

重庆市政府专项债券

西部（重庆）科学城九龙坡片区国家轻量化材料 应用示范基地项目

项目情况

实施单位：重庆市地产集团



日期：二〇二六年四月

重庆市政府专项债券 西部（重庆）科学城九龙坡片区国家轻量化材料 应用示范基地项目 项目情况

一、项目概况

项目名称：西部（重庆）科学城九龙坡片区国家轻量化材料应用示范基地项目

项目业主：重庆市地产集团

项目地址：九龙坡区

项目内容及审批情况：

建设规模及主要内容包括新建材料研发中心、标准化生产车间、成品库、原料库、展示区、研发区等。同时，配套建设路网工程、综合管网及绿化工程等。

西部（重庆）科学城九龙坡片区国家轻量化材料应用示范基地项目依据为由重庆市发展和改革委员会《关于西部（重庆）科学城九龙坡片区国家轻量化材料应用示范基地项目立项的批复》（渝发改投资〔2022〕1281号）

项目建设计划及工期：项目总工期7年，即2022年~2028年。

项目总投资：项目总投资为1,179,226.00万元。

项目融资情况：申请专项债券资金共计483,000.00万元，其中：2023年已发行20年期专项债券资金83,100.00万元，2024年已发行20年期专项债券资金67,000.00万元，2025年已发行20

年期专项债券资金 26,000.00 万元，2026 年计划发行 20 年期专项债券资金 47,000.00 万元，2027 年计划发行 20 年期专项债券资金 140,000.00 万元，2028 年计划发行 20 年期专项债券资金 119,900.00 万元。

募投项目情况表（单位：万元）

项目名称	项目概况	项目总投资	计划发行专项债券规模	计划发行本年专项债券规模	项目实施方
西部（重庆）科学城九龙坡片区国家轻量化材料应用示范基地项目	新建材料研发中心、标准化生产车间、成品库、原料库、展示区、研发区等。同时，配套建设路网工程、综合管网及绿化工程等	1,179,226.00	483,000.00	47,000.00	重庆市地产集团

二、资金平衡情况

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；土地出让计划能按预测顺利执行；重庆市 GDP 增速在现有经济环境下稳中有升；土地出让价格及投资成本增速与重庆市 GDP 增速正相关；土地出让价格在预测的正常范围内变动；可出让面积、容积率与现有控制性规划相匹配；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）项目融资还本付息情况

西部（重庆）科学城九龙坡片区国家轻量化材料应用示范基

地项目拟发行专项债 483,000.00 万元，其中：

2023 年已发行 2023 年重庆市政府专项债券（十四期）80,000.00 万元，发行期限 20 年期，实际发行年利率为 3.06%；

2023 年已发行 2023 年重庆市政府专项债券(十八期)3,100.00 万元，发行期限 20 年期，实际发行年利率为 3.03%；

2024 年已发行 2024 年重庆市政府专项债券(三期)20,800.00 万元，发行期限 20 年期，实际发行年利率为 2.65%；

2024 年已发行 2024 年重庆市政府专项债券（十三期）29,500.00 万元，发行期限 20 年期，实际发行年利率为 2.34%；

2024 年已发行 2024 年重庆市政府专项债券（二十五期）16,700.00 万元，发行期限 20 年期，实际发行年利率为 2.37%；

2025 年已发行 2025 年重庆市政府专项债券（二十二期）26,000.00 万元，发行期限 20 年期，实际发行年利率为 2.32%

2026 年拟发行 20 年期专项债券 47,000.00 万元，2027 年拟发行 20 年期专项债券 140,000.00 万元，2028 年拟发行 20 年期专项债券 119,900.00 万元。2026 年计划以后年度发行债券利率结合近期已发行政府专项实际利率情况，充分考虑理论可能增长的不利因素暂定为年利率 2.7%，每半年支付一次利息，债券存续期满偿还本金。融资利息合计 261,374.40 万元，本息合计 744,374.40 万元。还本付息情况如下：（金额单位：万元）

