

重庆市政府专项债券
垫江县高新区西部阀门产业园建设项目（二期）
债券用途调整财务评估

报 告 书

康华综 B（2026）A394 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 垫江县高新区西部阀门产业园建设项目（二期） 债券用途调整财务评估报告

康华综 B（2026）A394 号

垫江县丹香建设有限公司：

我们接受委托，对重庆市政府专项债券——垫江县高新区西部阀门产业园建设项目（二期）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。重庆市垫江县财政局、垫江县丹香建设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，本年评估的垫江县高新区西部阀门产业园建设项目（二期），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
垫江县高新区西部阀门产业园建设项目（二期）	《关于垫江县高新区西部阀门产业园建设项目（二期）立项的批复》（垫江发改委发〔2023〕138 号）	138,311.91	一是运营收益，即：标准厂房租金收入、停车位收入、充电桩服务费收入、物业管理服务费收入、广告位出租收入； 二是项目土地出让收益。

2. 项目运营收益数据根据谨慎性原则，按照修正后所预测运营收益计算金额的 100%、90%、80%、土地出让收益计算金额的 100%、90%、80%，测算各年度可用于偿还发债本息的收益。



3. 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（2026 年）的成交价格。

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. 根据垫江县丹香建设有限公司提供的《情况说明》确定项目所在地块的可出让面积。

6. 以项目业主单位确定的土地出让计划，作为本年测算的依据。

7. 根据资金平衡方案，测算项目融资本息，融资本金包括本年及以后年度计划发行债券，以前发行债券及本次调整转入已发行债券均以实际发行利率测算，结合近期已发行政府专项债实际利率情况，不考虑日后可能改变融资计划产生的影响。

8. 在运营收入、土地成本及土地价格增速按照原计算金额或增长率的 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、债券用途调整事项及原因

根据重庆市财政局《关于开展 2026 年第一批专项债券用途调整工作的通知》（渝财债〔2026〕34 号），垫江县高新区汽摩零部件产业园建设项目因征地拆迁、场地地质环境等客观原因影响，项目暂停实施，调整 2021 年重庆市政府专项债券（七期）垫江县高新区汽摩零部件产业园建设项目 4,615.00 万元、2022 年重庆市政府专项债券（二十三期）垫江县高新区汽摩零部件产业园建设项目 2,520.00 万元、2022 年重庆市政府专项债券（二十九期）垫江县高新区汽摩零部件产业园建设项目 7,070.00 万元、2023 年重庆市政府专项债券（七期）垫江县高新区汽摩零部件产业园建设项目 37,395.50 万元至垫江县高新区西部阀门产业园建设项目（二期）使用。

调减后原项目债券需求及使用情况如下：

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	垫江县高新区汽摩零 部件产业园建设项目	64,971.90	339.50	0.00	51,940.00	51,600.50	339.50

调增后现项目债券需求及使用情况如下：



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	垫江县高新区西部阀门产业园建设项目(二期)	138,311.91	100,600.50	0.00	49,000.00	51,600.50	100,600.50

三、项目可偿债收益

根据前述方法及原则，测算项目在全部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%
垫江县高新区西部阀门产业园建设项目(二期)	运营收入	228,020.31	205,218.28	182,416.25
	运营成本	11,000.50	9,900.45	8,800.40
	相关税费	23,951.38	21,556.25	19,161.11
	运营收益	193,068.43	173,761.58	154,454.74
	土地出让净收益	3,776.24	3,748.26	3,720.29
	项目可偿债收益合计	196,844.67	177,509.84	158,175.03

四、测算融资本息

垫江县高新区西部阀门产业园建设项目(二期)资金来源合计 138,311.91 万元，计划发行专项债券 100,600.50 万元，其他资金来源 37,711.41 万元。详见下表：

项目	项目本金投入(万元)			
	合计	其他资金	项目债券本金	项目专项借款本金
垫江县高新区西部阀门产业园建设项目(二期)	138,311.91	37,711.41	100,600.50	

