

重庆市政府专项债券
重庆科学城产业园区建设项目
(债券用途调整)
财务评估报告

报告书

康华综B(2024)A569号



重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)

二〇二四年十二月



重庆市政府专项债券

重庆科学城产业园区建设项目

财务评估报告

(债券用途调整)

康华综B(2024)A569号

重庆市高新区财政局:

我们接受委托,对重庆市政府专项债券——重庆科学城产业园区建设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》进行评价的。重庆高新开发建设投资集团有限公司、重庆市高新区管委会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,本次评价的重庆科学城产业园区建设项目,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

1、根据本项目已于2019年12月18日取得重庆高新区管委会改革发展局同意立项的批复(渝高新改投[2019]46号),并于2020年1月17日取得重庆高新技术产业开发区管理委员会改革发展局同意可行性研究报告的批复(渝高新改投[2020]28号)。本项目批复的总投资约2,318,308.43万元。

根据重庆国际投资咨询集团有限公司有限公司编制的《重庆科学城产业园区建设项目可行性研究报告》(以下简称《可行性研究报告》),重庆科学城产业园区建设项目



投资总额约 2,318,308.43 万元，包括建设投资包括工程费用 1,218,856.01 万元，工程建设其他费用 851,319.03 万元，预备费及利息 248,133.39 万元。

本项目偿债本息收入来源为：一是运营收益；二是项目所在片区土地出让净收益。

2、项目运营收益数据来源于《可行性研究报告》，并按照《可行性研究报告》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、根据项目地块所在区域各地块的历史土地出让信息，选择与该项目所在地块相似成交案例，经修正后调整为所在地块在基准年度（2021 年）的成交价格（楼面单价）。

4、设定土地出让价格增速与重庆市 GDP 增速正相关，并以 2024 年重庆市 GDP 目标增速的 6%作为本次发行债券存续期间土地价格的年环比增长比率，同时，由于发行债券涉及期限较长，设定土地出让价格及投资成本在 2022 年至 2030 年按 6%增长，2031 年至 2040 年按 3%增长，2041 年至 2050 年按 1.5%增长，2051 年及以后不增长。

5、根据重庆高新开发建设投资集团有限公司提供的《土地出让计划表》，确定项目所在地块的可出让建筑面积。

6、以重庆高新开发建设投资集团有限公司确定的土地出让计划，作为本次测算的依据。

7、按设定增速的 100%、95%、90%环比增长率情况下，根据地块各年度土地出让计划测算各年度出让收入。

8、根据重庆高新开发建设投资集团有限公司的《项目情况》，参照周边地块实际土地出让成本后，确定项目所在地块的土地预计出让成本。

9、测算项目融资本息，本次融资之前的利息按照实际发行的融资利率计算，本次及后期拟发行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 2.8%，即年利率 2.8%测算。

10、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%及土地价格增速按照原增长率的 100%、95%、90%增长的情况下，分别测算项目收益对融资总额本息覆盖倍数。

二、债券用途调整事项及原因

根据重庆市财政局文件，西部（重庆）科学城科技创新产业园示范区建设项目白市驿片区土地计划调整，影响该项目整体支付进度，故调减。将“西部（重庆）科学城



科技创新产业园示范区建设项目”于2024年9月发行的2024年重庆市政府专项债券(十九期)5,000.00万元调整至“重庆科学城产业园区建设项目”使用。

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	调减债券金额	调减后已发行债券金额
1	西部(重庆)科学城科技创新产业园示范区建设项目	570,597.32	387,000.00	387,000.00	263,499.74	5,000.00	258,499.74

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	调增债券金额	调增后已发行债券金额
1	重庆科学城产业园区建设项目	2,318,308.43	1,061,000.00	1,061,000.00	643,300.00	5,000.00	648,300.00

三、项目运营收益

根据《重庆科学城产业园区建设项目可行性研究报告》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，测算各项目债券存续期内可用于偿还发债本息的运营收益明细如下：

金额单位：万元

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%
运营收入	103,626.91	93,264.21	82,901.52
经营成本	37,611.84	33,850.66	30,089.47
相关税费	9,162.92	8,246.63	7,330.34
运营收益	56,852.15	51,166.93	45,481.72

四、测算项目土地出让收益

(一) 测算土地出让收入

根据前述方法及原则，分别以本次设定的土地出让价格增速的100%、95%、90%的情况下并扣除20%的土地规费，测算出项目所在地块各年度的出让收入。

金额单位：万元

名称	土地出让收入		
	按增速的100%	按增速的95%	按增速的90%
项目所在片区地块	3,722,048.07	3,670,549.82	3,566,095.06



注：项目所在片区地块为位于高新区金凤园区内部的 Ad01-1 等 55 个地块，总占地面积约 5,576.05 亩。

（二）测算土地出让成本

根据重庆高新开发建设投资集团有限公司提供让的《项目情况》，本项目拟出让地块已全部储备完成。

根据项目单位提供信息，商业用地土地征收成本按 266 万元/亩，工业土地整治成本暂按 55 万元/亩测算。其中国家检验检测高技术服务业集聚区二期工业（征地）、重庆科学城创新孵化中心一期（征地）、重庆科学城创新孵化中心二期（征地）、大盐村中小企业园（征地）、科学公园等区域所含地块不考虑土地征收成本（已包含在本项目总投资内），且其中的非工业用地不考虑整治成本（非工业用地可以直接出让）。重庆科学城创新孵化中心三期商住项目（征地）的土地均已征拆完毕，处于可直接出让状态，后期不会再有新的土地成本发生。

金额单位：万元

名称	土地出让成本		
	按增速的 100%	按增速的 95%	按增速的 90%
项目所在片区地块	392,947.25	385,657.34	378,503.87

（三）测算土地出让净收益

根据前述方法及原则，分别以本次设定的土地出让价格增速的 100%、95%、90% 测算出项目所在地块各年度的出让净收益。

金额单位：万元

名称	土地出让净收益		
	按增速的 100%	按增速的 95%	按增速的 90%
土地出让收入	3,722,048.07	3,670,549.82	3,566,095.06
土地出让成本	392,947.25	385,657.34	378,503.87
土地出让净收益	3,329,100.82	3,284,892.48	3,187,591.19

五、测算项目合计净收益

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；根据前述方法及原则，分别以本次设定的土地出让价格增速的 100%、95%、90% 测算出项目所在地块各年度的出收入。

金额单位：万元



收益来源	项目合计净收益		
	按计算金额 100%/增速的 100%	按计算金额 90%/增速的 95%	按计算金额 80%/增速的 90%
运营收益	56,852.15	51,166.93	45,481.72
土地出让收益	3,329,100.82	3,284,892.48	3,187,591.19
合计	3,385,952.96	3,336,059.41	3,233,072.90

六、测算融资本息

根据《项目情况》，重庆科学城产业园区建设项目资金来源合 2,318,308.43 万元，其中：融资资金 1,061,000.00 万元；其他资金来源 1,257,308.43 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
重庆科学城产业园区建设项目	2,318,308.43	1,257,308.43	1,061,000.00

