

重庆市政府专项债券
奉节县诗城广场片区城市更新项目
财务评估报告
(债券用途调整)

报告书

康华综B(2026)A407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

奉节县诗城广场片区城市更新项目

(债券用途调整)

财务评估报告

康华综B(2026)A407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——奉节县诗城广场片区城市更新项目收益与融资自求平衡进行评估并出具咨询报告。

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。重庆奉节城市建设有限公司及奉节县财政局对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在项目运营收入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,本次评估的奉节县诗城广场片区城市更新项目,预期项目运营收入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、奉节县诗城广场片区城市更新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
奉节县诗城广场片区城市更新项目	奉节县发展和改革委员会《关于奉节县诗城广场片区城市更新项目立项的批复》(奉节发改投〔2022〕704号)、奉节县发展和改革委员会《关于奉节县诗城广场片区城市	49,855.80	商业用房出租收入、农贸市场出租收入、活动室收入、养老设施出租收入、办公用房出租收入。



项目名称	项目依据	投资总额(万元)	可偿债收益来源
	更新项目可行性研究报告的批复》(奉节发改投〔2022〕723号)、奉节县发展和改革委员会《关于奉节县诗城广场片区城市更新项目初步设计的批复》(奉节住建委发〔2023〕200号)		

2、项目运营收益数据根据重庆国际投资咨询集团有限公司编制的《奉节县诗城广场片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》)为基础,并根据谨慎性等原则对其收益进行了合理修正,按照修正后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、根据项目业主单位提供相关资料,测算项目融资本息,融资本金包括2025年已发行、本年调整及后期拟发行债券,后期债券利率暂按年利率2.70%测算。

4、在运营收入、成本按照原计算金额的100%、90%、80%的情况下,分别测算项目收益对融资总额本息覆盖数。

二、债券用途调整事项及原因

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),“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、奉节县再生资源回收利用体系建设项目、奉节县柑子片区老旧小区及配套设施改造工程”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将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行的2024年重庆市政府专项债券(二十六期)债券资金2,600.00万元(期限30年,利率2.36%),奉节县再生资源回收利用体系建设项目发行的2025年重庆市政府专项债券(三十七期)债券资金1,000.00万元(期限20年,利率2.38%),奉节县柑子片区老旧小区及配套设施改造工程发行的2025年重庆市政府专项债券(三十七期)债券资金1,000.00万元(期限20年,利率2.38%)调整至本项目使用;

调减后原项目债券需求及使用情况如下:

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	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	



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
2	奉节县再生资源回收利用体系建设项目	7,055.50	3,500.00	3,500.00	1,000.00	1,000.00	
3	奉节县柑子片区老旧小区及配套设施改造工程	15,747.47	12,000.00	12,000.00	1,000.00	1,000.00	

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：

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	奉节县诗城广场片区城市更新项目	49,855.80	37,000.00	37,000.00	2,500.00	4,600.00	7,100.00

三、测算运营收益

根据前述方法及原则，分别以收入、运营付现成本的 100%、90%、80%的情况下测算项目收益。

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%
奉节县诗城广场片区城市更新项目	运营收入	150,081.00	135,072.90	120,064.80
	经营成本	27,473.27	24,725.95	21,978.62



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%
	相关税费	35,077.74	31,569.97	28,062.20
	运营收益	87,529.98	78,776.98	70,023.99

四、测算融资本息

奉节县诗城广场片区城市更新项目拟专项债券融资金额为 37,000.00 万元，其中 2025 年重庆市政府专项债券（三十八期）已发行债券 2,500.00 万元（期限 30 年利率 2.37%），调整使用 2024 年重庆市政府专项债券（二十六期）债券金额 2,600.00 万元（期限 30 年，利率 2.36%）；2025 年重庆市政府专项债券（三十七期）债券金额 2,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.38%）；2026 年拟发行债券 29,900.00 万元，期限为 30 年，测算利率为 2.7%；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：

