

重庆市政府专项债券
奉节县步云生态人文社区城市更新项目
财务评估报告
(债券用途调整)

报告书

康华综B(2026)A406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 奉节县步云生态人文社区城市更新项目 (债券用途调整) 财务评估报告

康华综 B (2026) A406 号

重庆奉节城市建设有限公司:

我们接受委托,对重庆市政府专项债券——奉节县步云生态人文社区城市更新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。重庆市奉节县财政局、重庆奉节城市建设有限公司、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。

根据现有资料,本次评估的奉节县步云生态人文社区城市更新项目,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、主要评估方法及依据

(一) 根据奉节县发展和改革委员会《关于同意奉节县步云生态人文社区城市更新项目可行性研究报告的批复》(奉节发改投(2022)339号),建设主要内容及规模:片区占地 19.34 公顷(290.1 亩)现状总建筑面积 247495.59 m²,其中现状保留面积 67987.69 m²,改建面积 147791.77 m²,拆除面积 31716.13 m²,新建 45054.2 m²,主要建设内容如下。项



目市政基础设施提升（包含市政雨水工程改造、电力、通信工程改造、路灯管线改造、消防通道新建、人行道整治、车行道整治、绿化整治等），老旧小区改造 67987.7 m²，公共空间打造 43070.7 m²，建筑改造 147791.8 m²，建筑拆除 31716.1 m²，建筑新建 45054.2 m²。

建设期和运营期：本项目于 2025 年 11 月开工，预计 2029 年 10 月完工。本项目从 2030 年开始计算项目运营收益。

（二）根据奉节县发展和改革委员会《关于同意奉节县步云生态人文社区城市更新项目可行性研究报告的批复》（奉节发改投〔2022〕339 号），本项目总投资为 62,128.80 万元。资金来源为：其他资金来源 19,128.80 万元，发行地方政府专项债 43,000.00 万元。

（三）项目运营收益数据来源于《奉节县步云生态人文社区城市更新项目可行性研究报告》（以下简称《可行性研究报告》）所预测的运营收入、运营成本的 100%、90%、80% 的情况下，测算各年度可用于偿还发债本息的运营收益。

（四）根据资金平衡方案，测算项目融资本息，融资本金为已发行及后续计划发行债券，2025 年已发行 30 年期债券，后续计划发行 15 年期、20 年期债券，已发行债券利率按照实际发行利率测算，计划发行债券利率按照 2.80% 测算。

（五）根据《可行性研究报告》在预测运营收入、运营成本的 100%、90%、80% 的情况下，分别测算项目收益对融资总额本息覆盖倍数。

二、调整事项

根据《关于政府新增专项债券项目用途调整情况的报告》（奉节财文〔2026〕39 号），因“奉节县生态工业园区农副产品科研试验基地建设工程”项目发生重大变化，难以形成实物工作量，为避免债券资金闲置，故其发行 2024 年重庆市政府专项债券（二十六期）（期限 30 年，利率 2.36%）债券金额 4,600.00 万元调整至本项目。

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	第一批调减 债券金额	调减后已发行 债券金额
1	奉节县生态工业园区农副产品科研试验基地建设工程	127,406.80	40,000.00	40,000.00	29,600.00	29,600.00	



注：奉节县生态工业园区农副产品科研试验基地建设工程累计发行债券资 29,600.00 万元，其中：2024 年重庆市政府专项债券（十四期）（期限 30 年，利率 2.4%）发行债券资金 20,500.00 万元，2024 年重庆市政府专项债券（二十六期）（期限 30 年，利率 2.36%）发行债券资金 9,100.00 万元。本次调整将 2024 年发行的重庆市政府专项债券（十四期）（期限 30 年，利率 2.4%）14,800.00 万元调整至奉节县朱衣立体冻库及配套设施项目（一期），5,700.00 万元调整至奉节县“平急两用”应急物资仓储物流设施建设项目；将 2024 年重庆市政府专项债券（二十六期）（期限 30 年，利率 2.36%）1,900.00 万元调整至奉节县“平急两用”应急物资仓储物流设施建设项目，4,600.00 万元调整至奉节县步云生态人文社区城市更新项目，2,600.00 万元调整至奉节县诗城广场片区城市更新项目。

