

重庆市政府专项债券
—西部（重庆）科学城环大学城创新生态圈产业配套项目财务评估报告

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所

永拓会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所

Yongtuo Certified Public Accountants LLP Chongqing Branch

重庆市政府专项债券 —西部（重庆）科学城环大学城创新生态圈产业配套项目 财务评估报告

永渝咨字（2026）第0027号

重庆市地产集团：

我们接受委托，对贵公司作为项目业主建设的市本级的西部（重庆）科学城环大学城创新生态圈产业配套项目收益与融资自求平衡进行评估并出具财务评估报告。

我们按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）及与委托方签订的《业务约定书》执行财务评估工作并出具财务评估报告。重庆市地产集团（以下简称“市地产集团”）对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在本报告进行披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评估，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，上述项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的。

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。

基于假设的合理性，我们认为，本次评估的西部（重庆）科学城环大学城创新生态圈产业配套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、项目基本情况

（一）项目主体情况

单位名称：重庆市地产集团

注册地址：重庆市渝北区佳园路2号

企业类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：李仕川

注册资本：人民币500,000.00万元

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动，土地整治服务，工程管理服务（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）

（二）项目概况

西部（重庆）科学城环大学城创新生态圈产业配套项目依据为由重庆市发展和改革委员会《关于西部（重庆）科学城环大学城创新生态圈产业配套项目立项的批复》（渝发改投资[2022]1283号），建设规模及主要内容包括新建可研成果转化基地、科研基地、创新集聚基地等，同时，配套建设路网工程、桥隧工程、防护工程、综合管网工程及绿化工程等，项目匡算总投资为2,105,361.32万元，具体资金来源在可行性研究报告按子项深入测算后平衡。

根据重庆国际投资咨询集团有限公司编制的《西部（重庆）科学城环大学城创新生态圈产业配套项目可行性研究报告》，项目总投资为2,105,361.32万元，资金来源为申请专项债券资金及其他资金。其中，申请专项债券资金共计252,500.00万元，分年度发行：2023年已发行专项债券资金33,400.00万元，2024年已发行专项债券资金22,000.00万元，2025年已发行专项债券资金40,900.00万元，2026年拟发行专项债券资金57,500.00万元，2027年拟发行专项债券资金50,000.00万元，2028年拟发行专项债券资金48,700.00万元。

根据业主提供的项目土地开发计划及建设期表显示，项目总工期7年，即2022年-2028年。

二、假设条件及评估方法

（一）相关假设

1、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。

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

3、相关法律法规无重大变化。

4、片区综合开发计划能按预测顺利执行。

5、重庆市 GDP 增速在现有经济环境下稳中有升。

6、由于发行债券涉及期限较长，片区综合开发楼面单价设定 2026 年至 2035 年年均增长率为 5.3%，2036 年至 2045 年年均增长率为 2.6%，2046 年及以后年度年均增长率为 1.3%。

7、片区综合开发面积、容积率参照重庆市规划管理技术规定确定，不考虑日后储备土地建设规划等信息在开发收益实现前可能发生的变化。

8、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。

9、土地出让收入扣除直接征地拆迁成本、农业土地开发资金和六项基金（土地出让业务费、交通重点建设资金、国有土地收益基金、城乡统筹发展资金、征地拆迁补偿专项资金和保障性住房建设资金）支出后全部用于偿还债务。

10、项目运营收入按预期饱和率实现，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，可用于优先偿还融资本息。

11、融资本息按现有计划发行债券及利率，其中，已发行债券按照实际发行年利率测算，2026 年及以后年度计划拟发行债券暂定为年利率 2.7%，不考虑日后可能改变融资计划产生的影响。

12、项目收益对融资本息覆盖倍数为项目收益除以本次融资计划本息，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。

13、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）评估方法

1、运营收益的评估

项目运营收益数据来源于《可行性研究报告》，并对其收益进行了重新计算，按照重新计算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。

2、项目所在片区综合开发收益的评估

（1）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，调整为所在地块在基准年度(2025)的基准成交价格(楼面单价)。

（2）由于发行债券涉及期限较长，片区综合开发楼面单价设定 2026 年至 2035 年年均增长率为 5.3%，2036 年至 2045 年年均增长率为 2.6%，2046 年及以后年度年均增长率为 1.3%。。

