

重庆市政府专项债券
重庆市璧山区新能源产业园区配套
基础设施建设项目（债券用途调整）
财务评估报告

报告书

康华综 B（2026）A397 号



重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年七月



重庆市政府专项债券

重庆市璧山区新能源产业园区配套 基础设施建设项目（债券用途调整）

财务评估报告

康华综 B（2026）A397 号

重庆市璧山区财政局：

我们接受委托，对重庆市政府专项债券——重庆市璧山区新能源产业园区配套基础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。重庆市璧山区财政局、重庆两山建设投资集团有限公司对项目可偿债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，本次评估的重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目，预期项目可偿债收益均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

（一）项目依据及可偿债收益来源情况如下：



项目名称	项目依据	投资总额 (万元)	可偿债收益来源
重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目	《重庆市璧山区发展和改革委员会关于审批重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》(璧发改〔2020〕73号)、《重庆市璧山区规划和自然资源局关于璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目规划选址及用地预审意见的复函》(璧规资函〔2020〕59号)	397,045.77	一是运营收益,即大兴片区经济适用房销售收入、商业出租收入、物业管理费收入、车库出租收入、充电桩运营收入等;二是项目土地出让收益

(二) 项目运营收益数据来源于重庆国际投资咨询集团有限公司编制的《重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目可行性研究报告》,并根据谨慎性等原则对其收益进行了修正,按照修正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。

(三) 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(楼面单价)。

(四) 此次预测债券发行期间2027年以前年不考虑土地增速,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。

(五) 根据项目业主单位提供的土地情况及红线图,确定项目所在地块的可出让建筑面积。

(六) 以项目业主单位确定的土地出让计划,作为本次测算的依据。

(七) 按土地增速的100%环比增长率、95%环比增长率、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。

(八) 根据项目业主单位提供相关资料,测算项目融资本息,融资本金包括前期已发行债券、2025年本次及后期拟发行债券,前期已发行债券按实际年利率测算,本次债券利率暂按年利率2.70%测算。

(九) 在运营收益计算金额的100%、90%、80%及土地价格增速的100%、95%、90%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

“璧山高新区中小企业集聚区”因专项债券资金结余，调整 2025 年重庆市政府专项债券（十七期）1,900.00 万元至“重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目”项目使用。

调减后原项目债券需求及使用情况如下：

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	璧山高新区中小企业集聚区	54,623.41	6,760.00	6,760.00	5,660.00	1,900.00	3,760.00

调增后现项目债券需求及使用情况如下：

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	重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目	397,045.77	316,800.00	316,800.00	311,800.00	1,900.00	313,700.00

三、项目可偿债收益

根据前述方法及原则，测算项目在全额债券存续期内的可偿债收益情况如下：

金额单位：万元

项目	类别	项目可偿债收益		
		按计算金额的 100%/增速的 100%	按计算金额的 90%/增速的 95%	按计算金额的 80%/增速的 90%
重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目	运营收入	495,934.56	446,341.10	396,747.65
	运营成本	65,260.26	58,734.23	52,208.21
	相关税费	11,120.15	10,008.14	8,896.12
	运营收益	419,554.15	377,598.73	335,643.32
	土地出让收入	340,868.47	330,298.86	315,071.21
	土地出让成本			
	土地出让净收益	340,868.47	330,298.86	315,071.21
	项目可偿债收益合计	760,422.62	707,897.59	650,714.53

四、测算融资本息

重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目计划发行专项债券 316,800.00



万元，其中 2020 年重庆市政府专项债券（七期）已发行 34,000.00 万元，年利率为 4.07%；2021 年重庆市政府专项债券（七期）已发行 30,000.00 万元，年利率为 3.69%；2022 年重庆市政府专项债券（四期）已发行 30,000.00 万元，年利率为 3.43%，2022 年重庆市政府专项债券（十九期）已发行债券融资 20,000.00 万元，年利率为 3.42%；2022 年重庆市政府专项债券（二十五期）已发行债券融资 26,000.00 万元，年利率为 3.42%；2022 年重庆市政府专项债券（三十七期）已发行债券融资 20,000.00 万元，年利率为 3.31%；2024 年重庆市政府专项债券（四期）已发行债券融资 74,000.00 万元，年利率为 2.74%；2024 年重庆市政府专项债券（十四期）已发行债券融资 22,800.00 万元，年利率为 2.40%；2025 年重庆市政府专项债券（十七期）已发行债券融资 24,400.00 万元，年利率为 2.06%；2025 年重庆市政府专项债券（三十八期）已发行债券融资 15,600.00 万元，年利率为 2.37%；2026 年重庆市政府专项债券（五期）已发行债券融资 15,600.00 万元，年利率为 2.49%；本年发行中及后续拟发行债券融资 3,100.00 万元，年利率为 2.70%；本次由“璧山高新区中小企业集聚区”调整 2025 年重庆市政府专项债券（十七期）1,900.00 万元至本项目使用，实际利率为 2.06%。上述发行债券期限均为 30 年期，每半年支付一次利息，第 30 年期期末偿还本金。

