
重庆市政府专项债券
大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程
财务评估报告

中瑞诚咨字[2026]第 615841 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
——大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程
财务评估报告

中瑞诚咨字[2026]第 615841 号

我们接受委托,对重庆市政府专项债券——大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程专项债券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。项目业主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。

我们认为,本次评估的“大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程”,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) 本次发行债券的项目依据

大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程依据为《关于大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》(大足发改资〔2026〕29 号)、《大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程可行性研究报告》(以下简称《可行性研究报告》)。

(二) 根据《可行性研究报告的批复》,该项目建设内容和规模为:

拟对大足区 50 余个城镇老旧小区主体和基础设施进行改造完善。其中,主要改造内容包括建筑外立面整治 79528 平方米、楼道梯步及墙面改造 19954 平方米、楼道栏杆翻新 7239 平方米、屋面防水整治 1626 平方米、违建及废弃建构筑物拆除 2323 立方米、建

筑墙面刷外墙漆 4500 平方米、沥青地面 2250 平方米、小区出入通道墙顶整治 800 平方米、更换空调挂架并增设外罩、消防设施改造、补齐室内消防灭火器等；改造提升地面绿化 2400 平方米、破损车行道维修 4000 平方米、破损人行道维修 10760 平方米、停车场 30480 平方米、改造提升社区服务中心、社区养老、公厕等社区公共服务设施 4000 余平方米、规整小区线缆 40000 米、新建排水沟 4130 米、屋面防水整治 4000 平方米以及小区门禁系统安装、补齐垃圾分类收集设施、体育公园铺装更换、养老抚幼设施等；支持有条件的楼加装电梯，道路高切坡安全隐患整治和完善公共区域无障碍设施等。

建设期和运营期：项目建设期 24 个月，即 2026 年 4 月—2028 年 3 月，2028 年 4 月投入正式营运。本项目预计从 2028 年 4 月开始计算项目运营收益。

（三）根据《可行性研究报告》，该项目总投资 22,078.29 万元。

资金来源为：资金来源合计 22,078.29 万元。项目单位自有资金 17,078.29 万元，发行专项债 5,000.00 万元，本年拟发行 5,000.00 万元，发行期限 10 年，融资利率按照 2.20%测算。

（四）项目运营收益数据来源于《可行性研究报告》及委托方提供的其他相关资料，并按照《可行性研究报告》及委托方提供的其他相关资料所预测运营收入、运营付现成本、税金及附加的 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）融资本金包含本次发行债券，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	17,608.35	15,847.52	14,086.68
运营成本	4,568.90	4,112.01	3,655.12
相关税费	2,348.35	2,113.52	1,878.68
运营收益	10,691.10	9,621.99	8,552.88

上述项目净收益用于覆盖本次发行债券项目融资本息。

(二) 测算融资本息

该项目拟计划发行专项债券 5,000.00 万元，发行年限为 10 年，利率按 2.20% 测算。每半年期期末支付一次利息，第 10 年期期末一次性偿还本金。各年度还本付息情况如下：

募投项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	当年拟发债金额			偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年偿还本息
		当年发债金额	本年发行债券利率	应付利息				
2026 年		5,000.00	2.20%			5,000.00	0.00	0.00
2027 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2028 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2029 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2030 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2031 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2032 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2033 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2034 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2035 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2036 年	5000.00		2.20%	110.00	5,000.00		110.00	5,110.00
合计				1100.00	5,000.00		1,100.00	6,100.00

该项目拟计划发行专项债券 5,000.00 万元，加上融资利息 1,100.00 万元后，融资本息合计 6,100.00 万元。

（三）测算项目收益覆盖融资本息倍数

在项目运营收益的 100%、90%、80% 情况下，分别测算项目收益覆盖融资本息倍数为：

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%
大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程	5,000.00	6,100.00	1.75	1.58	1.40

