

重庆市政府专项债券
蔡家智慧新城数字安全创新基地配套设施项目
财务评估报告

报告书

康华综B（2026）A150号



重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年四月



重庆市政府专项债券

蔡家智慧新城数字安全创新基地配套设施项目

财务评估报告

康华综 B(2026) A150 号

重庆市城市建设投资（集团）有限公司：

我们接受委托，对重庆市政府专项债券——蔡家智慧新城数字安全创新基地配套设施项目的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。重庆市城市建设投资（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，本次评估的蔡家智慧新城数字安全创新基地配套设施项目，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、主要评估依据及方法

1、项目依据

根据重庆市北碚区发展和改革委员会《关于蔡家智慧新城数字安全创新基地配套设施项目建议书的批复》（北碚发改〔2022〕26 号），蔡家智慧新城数字安全创新基地配套设施项目业主为重庆市城市建设投资（集团）有限公司，项目预计总投资 1,056,400.00 万元。



2、项目运营收益以重庆国际投资咨询集团有限公司编制的《蔡家智慧新城数字安全创新基地配套设施项目可行性研究报告》（以下简称《可行性研究报告》）预测的房屋出租收入、车位出租收入、充电桩充电服务收入、物业管理服务收入、广告位收入扣减必要的运营成本计算，并按照预测运营收益的 100%、90%、80%，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（2025 年）的成交价格。

4、此次预测根据谨慎性原则在债券发行期间 2027 年以前年度不考虑土地增速，2028 年至 2030 年每年增长 8%，2031 年至 2040 年每年增长 6%，2040 年以后每年增速 3%作为本次发行债券期间土地价格的年增长比率。

5、出让面积、容积率、出让计划确认主要依据为来源于《项目情况》，未能获取到项目业主及主管部门对土地信息及土地出让计划的确认资料。

6、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。

7、根据实施单位提供的资金平衡方案，测算项目融资本息，融资本金包括已发行债券、已调整、本次及后期拟发行债券，已发行及已调整债券按实际利率测算，本次及后续拟发行的 20 年债券利率按 2.70%测算。

8、按照《可行性研究报告》所预测运营收入、成本计算金额的 100%、90%、80%及土地价格增速按照增长率的 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、项目收益

根据各收益测算依据所预测运营收入、运营成本、相关税费，在其测算金额的 100%、90%、80%以及土地增速的 100%、95%、90%的情况下，测算出各项目全部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



类 别	项目收益		
	按计算金额的 100% 及增速的 100%	按计算金额的 90% 及增速的 95%	按计算金额的 80% 及增速的 90%
运营收入	769,067.35	692,160.62	615,253.88
经营成本	143,977.01	129,579.31	115,181.61
相关税费	78,195.65	70,376.09	62,556.52
土地综合开发收益	624,307.62	564,351.15	516,260.83
运营收益	1,171,202.31	1,056,556.37	953,776.58

三、测算融资本息

1、专项债融资情况

该项目拟发行地方政府专项债融资 452,000.00 万元，其中根据《重庆市财政局关于同意调整 2022 年第二批新增专项债券项目用途的批复》，从“井双片区文化传承创新示范园项目”调整 2021 年重庆市政府专项债券（九期）4,000.00 万元至“蔡家智慧新城数字安全创新基地配套设施项目”使用，2021 年重庆市政府专项债券（九期）实际发行年利率为 3.53%，实际发行年限 30 年，每半年支付一次利息，期末偿还本金；2022 年重庆市政府专项债券（二十九期）实际已发行 1,000.00 万元，发行年限 15 年，年利率为 3.07%，每半年支付一次利息，到期期末偿还本金。

2024 年拟发行 15 年期专项债券 20,000.00 万元，其中：2024 年重庆市政府专项债券（二期）已发行 10,000.00 万元，实际发行利率 2.61%；2024 年重庆市政府专项债券（十二期）已发行 5,000.00 万元，实际发行利率 2.32%；2024 年 10 月调整 2023 年重庆市政府专项债券（十七期）“巴南区智能装备设计创意产业园配套设施项目”5,000.00 万元至“蔡家智慧新城数字安全创新基地配套设施项目”使用，2023 年重庆市政府专项债券（十七期）实际发行利率 2.93%，实际发行年限 15 年，每半年支付一次利息，到期期末偿还本金。

2025 年重庆市政府专项债券（二期）已发行 15 年期专项债券 4,000.00 万元，实际发行利率为 1.96%；2025 年 11 月调整 2021 年重庆市政府专项债券（二期）“蔡家森林城市基础设施配套建设项目”64,200.00 万元至“蔡家智慧新城数字安全创新基地配套设施项目”