年度	年初债券 余额	当年发行	当年还本 付息	其中：还本	付息	年末债券 余额
2023		83,100.00	1,224.00		1,224.00	83,100.00
2024	83,100.00	67,000.00	2,817.53		2,817.53	150,100.00
2025	150,100.00	26,000.00	4,179.22		4,179.22	176,100.00

年度	年初债券 余额	当年发行	当年还本 付息	其中：还本	付息	年末债券 余额
2026	176,100.00	47,000.00	5,416.92		5,416.92	223,100.00
2027	223,100.00	140,000.00	7,941.42		7,941.42	363,100.00
2028	363,100.00	119,900.00	11,450.07		11,450.07	483,000.00
2029 至 2042	223,100.00		182,962.08		182,962.08	223,100.00
2043	483,000.00		94,944.72	83,100.00	11,844.72	399,900.00
2044	399,900.00		77,251.19	67,000.00	10,251.19	332,900.00
2045	332,900.00		34,889.50	26,000.00	8,889.50	306,900.00
2046	306,900.00		54,651.80	47,000.00	7,651.80	259,900.00
2047	259,900.00		145,127.30	140,000.00	5,127.30	119,900.00
2048	119,900.00		121,518.65	119,900.00	1,618.65	
合计		483,000.00	744,374.40	483,000.00	261,374.40	

（二）项目收入及平衡情况

1、经营收入

项目主要经营收入为材料研发中心、标准化生产车间、展示区、办公研发区、停车位出租及管廊入廊费收入，测算单价在债券存续期前 10 年，每两年调增 10%，后面年度每两年调增 5%；运营饱和率按照 2029 年 70%，每年递增 5%至 85%。以后每年保持 85%不变。

（1）材料研发中心出租收入

项目材料研发中心设置出租面积 250000 m²，出租单价按 45 元/m²·月计；

（2）标准化厂房出租收入

标准化厂房出租面积为 73000 m²，出租单价按 30 元/m²·月计；

（3）产业展示区出租收入

产业展示区出租面积为 56000 m²，出租单价按 45 元/m²·月计；

(4) 轻量化材料制造基地出租收入

轻量化材料制造基地出租面积为 51000 m²，出租单价按 45 元/m²·月计；

(5) 停车位收入

项目配备 860 个，期望收入按每日 20 元计算；

(6) 广告收入

项目设置路边普通广告数量 50 个，单价 500 元/月；巨幅广告数量 16 个，单价 10 万元/年；

(7) 综合管廊类项目运营收入

管廊入廊费按 1000 万元/km 计算，管廊维护费按 100 万元/km·年计算。

经测算，项目运营期实现运营收入 592,280.16 万元。

2、片区综合开发收入

本项目片区内 39 宗地块的综合开发收益拟用于偿还债券本息。结合近几年片区邻近地块开发楼面地价均价为 6285 元/m²，考虑项目片区未来的社会经济发展，依照财务测算保守原则拟定出让基期年 5500 元/m²，以后债券存续期间前 10 年年均增长率设定为 5%，中间 10 年年均增长率设定为 2.5%，后 10 年年均增长率设定为 1.25%。经测算，片区综合开发总收入为 1,597,758.69 万元。具体详见下表：

片区综合开发收入测算表

序号	地块名称	地块性质	地块面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	楼面单价 (元/m ²)	开发收入(万元)	开发计划
1	020-03	居住用地	68,933.00	1.50	103,400.00	6,762	69,919.24	2029

