

重庆市政府专项债券
重庆高新区人工智能创新发展产业园配套设施建设
项目
财务评估报告

报告书

康华综 B（2026）A148 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

重庆高新区人工智能创新发展产业园

配套设施建设项目

财务评估报告

康华综 B(2026)A148 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——重庆高新区人工智能创新发展产业园配套设施建设项目收益与融资自求平衡进行评估咨询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，本次评估的重庆高新区人工智能创新发展产业园配套设施建设项目，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、项目依据为重庆市发展和改革委员会《关于重庆高新区人工智能创新发展产业园配



套设施建设项目立项的批复》（渝发改投资〔2021〕1443号），项目总投资为1,680,000.00万元。

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《重庆高新区人工智能创新发展产业园配套设施建设项目可行性研究报告》（以下简称《可行性研究报告》）预测的物业出租收入、车位出租收入、物业费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（2021年）的成交价格（楼面单价）。

4、此次预测根据谨慎性原则在债券发行期间第2027年以前年不考虑土地增速，第2028年至第2030年每年增长8%，第2031年至第2040年每年增长6%，第2041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、以业主单位确定的土地出让计划，作为本次测算的依据。

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和本次及后期拟发行债券，已发行债券按实际利率测算，本次及后期发行的15年期债券利率暂按年利率2.50%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、项目收益

根据上述《可行性研究报告》，该项目在债券融资存续期项目收益情况，同时以《可行性研究报告》测算出运营收益的100%、90%、80%及土地收益增速的100%、95%、90%情况下，分别该项目在债券融资存续期的运营收益，具体情况如下：

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	341,616.43	307,454.79	273,293.14
运营成本	50,704.84	45,634.36	40,563.87
相关税费	37,027.79	33,325.01	29,622.23
运营收益	253,883.80	228,495.42	203,107.04
土地收益	279,522.05	237,814.59	232,103.17
收益合计	533,405.85	466,310.01	435,210.21

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 275,000.00 万元，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”调增 2021 年重庆市政府专项债券（九期）6,000.00 万元至“重庆高新区人工智能创新发展产业园”项目使用，2021 年重庆市政府专项债券（九期）实际发行利率 3.53%，实际发行年限 30 年。根据《项目情况》，从“重庆长江文化艺术港湾区（重钢片区）配套设施建设项目”调增 2021 年重庆市政府专项债券（九期）13,600.00 万元至“重庆高新区人工智能创新发展产业园”项目使用，2021 年重庆市政府专项债券（九期）实际发行利率 3.53%，实际发行年限 30 年。2022 年度发行 63,000.00 万元，2022 年重庆市政府专项债券（四期）已发行 26,000.00 万元，债券期限为 30 年期，实际执行利率 3.43%，2022 年重庆市政府专项债券（三十一期）已发行债券本金 37,000.00 万元，债券期限为 30 年期，实际执行利率 3.35%；2023 年重庆市政府专项债券（十七期）已发行债券本金 3,000.00 万元，发行期限 15 年，实际执行利率 2.93%；2023 年重庆市政府专项债券（三十五期）已发行债券本金 2,000.00 万元，发行期限 15 年，实际执行利率 3.10%；2024 年重庆市政府专项债券（二期）已发行债券本金 10,000.00 万元，发行期限 15 年，实际执行利率 2.61%；2024 年重庆市政府专项债券（十二期）已发行债券本金 20,000.00 万元，发行期限 15 年，实际执行利率 2.32%；为提高债券资金使用效率，拟将部分专项债资金调整至近期资金需求较大的项目，其中调减“重庆高新区科创服务示范园配套设施项目”已发行的 2023 年重庆市政府专项债券（十七期）10,000.00 万元至“高新区人工智能创新发展产业园配套设施建设项目”，



发行期限 15 年，实际执行利率 2.93%；调减“巴南区智能装备设计创意产业园配套设施项目”已发行的 2023 年重庆市政府专项债券（十七期）10,000.00 万元至“高新区人工智能创新发展产业园配套设施建设项目”，发行期限 15 年，实际执行利率 2.93%；2025 年重庆市政府专项债券（二期）已发行债券本金 11,000.00 万元，发行期限 15 年，实际执行利率 1.96%。2026 年拟发行 126,400.00 万元，计划发行 15 年期，年利率均为 2.50%测算，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
2021 年（调整）		19,600.00		19,600.00	
2022 年（四期）	19,600.00	26,000.00		45,600.00	1,137.78
2022 年（三十一期）	45,600.00	37,000.00		82,600.00	1,137.78
2023 年（十七期）	82,600.00	23,000.00		105,600.00	3,160.13
2023 年（三十五期）	105,600.00	2,000.00		107,600.00	3,160.13
2024 年（二期）	107,600.00	10,000.00		117,600.00	3,559.08
2024 年（十二期）	117,600.00	20,000.00		137,600.00	3,559.08
2025 年（二期）	137,600.00	11,000.00		148,600.00	4,391.88
2026 年	148,600.00	126,400.00		275,000.00	6,079.68
2027 年	275,000.00			275,000.00	7,659.68
2028 年	275,000.00			275,000.00	7,659.68
2029 年	275,000.00			275,000.00	7,659.68
2030 年	275,000.00			275,000.00	7,659.68
2031 年	275,000.00			275,000.00	7,659.68
2032 年	275,000.00			275,000.00	7,659.68
2033 年	275,000.00			275,000.00	7,659.68
2034 年	275,000.00			275,000.00	7,659.68
2035 年	275,000.00			275,000.00	7,659.68
2036 年	275,000.00			275,000.00	7,659.68
2037 年	275,000.00			275,000.00	7,659.68
2038 年	275,000.00		25,000.00	250,000.00	7,322.73
2039 年	250,000.00		30,000.00	220,000.00	6,923.78