使用，2021年重庆市政府专项债券（二期）实际发行利率3.88%，实际发行年限30年，每半年支付一次利息，到期期末偿还本金。

2026年拟发行20年期358,800.00万元，本次发行27,000.00万元，利率均暂按2.70%计。

上述专项债每半年支付一次利息，到期期末偿还本金。专项债还本付息情况如下：

金额单位：万元

年 度	年初本金余额	本年融资金额	本年偿还本金	年末本金余额	应付利息总额	应付本息总额
2021年	-	68,200.00	-	68,200.00	70.60	70.60
2022年	68,200.00	1,000.00	-	69,200.00	2,647.51	2,647.51
2023年	69,200.00	-	-	69,200.00	2,662.86	2,662.86
2024年	69,200.00	20,000.00	-	89,200.00	2,866.61	2,866.61
2025年	89,200.00	4,000.00	-	93,200.00	3,225.56	3,225.56
2026年	93,200.00	358,800.00	-	452,000.00	8,108.56	8,108.56
2027年	452,000.00	-	-	452,000.00	12,952.36	12,952.36
2028年	452,000.00	-	-	452,000.00	12,952.36	12,952.36
2029年	452,000.00	-	-	452,000.00	12,952.36	12,952.36
2030年	452,000.00	-	-	452,000.00	12,952.36	12,952.36
2031年	452,000.00	-	-	452,000.00	12,952.36	12,952.36
2032年	452,000.00	-	-	452,000.00	12,952.36	12,952.36
2033年	452,000.00	-	-	452,000.00	12,952.36	12,952.36
2034年	452,000.00	-	-	452,000.00	12,952.36	12,952.36
2035年	452,000.00	-	-	452,000.00	12,952.36	12,952.36
2036年	452,000.00	-	-	452,000.00	12,952.36	12,952.36
2037年	452,000.00	-	1,000.00	451,000.00	12,937.01	13,937.01
2038年	451,000.00	-	-	451,000.00	12,921.66	12,921.66
2039年	451,000.00	-	20,000.00	431,000.00	12,717.91	32,717.91
2040年	431,000.00	-	4,000.00	427,000.00	12,358.96	16,358.96
2041年	427,000.00	-	-	427,000.00	12,319.76	12,319.76
2042年	427,000.00	-	-	427,000.00	12,319.76	12,319.76



年 度	年初本金余额	本年融资金额	本年偿还本金	年末本金余额	应付利息总额	应付本息总额
2043 年	427,000.00	-	-	427,000.00	12,319.76	12,319.76
2044 年	427,000.00	-	-	427,000.00	12,319.76	12,319.76
2045 年	427,000.00	-	-	427,000.00	12,319.76	12,319.76
2046 年	427,000.00	-	358,800.00	68,200.00	7,475.96	366,275.96
2047 年	68,200.00	-	-	68,200.00	2,632.16	2,632.16
2048 年	68,200.00	-	-	68,200.00	2,632.16	2,632.16
2049 年	68,200.00	-	-	68,200.00	2,632.16	2,632.16
2050 年	68,200.00	-	-	68,200.00	2,632.16	2,632.16
2051 年	68,200.00	-	68,200.00	-	2,561.56	70,761.56
合 计	-	452,000.00	452,000.00	-	282,205.80	734,205.80

2、市场化融资

无。

3、全部债务融资

综上所述，该项目发行地方政府专项债融资本金 452,000.00 万元，融资利息 282,205.80 万元，融资本息合计为 734,205.80 万元。

四、该项目收益覆盖融资本息倍数

以项目运营收益的 100%、90%、80%及土地收益增速的 100%、95%、90%情况下，该项目收益覆盖全部债券融资本息、全部融资本息倍数，具体情况如下：

金额单位：万元

发行债券总额	项目存续期融资本息总额	项目收益对融资本息覆盖倍数		
		按预期收益的 100%/增速的 100%	按预期收益的 90%/增速的 95%	按预期收益的 80%/增速的 90%
452,000.00	734,205.80	1.60	1.44	1.30

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，在重庆市城市建设投资（集团）有限公司提供的相关资料、对项目可偿债收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的蔡家智慧新城数字安全



创新基地配套设施项目，在运营收益计算金额的 100%、90%、80%及土地收益增速的 100%、95%、90%情况下，项目可偿债收益对全部融资本息覆盖倍数均大于 1，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。

五、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 25 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、本次评估依据了项目投资总额、融资总额、财务报表等资料，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、本次评估是注册会计师运用职业判断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；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、若蔡家智慧新城数字安全创新基地配套设施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、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。



(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

重庆康华会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国注册会计师:
(签名并盖章)



中国注册会计师:
(签名并盖章)



二〇二六年四月二十日



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）

二〇二六年四月



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) 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。

(五) 此次预测根据谨慎性原则在债券发行期间 2027 年以前年度不考虑土地增速，2028 年至 2030 年每年增长 8%，2031 年至 2040 年每年增长 6%，2040 年以后每年增速 3%作为本次发行债券期间土地价格的年增长比率。

(六) 土地出让价格在预测的正常范围内变动。

(七) 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。

(八) 出让面积、容积率、出让计划确认主要依据为来源于项目情况，未能获取到项目业主及主管部门对土地信息及土地出让计划的确认资料。

(九) 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）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)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。