2	022/02	居住用地	41,800.00	1.50	62,700.00	6,762	42,397.84	2029
3	023-02	居住用地	52,800.00	1.50	79,200.00	6,762	53,555.16	2029
4	025-01/02	居住用地	34,000.00	1.50	51,000.00	6,762	34,486.28	2029
5	026-01/02	居住用地	34,667.00	1.50	52,001.00	6,762	35,163.16	2029
6	014-02	居住用地	67,867.00	1.50	101,801.00	6,762	68,838.00	2029
7	017-01/02	居住用地	7,200.00	1.50	10,800.00	6,762	7,302.98	2029
8	027/02	居住用地	93,333.00	1.50	140,000.00	6,762	94,668.22	2029
9	033/02	居住用地	104,667.00	1.50	157,001.00	6,762	106,164.32	2029
10	031-1/02	居住用地	15,600.00	1.50	23,400.00	6,762	15,823.12	2029
11	038/02	居住用地	61,333.00	1.50	92,000.00	6,762	62,210.54	2029
12	039-2/02	居住用地	35,333.00	1.50	53,000.00	6,762	35,838.68	2029
13	053-03/02	居住用地	20,733.00	1.50	31,100.00	7,120	22,144.45	2030
14	055/02	居住用地	35,733.00	1.50	53,600.00	7,120	38,165.36	2030
15	025-03/02	商业用地	10,667.00	2.00	21,334.00	7,120	15,190.67	2030

16	026-02/02	商业用地	14,400.00	2.00	28,800.00	7,498	21,593.62	2031
17	015-2/02	商业用地	9,667.00	2.00	19,334.00	7,895	15,264.51	2032
18	016-1/02	商业用地	40,800.00	2.00	81,600.00	8,314	67,839.06	2033
19	017-03/02	商业用地	20,333.00	2.00	40,666.00	6,762	27,498.41	2029
20	018-1/03	商业用地	23,333.00	2.00	46,666.00	6,762	31,555.62	2029
21	040-1/02	商业用地	17,867.00	2.00	35,734.00	8,314	29,707.85	2033
22	040-3/02	商业用地	19,400.00	2.00	38,800.00	7,895	30,633.25	2032
23	042-1/02	商业用地	21,867.00	2.00	43,734.00	6,762	29,573.00	2029
24	042-2/02	商业用地	17,733.00	2.00	35,466.00	7,895	28,001.00	2032
25	042-3/02	商业用地	20,333.00	2.00	40,666.00	6,762	27,498.41	2029
26	042-5/02	商业用地	18,667.00	2.00	37,334.00	7,895	29,475.81	2032
27	042-6/02	商业用地	36,400.00	2.00	72,800.00	8,314	60,523.08	2033
28	041-1/03	商业用地	19,133.00	2.00	38,266.00	8,314	31,812.86	2033
29	043-1/02	商业用地	17,067.00	2.00	34,134.00	7,895	26,949.36	2032

30	043-4/02	商业用地	17,867.00	2.00	35,734.00	6,762	24,163.39	2029
31	050-1/04	商业用地	23,733.00	2.00	47,466.00	6,762	32,096.58	2029
32	031-4/02	商业用地	6,067.00	2.00	12,134.00	7,120	8,639.90	2030
33	032-1/03	商业用地	49,467.00	2.00	98,934.00	7,120	70,444.99	2030
34	S1-5/02	居住用地	52,467.00	1.50	78,701.00	7,120	56,038.28	2030
35	S1-6/02	居住用地	16,067.00	1.50	24,101.00	7,120	17,160.88	2030
36	076-01/02	居住用地	52,000.00	1.50	78,000.00	7,120	55,539.14	2030
37	J17-5-1/03	居住用地	10,267.00	1.50	15,401.00	7,120	10,966.13	2030
38	L4-01/03	居住用地	101,067.17	1.50	151,601.00	7,120	107,946.01	2030
39	J17-9-1/03	居住用地	51,466.92	1.50	77,200.00	7,120	54,969.51	2030
	合计		1,362,135.10				1,597,758.69	

综上所述，计算期内本项目现金流入 2,190,038.84 万元。

2、运营成本

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

项目设置运营人员 50 人，每人工资 3500 元/月，运营期内每

两年增长 10%，福利设置为工资总额的 14%。

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

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，本项目耗电主要为办公设施设施、停车场用电，初步测算为每年 80 万/kw•h，耗气主要初步测算为每年 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 5,323.43 万元。