（3）根据项目业主重庆市地产集团确定的用于偿债的匹配土地开发计划，按照上述增长比例测算土地成交的楼面单价。

（4）片区综合开发容积率由重庆市地产集团参照《重庆市规划管理技术规定》及其附件《主城区容积率、建筑密度、绿地率规划指标控制表》进行估计，确定项目所在地块的可出让建筑面积。

（5）片区综合开发成本考虑直接征地拆迁成本及相关规费，其中征地拆迁成本以《可行性研究报告》为基础，针对未完成征地拆迁地块的征迁成本按照前述楼面单价设定的增长率确定；相关规费主要包括农业土地开发资金和六项基金（土地出让业务费、交通重点建设资金、国有土地收益基金、城乡统筹发展资金、征地拆迁补偿专项资金和保障性住房建设资金），各项规费计提标准及依据如下表：

项目	文件依据	相关规定	本次测算标准
农业土地开发资金	《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）	农业土地开发资金计提比例分别为巴南 0.71 万元/亩，渝北 0.87 万元/亩，北碚 0.63 万元/亩，沙坪坝、渝中、大渡口、江北、九龙坡、南岸 1.2 万元/亩	1.2 万元/亩
土地出让业务费	《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）	第九条 财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。具体比例应以不超过缴入金库的土地出让金总额的 2% 为准。	以土地出让收入扣除开发成本和农业土地开发资金后的 2% 测算
交通重点建设资金	重庆市财政局《关于几项重点建设项目资金筹集办法的请示》	在市区分配前继续按 10% 计提交通重点建设资金，主要作为铁路建设市级资本金和建设航运中心专项资金来源。	以土地出让收入扣除开发成本和农业土地开发资金后的 10% 测算

项目	文件依据	相关规定	本次测算标准
城乡统筹发展资金	《重庆市财政局关于完善市级土地出让收益分配政策的通知》（渝财建〔2011〕797号）	二、8%支持远郊区县社会发展资金更名为 8%城乡统筹发展资金，且工业用地出让收益不纳入计提范围	以土地出让收入扣除开发成本和农业土地开发资金后的 8%测算
国有土地收益基金	《重庆市人民政府办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（渝办发〔2007〕74号）	二、完善土地出让收入分配机制（一）完善土地出让收入分配.....2. 根据国家政策，按照土地出让金的 6%计提国有土地收益基金。	以土地出让收入扣除开发成本和农业土地开发资金后的 6%测算
征地拆迁补偿专项资金	重庆市人民政府办公厅（专题会议纪要 2008-179）	一、关于筹措铁路项目征地拆迁补偿资金问题 市财政局自 2008 年起每年按土地出让金的 5%计提征地拆迁补偿专项资金	以土地出让收入扣除开发成本和农业土地开发资金后的 5%测算
保障性住房建设资金	《重庆市财政局关于完善市级土地出让收益分配政策的通知》（渝财建〔2011〕797号）	一、5%公租房建设资金与 10%廉租住房资金合并为 10%保障性住房建设资金，专项用于公租房、廉租房以及棚户区改造等	以土地出让收入扣除开发成本和农业土地开发资金后的 10%测算

（6）根据地块各年度土地出让计划按设定增速的 100%、90%、80%，测算各年度项目所在片区综合开发收益。

3、根据重庆市地产集团提供的《发行及还款计划》，测算项目融资本息，融资本金包括 2023 年至 2028 年度拟发行的债券，其中，已发行按实际发行利率测算，2026 年及以后年度拟发行债券按照年利率 2.7%测算。

4、在运营收入、成本及项目所在片区综合开发收益增速按照原计算金额或增长率的 100%、90%、80%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。

三、偿债本息收入来源

（一）测算项目运营收益

根据《可行性研究报告》所预测的在项目运营期（设定项目建设期 7 年，运营测算期 20 年）产生的运营收入、运营成本，并对其进行重新计算，按照重新计算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，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情况如下：

1、运营收入

根据《可行性研究报告》，项目主要经营收入为科技创新基地用房和道路管廊类的综合运营收入。测算单价在运营期前 10 年，每两年调增 10%，之后每两年调增 5%。设施出租饱和度运营期第一年按 70%，每年递增 5%至 85%，以后每年保持不变。