垫江县高新区西部阀门产业园建设项目(二期)2024年重庆市政府专项债券(八期)发行 10,000.00 万元，发行利率 2.63%，发行期限 20 年；2024 年重庆市政府专项债券(十三期)发行 11,000.00 万元，发行利率 2.34%，发行期限 20 年；2025 年重庆市政府专项债券(三期)发行 28,000.00 万元，发行利率 2.01%，发行期限 20 年；2026 年拟自 2021 年重庆市政



府专项债券（七期）垫江县高新区汽摩零部件产业园建设项目调增 4,615.00 万元，发行期限 30 年，发行利率 3.69%；2026 年拟自 2022 年重庆市政府专项债券（二十三期）垫江县高新区汽摩零部件产业园建设项目调增 2,520.00 万元，发行期限 15 年，发行利率 3.25%；2026 年拟自 2022 年重庆市政府专项债券（二十九期）垫江县高新区汽摩零部件产业园建设项目调增 7,070.00 万元，发行期限 15 年，发行利率 3.07%；2026 年拟自 2023 年重庆市政府专项债券（七期）垫江县高新区汽摩零部件产业园建设项目调增 37,395.50 万元，发行期限 20 年，发行利率 3.24%。

项目还本付息具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	年初本金 金额	本年融资 金额	本年偿还 本金	年末本金 余额	融资 利率	应付利息 总额	还本付息 总额
2024 年		21,000.00		21,000.00	2.63%/2.34%	282.58	282.58
2025 年	21,000.00	28,000.00		49,000.00	2.63%/2.34%/2.01%	1,036.30	1,036.30
2026 年	49,000.00	51,600.50		100,600.50	2.63%/2.34%/2.01%/3.69%/3.25/3.07%/3.24%	7,605.73	7,605.73
2027 年 -2034 年	100,600.50			100,600.50	2.63%/2.34%/2.01%/3.69%/3.25/3.07%/3.24%	22,112.40	22,112.40
2035 年	100,600.50			100,600.50	2.63%/2.34%/2.01%/3.69%/3.25/3.07%/3.24%	2,764.05	2,764.05
2036 年	72,600.50			100,600.50	2.63%/2.34%/2.01%/3.69%/3.25/3.07%/3.24%	2,764.05	2,764.05
2037 年	72,600.50		9,590.00	91,010.50	2.63%/2.34%/2.01%/3.69%/3.25/3.07%/3.24%	2,614.57	12,204.57
2038 年 -2042 年	63,010.50			91,010.50	2.63%/2.34%/2.01%/3.69%/3.24%	12,325.50	12,325.50
2043 年	63,010.50		37,395.50	53,615.00	2.63%/2.34%2.01%/3.69%/3.24%	1,859.36	39,254.86
2044 年	25,615.00		21,000.00	32,615.00	2.63%/2.34%2.01%/3.69%	970.91	21,970.91
2045 年 -2050 年	4,615.00		28,000.00	4,615.00	2.01%/3.69%	1,068.64	29,068.64
2051 年	4,615.00		4,615.00	-	3.69%	85.24	4,700.24
合计		100,600.50	100,600.50			55,489.33	156,089.83

融资本金 100,600.50 万元加上债券利息合计 55,489.33 万元，融资本息合计 156,089.83 万元。



五、测算项目收益覆盖融资本息倍数

以运营收入、土地成本及土地价格按照原计算金额或增长率的 100%、90%、80%增长的情况下，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		
			按计算金额的 100%/增速的 100%	按计算金额的 90%/增速的 90%	按计算金额的 80%/增速的 80%
垫江县高新区西部阀门 产业园建设项目（二期）	100,600.50	156,089.83	1.26	1.14	1.01