（3）营销及宣传费

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 5,922.82 万元。

（4）运营管理费

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 14,807.00 万元。

（5）维护费

2027-2028 年项目在质保期内，2029-2048 年按建安工程费的 1.15%计算，计算期内每两年调增 5%。

经测算，计算内维护费 207,569.33 万元。

综上所述，项目运营期内运营成本合计 239,644.88 万元。

3、税金成本

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、房产税，暂不考虑可抵扣进项税的影响。根

据相关政策，项目出租收入及停车收入增值税税率为 9%，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 114,427.86 万元。

4、片区综合开发成本

片区综合开发成本仅考虑直接征地拆迁成本及相关规费，其中征地拆迁成本片区土地征地拆迁成本依照周边土地征拆综合成本确定，针对未完成征地拆迁地块的征迁成本在债券存续期间内 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%，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）	主城规划区农业土地开发资金计算表”，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
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	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

	号)		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

经测算,片区综合开发成本774,386.08万元。

综上,西部(重庆)科学城九龙坡片区国家轻量化材料应用示范基地项目可用于偿还债券本息的收益合计为1,061,580.03万元。在债券存续期内运营收益对债券存续期内应付资本金本息的覆盖倍数如下:

募投项目资金平衡情况(单位:万元)

项目名称	本项目债券存续期内预期收益	2026年拟发行债券本金(万元)	发行总额(万元)	融资本息总额(万元)	项目收益对融资本息覆盖倍数	备注
西部(重庆)科学城九龙坡片区国家轻量化材料应用示范基地项目	1,061,580.03	47,000.00	483,000.00	744,374.40	1.43	

5、资金测算平衡情况

从项目的经营活动、投资活动、筹资活动三方面对项目财务

计划现金流量进行分析，根据测算，债券存续期各年累计现金结存额均为正值，经计算，项目总债务本息保障倍数为 1.43，能够实现项目收入与融资自求平衡，项目《资金平衡测算情况表》如下表：

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	现金流入	11,792.00	353,768.00	350,230.00	105,859.00	115,859.00
1	资本金流入	11,792.00	270,668.00	283,230.00	79,859.00	28,859.00
1.1	财政预算资金流入	11,792.00	270,668.00	283,230.00	79,859.00	28,859.00
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）					
1.3	用于资本金的专项债券资金					
2	债务资金流入	—	83,100.00	67,000.00	26,000.00	47,000.00
2.1	专项债券资金流入		83,100.00	67,000.00	26,000.00	47,000.00
2.2	市场化融资流入					
2.3	特别国债流入					
3	项目收入流入	—	—	—	—	—
3.1	政府性基金收入流入					
3.2	专项收入流入（运营收入）					
二	现金流出	11,792.00	353,768.00	350,230.00	105,859.00	75,859.00
1	建设期静态投资流出	11,792.00	353,768.00	350,230.00	105,859.00	75,859.00
2	运营成本支出					
3	相关税费					
4	债务还本付息	—	—	—	—	—
4.1	专项债券还本付息	—	—	—	—	—
4.1.1	专项债券还本					
4.1.2	专项债券利息					
4.2	市场化融资还本付息					
4.2.1	市场化融资还本					

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
4.2.2	市场化融资付息					
4.3	特别国债还本付息					
4.3.1	特别国债还本					
4.3.2	特别国债付息					
三	现金净流量	-	-	-	-	-
1	当年现金净流入	-	-	-	-	-
2	期末累计现金结存 额	-	-	-	-	-

续上表：

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	115,859.00	125,859.00	431,376.60	257,615.23	32,289.24
1	资本金流入	15,859.00	5,959.00	-	-	-
1.1	财政预算资金流入	15,859.00	5,959.00			
1.2	其他来源(含单位或 社会资本方自有资金 等)					
1.3	用于资本金的专项 债券资金					
2	债务资金流入	140,000.00	119,900.00	-	-	-
2.1	专项债券资金流入	140,000.00	119,900.00			
2.2	市场化融资流入					
2.3	特别国债流入					
3	项目收入流入	-	-	431,376.60	257,615.23	32,289.24
3.1	政府性基金收入流 入			408,866.94	233,967.08	11,404.60
3.2	专项收入流入（运 营收入）			22,509.66	23,648.15	20,884.64
二	现金流出	155,859.00	125,859.00	17,895.03	18,176.48	27,759.19
1	建设期静态投资流 出	155,859.00	125,859.00			
2	运营成本支出			1,204.02	1,256.49	10,606.71
3	相关税费			3,622.29	3,851.27	4,083.76
4	债务还本付息			13,068.72	13,068.72	13,068.72
4.1	专项债券还本付息			13,068.72	13,068.72	13,068.72