（1）科技创新基地用房出租收入

根据《可行性研究报告》，科技创新基地可出租的科技创新用房 149662 平方米，每平方米月租金暂估为 40 元。

经测算，运营期内标准厂房出租收入 176,106.38 万元。

（2）停车位收入

根据《可行性研究报告》，科技创新基地停车场可提供停车位 299 个，每个停车位日收入暂估为 20 元。一年按 365 天计算。

经测算，运营期内停车位收入 5,350.67 万元。

（3）广告收入

根据《可行性研究报告》，路边普通广告数量 122 个，500 元/月；巨幅广告 40 个，每年 10 万元。

经测算，运营期内广告收入 11,600.20 万元。

（4）综合管廊类项目运营收入

根据《可行性研究报告》，管廊第一段设置 18KM，第二段 12KM，入廊按 1000 万元/km 计算，管廊维护费按 120 万元/km·年计算。

经测算，运营期内综合管廊类项目运营收入 115,167.43 万元。

综上所述，项目运营期内可实现运营收入合计为 308,224.68 万元。

2、运营成本

根据《可行性研究报告》，运营成本按照生产要素分类，包括水电动力等燃料及动力费、员工工资及福利费、维护费、管理费用、营销及宣传费等。

（1）员工工资及福利费

根据《可行性研究报告》，项目管理人员（含科技创新基地用房、基地设施运营、停车场以及广告牌出租等）暂按 50 人计，每人工资 3500 元/月，福利考虑 14%。计算期内每两年增长 5%。

经测算，运营期内员工工资及福利费 6,022.29 万元。

（2）燃料及动力费

根据《可行性研究报告》，燃料及动力主要包括水、电力和油料，电力价格取电网供电价格 0.75 元/kw·h，天然气价按 1.754 元/方计算，水价按 3.5 元/吨计算。经测算，本项目耗电主要为园区内物业管理用电、片区道路用电、停车场及广告牌用电，初步测算为每年 80 万/kw·h，耗气主要为餐饮设施，初步测算为每年 10 万 m³，用水主要为生活、绿化用水等，初步测算为每年 50 万吨。计算期内每两年调增 5%。

经测算，运营期内燃料及动力费 5,120.48 万元。

（3）营销及宣传费

根据《可行性研究报告》，营销及宣传费按营业收入 1%计算。

经测算，运营期内营销及宣传费 3,082.25 万元。

（4）运营管理费

根据《可行性研究报告》，运营管理费按营业收入 2.5%计算。

经测算，运营期内运营管理费 7,705.63 万元。

（5）维护费

根据《可行性研究报告》，2024-2025 年考虑在工程质保期内，基地运营类设施维修等由施工单位承担，2025 年按经营类设施建安工程费的 1.35%计算，计算期内前十年每两年增长 10%，后面每两年增长 5%。

经测算，运营期内维护费 48,382.87 万元。

综上所述，项目运营期内运营成本合计 70,313.52 万元。

3、税金成本

根据《可行性研究报告》，项目应缴纳税金为房产税、增值税、城市维护建设税、教育费及地方教育附加，暂不考虑可抵扣进项税的影响。根据相关政策，项目科技创新用房出租收入及停车位收入增值税税率为 9%，广告收入与综合管廊类项目增值税税率为 6%，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%，房产税税率为年租金收入的 12%。

经测算，税金成本合计为 44,794.13 万元。

4、项目运营收益

按运营收入、运营成本、税金成本的 100%、90%、80%的情况下，测算项目各年度的运营收益，详见下表（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%
西部（重庆）科学城环大学城创新生态圈产业配套项目	运营收入	308,224.68	277,402.21	246,579.74
	运营成本	70,313.52	63,282.17	56,250.82
	税金成本	44,794.13	40,314.71	35,835.30
	运营收益	193,117.03	173,805.33	154,493.62

（二）测算项目所在片区综合开发净收益

1、测算项目所在片区综合开发收益基价

根据《可行性研究报告》，结合近几年片区邻近地块开发楼面地价均价为 7759 元/平方米，保守拟定 2025 年商住类地块开发单价基价为 5500 元/平方米。片区邻近地块开发价格统计如下表：

