

重庆市政府专项债券
2025 年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨
江路片区、轻化路片区（债券用途调整）
财务评估报告

报告书

康华综 B（2026）A395 号



重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年七月



重庆市政府专项债券

2025 年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨江 江路片区、轻化路片区（债券用途调整）

财务评估报告

康华综 B（2026）A395 号

重庆长寿开投建设有限公司：

我们接受委托，对重庆市政府专项债券——2025 年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨江路片区、轻化路片区的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。重庆长寿开投建设有限公司、重庆市长寿区财政局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。

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 2025 年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨江路片区、轻化路片区，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

1、项目依据及概况

2025 年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨江路片区、轻化路片区项目依据为重



庆市长寿区发展和改革委员会《关于 2025 年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨江路片区、轻化路片区可行性研究报告的批复》（长发改投〔2025〕137 号）。

根据《关于 2025 年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨江路片区、轻化路片区可行性研究报告的批复》，项目总投资 200,330.00 万元，资金来源为：发行债券 71,000.00 万元；其他资金来源 129,330.00 万元。

2、测算依据来源

项目运营收益数据来源于《2025 年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨江路片区、轻化路片区项目情况》（以下简称《项目情况》），并按照所预测运营收益计算金额的 100%、90%、80%，测算各年度可用于偿还发债本息的运营收益。

3、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（2026 年）的成交价格（楼面地价）。

4、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。

5、根据重庆市长寿区财政局出具的相关文件以及《项目情况》，确定地块的出让面积、容积率。

6、以业主单位和重庆市长寿区财政局提供的《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、按土地价格增长率的 100%环比增长率、土地价格增长率的 95%、土地价格增长率的 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。

8、根据重庆市长寿区财政局提供的《项目情况》，并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。

9、根据资金平衡方案，测算项目融资本息，融资本金包括已发行、本年拟计划发行债券及后期融资计划，已发行债券利率按照实际发行利率测算，本年及后期债券利率暂按年利率 2.50%测算。

10、在运营收入、成本以《项目情况》为基础进行合理修正后所预测运营收入、成本为基础进行修改后计算金额的 100%、90%、80%及土地价格增速按照原增长率的 100%、95%、90%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、债券用途调整事项及原因

“长寿区桃源停车场及配套基础设施整体提升工程”因项目专项债券资金结余，调整2022年重庆市政府专项债券（十七期）3,410.00万元至“2025年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨江路片区、轻化路片区”项目使用。

调减后原项目债券需求及使用情况如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	投资总额	债券总需求金额	拟发行债券金额	已发行债券金额	调减债券金额	调减后已发行债券金额
1	长寿区桃源停车场及配套基础设施整体提升工程	17,500.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	3,410.00	6,590.00

调增后现项目债券需求及使用情况如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	投资总额	债券总需求金额	拟发行债券金额	已发行债券金额	调增债券金额	调增后已发行债券金额
1	2025年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨江路片区、轻化路片区	200,330.00	71,000.00	71,000.00	8,000.00	3,410.00	11,410.00

三、项目收益

根据各收益测算依据所预测运营收入、运营成本、相关税费的100%、90%、80%及土地价格增速的100%、95%、90%增长情况下，测算出项目全部债券存续期内可用于偿还发债本息的项目收益明细如下：

金额单位：万元

项目	名称	项目收益		
		按计算金额/增速的100%	按计算金额的90%/增速的95%	按计算金额的80%/增速的90%
2025年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨江路片区、轻化路片区	运营收入	9,770.53	8,793.48	7,816.43
	运营成本	2,438.06	2,194.25	1,950.45
	相关税费			
	土地出让净收益	116,519.30	114,264.52	112,046.11
	合计项目收益	123,851.77	120,863.75	117,912.08