本次评价的重庆科学城产业园区建设项目拟融资金额融资本金 1,061,000.00 万，其中已于 2020 年重庆市政府专项债券（四期）发行重庆科学城产业园区建设项目专项债 4 亿元，发行期限 30 年、发行利率 3.57%；2020 年重庆市政府专项债券（七期）发行重庆科学城产业园区建设项目专项债 5.4 亿元，发行期限 30 年、发行利率 4.07%；

2021 年重庆市政府专项债券（五期）发行重庆科学城产业园区建设项目专项债 16.70 亿元，发行期限 30 年、发行利率 3.79%；

2022 年拟发行政府专项债券 22.43 亿元（2022 年重庆市政府债券第四期已发行 3.17 亿元，期限 30 年，利率 3.43%；2022 年重庆市政府债券第十七期已发行 17.26 亿元，期限 15 年，利率 3.22%；2022 年重庆市政府债券第三十五期已发行 2.00 亿元，期限 15 年，利率 3.08%。根据重庆市财政局文件，因重庆市国有土地上房屋征收补偿实施细则和高新区国有土地上房屋征收补偿细则出台时间延后，导致沿山大道工程进度较年初计划滞后，项目涉及聚兴地块收购推进较慢，故调整 2022 年 6 月 16 日发行的 2022 年重庆市政府专项债券（四期）“含谷智能制造产业园项目”专项债资金 1.8 亿元（实际发行利率 3.43%，发行期限 30 年）至“重庆科学城产业园区建设项目”使用。调整之后 2022 年已发行的用于该项目的债券资金为 242,300.00 万元；

2023 年已发行 2023 年重庆市政府专项债券（二期）4.50 亿元，发行期限 15 年，发行利率 3.21%；发行 2023 年重庆市政府专项债券（六期）4 亿元，发行期限 15 年，发行利率 3.16%。

2024 年 2 月已发行 2024 年重庆市政府专项债券（二期）24 重庆 02（IB198938）专项



债券资金 34,000.00 万元，期限 15 年，利率 2.61%；2024 年 8 月已发行 2024 年重庆市政府专项债券(十二期) 24 重庆 25(IB231923)专项债券资金 7,000.00 万元，期限 15 年，利率 2.32%；2024 年 9 月已发行 2024 年重庆市政府专项债券(十九期) 24 重庆债 33 (IB2405894)专项债券资金 14,000.00 万元，期限 15 年，利率 2.20%。根据重庆市财政局文件，西部（重庆）科学城科技创新产业园示范区建设项目白市驿片区土地计划调整，影响该项目整体支付进度，故调减。将“西部（重庆）科学城科技创新产业园示范区建设项目”于 2024 年 9 月发行的 2024 年重庆市政府专项债券(十九期)5,000.00 万元调整至“重庆科学城产业园区建设项目”使用。

本年后续计划融资 165,000.00 万元，2025 年计划融资 247,700.00 万元，期限均为 15 年，融资利率均为 2.8%，每半年支付一次利息，第 15 年期期末偿还本金。还本付息情况如下：

还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期融资金额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息总额	应偿还本息金额合计
2020 年		94,000.00		94,000.00	1,812.90	1,812.90
2021 年	94,000.00	167,000.00		261,000.00	6,790.45	6,790.45
2022 年	261,000.00	242,300.00		503,300.00	13,875.42	13,875.42
2023 年	503,300.00	85,000.00		588,300.00	19,149.98	19,149.98
2024 年	588,300.00	225,000.00		813,300.00	20,947.93	20,947.93
2025 年	813,300.00	247,700.00		1,061,000.00	30,059.83	30,059.83
2026 年	1,061,000.00			1,061,000.00	33,527.63	33,527.63
2027 年	1,061,000.00			1,061,000.00	33,527.63	33,527.63
2028 年	1,061,000.00			1,061,000.00	33,527.63	33,527.63
2029 年	1,061,000.00			1,061,000.00	33,527.63	33,527.63
2030 年	1,061,000.00			1,061,000.00	33,527.63	33,527.63
2031 年	1,061,000.00			1,061,000.00	33,527.63	33,527.63
2032 年	1,061,000.00			1,061,000.00	33,527.63	33,527.63
2033 年	1,061,000.00			1,061,000.00	33,527.63	33,527.63
2034 年	1,061,000.00			1,061,000.00	33,527.63	33,527.63
2035 年	1,061,000.00			1,061,000.00	33,527.63	33,527.63
2036 年	1,061,000.00			1,061,000.00	33,527.63	33,527.63



2037年	1,061,000.00		210,600.00	850,400.00	30,150.97	240,750.97
2038年	850,400.00		85,000.00	765,400.00	25,420.06	110,420.06
2039年	765,400.00		225,000.00	540,400.00	23,622.11	248,622.11
2040年	540,400.00		247,700.00	292,700.00	14,510.21	262,210.21
2041年	292,700.00			292,700.00	11,042.41	11,042.41
2042年	292,700.00			292,700.00	11,042.41	11,042.41
2043年	292,700.00			292,700.00	11,042.41	11,042.41
2044年	292,700.00			292,700.00	11,042.41	11,042.41
2045年	292,700.00			292,700.00	11,042.41	11,042.41
2046年	292,700.00			292,700.00	11,042.41	11,042.41
2047年	292,700.00			292,700.00	11,042.41	11,042.41
2048年	292,700.00			292,700.00	11,042.41	11,042.41
2049年	292,700.00			292,700.00	11,042.41	11,042.41
2050年	292,700.00		94,000.00	198,700.00	9,229.51	103,229.51
2051年	198,700.00		167,000.00	31,700.00	4,251.96	171,251.96
2052年	31,700.00		31,700.00		543.66	32,243.66
		1,061,000.00	1,061,000.00		668,550.60	1,729,550.60

融资本金 1,061,000.00 万元加上融资利息 668,550.60 万元后，融资本息合计为 1,729,550.60 万元。

七、测算项目收益覆盖融资本息倍数

以项目全部收益计算金额的 100%、90%、80%以及土地价格增速的 100%、95%、90% 情况下，测算项目各年度可用于偿还发债本息的项目收益，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%/ 增速的 100%	按计算金额 90%/ 增速的 95%	按计算金额 80%/ 增速的 90%
重庆科学城产业园区 区建设项目	1,061,000.00	1,729,550.60	1.96	1.93	1.87

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，在重庆高新开发建设投资集团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，本次评价的项目，在运营收入计算金额 100%、90%、80%及土地价格增速的 100%、95%、90%情况下，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、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，并充分关注相关假设及各项目测算过程。

2、由于本次债券存续期间涉及未来 15 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。

3、本次评价依据了项目投资总额、融资总额、未来出让计划、地块规划指标、《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、本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础作出的。项目运营收益主要依据了《可行性研究报告》相关数据；土地出让收入主要结合了土地出让历史成交案例，以本次设定土地出让价格增速的 100%、95%、90%，测算未来出让价格；土地出让成本主要参考了周边地块数据，不排除土地出让前可能增减而影响预测结论。

5、若重庆科学城产业园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。

6、报告使用限制：本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。

AS69



(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



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)