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
4.1.1	专项债券还本					
4.1.2	专项债券利息			13,068.72	13,068.72	13,068.72
4.2	市场化融资还本付息					
4.2.1	市场化融资还本					
4.2.2	市场化融资付息					
4.3	特别国债还本付息					
4.3.1	特别国债还本					
4.3.2	特别国债付息					
三	现金净流量	-	-	413,481.57	239,438.76	4,530.05
1	当年现金净流入	-	-	413,481.57	239,438.76	4,530.05
2	期末累计现金结存额	-	-	413,481.57	652,920.32	657,450.37

续上表：

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入	90,971.78	124,649.87	24,350.68	26,785.76	26,785.76
1	资本金流入	-	-	-	-	-
1.1	财政预算资金流入					
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）					
1.3	用于资本金的专项债券资金					
2	债务资金流入	-	-	-	-	-
2.1	专项债券资金流入					
2.2	市场化融资流入					
2.3	特别国债流入					
3	项目收入流入	90,971.78	124,649.87	24,350.68	26,785.76	26,785.76
3.1	政府性基金收入流入	68,834.79	100299.1905			
3.2	专项收入流入（运营收入）	22,136.98	24,350.68	24,350.68	26,785.76	26,785.76
二	现金流出	28,068.15	29,073.66	29,073.66	30,154.97	30,154.97
1	建设期静态投资流					

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	出					
2	运营成本支出	10,663.79	11,235.73	11,235.73	11,840.12	11,840.12
3	相关税费	4,335.64	4,769.21	4,769.21	5,246.13	5,246.13
4	债务还本付息	13,068.72	13,068.72	13,068.72	13,068.72	13,068.72
4.1	专项债券还本付息	13,068.72	13,068.72	13,068.72	13,068.72	13,068.72
4.1.1	专项债券还本					
4.1.2	专项债券利息	13,068.72	13,068.72	13,068.72	13,068.72	13,068.72
4.2	市场化融资还本付息					
4.2.1	市场化融资还本					
4.2.2	市场化融资付息					
4.3	特别国债还本付息					
4.3.1	特别国债还本					
4.3.2	特别国债付息					
三	现金净流量	62,903.62	95,576.21	-4,722.98	-3,369.21	-3,369.21
1	当年现金净流入	62,903.62	95,576.21	-4,722.98	-3,369.21	-3,369.21
2	期末累计现金结存额	720,353.99	815,930.20	811,207.22	807,838.00	804,468.79

续上表：

序号	项目	2037 年	2038 年	2049 年	2040 年	2041 年
一	现金流入	29,464.34	29,464.34	30,937.57	30,937.57	32,484.44
1	资本金流入	—	—	—	—	—
1.1	财政预算资金流入					
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）					
1.3	用于资本金的专项债券资金					
2	债务资金流入	—	—	—	—	—
2.1	专项债券资金流入					
2.2	市场化融资流入					
2.3	特别国债流入					
3	项目收入流入	29,464.34	29,464.34	30,937.57	30,937.57	32,484.44
3.1	政府性基金收入流					