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，本年评估的垫江县高新区西部阀门产业园建设项目（二期），在运营收入、土地成本及土地价格计算金额增速的 100%、90%、80%增长的情况下，项目合计可偿债收益对全部融资本息覆盖倍数为 1.26、1.14、1.01，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）由于本年债券存续期间涉及未来 30 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）本年评估依据了项目投资总额、融资总额、未来出让计划、地块规划指标、《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）本年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



平等进行了调整等；土地出让收入主要结合了土地出让历史成交案例，以本年设定土地出让价格增速的 100%、90%、80%，测算未来出让价格，不排除土地出让前可能增减而影响预测结论。

（五）若垫江县高新区西部阀门产业园建设项目（二期）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。

（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。

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

（此页以下无正文）



(此页无正文，此页为康华综B（2026）A394号报告的签章页)



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) 重庆市 GDP 增速在现有经济环境下稳中有升。

(六) 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。

(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) 可出让面积、容积率参照垫江县丹香建设有限公司提供的《情况说明》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。

(十) 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，本报告界定项目运营收益指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。

（十二）融资本金包括本年及以后年度计划发行债券，本期及后续债券利率暂按年利率 2.70%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可偿债收益除以本年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：垫江县丹香建设有限公司；

住所：重庆市垫江县工业园区朝阳路 6 号；

负责人：李国华；

注册资本：50000 万人民币；

经营范围：许可项目：城市配送运输服务（不含危险货物）；房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修；餐饮服务；住宿服务；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；建设工程设计；职业中介活动；校车运营服务；施工专业作业；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；公路管理与养护；建筑劳务分包；建设工程监理；建设工程勘察；城市建筑垃圾处置（清运）；非煤矿山矿产资源开采；水利工程建设监理；地质灾害治理工程设计；建设工程质量检测；公路工程监理；城市生活垃圾经营性服务；人防工程防护设备销售；燃气经营；成品油零售（不含危险化学品）。（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: 普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目); 低温仓储(不含危险化学品等需许可审批的项目); 储能技术服务; 污水处理及其再生利用; 土地整治服务; 商业综合体管理服务; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 项目策划与公关服务; 物业管理; 企业管理; 会议及展览服务; 企业管理咨询; 工程管理服务; 专业保洁、清洗、消毒服务; 园林绿化工程施工; 市政设施管理; 停车场服务; 人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务); 业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训); 组织文化艺术交流活动; 教育教学检测和评价活动; 太阳能发电技术服务; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 城市公园管理; 城市绿化管理; 建筑材料销售; 成品油批发(不含危险化学品); 规划设计管理; 专业设计服务; 工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外); 对外承包工程; 机械设备租赁; 非居住房地产租赁; 装卸搬运; 新能源原动设备销售; 销售代理; 机动车充电销售; 建筑用金属配件销售; 机械电气设备制造; 管道运输设备销售; 金属工具销售; 物料搬运装备销售; 防火封堵材料销售; 智能仓储装备销售; 机械零件、零部件销售; 轻质建筑材料销售; 地质勘查专用设备销售; 金属材料销售; 充电桩销售; 仪器仪表销售; 机械电气设备销售; 机械设备销售; 建筑用钢筋产品销售; 林业产品销售; 建筑砌块销售; 砼结构构件销售; 轴承销售; 电力设施器材销售; 建筑装饰材料销售; 劳务服务(不含劳务派遣); 涂料销售(不含危险化学品); 建筑用石加工; 城乡市容管理; 建筑工程机械与设备租赁; 节能管理服务; 普通机械设备安装服务; 体育场地设施工程施工; 建筑物清洁服务; 招投标代理服务; 集中式快速充电站; 机动车驾驶人考试场地服务。(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

垫江县发展和改革委员会《关于垫江县高新区西部阀门产业园建设项目(二期)立项的批复》(垫江发改委发〔2023〕138号), 同意该项目的立项。

垫江县发展和改革委员会《关于垫江县高新区西部阀门产业园建设项目(二期)可行性研究报告的批复》(垫江发改委发〔2023〕144号), 同意该项目的可研投资, 该项目估算总投资 138,311.91 万元。