二〇二四年十二月十三日



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）

二〇二四年十二月



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) 政府制定的土地出让计划能够顺利执行。

(五) 重庆市 GDP 增速在现有经济环境下稳中有升。

(六) 设定土地出让价格增速与重庆市 GDP 增速正相关，并以 2024 年重庆市 GDP 目标增速的 6%作为本次发行债券存续期间土地价格的年环比增长比率，同时，由于发行债券涉及期限较长，设定土地出让价格及投资成本在 2022 年至 2030 年按 6%增长，2031 年至 2040 年按 3%增长，2041 年至 2050 年按 1.5%增长，2051 年及以后不增长。

(七) 土地出让价格在预测的正常范围内变动。

(八) 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。

(九) 出让面积根据重庆高新区规划和国土资源管理局确认的《控制性详细规划分图图则》确定。

(十) 根据《重庆市人民政府办公厅关于调整土地出让金计提农业土地开发资金比例的通知》（渝办发〔2006〕88 号）、《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法》（财综字 1996 年 1 号）等文件的规定，土地出让收入需计提农发资金、征收业务费、城乡统筹发展资金、国有土地收益基金、铁路征地补差资金、保障性住房建设资金等各项基金；根据中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》，“提高土地出让收入用于农业农村比例。……按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到 10%以上计提。”故



前述各项基金占土地出让收入比例应不低于 10%，本次测算按照土地出让收入的 80%扣除成本性支出后剩余收益用于偿还债务。

(十一) 根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函[2016]88号)，“4.2 地方政府财政重整计划 ……六是暂停土地出让收入各项政策性计提。土地出让收入扣除成本性支出后应全部用于偿还债务。”即在不利情况下可以暂停各项政策性计提，冲抵土地出让价格不利变化的影响。本次测算基于谨慎性原则，对土地出让收益按不低于 90%的敏感性分析测算。

(十二) 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。

(十三) 测算项目融资本息，本次融资之前的利息按照实际发行的融资利率计算，本次及后期拟发行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 2.8%，即年利率 2.8%测算。

(十四) 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。

二、项目基本情况

1、项目实施主体

项目名称：重庆科学城产业园区建设项目

项目业主：重庆高新开发建设投资集团有限公司

本项目代理业主方重庆高新城市建设集团有限公司。(根据重庆高新区管委会的整体安排，区内国有企业的职能进行了调整，原项目业主方由重庆金凤电子信息产业有限公司更改为重庆高新开发建设投资集团有限公司，增加了新的代理业主方重庆高新城市建设集团有限公司(渝高新改投[2021]236号))；

主要责任：根据项目规划，与实施机构配合进行项目具体实施工作等。

注册地址：重庆市九龙坡区新风大道 99 号金凤园区服务中心；



公司类型：地方国企；

法定代表人：杜国平；

注册资本：50.50 亿元；

经营范围：经营范围：许可项目：以自有资金对基础设施建设、土地开发、房地产开发及产业经济项目进行投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务，不得从事个人理财服务，法律、行政法规规定需经审批的未获审批前不得经营），建筑智能化系统设计，建筑智能化工程施工，建设工程设计，第二类增值电信业务（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：土地开发，开展市政和交通基础设施项目、产业配套项目、公共服务设施项目、生态建设项目、历史文化保护修缮利用项目建设，开展片区商业开发、房地产开发、生态旅游开发、文旅开发、绿色产业开发，通用零部件制造，机械零件、零部件销售，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，工业机器人制造，智能机器人销售，智能机器人的研发，互联网数据服务，人工智能硬件销售，人工智能应用软件开发，人工智能公共服务平台技术咨询服务，互联网销售（除销售需要许可的商品），工业互联网数据服务，物联网技术服务，信息技术咨询服务，软件开发，网络与信息安全软件开发，人工智能基础软件开发（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

项目名称：重庆科学城产业园区建设项目

建设地点：金凤园区

项目总投资：总投资 2,318,308.43 万元。包括建设投资 2,235,789.04 万元，建设期利息 82,519.39 万元。其中建设投资包括工程费用 1,218,856.01 万元，工程建设其他费用 851,319.03 万元，预备费及利息 248,133.39 万元。

资金来源：发行政府专项债 1,061,000.00 万元，占比 46%；业主自筹 1,257,308.43 万元，自筹资金占比 54%。项目符合国家关于项目建设最低资本金的要求。

建设工期：项目建设工期 72 个月，自 2020 年 1 月至 2025 年 12 月。

建设内容：本项目是重庆市高新技术开发区实行“一区多园”模式重点打造的科学城产业园区建设项目。建设内容主要包括新森大道（凤湖路至高龙大道）、金凤园区金

39F, Chongqing Fortune Financial Center Property Service Center NO.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing, Chongqing, China. 401121 Fax: 023-63870920 Tel: 023-63870921

地址：重庆市渝北区财富大道一号重庆财富金融中心39层 邮编：401121 传真：023-63870920 电话：023-63870921



桐路南段道路、金秀路道路及八期平场工程、西永换乘枢纽配套道路工程、巨腾平场及配套道路工程、科学公园等工程。

本项目已于 2019 年 12 月 18 日取得重庆高新区管委会改革发展局同意立项的批复（渝高新改投[2019]46 号），于 2020 年 1 月 17 日取得重庆高新技术产业开发区管理委员会改革发展局同意可行性研究报告的批复（渝高新改投[2020]28 号），并于 2021 年 7 月 1 日取得重庆高新区改革发展局关于同意重庆科学城产业园区建设项目业主及建设内容变更的批复（渝高新改投[2021]236 号）。

3、项目收益来源

（1）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《高新区重庆科学城产业园区建设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，即本项目收入包括高新区科创示范项目一期出租租金收入，广告位租金收入（路灯杆广告位租金收入、巨幅广告位租金收入）等收益，该收益可用于覆盖本次及以后拟发行债券本息。

（2）项目地块的出让净收益

本项目收益来源之二为项目所在地块的出让净收益，即土地出让收益可用于覆盖本次及以后发行债券本息。

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《可行性研究报告》，重庆科学城产业园区建设项目运营收入主要为本项目收入包括高新区科创示范项目一期出租租金收入，广告位租金收入（路灯杆广告位租金收入、巨幅广告位租金收入）以及土地出让收入等。

1、运营收入

（1）高新区科创示范项目一期租金收入

高新区科创示范项目一期总建筑面积 16.90 万 m²，全部用于租赁。根据园区及周边写字楼目前的价格水平，出租价格设置为 15 元/m².月。

（2）广告牌租金收入



①路灯杆广告位租金收入

本项目新建及续建道路 26km，路灯杆广告位按照每 45 米一个进行设置，双边设置共 1155 个，单个广告位出租收入为 5000 元/年。

②巨幅广告位租金收入

按照灯杆广告位与巨幅广告位比例 80:1 标准设置巨幅广告位，总数量为 14 个，单个广告位出租收入为 120000 元/年。

以上单价每三年增长 5%，饱和率运营期第一年设置 60%，每年增长 5%至 85%以后保持不变。

综上所述，本项目债券存续期内经营收入合计为 103,626.91 万元，具体如下：

金额单位：万元

序号	项目	合计	运营期			
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	营业收入	103,626.91	2,272.50	2,461.88	2,651.25	2,982.66
1	高新区科创示范项目一期出租	83,229.85	1,825.20	1,977.30	2,129.40	2,395.58
	数量 (万 m ²)		16.90	16.90	16.90	16.90
	单价 (元/月/m ²)		15.00	15.00	15.00	15.75
2	广告位出租收入	20,397.06	447.30	484.58	521.85	587.08
	路灯杆广告位租金收入	15,800.54	346.50	375.38	404.25	454.78
	广告位数量		1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00
	单价 (元/年)		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,250.00
	巨幅广告位租金收入	4,596.52	100.80	109.20	117.60	132.30
	广告位数量		14.00	14.00	14.00	14.00
	单价 (万元/年)		12.00	12.00	12.00	12.60

