层 电话：023-63870921



(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 12 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咨询意见。项目运营收益主要参考了《可行性研究报告》相关数据，并根据谨慎性原则对收益测算依据进行了调整，如根据收入增长比率对工资增长水平进行了调整等。

(五) 若鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房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。

(六) 报告使用限制：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:

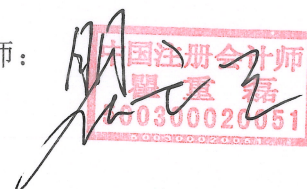
- 1、项目收益对融资本息覆盖倍数测算说明
- 2、重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)营业执照复印件
- 3、重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)执业证书复印件
- 4、注册会计师执业证书复印件



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

二〇二六年八月三日



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）

二〇二六年八月



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) 重庆市 GDP 增速在现有经济环境下稳中有升。

(五) 项目单位提供的项目总投资（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。

(六) 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（不考虑投入的折旧等非付现支出）、相关税费后的项目运营收益作为发行债券对应的专项收入，可用于偿还融资本金，未考虑其他资金来源可能对预测运营收益的影响。

(七) 根据资金平衡方案，测算项目融资本息，融资本金包含已发行债券及计划发行债券，已发行债券融资利率按实际利率测算，本次计划发行 10 年期债券，融资利率按照 2.17% 测算。

(八) 项目收益对融资本金覆盖倍数为项目净收益除以本次融资及计划后期融资本金，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，实现项目净收益和融资自求平衡。

(九) 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

Add: 39F, Fortune Financial Center No.1 Caifu Ave., Liangjiang New District, Chongqing. Tel:023-63870921
地址:重庆市两江新区财富大道1号重庆财富金融中心39层 电话:023-63870921



1、项目实施主体

单位名称：重庆龙兴慧龙置业发展有限公司

住所：重庆市两江新区鱼嘴镇永和路 39 号 1002

法定代表人：杜壮

注册资本：1000 万元

企业类型：有限责任公司

营业期限：2022-12-30 至无固定期限

业务范围：许可项目：房地产开发经营。（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：住房租赁；非居住房地产租赁；酒店管理；物业管理；工程管理服务。（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

（1）项目合规情况

本项目已取得相关批复情况如下：

序号	文件名称	批复文号	批复时间	批复单位
1	《关于鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房项目可行性研究报告的批复》	两江发改投[2026]381 号	2026 年 6 月 26 日	重庆市两江新区发展和改革委员会

（2）项目基本情况

根据重庆市两江新区发展和改革委员会《关于鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房项目可行性研究报告的批复》（两江发改投[2026]381 号），该项目建设内容和规模为：本项目建设用地面积 25208.11 平方米，总建筑面积 86654.46 平方米，建设内容包括本体工程和配套基础设施。本体工程（住宅）建筑面积 61585.75 平方米，住宅 596 套，建设内容包括主体土建、安装工程、公区装饰装修等，以及配套地下车库 19147.90 平方米、配套充电桩 259 个。配套基础设施社区组织服务用房 121.00 平方米，配套管理用房 832.66 平方米，配套 6 班幼儿园 2526.07 平方米，小区内燃气、排水、供水、道路、供电、通信、绿化、照明、消防、垃圾收储等基础设施，小区外与城市主干网衔接的综合管网基础设施。

建设期和运营期：项目建设期为 2026 年 10 月-2028 年 10 月，计划于 2029 年 1 月正式投入使用。基于谨慎性原则，本项目从 2029 年 1 月开始计算项目运营收益。



3、项目投资计划

根据重庆市两江新区发展和改革委员会《关于鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房项目可行性研究报告的批复》（两江发改投[2026]381 号），该项目估算总投资为 40,582.23 万元，其中：工程费用 31,703.86 万元，工程建设其他费用 6,149.34 万元，基本预备费用及建设期利息 2,729.03 万元。

资金来源为：项目总投资 40,582.23 万元，其中发行政府专项债券 17,000.00 万元，其他资金来源 23,582.23 万元。

4、项目收益来源

根据编制的《鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房项目可行性研究报告》（以下简称“《可行性研究报告》”），考虑最新实际情况，对收入及成本进行谨慎性调整，本项目收益来源为项目运营收益，即：住宅出售收入、停车位收入、广告位收入及充电桩收入，该收益可用于覆盖发行债券本息。