该项目性质为新建。项目主要建设内容及规模为: 新建标准化厂房 200,000 平方米,



并完善相关基础配套设施等。

该项目建设期共计 36 个月，建设期为 2023 年 12 月—2026 年 12 月。

3. 项目投资计划

重庆大恒工程设计有限公司编制的《垫江县高新区西部阀门产业园建设项目（二期）可行性研究报告》，该项目总投资为 138,311.91 万元，其中：工程费用 75,275.57 万元，工程建设其他费用 50,161.38 万元，基本预备费 3,950.35 万元，建设期利息 8,924.61 万元。

该项目资金来源为：2024 年已发行债券 21,000.00 万元，2025 年已发行债券 28,000.00 万元，2026 年依据《重庆市财政局关于开展 2026 年第一批专项债券用途调整工作的通知》（渝财债（2026）34 号），调整发行债券 51,600.50 万元，其他自筹来源 37,711.41 万元。

4. 项目可偿债收益来源

（1）项目运营收益：根据重庆大恒工程设计有限公司编制的《垫江县高新区西部阀门产业园建设项目（二期）可行性研究报告》，本项目运营收益来源之一为项目建成后项目的经营性收入，该收益可用于覆盖本次及后期拟发行债券本息。

（2）项目地块的出让净收益：本项目可偿债收益来源之二为项目地块的出让净收益，即位于南阳大道南侧 A 地块的出让收入扣除基金后的收益可用于偿还本年拟发行债券本息。

5. 项目现状

根据《项目情况》，本项目已开工，根据项目进度预计 2026 年 12 月底竣工。

三、项目收益对融资本息覆盖倍数情况请项目经理全面检查计算的正确性

（一）项目运营收益

本年收益预测是根据项目所在地区现有消费水平及相关当地政策进行调整，并得到预测结果。本项目债券存续期内项目实际运营期为 2027 年至 2051 年。

1. 运营收入

（1）标准厂房租金收入

根据《可研报告》以及垫江县现有消费水平及相关当地政策对《可研报告》进行调整，



垫江县高新区西部阀门产业园建设项目（二期）建设后，建成标准化厂房 200,000 平方米，起租价格参照垫江县高新区工业园区的出租价格 20 元/m²/月确定，出租率第一年按 80%，第二年及以后按 90%，并考虑一定的涨价因素价格，每 5 年增长 5%。

经测算，债券存续期内标准厂房租金收入共计 120,065.28 万元。

（2）停车位收入

根据《可研报告》以及垫江县现有消费水平及相关当地政策对《可研报告》进行调整，垫江县高新区西部阀门产业园建设项目（二期）建设后，建成地上车位共约 600 个，按月出租，出租率第一年按 80%，第二年按 90%，第三年及以后按 100%，价格参照同类市场价格为 300 元/个/月，并考虑一定的涨价因素价格，每 5 年增长 5%。

经测算，债券存续期内停车位收入共计 5,902.90 万元。

（3）充电桩收入

根据《可研报告》以及垫江县现有消费水平及相关当地政策对《可研报告》进行调整，垫江县高新区西部阀门产业园建设项目（二期）建设后，停车位配备 60 个充电桩。单次充电桩充电量为 40.00kwh，根据市场分析，充电桩服务费收费单价按 0.40 元/kWh 计算，单价每 5 年增长 5%，采取保守估算原则，项目运营期第 1 年日均充电次数为 5 次/天，第 2 年达到 6 次/天，第 3 年达到 7 次/天后趋于稳定，年充电天数按 365 天计算。

经测算，债券存续期内充电桩收入共计 6,739.25 万元。

（4）物业管理服务费收入

根据《可研报告》，以及垫江县现有消费水平及相关当地政策对《可研报告》进行调整，垫江县高新区西部阀门产业园建设项目（二期）建设后，建成标准化厂房 200,000 平方米，物业管理服务费按 1 元/m²/月计算，考虑一定的涨价因素价格，每 5 年增长 5%。