序号	项目	2037 年	2038 年	2049 年	2040 年	2041 年
	入					
3.2	专项收入流入（运营收入）	29,464.34	29,464.34	30,937.57	30,937.57	32,484.44
二	现金流出	31,318.46	31,318.46	32,230.97	32,230.97	33,189.06
1	建设期静态投资流出					
2	运营成本支出	12,479.00	12,479.00	13,102.96	13,102.96	13,758.10
3	相关税费	5,770.74	5,770.74	6,059.29	6,059.29	6,362.24
4	债务还本付息	13,068.72	13,068.72	13,068.72	13,068.72	13,068.72
4.1	专项债券还本付息	13,068.72	13,068.72	13,068.72	13,068.72	13,068.72
4.1.1	专项债券还本					
4.1.2	专项债券利息	13,068.72	13,068.72	13,068.72	13,068.72	13,068.72
4.2	市场化融资还本付息					
4.2.1	市场化融资还本					
4.2.2	市场化融资付息					
4.3	特别国债还本付息					
4.3.1	特别国债还本					
4.3.2	特别国债付息					
三	现金净流量	-1,854.12	-1,854.12	-1,293.40	-1,293.40	-704.62
1	当年现金净流入	-1,854.12	-1,854.12	-1,293.40	-1,293.40	-704.62
2	期末累计现金结存额	802,614.67	800,760.55	799,467.16	798,173.76	797,469.14

续上表：

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入	32,484.44	34,108.66	34,108.66	35,814.10
1	资本金流入	—	—	—	—
1.1	财政预算资金流入				
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）				
1.3	用于资本金的专项债券资金				
2	债务资金流入	—	—	—	—

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
2.1	专项债券资金流入				
2.2	市场化融资流入				
2.3	特别国债流入				
3	项目收入流入	32,484.44	34,108.66	34,108.66	35,814.10
3.1	政府性基金收入流入				
3.2	专项收入流入 (运营收入)	32,484.44	34,108.66	34,108.66	35,814.10
二	现金流出	33,189.06	116,071.09	98,377.56	57,072.17
1	建设期静态投资流出				
2	运营成本支出	13,758.10	14,446.01	14,446.01	15,168.30
3	相关税费	6,362.24	6,680.36	6,680.36	7,014.37
4	债务还本付息	13,068.72	94,944.72	77,251.19	34,889.50
4.1	专项债券还本付息	13,068.72	94,944.72	77,251.19	34,889.50
4.1.1	专项债券还本		83,100.00	67,000.00	26,000.00
4.1.2	专项债券利息	13,068.72	11,844.72	10,251.19	8,889.50
4.2	市场化融资还本付息				
4.2.1	市场化融资还本				
4.2.2	市场化融资付息				
4.3	特别国债还本付息				
4.3.1	特别国债还本				
4.3.2	特别国债付息				
三	现金净流量	-704.62	-81,962.43	-64,268.90	-21,258.07
1	当年现金净流入	-704.62	-81,962.43	-64,268.90	-21,258.07
2	期末累计现金结存额	796,764.52	714,802.09	650,533.19	629,275.12

续上表：

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	合计
一	现金流入	35,814.10	37,604.81	37,604.81	2,594,878.76
1	资本金流入	—	—	—	696,226.00

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	合计
1.1	财政预算资金流入				696,226.00
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）				—
1.3	用于资本金的专项债券资金				—
2	债务资金流入	—	—	—	483,000.00
2.1	专项债券资金流入				483,000.00
2.2	市场化融资流入				—
2.3	特别国债流入				—
3	项目收入流入	35,814.10	37,604.81	37,604.81	1,415,652.76
3.1	政府性基金收入流入				823,372.60
3.2	专项收入流入（运营收入）	35,814.10	37,604.81	37,604.81	592,280.16
二	现金流出	76,834.47	168,419.12	144,810.47	2,244,643.98
1	建设期静态投资流出				1,179,226.00
2	运营成本支出	15,168.30	15,926.72	15,926.72	239,644.88
3	相关税费	7,014.37	7,365.10	7,365.10	114,427.86
4	债务还本付息	54,651.80	145,127.30	121,518.65	711,345.24
4.1	专项债券还本付息	54,651.80	145,127.30	121,518.65	711,345.24
4.1.1	专项债券还本	47,000.00	140,000.00	119,900.00	483,000.00
4.1.2	专项债券利息	7,651.80	5,127.30	1,618.65	228,345.24
4.2	市场化融资还本付息				—
4.2.1	市场化融资还本				—
4.2.2	市场化融资付息				—
4.3	特别国债还本付息				—
4.3.1	特别国债还本				—
4.3.2	特别国债付息				—
三	现金净流量	-41,020.37	-130,814.31	-107,205.66	350,234.78