（二）项目收益

1、运营收入

本项目建设期为 2026 年 10 月-2028 年 10 月，计划于 2029 年 1 月正式投入使用。基于谨慎性原则，本项目从 2029 年 1 月开始计算项目运营收益，运营期为 2029 年-2038 年。

（1）住宅出售收入

根据《可行性研究报告》，本项目建设可售住宅面积 57583.94 平方米，保障性住房的销售均价应低于同地段同品质普通商品住房均价，按照土地成本和建安成本，加上不超过 5% 的利润率，综合楼层、朝向、位置等因素确定每套房屋的销售价格，本项目住宅配售均价为 5655 元/平方米。销售进度按 2029 年销售 60%，2030 年销售 25%，2031 年全部售完。

（2）停车位收入

根据《可行性研究报告》，本项目建设地下停车位 514 个，车位租金参考周边车位租金价格，15 元/个·天计算，单价按每三年上浮 5% 估计，2029 年出租率 50%，2030 年出租率 70%，2031 年出租率 80%，2032 年及以后出租率 85%。

（3）充电桩收入

本项目建设充电桩 259 个，充电服务收费按 0.4 元/度，单价按每三年上浮 5% 估计，单个充电桩日均充电 168kwh，2029 年使用率 40%，2030 年使用率 45%，2031 年及以后使用

Add: 39F, Fortune Financial Center No.1 Caifu Ave., Liangjiang New District, Chongqing. Tel:023-63870921

地址:重庆市两江新区财富大道 1 号重庆财富金融中心 39 层 电话:023-63870921



率 50%。

(4) 广告位收入

根据《可行性研究报告》，本项目设置广告位 32 个，广告位收费按 400 元/个·月，单价按每三年上浮 5% 估计，2029 年出租率 50%，2030 年出租率 70%，2031 年出租率 80%，2032 年及以后出租率 85%。

综上所述，本项目债券存续期内经营收入合计为 38,354.72 万元。

2、运营成本

根据《可行性研究报告》，本项目运行成本主要为职工薪酬、营销及宣传费用、维修费、运营管理费用。

(1) 工资及福利费

项目建成后，将配置 20 名员工，年均工资及福利费 80000 元；此后每三年上浮 10% 估计。

(2) 营销及宣传费用

营销及宣传费用按收入总额的 2% 计算。

(3) 维修费

运营第一年维修费按项目总投资的 0.2% 计算，此后每三年上涨 10%。

(4) 运营管理费用

运营管理费用按收入的 3% 计算。

综上所述，本项目债券存续期内经营成本合计为 4,621.64 万元。

3、相关税费

根据《可行性研究报告》及国家相关规定与行业标准，本项目中涉及的各项税率为：

(1) 增值税

销项税：住宅出售收入、停车位收入、广告位收入增值税税率为 9%，充电桩收入增值税税率为 6%。

进项税：建设期工程费用进项税税率为 9%、设备设施及安装费为 13%、工程建设其他费用进项税税率为 6%。

(2) 城市维护建设税按 7% 计算，教育费附加及地方教育费附加分别按 3%、2% 计算。

(3) 房产税按出租收入的 12% 计算。

Add: 39F, Fortune Financial Center No.1 Caifu Ave., Liangjiang New District, Chongqing. Tel:023-63870921
地址:重庆市两江新区财富大道1号重庆财富金融中心39层 电话:023-63870921



(4) 所得税按照 25% 计算。折旧费为项目总投资按照 20 年进行折旧，无残值。

综上，本项目债券存续期内，项目相关税费合计约 6,380.36 万元。

4、运营收益

依据《可行性研究报告》计算基础（如：数量、单价等），考虑最新实际情况，进行收入及成本进行谨慎性调整。

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-相关税费）。

金额单位：万元

项目	类别	项目可偿债收益		
		按计算金额的 100%	按计算金额的 90%	按计算金额的 80%
鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房项目	运营收入	38,354.72	34,519.25	30,683.78
	运营成本	4,621.64	4,159.48	3,697.31
	相关税费	6,380.36	5,742.33	5,104.29
	运营收益	27,352.72	24,617.44	21,882.17

(三) 项目融资本息情况

根据两江新区财政局出具《项目情况》，鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房项目资金来源合计 40,582.23 万元，融资资金 17,000.00 万元，其他资金来源 23,582.23 万元。详见下表：