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
2040 年	220,000.00		11,000.00	209,000.00	6,090.98
2041 年	209,000.00		126,400.00	82,600.00	4,403.18
2042 年	82,600.00			82,600.00	2,823.18
2043 年	82,600.00			82,600.00	2,823.18
2044 年	82,600.00			82,600.00	2,823.18
2045 年	82,600.00			82,600.00	2,823.18
2046 年	82,600.00			82,600.00	2,823.18
2047 年	82,600.00			82,600.00	2,823.18
2048 年	82,600.00			82,600.00	2,823.18
2049 年	82,600.00			82,600.00	2,823.18
2050 年	82,600.00			82,600.00	2,823.18
2051 年	82,600.00		19,600.00	63,000.00	2,823.18
2052 年	63,000.00		63,000.00		1,685.40
合 计		275,000.00	275,000.00		157,242.90

综上所述，该项目发行地方政府专项债融资本金 275,000.00 万元，融资利息 157,242.90 万元，融资本息合计为 432,242.90 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，分别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		
		按预期收益及增速的 100%	按预期收益的 90%及增速的 95%	按预期收益的 80%及增速的 90%
275,000.00	432,242.90	1.23	1.08	1.01

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，本次评估的重庆高新区人工智能创新发展产业园配套设施建设项目，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为 1.23、1.08、1.01 倍，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 26 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、若重庆高新区人工智能创新发展产业园配套设施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、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

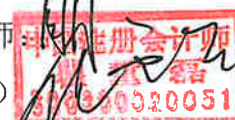


中国 * 重庆

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) 重庆市 GDP 增速在现有经济环境下稳中有升。

(五) 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) 此次预测根据谨慎性原则在债券发行期间第 2027 年以前年不考虑土地增速，第 2028 年至第 2030 年每年增长 8%，第 2031 年至第 2040 年每年增长 6%，第 2041 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。

(七) 土地出让价格在预测的正常范围内变动。

(八) 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、容积率确认主要依据项目情况，假设项目建设规划等信息在实际出让前不发生变化。

(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）融资本金包括已发行债券和本次及后期拟发行债券，已发行债券按实际利率测算，本次及后期发行的 15 年期债券利率暂按年利率 2.50%测算。

（十三）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。

（十四）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。

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

根据重庆市发展和改革委员会《关于重庆高新区人工智能创新发展产业园配套设施建设项目立项的批复》（渝发改投资（2021）1443 号）批复，该项目相关情况如下：

项目名称：重庆高新区人工智能创新发展产业园配套设施建设项目。

建设内容：项目包含重庆高新区人工智能创新发展产业园以及周边配套道路工程等内容。其中，高新区人工智能创新发展产业园总建筑面积 55.8 万平方米，含智能加工



中心 30 万平方米、智能科创中心 13 万平方米、综合服务中心 3 万平方米、地下车库及设备用房 9.8 万平方米，配套停车位约 3410 个，区域道路总长约 8km。建设内容包括建筑工程、土石方工程、道路工程、桥梁工程及综合管网工程等。

项目建设期：5 年，即 2022 年 1 月至 2026 年 12 月。

项目运营期：2027 年 1 月至 2054 年 6 月。

项目总投资 1,680,000.00 万元，其中：工程费用 939,536.84 万元，征地拆迁费用 449,898.63 万元，建设期利息 32,717.90 万元，预备费 87,898.00 万元，工程建设其他费用 169,948.63 万元（含专项债发行费用）。

（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《重庆高新区人工智能创新发展产业园配套设施建设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

据国家统计局公布的 2011 年至 2020 年数据显示年均 CPI 大于 2，基于谨慎性原则本次测算物价（含产品及服务、采购的物价）暂按每 5 年初始单价的基础上累计增加 10%，即收入及成本的单价每 5 年增加 10%。

（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》，该项目收入主要为项目运营收益，其中项目运营收益主要为物业出租收入、车位出租收入、物业费收入。

（1）标准厂房出租收入

该项目可用于出租的标准厂房（含仓库）面积总计为 300,000.00 m²，经网上查询项目同类物业单价如下：

标准厂房租赁单价情况

金额单位：元/m²·月



区 位	名 称	业 态	单 价
白市驿镇	重庆高新区直管园巴福	厂房	20.40
高新区联东 u 谷 I 业园区	高新区联东 u 谷 I 业园区	厂房	27.00
璧山区	食品工业园	厂房	15.00
璧山区	独立厂房	厂房	15.00
璧山区	丙类钢架结构厂房	厂房	20.10
璧山区	标准厂房	厂房	18.00
璧山区	标准厂房	厂房	18.60

仓库租赁单价情况

金额单位：元/m²·月

区 位	名 称	业 态	单 价
璧山区	丰树物流园	厂房	23.10
璧山区	统一企业公司二期仓库	厂房	18.00
九龙坡区	南彭普洛斯巴南物流园	厂房	21.90
九龙坡区	丙二库房	厂房	18.00
大学城	西永商业街库房	厂房	18.90
大学城	西永农贸市场库房	厂房	16.80
白市驿镇	石板镇库房	厂房	15.00

考虑到该项目为新建物业，本次测算基于谨慎性原则在上述最低出租价 15 元/m²·月作为初始出租单价（鉴于厂房与仓储的单价均为 15 元/m²·月，故未区分厂房和仓库面积单独测算）。同时，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%，2036 年出租率增长至 90%后不再变化。