(续)

序号	项目	合计	运营期				
			2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	营业收入	103,626.91	3,181.50	3,380.34	3,549.36	3,549.36	3,549.36
1	高新区科创示范项目一期出租	83,229.85	2,555.28	2,714.99	2,850.73	2,850.73	2,850.73
	数量 (万 m ²)		16.90	16.90	16.90	16.90	16.90
	单价 (元/月/m ²)		15.75	15.75	16.54	16.54	16.54



2	广告位出租收入	20,397.06	626.22	665.36	698.63	698.63	698.63
	路灯杆广告位租金收入	15,800.54	485.10	515.42	541.19	541.19	541.19
	广告位数量		1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00
	单价(元/年)		5,250.00	5,250.00	5,512.50	5,512.50	5,512.50
	巨幅广告位租金收入	4,596.52	141.12	149.94	157.44	157.44	157.44
	广告位数量		14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
	单价(万元/年)		12.60	12.60	13.23	13.23	13.23

(续)

序号	项目	合计	运营期				
			2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一	营业收入	103,626.91	3,726.83	3,726.83	3,726.83	3,913.17	3,913.17
1	高新区科创示范项目一期出租	83,229.85	2,993.27	2,993.27	2,993.27	3,142.93	3,142.93
	数量(万m ²)		16.90	16.90	16.90	16.90	16.90
	单价(元/月/m ²)		17.36	17.36	17.36	18.23	18.23
2	广告位出租收入	20,397.06	733.56	733.56	733.56	770.24	770.24
	路灯杆广告位租金收入	15,800.54	568.25	568.25	568.25	596.66	596.66
	广告位数量		1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00
	单价(元/年)		5,788.13	5,788.13	5,788.13	6,077.53	6,077.53
	巨幅广告位租金收入	4,596.52	165.31	165.31	165.31	173.57	173.57
	广告位数量		14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
	单价(万元/年)		13.89	13.89	13.89	14.59	14.59

(续)

序号	项目	合计	运营期				
			2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一	营业收入	103,626.91	3,913.17	4,108.83	4,108.83	4,108.83	4,314.27
1	高新区科创示范项目一期出租	83,229.85	3,142.93	3,300.08	3,300.08	3,300.08	3,465.09
	数量(万m ²)		16.90	16.90	16.90	16.90	16.90
	单价(元/月/m ²)		18.23	19.14	19.14	19.14	20.10
2	广告位出租收入	20,397.06	770.24	808.75	808.75	808.75	849.19
	路灯杆广告位租金收入	15,800.54	596.66	626.49	626.49	626.49	657.82
	广告位数量		1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00



	单价 (元/年)		6,077.53	6,381.41	6,381.41	6,381.41	6,700.48
	巨幅广告位租金收入	4,596.52	173.57	182.25	182.25	182.25	191.37
	广告位数量		14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
	单价 (万元/年)		14.59	15.32	15.32	15.32	16.08

(续)

序号	项目	合计	运营期				
			2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
一	营业收入	103,626.91	4,314.27	4,314.27	4,529.98	4,529.98	4,529.98
1	高新区科创示范项目一期出租	83,229.85	3,465.09	3,465.09	3,638.34	3,638.34	3,638.34
	数量 (万m ²)		16.90	16.90	16.90	16.90	16.90
	单价 (元/月/m ²)		20.10	20.10	21.11	21.11	21.11
2	广告位出租收入	20,397.06	849.19	849.19	891.64	891.64	891.64
	路灯杆广告位租金收入	15,800.54	657.82	657.82	690.71	690.71	690.71
	广告位数量		1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00
	单价 (元/年)		6,700.48	6,700.48	7,035.50	7,035.50	7,035.50
	巨幅广告位租金收入	4,596.52	191.37	191.37	200.93	200.93	200.93
	广告位数量		14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
	单价 (万元/年)		16.08	16.08	16.89	16.89	16.89

(续)

序号	项目	合计	运营期		
			2050年	2051年	2052年
一	营业收入	103,626.91	4,756.48	4,756.48	4,756.48
1	高新区科创示范项目一期出租	83,229.85	3,820.26	3,820.26	3,820.26
	数量 (万m ²)		16.9	16.9	16.9
	单价 (元/月/m ²)		22.16	22.16	22.16
2	广告位出租收入	20,397.06	936.23	936.23	936.23
	路灯杆广告位租金收入	15,800.54	725.25	725.25	725.25
	广告位数量		1,155.00	1,155.00	1,155.00
	单价 (元/年)		7,387.28	7,387.28	7,387.28



序号	项目	合计	运营期		
			2050年	2051年	2052年
	巨幅广告位租金收入	4,596.52	210.98	210.98	210.98
	广告位数量		14	14	14
	单价(万元/年)		17.73	17.73	17.73

2、运营付现成本

(1) 运营成本

根据《可行性研究报告》，运营成本主要包含：

①人工薪酬

该项目配备 15 名人员，人均薪酬为 6 万元/年，每三年增长 10%。

②管理费用

管理费用按照营业收入 1% 计提。

③修理费

维护修理费用按照经营性项目工程费用建设投资额 0.1% 估算。

按《可行性研究报告》测算，债券存续期运营付现成本共计 37,611.84 万元。详见下表：

金额单位：万元

序号	项目	合计	运营期			
			2026年	2027年	2028年	2029年
二	营业成本	37,611.84	1,331.58	1,333.47	1,335.37	1,347.68
1	人工薪酬	3,666.46	90.00	90.00	90.00	99.00
	人数		15.00	15.00	15.00	15.00
	人均薪酬(万元/年)		6.00	6.00	6.00	6.60
2	管理费用	1,036.27	22.73	24.62	26.51	29.83
3	维修费用	32,909.11	1,218.86	1,218.86	1,218.86	1,218.86

(续)

序号	项目	合计	运营期				
			2030年	2031年	2032年	2033年	2034年



序号	项目	合计	运营期				
			2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
二	营业成本	37,611.84	1,349.67	1,351.66	1,363.25	1,363.25	1,363.25
1	人工薪酬	3,666.46	99.00	99.00	108.90	108.90	108.90
	人数		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	人均薪酬(万元/年)		6.60	6.60	7.26	7.26	7.26
2	管理费用	1,036.27	31.82	33.80	35.49	35.49	35.49
3	维修费用	32,909.11	1,218.86	1,218.86	1,218.86	1,218.86	1,218.86

(续)