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，本次评估的大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程，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为 1.75、1.58、1.40，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)若大足区 2026 年城镇老旧小区改造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。

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）



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

项目法人：重庆市大足区住房和城乡建设委员会

住所：重庆市大足区棠香街道二环南路 897 号

机构性质：机关

负责人：霍应康

项目参与单位：重庆市双桥经开区市政环卫所、重庆市大足区人民政府龙岗街道办事处重庆市大足区龙水镇人民政府、重庆市大足区万古镇人民政府、重庆市大足区万古镇人民政府、双桥经开区市政环卫所各相关镇街人民政府（街道办事处）。

(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	《关于大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》	大足发改资 (2026) 29 号	2026 年 6 月 26 日	重庆市大足区发展和改革委员会

2. 项目基本情况

(1) 项目名称：大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程

(2) 建设内容和规模： 根据《大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程可行性研究报告》（以下简称《可行性研究报告》），该项目建设内容和规模为：

本项目拟对大足区 50 余个城镇老旧小区主体和基础设施进行改造完善。其中，主要改造内容包括建筑外立面整治 79528 平方米、楼道梯步及墙面改造 19954 平方米、楼道栏杆翻新 7239 平方米、屋面防水整治 1626 平方米、违建及废弃建构筑物拆除 2323 立方米、建筑墙面刷外墙漆 4500 平方米、沥青地面 2250 平方米、硬化路面铺装 426 平方米、小区出入通道墙顶整治 800 平方米以及更换空调挂架并增设外罩、消防设施改造、补齐室内消防灭火器等；改造提升地面绿化 2400 平方米、破损车行道维修 4000 平方米、破损人行道维修 10760 平方米、停车场 30480 平方米、改造提升社区服务中心改造、社区养老、公厕等社区公共服务设施 4000 余平方米、规整小区线缆 40000 米、新建排水沟 4130 米、屋面防水整治 4000 平方米以及小区门禁系统安装、补齐垃圾分类收集设施、小区门禁系统安装、体育公园铺装更换、改造养老抚幼设施等；以及支持有条件的楼栋

加装电梯，道路高切坡安全隐患整治和完善公共区域无障碍设施等。

具体如下：

双桥经开区 2026 年老旧小区基础设施改造工程：项目实施业主为重庆市双桥经开区市政环卫所。该项目拟对原饮食公司家属楼、农行家属楼安特和四方井廉租房（公有住房）等 28 个老旧小区进行宜居改造总建筑面积 17.66 万平方米，涉及居民 1487 户，主要建设内容和规模包括：改造小区内 DN300 管网 4739 米、绿化整治 3120 平方米、化粪池清理和修复 37 个、检查井整治 266 个、线缆规整 4879 米、围墙整治 170 米、新增落水管 5970 米、排水沟 3930 米、双雨水口 10 个、隔油池 3 个、室外消防栓 3 个、主电缆通道 1315 米、分支电缆 650 米、电缆井 47 个、照明灯具 37 盏、停车场建设 280 平方米、公示栏 24 个、垃圾分类亭 24 个、健身器材 66 套、休息座椅 66 套；配套道路 21441.69 平方米，透水地坪改造 4960.45 平方米；屋面防水整治 15015.12 平方米。

大足区龙岗街道 2026 年老旧小区基础配套工程：项目实施业主为重庆市大足区人民政府龙岗街道办事处，该项目主要建设内容为实施地面绿化补建约 1200 平方米、破损道路（含人行道）维修约 7380 平方米、公共照明增设约 110 盏、消防器材 1000 套、增设垃圾收分类设施 60 处；改造养老抚幼设施 2 处、改造无障碍设施 12 处、修缮破损围墙 7 处、改造提升社区公共服务设施约 1800 平方米和文化体育设施 2 处，规整小区线缆 20000 米，改造污水管网 2000 米，新改建化粪池 5 座，现状管网清淤 80 米；破损塌陷检查井提升加固 50 座，损坏检查井盖更换 50 座；新建排水沟 100 米；新建消防管网 100 米，消火栓 50 座，新建安装电梯 8 部，更换空调架并增设外罩约 600 个，防盗窗整治约 1000 个，屋面防水整治约 2000 平方米，建筑外立面整治约 5000 平方米，小区门禁系统安装 20 套，楼道梯步及墙面改造 2000 平方米等内容。主要包含建筑工程，道路工程，排水、海绵城市工程，电力、通信工程、照明工程、交通工程和景观工程等。