还本付息情况如下：

还本付息情况表（单位：万元）

年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息总额	应付本息总额
2020 年		34,000.00		34,000.00		
2021 年	34,000.00	30,000.00		64,000.00	1,383.80	1,383.80
2022 年	64,000.00	96,000.00		160,000.00	3,861.80	3,861.80
2023 年	160,000.00			160,000.00	5,755.00	5,755.00
2024 年	160,000.00	96,800.00		256,800.00	6,768.80	6,768.80
2025 年	256,800.00	41,900.00		298,700.00	8,329.80	8,329.80
2026 年	298,700.00	18,100.00		316,800.00	9,428.05	9,428.05
2027 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2028 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2029 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2030 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50



年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息总额	应付本息总额
2031 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2032 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2033 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2034 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2035 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2036 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2037 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2038 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2039 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2040 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2041 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2042 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2043 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2044 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2045 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2046 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2047 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2048 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2049 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2050 年	316,800.00		34,000.00	282,800.00	9,698.50	43,698.50
2051 年	282,800.00		30,000.00	252,800.00	8,314.70	38,314.70
2052 年	252,800.00		96,000.00	156,800.00	5,836.70	101,836.70
2053 年	156,800.00			156,800.00	3,943.50	3,943.50
2054 年	156,800.00		96,800.00	60,000.00	2,929.70	99,729.70
2055 年	60,000.00		41,900.00	18,100.00	1,368.70	43,268.70
2056 年	18,100.00		18,100.00		270.45	18,370.45
合计		316,800.00	316,800.00		290,955.00	607,755.00

综上所述，融资本金 316,800.00 加上融资利息 290,955.00 万元后，融资本息合计 607,755.00 万元。



五、测算项目收益覆盖融资本息倍数

以项目运营收益计算金额的 100%、90%、80%及土地价格增速的 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		
			按计算金额的 100%/增速的 100%	按计算金额的 90%/增速的 95%	按计算金额的 80%/增速的 90%
重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目	316,800.00	607,755.00	1.25	1.16	1.07

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，在业主单位提供的相关资料、对项目可偿债收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目，在运营收益计算金额的 100%、90%、80%及土地价格增速的 100%、95%、90%情况下，项目合计可偿债收益对全部融资本息覆盖倍数为 1.25、1.16、1.07。

六、其他事项说明

（一）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。

（二）由于本次债券存续期间涉及未来 30 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。项目运营收益主要参考了《可行性研究报告》相关数据，并根据谨慎性原则对收益测算依据进行了调整，如调低了出租率、调低了商业出租价格、调低了车位服务费收入、根据收入增长情况对成本增长情况进行了调整等。

（五）本次评估在本项目前次评估报告的基础上，一是对本次及后续拟发行债券融资利率进行了调整；二是根据业主土地出让计划变更，对拟出让土地进行了调整。

（六）若重庆市璧山区新能源产业园区配套基础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。

（七）报告使用限制：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。

（八）本次债券用途调整报告不涉及项目建设内容变更。

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



中国注册会计师：
(签名并盖章)



中国注册会计师：
(签名并盖章)



中国 * 重庆

二〇二六年七月二十八日



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）

二〇二六年七月



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）土地出让计划能按预测顺利执行。

（五）此次预测债券发行期间 2027 年以前年不考虑土地增速，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）可出让净面积、毛地面积、容积率参照《项目情况》确定，不考虑日后储备土地建设规划等信息在实际出让前可能发生的变化。

（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）、《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。本次测算基于谨慎性原则，对土地出让收益按不低于



80%的敏感性分析测算。

(十) 融资本息按现有计划发行债券（包括以前年度已发行、本次发行及计划以后年度发行额）及利率（已发行按实际利率，计划发行债券以 2.70% 测算，不考虑日后可能改变融资计划产生的影响）。