项目运营期内，标准厂房出租收入总额为 154,764.00 万元。

（2）智能科创中心出租收入

该项目可用于出租的智能科创中心面积总计为 130,000.00 m²，经网上查询项目同类物业（类厂房设施）单价如下：

金额单位：元/m²·月

区 位	名 称	业 态	单 价
白市驿镇	重庆高新区直管园巴福	厂房	20.40



区 位	名 称	业 态	单 价
高新区联东 u 谷 I 业园区	高新区联东 u 谷 I 业园区	厂房	27.00
璧山区	食品工业园	厂房	15.00
璧山区	独立厂房	厂房	15.00
璧山区	丙类钢架结构厂房	厂房	20.10
璧山区	标准厂房	厂房	18.00
璧山区	标准厂房	厂房	18.60

考虑到该项目为新建物业，本次测算基于谨慎性原则在上述最低出租价 15 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 作为初始出租单价。同时，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%，2036 年出租率增长至 90%后不再变化。

项目运营期内，智能科创中心出租收入总额为 67,064.40 万元。

(3) 办公用房出租收入

该项目可用于出租的物流仓储面积总计为 30,000.00 m^2 ，经网上查询项目同类物业单价如下：

金额单位：元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$

区 位	名 称	业 态	单 价
璧山区	写字楼	办公楼	50.10
大学城	微电园	办公楼	50.10
大学城	微电园	办公楼	45.30
大学城	西永写字楼	办公楼	47.70
大学城	首创阳光和城一期	办公楼	50.10
九龙坡	清研理工科技园	办公楼	48.00
九龙坡	渝高新城智博大厦	办公楼	45.00

考虑到该项目为新建物业，本次测算基于谨慎性原则在上述最低出租价 45 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 作为初始出租单价。同时，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%，2036 年出租率增长至 90%后不再变化。

项目运营期内，办公用房出租收入总额为 46,429.20 万元。

(4) 车位出租收入

该项目车位总数为 3410 个，鉴于车位主要为业主服务，故主要考虑月租方式，同



时考虑到招商引资的需要，车位初始月租金暂按 350 元/个·月测算。运营期初始出租率为 70%，后每三年出租率在初始出租率的基础上增长 10%，2033 年出租率增长至 90% 后不再变化。

项目运营期内，车位出租收入总额为 42,522.00 万元。

(5) 基础用房物业费收入

该项目可提供基础用房（包含厂房、物流仓储、智能科创中心用房）物业服务，面积为出租的基础用房面积（即可出租面积×出租率），期初始物业费收取单价为 1.5 元/m²·月（参照同类物业 1.5-5.5 元/m²·月的收费标准下限）。

项目运营期内，基础用房物业费收入总额为 22,182.84 万元。

(6) 办公用房物业费收入

该项目可提供办公用房物业服务，面积为出租的办公用房面积（即可出租面积×出租率），期初始物业费收取单价为 2.5 元/m²·月（参照同类物业 2.5-5.5 元/m²·月的收费标准下限）。

项目运营期内，基础用房物业费收入总额为 2,579.40 万元。

(7) 车位物业费收入

该项目可提供车位物业服务，数量为可出租的车位个数即可出租面积×出租率），期初始物业费收取单价为 50 元/个·月（参照同类物业 50-80 元/个·月的收费标准下限）。

项目运营期内，基础用房物业费收入总额为 6,074.59 万元。

综上所述，项目运营期内重庆高新区人工智能创新发展产业园配套设施建设项目的经营收入总额为 341,616.43 万元，其具体情况如下：

金额单位：万元

项 目	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度
标准厂房出租收入	3564	3564	3564	4158	4158
面积	300000	300000	300000	300000	300000
出租率 (%)	60	60	60	70	70
年租金 (元/平方米)	198	198	198	198	198



项 目	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度
智能科创中心出租收入	1544.4	1544.4	1544.4	1801.8	1801.8
面积	130000	130000	130000	130000	130000
出租率 (%)	60	60	60	70	70
年租金 (元/平方米)	198	198	198	198	198
办公用房出租	1069.2	1069.2	1069.2	1247.4	1247.4
面积	30000	30000	30000	30000	30000
出租率 (%)	60	60	60	70	70
年租金 (元/平方米)	594	594	594	594	594
车位出租收入	1102.79	1102.79	1102.79	1260.34	1260.34
车位个数 (个)	3410	3410	3410	3410	3410
出租率 (%)	70	70	70	80	80
年租金 (元/平方米)	4620	4620	4620	4620	4620
基础物业费	510.84	510.84	510.84	595.98	595.98
面积	258000	258000	258000	301000	301000
年物管费 (元/平方米)	19.8	19.8	19.8	19.8	19.8
综合用房物业费收入	59.4	59.4	59.4	69.3	69.3
面积	18000	18000	18000	21000	21000
年物管费 (元/平方米)	33	33	33	33	33
车位物业费收入	157.54	157.54	157.54	180.05	180.05
车位个数 (个)	2387	2387	2387	2728	2728
年物管费 (元)	660	660	660	660	660
合 计	8008.17	8008.17	8008.17	9312.87	9312.87

续表:

项 目	2032 年度	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度	2037 年度
标准厂房出租收入	4536	5184	5184	5184	5832	6318
面积	300000	300000	300000	300000	300000	300000
出租率 (%)	70	80	80	80	90	90
年租金 (元)	216	216	216	216	216	234
智能科创中心出租收入	1965.6	2246.4	2246.4	2246.4	2527.2	2737.8
面积	130000	130000	130000	130000	130000	130000