大足区中和社区、平桥社区等社区老旧小区基础设施改造工程：项目实施业主为重庆市大足区龙水镇人民政府，本项目拟对派出所家属院、邮电局家属院等 22 个老旧小区

进行宜居改造，改造建筑面积 516450 平方米，涉及居民 5584 户。主要建设内容包括：1. 改造小区外与城市主干网衔接的道路 10300 米、电力及通信线路 10000 米；2.改造小区内车行路面 12500 平方米、人行路面 17000 平方米、绿化植株 750 株、照明设施 180 盏、体育活动场地 8800 平方米、停车场 13900 平方米。

大足高新区石香路万兴路及周边老旧小区改造提升项目：项目实施业主为重庆市大足区万古镇人民政府，主要改造提升内容包括地面绿化补建约 1200 m²、破损道路（含人行道）维修约 6000 m²、公共照明增设约 110 盏、消防器材 2000 套、增设垃圾收分类设施 60 处；改造养老抚幼设施 2 处、改造无障碍设施 12 处、修缮破损围墙 7 处、改造提升社区公共服务设施约 1800 m²和文化体育设施 6 处，规整小区线缆 20000 米，改造污水管网 200 米，新建化粪池 2 座，现状管网清淤 80 米；破损塌陷检查井提升加固 50 座，损坏检查井盖更换 50 座；新建 300×300 排水沟 100 米；新建消防管网 200 米，消火栓 3 座，更换消防卷帘门 1 座、道路高切坡安全隐患整治约 1500 平方米、新建安装电梯 1 部，更换空调挂架并增设外罩约 600 个，防盗窗整治约 1000 个，屋面防水整治约 2000 平方米等内容。

大足区智凤街道 2026 年城镇老旧小区改造配套基础设施工程项目实施业主为重庆市大足区人民政府智凤街道办事处，主要建设内容包括，1.基础设施改造，建设智慧停车、监控摄像头等；建设消防管网 1 公里，配套消防栓及灭火器；雨污管网配套设施改造 1 公里，化粪池 4 处；小区内停车场建设 17 处；小区环境绿化整治提升约 30000 平方米；小区内及小区外与城市主干网衔接的破损道路修缮约 20000 平方米。2. 公共服务设施改造，社区服务中心改造提升 4 处，改建公厕 2 处，完善垃圾分类设施；文化娱乐休闲设施建设 6 处；完善登云场镇敬老院内部功能。3.楼本体改造，建筑屋面防水改造约 28000 平方米。