经测算，债券存续期内物业管理服务费收入共计 6,008.88 万元。

（5）广告位租金收入

根据《可研报告》，以及垫江县现有消费水平及相关当地政策对《可研报告》进行调整，垫江县高新区西部阀门产业园建设项目（二期）建设后，建成大型广告位 60 个、小型广告位 160 个、路灯灯杆广告位 500 个。参照项目地广告位收费情况，大型广告位租金按 20 万元/个/年，小型广告位按 6 万元/个/年，路灯灯杆广告位按 3 万元/个/年，出租率按



照第一年 70%，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后 100%测算。

经测算，债券存续期内广告位租金收入共计 89,304.00 万元。

综上，债券存续期内，项目运营收入合计为 228,020.31 万元。

各类收入情况详见下表：

金额单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2039 年-2051 年	合计
一	标准厂房租金收入	3,840.00	4,320.00	111,905.28	120,065.28
二	停车位收入	172.80	194.40	5,535.70	5,902.90
三	充电桩收入	175.20	210.24	6,353.81	6,739.25
四	物业管理服务费收入	192.00	216.00	5,600.88	6,008.88
五	广告位租金收入	2,562.00	2,928.00	83,814.00	89,304.00
	运营收入合计	6,942.00	7,868.64	213,209.67	228,020.31

在运营收入计算金额 100%、90%、80%的情况下，全部债券存续期内运营收入分别 228,020.31 万元、205,218.28 万元、182,416.25 万元。

2. 运营付现成本

(1) 人员工资

该项目预计配备员工 22 人，平均年薪按 8 万元测算，不考虑工资涨幅的影响。经测算，债券存续期内人员工资共计 4,400.00 万元。

(2) 充电桩更新成本

本项目拟每十年更换一次充电桩，充电桩购置成本为 2.00 万/台。综上，债券存续期内，预计发生充电桩更新成本共 240.00 万元。

(3) 办公费、保险费

该项目办公费、保险费按职工薪酬的 15%测算，债券存续期内办公费、保险费共计 660.00 万元。

(4) 销售费用

该项目销售费用按照经营收入的 1%测算，债券存续期内销售费用共计 2,280.20 万元。

(5) 其他费用



该项目其他费用包括项目运行维护费等，按照运营收入的 1.5% 测算，债券存续期内其他费用共计 3,420.30 万元。

上述 5 类运营成本在债券存续期内运营成本共计 11,000.50 万元，各类成本情况详见下表：

金额单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年-2051 年	合计
一	人员工资	176.00	176.00	4,048.00	4,400.00
二	充电桩更新成本	-	-	240.00	240.00
三	办公费、保险费	26.40	26.40	607.20	660.00
四	销售费用	69.42	78.69	2,132.09	2,280.20
五	其他费用	104.13	118.03	3,198.14	3,420.30
	运营成本合计	375.95	399.12	10,225.43	11,000.50

3. 相关税费

该项目应缴纳税金为增值税、城市维护建设税、教育费及地方教育附加、房产税及所得税。本次测算在《可研报告》预测的税费的基础上进行一定调整。本项目运营收入中标准厂房租金收入、停车位收入、广告位租金收入增值税税率为 9%；充电桩收入增值税税率为 13%；物业管理服务费收入增值税税率为 6%，城市维护建设费税率为 5%，教育费及地方教育费附加税率为 5%，抵扣的进项税金额暂按税率 9%、6%，所得税按照运营收益扣减折旧摊销、利息后的利润总额计算，其中项目固定资产折旧按照固定资产原值扣除残值后（残值率为 5%）以平均年限法进行测算。经测算，债券存续期间各项税费共计 23,951.38 万元。各类税费情况详见下表：

金额单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年-2051 年	合计
一	增值税	-	-	3,777.69	3,777.69
二	城市建设维护税	-	-	264.44	264.44
三	教育费附加	-	-	113.33	113.33
四	地方教育费附加	-	-	75.55	75.55



