

重庆市政府专项债券
——宝顶安置房（荷棠小区）建设项目
财务评估报告

中瑞诚咨字[2026]第 615840 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所



重庆市政府专项债券
宝顶安置房（荷棠小区）建设项目
财务评估报告

中瑞诚咨字[2026]第 615840 号

重庆市大足区鑫发建设集团有限公司：

我们接受委托，对重庆市政府专项债券——宝顶安置房（荷棠小区）建设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。重庆市大足区鑫发建设集团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相关假设中披露。

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，本次评估的宝顶安置房（荷棠小区）建设项目，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

（一）本项目已取得相关批复情况如下：

序号	文件名称	批复文号	批复时间	批复单位
1	重庆市大足区发展和改革委员会《关于宝顶安置房（荷棠小区）建设项目可行性研究报告的批复》	大足发改投（2022）54 号	2022 年 1 月 7 日	重庆市大足区发展和改革委员会

（二）根据《可行性研究报告的批复》，该项目建设内容和规模为：

总用地 38988（平方米），总建筑面积 86893.31（平方米），地上建筑面积 70880.46（平方米），地下建筑面积 16012.85（平方米），住宅总户数 852（户），总计容面积为 68662.90（平方米），容积率 1.76，建筑密度 25.30%，绿地率 35.26%。由 1#楼～7#楼（住宅）、8#楼（商业）、9#楼（门卫）及地下车库组成。其中：1#楼～7#楼为多层

住宅建筑、8#楼为多层公共建筑、9#楼为单层公共建筑，地下车库为 I 类地下车库。主要结构为框架、剪力墙结构。主要内容为：土石方工程、房屋建筑与安装工程，以及供配电、给排水、消防、道路、绿化等附属工程。

建设期和运营期：本项目建设期为 36 个月，即 2024 年 1 月—2026 年 12 月，2027 年 1 月正式投入使用。

（三）根据《可行性研究报告》，该项目总投资 39,367.14 万元。

资金来源为：资金来源合计 39,367.14 万元。发行专项债 12,000.00 万元，本次拟发行 12,000.00 万元，发行期限 10 年，融资利率按照 2.20%测算；项目单位自有资金 27,367.14 万元。

（四）项目运营收益数据来源于项目《可行性研究报告》，并按照《可行性研究报告》所预测安置房收入、便民商业销售收入、物管费收入、停车位租赁收入、充电桩收入等运营收入、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。

（五）融资本金包含已发行的债券、本次发行债券，已发行债券按实际发行利率测算，本次发行债券融资利率按年利率 2.20%测算，不考虑日后可能改变融资计划产生的影响。

（六）在运营收入、成本以各项目《可行性研究报告》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%的情况下，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

（一）测算项目运营收益

根据《可行性研究报告》所预测运营收入、运营成本，在其计算金额的 100%、90%、80%的情况下，测算出项目在各年度的运营收益。

金额单位：万元

收益来源	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 80%
运营收入	26,856.45	24,170.81	21,485.16

收益来源	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 80%
运营成本	1,168.24	1,051.42	934.59
相关税费	2,641.98	2,377.78	2,113.58
运营收益	23,046.23	20,741.61	18,436.98

（二）测算融资本息

本次评估宝顶安置房（荷棠小区）建设项目，拟在 2026 年发行专项债 12,000.00 万元，发行期限 10 年，融资利率按照 2.20% 测算，每半年支付一次利息，最后一期期末偿还本金。还本付息情况如下：

各年度还本付息情况如下：（单位：万元）

年度	期初本金金额	本年拟发债金额			偿还本金	期末本金余额	本期应付利息	本期偿还本息
		本年发债金额	本年发行债券利率	应付利息				
2026 年		12,000.00	2.20%			12,000.00	0.00	0.00
2027 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2028 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2029 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2030 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2031 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2032 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2033 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2034 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2035 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2036 年	12,000.00		2.20%	264.00	12,000.00		264.00	12,264.00
合计				2,640.00	12,000.00		2,640.00	14,640.00

本次拟发行债券后融资本金 12,000.00 万元加上融资利息 2,640.00 万元后，融资本息合计为 14,640.00 万元。

（三）测算项目收益覆盖融资本息倍数

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		
			按计算金额的 100%	按计算金额的 90%	按计算金额的 80%
宝顶安置房（荷棠小区） 建设项目	12,000.00	14,640.00	1.57	1.42	1.26