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	第一批调增债券金额	调增后已发行债券金额
1	奉节县步云生态人文社区城市更新项目	62,128.80	43,000.00	43,000.00	2,200.00	4,600.00	6,800.00

三、项目运营收益

根据上述项目《可行性研究报告》，测算项目在债券存续期运营收益情况，同时以《可行性研究报告》测算出运营收益的 100%、90%、80%，测算项目在各年度的运营收益，具体情况如下：

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%
奉节县步云生态人文社区城市更新项目	运营收入	151,913.99	136,722.59	121,531.19
	运营成本	54,937.73	49,443.96	43,950.18
	相关税费	11,383.99	10,245.59	9,107.19
	项目收益	85,592.27	77,033.04	68,473.82

四、测算融资本息

奉节县步云生态人文社区城市更新项目资金来源合计 62,128.80 万元，发行政府专项



债券 43,000.00 万元，其他资金来源 19,128.80 万元。详见下表：

项目	项目本金投入（万元）		
	合计	其他资金	项目债券融资本金
奉节县步云生态人文社区城市更新项目	62,128.80	19,128.80	43,000.00

本次评估的奉节县步云生态人文社区城市更新项目专项债券融资金额 43,000.00 万元，2025 年重庆市政府专项债券（三十八期）已发行 1,200.00 万元，发行利率 2.37%，发行期限 30 年；2026 年重庆市政府专项债券（六期）已发行 1,000.00 万元，发行利率 2.35%，发行期限 15 年；2026 年后续拟发行 13,000.00 万元，发行期限 15 年；2027 年拟发行 16,770.00 万元，发行期限 20 年；2028 年拟发行 6,430.00 万元，发行期限 20 年，拟发行专项债券按 2.80% 利率进行测算。本次调整使用 2024 年重庆市政府专项债券（二十六期）债券金额 4,600.00 万元（期限 30 年，利率 2.36%）。上述融资，每半年期期末支付利息，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	期初本金余额	本期融资金额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息总额	应付本息总额
2024 年		4,600.00		4,600.00		
2025 年	4,600.00	1,200.00		5,800.00	137.00	137.00
2026 年	5,800.00	14,000.00		19,800.00	148.75	148.75
2027 年	19,800.00	16,770.00		36,570.00	750.90	750.90
2028 年	36,570.00	6,430.00		43,000.00	1,067.31	1,067.31
2029 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33
2030 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33
2031 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33
2032 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33
2033 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33
2034 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33
2035 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33
2036 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33
2037 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33
2038 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33
2039 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33



年 度	期初本金余额	本期融资金额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息总额	应付本息总额
2040 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33
2041 年	43,000.00		14,000.00	29,000.00	1,145.58	15,145.58
2042 年	29,000.00			29,000.00	769.83	769.83
2043 年	29,000.00			29,000.00	769.83	769.83
2044 年	29,000.00			29,000.00	769.83	769.83
2045 年	29,000.00			29,000.00	769.83	769.83
2046 年	29,000.00			29,000.00	769.83	769.83
2047 年	29,000.00		16,770.00	12,230.00	543.44	17,313.44
2048 年	12,230.00		6,430.00	5,800.00	227.02	6,657.02
2049 年	5,800.00			5,800.00	137.00	137.00
2050 年	5,800.00			5,800.00	137.00	137.00
2051 年	5,800.00			5,800.00	137.00	137.00
2052 年	5,800.00			5,800.00	137.00	137.00
2053 年	5,800.00			5,800.00	137.00	137.00
2054 年	5,800.00		4,600.00	1,200.00	137.00	4,737.00
2055 年	1,200.00		1,200.00			1,200.00
合 计		43,000.00	43,000.00		22,579.11	65,579.11

融资本金 43,000.00 万元加上融资利息 22,579.11 万元后,融资本息合计为 65,579.11 万元。

四、测算项目收益覆盖融资本息倍数

以项目运营收益的 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

序号	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		
				按运营收益的 100%	按运营收益的 90%	按运营收益的 80%
1	奉节县步云生态人文社区城市更新项目	43,000.00	65,579.11	1.31	1.17	1.04