还本付息情况表

金额单位：万元

年度	年初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	年末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2024 年		2,600.00		2,600.00		
2025 年	2,600.00	4,500.00		7,100.00	61.36	61.36
2026 年	7,100.00	29,900.00		37,000.00	168.21	168.21
2027 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2028 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2029 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2030 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2031 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2032 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2033 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2034 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2035 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2036 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51



年度	年初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	年末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2037 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2038 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2039 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2040 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2041 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2042 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2043 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2044 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2045 年	37,000.00		2,000.00	35,000.00	975.51	2,975.51
2046 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2047 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2048 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2049 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2050 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2051 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2052 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2053 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2054 年	35,000.00		2,600.00	32,400.00	927.91	3,527.91
2055 年	32,400.00		2,500.00	29,900.00	866.55	3,366.55
2056 年	29,900.00		29,900.00		807.30	30,707.30
合计		37,000.00	37,000.00		28,789.30	65,789.30

融资本金 37,000.00 万元加上融资利息 28,789.30 万元后,融资本息合计为 65,789.30 万元。

五、测算出让收入覆盖融资本息倍数

以项目运营收益计算金额的 100%、90%、80%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 100%	按计算金额 90%	按计算金额 80%
奉节县诗城广场片区 城市更新项目	37,000.00	65,789.30	1.33	1.20	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，在重庆奉节城市建设有限公司提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的奉节县诗城广场片区城市更新项目，在项目运营收益计算金额的 100%、90%、80%的情况下，项目可偿债收益对融资本息覆盖倍数分别为 1.33、1.20、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。

六、其他事项说明

1、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，并充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及各项目测算过程。

2、由于本次债券存续期间涉及未来 30 年，具有较大不确定性，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。

3、本次评估依据了重庆奉节城市建设有限公司提供的项目投资总额、融资总额、收益来源、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。

4、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，测算未来收入总额。

5、若奉节县诗城广场片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。

6、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。

(七) 融资本息按现有计划发行债券(包括已发行、本年发行及计划以后年度发行额)及利率(已发行债券以发行实际利率,计划利率结合近期已发行政府专项债实际利率情况,充分考虑利率可能增长的不利因素,并以谨慎性原则暂定为 2.70%),不考虑日后可能改变融资计划产生的影响。

(八) 项目收益对融资本息覆盖倍数为项目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。

(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、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

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

2、项目概况

根据奉节县发展和改革委员会《关于奉节县诗城广场片区城市更新项目初步设计的批复》（奉节住建委发〔2023〕200号），该项目相关情况如下：

项目规模及内容：老旧小区改造 191448.36m²，主要包含房屋外立面改造，以及老旧小区配套基础设施改造，公共空间打造 16844.62m²，建筑改造 195750.37m²。

项目总投资：49,855.80 万元。

项目工期：建设期 2025 年 11 月-2029 年 10 月。

3、项目投资计划

根据《项目情况》，奉节县诗城广场片区城市更新项目投资总额约 49,855.80 万元。资金来源为：发行债券 37,000.00 万元，其他资金来源 12,855.80 万元。

4、项目收益来源

项目运营收益：根据重庆国际投资咨询集团有限公司编制的《奉节县诗城广场片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》），本项目收益来源之一为项目运营收益，即商业用房出租收入、农贸市场出租收入、活动室收入、养老设施出租收入、办公用房出租收入。该收益可用于覆盖本次及后期发行债券本息。

5、项目合规性批复

文件	文号	时间
奉节县发展和改革委员会《关于奉节县诗城广场片区城市更新项目立项的批复》	奉节发改投〔2022〕704号	2022年11月4日
奉节县发展和改革委员会《关于奉节县诗城广场片区城市更新项目可行性研究报告的批复》	奉节发改投〔2022〕723号	2022年11月11日
奉节县发展和改革委员会《关于奉节县诗城广场片区城市更新项目初步设计的批复》	奉节住建委发〔2023〕200号	2023年11月1日