大足区 2026 年老旧小区主体改造工程：项目实施业主为双桥经开区市政环卫所各相关镇街人民政府（街道办事处），主体改造工程涉及红景天步行街、安特和四方井廉租

房、麓湖花园、美食城和双发大厦、双龙花园、海云阁等 6 个老旧小区，建设内容和规模包括外墙修复及清洗 35332.4 平方米、楼梯间墙面刮白 5075.5 平方米以及楼梯栏杆更换工程；对北禅二社还建房、商贸中心周边三个小区、龙都花苑、西门还建房小区、信息中心老旧小区、佳琼老年公寓、南天大厦背后等 11 个老旧小区，涉及 37 个老旧建筑单元。改造提升内容包括，外立面改造 22969 平方米，公共楼道墙面翻新 3200 平方米，室外空调位改造 446 个，公共楼道照明 361 个，楼梯栏杆翻新 1057 米等内容；对龙水镇平桥社区 9 栋老旧建筑开展安全隐患排查整治。主要建设内容包括整治外墙砖脱落隐患 9509 平方米、楼梯间改造 4100 平方米、小区出入通道墙顶整治 800 平方米，线路规整 4000 米，完善消防设施以及部分点位安全隐患排除等；改造内容包括三驱镇惠民路南侧和汽车站南侧硬化路面铺装、室内消防灭火器、更换空调挂架并增设外罩、屋面防水整治、建筑外立面整治、楼道梯步及墙面改造、楼道照明系统安装、楼道栏杆翻新等内容；对白鹤林老旧小区 5、6 号楼、洪源家属院、海棠花园、宏声花园南苑、宏声花园北苑等 40 个老旧单元改造。主要建设内容包括：室外空调位 220 个、阻燃雨棚 370 个、防盗逃生窗 370 个、弱电管线规整 151 米、公共楼道墙面翻新 7236 平方米、公共楼道梯步改造 904 平方米、楼道吸顶灯 201 个、楼梯栏杆翻新 2010 米、单元入口门禁 28 个、屋面防水 1023 平方米、外立面改造 9559 平方米、外墙雨水管 386 米、室内消防灭火器 65 个、消防管网改造 322 米、消火栓更换 34 个等；对智凤街道登云场进行改造，本次改造共计 8690.4 平方米，包括拆除违章搭建、建筑墙面粉刷米黄色外墙漆、脚手架、局部新增砖砌体、新增双层隔热铝瓦屋顶等。

（3）建设期和运营期：项目建设期 24 个月，即 2026 年 4 月—2028 年 3 月，2028 年 4 月投入正式营运。本项目预计从 2028 年 4 月开始计算项目运营收益。

（4）建设地址：大足区棠香街道、龙岗街道、智凤街道、龙水镇、万古镇、三驱镇和双桥经开区城镇建成区的老旧小区，以及小区与市政主干网的连接段。

3.项目总投资

根据《大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》大足发改资〔2026〕29 号），项目总投资 22,078.29 万元，其中：工程费用 18,807.90 万元，工程建设其他费 1,634.96 万元，预备费 1,635.43 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	18,807.90	85.19%
2	工程建设其他费用	1,634.96	7.41%
3	预备费	1,635.43	7.41%
4	项目总投资	22,078.29	100.00%

(三) 资金筹措方案

该项目总投资为 22,078.29 万元，项目资金来源为拟申请地方专项债 5,000.00 万元，（占 22.65%）、其他资金 17,078.29 万元（占 77.35%），项目资本金按照项目实际进度分年度到位。

拟发行专项债券 5,000.00 万元，本年拟发行专项债券 5,000.00 万元，发行利率按 2.20% 测算。每半年期期末支付一次利息，第 10 年期期末一次性偿还本金。

募投项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	项目概况	项目总投资	拟计划发行专项债券规模	本年发行专项债券	项目实施方
1	大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程	本项目拟对大足区 50 余个城镇老旧小区主体和基础设施进行改造完善。其中，主要改造内容包括建筑外立面整治 79528 平方米、楼道梯步及墙面改造 19954 平方米、楼道栏杆翻新 7239 平方米、屋面防水整治 1626 平方米、违建及废弃建构筑物拆除 2323 立方米、建筑墙面刷外墙漆 4500 平方米、沥青地面 2250 平方米、硬化路面铺装 426 平方米、小区出入通道墙顶整治 800 平方米以及更换空调挂架并增设外罩、消防设施改造、补齐室内消防灭火器等；改造提升地面绿化 2400 平方米、破损车行道维修 4000 平方米、破损人行道维修 10760 平方米、停车场 30480 平方米、改造提升社区服务中心改造、社区养老、公厕等社区公共服务设施 4000 余平方米、规整小区线缆 40000 米、	22,078.29	5,000.00	5,000.00	重庆市双桥经开区市政环卫所等