序号	地块名称	土地性质	地块面积 m ²	建筑面积 m ²	容积率	出让价格 (万元)	楼面单价 (元/m ²)	出让时间
1	沙坪坝区西永组团 W 分区 W08-3/05 地块、W08-4/05 地块、W09-1/04 地块	二类居住用地	116773	175160	1.5	132500	7565	2020/6/15
2	沙坪坝区沙坪坝组团 B 分区 B14-1-1/03、B16-1-1/03、B14-1-2/03、B16-1-2/03、B21-6-2/03、B22-2/04、B21-6-6/04 地块	二类居住用地、商业商务设施用地	114360	213190	1.86	127966	6002	2021/12/20
3	沙坪坝组团 B 标准分区 B10-2-3/04 地块	二类居住用地	23774	35661	1.5	39000	10936	2021/2/8
4	沙坪坝区 D03 单元 03 街区 B2-4-2/07、B3-2/05 地块	二类居住用地	69507	156969		102546	6533	2025/11/21
	均价						7759	

2、测算项目所在片区综合开发收益

根据重庆市地产集团用于偿债匹配的土地开发计划，项目以 15 宗地块的综合开发净收益用于覆盖债券本息，各地块详细信息如下：

序号	地块名称	规划性质	土地面积 (m ²)	容积率	建筑规模 (m ²)	拟开发计划 (年)
1	C10-3-2/03	居住用地	26,700.00	2.10	56,070.00	2029
2	C12-1-1/03	居住用地	36,300.00	2.50	90,750.00	2029
3	C12-1-3/03	居住用地	44,000.00	2.10	92,400.00	2029
4	C12-2-1/03	居住用地	32,800.00	2.30	75,440.00	2029
5	C12-3-1/03	居住用地	30,400.00	2.20	66,880.00	2029
6	C12-4-1/03	居住用地	29,200.00	2.20	64,240.00	2029
7	C12-5-1/03	居住用地	26,200.00	2.20	57,640.00	2029
8	C13-1-1/03	居住用地	44,500.00	1.90	84,550.00	2030
9	C13-2-1/03	居住用地	29,100.00	2.40	69,840.00	2030
10	C13-3-1/03	居住用地	39,900.00	2.30	91,770.00	2030
11	C13-4-1/03	居住用地	27,300.00	2.30	62,790.00	2030
12	C13-4-3/01	居住用地	27,300.00	2.50	68,250.00	2030
13	C15-1-6/03	居住用地	54,400.00	1.40	76,160.00	2035
14	C15-2-4/01	居住用地	39,500.00	1.70	67,150.00	2035
15	C15-1-1/03	商业用地	30,000.00	2.50	75,000.00	2035

根据前述方法及原则，分别以本次设定增速的 100%、90%、80%测算出项目所在片区综合开发收益。（金额单位：万元）

项目	名称	综合开发收益		
		按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
西部（重庆）科学城环大学城创新生态圈产业配套项目	项目所在片区综合开发收益	810,237.62	786,841.54	764,122.67
	项目所在片区综合开发成本	380,007.25	368,990.12	358,506.34
	项目所在片区综合开发净收益	430,230.37	417,851.42	405,616.33

四、测算融资本息

本次评估的西部（重庆）科学城环大学城创新生态圈产业配套项目拟发行专项债 252,500.00 万元，分年度发行：

2023 年已发行 20 年期专项债券资金 1,000.00 万元（2023 年重庆市政府专项债券（十四期）），实际发行年利率为 3.06%；

2023 年已发行 20 年期专项债券资金 32,400.00 万元（2023 年重庆市政府专项债券（二十三期）），实际发行年利率为 3.02%；

2024 年已发行 20 年期专项债券资金 11,000.00 万元（2024 年重庆市政府专项债券（三期）），实际发行年利率 2.65%；

2024 年根据重庆市财政局《关于同意调整 2024 年第一批专项债券用途的批复》调增发行 11,000.00 万元（2024 年重庆市政府专项债券（三期））；

2025 年已发行 20 年期专项债券资金 19,000.00 万元，（2025 年重庆市政府专项债券（三期）），实际发行年利率 2.60%；

2025 年已发行 20 年期专项债券资金 21,900.00 万元，（2025 年重庆市政府专项债券（二十二期）），实际发行年利率 2.01%；

2026 年拟发行 20 年期专项债券资金 57,500.00 万元；2027 年拟发行 20 年期专项债券资金 50,000.00 万元；2028 年拟发行 20 年期专项债券资金 48,700.00 万元，计划以后年度发行债券利率暂定为年利率 2.7%，每半年支付一次利息，债券存续期满支付本金。融资利息合计 130,503.40 万元，本息合计 383,003.40 万元。还本付息情况如下：（金额单位：万元）