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，本次评估的宝顶安置房（荷棠小区）建设项目，在运营收益计算金额的 100%、90%、80%的情况下，项目可偿债收益对全部融资本息覆盖倍数 1.57、1.42、1.26，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。

三、其他事项说明

（一）提请报告使用者将本报告连同“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 10 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。项目运营收益主要参考了《可行性研究报告》相关数据，并根据谨慎性原则对收益测算进行了调整，如参考调整了收入增长率、调整了单价、调整了人员工资等。

（五）若宝顶安置房（荷棠小区）建设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）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。

附件：项目收益对融资本息覆盖倍数测算说明

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）

重庆分所



中国·重庆

中国注册会计师（签名并盖章）：



中国注册会计师（签名并盖章）：



二〇二六年九月八日

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，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，未考虑其他资金来源可能对预测运营收益的影响。

(七) 已发行债券按实际利率测算，本年及以后年度债券利率按年利按 2.20% 测算。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净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和利息，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、项目基本情况

(一) 项目实施主体

单位名称：重庆市大足区鑫发建设集团有限公司

住所：重庆市大足区棠香街道办事处大铜路污水处理厂内

公司类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：陶李

注册资本：33800.00 万元人民币

经营范围包含：许可项目：建设工程施工；住宿服务；餐饮服务；水产养殖；自来水生产与供应；房地产开发经营。（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：水利相关咨询服务；基础地质勘查；工程管理服务；防洪除涝设施管理；土地整治服务；土地使用权租赁；谷物种植；谷物销售；水果种植；新鲜水果批发；新鲜水果零售；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；水产品零售；物业管理；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；电子、机械设备维护（不含特种设备）；住宅水电安装维护服务；城市绿化管理；市政设施管理；集贸市场管理服务；建筑材料销售；金属材料销售；建筑用钢筋产品销售；肥料销售；农副产品销售；休闲观光活动。

(二) 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：

序号	文件名称	批复文号	批复时间	批复单位
1	重庆市大足区发展和改革委员会《关于宝顶安置房（荷棠小区）建设项目可行性研究报告的批复》	大足发改投（2022）54号	2022年1月7日	重庆市大足区发展和改革委员会

2. 项目基本情况：

根据《宝顶安置房（荷棠小区）建设项目可行性研究报告》（以下简称《可行性研究报告》），该项目建设内容和规模为：

总用地 38988（平方米），总建筑面积 86893.31（平方米），地上建筑面积 70880.46（平方米），地下建筑面积 16012.85（平方米），住宅总户数 852（户），总计容面积为 68662.90（平方米）容积率 1.76，建筑密度 25.30%，绿地率 35.26%。由 1#楼～7#楼（住宅）、8#楼（商业）、9#楼（门卫）及地下车库组成。其中：1#楼～7#楼为多层住宅建筑、8#楼为多层公共建筑、9#楼为单层公共建筑，地下车库为 I 类地下车库。主要内容为：土石方工程、房屋建筑与安装工程；以及供配电、给排水、消防、道路、绿化等附属工程。

建设期和运营期：本项目建设期为 36 个月，即 2024 年 1 月—2026 年 12 月完工，2027 年 1 月正式投入使用。本项目从 2027 年 1 月开始计算项目运营收益。

项目地址：大足区宝顶镇东岳村

3. 项目投资计划

根据《可行性研究报告》，该项目总投资 39,367.14 万元，其中：工程费用 27,262.14 万元，工程建设其他费用 8,132.74 万元（包括建设用地费用暂估 3,685.50 万元），基本预备费 1,585.46 万元，建设期利息 2,386.80 万元。

投资构成表

序号	项目及费用名称	合计	占投资比例
1	工程费用	27,262.14	69.25%
2	工程建设其他费用	8,132.74	20.66%
2.1	其中：建设用地费	3,685.52	9.36%
3	预备费	1,585.46	4.03%
4	专项费用	2,386.80	6.06%
4.1	建设期利息	2,386.80	6.06%
4	项目总投资	39,367.14	100.00%

资金来源为：项目资金来源为拟申请地方专项债 12,000.00 万元（占 30.48%），其他资金 27,367.14 万元（占 69.52%），项目资本金按照项目实际进度分年度到位。