项 目	2032 年度	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度	2037 年度
出租率 (%)	70	80	80	80	90	90
年租金 (元)	216	216	216	216	216	234
办公用房出租	1360.8	1555.2	1555.2	1555.2	1749.6	1895.4
面积	30000	30000	30000	30000	30000	30000
出租率 (%)	70	80	80	80	90	90
年租金 (元)	648	648	648	648	648	702
车位出租收入	1374.91	1546.78	1546.78	1546.78	1546.78	1675.67
车位个数 (个)	3410	3410	3410	3410	3410	3410
出租率 (%)	80	90	90	90	90	90
年租金 (元)	5040	5040	5040	5040	5040	5460
基础物业费	650.16	743.04	743.04	743.04	835.92	905.58
面积	301000	344000	344000	344000	387000	387000
年物管费 (元)	21.6	21.6	21.6	21.6	21.6	23.4
综合用房物业费收入	75.6	86.4	86.4	86.4	97.2	105.3
面积	21000	24000	24000	24000	27000	27000
年物管费 (元)	36	36	36	36	36	39
车位物业费收入	196.42	220.97	220.97	220.97	220.97	239.38
车位个数 (个)	2728	3069	3069	3069	3069	3069
年物管费 (元)	720	720	720	720	720	780
合 计	10159.49	11582.79	11582.79	11582.79	12809.67	13877.13

续表:

项 目	2038 年度	2039 年度	2040 年度	2041 年度	2042 年度	2043 年度
标准厂房出租收入	6318	6318	6318	6318	6804	6804
面积	300000	300000	300000	300000	300000	300000
出租率 (%)	90	90	90	90	90	90
年租金 (元)	234	234	234	234	252	252
智能科创中心出租收入	2737.8	2737.8	2737.8	2737.8	2948.4	2948.4
面积	130000	130000	130000	130000	130000	130000
出租率 (%)	90	90	90	90	90	90
年租金 (元)	234	234	234	234	252	252



项 目	2038 年度	2039 年度	2040 年度	2041 年度	2042 年度	2043 年度
办公用房出租	1895.4	1895.4	1895.4	1895.4	2041.2	2041.2
面积	30000	30000	30000	30000	30000	30000
出租率 (%)	90	90	90	90	90	90
年租金 (元)	702	702	702	702	756	756
车位出租收入	1675.67	1675.67	1675.67	1675.67	1804.57	1804.57
车位个数 (个)	3410	3410	3410	3410	3410	3410
出租率 (%)	90	90	90	90	90	90
年租金 (元)	5460	5460	5460	5460	5880	5880
基础物业费	905.58	905.58	905.58	905.58	975.24	975.24
面积	387000	387000	387000	387000	387000	387000
年物管费 (元)	23.4	23.4	23.4	23.4	25.2	25.2
综合用房物业费收入	105.3	105.3	105.3	105.3	113.4	113.4
面积	27000	27000	27000	27000	27000	27000
年物管费 (元)	39	39	39	39	42	42
车位物业费收入	239.38	239.38	239.38	239.38	257.8	257.8
车位个数 (个)	3069	3069	3069	3069	3069	3069
年物管费 (元)	780	780	780	780	840	840
合 计	13877.13	13877.13	13877.13	13877.13	14944.61	14944.61

续表:

项 目	2044 年度	2045 年度	2046 年度	2047 年度	2048 年度	2049 年度
标准厂房出租收入	6804	6804	6804	7290	7290	7290
面积	300000	300000	300000	300000	300000	300000
出租率 (%)	90	90	90	90	90	90
年租金 (元)	252	252	252	270	270	270
智能科创中心出租收入	2948.4	2948.4	2948.4	3159	3159	3159
面积	130000	130000	130000	130000	130000	130000
出租率 (%)	90	90	90	90	90	90
年租金 (元)	252	252	252	270	270	270
办公用房出租	2041.2	2041.2	2041.2	2187	2187	2187
面积	30000	30000	30000	30000	30000	30000



项 目	2044 年度	2045 年度	2046 年度	2047 年度	2048 年度	2049 年度
出租率 (%)	90	90	90	90	90	90
年租金 (元)	756	756	756	810	810	810
车位出租收入	1804.57	1804.57	1804.57	1933.47	1933.47	1933.47
车位个数 (个)	3410	3410	3410	3410	3410	3410
出租率 (%)	90	90	90	90	90	90
年租金 (元)	5880	5880	5880	6300	6300	6300
基础物业费	975.24	975.24	975.24	1044.9	1044.9	1044.9
面积	387000	387000	387000	387000	387000	387000
年物管费 (元)	25.2	25.2	25.2	27	27	27
综合用房物业费收入	113.4	113.4	113.4	121.5	121.5	121.5
面积	27000	27000	27000	27000	27000	27000
年物管费 (元)	42	42	42	45	45	45
车位物业费收入	257.8	257.8	257.8	276.21	276.21	276.21
车位个数 (个)	3069	3069	3069	3069	3069	3069
年物管费 (元)	840	840	840	900	900	900
合 计	14944.61	14944.61	14944.61	16012.08	16012.08	16012.08

续表:

项 目	2050 年度	2051 年度	2052 年度	合计
标准厂房出租收入	7290	7290	7776	154764.00
面积	300000	300000	300000	
出租率 (%)	90	90	90	
年租金 (元)	270	270	288	
智能科创中心出租收入	3159	3159	3369.6	67064.40
面积	130000	130000	130000	
出租率 (%)	90	90	90	
年租金 (元)	270	270	288	
办公用房出租	2187	2187	2332.8	46429.20
面积	30000	30000	30000	
出租率 (%)	90	90	90	
年租金 (元)	810	810	864	