三、项目收益对融资本息覆盖倍数情况

1、运营收入

根据《项目情况》及《可行性研究报告》，奉节县诗城广场片区城市更新项目建设期自 2025 年 11 月-2029 年 10 月，2029 年 11 月起开始运营，运营收入主要为商业用房出租收入、农贸市场出租收入、活动室收入、养老设施出租收入、办公用房出租收入。



根据谨慎性原则，本次经营计算期暂按 2029 年 11 月-2056 年 12 月计算。

(1) 商业用房出租收入

根据《项目情况》及《可行性研究报告》，项目建成后，本项目改造奉节新商城 2910.95 m²、邻里中心 5270.28 m²、商贸中心 2518.74 m²，合计商业用房 10700.00 m²，参照目前奉节县商业用房出租收费标准，出租单价按 75.00 元/平方米·月计算，以 2025 年为基期，以后每 5 年，在原来出租单价基础上增长 10%。商业用房出租率按照 80%、90%、95%逐年增长，运营期第 3 年开始达到并保持 95%负荷。

(2) 农贸市场出租收入

根据《项目情况》及《可行性研究报告》，项目建成后，本项目可供 160 个农贸市场摊位用于出租，参照目前农贸市场摊位出租收费标准，按 500 元/个·月计算，以 2025 年为基期，以后每 5 年，在原来出租单价基础上增长 10%。农贸市场摊位出租率按照 80%、90%、95%逐年增长，运营期第 3 年开始达到并保持 95%负荷。

(3) 活动室收入

根据《项目情况》及《可行性研究报告》，项目建成后，本项目可供 406 个活动室用于出租，参照目前民宿及酒店出租收费标准，活动室收入按 200 元/个·天计算，以 2025 年为基期，以后每 5 年，在原来出租单价基础上增长 10%。活动室出租率第一年按照 80%，运营期第 2 年开始达到并保持 85%负荷。

(4) 养老设施出租收入

根据《项目情况》及《可行性研究报告》，项目建成后，本项目可供 6,335.20 平方米养老设施用于出租，参照奉节县住宅出租收费标准，养老设施出租收入按 40 元/平方米·月计算，以 2025 年为基期，以后每 5 年，在原来出租单价基础上增长 10%。养老设施出租率按照 80%、90%、95%逐年增长，运营期第 3 年开始达到并保持 95%负荷。

(5) 办公用房出租收入

根据《项目情况》及《可行性研究报告》，项目建成后，本项目可供 5,209.20 平方米办公用房用于出租，参照奉节县办公用房出租收费标准，办公用房出租收入按 42 元/平方米·月计算，以 2025 年为基期，以后每 5 年，在原来出租单价基础上增长 10%。办公用房出租率按照 80%、90%、95%逐年增长，运营期第 3 年开始达到并保持 95%负荷。

项目运营期内，本项目营业收入共计 150,081.00 万元。详见下表：

金额单位：万元



序号	项目	合计	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	营业收入	150,081.00	606.51	4,342.57	4,431.98	4,431.98	4,431.98	4,431.98	4,875.18
1	商业用房出租收入	34,036.37	128.40	953.37	1,006.34	1,006.34	1,006.34	1,006.34	1,106.97
2	农贸市场出租收入	3,392.98	12.80	95.04	100.32	100.32	100.32	100.32	110.35
3	活动室收入	92,625.30	389.76	2,733.19	2,733.19	2,733.19	2,733.19	2,733.19	3,006.51
4	养老设施出租收入	10,747.38	40.55	301.05	317.77	317.77	317.77	317.77	349.55
5	办公用房出租收入	9,278.97	35.01	259.92	274.36	274.36	274.36	274.36	301.79

续表:

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	营业收入	4,875.18	4,875.18	4,875.18	4,875.18	5,362.74	5,362.74	5,362.74
1	商业用房出租收入	1,106.97	1,106.97	1,106.97	1,106.97	1,217.73	1,217.73	1,217.73
2	农贸市场出租收入	110.35	110.35	110.35	110.35	121.39	121.39	121.39
3	活动室收入	3,006.51	3,006.51	3,006.51	3,006.51	3,307.16	3,307.16	3,307.16
4	养老设施出租收入	349.55	349.55	349.55	349.55	384.51	384.51	384.51
5	办公用房出租收入	301.79	301.79	301.79	301.79	331.96	331.96	331.96