年度	年初专项 债券余额	当年发行	当年还本 付息	其中：还本	付息	年末专项 债券余额
2023		33,400.00	15.30		15.30	33,400.00
2024	33,400.00	22,000.00	1,300.58		1,300.58	55,400.00
2025	55,400.00	40,900.00	1,839.08		1,839.08	96,300.00
2026	96,300.00	57,500.00	3,193.27		3,193.27	153,800.00
2027	153,800.00	50,000.00	4,535.27		4,535.27	203,800.00
2028	203,800.00	48,700.00	5,867.72		5,867.72	252,500.00
2029-2042	252,500.00		91,352.38		91,352.38	252,500.00
2043	252,500.00		39,909.87	33,400.00	6,509.87	219,100.00
2044	219,100.00		27,224.59	22,000.00	5,224.59	197,100.00
2045	197,100.00		45,586.09	40,900.00	4,686.09	156,200.00
2046	156,200.00		60,831.90	57,500.00	3,331.90	98,700.00
2047	98,700.00		51,989.90	50,000.00	1,989.90	48,700.00
2048	48,700.00		49,357.45	48,700.00	657.45	
合计		252,500.00	383,003.40	252,500.00	130,503.40	

五、测算项目收益覆盖融资本息倍数

项目名称	2026 年 拟发行 债券本 金（万 元）	发行 总额（万 元）	预期收 益（项目 运营净 收益+项 目所在 片区综 合开发 净收益）	融资本 息总额 （万元）	项目收益对融资本息覆盖倍 数			备 注
					按计算 金额/增 速的 100%	按计算 金额/增 速的 90%	按计算 金额/增 速的 80%	
西部（重庆）科学城环大学城创新生态圈产业配套项目	57,500.00	252,500.00	623,347.40	383,003.40	1.63	1.54	1.46	

注：项目收益对融资本息覆盖倍数=（项目运营净收益+项目所在片区综合开发净收益）/融资本息。

综上所述，基于假设的合理性，我们在重庆市地产集团等相关单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下进行测算后认为，本次评估的项目在运营收益计算金额及土地价格增速的 100%、90%、80%情况下，均能够保障偿还拟发行的债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

六、其他事项说明

（一）提请报告使用者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 22 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、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。

（四）本次评估是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《可行性研究报告》相关数据；片区开发综合收益主要结合了区域内地块历史成交案例，以本次设定开发综合收益增速的 100%、90%、80%，测算未来片区开发综合收益，不排除计划变更或开发收入可能增减而影响预测结论。

（五）若西部（重庆）科学城环大学城创新生态圈产业配套项目未来实际运

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。

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所

二〇二六年四月十五日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
915000000924000351

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

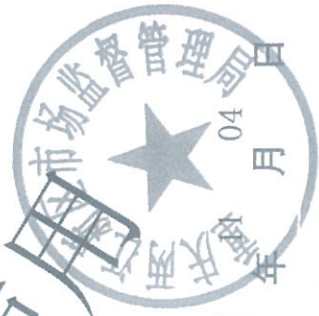


名称	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所	成立日期	2014年02月28日
类型	普通合伙合伙企业分支机构	营业期限	2014年02月28日至永久
负责人	徐克美	经营场所	重庆市北部新区新南路164号801、802、803



经营范围
审查企业会计报表、出具审计报告；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算等业务的审计业务、出具有关报告；基本建设年度财务决算审计、代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（按许可证核定事项和期限从事）。**null

报告使用



登记机关

2019

04

月

日

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

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

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, 准予设立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, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所

执业证书

名称: 永拓会计师事务所 (特殊普通合伙) 重庆分所

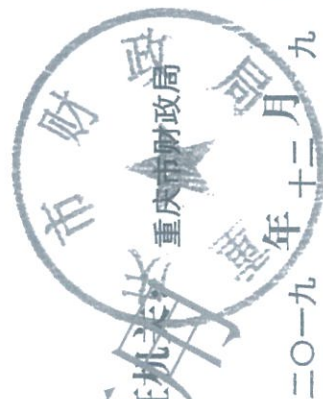
负责人: 徐克美

办公场所: 重庆市北部新区新南路164号801、802、803

分所编号: 110001025001

批准设立文号: 渝财会〔2003〕86号

批准设立日期: 2003-12-4



中华人民共和国财政部制