序号	项目	合计	运营期				
			2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
二	营业成本	37,611.84	1,375.91	1,375.91	1,375.91	1,389.76	1,389.76
1	人工薪酬	3,666.46	119.79	119.79	119.79	131.77	131.77
	人数		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	人均薪酬(万元/年)		7.99	7.99	7.99	8.78	8.78
2	管理费用	1,036.27	37.27	37.27	37.27	39.13	39.13
3	维修费用	32,909.11	1,218.86	1,218.86	1,218.86	1,218.86	1,218.86

(续)

序号	项目	合计	运营期				
			2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
二	营业成本	37,611.84	1,389.76	1,404.89	1,404.89	1,404.89	1,421.44
1	人工薪酬	3,666.46	131.77	144.95	144.95	144.95	159.44
	人数		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	人均薪酬(万元/年)		8.78	9.66	9.66	9.66	10.63
2	管理费用	1,036.27	39.13	41.09	41.09	41.09	43.14
3	维修费用	32,909.11	1,218.86	1,218.86	1,218.86	1,218.86	1,218.86

(续)

序号	项目	合计	运营期				
			2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
二	营业成本	37,611.84	1,421.44	1,421.44	1,439.54	1,439.54	1,439.54



序号	项目	合计	运营期				
			2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
1	人工薪酬	3,666.46	159.44	159.44	175.38	175.38	175.38
	人数		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	人均薪酬(万元/年)		10.63	10.63	11.69	11.69	11.69
2	管理费用	1,036.27	43.14	43.14	45.30	45.30	45.30
3	维修费用	32,909.11	1,218.86	1,218.86	1,218.86	1,218.86	1,218.86

(续)

序号	项目	合计	运营期				
			2050年	2051年	2052年		
二	营业成本	37,611.84	1,459.34	1,459.34	1,459.34		
1	人工薪酬	3,666.46	192.92	192.92	192.92		
	人数		15.00	15.00	15.00		
	人均薪酬(万元/年)		12.86	12.86	12.86		
2	管理费用	1,036.27	47.56	47.56	47.56		
3	维修费用	32,909.11	1,218.86	1,218.86	1,218.86		

(2) 税金及附加

本项目的本项目收入包括高新区科创示范项目一期出租租金收入,广告位租金收入(路灯杆广告位租金收入、巨幅广告位租金收入)收入按照增值税税率9%计算,城市建设维护税为增值税款的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%;房产税的税率为12%。

债券存续期需缴纳的相关税费全部为房产税合计9,162.92万元。

上述(1)和(2)项运营付现成本在债券存续期合计为46,774.76万元。

(3) 项目运营收益

依据《可行性研究报告》计算基础(如:数量、单价等)和相关假设,经重新测算,未发现项目运营收益存在明显不合理之处,也未发现预测结果存在明显偏差。

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)。

金额单位:万元



项目	项目运营收益		
	按预测金额的 100%	按预测金额的 90%	按预测金额的 80%
运营收入	103,626.91	93,264.21	82,901.52
运营付现成本	46,774.76	42,097.28	37,419.81
运营净收益	56,852.15	51,166.93	45,481.72

(二) 项目所在片区地块出让净收益

1、出让土地概况

高新区出让地块尚未取得相关重庆市人民政府批复的关于重庆金凤电子信息产业有限公司相关储备土地批复和征地批文，相关信息详见下表：

序号	名称	地块名称	总面积 (亩)	面积(亩)	土地性质	容积率	建筑面积	出让
							(平方米)	时间
1	国家检验检测 高技术服务业 集聚区二期工 业(征地)	Ad01-1	570	30.92	工业	1.5	30,920.15	2026年
2		Ad01-2-1		4.89			4,890.02	
3		Ad04-3		69.45			69,450.35	
4		Ad04-4		66.02			66,020.33	
5		Ad04-5		70.84			70,840.35	
6		Ad05-5		25.35			25,350.13	
7		Ad06-1-2		168			168,000.84	
8		Ad06-3-2		68.83			68,830.34	
9		Ad07-1		65.7			65,700.33	
10	重庆科学城创 新孵化中心一 期(征地)	009-6	743	72.19	工业	1.5	72,190.36	2027年
11		D03-4		50.91			50,910.25	
12		D03-3		123.01			123,010.62	
13		011-1		63.43			63,430.32	
14		011-4		101.43			101,430.51	
15		D04-1		56.24			56,240.28	
16		D04-3		46.8			46,800.23	
17		D04-4		83.35			83,350.42	
18		011-5		49.54			49,540.25	
19		D04-2		20.68			20,680.10	
20		D04-5-2		24.85			24,850.12	
21	D04-5-1	50.57	50,570.25					



序号	名称	地块名称	总面积 (亩)	面积 (亩)	土地性质	容积率	建筑面积	出让
							(平方米)	时间
22	重庆科学城创新孵化中心二期(征地)	D02-1	548	370.05	工业	1.5	370,051.85	2028年
23		D03-5		74.2			74,200.37	
24		D04-6		80.25			80,250.40	
25		D04-8		23.5			23,500.12	
26		006-5	92	92	医疗	2	122,667.28	2028年
27	重庆科学城创新孵化中心三期商住项目(征地)	006-1	449.59	75.35	居住	1.5	75,350.38	2029年
28		Ad14-3		107.53		1.5	107,530.54	
29		012-1		65.87		1.2	52,696.26	
30		012-5		16.97		1.5	16,970.08	
31		012-6		14.95		1.5	14,950.07	
32		013-3		9.11		1.2	7,288.04	
33		013-5		13.68		1.2	10,944.05	
34		014-1		50.81		1.5	50,810.25	
35		014-8		28.78		1.5	28,780.14	
36		015-7		66.54		1.5	66,540.33	
37		Ad10-4	62.85	24.88	商业	1.5	24,880.12	2029年
38		Ad10-5-1		12.37		2	16,493.42	
39		012-4		5		1.5	5,000.03	
40		014-3		20.6		1.5	20,600.10	
41	大盐村中小企业园(征地)	Ad04-3	99.18	8.49	工业	1.5	8,490.04	2030年
42		Ad04-4		28.01			28,010.14	
43		Ad04-5		19.59			19,590.10	
44		Ad06-3-2		43.09			43,090.22	
45	科学公园	科学公园 配套商业	2,400.00	2,400.00	商业	1.5	2,400,012.00	2031年
46	高新区金凤园 区	V27-1	611.43	165.26	商住混合	2.5	275,434.71	2032年
47		V29-1		67.69	商住混合	2.5	112,817.23	
48		003-4		53.76	商住混合	2	71,680.36	
49		003-3		42.8	商业	2	57,066.95	2026年
50		003-5		49.94	商住混合	2	66,587.00	2032年
51		001-2		32.74	商住混合	2	43,653.55	
52		002-2		57.98	商业	2	77,307.05	2026年



序号	名称	地块名称	总面积 (亩)	面积(亩)	土地性质	容积率	建筑面积	出让
							(平方米)	时间
53		003-6-1		44.75	商业	2.5	74,583.71	
54		001-3		26.55	商住混合	2	35,400.18	2032年
55		Ad05-6-1		69.96	商住混合	3.5	163,240.82	
合计			5,576.05	5,576.05			5,959,474.46	