(十一) 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。

(十二) 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：重庆两山建设投资集团有限公司；

统一社会信用代码：915002275520327643；

住所：重庆市璧山区璧泉街道双星大道 50 号 7 幢 5-1；

公司类型：有限责任公司（国有独资）；

法定代表人：朱奕桦；

注册资本：陆亿捌仟伍佰万元整；

经营范围：

许可项目：房地产开发经营，保税仓库经营，海关监管货物仓储服务（不含危险化学品），报关业务（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：授权的土地整治；从事投资业务（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）；基础设施建设；公共设施建设；授权的国有资产经营管理；房地产开发（凭相关资质证书执业）；销售：建材、花卉苗木；水资源开发、农田灌溉、水利投资与管理；生活污水、工业废水环境污染治理、生活垃圾、工业固体废物环境污染治理，住房租赁，非居住房地产租赁（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

重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目的项目依据为《重庆市璧山区发展和改革委员会关于审批重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目可行



性研究报告的批复》（璧发改〔2020〕73号）、《重庆市璧山区规划和自然资源局关于璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目规划选址及用地预审意见的复函》（璧规资函〔2020〕59号）。

根据《重庆市璧山区发展和改革委员会关于审批重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（璧发改〔2020〕73号），本项目建设规模及内容为：大兴经济适用房占地 199216 平方米，总建筑面积 792064 平方米；横二路西延段，道路全长 2.4 公里；横三路西延段，道路全长 2.4 公里；纵二路，道路全长 1.9 公里；纵三路，道路全长 1.8 公里；其他道路建设，道路长 8.3 公里；以及配套绿化、管网等基础设施建设。

（三）项目投资计划

根据《重庆市璧山区发展和改革委员会关于审批重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（璧发改〔2020〕73号），重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目投资总额约 397,045.77 万元。

资金来源为：发行债券 316,800.00 万元，其他资金来源 80,245.77 万元。

（四）项目可偿债收益来源

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《重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目可行性研究报告》（以下简称《新能源可行性研究报告》），重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目可偿债收益来源之一为大兴片区经济适用房销售收入、商业出租收入、物业管理费收入、车库出租收入、充电桩运营收入等，该收益可用于覆盖本次及后期拟发行债券本息。

2、项目地块的出让净收益：本项目可偿债收益来源之二为项目地块的出让净收益，即位于项目片区土地（其中住宅用地 3 宗、商住/商业用地 6 宗、工业用地 4 宗）的出让收入，该收益可用于覆盖本次及后期拟发行债券本息。

三、项目收益对融资本息覆盖倍数情况

（一）项目运营收益

1、运营收入

根据《新能源可行性研究报告》，重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目建设期为 2020 年 4 月至 2026 年 10 月，2026 年 11 月开始运营，运营收入主要为



大兴片区经济适用房销售收入、商业出租收入、物业管理费收入、车库出租收入、充电桩运营收入等。基于谨慎性原则，本次测算的起始时间定为 2026 年 11 月。

参考《新能源可行性研究报告》，并对其收入测算依据进行调整：

(1) 大兴片区经济适用房销售收入

根据《新能源可行性研究报告》中的《主要技术经济指标表》，本项目可建设经济适用房 537,763 平方米；根据重庆两山建设投资有限公司（以下简称“两山公司”）提供的《关于重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目的情況说明》（以下简称《情况说明》），本项目经济适用房的出让计划如下：

单位：万平方米

出让时间	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
出让面积	107,553.00	107,553.00	107,553.00	107,553.00	107,551.00

本项目经济适用房销售单价参考青杠经适房销售及补贴情况，预计为 5,000.00 元/平方米，计算期内不考虑增长。

(2) 商业出租收入

本项目可建设商业建筑 29,500.00 平方米，预计出租单价为 438.00 元/平方米/年，单价每五年增长 5%，运营期第一年（即 2026 年出租率为 30%）、运营期第二年出租率为 50%、运营期第三年出租率为 70%、运营期第四年及以后出租率为 90%。

(3) 物业管理费收入

住房、商铺、车位的管理费分别拟定为 12 元/年/㎡、36 元/年/㎡，720 元/年/个，价格每五年增长 5%，物业管理费收取面积根据已销售经济适用房情况及商业出租情况计算。

(4) 车库出租收入

项目建成后，可提供 6,285 个室内地下停车位，预计出租价格为 3,240.00 元/个/年，价格每五年增长 5%，运营期第一年（即 2026 年出租率为 30%）、运营期第二年出租率为 50%、运营期第三年出租率为 70%、运营期第四年及以后出租率为 90%。

(5) 项目地下停车位配套 10%的充电桩即 600 个充电桩，充电桩功率为 120KW，预计充电桩运营服务费 0.40 元/KW·h，价格每五年增长 5%，每日使用 5 小时，运营期第一年（即 2026 年出租率为 30%）、运营期第二年出租率为 35%、运营期第三年出租率为 40%、运营期第四年及以后出租率为 45%、运营期第五年及以后出租率为 50%。

