

重庆市政府专项债券
观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程
财务评估报告

报告书

康华综 B（2026）A612 号



重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年九月



重庆市政府专项债券

观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程

财务评估报告

康华综 B (2026) A612 号

重庆市江北区观音桥商圈管理办公室：

我们接受委托，对观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程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。重庆市江北区观音桥商圈管理办公室、重庆观音桥商圈开发建设有限公司、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，本次评估的观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程，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、本次发行专项债券的项目为观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程，依据为重庆市江北区发展和改革委员会《关于观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程可行性研究报告的批复》（江发改投〔2025〕148 号）（以下简称“批复”）。



2、项目偿债本息收入来源为运营收益。项目运营收益测算依据来源于《观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程专项债券项目情况》（以下简称“项目情况”）及《观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程可行性研究报告》（以下简称“可研报告”），并结合一定的目前实际情况、现有税费政策，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、根据项目情况，测算项目融资本息，融资本息按现有计划发行债券（2026年本次发行）及利率（2026年发行10年期债券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2.17%，即年利率2.17%），不考虑日后可能改变融资计划产生的影响。

4、在运营收入、成本按照原计算金额的100%、90%、80%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	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%
观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程	运营收入	4,646.92	4,182.23	3,717.54
	经营成本	626.55	563.90	501.24
	相关税费	615.53	553.98	492.42
	运营收益	3,404.84	3,064.35	2,723.88

三、测算融资本息

本项目计划发行专项债2,100.00万元，其中2026年拟发行债券2,100.00万元，期限为10年期，年利率按2.17%测算。每半年支付利息，到期一次还本，债券存续期内还本付息情况如下：

还本付息情况表



金额单位：万元

年度	年初本金	本年新增	本年偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2026 年		2,100.00		2,100.00	2.17%	22.79	22.79
2027 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2028 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2029 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2030 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2031 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2032 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2033 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2034 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2035 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2036 年	2,100.00		2,100.00		2.17%	22.79	2,122.79
合计		2,100.00	2,100.00			455.70	2,555.70

融资本金 2,100.00 万元加上融资利息 455.70 万元后，融资本息合计为 2,555.70 万元。

四、测算项目收益覆盖融资本息倍数

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%	
观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程	2,100.00	2,555.70	1.33	1.20	1.07	

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，本次评估的观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程，在项目运营收益的 100%、90%、80% 情况下，项目可偿债收益对全部融资本息覆盖倍数为 1.33、1.20、



1.07。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，并充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及测算过程。

（二）由于本次债券存续期间涉及未来 10 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。

（三）本次评估依据了项目投资总额、融资总额、《可研报告》、《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《可研报告》、《项目情况》相关基础数据。

（五）若观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程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）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

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)



二〇二六年九月九日



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）

二〇二六年九月



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) 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。

(五) 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。

(六) 融资本金为计划发行债券,计划发行债券利率暂按年利率 2.17%(本年发行 10 年期债券)测算。

(七) 项目收益对融资本息覆盖倍数为项目可偿债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。

(八) 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: 重庆市江北区观音桥商圈管理办公室;

住 所: 重庆市江北区建新西路 2 号北城艺术大厦 10 楼;

负责人: 李秋;

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



机构类型：事业单位；

2、项目代理业主

单位名称：重庆观音桥商圈开发建设有限公司；

住 所：重庆市江北区观音桥步行街 16 号 2 幢第 24 层 1-6、19-24；

负责人：欧祥；

机构类型：有限责任公司（法人独资）；

3、项目概况

根据重庆市江北区发展和改革委员会《关于观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程可行性研究报告的批复》（江发改投〔2025〕148 号），该项目相关情况如下：

项目规模及内容：项目拟对建北社区老旧小区配套基础设施进行改造建设，涉及 35 栋居民楼，2120 户社区居民。项目新建建北社区外与主干路衔接的通道 95m，以及道路下人行地通道 71.3m；新建建北社区外人行梯道 29.2m。

项目总投资：约 3,200.19 万元。

项目工期：建设工期 18 个月。

4、项目投资计划

根据重庆市江北区发展和改革委员会《关于观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程可行性研究报告的批复》（江发改投〔2025〕148 号），观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程投资总额约 3,200.19 万元，其中：工程费用 1,674.03 万元，工程建设其他费 1,366.61 万元，预备费 91.19 万元，建设期利息 68.36 万元。

资金来源为：发行债券 2,100.00 万元，其他资金来源 1,100.19 万元。

5、项目收益来源

根据中德华建（北京）国际工程技术有限公司重庆成渝分公司出具的《观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程可行性研究报告》（以下简称《可研报告》），本项目收益来源为门面出租收入、充电桩收入、广告收入、停车位收入，该收益可用于覆盖本次及后期发行债券本息。

三、项目收益对融资本息覆盖倍数情况

（一）项目运营收益

根据《观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程可行性研究报告》，观音桥建北

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



社区老旧小区配套基础设施工程建设工期 18 个月，预计 2027 年 10 月起开始运营，本次经营计算期暂按 2027 年 10 月-2036 年 6 月计。

1、项目运营收入

(1) 门面出租收入

项目预计人行地通道形成商业门面 863.4 m²，参照江北周边同业态租金价格，商铺出租单价按照 60 元/m²/月计算，单价每 5 年增长 5%，运营期第一年出租率按照 60%，每年增加 10%，达到 90%后保持稳定。

(2) 充电桩收入

项目建成后形成 120 千瓦时/h 充电桩车位 40.00 个，根据附近充电案例并结合谨慎性原则，充电桩日均充电时长为 6 小时，服务费按 0.4 元/千瓦时测算，饱和率运营期第一年 60%，后逐年增长 10%，饱和率达到 90%后不再增长。