四、测算融资本息

本次评估的2025年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨江路片区、轻化路片区由

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



“长寿区桃源停车场及配套基础设施整体提升工程”调整 2022 年重庆市政府专项债券（十七期）3,410.00 万元至本项目使用，期限为 15 年，实际利率为 3.22%；已发行 2026 年重庆市政府专项债券（六期），发债金额 8,000.00 万元，期限为 15 年，实际利率为 2.35%；2026 年后续拟发行债券 42,000.00 万元，2027 年拟发行债券 17,590.00 万元，期限为 15 年，利率按 2.50%计息，每半年支付一次利息，第十五年期期末偿还本金。融资本金合计 71,000.00 万元，融资本息合计 97,813.28 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
2022 年		3,410.00		3,410.00	54.90	54.90
2023 年	3,410.00			3,410.00	109.80	109.80
2024 年	3,410.00			3,410.00	109.80	109.80
2025 年	3,410.00			3,410.00	109.80	109.80
2026 年	3,410.00	50,000.00		53,410.00	203.80	203.80
2027 年	53,410.00	17,590.00		71,000.00	1,567.68	1,567.68
2028 年	71,000.00			71,000.00	1,787.55	1,787.55
2029 年	71,000.00			71,000.00	1,787.55	1,787.55
2030 年	71,000.00			71,000.00	1,787.55	1,787.55
2031 年	71,000.00			71,000.00	1,787.55	1,787.55
2032 年	71,000.00			71,000.00	1,787.55	1,787.55
2033 年	71,000.00			71,000.00	1,787.55	1,787.55
2034 年	71,000.00			71,000.00	1,787.55	1,787.55
2035 年	71,000.00			71,000.00	1,787.55	1,787.55
2036 年	71,000.00			71,000.00	1,787.55	1,787.55
2037 年	71,000.00		3,410.00	67,590.00	1,732.65	5,142.65
2038 年	67,590.00			67,590.00	1,677.75	1,677.75
2039 年	67,590.00			67,590.00	1,677.75	1,677.75
2040 年	67,590.00			67,590.00	1,677.75	1,677.75
2041 年	67,590.00		50,000.00	17,590.00	1,583.75	51,583.75
2042 年	17,590.00		17,590.00		219.88	17,809.88
合计		71,000.00	71,000.00		26,813.28	97,813.28



五、测算项目收益覆盖融资本息倍数

以测算的运营收入、运营付现成本计算金额的 100%、90%、80%及土地出让价格增速的 100%、95%、90%，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/增速 的 100%	按计算金额的 90%/ 增速的 95%	按计算金额的 80%/ 增速的 90%
2025 年长寿区中心城区 城中村改造项目-凤城滨 江路片区、轻化路片区	71,000.00	97,813.28	1.27	1.24	1.21

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，在重庆市长寿区财政局及项目业主提供的相关资料、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 2025 年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨江路片区、轻化路片区在运营收益计算金额的 100%、90%、80%及土地出让价格增速的 100%、95%、90%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。

六、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）由于债券存续期间涉及未来 16 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、未来出让计划、《项目情况》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《项目情况》等相关数据；土地出让收入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；土地出让成本主要是参考了《项目情况》计算的，不排除土地出让前成本可能增减而影响预测结论。

（五）若 2025 年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨江路片区、轻化路片区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。

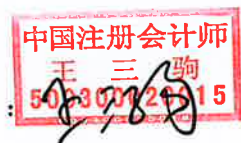
（七）本次债券用途调整报告不涉及项目建设内容变更。

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

二〇二六年七月二十八日



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）

二〇二六年七月



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) 可出让面积、容积率参照重庆市长寿区财政局出具的相关文件以及《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 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(包括本年发行额)及利率(本年发行债券按 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年融资及计划以后年度融资本息,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、项目收益对融资本息覆盖倍数情况

(一) 项目基本情况

1、项目业主单位

单位名称: 重庆长寿开投建设有限公司

住所: 重庆市长寿区桃花西支路 2 号

公司类型: 有限责任公司

法定代表人: 彭涛

注册资本: 20000 万元人民币

经营范围: 许可项目: 房地产开发经营; 建设工程施工; 舞台工程施工; 建设工程设计; 电气安装服务。(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: 园林绿化工程施工; 住宅水电安装维护服务; 对外承包工程; 金属门窗工程施工; 机械设备研发; 新材料技术研发; 工程管理服务; 非居住房地产租赁; 园区管理服务。(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