续表:

序号	项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一	营业收入	5,362.74	5,362.74	5,898.95	5,898.95	5,898.95	5,898.95	5,898.95
1	商业用房出租收入	1,217.73	1,217.73	1,339.46	1,339.46	1,339.46	1,339.46	1,339.46
2	农贸市场出租收入	121.39	121.39	133.53	133.53	133.53	133.53	133.53
3	活动室收入	3,307.16	3,307.16	3,637.88	3,637.88	3,637.88	3,637.88	3,637.88
4	养老设施出租收入	384.51	384.51	422.93	422.93	422.93	422.93	422.93
5	办公用房出租收入	331.96	331.96	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16

续表:

序号	项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	营业收入	6,488.85	6,488.85	6,488.85	6,488.85	6,488.85	7,137.71	7,137.71
1	商业用房出租收入	1,473.40	1,473.40	1,473.40	1,473.40	1,473.40	1,620.75	1,620.75
2	农贸市场出租收入	146.88	146.88	146.88	146.88	146.88	161.57	161.57
3	活动室收入	4,001.64	4,001.64	4,001.64	4,001.64	4,001.64	4,401.81	4,401.81
4	养老设施出租收入	465.25	465.25	465.25	465.25	465.25	511.76	511.76
5	办公用房出租收入	401.68	401.68	401.68	401.68	401.68	441.82	441.82



2、运营成本

根据《项目情况》及《可行性研究报告》，项目运营付现成本包括工资及福利费、维护修理费、燃料动力费等。债券存续期内，详细情况如下：

(1) 工资及福利费

根据《项目情况》及《可行性研究报告》，项目劳动定员稳定为 14 人，年人均工资为 6.50 万元/年·人，五险一金及福利费按工资总额的 49% 预估，以 2025 年为基期，以后每 5 年增长 10%。

(2) 营销费用

根据《项目情况》及《可行性研究报告》，营销费用以营业收入的 2% 计算。

(3) 燃料及动力费

根据本项目《项目情况》及《可行性研究报告》，本项目燃料及动力费营业收入的 2% 计算。

(4) 管理费用

根据本项目《项目情况》及《可行性研究报告》，管理费用按工资及福利费的 10% 计算。

(5) 维护修理费

根据本项目《项目情况》及《可行性研究报告》，运营期间每年维护修理费按当年折旧费 3% 计算，以 2025 年为基期，以后每 5 年增长 10%。

(6) 管理费用。

根据本项目《项目情况》及《可行性研究报告》，运营期间每年管理费按工资及福利费的 20% 计算。

3、相关税费

a. 增值税：商业用房出租收入、农贸市场出租收入、活动室收入、养老设施出租收入、办公用房出租收入的销项税率为 9%，燃料及动力费、维护修理费的进项税率 13%，活动室经营成本、工程费用进项税率 9%，其他工程费用及其他费用的进项税率为 6%；

b. 城市维护建设税按增值税税额的 5% 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：商业用房出租、农贸市场出租、活动室出租、养老设施出租、办公用房出租的房产税按 12% 计算。