4. 项目收益来源

根据《可行性研究报告》和《重庆市政府专项债券——宝顶安置房（荷棠小区）建设项目情况》（以下简称“《项目情况》”），考虑最新实际情况，对收入及成本进行谨慎性调整，本项目收益来源为项目运营收益，即：安置房收入、便民商业销售收入、物管费收入、停车位租赁收入、充电桩收入等运营收入，以上收益可用于覆盖发行债券本息。

三、项目收益对融资本息覆盖倍数情况

（一）项目运营收益

本项目计划于 2027 年 1 月正式投入使用，运营期为 2027 年 1 月—2036 年 12 月。

1. 运营收入预测

根据《可行性研究报告》，本项目运营期内收入包含安置房收入、便民商业销售收入、物管费收入、停车位租赁收入、充电桩收入。

(1) 安置房收入预测说明

本项目建成后，拆迁户还房住宅面积 67428.10 m²，根据《重庆市大足区人民政府关于印发大足区集体土地征收补偿安置实施办法的通知》（大足府发〔2021〕16 号）第二十五条“【安置房购买价格】安置房安置的，应安置建筑面积的部分，按照砖混结构房屋的重置价格标准（820 元/m²）购买。对安置对象按应安置建筑面积 900 元/m²给予装修补贴。”同时明确，宝顶镇货币安置价格为 2880 元/m²。项目安置房房款收入 19,419.29 万元。

(2) 便民商业销售收入预测说明

本项目建成后共有 1158.24 m²便民商业房可供出售，共 3 层，便民商业主要服务本小区安置户，同时辐射周边区域，销售价格参照周边商业，销售价格底商 5500 元/m²左右，第二层 4400 元/m²左右，第三层在 3000 元/m²左右，本项目便民商业销售价格按 4200.00 元/m²计算，项目计算期内便民商业销售收入共计 486.47 万元。

(3) 物业管理费收入预测说明

本项目为拆迁还房，根据《重庆市大足发展和改革委员会重庆市大足区国土资源和房屋管理局关于贯彻〈重庆市物业服务收费管理办法〉有关问题的通知》（大足发〔2018〕48 号），基准价标准分为四级，第四级价格有电梯物管费为 1.80 元/m²，无电梯物管费为 1.30 元/m²，第一级有电梯 0.90 元/m²，无电梯物管费为 0.60 元/m²，（4 万平方米以上可上浮 10%），本项目安置房物管费单价为 0.80 元/m²，不考虑到未来物价上涨以及通货膨胀等客观因素，项目计算期内物业管理费收入 658.40 万元。

(4) 停车位租赁收入预测说明

本项目建成后可提供 480 个停车位，其中：充电车位 72 个，普通车位 408 个。充电车位满足电动车辆充电需求后，空闲时段可作临时停车位。普通车位满足小区住房停车需求，采取固定车位模式，按月收到租金。根据《重庆市大足区发展和改革委员会关于调整停车服务收费标准的通知（大足发改〔2017〕36 号）的收费标准，室内公共停车场包月停放收费标准（含物业服务费）：二轮车不得超过 120 元 1 月；小型车、三轮车包月不得超过 260 元/月；大型车不得超过 300 元 1 月。本项目固定月租车位取 260 元/月，运营期第一年停车位使用率为 80%，第二年达到 90%，第三年及以后年份达到 100%。

临时停车位运营期内，每个停车位日综合使用单价暂按 10 元/天计算，车位使用率保守预计运营期第一年为 70%，以年每年增长 5%，直至 95%保持稳定不变，项目计算期内停车位租赁收入共计 1,464.78 万元。

(5) 充电桩收入预测说明

本项目共设置 72 个充电车位，占总停车位 480 个的 15%，符合重庆市及大足区关于充电设施配建比例要求。充电功率为 120kW。充电桩平均日服务时间为 4h，充电桩将服务于安置房业主、周边住户以及宝顶景区游客，平均按 0.40 元/度收取服务费，每 3 年服务费上涨 5%，充电桩使用率保守预计运营期第一年为 85%，第二年增长 5%，直至 95%保持稳定不变，项目计算期内充电桩收入共计 4,827.51 万元。