序号	项目	2027 年	2028 年	2039 年-2051 年	合计
五	房产税	434.72	489.06	12,668.50	13,592.28
六	所得税	-	-	6,128.09	6,128.09
	税费合计	434.72	489.06	23,027.60	23,951.38

在运营付现成本计算金额的 100%、90%、80%的情况下，全部债券存续期内运营付现成本（经营成本和税金及附加）分别为 34,951.88 万元、31,456.70 万元、27,961.51 万元。

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%，测算出项目在全息债券存续期的运营收益。

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%
垫江县高新区西部阀门产业园建设项目（二期）	运营收入	228,020.31	205,218.28	182,416.25
	经营成本	11,000.50	9,900.45	8,800.40
	相关税费	23,951.38	21,556.25	19,161.11
	运营收益	193,068.43	195,317.83	173,615.85

5. 项目所在片区地块出让收益

根据垫江县丹香建设有限公司提供的《可研报告》，拟出让 449.84 亩建设用地，用于偿还本项目债券本息，各年土地出让计划如下：

出让年份	地块名称	用地性质	容积率	土地面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	出让面积（亩）
2028 年	南阳大道南侧 A 地块	工业用地	1.50	299,894.83	449,842.25	449.84
		合计		299,894.83	449,842.25	449.84

（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工业用地地块有 4 宗，其具体成交情况如下：



序号	地块	位置	土地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	出让日期	土地用途	综合修正系数	修正后平均地价 (万元/亩)
1	垫江县高新区(工业园区)桂阳组团dj2025-1-18号	垫江县桂阳街道	17,374.00	281.46	2026-01-19	二类工业用地	1.00	10.80
2	垫江县高新区(工业园区)桂阳组团dj2026-1-01号地块	垫江县桂阳街道	41,380.00	446.90	2026-03-06	二类工业用地	1.00	7.20
3	垫江县澄溪街道dj2025-11-05、06号地块	垫江县澄溪街道	12,137.00	230.66	2026-05-06	二类工业用地	1.00	12.67
4	垫江县桂东街道dj2026-20-01号	垫江县桂东街道	13031.00	160.25	2026-04-20	二类工业用地	1.00	8.20

(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,测算出项目在基年(2026年)工业用地的地价为9.72万元/亩。具体如下:

序号	地块	修正后平均地价 (万元/亩、元/平方米)	计算单价权重	预测综合价格 (万元/亩、元/平方米)	备注
1	垫江县高新区(工业园区)桂阳组团dj2025-1-18号	10.80	0.25	9.72	工业
2	垫江县高新区(工业园区)桂阳组团dj2026-1-01号地块	7.20	0.25		
3	垫江县澄溪街道dj2025-11-05、06号地块	12.67	0.25		
4	垫江县桂东街道dj2026-20-01号	8.20	0.25		

(3) 以设定土地出让价格增速的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(2028年至2030年按8%增长,2031年至2040年按6%增长)的100%,预测项目地块各年度土地出让价格如下:

金额单位:万元/亩

项目	2028年
工业用地	10.49

② 土地综合开发收入预测

扣除20%的土地基金等计提后可偿债土地出让收入为3,776.24万元。

按增速100%、90%、80%的情况下,本次债券融资存续期与全部融资存续期土地出让收入情况如下:



金额单位：人民币万元

名称	土地出让收入		
	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
工业用地	3,776.24	3,748.26	3,720.29
合计	3,776.24	3,748.26	3,720.29

(4) 土地出让净收益

根据前述方法及原则，分别以本年设定的土地出让价格增速的 100%、90%、80% 计算土地出让收益，用于还本付息的土地出让收益如下。

金额单位：人民币万元

名称	土地出让净收益		
	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
工业用地	3,776.24	3,748.26	3,720.29
合计	3,776.24	3,748.26	3,720.29