项目	项目本金投入		
	合计	其他资金	项目融资本金
鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房项目	40,582.23	23,582.23	17,000.00

鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房项目 2026 年拟融资金额 2,000.00 万元，2027 年拟融资金额 12,000.00 万元，2028 年拟融资金额 3,000.00 万元，发行年限均为 10 年，融资利率按 2.17% 测算，还本付息方式皆为每半年期期末支付一次利息，到期期期末一次性偿还本金。债券本金合计 17,000.00 万元，本息合计 20,689.00 万元。还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息金额
----	--------	--------	--------	--------	--------	----------



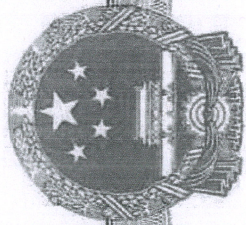
年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息金额
2026 年		2,000.00		2,000.00		
2027 年	2,000.00	12,000.00		14,000.00	43.40	43.40
2028 年	14,000.00	3,000.00		17,000.00	303.80	303.80
2029 年	17,000.00			17,000.00	368.90	368.90
2030 年	17,000.00			17,000.00	368.90	368.90
2031 年	17,000.00			17,000.00	368.90	368.90
2032 年	17,000.00			17,000.00	368.90	368.90
2033 年	17,000.00			17,000.00	368.90	368.90
2034 年	17,000.00			17,000.00	368.90	368.90
2035 年	17,000.00			17,000.00	368.90	368.90
2036 年	17,000.00		2,000.00	15,000.00	368.90	2,368.90
2037 年	15,000.00		12,000.00	3,000.00	325.50	12,325.50
2038 年	3,000.00		3,000.00		65.10	3,065.10
合计		17,000.00	17,000.00		3,689.00	20,689.00

(四) 项目收益对融资本息覆盖倍数测算

以项目运营收益计算金额的 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		
			按计算金额 100%	按计算金额 90%	按计算金额 80%
鱼嘴分区 01-2 地块新建保障性住房项目	17,000.00	20,689.00	1.32	1.19	1.06

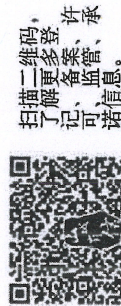


统一社会信用代码

91500103MA614NHH0G

营业执照

(副本)



扫描二维码，
了解更多登
记、备案、承
可、监管、许
诺信息。

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

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

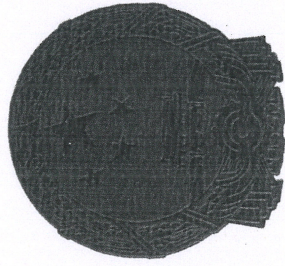
经营范围

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，社会经济咨询服务，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）

副本号：3-1

登记机关





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：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：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



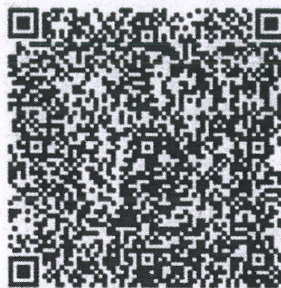
王三驹

姓名	王三驹
性别	男
出生日期	1992-10-19
工作单位	重庆康华会计师事务所有限公司
身份证号码	522101199210195413



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.



王三驹的年检二维码
(注册编号: 500300020015)

重庆市注册会计师协会制

证书编号: 500300020015
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: 2020 年 08 月 05 日
Date of Issuance



姓名 瞿重磊
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973-05-09
Date of birth
工作单位 重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 510211197305091217
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: 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



Chongqing Kanghua Certified Public Accountants
重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：重庆市两江新区财富大道一号
重庆财富金融中心 39 层，38 层，37 层
邮编：401121
电话：023-63870921 63851614
传真：023-63870920 63625914
网址：<http://www.kh-cpas.com.cn>
电子邮件：cqaudit@public.cta.cq.cn

ADD: Add: Fortune Financial Center No.1 Caifu
Ave., Liangjiang New District, Chongqing, China.
Post Code: 401121
TEL:023-63870921 63851614
FAX:023-63870920 63625914
Web Site:<http://www.kh-cpas.com.cn>
E-Mail:cqaudit@public.cta.cq.cn