(3) 灯箱广告收入

项目建成后形成灯箱广告位 10.00 个，根据附近案例并结合谨慎性原则，本次按单价 15,000.00 元/个/年测算，饱和率运营期第一年 60%，后逐年增长 10%，饱和率达到 90%后不再增长。

(4) 小区停车位收入

项目建成后形成路边停车位 260.00 个，根据附近案例并结合谨慎性原则，本次按单价 350.00 元/个/月测算，饱和率运营期第一年 60%，后逐年增长 10%，饱和率达到 90%后不再增长。

项目运营期内，各项收入共计 4,646.92 万元。

在运营收入计算金额的 100%、90%、80%的情况下，全部债券存续期内（2027 年-2036 年）运营收入分别为 4,646.92 万元、4,182.23 万元、3,717.54 万元。

债券存续期内，各项运营收入合计 4,646.92 万元，详见下表：

单位：万元

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年-2036 年
1、门面出租收入	476.04	9.32	43.52	423.20
2、充电桩收入	3,219.81	63.07	294.34	2,862.40
3、灯箱广告收入	114.88	2.25	10.50	102.13



4、小区停车位收入	836.19	16.38	76.44	743.37
合计	4,646.92	91.02	424.80	4,131.10

2、运营成本

(1) 人员薪酬

项目运营期暂按定员 2 人计，工资为 6000.00 元/月，福利费按工资的 20% 计算，工资每 5 年增长 5%。

(2) 燃料及动力费

燃料动力费用按收入的 3% 计算。

(3) 修理费

修理费按收入的 5% 计算。

(4) 管理费用

管理费用按薪酬总额的 5% 计算。

(5) 运营及推广费

运营及推广费按收入的 2% 计算。

综上，在运营期内运营成本合计 626.55 万元，详情如下：

单位：万元

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年-2036 年
1、人员薪酬	154.21	4.32	17.28	132.61
2、燃料动力费用	139.37	2.73	12.74	123.90
3、修理费	232.34	4.55	21.24	206.55
4、管理费用	7.70	0.22	0.86	6.62
5、运营及推广费	92.93	1.82	8.50	82.61
合计	626.55	13.64	60.62	552.29

3、相关税费

本次测算在《可行性研究报告》预测的税费的基础上进行一定调整，调整后各项税费情况如下：

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。本项目门面出租收入、停车位出租增值税税率按 9%，充电桩服务费增值税税率按 13%，城市维护建设费税率为 7%，教育费及地方教育费附加税率为 5%，房产税按收



入的 12% 计算；抵扣的建设期进项税金额暂考虑按建筑安装工程费税率 9%、工程建设其它费税率 6% 之和计取；运营期进项税按照维护维修费的 13%、外购燃料及动力费的 13% 计算；所得税按照运营收益扣减折旧、利息后的利润总额计算，其中项目折旧以总投资为基础按照 10 年折旧期年限平均法计算，暂不考虑会计与税法的差异。

项目运营期内，税金及附加为 615.53 万元。

4、项目运营收益

以《项目情况》计算基础计算的运营收入、付现成本的 100%、90%、80%，测算出项目在全部债券存续期（2027 年-2036 年）的运营收益。

金额单位：万元

收益来源	项目合计净收益		
	按计算金额的 100%	按计算金额的 90%	按计算金额的 80%
项目运营收入	4,646.92	4,182.23	3,717.54
项目运营成本	626.55	563.90	501.24
相关税费	615.53	553.98	492.42
项目运营收益	3,404.84	3,064.35	2,723.88

5、项目融资本息情况

根据《项目情况》，观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程资金来源合计 3,200.19 万元，其中：融资资金 2,100.00 万元，其他资金来源 1,100.19 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
观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程	3,200.19	1,100.19	2,100.00

本项目计划发行专项债 2,100.00 万元，其中 2026 年拟发行债券 2,100.00 万元，期限均为 10 年期，年利率按 2.17% 测算。每半年支付利息，到期一次还本，债券存续期内还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	年初本金	本年新增	本年偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2026 年		2,100.00		2,100.00	2.17%	22.79	22.79



年度	年初本金	本年新增	本年偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2027 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2028 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2029 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2030 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2031 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2032 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2033 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2034 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2035 年	2,100.00			2,100.00	2.17%	45.57	45.57
2036 年	2,100.00		2,100.00		2.17%	22.79	2,122.79
合计		2,100.00	2,100.00			455.70	2,555.70

融资本金 2,100.00 万元加上融资利息 455.70 万元后，融资本息合计为 2,555.70 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	本年发行 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%	按计算金额的 80%	按计算金额的 90%
观音桥建北社区老旧小区配套基础设施工程	2,100.00	2,555.70	1.33	1.20	1.07



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
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，企业管理咨询，企业管理，破产清算服务，破产清算服务（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）



登记机关

副本号：3-1

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



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

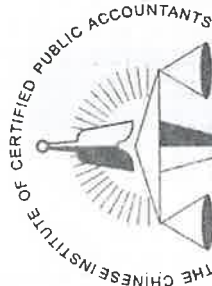
证书序号：0011770

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



中国注册会计师协会

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

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
his renewal.

证书编号: 500300020080
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: 2022 年 08 月 10 日
Date of Issuance



郑宇的年检二维码
(注册编号: 500300020080)



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	重庆惠华会计师事务所(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.



瞿重磊的年检二维码
(注册编号: 500300020051)

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