(十一)融资本金包括已发行债券、已调整、本次及后期拟发行债券，已发行及已调整债券按实际利率测算，本次及后续拟发行的 20 年债券利率按 2.70%测算。

(十二)项目收益对融资本息覆盖倍数为项目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，实现项目收益和融资自求平衡。

(十三)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：重庆市城市建设投资（集团）有限公司。

住所：重庆市渝中区中山三路 128 号（年报住所为重庆市江北区江北嘴金融城 2 号 T1）。

法定代表人：石飞。

统一社会信用代码：91500000202814256L。

注册资本：2,000,000 万元人民币。

经营范围：城市建设投资（不含金融及财政信用业务）。

(二)项目概况

根据重庆市北碚区发展和改革委员会《关于蔡家智慧新城数字安全创新基地配套设施项目建议书的批复》（北碚发改〔2022〕26 号），该项目相关情况如下：

项目名称：蔡家智慧新城数字安全创新基地配套设施项目。

建设规模及内容：项目包含数字安全创新基地以及周边配套道路工程等内容。其中，数字安全创新基地总建筑面积约 32 万平方米，包含研发创新聚落 6.6 万平方米、数据



共享中心 3.2 万平方米、总部办公区 8 万平方米、配套综合用房 4.7 万平方米、地下车库及设备用房 9.45 万平方米，配建停车位约 1270 个，汽车充电桩 381 个，区域配套道路总长约 10 公里，主要建设内容包含建筑、土石方、道路、立交、桥隧、综合管网、边坡、绿化等工程。

项目地址：重庆市北碚区蔡家组团。

项目建设期：2022 年 2 月至 2026 年 7 月。

项目总投资为 1,056,400.00 万元，其中主要为建筑安装工程费 654,591.00 万元，工程建设其他费 302,724.00 万元，预备费 59,869.00 万元。

项目资金来源：发行专项债券 452,000.00 万元，其他资金来源 604,400.00 万元。

（三）项目收益来源

根据重庆国际投资咨询集团有限公司编制的《蔡家智慧新城数字安全创新基地配套设施项目可行性研究报告》（以下简称“可行性研究报告”），该项目收益来源为项目运营收益（即经营收入、运营付现成本）及地块综合开发收益，该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测算

（一）项目运营收益

1. 运营收入

根据该项目的《可行性研究报告》，该项目收入主要为经营收入包括房屋出租收入、车位出租收入、充电桩充电服务收入、物业管理服务收入、广告位收入，经营收入来源情况如下：

项目	单位	规模	备注
产业办公用房	平方米	112000	数据共享中心、总部办公区
创意孵化用房	平方米	66000	研发创新聚落
经营性服务用房	平方米	47000	配套综合用房
停车位	个	1270	
汽车充电桩	台	381	
路灯广告牌	个	356	



项目	单位	规模	备注
路边巨幅广告牌	个	6	

涨价说明：本次测算基础价格为当前市场价格。考虑到建设期3年内为产业培育期，价格暂不考虑增长。计算期第4年开始考虑涨价。根据近三年CPI指数增长情况，物价年均增长率约3%，本次测算按照每三年涨价一次，每次增长10%考虑。

(1) 房屋出租收入

该项目房屋出租收入由产业办公用房、创意孵化用房出租收入和配套商业出租收入组成。

考虑到该项目为新建物业，运营期初始出租率为60%，后每三年出租率在初始出租率的基础上增长10%，2030年出租率增长至95%后不再变化。

A. 产业办公用房

该项目可用于出租的办公用房（数据共享中心和总部办公区）面积约112000平方米。根据市场调查，重庆同类物业出租价格水平如下表。本次测算基于谨慎性原则以70元/平方米·月作为基础价格。

主城主要产业集群办公楼租赁情况

区位	名称	业态	租赁价格 (元/平方米·月)	平均租赁价格 (元/平方米·月)
两江新区	互联网产业园写字楼	移动互联网等6大新兴产业	60-100	80.00
两江新区	汽博中心	纯商务办公	80-130	105.00
两江新区	重庆仙桃数据谷	大数据产业园	60-100	80.00
渝北区	重庆广告产业园	文化创意集群	60-100	80.00
江北区	江北嘴金融中心	纯商务办公	100-150	125.00
江北区	绿地保税中心	跨境电商、保税贸易	80-110	95.00
巴南区	云教育产业园	互联网+教育，云计算	60-80	70.00

B. 创意孵化用房出租收入

该项目可用于出租的创意孵化用房（研发创新聚落）面积约66000平方米。出租单价按产业办公用房租金的70%考虑，本次测算基于谨慎性原则以50元/平方米·月作为基础价格。



C. 配套商业出租收入

该项目可用于出租的配套商业用房面积约 47000 平方米。根据市场调查，重庆同类物业出租价格水平如下表。本次测算基于谨慎性原则以 100 元/平方米·月作为基础价格。