项目依据: 重庆市长寿区发展和改革委员会《关于 2025 年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨江路片区、轻化路片区可行性研究报告的批复》(长发改投〔2025〕137 号)。根据《关于 2025 年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨江路片区、轻化路片区可行性研究报告的批复》,项目总投资 200,330.00 万元,资金来源为:发行债



券 71,000.00 万元；其他资金来源 129,330.00 万元。

项目地址：凤城街道。

项目主要建设内容及规模为：一是对凤城街道滨江路、轻化路、陵园村等社区老旧房屋实施拆除，面积共计约 27 万平方米；二是实施场地平整，面积约 103 万平方米；三是建设便民服务设施一个，面积约 300 平方米；四是新建停车场 6400 平方米，配套充电桩 50 个；完善配套道路、桥梁、管网、照明等基础设施，提升周边环境。

项目工期：建设工期为 60 月，预计 2031 年 4 月完工，2031 年 7 月开始运营。

3、项目收益来源

（1）项目运营收益：根据《2025 年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨江路片区、轻化路片区项目情况》（以下简称《项目情况》），本项目收益来源之一为项目运营收益，即停车场收入、充电桩收入，该收益可用于覆盖本次发行债券本息。

（2）项目地块的出让净收益：根据《项目情况》，本项目收益来源之二为项目地块的出让净收益，即凤 A35-2/02 、凤 A35-2/02 、凤 B69-3-1/01 、凤 E6-1/01 、凤 E23-2-2/01 、凤 E23-2-1/01 、凤 E2-2-3/01 、凤 E2-2-2/01 、凤 E2-2-1/01 、凤 B80-2/02 、凤 B78-3/02 、凤 B79-2/02 、凤 B77-2/01 、凤 A37-1/01 、凤 A37-2/01 、凤 A40-4/01 、凤 A41-1/01 、凤 B68-2/02 、凤 E21-2-2/01 、凤 B67-2/01 、凤 B67-4/01 、凤 B71-2/02 、凤 B69-3-2/01 地块的出让净收益，该收益可用于覆盖本次发行债券本息。

（二）项目收益对融资本息覆盖倍数情况

1、项目运营收益

（1）运营收入

根据《项目情况》，运营收入（从第 2031 年开始计算）主要为停车场收入、充电桩收入。

① 停车场收入

本项目建设完成后，可形成停车位共 210 个，结合本项目实际建设情况，采取谨慎性原则，保守估计本项目停车位日平均收入为 15 元/个，单价每三年按 5% 增长计算。出租率按运营期第 1 年 60%，第 2 年 70%，第 3 年 80%，第 4 年 90%，此后保持不变。

② 充电桩收入

项目建成完成后，将建成 50 个充电桩，充电桩日均充电量按 60kW·h 计，每天可充电 20 小时，每个充电桩服务费按每度 0.4 元测算，服务费每三年增长 5%。出租率按运营期第 1 年 60%，第 2 年 70%，第 3 年 80%，此后保持不变。

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



运营收入在债券存续期合计 9,770.53 万元。详见下表：

单位：万元

序号	项目	合计	运营计算期					
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036-2042 年
一	停车场收入（万元）	1,234.53	34.49	80.48	91.98	108.65	108.65	810.27
	数量（个）		210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
	单价（元/日）		15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	17.36
	出租率		0.60	0.70	0.80	0.90	0.90	0.90
二	充电桩收入（万元）	8,536.01	262.80	613.20	700.80	735.84	735.84	5,487.53
	充电桩数量		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	充电功率（千瓦时/h）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	使用率		0.60	0.70	0.80	0.80	0.80	0.80
	运营收入合计	9,770.53	297.29	693.68	792.78	844.49	844.49	6,297.79