项 目	2050 年度	2051 年度	2052 年度	合计
车位出租收入	1933.47	1933.47	2062.37	42522.00
车位个数(个)	3410	3410	3410	
出租率(%)	90	90	90	
年租金(元)	6300	6300	6720	
基础物业费	1044.9	1044.9	1114.56	22182.84
面积	387000	387000	387000	
年物管费(元)	27	27	28.8	
综合用房物业费收入	121.5	121.5	129.6	2579.40
面积	27000	27000	27000	
年物管费(元)	45	45	48	
车位物业费收入	276.21	276.21	294.62	6074.59
车位个数(个)	3069	3069	3069	
年物管费(元)	900	900	960	
合 计	16012.08	16012.08	17079.55	341616.43

2、运营付现成本

根据该项目的《可行性研究报告》，该项目成本主要为经营费用、招租费用、人工成本、管理费、维修费。

(1) 劳务外包费用

该项目建成后，预计将保洁、绿化、安保等工作进行外包，上述工作需要人员 55 人，其中保洁人员 26 人、绿化人员 5 人、安保人员 24 人，初始外包人员的年均费用为 5 万元/人·年。

项目运营期内，劳务外包费用总额为 9,377.50 万元。

(2) 合同制员工人工成本

该项目共需配置同制员工 10 人，其中维修人员 7 人、管理人员 3 人，人工成本按照 8.94 万元/年测算，其中工资 5 万元/年，按照谨慎性原则福利费用按照工资的 14% 估算、五险一金按照工资的 35% 估算。

项目运营期内，合同制员工人工成本总额为 2,540.45 万元。

(3) 日常维修费



该项目日常维修费主要为出租物业维护及运营必需设备购置的支出，按总投资的 0.02% 测算。

项目运营期内，日常维修费总额为 11,457.60 万元。

(4) 管理费

包括管理部门的办公费、租赁费、保险费、差旅费、研究试验费等企业的行政管理部门为管理企业生产经营活动而发生的各种费用，为简化计算，管理费按运营收入的 3% 计提。

项目运营期内，管理费用总额为 10,248.48 万元。

(5) 经营费用

包括销售部门的办公费、租赁费、保险费、差旅费、佣金等企业的行政管理部门为管理市场经营活动而发生的各种费用，为简化计算，管理费按运营收入的 5% 计提。

项目运营期内，经营费用总额为 10,080.81 万元。

综上所述，项目运营期内重庆高新区人工智能创新发展产业园配套设施建设项目经营付现成本总额为 50,704.84 万元，其具体情况如下：

金额单位：万元

项 目	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度
劳务外包	302.5	302.5	302.5	302.5	302.5
人员数量（个）	55	55	55	55	55
年成本（元）	55000	55000	55000	55000	55000
合同制员工成本	81.95	81.95	81.95	81.95	81.95
人员数量（个）	10	10	10	10	10
年成本（元）	81950	81950	81950	81950	81950
维修费	369.6	369.6	369.6	369.6	369.6
计提基数	1848000	1848000	1848000	1848000	1848000
计提比例（%）	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
管理费用	240.25	240.25	240.25	279.39	279.39
计提基数	8008.17	8008.17	8008.17	9312.87	9312.87
计提比例（%）	3	3	3	3	3
经营费用	400.41	400.41	400.41	465.64	465.64



项 目	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度
计提基数	8008.17	8008.17	8008.17	9312.87	9312.87
计提比例 (%)	5	5	5	5	5
合 计	1394.71	1394.71	1394.71	1499.08	1499.08

续表:

项 目	2032 年度	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度	2037 年度
劳务外包	330	330	330	330	330	357.5
人员数量 (个)	55	55	55	55	55	55
年成本 (元)	60000	60000	60000	60000	60000	65000
合同制员工成本	89.4	89.4	89.4	89.4	89.4	96.85
人员数量 (个)	10	10	10	10	10	10
年成本 (元)	89400	89400	89400	89400	89400	96850
维修费	403.2	403.2	403.2	403.2	403.2	436.8
计提基数	2016000	2016000	2016000	2016000	2016000	2184000
计提比例 (%)	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
管理费用	304.78	347.48	347.48	347.48	384.29	416.31
计提基数	10159.49	11582.79	11582.79	11582.79	12809.67	13877.13
计提比例 (%)	3	3	3	3	3	3
经营费用	507.97	579.14	579.14	579.14	640.48	693.86
计提基数	10159.49	11582.79	11582.79	11582.79	12809.67	13877.13
计提比例 (%)	5	5	5	5	5	5
合 计	1635.35	1749.22	1749.22	1749.22	1847.37	2001.32

续表:

项 目	2038 年度	2039 年度	2040 年度	2041 年度	2042 年度	2043 年度
劳务外包	357.5	357.5	357.5	357.5	385	385
人员数量 (个)	55	55	55	55	55	55
年成本 (元)	65000	65000	65000	65000	70000	70000
合同制员工成本	96.85	96.85	96.85	96.85	104.3	104.3
人员数量 (个)	10	10	10	10	10	10
年成本 (元)	96850	96850	96850	96850	104300	104300
维修费	436.8	436.8	436.8	436.8	470.4	470.4