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	合计
1	当年现金净流入	-41,020.37	-130,814.31	-107,205.66	
2	期末累计现金结存额	588,254.75	457,440.44	350,234.78	

三、项目绩效目标

（一）总体绩效目标

本项目能整合提升优势产业，补齐产业链关键短板，增强全产业链优势，形成特色鲜明、相对完整、安全可靠的区域产业链、供应链体系。项目的落地能探索推动共建以信息科技企业孵化器、众创空间聚集的高品质科创空间，能实现与周边城区在数字产业、轻量化材料、汽摩、高端智能家居、现代服务业、现代农业等领域合作，合力打造数字产业新高地，联手打造新材料等制造业产业集群。

（二）绩效指标

1、产出指标

数量指标：①建成规模（道路长） ≥ 12 公里，②建成规模（车位） ≥ 860 个，③建成规模（房屋建筑） ≥ 43 万平方米

质量指标：①设施运维完好率 $\geq 95\%$ ，②验收合格率 $\geq 97\%$

时效指标：①按计划完工率 $\geq 95\%$ 。

成本指标：①偿还时间=20 年③利率本次及以后年度发行利率 3.6%、3.03%、2.65%、2.34%、2.37%、2.8%，2.7%；④20 年。

2、效益指标

经济效益：①促进有效投资增长情况：是

社会效益：①设施服务覆盖面积 ≥ 50 平方公里，②直接受益

对象覆盖率 $\geq 90\%$ 。

可持续影响情况：项目建设有利于切实推动经济发展方式，推动我市经济高质量发展，增强内生动力。项目的实施完善了周边配套设施，更是提升区域经济发展水平的内在需求。

3、满意度指标

受益群众满意程度达 98%以上。

（三）项目事前绩效评估

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）本项目是西部（重庆）科学城九龙坡片区提升城市服务功能，促进区域社会经济发展而建设的项目。项目以人为本，以产业为支撑，承载产业发展和人口集聚，驱动城镇更新和完善配套服务，以达到产业、城镇、人之间有活力、可持续的发展。项目建设有利于切实推动经济发展方式，推动我市经济高质量发展，增强内生动力。项目的实施完善了周边配套设施，更是提升区域经济发展水平的内在需求。

（2）项目实施的公益性。不断加快基础设施建设，改善投资环境，改善产业落地实施的优质条件，营造良好的、更富吸引力、更具竞争力的发展环境，是加快经济社会发展的重要工作。

（3）项目实施的收益性。材料研发中心、标准化生产车间、展示区、办公研发区、停车位出租及管廊入廊费等。经测算，项目收益性较强。

2、项目投资建设合规性与项目成熟度

项目经市发改委审批，可行性研究报告批复文号：渝发改投资〔2022〕1281号。项目已具备开工条件。项目投资建设合规性

较强。

本项目已办理前期手续项目，涉及大部分建设内容基本完成立项、可研批复和概算批复等手续，总体成熟度较高。

3、项目资金来源和到位可行性

项目已列入片区发展规划，政府预算资金有保障，目前政府预算资金已到位；同时项目属于政府专项债支持范围，重庆市财政目前债务率较低，因此申请专项债资金有保障，专项债到位后可及时用于项目建设，形成实物工程量。综合来看，项目资金来源有保障，资金到位可行。

4、项目收入、成本、预测收益预测合理性

本项目立足实际建设内容和规模产出情况，参考主城区现有已运类似经营性项目，以及近几年片区邻近地块的收入和成本情况等，对建成后具体收入和成本进行测算，总体预测结果较为合理。

5、债券资金需求合理性

项目总体资金项目净收益能够满足债券资金 20 年偿债本息偿还覆盖倍数不低于 1.2 倍的要求，债券资金需求基本合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目计算期内只付息不还本，到期一次性偿还本金。