（2）运营成本

根据《项目情况》，运营付现成本主要为燃料及动力费用、人员工资、福利费、修理费、营销及宣传费用、运营管理费用。

① 燃料及动力费用

本项目燃料及动力费用按运营收入的 10%估算。

② 工资及福利费

本项目配备员工共计 7 人，其中：管理人员 2 人，工作人员 5 人。平均年工资（含五险一金）分别按 8 万元、6 万元估算，并按每 3 年上涨 5%考虑；福利费按工资的 20%进行估算。

③ 修理费

按照停车场设施建安工程费的 0.1%计算，并按每 3 年上涨 5%考虑。

④ 营销及宣传费用

按照营业收入的 1%计算。

⑤ 运营管理费用

按照营业收入的 2%计算。

债券存续期运营付现成本共计 2,438.06 万元。详见下表：



序号	项目	合计	运营计算期					
			2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036-2042 年
1	燃料及动力费用	977.05	29.73	69.37	79.28	84.45	84.45	629.78
2	人员费用	571.80	23.00	46.00	46.00	48.30	48.30	360.20
	管理人员		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	管理人员工资		8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	9.26
	工作人员		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	工作人员工资		6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.95
3	福利费	114.36	4.60	9.20	9.20	9.66	9.66	72.04
4	修理费	481.73	19.38	38.75	38.75	40.69	40.69	303.46
5	营销及宣传费用	97.71	2.97	6.94	7.93	8.44	8.44	62.98
6	运营管理费用	195.41	5.95	13.87	15.86	16.89	16.89	125.96
	运营成本合计	2,438.06	85.63	184.13	197.02	208.44	208.44	1,554.41

(3) 相关税费

①增值税（一般纳税人）：销项税以停车位出租收入、充电桩收入为税基。本项目公司收取的停车位出租收入税率为 9%，充电桩收入税率为 13%，建设期支出工程费用进项税按 9%、工程建设其他费进项税按 6%，项目运营过程中外购燃料和动力费、维修费进项税按 13%计算。

②城市建设税、教育附加税、地方教育附加税以增值税率为基数，税率分别为 7%、3%和 2%。

③企业所得税：按 25%税率测算。建设投资形成的固定资产 20 年计提折旧，不预留残值。

④ 房产税：按出租收入（不含税）的 12%计算。

项目运营相关税费在债券存续期合计为 0.00 万元。

(4) 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），经重新修正测算，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-运营成本-相关税费）。

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%
2025 年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨江路片区、轻化路片区	运营收入	9,770.53	8,793.48	7,816.43
	运营成本	2,438.06	2,194.25	1,950.45
	相关税费			
	可偿债收益	7,332.47	6,599.23	5,865.98

2、项目所在土地综合开发收益

根据《重庆市政府专项债券——2025 年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨江路片区、轻化路片区项目情况》，凤 A35-2/02、凤 A35-2/02、凤 B69-3-1/01、凤 E6-1/01、凤 E23-2-2/01、凤 E23-2-1/01、凤 E2-2-3/01、凤 E2-2-2/01、凤 E2-2-1/01、凤 B80-2/02、凤 B78-3/02、凤 B79-2/02、凤 B77-2/01 地块用地性质为居住用地，凤 A37-1/01、凤 A37-2/01、凤 A40-4/01、凤 A41-1/01、凤 B68-2/02、凤 E21-2-2/01、凤 B67-2/01、凤 B67-4/01、凤 B71-2/02、凤 B69-3-2/01 地块用地性质为商业用地。