项 目	2038 年度	2039 年度	2040 年度	2041 年度	2042 年度	2043 年度
计提基数	2184000	2184000	2184000	2184000	2352000	2352000
计提比例 (%)	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
管理费用	416.31	416.31	416.31	416.31	448.34	448.34
计提基数	13877.13	13877.13	13877.13	13877.13	14944.61	14944.61
计提比例 (%)	3	3	3	3	3	3
经营费用	693.86	693.86	693.86	693.86	747.23	747.23
计提基数	13877.13	13877.13	13877.13	13877.13	14944.61	14944.61
计提比例 (%)	5	5	5	5	5	5
合 计	2001.32	2001.32	2001.32	2001.32	2155.27	2155.27

续表:

项 目	2044 年度	2045 年度	2046 年度	2047 年度	2048 年度	2049 年度
劳务外包	385	385	385	412.5	412.5	412.5
人员数量 (个)	55	55	55	55	55	55
年成本 (元)	70000	70000	70000	75000	75000	75000
合同制员工成本	104.3	104.3	104.3	111.75	111.75	111.75
人员数量 (个)	10	10	10	10	10	10
年成本 (元)	104300	104300	104300	111750	111750	111750
维修费	470.4	470.4	470.4	504	504	504
计提基数	2352000	2352000	2352000	2520000	2520000	2520000
计提比例 (%)	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
管理费用	448.34	448.34	448.34	480.36	480.36	480.36
计提基数	14944.61	14944.61	14944.61	16012.08	16012.08	16012.08
计提比例 (%)	3	3	3	3	3	3
经营费用	747.23	747.23	747.23	800.6	800.6	800.6
计提基数	14944.61	14944.61	14944.61	16012.08	16012.08	16012.08
计提比例 (%)	5	5	5	5	5	5
合 计	2155.27	2155.27	2155.27	2309.21	2309.21	2309.21

续表:

项 目	2050 年度	2051 年度	2052 年度	合计
劳务外包	412.5	412.5	440	9377.50



项 目	2050 年度	2051 年度	2052 年度	合计
人员数量 (个)	55	55	55	
年成本 (元)	75000	75000	80000	
合同制员工成本	111.75	111.75	119.2	2540.45
人员数量 (个)	10	10	10	
年成本 (元)	111750	111750	119200	
维修费	504	504	537.6	11457.60
计提基数	2520000	2520000	2688000	
计提比例 (%)	0.02	0.02	0.02	
管理费用	480.36	480.36	512.39	10248.48
计提基数	16012.08	16012.08	17079.55	
计提比例 (%)	3	3	3	
经营费用	800.6	800.6	853.98	17080.81
计提基数	16012.08	16012.08	17079.55	
计提比例 (%)	5	5	5	
合 计	2309.21	2309.21	2463.17	50704.84

3、相关税费

(1) 增值税

该项目物业出租收入的税率均为 9%、物业费的税率为 6%，同时充分考虑固定资产投资的增值税进项税（税率为 9%）对各期缴纳增值税的抵扣影响，劳务外包支出的进项税率为 6%、维修费的进项税率为 9%、管理费及经营费的进项税为 13%。

(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) 土地使用税

税率按照每平方米 3 元测算。

(5) 印花税

按收入成本之合减去人工成本后余额的 0.1%征收。

(6) 房产税



房产税按照不含税房屋及车位租金收入的 12%测算。

(7) 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、企业所得税为 37,027.79 万元。具体明细如下：

金额单位：万元

项 目	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度
房产税	801.51	801.51	801.51	932.21	932.21
土地使用税	93.22	93.22	93.22	93.22	93.22
印花税	9.32	9.32	9.32	10.73	10.73
合 计	904.05	904.05	904.05	1036.16	1036.16

续表：

项 目	2032 年度	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度	2037 年度
房产税	1016.95	1159.53	1159.53	1159.53	1283.18	1390.11
土地使用税	93.22	93.22	93.22	93.22	93.22	93.22
印花税	11.71	13.24	13.24	13.24	14.57	15.78
合 计	1121.88	1265.99	1265.99	1265.99	1390.97	1499.11

续表：

项 目	2038 年度	2039 年度	2040 年度	2041 年度	2042 年度	2043 年度
房产税	1390.11	1390.11	1390.11	1390.11	1497.05	1497.05
土地使用税	93.22	93.22	93.22	93.22	93.22	93.22
印花税	15.78	15.78	15.78	15.78	17	17
合 计	1499.11	1499.11	1499.11	1499.11	1607.27	1607.27

续表：

项 目	2044 年度	2045 年度	2046 年度	2047 年度	2048 年度	2049 年度
房产税	1497.05	1497.05	1497.05	1603.98	1603.98	1603.98
土地使用税	93.22	93.22	93.22	93.22	93.22	93.22
印花税	17	17	17	18.21	18.21	18.21
合 计	1607.27	1607.27	1607.27	1715.41	1715.41	1715.41



续表:

项 目	2050 年度	2051 年度	2052 年度	合计
房产税	1603.98	1603.98	1710.91	34214.28
土地使用税	93.22	93.22	93.22	2423.72
印花税	18.21	18.21	19.42	389.79
合 计	1715.41	1715.41	1823.55	37027.79

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	341,616.43	307,454.79	273,293.14
经营成本	50,704.84	45,634.36	40,563.87
相关税费	37,027.79	33,325.01	29,622.23
运营收益	253,883.80	228,495.42	203,107.04

（二）地块综合开发收益

根据《项目情况》，拟将位于沙坪坝西永青木关面积为 270.10 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：

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	高新区	Ja13-2/02	二类居住用地	23.15	1.80	2027 年
2	高新区	Ys05-3-1/02	二类居住用地	62.69	1.80	2032 年
3	高新区	Ja13-10/02	二类居住用地	10.82	1.80	2038 年
				90.00		2039 年
4	高新区	Ys05-2/02	二类居住用地	83.44	1.80	2039 年
	合 计			270.10		