综上所述,经上述测算,在项目业主单位提供的资料、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 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。项目运营收益主要依据《可行性研究报告》相关数据，对收入进行了调整，根据实际情况对成本进行了调整。

（五）若奉节县步云生态人文社区城市更新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。

（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)



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) 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，融资本金为已发行债券、后续计划发行债券、本次调整债券。已发行债券、本次调整债券期限及利率按照实际发行测算，后续计划发行 15 年债券，利率按照 2.80%测。

(八) 项目收益对融资本金覆盖倍数为项目净收益除以以前年度、本年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



1、项目实施主体

单位名称：重庆奉节城市建设有限公司；

统一社会信用代码：915002367474525747；

住所：重庆市奉节县永安街道竹枝路下王家坪农贸市场及市政停车场综合楼地上第六层；

法定代表人：唐广；

注册资本：59,285.45 万元；

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

业务范围：一般项目：市政基础设施。公用设施的经营和管理；市政工程施工；固体废弃物处理；化粪池清理；垃圾的清扫、收集；建筑物清洁服务；从事建筑相关业务（取得相关行政许可后方可执业）；销售环卫设备、劳保用品；污水、垃圾处理及再生利用（以上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）***，停车场服务（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：

时间	文件名	文号	批复单位
2022 年 5 月 18 日	《关于同意奉节县步云生态人文社区城市更新项目立项的批复》	奉节发改投（2022）89 号	奉节县发展和改革委员会
2022 年 6 月 22 日	《关于同意奉节县步云生态人文社区城市更新项目可行性研究报告的批复》	奉节发改投（2022）339 号	奉节县发展和改革委员会
2023 年 11 月 1 日	《关于奉节县步云生态人文社区城市更新项目初步设计的批复》	奉节住建委发（2023）199 号	奉节县住房和城乡建设委员会

（2）项目基本情况

根据奉节县发展和改革委员会《关于同意奉节县步云生态人文社区城市更新项目可行性研究报告的批复》（奉节发改投（2022）339 号），建设主要内容及规模：片区占地 19.34 公顷（290.1 亩）现状总建筑面积 247495.59 m²，其中现状保留面积 67987.69 m²，改建面积 147791.77 m²，拆除面积 31716.13 m²，新建 45054.2 m²，主要建设内容如下。项目市政基础设施提升（包含市政雨水工程改造、电力、通信工程改造、路灯管线改造、消防通道新建、人行道整治、车行道整治、绿化整治等），老旧小区改造 67987.7 m²，公共空间打



造 43070.7 m²，建筑改造 147791.8 m²，建筑拆除 31716.1 m²，建筑新建 45054.2 m²。

建设期和运营期：本项目于 2025 年 11 月开工，预计 2029 年 10 月完工。本项目从 2030 年开始计算项目运营收益。

3、项目投资计划

根据奉节县发展和改革委员会《关于同意奉节县步云生态人文社区城市更新项目可行性研究报告的批复》（奉节发改投〔2022〕339 号），本项目总投资为 62,128.80 万元。

资金来源为：其他资金来源 19,128.80 万元，发行地方政府专项债 43,000.00 万元。

4、项目收益来源

根据《奉节县步云生态人文社区城市更新项目可行性研究报告》（以下简称“《可行性研究报告》”），本项目收入来源有活动室收入、停车位收入、充电桩收入、配套服务用房租金收入，上述收益可用于覆盖发行债券本息。

（二）项目收益

1、项目收入

根据《可行性研究报告》，本项目完成之后收益来源为活动室收入、停车位收入、充电桩收入、配套服务用房租金收入，具体如下：

（1）活动室收入

本项目新增活动室 540 间，按 210 元/间·天测算。考虑第一年入住率 70%，第二年 80%，第三年 90%后保持不变；单价按每五年增长 10%。

（2）停车收入

本项目新增老旧小区停车位 554 个，按 20 元/天测算。考虑第一年使用率 70%，第二年 80%，第三年 90%后保持不变；单价按每五年增长 10%。

（3）充电桩收入

本项目新建充电桩 110 个，单价按照每度服务费 0.4 元收取，日平均充电次数为 5 次，单次充电耗电量按 60.00 kW·h。考虑第一年使用率 70%，第二年 80%，第三年 90%后保持不变；单价按每五年增长 10%。