根据重庆长寿开投建设有限公司提供的《项目地块出让计划》，地块信息具体如下：

地块名称及编号	土地规划性质	土地面积（平方米）	土地面积（亩）	预计容积率	预计楼面面积（万平方米）	计划出让时间
凤 A35-2/02	居住用地	60,000.00	90.00	2.00	12.00	2033 年
凤 A35-2/02	居住用地	5,400.00	8.10	2.00	1.08	2031 年
凤 B69-3-1/01	居住用地	29,134.69	43.70	1.20	3.50	2033 年
凤 E6-1/01	居住用地	58,992.56	88.49	1.20	7.08	2033 年
凤 E23-2-2/01	居住用地	1,981.58	2.97	1.20	0.24	2033 年
凤 E23-2-1/01	居住用地	10,574.35	15.86	1.20	1.27	2032 年
凤 E2-2-3/01	居住用地	36,940.58	55.41	1.50	5.54	2033 年
凤 E2-2-2/01	居住用地	9,358.96	14.04	1.50	1.40	2033 年
凤 E2-2-1/01	居住用地	26,187.49	39.28	1.50	3.93	2033 年
凤 B80-2/02	居住用地	16,327.60	24.49	1.20	1.96	2033 年
凤 B78-3/02	居住用地	6,207.72	9.31	1.20	0.74	2033 年
凤 B79-2/02	居住用地	11,717.93	17.58	1.20	1.41	2033 年
凤 B77-2/01	居住用地	4,035.19	6.05	1.20	0.48	2033 年
凤 A37-1/01	商业服务业用地	58,500.00	87.75	2.00	11.70	2033 年
凤 A37-2/01	商业服务业用地	3,700.00	5.55	2.00	0.74	2033 年
凤 A40-4/01	商业服务业用地	16,300.00	24.45	2.00	3.26	2033 年

凤 A41-1/01	商业服务业用地	37,600.00	56.40	2.00	7.52	2033 年
凤 B68-2/02	商业服务业用地	12,447.78	18.67	2.00	2.49	2033 年
凤 E21-2-2/01	商业服务业用地	1,592.47	2.39	2.00	0.32	2033 年
凤 B67-2/01	商业服务业用地	20,400.02	30.60	2.00	4.08	2033 年
凤 B67-4/01	商业服务业用地	6,228.55	9.34	2.00	1.25	2033 年
凤 B71-2/02	商业服务业用地	22,187.48	33.28	2.00	4.44	2033 年
凤 B69-3-2/01	商业服务业用地	17,486.19	26.23	2.00	3.50	2033 年
合计		473,301.15	709.95		79.92	

(1) 土地出让收入测算

①土地前期类似地块土地出让价格及修正情况

近三年项目地块周边类似地块有 6 宗，其中 3 宗为住宅用地，3 宗为商业用地，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)	中标总价 (万元)	楼面地价 (元/平方米)	出让日期	用途	综合修正系数	修正后平均地价 (元/平方米)
1	重庆市长寿区菩提组团 A 分区菩 A2-2/02 西南部地块	长寿区	13,231.55	2.00	26,463.10	4,334.66	1,638.00	2021 年 5 月 13 日	城镇住宅用地	1.00	1,638.00
2	重庆市长寿区菩 A2-1/02、A2-2/02 地块	长寿区	136,263.87	2.00	272,527.74	44,354.80	1,627.53	2021 年 2 月 2 日	城镇住宅用地	1.00	1,627.53
3	重庆市长寿区菩 A2-5/02、A2-6/02 地块	长寿区	93,857.52	2.00	187,715.04	29,565.12	1,575.00	2021 年 1 月 11 日	城镇住宅用地	1.00	1,575.00
4	渡舟组团 E 分区 E14-3-1/04 地块	长寿区	2,927.31	1.50	4,390.97	1,146.05	2,610.02	2021 年 5 月 26 日	商业用地	1.00	2,610.02
5	重庆市长寿区龙河镇组团分区龙 24/01 地块	长寿区	4,403.51	1.50	6,605.27	1,056.84	1,600.00	2022 年 2 月 14 日	商业用地	1.00	1,600.00
6	江南街道江 B4-5/01 地块	长寿区	3,994.12	1.50	5,991.18	958.59	1,600.00	2020 年 4 月 8 日	商业用地	1.00	1,600.00