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

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	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面地价 (万元/m ²)
1	高新区西永组团 U 分区 U8-17-1/03 地块	九龙坡区	27,932.00	1.50	41,898.00	49,000.00	1.17
2	高新区西永组团 U 分区 U10-3-1-1/05 地块	九龙坡区	57,460.00	1.50	86,190.00	75,000.00	0.87
3	高新区西永组团 L 分区 L55-1/06、L55-2/06 地块	九龙坡区	57,189.00	1.50	85,783.50	103,000.00	1.20

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	计算单价权重	预测平均地价 (万元/亩)
1	高新区西永组团 U 分区 U8-17-1/03 地块	2021 年 12 月 27 日	普通商品住房用地	1.03	1,204.60	1/3	1,132.55
2	高新区西永组团 U 分区 U10-3-1-1/05 地块	2021 年 3 月 4 日	普通商品住房用地	1.03	896.28	1/3	
3	高新区西永组团 L 分区 L55-1/06、L55-2/06 地块	2021 年 5 月 13 日	普通商品住房用地	1.08	1,296.76	1/3	

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

注 2: 2021 年度的调整系数为 1, 2021 年前的调整系数按年 6% 的增长率进行修正;

注 3: 根据项目距离的位置调整修正系数, 每公里减少 1%。

(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, 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	2027 年	2032 年	2038 年	2039 年
出让价格	1,132.55	1,603.01	2,273.71	2,410.18

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)	容积率	规划用途	土地面积 (亩)	土地出让收入
2027 年出让地块	1.80	二类居住用地	23.15	26,218.53
2032 年出让地块	1.80	二类居住用地	62.69	100,492.70



项目（地块）	容积率	规划用途	土地面积（亩）	土地出让收入
2038 年出让地块	1.80	二类居住用地	10.82	24,601.54
2039 年出让地块	1.80	二类居住用地	173.44	418,021.62
合计			270.10	569,334.39

（3）以设定土地出让价格增速的 95%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，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	2027 年	2032 年	2038 年	2039 年
出让价格	1,132.55	1,520.11	1,901.32	1,973.58

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）	容积率	规划用途	土地面积（亩）	土地出让收入
2027 年出让地块	1.80	二类居住用地	23.15	26,218.53
2032 年出让地块	1.80	二类居住用地	62.69	95,295.70
2038 年出让地块	1.80	二类居住用地	10.82	20,572.28
2039 年出让地块	1.80	二类居住用地	173.44	342,297.72
合计			270.10	484,384.23

（4）以设定土地出让价格增速的 90%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，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	2027 年	2032 年	2038 年	2039 年
出让价格	1,132.55	1,497.34	1,851.27	1,917.86

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）	容积率	规划用途	土地面积（亩）	土地出让收入
--------	-----	------	---------	--------



项目(地块)	容积率	规划用途	土地面积(亩)	土地出让收入
2027年出让地块	1.80	二类居住用地	23.15	26,218.53
2032年出让地块	1.80	二类居住用地	62.69	93,868.24
2038年出让地块	1.80	二类居住用地	10.82	20,030.74
2039年出让地块	1.80	二类居住用地	173.44	332,633.64
合计			270.10	472,751.15

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)、《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〕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。

3、土地综合开发成本

根据《可行性研究报告》其拟作为偿债来源的270.10亩土地,预计每亩的成本为350万元,假设土地成本均匀投入,投入额同样以土地出让价格增速,预测土地综合开发成本各年度如下:

金额单位:万元

年 度	面 积	开发成本
2027年出让地块	23.15	8,102.50
2032年出让地块	62.69	31,056.00
2038年出让地块	10.82	7,602.78
2039年出让地块	173.44	129,184.18
合 计	270.10	175,945.46

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）。

金额单位：万元

项 目	按增速的 100%	按增速的 95%	按增速的 90%
土地收益	279,522.05	237,814.59	232,103.17

（三）项目总体收益情况

该项目在债券融资存续期项目收益情况，同时以《可行性研究报告》测算出运营收益的 100%、90%、80%及土地收益增速的 100%、95%、90%情况下，分别该项目在债券融资存续期的项目综合收益，具体情况如下：

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	341,616.43	307,454.79	273,293.14
运营成本	50,704.84	45,634.36	40,563.87
相关税费	37,027.79	33,325.01	29,622.23
运营收益	253,883.80	228,495.42	203,107.04
土地收益	279,522.05	237,814.59	232,103.17
收益合计	533,405.85	466,310.01	435,210.21

（四）项目融资本息情况

重庆市发展和改革委员会《关于重庆高新区人工智能创新发展产业园配套设施建设项目立项的批复》（渝发改投资（2021）1443 号），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 275,000.00 万元，单位自有资金 1,405,000.00 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
1,680,000.00			1,405,000.00	275,000.00	
占总投资比例（%）			83.63	16.37	