序号	项目名称	项目概况	项目总投资	拟计划发行专项债券规模	本年发行专项债券	项目实施方
		新建排水沟 4130 米、屋面防水整治 4000 平方米以及小区门禁系统安装、补齐垃圾分类收集设施、小区门禁系统安装、体育公园铺装更换、改造养老抚幼设施等；以及支持有条件的楼栋加装电梯，道路高切坡安全隐患整治和完善公共区域无障碍设施等。				

三、项目收益对融资本息覆盖倍数测算

本年债券项目收益及偿债测算基于以下重要假设：

预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；预测期内国家税收政策不发生重大变化；预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；项目能够如期完工并交付使用等；项目运营模式及运营收入可以如期顺利执行；无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

（一）项目融资及付息情况

该项目总投资为 22,078.29 万元，项目资金来源为拟申请地方专项债 5,000.00 万元，项目资本金按照项目实际进度分年度到位。本年拟发行专项债券 5,000.00 万元，发行年限为 10 年，利率按 2.20% 测算。每半年期期末支付一次利息，第 10 年期期末一次性偿还本金。本次按专项债 5,000.00 万元测算利息。

本各年度还本付息情况如下：

募投项目还本付息情况表

年度	期初本金金额	当年拟发债金额			偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年偿还本息
		当年发债金额	当年发行债券利率	应付利息				
2026 年		5,000.00	2.20%			5,000.00	0.00	0.00
2027 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2028 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2029 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00

2030 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2031 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2032 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2033 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2034 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2035 年	5000.00		2.20%	110.00		5000.00	110.00	110.00
2036 年	5000.00		2.20%	110.00	5,000.00		110.00	5,110.00
合计				1100.00	5,000.00		1,100.00	6,100.00

该项目拟计划发行专项债券 5,000.00 万元，加上融资利息 1,100.00 万元后，融资本息合计 6,100.00 万元。

（二）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——大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程项目情况》（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：租金收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告位收入、社区食堂收入等运营收入，以上收益可用于覆盖发行债券本息。

（三）项目运营收益

该项目计划 2028 年 3 月竣工，2028 年 4 月即投入试运营，该项目收入测算截止 2036 年 8 月。

1.运营收入预测

根据《可行性研究报告》，本项目收入来源于租金收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告位收入、社区食堂收入，预计总收入 17,608.35 万元。

（1）商铺租金收入

本项目小区底层可出租商铺面积约 15000 m²，本次收入估算保守估计商铺出租价格为 40 元/m²·月，出租价格按每 3 年增长 5%计；出租率：运营期第一年出租率按 60%、

第二年按 70%、第三年按 80%，至第四年达到趋于稳定的 90%。

(2) 公共活动空间租金收入

本项目公共活动空间面积约 12400 m²，本次收入估算保守估计公共活动空间出租价格为 8 元/m²·月，出租价格按每 3 年增长 5%计；出租率：运营期第一年出租率按 60%、第二年按 70%、第三年按 80%，至第四年达到趋于稳定的 90%。

(3) 菜市场摊位租金收入

本项目菜市场单位共计 50 个，本次收入估算保守估计出租价格为 1500 元/年，出租价格按每 3 年增长 5%计；出租率：运营期第一年出租率按 60%、第二年按 70%、第三年按 80%，至第四年达到趋于稳定的 90%。

(4) 充电桩服务收入

本项目充电桩 160 个，充电桩收入只计算充电服务费，电费由供电公司收取，本项目充电服务费按每度电 0.40 元（含税价），充电服务费按每 3 年递增 5%测算。当前我国新能源汽车发展迅速，新车渗透超过 50%，加之项目所在地地处成熟区域，配套充电桩数量有限，预计充电桩可以实现较高的使用效率，运营期第一年平均出租率按 50%计算，每年增长 10%，使用率达到 90%以后保持稳定状态，每天充电 5 小时，80kW 测算。