综上所述，该项目运营收入在债券存续期为 26,856.45 万元。详见下表：

金额单位：万元

序号	项目名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	项目营运收入	26,856.45	20,129.74	847.01	691.70	740.95	720.10
1.1	安置房收入	19,419.29	19,419.29				
	住房面积 (m ²)		67,428.10				
	住房销售单价 (元/m ²)		2,880.00				
	销售比例 (%)		100%				
1.2	便民商铺销售收入	486.47	145.94	243.23	48.65	48.65	
	商铺面积 (m ²)		1158.24	1158.24	1158.24	1158.24	
	商铺销售单价 (元/m ²)		4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	
	销售比例 (%)		30%	50%	10%	10%	
	价格涨幅						
1.3	物业管理收入	658.40	65.84	65.84	65.84	65.84	65.84
	服务面积 (m ²)		68,586.34	68,586.34	68,586.34	68,586.34	68,586.34
	收费标准 (元/m ²)		0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
	入住比例		100%	100%	100%	100%	100%
1.4	充电桩服务收入	4,827.51	378.43	403.66	428.89	476.82	503.31
	充电车位数 (个)		72	72	72	72	72
	日均充电时间 (h)		4	4	4	4	4

序号	项目名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	充电量 (kW)		120	120	120	120	120
	充电服务费单价 (元/kwh)		0.4	0.4	0.4	0.42	0.42
	使用率 (%)		75%	80%	85%	90%	95%
	增长率 (%)					5%	
1.5	车位租金收入	1,464.78	120.24	134.28	148.32	149.64	150.95
1.5.1	月停车位租金收入	1,234.81	101.84	114.57	127.3	127.3	127.3
	车位数量 (个)		408	408	408	408	408
	出租价格 (元/月)		260	260	260	260	260
	出租率 (%)		80%	90%	100%	100%	100%
1.5.2	临停车位收入	229.97	18.40	19.71	21.02	22.34	23.65
	临停车位个数		72	72	72	72	72
	收费单价 (元/个.天)		10	10	10	10	10
	临停车天数		365	365	365	365	365
	出租率 (%)		70%	75%	80%	85%	90%

续表

序号	项目名称	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	项目营运收入	721.42	745.39	745.39	745.39	769.36
1.1	安置房收入					
	住房面积 (m²)					
	住房销售单价 (元/m²)					
	销售比例 (%)					
1.2	便民商铺销售收入					
	商铺面积 (m²)					
	商铺销售单价 (元/m²)					
	销售比例 (%)					
	价格涨幅					
1.3	物业管理收入	65.84	65.84	65.84	65.84	65.84
	服务面积 (m²)	68,586.34	68,586.34	68,586.34	68,586.34	68,586.34
	收费标准 (元/m²)	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
	入住比例	100%	100%	100%	100%	100%
1.4	充电桩服务收入	503.31	527.28	527.28	527.28	551.25

序号	项目名称	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	充电车位数 (个)	72	72	72	72	72
	日均充电时间 (h)	4	4	4	4	4
	充电量 (kW)	120	120	120	120	120
	充电服务费单价 (元/kwh)	0.42	0.44	0.44	0.44	0.46
	使用率 (%)	95%	95%	95%	95%	95%
	增长率 (%)		5%			5%
1.5	车位租金收入	152.27	152.27	152.27	152.27	152.27
1.5.1	月停车位租金收入	127.3	127.3	127.3	127.3	127.3
	车位数量 (个)	408	408	408	408	408
	出租价格 (元/月)	260	260	260	260	260
	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%
1.5.2	临停车位收入	24.97	24.97	24.97	24.97	24.97
	临停车位个数	72	72	72	72	72
	收费单价 (元/个.天)	10	10	10	10	10
	临停车天数	365	365	365	365	365
	出租率 (%)	95%	95%	95%	95%	95%

按照运营收入的 100%、90%、80%的情况下，债券存续期运营收入分别如下表：

金额单位：万元

名称	运营收入		
	按收入的 100%	按收入的 90%	按收入的 80%
运营收入	26,856.45	24,170.81	21,485.16

2. 运营成本

根据《可行性研究报告》，运营成本主要包含人员燃料动力费、工资及福利费、管理费用、维修维护费、其他销售费用、充电桩重置费。

- (1) 燃料动力费：按照营业收入的 0.5%测算。
- (2) 工资及福利费：按照营业收入的 1%测算。
- (3) 管理费用：按照营业收入的 0.5%测算。
- (4) 维修维护费：按收入总额的 0.5%测算；
- (5) 其他销售费用：按安置房的收入总额的 1%和便民商业收入 3%测算；