注：考虑长寿经济情况，修正系数为 1。

②土地出让价格（楼面单价）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，测算出项目在基年（2022 年）住宅用地地块楼面地价为 1,613.51 元/平方米，商业用地地块楼面地价为 1,936.67 元/平方米，具体如下：

序号	地块	用途	修正后平均地价 (元/平方米)	计算单价权重	预测平均地价
1	重庆市长寿区菩提组团 A 分区菩 A2-2/02 西南部地块	城镇住宅用地	1,638.00	0.33	1,613.51
2	重庆市长寿区菩 A2-1/02、A2-2/02 地块	城镇住宅用地	1,627.53	0.33	
3	重庆市长寿区菩 A2-5/02、A2-6/02 地块	城镇住宅用地	1,575.00	0.33	



4	渡舟组团 E 分区 E14-3-1/04 地块	商业用地	2,610.02	0.33	1,936.67
5	重庆市长寿区龙河镇 组团分区龙 24/01 地块	商业用地	1,600.00	0.33	
6	江南街道江 B4-5/01 地 块	商业用地	1,600.00	0.33	

⑤ 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%，预测项目地块 2031 年土地（居住）出让价格为 2,154.51 元/平方米，2032 年土地（居住）出让价格为 2,283.78 元/平方米，2033 年土地（居住）出让价格为 2,420.81 元/平方米；2033 年土地（商业）出让价格为 2,905.66 元/平方米。

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 212,054.32 万元。
扣除 20%的土地基金等计提后可偿债土地出让收入为 169,643.45 万元。

⑥ 以设定土地出让价格增速的 95%测算土地出让收入

以设定土地出让价格增速的 95%，预测项目地块 2031 年土地（居住）出让价格为 2,124.63 元/平方米，2032 年土地（居住）出让价格为 2,245.74 元/平方米，2033 年土地（居住）出让价格为 2,373.74 元/平方米；2033 年土地（商业）出让价格为 2,849.17 元/平方米。

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 207,952.41 万元。
扣除 20%的土地基金等计提后可偿债土地出让收入为 166,361.93 万元。

⑦ 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%，预测项目地块 2031 年土地（居住）出让价格为 2,095.06 元/平方米，2032 年土地（居住）出让价格为 2,208.20 元/平方米，2033 年土地（居住）出让价格为 2,327.44 元/平方米；2033 年土地（商业）出让价格为 2,793.59 元/平方米。

以预测土地出让价格乘以出让面积，得到项目地块的土地出让收入 203,916.63 万元。扣除 20%的土地基金等计提后可偿债土地出让收入为 163,133.30 万元。

（2）土地出让成本

根据《重庆市政府专项债券——2025 年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨江路片区、轻化路片区项目情况》，故整治成本约为 50.00 万元/亩，根据出让计划，土地出让成本同样以土地出让价格增速增长测算如下：

名称	地块成本		
	按增速的 100%	按增速的 95%	按增速的 90%
土地成本	53,124.15	52,097.41	51,087.19

(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的 80%-土地出让成本）。

金额单位：万元

名称	地块出让净收益		
	按增速的 100%	按增速的 95%	按增速的 90%
土地出让净收益	116,519.30	114,264.52	112,046.11

3、项目合计净收益

以《项目情况》为基础，并进行了必要的调整，本年及以后年度拟发行债券存续期内项目收益，在项目运营收益的 100%、90%、80%、土地价格增速的 100%、95%、90%情况下，测算出项目可偿债收益。

金额单位：万元

项目	收益来源	项目合计净收益		
		按计算金额/增速的 100%	按计算金额的 90%/增速的 95%	按计算金额的 80%/增速的 90%
2025 年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨江路片区、轻化路片区	运营收益	7,332.47	6,599.23	5,865.98
	土地出让净收益	116,519.30	114,264.52	112,046.11
	合计	123,851.77	120,863.75	117,912.08