上述土地地块位于高新区金凤园区内部，总占地面积约 5,576.05 亩。

2、土地收入测算

(1) 土地前期类似地块土地出让价格情况

经查询近期土地出让信息，近几年类似地块具体成交情况如下：

序号	项目名称	地块编号	出让时间	性质	占地面积	建筑面积	成交价	楼面价
					(m ²)	(m ²)	(万元)	(元/m ²)
1	沙坪坝区西永组团 G 标准分区	G06-01/04 地块	2020-12-10	工业	78,928.00	118,392.00	7,735.00	653.34
2	沙坪坝区西永 Aj 组团	Aj02-8-1/03 (部分五) 地块	2020-8-5	工业	38,898.00	58,347.00	4,085.00	700.12
3	沙坪坝区西永组团 S 分区	S13/01 号宗地	2019-2-22	工业	9,238.00	6,466.00	479	740.8
4	西永组团 C 分区	C11-19-1/04 (部分 8) 号宗地	2019-1-15	工业	14,064.00	14,064.00	1,055.00	750.14
5	高新区西永组团 U 分区	U10-3-1-1/05 地块	2021-2-19	居住	57,460.00	86,190.00	75,000.00	8,702.00
6	高新区西永组团 U 分区	U10-1-9/04、U10-1-11/04 地块	2021-2-8	居住	73,137.00	99,349.00	81,000.00	8,153.00
7	高新区西永组团 S 分区	S15-1/03、S15-2/03、S16-2/03、T 分区 T2-1/04、T2-3/04	2020-11-17	居住	135,654.00	203,481.00	138,000.00	6,782.00
8	高新区西永组团 L 分区	L66/06 地块	2020-9-11	居住	44,932.00	67,398.00	52,167.00	7,740.00
9	高新区西永组团 Q 分区	Q8/02、Q9/03、Q10/03	2020-7-31	居住	151,329.00	226,993.50	146,000.00	6,432.00
10	沙坪坝区西永组团 C 分区	C20-2-3/03 部分、C20-3-2-1/04 部分地块	2021-5-24	商业	7,127.15	26,014.08	27,200.00	10,455.88
11	高新区西永组团 R 分区	R2-2/03 地块 (部分)	2021-4-26	商业	2,860.01	2,860.01	4,569.00	15,975.44
12	高新区西永组团 O 分区	013-4/01 地块	2020-7-6	商业	27,351.74	82,055.21	58,000.00	7,068.41
13	高新区西永组团 O 分区	013-4/01 地块	2020-6-29	商业	27,352.00	61,916.00	58,000.00	9,367.00
14	沙坪坝区西永组团 U 标准分区	U7-12-2/03 号宗地	2016-1-13	医疗	42,064.00	63,096.00	6,310.00	1,000.06
15	九龙坡区中梁山组团 L 分区	L24-01/05 号宗地	2017-11-23	医疗	40,644.00	101,610.00	11,482.00	1,130.01
16	沙坪坝区西永组团 Ah 标准分区	Ah12-01/04、Ah17-01/04、Ah18-02/04、Ah19-01/04	2020-4-20	商住	164,738.00	278,806.00	122,890.00	4,408.00
17	沙坪坝区西永组团 Ah 标准分区	Ah11-02/04、Ah16-01-1/04、Ah16-01-2/04 地块	2020-8-17	商住	76,029.00	126,152.00	62,000.00	4,915.00



18	沙坪坝区西永组团 X 标准分区	X17-01-02/05、 X17-01-03/05、 X17-01-04/05、 X18-04/03、 X22-01-2/06 地块	2020-9-14	商住	187,311.00	300,372.00	127,898.00	4,258.00
19	沙坪坝区西永组团 W 分区	W49-2/05、 W52-1/05、 W52-4/05、 W53-1-1/05、 W58-1/05、 W58-4/05、 W58-6/04、W58-7/04 号宗地	2020-1-20	商住	234,981.00	339,584.00	115,392.00	3,398.00

(2) 土地出让价格（楼面单价）预测

根据收集到的地块成交信息，考虑出让时间、地块位置、土地性质等确定权重值，测算出居住用地楼面地价为 6,156.76 元/平方米，商住用地楼面地价为 4,313.10 元/平方米，商业用地楼面地价为 8,444.51 元/平方米，工业用地楼面地价为 704.23 元/平方米，医疗用地楼面地价为 1,065.04 元/平方米，具体如下：

① 居住用地

单位：元/平方米

地 块	土地出让价格预测（楼面单价）		
	成交地价	计算单价权重	测算平均地价
高新区西永组团 U 分区	8,702.00	0.25	7,695.95
高新区西永组团 U 分区	8,153.00	0.25	
高新区西永组团 S 分区	6,782.00	0.20	
高新区西永组团 L 分区	7,740.00	0.15	
高新区西永组团 Q 分区	6,432.00	0.15	

上述地块测算平均地价为 7,695.95 元/平方米，基于谨慎性原则，我们保守计算在此基础上按 80% 计算，以 6,156.76 元/平方米作为商住用地预测楼面地价。

② 商住用地

单位：元/平方米

地 块	土地出让价格预测（楼面单价）		
	成交地价	计算单价权重	测算平均地价
沙坪坝区西永组团 Ah 标准分区	4,408.00	0.20	4,313.10
沙坪坝区西永组团 Ah 标准分区	4,915.00	0.30	
沙坪坝区西永组团 X 标准分区	4,258.00	0.30	



沙坪坝区西永组团 W 分区	3,398.00	0.20	
---------------	----------	------	--

上述地块测算平均地价为 4,313.10 元/平方米作为商住用地预测楼面地价。

③商业用地

单位：元/平方米

地 块	土地出让价格预测（楼面单价）		
	成交 地价	计算单价权重	测算平均地价
沙坪坝区西永组团 C 分区	10,455.88	0.30	10,555.63
高新区西永组团 R 分区	15,975.44	0.20	
高新区西永组团 O 分区	7,068.41	0.20	
高新区西永组团 O 分区	9,367.00	0.30	

上述地块测算平均地价为 10,555.63 元/平方米，基于谨慎性原则，我们保守计算在此基础上按 80% 计算，以 8,444.51 元/平方米作为商住用地预测楼面地价。

④工业用地

单位：元/平方米

地 块	土地出让价格预测（楼面单价）		
	成交地价	计算单价权重	测算平均地价
沙坪坝区西永组团 G 标准分区	653.34	0.30	704.23
沙坪坝区西永 Aj 组团	700.12	0.30	
沙坪坝区西永组团 S 分区	740.80	0.20	
西永组团 C 分区	750.14	0.20	

⑤医疗用地

单位：元/平方米

地 块	土地出让价格预测（楼面单价）		
	成交地价	计算单价权重	测算平均地价
沙坪坝区西永组团 U 标准分区	1,000.06	0.50	1,065.04
九龙坡区中梁山组团 L 分区	1,130.01	0.50	