重庆同类商业物业出租价格信息表

物业性质	物业名称	物业位置	租金价格 (元/平方米·月)	平均租赁价格 (元/平方米·月)
项目 周边商业	城南家园社区底商	南岸区天文街道水云路 15 号	80.00	80.00
	奥园越时代商业	南岸区通江大道	80.00	80.00
	普瑞花园社区底商	南岸区蔷薇路 66 号	90.00	90.00
	中铁山水时光社区底商	南岸区丁香路 11 号	100.00	100.00
	中国铁建万国城商业	南岸区长生桥梨花大道 570 号	80.00	80.00
	临街商业	茶园新区米兰路	90.00	90.00
江北嘴	金融城	底商	110-225	165.00
	国金中心	底商	105-170	135.00
	星耀天地	底商	90-145	115.00
	寰宇天下	底商	90-130	110.00
汽博中心	叠彩城	底商	90-100	95.00
	融创金贸荟	底商	93-118	105.00
	新科国际	底商	100-200	150.00
	复城国际	底商	95-160	125.00

(2) 车位出租收入

本项目车位共计 1270 个，均按临时租车位考虑。考虑到该项目为新建物业，运营期期始出租率为 60%，以后每三年出租率在初始出租率的基础上增长 10%，2030 年出租率增长至 95%后不再变化。单价以重庆市物价局《关于公共停车服务收费有关问题的通知》（渝价〔2014〕175 号）为依据，结合类似项目，基于谨慎性原则本次测算取 15 元/个·天。

(3) 充电桩充电服务收入

根据《重庆市人民政府办公厅关于加强主城区公共停车场建设管理的通知》（渝府



办〔2017〕14号），新建公共停车场按照不低于总停车位数量10%的比例建设电动汽车充电基础设施。本项目配置充电桩381个，约占总数的30%。其中：7kW交流充电桩286个，60kW直流充电桩95个，考虑正常年日均提供充电服务6小时/个，年均300天计算，则充电桩年充电度数为1386万度。

使用率：运营期1~4年出租率分别为60%、70%、80%、90%，此后每年出租率保持在95%不再变化。

充电服务费单价：根据《重庆市加快电动汽车充电基础设施建设实施方案》（渝府办发〔2015〕212号），电动汽车充电服务企业向用户收取的充电服务费执行政府指导价，针对不同类别充电基础设施，以电价为计费依据，服务费暂按每千瓦时不超过执行电价的50%收取，试行一年；试行期满后，结合市场发展情况，逐步放开充电服务费，由市场竞争形成价格。本项目充电服务费取0.35元/度。（运营期暂不考虑涨价）。

（4）物业管理服务收入

服务内容：业主单位组建物业团队，对本项目提供基础物业服务，包括公共区域的保洁、绿化养护、安保、水电等专业维修、停车场管理等。

收费面积：收费面积按照已出租房屋面积之和计算。

收费价格：参照同类项目经验，办公用房物业管理收费单价按照6元/㎡·月计；创意孵化用房物业管理收费单价按照4元/㎡·月计；配套商业用房物业管理收费单价按照8元/㎡·月计。

（5）广告位收入

项目设置路灯广告及路旁巨幅广告位两类，其中路灯广告每20m设置一套（双向），约62处；路旁巨幅广告位6处。运营期1~4年出租率分别为60%、70%、80%、90%，此后每年出租率保持在95%不再变化。路灯广告按200元/月·处计；路旁巨幅广告按800000元/年·处计。

综上所述，项目运营期内的运营收入总额为769,067.35万元，其具体情况如下：



金额单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028—2049 年	2050 年	2051 年
1	产业办公用房	327,227.08	1,881.60	6,585.60	286,827.33	19,159.53	12,773.02
2	创意孵化用房出租收入	137,735.89	792.00	2,772.00	120,730.89	8,064.60	5,376.40
3	配套商业出租收入	196,169.31	1,128.00	3,948.00	171,950.07	11,485.94	7,657.30
4	车位出租收入	24,183.74	139.45	486.73	21,198.79	1,416.04	942.73
5	充电桩充电服务收入	11,249.62	96.07	339.66	10,044.08	460.96	308.85
6	物业管理服务收入	54,760.47	314.88	1,102.08	47,999.69	3,206.30	2,137.52
7	广告位收入	17,741.24	293.95	346.42	15,087.73	1,007.83	1,005.31
	合计	769,067.35	4,645.95	15,580.49	673,838.58	44,801.20	30,201.13

2、运营付现成本

根据该项目的《可行性研究报告》，该项目成本主要为基础设施养护费、水电费、人员薪酬、建筑维护费、管理费、营销费用。

(1) 基础设施养护费

按基础设施工程费用的 0.5% 计，考虑每三年增长 5%，根据《可行性研究报告》该项目基础设施工程费用为 522,455.81 万元。

(2) 水电费

按年停车、物业及充电服务三类经营收入的 1.5% 暂估。

(3) 人员薪酬

共计 167 人，其中：保洁人员 64 人、绿化人员 6 人，工资 3.6 万元/年·人；安保人员 40 人、停车管理人员 30 人，工资 4.2 万元/年·人；水电等专业维修人员 22 人，工资 4.8 万元/年·人；管理人员 5 人，工资 7.2 万元/年·人。福利取工资的 30%。工资考虑每三年增长 5%。