项目收益可用于贷款期限内本息偿还，偿债计划具备可行性。

由于建设时间和建设条件等变动因素，项目投资估算不可避免地会存在偏差。同时，建设和运营期内相关政策、法律、市场、灾害等因素的变化可能对估算投资产生影响，最终可能影响本项目的如期完成和正常运营，对项目偿债计划造成风险。由于建设

时间和建设条件等变动因素，项目投资估算不可避免地会存在偏差。同时，建设和运营期内相关政策、法律、市场、灾害等因素的变化可能对估算投资产生影响，最终可能影响本项目的如期完成和正常运营，对项目偿债计划造成风险。

7、绩效目标合理性

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》，结合项目属于园区基础设施项目的特点，主要从项目道路里程（数量）、建设质量方面设置产出指标；从专项债发行期限、债务利率、偿还本息额度等方面设置还本付息指标；从设施完好率方面设置运维指标；从项目净收益方面设置经济效益指标，从设施覆盖服务人口与数量方面设置社会效益指标；从受益人群满意度方面设置满意度指标。项目相关绩效目标与项目实际产出、效益等相符，绩效目标设置合理。

四、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

（一）资金风险

财务风险主要表现在建设资金的筹集和使用。项目资金将由业主自筹及融资解决，目前正处于融资前期工作。由于融资资金数额较大，若出现融资失败，项目资金将存在很大缺口，可能导致项目工期延迟甚至被迫停工或中断。

资金风险对策：在前期论证工作过程中加强与主管部门、金融机构的沟通对接，充分吸收各方意见和建议，按照规定要求办理相关批件手续。在设计、施工和建设管理等环节，加强协调、事前控制，降低资金风险。制定严格的资金使用计划，做到专款专用，完善项目财务风险评估。

（二）政策风险

项目可能存在的政策风险有：由于社会经济条件发生重大变化或者政府政策做出重大的调整，导致项目原定目标难以实现甚至无法实现。本项目所在地经开区，规划定位较高，产业发展基础较好，符合国家新型城镇化规划，产业发展符合“新发展理念”，项目的建设政策风险较小。

（三）工程风险

项目工程风险主要是指在项目实施（项目招投标、合同签订、项目设计、施工等阶段）过程中，由于经验不足、施工条件差或者其它不可抗拒因素等导致项目施工进度、项目质量受到影响，如项目工程地质和气候条件比较恶劣，需要充分考虑自然环境风险和施工事故发生的可能性。

工程风险对策：选择同类工程经验丰富、资质条件好、具有长期安全生产业绩的施工单位和监理单位。加强施工组织设计，合理安排工期，各项工序充分考虑气候、自然环境、人力物力资源等因素。形成重大危险源的公示和跟踪整改制度，加强施工现场巡视，对可能影响安全的重大危险源进行辨识，并进行登记，掌握重大危险源的数量和分布状况，经常性地公示重大危险源名录、整改措施及治理情况。

（四）技术风险

本项目建设内容涉及道路、综合管网等，各项工程施工技术基本为成熟技术，因此不存在特别技术风险。但在工程施工中存在一些不定因素，设计技术方案是否能按预期设计实现，存在一般程度的技术风险和安全风险。需要设计和施工单位仍要充分认

识技术风险可能出现的每个环节，加强安全风险防范和预控措施。

（五）社会风险

目前项目所在区域主要为城市开发区，涉及居民和住户较少，通过对社会各界和周边居民的调查了解，周边居民及商户对项目的支持率较高。从基本条件看不管是基础设施条件还是社会福利条件均满足要求。对于可能造成不良的社会影响主要表现为项目实施过程中占用部分道路造成的短期拥堵、施工围挡对周边商户营业造成的不良影响，建成后对周边居民的噪音影响、对环境的影响以及对商贸环境影响。多数不良影响主要在项目建设期，影响范围一般，影响有限。可以通过良好的施工组织和交通组织措施降低影响。项目完成后，良好因素远远大于不良因素。因此，本项目的社会风险影响程度较低，社会风险总体可控。