(3) 以设定土地出让价格增速的 100% 并扣除 20% 的土地基金测算土地出让收入

以设定土地出让价格增速的 100%，根据上述近期土地市场及项目周边土地价格结合土地价格增长率，预测项目出让收入为 3,722,048.07 万元。

单位：万元



出让时间	规划性质	预计楼面面积（万平方米）	单价	土地出让收入
2026年	商业用地	20.90	10,057.54	168,162.07
2026年	工业用地	57.00	838.74	38,246.54
2027年	工业用地	74.30	889.07	52,846.32
2028年	工业用地	54.80	942.41	41,315.25
2029年	商业用地	6.70	11,978.69	64,205.78
2029年	住宅用地	43.19	8,733.48	301,759.20
2029年	医疗用地	12.27	1,510.77	14,829.72
2030年	工业用地	9.92	1,058.90	8,403.43
2031年	商业用地	240.00	13,459.26	2,584,177.92
2032年	商住用地	76.88	7,286.89	448,172.88
合计		595.95		3,722,048.07

(4) 以设定土地出让价格增速的95%并扣除20%的土地基金测算土地出让收入

以设定土地出让价格增速的95%，根据上述近期土地市场及项目周边土地价格结合土地价格增长率，预测项目出让收入为3,670,549.82万元。

单位：万元

出让时间	规划性质	预计楼面面积（万平方米）	单价	土地出让收入
2026年	商业用地	20.90	9,972.39	166,738.36
2026年	工业用地	57.00	831.64	37,922.78
2027年	工业用地	74.30	879.05	52,250.73
2028年	工业用地	54.80	929.15	40,733.94
2029年	商业用地	6.70	11,776.72	63,123.22
2029年	住宅用地	43.19	8,586.22	296,671.07
2029年	医疗用地	12.27	4,260.14	41,817.53
2030年	工业用地	9.92	1,038.09	8,238.28
2031年	商业用地	240.00	13,157.53	2,526,245.76
2032年	商住用地	76.88	7,103.37	436,885.67
合计		595.95		3,670,549.82

(5) 以设定土地出让价格增速的90%并扣除20%的土地基金测算土地出让收入

以设定土地出让价格增速的90%，根据上述近期土地市场及项目周边土地价格结合土地价格增长率，预测项目出让收入为3,566,095.06万元。

单位：万元



出让时间	规划性质	预计楼面面积(万平方米)	单价	土地出让收入
2026年	商业用地	20.90	9,887.72	165,322.68
2026年	工业用地	57.00	824.58	37,600.85
2027年	工业用地	74.30	869.11	51,659.90
2028年	工业用地	54.80	916.04	40,159.19
2029年	商业用地	6.70	11,577.58	62,055.83
2029年	住宅用地	43.19	8,441.04	291,654.81
2029年	医疗用地	12.27	1,460.18	14,333.13
2030年	工业用地	9.92	1,017.65	8,076.07
2031年	商业用地	240.00	12,861.72	2,469,450.24
2032年	商住用地	76.88	6,923.97	425,851.85
合计		595.95		3,566,095.06

3、土地出让成本

根据重庆高新开发建设投资集团有限公司提供的《项目情况》，本项目拟出让地块已全部储备完成。

根据项目单位提供信息，商业用地土地征收成本按 266 万元/亩，工业土地整治成本暂按 55 万元/亩测算。其中国家检验检测高技术服务业集聚区二期工业（征地）、重庆科学城创新孵化中心一期（征地）、重庆科学城创新孵化中心二期（征地）、大盐村中小企业园（征地）、科学公园等区域所含地块不考虑土地征收成本（已包含在本项目总投资内），且其中的非工业用地不考虑整治成本（非工业用地可以直接出让）。重庆科学城创新孵化中心三期商住项目（征地）的土地均已征拆完毕，处于可直接出让状态，后期不会再有新的土地成本发生。

金额单位：万元

名称	土地出让成本		
	按增速的 100%	按增速的 95%	按增数的 90%
项目所在片区地块	392,947.25	385,657.34	378,503.87

4、土地出让净收益

根据前述方法及原则，分别以本次设定的土地出让价格增速（6%）的 100%、95%、90%，测算土地出让净收益。



金额单位：万元

项 目	土地出让净收益		
	按增速的 100%	按增速的 95%	按增速的 90%
土地出让收入	3,722,048.07	3,670,549.82	3,566,095.06
土地出让成本	392,947.25	385,657.34	378,503.87
合计	3,329,100.82	3,284,892.48	3,187,591.19

(三) 项目合计净收益

本次拟发行债券存续期内项目收益及前期已发行土地储备债券的预期土地出让收入，在项目运营收益、土地出让净收益的 100%、95%、90%情况下，测算出项目合计净收益。

本项目运营收益结果列示如下：

金额单位：万元

收益来源	项目合计净收益		
	按计算金额 100%/增速的 100%	按计算金额 90%/增速的 95%	按计算金额 80%/增速的 90%
运营收益	56,852.15	51,166.93	45,481.72
土地出让收益	3,329,100.82	3,284,892.48	3,187,591.19
合计	3,385,952.96	3,336,059.41	3,233,072.90

四、项目融资本息情况

根据《项目情况》，重庆科学城产业园区建设项目资金来源合 2,318,308.43 万元，其中：融资资金 1,061,000.00 万元；其他资金来源 1,257,308.43 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
重庆科学城产业园区建设项目	2,318,308.43	1,257,308.43	1,061,000.00

本次评价的重庆科学城产业园区建设项目拟融资金额融资本金 1,061,000.00 万，其中已于 2020 年重庆市政府专项债券（四期）发行重庆科学城产业园区建设项目专项债 4 亿元，发行期限 30 年、发行利率 3.57%；2020 年重庆市政府专项债券（七期）发行重庆科学城产业园区建设项目专项债 5.4 亿元，发行期限 30 年、发行利率 4.07%；

2021 年重庆市政府专项债券（五期）发行重庆科学城产业园区建设项目专项债



16.70 亿元，发行期限 30 年、发行利率 3.79%；

2022 年拟发行政府专项债券 22.43 亿元（2022 年重庆市政府债券第四期已发行 3.17 亿元，期限 30 年，利率 3.43%；2022 年重庆市政府债券第十七期已发行 17.26 亿元，期限 15 年，利率 3.22%；2022 年重庆市政府债券第三十五期已发行 2.00 亿元，期限 15 年，利率 3.08%。根据重庆市财政局文件，因重庆市国有土地上房屋征收补偿实施细则和高新区国有土地上房屋征收补偿细则出台时间延后，导致沿山大道工程进度较年初计划滞后，项目涉及聚兴地块收购推进较慢，故调整 2022 年 6 月 16 日发行的 2022 年重庆市政府专项债券(四期)“含谷智能制造产业园项目”专项债资金 1.8 亿元(实际发行利率 3.43%，发行期限 30 年)至“重庆科学城产业园区建设项目”使用。调整之后 2022 年已发行的用于该项目的债券资金为 242,300.00 万元；

2023 年已发行 2023 年重庆市政府专项债券(二期)4.50 亿元，发行期限 15 年，发行利率 3.21%；发行 2023 年重庆市政府专项债券(六期)4 亿元，发行期限 15 年，发行利率 3.16%。