（4）配套服务用房出租收入

本项目配套服务用房可用于对外出租面积为 5879.2 m²。月租金按 40 元/平方米/月计算。考虑第一年使用率 70%，第二年 80%，第三年 90%后保持不变；单价按每五年增长 10%。



综上，计算期内，本项目运营收入合计为 151,913.99 万元。

金额单位：万元

序号	项目	合计	2030-2040 年	2041-2050 年	2051-2055 年
1	活动室收入	118,470.99	42,380.25	48,275.12	27,815.62
2	停车位收入	11,575.46	4,140.88	4,716.79	2,717.79
3	充电桩收入	13,790.26	4,933.14	5,619.33	3,237.79
4	配套用房出租收入	8,077.28	2,889.46	3,291.38	1,896.44
	合计	151,913.99	54,343.73	61,902.62	35,667.64

2、项目成本

根据《可行性研究报告》，债券存续期内运营成本主要包括：

(1) 维修维护费

按项目工程费用的 1% 计算。

(2) 活动室能耗费及耗材采购费

活动室能耗费按活动室当年收入的 10% 计算，耗材费按活动室当年收入的 20% 计算

(3) 工资及福利费

项目完成后拟配置 50 名工作人员，其中 1 名领导、3 名管理人员、46 名普通人员，依次按年收入 8.5 万元、7.2 万元、4.2 万元（含五险一金）计算。福利费按当年工资的 14% 计算。

(4) 管理费：按当年工资及福利费的 10% 计算。

(5) 营销费：按当年收入的 1% 计算。

经测算，计算期内经营成本合计为 54,937.73 万元。

金额单位：万元

序号	项目	合计	2030-2040 年	2041-2050 年	2051-2055 年
1	维修维护费	8,878.61	3,235.25	3,580.36	2,063.00
2	活动室能耗费	11,847.12	4,238.03	4,827.51	2,781.58
3	活动室耗材购置费	23,694.23	8,476.05	9,655.06	5,563.12
4	人员工资	7,175.92	2,614.84	2,893.74	1,667.34
5	人员福利费	1,004.65	366.08	405.14	233.43
6	管理费用	818.05	298.10	329.87	190.08



序号	项目	合计	2030-2040 年	2041-2050 年	2051-2055 年
7	营销费用	1,519.15	543.42	619.04	356.69
	合计	54,937.73	19,771.77	22,310.72	12,855.24

3、相关税费

(1) 增值税

销项税：活动室、配套用房出租及停车位收入增值税税率为 9%；充电桩收入增值税税率为 13%

进项税：建设期工程费用进项税税率为 9%、工程建设其他费用进项税税率为 6%；运营期维修费及活动室耗材费进项税税率为 13%，能耗费及营销费进项税税率为 9%。

(2) 城市维护建设税按 5% 计算，教育费附加及地方教育费附加分别按 3%、2% 计算。

(3) 房产税为从租计征，税率按 12% 计算。

(4) 所得税按照 25% 计算。折旧费按照直线法计算，固定资产原值按照项目总投资扣除建设期进项税计算，折旧年限为 30 年，无残值。

综上，本项目债券存续期内，项目相关税费合计约 11,383.99 万元，具体如下：

金额单位：万元

序号	项目	合计	2030-2040 年	2041-2050 年	2051-2055 年
1	增值税	4,474.55		2,551.55	1,923.00
2	城建税	223.72		127.58	96.14
3	教育及地方教育附加	223.72		127.58	96.14
4	房产税	865.42	309.57	352.66	203.19
5	所得税	5,596.58	271.66	2,758.41	2,566.51
	合计	11,383.99	581.23	5,917.78	4,884.98

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，对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	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%
奉节县步云生态人文社区城市更新项目	运营收入	151,913.99	136,722.59	121,531.19
	运营成本	54,937.73	49,443.96	43,950.18
	相关税费	11,383.99	10,245.59	9,107.19
	项目收益	85,592.27	77,033.04	68,473.82