(4) 建筑维护费

建筑维护费按建筑面积 10 元/平方米·年计，考虑每三年增长 5%。根据《可行性研究报告》该项目建筑面积为 319500 平方米。

(5) 管理费



办公用品费、招待费、差旅费等管理费用，按人员薪酬的 40%估算。

(6) 营销费用

经营期第 1~11 年，每年按房屋出租收入的 3%考虑；第 12 年及之后按房屋出租收入的 2%考虑。

综上所述，项目运营期内的运营付现成本总额为 143,977.01 万元，其具体情况如下：

金额单位：万元

序号	项 目	合 计	2026 年	2027 年	2028—2049 年	2050 年	2051 年
1	基础设施养护费	79,530.13	862.05	2,612.28	69,610.20	3,859.64	2,585.96
2	水电费	1,352.90	8.26	28.93	1,188.62	76.25	50.84
3	人员薪酬	27,213.93	294.98	893.88	23,819.49	1,320.71	884.87
4	建筑维护费	9,727.10	105.44	319.50	8,513.82	472.06	316.28
5	管理费	10,885.54	117.99	357.55	9,527.77	528.28	353.95
6	营销费用	15,267.41	114.05	399.17	13,463.86	774.20	516.13
	合计	143,977.01	1,502.77	4,611.31	126,123.76	7,031.14	4,708.03

3、相关税费

(1) 增值税

该项目办公、孵化及配套商业等用房出租，停车位收费、广告位出租属不动产租赁，税率按 9%计；充电桩充电服务及物业服务税率按 6%计，同时充分考虑固定资产投资的增值税进项税（以总投资为基准，按 6%测算）对各期缴纳增值税的抵扣影响，基础设施养护费和建筑维护费支出的进项税率为 6%。

(2) 城建税

城建税按照缴纳增值税的 7%测算。

(3) 教育费附加、地方教育费附加

教育费附加、地方教育费附加共计按照缴纳增值税的 5%测算。

(4) 房产税

房产税按照不含税房屋及车位出租收入的 12%测算。



(5) 企业所得税

企业所得税按照企业所得税率 25%测算。

综上所述，在债券存续期内，该项目增值税、附加税、房产税、所得税为 78,195.65 万元。具体明细如下：

金额单位：万元

序号	项 目	合计	2026 年	2027 年	2028—2049 年	2050 年	2051 年
1	增值税	-	-	-	-	-	-
1.1	销项税	61,787.01	372.94	1,249.03	54,130.93	3,603.96	2,430.15
1.2	进项税	77,724.92	71,184.12	210.42	5,790.74	323.23	216.41
2	城建税	-	-	-	-	-	-
3	教育及地方教育附加	-	-	-	-	-	-
4	房产税	75,447.63	433.88	1,518.42	66,132.89	4,417.55	2,944.89
5	所得税	2,748.02			38.73	827.53	1,881.76
	合计	78,195.65	433.88	1,518.42	66,171.62	5,245.08	4,826.65

4、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），在考虑实际情况后，以谨慎性为原则经重新测算后，确定运营收益结果。

按运营收益（运营收入—运营付现成本—相关税费）的 100%、90%、80%的情况下，测算出该项目在各年度的运营收益。

金额单位：万元

类 别	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	769,067.35	692,160.62	615,253.88
经营成本	143,977.01	129,579.31	115,181.61
相关税费	78,195.65	70,376.09	62,556.52
运营收益	546,894.69	492,205.22	437,515.75

(二) 地块综合开发收益

据《项目情况》显示拟将位于北碚区蔡家，面积为 406.90 亩的土地出让收益用作



该项目地方政府专项债及市场化融资的还本付息之用，其具体情况如下：

面积单位：亩

序号	位置	地块编号	土地性质	面积（亩）	容积率	计划出让年度
1	北碚区	R02-1/03	二类居住用地	33.74	1.5	2044
2	北碚区	L48-2-1/08	二类居住用地	42.65	1.5	2044
3	北碚区	L65-3-1/04	二类居住用地	38.2	1.5	2044
4	北碚区	K19-3-2/02	二类居住用地	61.16	1.5	2044
5	北碚区	L65-3-2/04	二类居住用地	65.62	1.5	2044
6	北碚区	L17-4/05	二类居住用地	20.24	1.5	2026
7	北碚区	K19-4-1/02	二类居住用地	89.06	1.5	2044
8	北碚区	L68-1/04	二类居住用地	53.16	1.5	2044
9	北碚区	H24-1-9/03	二类居住用地	3.07	4	2041
	合计			406.9		