(5) 停车位收入

本项目共布置停车位 600 个，根据《重庆市停车服务收费管理办法》、《关于公共停车服务收费有关问题的通知》等文件规定，停车位日均停车价格按 20 元/个·天计算。运营期第一年出租率按 80%、第二年按 90%，至第三年达到趋于稳定的 95%。

(6) 社区食堂经营收入

项目建成后，将布局养老食堂、养老中心等场所，老年社区食堂用餐人数按照每天 100 人，年运营 300 天，人均消费 30 元/人，按人均消费每 3 年递增 5%进行测算。

(7) 广告位收入

项目建成后，共计设置 120 个广告位可供出租，运营期第 1~2 年出租率按 70%、后期每年增长 10%，到运营期第 4 年达到 90%后并长期处于稳定。租金按 1500 元/个·年，

每 3 年增长 5%。

项目营业收入估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	项目营运收入	17,608.35	1,062.70	1,651.82	1,853.61	2,153.23
1.1	底层商铺租金收入	5,350.32	324	504	576	680.4
	可出租面积 (m²)		15000.00	15000.00	15000.00	15000.00
	单价 (元/m²)		40	40	40	42
	出租比例 (%)		60%	70%	80%	90%
	价格涨幅					5%
1.2	公共活动空间租金收入	884.58	53.57	83.33	95.23	112.49
	可出租面积 (m²)		12400	12400	12400	12400
	单价 (元/m²/月)		8	8	8	8.4
	销售比例 (%)		60%	70%	80%	90%
	价格涨幅					5%
1.3	菜市场摊位租金收入	55.74	3.38	5.25	6	7.09
	摊位数量 (个)		50	50	50	50
	出租摊位单价 (元/年)		1500	1500	1500	1575
	出租比例 (%)		60%	70%	80%	90%
	价格涨幅					5%
1.4	充电桩服务收入	6,947.90	345.6	560.64	654.08	824.14
	充电车位数 (个)		160	160	160	160
	日均充电时间 (h)		5	5	5	5.25
	充电量 (kW)		80	80	80	80
	充电服务费单价 (元/kwh)		0.4	0.4	0.4	0.42
	使用率 (%)		50%	60%	70%	80%
	增长率 (%)					5%
1.5	停车位租金收入	3,423.60	259.2	394.2	416.1	416.1
	车位数量 (个)		600	600	600	600
	停车时间 (天)		270	365	365	365
	停车单价 (元/个·天)		20	20	20	20
	停车率 (%)		80%	90%	95%	95%
1.6	社区食堂经营收入	807.50	67.50	90.00	90.00	96.00
	就餐人员 (人/天)		100	100	100	100
	人均消费 (元/人)		30	30	30	32
	营业天数 (天/年)		225	300	300	300

	增长率 (%)					5%
1.7	广告位收入	138.71	9.45	14.4	16.2	17.01
	可出租广告位数量 (处)		120	120	120	120
	租金 (元/年)		1500	1500	1500	1575
	租金增长率 (5%)					5%
	出租率		70%	80%	90%	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	2,256.25	2,256.25	2,395.35	2,395.35	1,583.79
1.1	底层商铺租金收入	680.4	680.4	714.42	714.42	476.28
	可出租面积 (m ²)	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00
	单价 (元/m ²)	42	42	44.1	44.1	44.1
	出租比例 (%)	90%	90%	90%	90%	90%
	价格涨幅			5%		
1.2	公共活动空间租金收入	112.49	112.49	118.12	118.12	78.74
	可出租面积 (m ²)	12400	12400	12400	12400	12400
	单价 (元/m ² /月)	8.4	8.4	8.82	8.82	8.82
	销售比例 (%)	90%	90%	90%	90%	90%
	价格涨幅			5%		
1.3	菜市场摊位租金收入	7.09	7.09	7.44	7.44	4.96
	摊位数量 (个)	50	50	50	50	50
	出租摊位单价 (元/年)	1575	1575	1653.75	1653.75	1653.75
	出租比例 (%)	90%	90%	90%	90%	90%
	价格涨幅			5%		
1.4	充电桩服务收入	927.16	927.16	1019.41	1019.41	670.3
	充电车位数 (个)	160	160	160	160	160
	日均充电时间 (h)	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51
	充电量 (kW)	80	80	80	80	80
	充电服务费单价 (元/kwh)	0.42	0.42	0.44	0.44	0.44
	使用率 (%)	90%	90%	90%	90%	90%
1.5	停车位租金收入	416.1	416.1	416.1	416.1	273.6
	车位数量 (个)	600	600	600	600	600
	停车时间 (天)	365	365	365	365	240
	停车单价 (元/个·天)	20	20	20	20	20
	停车率 (%)	95%	95%	95%	95%	95%
	增长率 (%)			5%		