(6) 充电桩重置费：按每 5 年重置安装费用按 2 万元/台测算。

按《可行性研究报告》测算，债券存续期运营付现成本 1,168.24 万元。详见下表：

金额单位：万元

序号	项目名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	燃料动力费	134.30	100.65	4.24	3.46	3.70	3.60
2	工资及福利费	268.55	201.30	8.47	6.92	7.41	7.20
3	管理费用	134.30	100.65	4.24	3.46	3.70	3.60
4	维护费用	134.30	100.65	4.24	3.46	3.70	3.60
5	其他销售费用	208.79	198.57	7.30	1.46	1.46	
6	充电桩重置费	288.00					144.00
合计		1,168.24	701.82	28.49	18.76	19.97	162.00

续表

序号	项目名称	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	燃料动力费	3.61	3.73	3.73	3.73	3.85
2	工资及福利费	7.21	7.45	7.45	7.45	7.69
3	管理费用	3.61	3.73	3.73	3.73	3.85
4	维护费用	3.61	3.73	3.73	3.73	3.85
5	其他销售费用					
6	充电桩重置费					144.00
合计		18.04	18.64	18.64	18.64	163.24

3. 相关税费

按照《可行性研究报告》，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、印花税、房产税。

——增值税：本项目增值税销项税率按 9%（安置房销售租收入、便民商业销售收入、停车位租赁收入）估算；增值税销项税率按 6%（充电桩收入、物业管理费）估算，进项税率按付现成本（不包括工资）燃料动力、充电桩重置成本的 9%和管理费用、维护费用、销售费用的 6%，按 70%可取得增值税专票进行估算。

——城市维护建设税为增值税款的 7%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加费为增值税款的 2%。

——印花税为按 0.05%

——房产税为按 12%

经测算，债券存续期相关税费 2,641.98 万元。详见下表：

金额单位：万元

序号	项目名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	地方教育附加	43.86	35.45	1.22	0.93	0.99	0.68
2	城市维护建设费	153.58	124.07	4.28	3.27	3.48	2.38
3	教育费附加	65.82	53.17	1.83	1.40	1.49	1.02
4	印花税（按收 0.05%）	8.93	6.04	0.25	0.21	0.22	0.36
5	增值税	2,194.03	1772.40	61.10	46.74	49.70	34.00
5.1	销项税	2,252.50	1798.35	62.15	47.41	50.41	47.73
5.2	进项税	58.47	25.95	1.05	0.67	0.71	13.73
1.6	房产税	175.76	14.43	16.11	17.80	17.96	18.11
合计		2,641.98	2,005.56	84.79	70.35	73.84	56.55

续表

序号	项目名称	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	地方教育附加	0.94	0.97	0.97	0.97	0.74
2	城市维护建设费	3.31	3.40	3.40	3.40	2.59
3	教育费附加	1.42	1.46	1.46	1.46	1.11
4	印花税（按收 0.05%）	0.36	0.37	0.37	0.37	0.38
5	增值税	47.22	48.64	48.64	48.64	36.95
5.1	销项税	47.85	49.29	49.29	49.29	50.73
5.2	进项税	0.63	0.65	0.65	0.65	13.78
1.6	房产税	18.27	18.27	18.27	18.27	18.27
合计		71.52	73.11	73.11	73.11	60.04

4. 项目运营收益

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）。

金额单位：万元

收益来源	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 80%
运营收入	26,856.45	24,170.81	21,485.16
运营成本	1,168.24	1,051.42	934.59
相关税费	2,641.98	2,377.78	2,113.58
运营收益	23,046.23	20,741.61	18,436.98

(二) 项目融资本息情况

宝顶安置房（荷棠小区）建设项目资金来源合计 39,367.14 万元，计划发行专项债券 12,000.00 万元，项目单位自有资金 27,367.14 万元。详见下表：

金额单位：万元

项目	项目本金投入		
	合计	自有资金	项目融资本金
宝顶安置房（荷棠小区）建设项目	39,367.14	27,367.14	12,000.00

本项目，拟在 2026 年发行专项债 12,000.00 万元，发行期限 10 年，融资利率按照 2.20% 测算，每半年支付一次利息，最后一期期末偿还本金。还本付息情况如下：