1、土地综合开发收入测算

（1）土地前期类似地块土地出让价格及修正情况

①1.5 容积率土地出让价格及修正情况

鉴于该项目土地的容积率存在差异，本次测算分别针对不同种类容积进行土地出让价格的修正。

序号	地块	位置	占地面积（m ² ）	容积率	中标总价（万元）	出让日期
1	北碚区蔡家组团 M 标准分区 M03-01-2/08、M03-01-1/07、M12/07、M13/07、M11-01/09 地块	重庆市市辖区北碚区	160,131.00	1.00	154,025.00	2022 年 7 月 20 日
2	北碚区蔡家组团 F 分区 F21-2-2/05、F22-1-1/05、F21-2-1/05 号地块	重庆市市辖区北碚区	99,712.00	1.00	87,484.00	2022 年 7 月 14 日
3	北碚区蔡家组团 M 标准分区 M65-02/04、M67-01/04 地块	重庆市市辖区北碚区	40,625.00	1.59	44,922.00	2022 年 4 月 13 日

续表

序号	地块	出让日期	用途	综合修正系数	修正后平均地价（万元/亩）	计算单价权重	预测平均地价（万元/亩）
----	----	------	----	--------	---------------	--------	--------------



序号	地块	出让日期	用途	综合修正系数	修正后平均地价(万元/亩)	计算单价权重	预测平均地价(万元/亩)
1	北碚区蔡家组团M标准分区M03-01-2/08、M03-01-1/07、M12/07、M13/07、M11-01/09地块	2022年7月20日	城镇住宅-普通商品住房用地	1.50	961.86	0.34	795.77
2	北碚区蔡家组团F分区F21-2-2/05、F22-1-1/05、F21-2-1/05号地块	2022年7月14日	城镇住宅-普通商品住房用地	1.50	727.50	0.33	
3	北碚区蔡家组团M标准分区M65-02/04、M67-01/04地块	2022年4月13日	城镇住宅-普通商品住房用地	0.94	692.92	0.33	

注1: 修正系数=拟出让土地容积率÷案例土地容积率×调整系数

②4.00 容积率土地出让价格及修正情况

序号	地块	位置	占地面积(m ²)	容积率	中标总价(万元)	出让日期
1	北碚区蔡家组团M标准分区M03-01-2/08、M03-01-1/07、M12/07、M13/07、M11-01/09地块	重庆市市辖区北碚区	160,131.00	1.00	154,025.00	2022年7月20日
2	北碚区蔡家组团F分区F21-2-2/05、F22-1-1/05、F21-2-1/05号地块	重庆市市辖区北碚区	99,712.00	1.00	87,484.00	2022年7月14日
3	北碚区蔡家组团M标准分区M65-02/04、M67-01/04地块	重庆市市辖区北碚区	40,625.00	1.59	44,922.00	2022年4月13日

续表

序号	地块	出让日期	用途	综合修正系数	修正后平均地价(万元/亩)	计算单价权重	预测平均地价(万元/亩)
1	北碚区蔡家组团M标准分区M03-01-2/08、M03-01-1/07、M12/07、M13/07、M11-01/09地块	2022年7月20日	城镇住宅-普通商品住房用地	4.00	2,564.96	0.34	2,125.30
2	北碚区蔡家组团F分区F21-2-2/05、F22-1-1/05、F21-2-1/05号地块	2022年7月14日	城镇住宅-普通商品住房用地	4.00	1,940.00	0.33	
3	北碚区蔡家组团M标准分区M65-02/04、M67-01/04地块	2022年4月13日	城镇住宅-普通商品住房用地	2.52	1,857.62	0.33	

(2) 以设定土地出让价格增速的100%测算土地综合开发收入

①土地出让价格预测



以设定土地出让价格增速（2027 年以前年度不考虑土地增速，2028 年至 2030 年每年增长 8%，2031 年至 2040 年每年增长 6%，2040 年以后每年增速 3%）的 100%，预测项目地块各年度土地出让价格如下：

金额单位：万元/亩

年 度	2026 年	2041 年	2044 年
出让价格	795.77	4,938.13	2,020.46

②土地综合开发收入预测

以预测土地出让价格乘以出让面积，得到项目地块的出让收入。

金额单位：万元

项目（地块）	规划用途	土地面积（亩）	单价（万元/亩）	土地出让收入
2026 年出让地块	二类居住用地	20.24	795.77	16,106.38
2041 年出让地块	二类居住用地	3.07	4,938.13	15,160.06
2044 年出让地块	二类居住用地	383.59	2,020.46	775,028.25
合 计		406.90		806,294.69

按增速 100%、95%、90%的情况下，本次债券融资存续期与全部融资存续期土地出让收入情况如下：

金额单位：万元

按增速的 100%	按增速的 95%	按增速的 90%
806,294.69	729,147.69	667,014.43

2、土地基金计提

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）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。

按增速 100%、95%、90%的情况下，本次债券融资存续期与全部融资存续期土地基金计提情况如下：

按增速的 100%	按增速的 95%	按增速的 90%
161,258.94	145,829.54	133,402.89

3、土地综合开发成本

根据《项目情况》，其拟作为偿债来源的 406.90 亩土地，预计每亩的成本为 20.57 万元，假设土地成本均匀投入，投入额同样以土地出让价格增速（2027 年以前年度不考虑土地增速，2028 年至 2030 年每年增长 8%，2031 年至 2040 年每年增长 6%，2040 年以后每年增速 3%），预测土地综合开发成本各年度如下：