2024 年 2 月已发行 2024 年重庆市政府专项债券(二期)24 重庆 02(IB198938)专项债券资金 34,000.00 万元，期限 15 年，利率 2.61%；2024 年 8 月已发行 2024 年重庆市政府专项债券(十二期) 24 重庆 25(IB231923)专项债券资金 7,000.00 万元，期限 15 年，利率 2.32%；2024 年 9 月已发行 2024 年重庆市政府专项债券(十九期) 24 重庆债 33(IB2405894)专项债券资金 14,000.00 万元，期限 15 年，利率 2.20%。根据重庆市财政局文件，将“西部（重庆）科学城科技创新产业园示范区建设项目”于 2024 年 9 月发行的 2024 年重庆市政府专项债券(十九期)5,000.00 万元调整至“重庆科学城产业园区建设项目”使用。

本年后续计划融资 165,000.00 万元，2025 年计划融资 247,700.00 万元，期限均为 15 年，融资利率均为 2.8%，每半年支付一次利息，第 15 年期期末偿还本金。还本付息情况如下：

还本付息情况表

金额单位：万元



年度	期初本金金额	本期融资金额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息总额	应偿还本息金额合计
2020年		94,000.00		94,000.00	1,812.90	1,812.90
2021年	94,000.00	167,000.00		261,000.00	6,790.45	6,790.45
2022年	261,000.00	242,300.00		503,300.00	13,875.42	13,875.42
2023年	503,300.00	85,000.00		588,300.00	19,149.98	19,149.98
2024年	588,300.00	225,000.00		813,300.00	20,947.93	20,947.93
2025年	813,300.00	247,700.00		1,061,000.00	30,059.83	30,059.83
2026年	1,061,000.00			1,061,000.00	33,527.63	33,527.63
2027年	1,061,000.00			1,061,000.00	33,527.63	33,527.63
2028年	1,061,000.00			1,061,000.00	33,527.63	33,527.63
2029年	1,061,000.00			1,061,000.00	33,527.63	33,527.63
2030年	1,061,000.00			1,061,000.00	33,527.63	33,527.63
2031年	1,061,000.00			1,061,000.00	33,527.63	33,527.63
2032年	1,061,000.00			1,061,000.00	33,527.63	33,527.63
2033年	1,061,000.00			1,061,000.00	33,527.63	33,527.63
2034年	1,061,000.00			1,061,000.00	33,527.63	33,527.63
2035年	1,061,000.00			1,061,000.00	33,527.63	33,527.63
2036年	1,061,000.00			1,061,000.00	33,527.63	33,527.63
2037年	1,061,000.00		210,600.00	850,400.00	30,150.97	240,750.97
2038年	850,400.00		85,000.00	765,400.00	25,420.06	110,420.06
2039年	765,400.00		225,000.00	540,400.00	23,622.11	248,622.11
2040年	540,400.00		247,700.00	292,700.00	14,510.21	262,210.21
2041年	292,700.00			292,700.00	11,042.41	11,042.41
2042年	292,700.00			292,700.00	11,042.41	11,042.41
2043年	292,700.00			292,700.00	11,042.41	11,042.41
2044年	292,700.00			292,700.00	11,042.41	11,042.41
2045年	292,700.00			292,700.00	11,042.41	11,042.41
2046年	292,700.00			292,700.00	11,042.41	11,042.41
2047年	292,700.00			292,700.00	11,042.41	11,042.41
2048年	292,700.00			292,700.00	11,042.41	11,042.41



年度	期初本金金额	本期融资金额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息总额	应偿还本息金额合计
2049年	292,700.00			292,700.00	11,042.41	11,042.41
2050年	292,700.00		94,000.00	198,700.00	9,229.51	103,229.51
2051年	198,700.00		167,000.00	31,700.00	4,251.96	171,251.96
2052年	31,700.00		31,700.00		543.66	32,243.66
		1,061,000.00	1,061,000.00		668,550.60	1,729,550.60

融资本金 1,061,000.00 万元加上融资利息 668,550.60 万元后，融资本息合计为 1,729,550.60 万元。

五、项目收益对融资本息覆盖倍数测算

以项目运营收益 100%、90%、80%计算金额、项目所在土地出让净收益（土地价格增速）的 100%、95%、90%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%/增速的 100%	按计算金额 90%/增速的 95%	按计算金额 80%/增速的 90%
重庆科学城产业园区建设项目	1,061,000.00	1,729,550.60	1.96	1.93	1.87



营业执照

统一社会信用代码

91500103MA614NHH0G

扫描二维码，了解更多
登记、备案、许可、监
管、承诺信息。



名称 重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 肆仟叁佰捌拾万元整

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 蒙高原、冯剑、罗韬

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）；法律事务；企业管理；市场调查；知识产权服务；软件开发；数据处理服务；技术服务；会议及展览服务；市场营销策划；企业形象策划；品牌管理；商务信息咨询；企业管理咨询；财务咨询；税务咨询；法律事务；企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；法律事务；企业管理咨询；破产清算服务；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）

登记机关

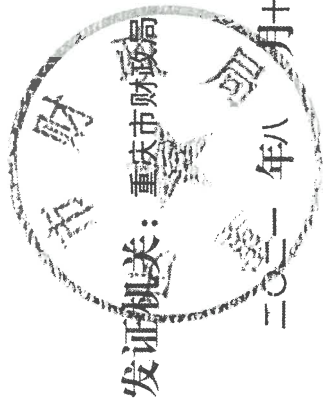
2024年04月15日



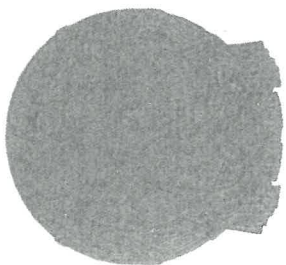
证书序号：0011770

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：

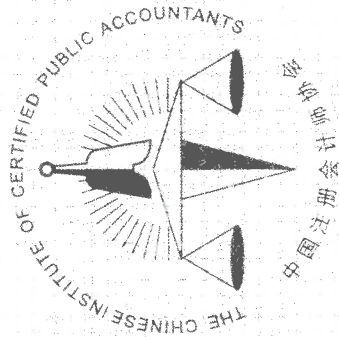
经营场所：重庆市渝中区中山三路168号第22层

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



姓名	王涛
Sex	男
出生日期	1993-08-24
工作单位	重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码	511623199308244298



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: 500300020078
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 06 月 06 日
Date of Issuance



王涛的年检二维码
(注册编号: 500300020078)



姓名: 瞿重磊
 Full name: 瞿重磊
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1973年05月09日
 Date of birth: 1973年05月09日
 工作单位: 重庆康华会计师事务所
 Working unit: 重庆康华会计师事务所
 身份证号码: 510211197305091217
 Identity card No.: 510211197305091217



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: 500300020051
 批准注册协会: 重庆市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 重庆市注册会计师协会
 发证日期: 2007 年 7 月 25 日
 Date of Issuance: 2007 / 7 / 25



重庆市注册会计师协会制



重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：重庆市渝北区财富大道一号重庆财富
金融中心FFC39层

邮编：401121

电话：023-63870921

传真：023-63870920

网址：<http://www.kh-cpas.com.cn>

电子邮件：kh@kh-cpas.com.cn

ADD:FFC39F,Chongqing Fortune Financial Center
NO.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing

P.C. 401121

TEL:023-63870921

FAX:023-63870920

Web Site:<http://www.kh-cpas.com.cn>

E-Mail: kh@kh-cpas.com.cn