各年度还本付息情况如下：（单位：万元）

年度	期初本金金额	本年拟发债金额			偿还本金	期末本金余额	本年应付利息	本年偿还本息
		本年发债金额	本年发行债券利率	应付利息				
2026 年		12,000.00	2.20%			12,000.00	0.00	0.00
2027 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2028 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2029 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2030 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2031 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2032 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2033 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2034 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2035 年	12,000.00		2.20%	264.00		12,000.00	264.00	264.00
2036 年			2.20%	264.00	12,000.00	0.00	264.00	12,264.00

合计	2,640.00	12,000.00		2,640.00	14,640.00
----	----------	-----------	--	----------	-----------

本次拟发行债券后融资本金 12,000.00 万元加上融资利息 2,640.00 万元后，融资本息合计为 14,640.00 万元。

（三）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%
宝顶安置房（荷棠小区）建设项目	12,000.00	14,640.00	1.57	1.42	1.26

本项目的项目收益覆盖倍数为1.57倍，项目收益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。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91500105MAC6C5UN2N



扫描二维码，
了解更多登
记、备案、许
可、监管、承
诺信息。

名称 重庆分公司

负责人 吴佳

类型 有限责任公司分公司

成立日期 2022年12月27日

经营范围

许可项目：代理记账；注册会计师业务。（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：企业管理咨询；工程管理服务；企业管理；物业服务；社会经济咨询服务；财政咨询项目预算绩效评价服务。
(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)

经营场所 重庆市江北区创嘉路3号1幢科技金融中心第5层601号



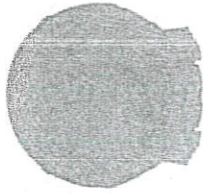
登记机关

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



会计师事务所分所
执业证书

名称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所
负责人：刘重斌
经营场所：重庆市江北区创富路3号1幢科技金融中心第6层601号

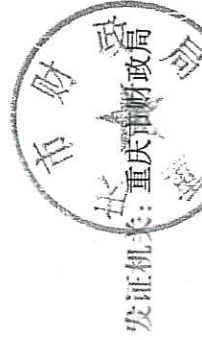
分所执业证书编号：110004075001

批准执业文号：渝财会【2023】39号

批准执业日期：2023年11月1日

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



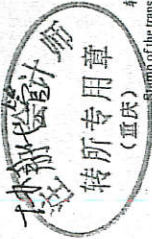
2023年11月1日

中华人民共和国财政部制



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
2015年11月7日

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
2015年11月7日

14

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
2015年11月7日

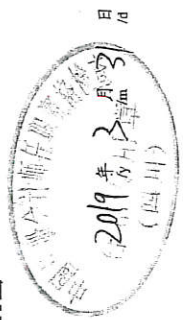
同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年11月7日

15

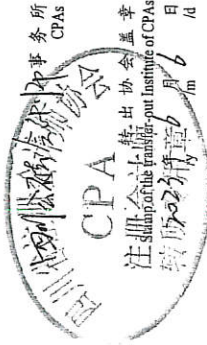
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



5

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

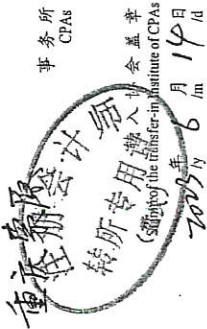
同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年11月7日

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
2015年11月7日

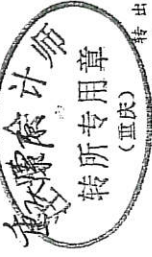
12



姓名 吴佳
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1975-08-22
Date of birth
工作单位 四川国洲会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 51021419750822084X
Identity card No.

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

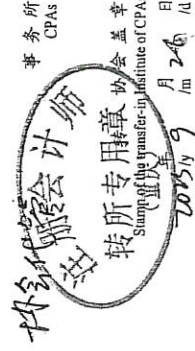
同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年9月26日

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
2015年9月26日

13



证书编号: 500500720001
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: 2004年 月 日
Date of issuance



姓名: 程华
性别: 男
出生日期: 1976-12-08
工作单位: 重庆(特约)会计师事务所
身份证号: 51021319761208161X



证书编号: 110100750118
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: 2019
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.

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.



供查证书有效性



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.



年 月 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.



程华 110100750118

年 月 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.

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

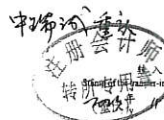


事务所
CPAs

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

2013年11月7日
/ /

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

2013年11月7日
/ /

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
/ /

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
/ /