1、专项债融资情况



该项目拟发行地方政府专项债融资 275,000.00 万元，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”调增 2021 年重庆市政府专项债券（九期）6,000.00 万元至“重庆高新区人工智能创新发展产业园”项目使用，2021 年重庆市政府专项债券（九期）实际发行利率 3.53%，实际发行年限 30 年。根据《项目情况》，从“重庆长江文化艺术港湾区（重钢片区）配套设施建设项目”调增 2021 年重庆市政府专项债券（九期）13,600.00 万元至“重庆高新区人工智能创新发展产业园”项目使用，2021 年重庆市政府专项债券（九期）实际发行利率 3.53%，实际发行年限 30 年。2022 年度发行 63,000.00 万元，2022 年重庆市政府专项债券（四期）已发行 26,000.00 万元，债券期限为 30 年期，实际执行利率 3.43%，2022 年重庆市政府专项债券（三十一期）已发行债券本金 37,000.00 万元，债券期限为 30 年期，实际执行利率 3.35%；2023 年重庆市政府专项债券（十七期）已发行债券本金 3,000.00 万元，发行期限 15 年，实际执行利率 2.93%；2023 年重庆市政府专项债券（三十五期）已发行债券本金 2,000.00 万元，发行期限 15 年，实际执行利率 3.10%；2024 年重庆市政府专项债券（二期）已发行债券本金 10,000.00 万元，发行期限 15 年，实际执行利率 2.61%；2024 年重庆市政府专项债券（十二期）已发行债券本金 20,000.00 万元，发行期限 15 年，实际执行利率 2.32%；为提高债券资金使用效率，拟将部分专项债自己调整至近期资金需求较大的项目，其中调减“重庆高新区科创服务示范园配套设施项目”已发行的 2023 年重庆市政府专项债券（十七期）10,000.00 万元至“高新区人工智能创新发展产业园配套设施建设项目”，发行期限 15 年，实际执行利率 2.93%；调减“巴南区智能装备设计创意产业园配套设施项目”已发行的 2023 年重庆市政府专项债券（十七期）10,000.00 万元至“高新区人工智能创新发展产业园配套设施建设项目”，发行期限 15 年，实际执行利率 2.93%；2025 年重庆市政府专项债券（二期）已发行债券本金 11,000.00 万元，发行期限 15 年，实际执行利率 1.96%。2026 年拟发行 126,400.00 万元，计划发行 15 年期，年利率均为 2.50% 测算，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
----	--------	--------	--------	--------	--------



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
2021 年（调整）		19,600.00		19,600.00	
2022 年（四期）	19,600.00	26,000.00		45,600.00	1,137.78
2022 年（三十一期）	45,600.00	37,000.00		82,600.00	1,137.78
2023 年（十七期）	82,600.00	23,000.00		105,600.00	3,160.13
2023 年（三十五期）	105,600.00	2,000.00		107,600.00	3,160.13
2024 年（二期）	107,600.00	10,000.00		117,600.00	3,559.08
2024 年（十二期）	117,600.00	20,000.00		137,600.00	3,559.08
2025 年（二期）	137,600.00	11,000.00		148,600.00	4,391.88
2026 年	148,600.00	126,400.00		275,000.00	6,079.68
2027 年	275,000.00			275,000.00	7,659.68
2028 年	275,000.00			275,000.00	7,659.68
2029 年	275,000.00			275,000.00	7,659.68
2030 年	275,000.00			275,000.00	7,659.68
2031 年	275,000.00			275,000.00	7,659.68
2032 年	275,000.00			275,000.00	7,659.68
2033 年	275,000.00			275,000.00	7,659.68
2034 年	275,000.00			275,000.00	7,659.68
2035 年	275,000.00			275,000.00	7,659.68
2036 年	275,000.00			275,000.00	7,659.68
2037 年	275,000.00			275,000.00	7,659.68
2038 年	275,000.00		25,000.00	250,000.00	7,322.73
2039 年	250,000.00		30,000.00	220,000.00	6,923.78
2040 年	220,000.00		11,000.00	209,000.00	6,090.98
2041 年	209,000.00		126,400.00	82,600.00	4,403.18
2042 年	82,600.00			82,600.00	2,823.18
2043 年	82,600.00			82,600.00	2,823.18
2044 年	82,600.00			82,600.00	2,823.18
2045 年	82,600.00			82,600.00	2,823.18
2046 年	82,600.00			82,600.00	2,823.18
2047 年	82,600.00			82,600.00	2,823.18



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
2048 年	82,600.00			82,600.00	2,823.18
2049 年	82,600.00			82,600.00	2,823.18
2050 年	82,600.00			82,600.00	2,823.18
2051 年	82,600.00		19,600.00	63,000.00	2,823.18
2052 年	63,000.00		63,000.00		1,685.40
合 计		275,000.00	275,000.00		157,242.90

综上所述，该项目发行地方政府专项债融资本金 275,000.00 万元，融资利息 157,242.90 万元，融资本息合计为 432,242.90 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，分别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			备注
		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 80%/ 增速的 90%	
275,000.00	432,242.90	1.23	1.08	1.01	



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)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 罗韬、冯剑、蒙高原

出资额 肆仟叁佰陆拾肆万元整

成立日期 2020年09月09日

主要经营场所 重庆市渝中区中山三路168号22层1.2.3区

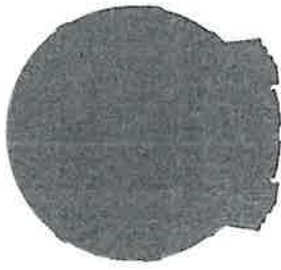
经营范围

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、企业管理咨询（不含律师事务所业务）、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：50030002

批准执业文号：渝财注〔1999〕88号

批准执业日期：1999-7-14

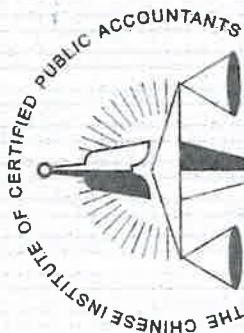
证书序号：0011770

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



中国注册会计师协会

王三驹

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



1992-10-19

重庆康华会计师事务所有限公司
责任公司

522101199210195413

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 Full name 瞿重磊
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1973-05-09
 工作单位 Working unit 重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码 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

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