d. 企业所得税：按 25% 税率测算。建设投资形成的固定资产，按 30 年计提折旧。



项目运营期内，运营成本合计为 27,473.27 万元，相关税费合计 35,077.74 万元。
运营付现成本共计 62,551.02 万元具体情况详见下表：

金额单位：万元

序号	项目	合计	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	工资及福利费	5,060.50	22.60	149.15	149.15	149.15	149.15	149.15	164.17
2	营销费用	3,001.62	12.13	86.85	88.64	88.64	88.64	88.64	97.50
3	燃料及动力费	3,001.62	12.13	86.85	88.64	88.64	88.64	88.64	97.50
4	维护及修理费	1,503.64	7.30	43.78	45.97	45.97	45.97	48.27	48.27
5	活动室经营成本	13,893.79	58.46	409.98	409.98	409.98	409.98	409.98	450.98
6	管理费用	1,012.10	4.52	29.83	29.83	29.83	29.83	29.83	32.83
7	相关税费	35,077.74	111.61	633.85	662.14	662.14	662.14	661.57	789.77
7.1	销售税金及附加	8,548.60							
7.2	房产税	16,522.68	66.77	478.08	487.92	487.92	487.92	487.92	536.72
7.3	企业所得税（25%）	10,006.46	44.84	155.77	174.22	174.22	174.22	173.64	253.06
	合计	62,551.02	228.75	1,440.29	1,474.35	1,474.35	1,474.35	1,476.07	1,681.03

续表：

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	工资及福利费	164.17	164.17	164.17	164.17	180.65	180.65	180.65
2	营销费用	97.50	97.50	97.50	97.50	107.25	107.25	107.25
3	燃料及动力费	97.50	97.50	97.50	97.50	107.25	107.25	107.25
4	维护及修理费	48.27	50.68	50.68	50.68	53.21	53.21	53.21
5	活动室经营成本	450.98	450.98	450.98	450.98	496.07	496.07	496.07
6	管理费用	32.83	32.83	32.83	32.83	36.13	36.13	36.13
7	相关税费	789.77	789.17	850.84	1,163.54	1,341.72	1,341.72	1,341.72
7.1	销售税金及附加			63.10	383.08	421.71	421.71	421.71
7.2	房产税	536.72	536.72	536.72	536.72	590.39	590.39	590.39
7.3	企业所得税（25%）	253.06	252.45	251.02	243.75	329.62	329.62	329.62
	合计	1,681.03	1,682.84	1,744.51	2,057.21	2,322.29	2,322.29	2,322.29

续表：

序号	项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	工资及福利费	180.65	180.65	198.80	198.80	198.80	198.80	198.80
2	营销费用	107.25	107.25	117.98	117.98	117.98	117.98	117.98



序号	项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
3	燃料及动力费	107.25	107.25	117.98	117.98	117.98	117.98	117.98
4	维护及修理费	55.87	55.87	55.87	58.66	58.66	58.66	61.59
5	活动室经营成本	496.07	496.07	545.68	545.68	545.68	545.68	545.68
6	管理费用	36.13	36.13	39.76	39.76	39.76	39.76	39.76
7	相关税费	1,340.73	1,340.73	1,537.71	1,548.57	1,548.57	1,548.57	1,547.47
7.1	销售税金及附加	421.38	421.38	464.21	463.86	463.86	463.86	463.49
7.2	房产税	590.39	590.39	649.43	649.43	649.43	649.43	649.43
7.3	企业所得税（25%）	328.96	328.96	424.07	435.28	435.28	435.28	434.56
	合计	2,323.96	2,323.96	2,613.78	2,627.42	2,627.42	2,627.42	2,629.26

续表：

序号	项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	工资及福利费	218.61	218.61	218.61	218.61	218.61	240.52	240.52
2	营销费用	129.78	129.78	129.78	129.78	129.78	142.75	142.75
3	燃料及动力费	129.78	129.78	129.78	129.78	129.78	142.75	142.75
4	维护及修理费	61.59	61.59	64.67	64.67	64.67	67.90	67.90
5	活动室经营成本	600.25	600.25	600.25	600.25	600.25	660.27	660.27
6	管理费用	43.72	43.72	43.72	43.72	43.72	48.10	48.10
7	相关税费	1,764.23	1,764.23	1,763.08	1,763.08	1,763.08	2,015.59	2,030.41
7.1	销售税金及附加	510.62	510.62	510.23	510.23	510.23	561.66	561.66
7.2	房产税	714.37	714.37	714.37	714.37	714.37	785.80	785.80
7.3	企业所得税（25%）	539.24	539.24	538.48	538.48	538.48	668.13	682.94
	合计	2,947.95	2,947.95	2,949.88	2,949.88	2,949.88	3,317.89	3,332.70