1.6	社区食堂经营收入	96.00	96.00	102.00	102.00	68.00
	就餐人员（人/天）	100	100	100	100	100
	人均消费（人/元）	32	32	34	34	34
	营业天数（天/年）	300	300	300	300	200
	增长率（%）			5%		
1.7	广告位收入	17.01	17.01	17.86	17.86	11.91
	可出租广告位数量（处）	120	120	120	120	120
	租金（元/年）	1575	1575	1653.75	1653.75	1653.75
	租金增长率（5%）			5%		
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%

2、运营付现成本

债券存续期内的预测经营性成本类别如下：

（1）外购材料及燃料动力费

按照营业收入的 15%测算。

（2）工资及福利费

本项目配备员工共计 10 人，每年工资及福利费分 6.00 万元计算，按照每 3 年增长 5%的速度增长。

（3）管理费用

按照营业收入 3%计算。

（4）维护费用

按照营业收入的 2%测算。

（5）其他费用

按照营业收入的 1.5%测算。

（6）充电桩置换费

按每 5 年进行一次更新置换，置换价格按 2 万元/个测算。

经估算，项目经营期内，总经营成本为 4,568.90 万元。

项目成本估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	外购材料及燃料动力费	2,641.25	159.41	247.77	278.04	322.98
2	工资及福利费	530.40	45.00	60.00	60.00	63.00
3	管理费用	528.25	31.88	49.55	55.61	64.60
4	维护费用	352.18	21.25	33.04	37.07	43.06
5	其他费用	196.82	4.95	7.70	8.80	10.39
6	充电桩重置费	320.00				
合计		4,568.90	262.49	398.06	439.52	504.03

续表

序号	项目名称	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	外购材料及燃料动力费	338.44	338.44	359.30	359.30	237.57
2	工资及福利费	63.00	63.00	66.15	66.15	44.10
3	管理费用	67.69	67.69	71.86	71.86	47.51
4	维护费用	45.13	45.13	47.91	47.91	31.68
5	其他费用	34.37	34.37	36.09	36.09	24.06
6	充电桩重置费	320.00				
合计		868.63	548.63	581.31	581.31	384.92

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%（房屋租赁收入、停车位租赁收入、广告位收入）估算；增值税销项税率按 6%（充电桩服务收入）估算，进项税率按付现成本（不包括工资）9%税率，考虑按 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 0.03%

——房产税为按 12%

经估算，项目运营期内税费合计金额为 2,348.35 万元

税金估算表

序号	项目名称	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	税金合计	2,348.35	150.51	233.64	260.77	295.15
1.1	地方教育附加	20.99	1.31	2.05	2.30	2.65
1.2	城市维护建设费	73.46	4.59	7.17	8.06	9.29
1.3	教育费附加	31.49	1.97	3.07	3.46	3.98
1.4	印花税（按收入的 0.03%）	7.48	0.32	0.50	0.56	0.65
1.5	增值税	1,049.22	65.50	102.44	115.19	132.65
1.5.1	销项税	1,303.64	79.20	123.74	139.10	160.43
1.5.2	进项税	254.42	13.70	21.30	23.91	27.78
1.6	房产税	1,165.71	76.82	118.41	131.20	145.93