6. 项目合计净收益（项目可偿债收益）

根据谨慎性原则，对相关收益项目进行了必要的调整，本年及后期拟发行债券存续期内项目收益，在项目运营收益及土地出让收益增速的 100%、90%、80% 情况下，测算出项目可偿债收益合计。

金额单位：人民币万元

收益来源	项目可偿债收益		
	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
运营收益	193,068.43	173,761.58	154,454.74
土地出让收益	3,776.24	3,748.26	3,720.29
项目可偿债收益合计	196,844.67	177,509.84	158,175.03

7. 项目融资本息情况

垫江县高新区西部阀门产业园建设项目（二期）资金来源合计 138,311.91 万元，计划发行专项债券 100,600.50 万元，其他资金来源 37,711.41 万元。详见下表：



项目	项目本金投入（万元）			
	合计	其他资金	项目债券本金	项目专项借款本金
垫江县高新区西部阀门产业园建设项目（二期）	138,311.91	37,711.41	100,600.50	

垫江县高新区西部阀门产业园建设项目（二期）2024 年重庆市政府专项债券（八期）发行 10,000.00 万元，发行利率 2.63%，发行期限 20 年；2024 年重庆市政府专项债券（十三期）发行 11,000.00 万元，发行利率 2.34%，发行期限 20 年；2025 年重庆市政府专项债券（三期）发行 28,000.00 万元，发行利率 2.01%，发行期限 20 年；2026 年拟自 2021 年重庆市政府专项债券（七期）垫江县高新区汽摩零部件产业园建设项目调增 4,615.00 万元，发行期限 30 年，发行利率 3.69%；2026 年拟自 2022 年重庆市政府专项债券（二十三期）垫江县高新区汽摩零部件产业园建设项目调增 2,520.00 万元，发行期限 15 年，发行利率 3.25%；2026 年拟自 2022 年重庆市政府专项债券（二十九期）垫江县高新区汽摩零部件产业园建设项目调增 7,070.00 万元，发行期限 15 年，发行利率 3.07%；2026 年拟自 2023 年重庆市政府专项债券（七期）垫江县高新区汽摩零部件产业园建设项目调增 37,395.50 万元，发行期限 20 年，发行利率 3.24%。

项目还本付息具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	年初本金 金额	本年融资 金额	本年偿还 本金	年末本金 余额	融资 利率	应付利息 总额	还本付息 总额
2024 年		21,000.00		21,000.00	2.63%/2.34%	282.58	282.58
2025 年	21,000.00	28,000.00		49,000.00	2.63%/2.34%/2.01%	1,036.30	1,036.30
2026 年	49,000.00	51,600.50		100,600.50	2.63%/2.34%/2.01%/3.69%/3.25/3.07%/3.24%	7,605.73	7,605.73
2027 年 -2034 年	100,600.50			100,600.50	2.63%/2.34%/2.01%/3.69%/3.25/3.07%/3.24%	22,112.40	22,112.40
2035 年	100,600.50			100,600.50	2.63%/2.34%/2.01%/3.69%/3.25/3.07%/3.24%	2,764.05	2,764.05
2036 年	72,600.50			100,600.50	2.63%/2.34%/2.01%/3.69%/3.25/3.07%/3.24%	2,764.05	2,764.05
2037 年	72,600.50		9,590.00	91,010.50	2.63%/2.34%/2.01%/3.69%/3.25/3.07%/3.24%	2,614.57	12,204.57



年度	年初本金 金额	本年融资 金额	本年偿还 本金	年末本金 余额	融资 利率	应付利息 总额	还本付息 总额
2038 年 -2042 年	63,010.50			91,010.50	2.63%/2.34%/2.01%/3.69%/3.24%	12,325.50	12,325.50
2043 年	63,010.50		37,395.50	53,615.00	2.63%/2.34%2.01%/3.69%/3.24%	1,859.36	39,254.86
2044 年	25,615.00		21,000.00	32,615.00	2.63%/2.34%2.01%/3.69%	970.91	21,970.91
2045 年 -2050 年	4,615.00		28,000.00	4,615.00	2.01%/3.69%	1,068.64	29,068.64
2051 年	4,615.00		4,615.00	-	3.69%	85.24	4,700.24
合计		100,600.50	100,600.50			55,489.33	156,089.83