金额单位：万元

年度	土地面积（亩）	单价（万元/亩）	开发成本
2026 年出让地块	20.24	20.70	418.97
2041 年出让地块	3.07	48.10	147.67
2044 年出让地块	383.59	52.56	20,161.49
合计	406.9		20,728.13

按增速 100%、95%、90%的情况下，本次债券融资存续期与全部融资存续期土地出让成本情况如下：

金额单位：万元

按增速的 100%	按增速的 95%	按增速的 90%
20,728.13	18,967.00	17,350.71

4、土地综合开发收益

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（2027 年以前年度不考虑土地增速，2028 年至 2030 年每年增长 8%，2031 年至 2040 年每年增长 6%，2040 年以后每年增速 3%）的 100%、95%、90%，测算土地综合开发收益（各年度土地综合开发收入—土地基金—土地综合开发成本）。



按增速 100%、95%、90%的土地收益情况如下:

金额单位: 万元

项 目	按增速的 100%	按增速的 95%	按增速的 90%
土地出让收入	806,294.69	729,147.69	667,014.43
土地出让成本	20,728.13	18,967.00	17,350.71
土地相关基金计提	161,258.94	145,829.54	133,402.89
土地综合开发收益	624,307.62	564,351.15	516,260.83

(三) 项目总体收益情况

根据各收益测算依据所预测运营收入、运营成本、相关税费,在其测算金额的 100%、90%、80%以及土地增速的 100%、95%、90%的情况下,测算出各项目全部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

类 别	项目收益		
	按计算金额的 100% 及增速的 100%	按计算金额的 90% 及增速的 95%	按计算金额的 80% 及增速的 90%
运营收入	769,067.35	692,160.62	615,253.88
经营成本	143,977.01	129,579.31	115,181.61
相关税费	78,195.65	70,376.09	62,556.52
土地综合开发收益	624,307.62	564,351.15	516,260.83
运营收益	1,171,202.31	1,056,556.37	953,776.58

(四) 项目融资本息情况

项目资金来源为政府债券、单位自有资金,其中:项目拟发行债券 452,000.00 万元,单位自有资金 604,400.00 万元,具体情况如下:

金额单位: 万元

项目总投资	资本金			融 资	
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	单位自有资金	专项债券	市场化融资
1,056,400.00			604,400.00	452,000.00	
占总投资比例 (%)			57.21	42.79	



1、专项债融资情况

该项目拟发行地方政府专项债融资 452,000.00 万元，其中根据《重庆市财政局关于同意调整 2022 年第二批新增专项债券项目用途的批复》，从“井双片区文化传承创新示范园项目”调整 2021 年重庆市政府专项债券（九期）4,000.00 万元至“蔡家智慧新城数字安全创新基地配套设施项目”使用，2021 年重庆市政府专项债券（九期）实际发行年利率为 3.53%，实际发行年限 30 年，年利率为 3.53%，每半年支付一次利息，期末偿还本金；2022 年重庆市政府专项债券（二十九期）实际已发行 1,000.00 万元，发行年限 15 年，年利率为 3.07%，每半年支付一次利息，到期期末偿还本金。

2024 年已发行 15 年期专项债券 20,000.00 万元，其中：2024 年重庆市政府专项债券（二期）已发行 10,000.00 万元，实际发行利率 2.61%；2024 年重庆市政府专项债券（十二期）已发行 5,000.00 万元，实际发行利率 2.32%；2024 年 10 月调整 2023 年重庆市政府专项债券（十七期）“巴南区智能装备设计创意产业园配套设施项目”5,000.00 万元至“蔡家智慧新城数字安全创新基地配套设施项目”使用，2023 年重庆市政府专项债券（十七期）实际发行利率 2.93%，实际发行年限 15 年，每半年支付一次利息，到期期末偿还本金。

2025 年重庆市政府专项债券（二期）已发行 15 年期专项债券 4,000.00 万元，实际发行利率为 1.96%；2025 年 11 月调整 2021 年重庆市政府专项债券（二期）“蔡家森林城市基础设施配套建设项目”64,200.00 万元至“蔡家智慧新城数字安全创新基地配套设施项目”使用，2021 年重庆市政府专项债券（二期）实际发行利率 3.88%，实际发行年限 30 年，每半年支付一次利息，到期期末偿还本金。

2026 年拟发行 20 年期 358,800.00 万元，本次发行 27,000.00 万元，利率均暂按 2.70%计。

上述专项债每半年支付一次利息，到期期末偿还本金。专项债还本付息情况如下：

金额单位：万元

年 度	年初本金余额	本年融资金额	本年偿还本金	年末本金余额	应付利息总额	应付本息总额
2021 年	-	68,200.00	-	68,200.00	70.60	70.60