续表：

序号	项目名称	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	税金合计	276.83	299.40	312.50	312.50	207.05
1.1	地方教育附加	2.32	2.72	2.87	2.87	1.90
1.2	城市维护建设费	8.11	9.52	10.04	10.04	6.64
1.3	教育费附加	3.48	4.08	4.30	4.30	2.85
1.4	印花税（按收入的 0.03%）	1.13	1.13	1.2	1.2	0.79
1.5	增值税	115.86	136.02	143.36	143.36	94.84
1.5.1	销项税	166.61	166.61	175.82	175.82	116.31
1.5.2	进项税	50.75	30.59	32.46	32.46	21.47
1.6	房产税	145.93	145.93	150.73	150.73	100.03

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）。

单位：万元

收益来源	按测算金额
------	-------

	100%	90%	80%
运营收入	17,608.35	15,847.52	14,086.68
运营成本	4,568.90	4,112.01	3,655.12
税金及附加	2,348.35	2,113.52	1,878.68
运营收益	10,691.10	9,621.99	8,552.88

(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%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		
			按运营收益的 100%	按运营收益 90%	按运营收益 80%
大足区 2026 年城镇老旧小区改造工程	5,000.00	6,100.00	1.75	1.58	1.40

该项目的项目收益覆盖倍数为1.75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。



统一社会信用代码

91500105MAC6C5UN2N

营业执照

(副本)



扫描二维码，
了解更多登
记、经营、纳
税、监管、承
诺信息。

负责人 吴佳

成立日期 2022年12月27日

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

名称 中瑞诚会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

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；税务服务；社会经济咨询服务；项目评价服务。
(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)

登记机关

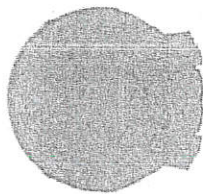


国家企业信用信息公示系统网址:

<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：吴佳

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

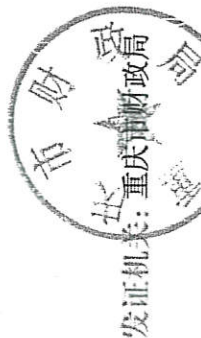
批准执业文号：渝财会【2023】39号

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



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年11月7日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年11月7日
y m d

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
2013年11月7日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

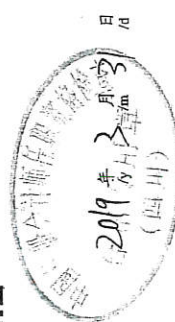
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年11月7日
y m d

15

年度检验登记合格印章
Annual Renewal Registration
(四川)

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



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年11月7日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

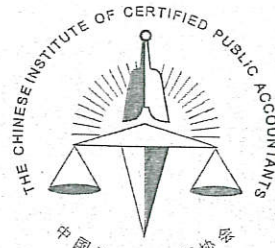


转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年11月7日
y m d

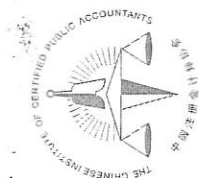
12



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.



4



姓名: 程华
Sex: 男
出生日期: 1976-12-08
工作单位: 重庆(德勤)会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所
身份证号: 51021319761208161X
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.

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: Chongqing Association of CPAs

发证日期: 2019 年 12 月 14 日
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.



请查证书有效性



重庆市注册会计师协会

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.

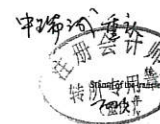
年 月 日
/ /

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

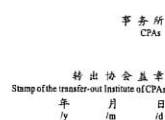


同意调入
Agree the holder to be transferred to



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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