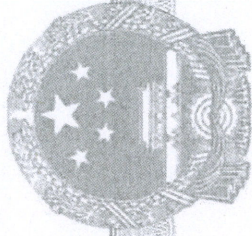
融资本金 100,600.50 万元加上债券利息合计 55,489.33 万元，融资本息合计 156,089.83 万元。

8. 项目收益对融资本息覆盖倍数测算

以项目运营收益及土地出让净收益增速的 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：人民币万元

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%	按计算金额增速 的 90%	按计算金额增速 的 80%
垫江县高新区西部 阀门产业园建设项 目（二期）	100,600.50	156,089.83	1.26	1.14	1.01



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、
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

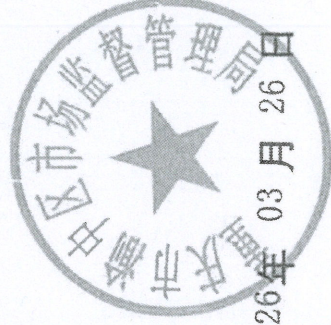
主要经营场所 重庆市渝中区中山三路168号22层1.2.3区

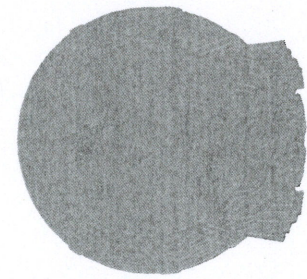
经营范围

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）
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

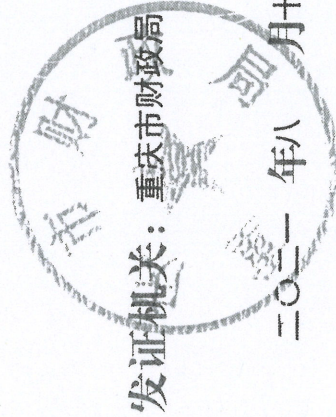
批准执业文号：渝财注〔1999〕88号

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



姓名 周兴辉
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1987-02-14
 Date of birth
 工作单位 重庆康华会计师事务所有限责任公司
 Working unit
 身份证号码 360723198702142814
 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.



周兴辉的年检二维码
 (注册编号: 500300023661)

重庆市注册会计师协会制

证书编号 500300023661
 No. of Certificate

批准注册 重庆市注册会计师协会
 Authorized Institution

发证日期 2015 年 05 月 14 日
 Date of Issuance

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

重庆康华会计师事务所有限公司
转所专用章
(重庆)

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020年9月30日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

重庆康华会计师事务所(普通合伙)
转所专用章
(重庆)

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020年9月30日
/y /m /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

周兴辉

会员编号 500300023661

最后年检时间

2026年03月

年检结果

通过

历年记录

2025年	通过
2025-04-30	
2024年	通过
2024-04-22	
2023年	通过
2023-04-23	
2022年	通过
2022-05-26	



姓名 徐举莉
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1976年04月13日
Date of birth
工作单位 重庆渝证会计师事务所
Working unit
身份证号码 512301760413058
Identity card No



证书编号：
No. of Certificate 500300650825

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

发证日期：
Date of Issuance 2003 年 7 月 15 日

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.



徐举莉的年检二维码
(注册编号: 500300650825)

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出 重庆德信会计师事务所
Agree the holder to be transferred from

到 重庆康华会计师事务所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2004年3月8日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所
CPAs

转所专用章
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020年9月30日
/y /m /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

22

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

徐举莉

会员编号 500300650825

年检结果

通过

最后年检时间

2026年03月

历年记录

2025年

2025-04-30

2024年

2024-04-22

2023年

2023-04-23

2022年

2022-05-26

通过

通过

通过

通过



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