年 度	年初本金余额	本年融资金额	本年偿还本金	年末本金余额	应付利息总额	应付本息总额
2022 年	68,200.00	1,000.00	-	69,200.00	2,647.51	2,647.51
2023 年	69,200.00	-	-	69,200.00	2,662.86	2,662.86
2024 年	69,200.00	20,000.00	-	89,200.00	2,866.61	2,866.61
2025 年	89,200.00	4,000.00	-	93,200.00	3,225.56	3,225.56
2026 年	93,200.00	358,800.00	-	452,000.00	8,108.56	8,108.56
2027 年	452,000.00	-	-	452,000.00	12,952.36	12,952.36
2028 年	452,000.00	-	-	452,000.00	12,952.36	12,952.36
2029 年	452,000.00	-	-	452,000.00	12,952.36	12,952.36
2030 年	452,000.00	-	-	452,000.00	12,952.36	12,952.36
2031 年	452,000.00	-	-	452,000.00	12,952.36	12,952.36
2032 年	452,000.00	-	-	452,000.00	12,952.36	12,952.36
2033 年	452,000.00	-	-	452,000.00	12,952.36	12,952.36
2034 年	452,000.00	-	-	452,000.00	12,952.36	12,952.36
2035 年	452,000.00	-	-	452,000.00	12,952.36	12,952.36
2036 年	452,000.00	-	-	452,000.00	12,952.36	12,952.36
2037 年	452,000.00	-	1,000.00	451,000.00	12,937.01	13,937.01
2038 年	451,000.00	-	-	451,000.00	12,921.66	12,921.66
2039 年	451,000.00	-	20,000.00	431,000.00	12,717.91	32,717.91
2040 年	431,000.00	-	4,000.00	427,000.00	12,358.96	16,358.96
2041 年	427,000.00	-	-	427,000.00	12,319.76	12,319.76
2042 年	427,000.00	-	-	427,000.00	12,319.76	12,319.76
2043 年	427,000.00	-	-	427,000.00	12,319.76	12,319.76
2044 年	427,000.00	-	-	427,000.00	12,319.76	12,319.76
2045 年	427,000.00	-	-	427,000.00	12,319.76	12,319.76
2046 年	427,000.00	-	358,800.00	68,200.00	7,475.96	366,275.96
2047 年	68,200.00	-	-	68,200.00	2,632.16	2,632.16
2048 年	68,200.00	-	-	68,200.00	2,632.16	2,632.16
2049 年	68,200.00	-	-	68,200.00	2,632.16	2,632.16
2050 年	68,200.00	-	-	68,200.00	2,632.16	2,632.16
2051 年	68,200.00	-	68,200.00	-	2,561.56	70,761.56



年 度	年初本金余额	本年融资金额	本年偿还本金	年末本金余额	应付利息总额	应付本息总额
合 计	-	452,000.00	452,000.00	-	282,205.80	734,205.80

2、市场化融资

无。

3、全部债务融资

综上所述，该项目发行地方政府专项债融资本金 452,000.00 万元，融资利息 282,205.80 万元，融资本息合计为 734,205.80 万元。

（四）项目收益对融资本息覆盖倍数测算

以项目运营收益的 100%、90%、80%及土地收益增速的 100%、95%、90%情况下该项目收益覆盖全部融资本息倍数，具体如下：

金额单位：万元

发行债券总额	项目存续期融资本息总额	项目收益对融资本息覆盖倍数		
		按预期收益的 100%/增速的 100%	按预期收益的 90%/增速的 95%	按预期收益的 80%/增速的 90%
452,000.00	734,205.80	1.60	1.44	1.30



统一社会信用代码

91500103MA614NHH0G

营业执照

(副本)

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 肆仟叁佰陆拾肆万元整

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 罗韬、冯剑、蒙高原

主要经营场所 重庆市渝中区中山三路168号22层1.2.3区

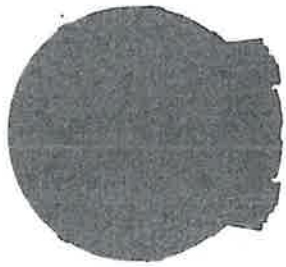
经营范围

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，社会经济咨询服务，法律咨询（不包括律师事务所业务），信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（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）

副本号：3-1

登记机关





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：53030002

批准执业文号：渝财注〔1999〕88号

批准执业日期：1999-7-14

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



姓名 王三驹
 Full name 男
 Sex 1992-10-19
 Date of birth 重庆康华会计师事务所有限
 Working unit 责任公司
 Working unit 522101199210195413
 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.



王三驹的年检二维码
 (注册编号: 500300020015)

重庆市注册会计师协会制

证书编号: 500300020015
 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: 2020 年 08 月 05 日
 Date of Issuance



姓名	瞿重磊
Sex	男
Date of birth	1973-05-07
Working unit	重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)
Identity card No	510211197305091211



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

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007 年 10 月 08 日
Date of Issuance /y /m /d



瞿重磊的年检二维码
(注册编号: 500300020051)

日
/d



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