(三) 项目融资本息情况

根据奉节县财政局出具《项目情况》，奉节县步云生态人文社区城市更新项目资金来源合计 62,128.80 万元，发行政府专项债券 43,000.00 万元，其他资金来源 19,128.80 万元。详见下表：

项目	项目本金投入（万元）		
	合计	其他资金	项目债券融资本金
奉节县步云生态人文社区城市更新项目	62,128.80	19,128.80	43,000.00

本次评估的奉节县步云生态人文社区城市更新项目专项债券融资金额 43,000.00 万元，2025 年重庆市政府专项债券（三十八期）已发行 1,200.00 万元，发行利率 2.37%，发行期限 30 年；2026 年重庆市政府专项债券（六期）已发行 1,000.00 万元，发行利率 2.35%，发行期限 15 年；2026 年后续拟发行 13,000.00 万元，发行期限 15 年；2027 年拟发行 16,770.00 万元，发行期限 20 年；2028 年拟发行 6,430.00 万元，发行期限 20 年，拟发行专项债券按 2.80% 利率进行测算。本次调整使用 2024 年重庆市政府专项债券（二十六期）债券金额 4,600.00 万元（期限 30 年，利率 2.36%）。上述融资，每半年期期末支付利息，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	期初本金余额	本期融资金额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息总额	应付本息总额
2024 年		4,600.00		4,600.00		
2025 年	4,600.00	1,200.00		5,800.00	137.00	137.00
2026 年	5,800.00	14,000.00		19,800.00	148.75	148.75
2027 年	19,800.00	16,770.00		36,570.00	750.90	750.90
2028 年	36,570.00	6,430.00		43,000.00	1,067.31	1,067.31
2029 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33



年 度	期初本金余额	本期融资金额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息总额	应付本息总额
2030 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33
2031 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33
2032 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33
2033 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33
2034 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33
2035 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33
2036 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33
2037 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33
2038 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33
2039 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33
2040 年	43,000.00			43,000.00	1,157.33	1,157.33
2041 年	43,000.00		14,000.00	29,000.00	1,145.58	15,145.58
2042 年	29,000.00			29,000.00	769.83	769.83
2043 年	29,000.00			29,000.00	769.83	769.83
2044 年	29,000.00			29,000.00	769.83	769.83
2045 年	29,000.00			29,000.00	769.83	769.83
2046 年	29,000.00			29,000.00	769.83	769.83
2047 年	29,000.00		16,770.00	12,230.00	543.44	17,313.44
2048 年	12,230.00		6,430.00	5,800.00	227.02	6,657.02
2049 年	5,800.00			5,800.00	137.00	137.00
2050 年	5,800.00			5,800.00	137.00	137.00
2051 年	5,800.00			5,800.00	137.00	137.00
2052 年	5,800.00			5,800.00	137.00	137.00
2053 年	5,800.00			5,800.00	137.00	137.00
2054 年	5,800.00		4,600.00	1,200.00	137.00	4,737.00
2055 年	1,200.00		1,200.00			1,200.00
合 计		43,000.00	43,000.00		22,579.11	65,579.11

融资本金 43,000.00 万元加上融资利息 22,579.11 万元后,融资本息合计为 65,579.11 万元。

(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			备注
			按计算金额的 100%	按计算金额的 90%	按计算金额的 80%	
奉节县步云生态人文 社区城市更新项目	43,000.00	65,579.11	1.31	1.17	1.04	



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、
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；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

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

证书序号: 00111770

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



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:

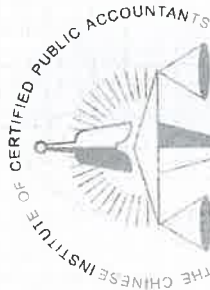
经营场所: 重庆市渝中区中山三路168号第22层

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



中国注册会计师协会

姓名 张从蛟

Full name

性别

男

Sex

出生日期

1993-05-12

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

500383199305124459

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.



张从蛟的年检二维码
(注册编号: 500300020095)

日
/d

证书编号:
No. of Certificate

500300020095

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

发证日期:
Date of issuance

2023 年 12 月 15 日
/y /m /d



姓名 瞿重磊
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1973-05-02
 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 510211197305021211
 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.



瞿重磊的年检二维码
 (注册编号: 500300020051)

日/d

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



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