(三) 项目融资本息情况

根据提供的资料显示，本项目资金来源合计约 200,330.00 万元，其中：发行债券 71,000.00 万元、自有资金 129,330.00 万元。详见下表：

项目	合计	项目本金投入（万元）	
		自有资金	项目融资本金
2025 年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨江路片区、轻化路片区	200,330.00	129,330.00	71,000.00

本次评估的 2025 年长寿区中心城区城中村改造项目-凤城滨江路片区、轻化路片区由“长寿区桃源停车场及配套基础设施整体提升工程”调整 2022 年重庆市政府专项债券（十七期）3,410.00 万元至本项目使用，期限为 15 年，实际利率为 3.22%；已发行 2026 年重庆市政府专项债券（六期），发债金额 8,000.00 万元，期限为 15 年，实际



利率为 2.35%；2026 年后续拟发行债券 42,000.00 万元，2027 年拟发行债券 17,590.00 万元，期限为 15 年，利率按 2.50%计息，每半年支付一次利息，第十五年期期末偿还本金。融资本金合计 71,000.00 万元，融资本息合计 97,813.28 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
2022 年		3,410.00		3,410.00	54.90	54.90
2023 年	3,410.00			3,410.00	109.80	109.80
2024 年	3,410.00			3,410.00	109.80	109.80
2025 年	3,410.00			3,410.00	109.80	109.80
2026 年	3,410.00	50,000.00		53,410.00	203.80	203.80
2027 年	53,410.00	17,590.00		71,000.00	1,567.68	1,567.68
2028 年	71,000.00			71,000.00	1,787.55	1,787.55
2029 年	71,000.00			71,000.00	1,787.55	1,787.55
2030 年	71,000.00			71,000.00	1,787.55	1,787.55
2031 年	71,000.00			71,000.00	1,787.55	1,787.55
2032 年	71,000.00			71,000.00	1,787.55	1,787.55
2033 年	71,000.00			71,000.00	1,787.55	1,787.55
2034 年	71,000.00			71,000.00	1,787.55	1,787.55
2035 年	71,000.00			71,000.00	1,787.55	1,787.55
2036 年	71,000.00			71,000.00	1,787.55	1,787.55
2037 年	71,000.00		3,410.00	67,590.00	1,732.65	5,142.65
2038 年	67,590.00			67,590.00	1,677.75	1,677.75
2039 年	67,590.00			67,590.00	1,677.75	1,677.75
2040 年	67,590.00			67,590.00	1,677.75	1,677.75
2041 年	67,590.00		50,000.00	17,590.00	1,583.75	51,583.75
2042 年	17,590.00		17,590.00		219.88	17,809.88
合计		71,000.00	71,000.00		26,813.28	97,813.28

（四）项目收益对融资本息覆盖倍数测算

以测算的运营收入、运营付现成本计算金额的 100%、90%、80%及土地出让价格增速的 100%、95%、90%，分别测算项目收益对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		
			按计算金额/增速 的 100%	按计算金额的 90%/增速的 95%	按计算金额的 80%/增速的 90%
2025 年长寿区中心城区 城中村改造项目-凤城滨 江路片区、轻化路片区	71,000.00	97,813.28	1.27	1.24	1.21



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、许、
记、监、管、承、
诺信息。

名称 重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 肆仟叁佰陆拾肆万元整

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 罗颖、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

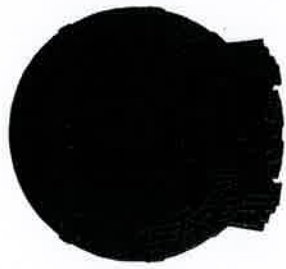
许可项目：从事会计师事务所业务，代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；一般项目：税务服务，破产清算服务，企业管理咨询，社会经济咨询服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

副本号：3-1

登记机关



2026年03月26日



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



姓名: 王三驹
 Full name: 王三驹
 Sex: 男
 Date of birth: 1992-10-19
 Working unit: 重庆康华会计师事务所有限公司
 Identity card No.: 522101199210195413



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: 重庆市注册会计师协会

发证日期: 2020 年 08 月 05 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.



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



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(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)



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