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（2025 年-2056 年）运营付现成本（经营成本和相关税费）分别为 62,551.02 万元、56,295.92 万元、50,040.81 万元。

金额单位：万元

名称	项目付现成本		
	按计算金额的 100%	按计算金额的 90%	按计算金额的 80%
经营成本	27,473.27	24,725.95	21,978.62
相关税费	35,077.74	31,569.97	28,062.20
合计	62,551.02	56,295.92	50,040.81

4、项目运营收益



依据《可行性研究报告》及《项目情况》计算基础（如：数量、单价等），并结合实际因素，经重新测算，未发现项目运营收入、运营付现成本存在明显不合理之处，也未发现预测结果存在明显偏差。

以运营收入、付现成本的 100%、90%、80%，测算出项目在全息债券存续期（2025 年-2056 年）的运营收益。

金额单位：万元

项目	名称	项目运营收益		
		按计算金额的 100%	按计算金额的 90%	按计算金额的 80%
奉节县诗城广场片区城市更新项目	运营收入	150,081.00	135,072.90	120,064.80
	经营成本	27,473.27	24,725.95	21,978.62
	相关税费	35,077.74	31,569.97	28,062.20
	运营收益	87,529.98	78,776.98	70,023.99

5、项目融资本息情况

根据《项目情况》，奉节县诗城广场片区城市更新项目资金来源合计 49,855.80 万元，其中：融资资金 37,000.00 万元，其他资金来源 12,855.80 万元。详见下表：

项目	项目本金投入（万元）		
	合计	其他资金	项目融资本金
奉节县诗城广场片区城市更新项目	49,855.80	12,855.80	37,000.00

奉节县诗城广场片区城市更新项目拟专项债券融资金额为 37,000.00 万元，其中 2025 年重庆市政府专项债券（三十八期）已发行债券 2,500.00 万元（期限 30 年利率 2.37%），调整使用 2024 年重庆市政府专项债券（二十六期）债券金额 2,600.00 万元（期限 30 年，利率 2.36%）；2025 年重庆市政府专项债券（三十七期）债券金额 2,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.38%）；2026 年拟发行债券 29,900.00 万元，期限为 30 年，测算利率为 2.7%；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	年初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	年末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年		2,600.00		2,600.00		
2025 年	2,600.00	4,500.00		7,100.00	61.36	61.36
2026 年	7,100.00	29,900.00		37,000.00	168.21	168.21
2027 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51



年度	年初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	年末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2028 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2029 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2030 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2031 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2032 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2033 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2034 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2035 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2036 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2037 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2038 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2039 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2040 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2041 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2042 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2043 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2044 年	37,000.00			37,000.00	975.51	975.51
2045 年	37,000.00		2,000.00	35,000.00	975.51	2,975.51
2046 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2047 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2048 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2049 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2050 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2051 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2052 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2053 年	35,000.00			35,000.00	927.91	927.91
2054 年	35,000.00		2,600.00	32,400.00	927.91	3,527.91
2055 年	32,400.00		2,500.00	29,900.00	866.55	3,366.55
2056 年	29,900.00		29,900.00		807.30	30,707.30
合计		37,000.00	37,000.00		28,789.30	65,789.30

融资本金 37,000.00 万元加上融资利息 28,789.30 万元后，融资本息合计为 65,789.30 万元。



6、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%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 100%	按计算金额 90%	按计算金额 80%
奉节县诗城广场片区城市更新项目	37,000.00	65,789.30	1.33	1.20	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、
许可、承
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

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）

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

副本号：3-1

登记机关



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: 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



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:

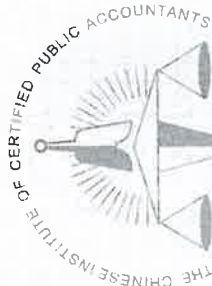
经营场所: 重庆市渝中区中山三路168号第22层

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



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 500300199305124157
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: 500300020095
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 12 月 15 日
Date of Issuance /y /m /d



姓名 Full name 瞿重磊
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1973-05-07
工作单位 Working unit 重庆康华会计师事务所(普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 510211197305071217



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