上述项目运营收入合计 495,934.56 万元。



金额单位：万元

序号	项目	合计	2026 年至 2030 年	2031 年至 2040 年	2041 年至 2056 年
1	大兴片区经济适用房销售收入	268,881.50	268,881.50		
2	商业出租收入	39,211.36	3,940.91	12,501.05	22,769.40
3	物业管理费收入	38,357.53	3,532.64	12,343.15	22,481.74
4	车库出租收入	61,796.81	6,210.85	19,701.60	35,884.36
5	充电桩运营收入	87,687.36	9,072.00	27,864.00	50,751.36
合计		495,934.56	291,637.90	72,409.80	131,886.86

2、项目运营成本

项目运营成本包括外购原材料及燃料动力费、工资及福利费、修理费、销售费用、管理费用等。

(1) 外购原材料费及燃料动力费

指拟建项目直接原材料有办公用品、工器具等费用，估算外购原材料费及燃料动力费 148 万元/年，并考虑每五年增长 5%。债券存续期内外购原材料费及燃料动力费合计 5,105.51 万元。

(2) 工资及福利费

项目定员 100 人，其中普通职工 80 人，管理人员 20 人，人均年工资分别按 48,000.00 元/年和 84,000.00 元/年计（含五险一金），福利费按工资的 14% 计算，并考虑每五年增长 10%。债券存续期内工资及福利费合计 24,747.49 万元。

(3) 修理费

年修理费金额按项目总投资工程费用及工程建设其他费用（不含经济适用房建设及土地成本）的 0.5% 计算，并考虑每五年增长 5%；充电桩每 10 年更新一次，按 2.50 万元/台计算。债券存续期内修理费合计 25,488.46 万元。

(4) 销售费用

项目销售费用按营业收入的 1% 计提。债券存续期内修理费用合计 4,959.40 万元。

(5) 管理费用

项目管理费用按营业收入的 1% 计提。债券存续期内管理费用合计 4,959.40 万元。

上述项目运营成本合计 65,260.26 万元。

金额单位：万元

序号	项目	合计	2026 年至 2030 年	2031 年至 2040 年	2041 年至 2056 年
----	----	----	----------------	----------------	----------------



1	原材料及燃料动力费	5,105.51	616.67	1,591.00	2,897.84
2	工资及福利费	24,747.49	2,622.00	7,268.20	14,857.29
3	修理费	25,488.46	2,535.08	8,040.50	14,912.88
4	销售费用	4,959.40	2,916.38	724.10	1,318.92
5	管理费用	4,959.40	2,916.38	724.10	1,318.92
合计		65,260.26	11,606.51	18,347.90	35,305.85

3、相关税费

本项目经济适用房销售、商业出租收入及车库出租收入增值税税率为9%，物业管理费收入增值税税率为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%，房产税税率为租金收入的12%；抵扣的进项税金额暂考虑按建筑安装工程费税率9%，工程建设其他费税率6%，外购原材料费及燃料动力费、修理费税率13%计取；所得税税率为25%。

债券存续期间，各项税费共计11,120.15万元。

4、运营收益

以上述运营收入、运营成本及相关税费计算成本的100%、90%、80%，测算出项目在全寿命周期内的运营收益。

金额单位：万元

项目	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%
重庆市璧山区 新能源产业园区 配套基础设施建 设项目	运营收入	495,934.56	446,341.10	396,747.65
	经营成本	65,260.26	58,734.23	52,208.21
	相关税费	11,120.15	10,008.14	8,896.12
	运营收益	419,554.15	377,598.73	335,643.32

5、项目所在片区地块出让收益

重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目拟出让地块共13宗，其中住宅用地3宗、商住用地6宗、工业用地4宗，其出让收入可用于偿还债券本息。地块面积、用途及出让计划如下表：

地块编号	用地性质	地块面积 (亩)	容积率	建筑面积(万平 方米)	出让年限
BS18-1J-330	居住用地	40.66	1.50	4.07	2033年
BS25-2J-148	商业用地	38.40	2.40	6.14	2035年
BS18-1J-324	居住用地	98.31	2.00	13.11	2053年



地块编号	用地性质	地块面积 (亩)	容积率	建筑面积(万平方米)	出让年限
BS25-2J-150	商业用地	37.65	1.80	4.52	2035 年
BS22-9J-004	居住用地	106.92	1.20	8.55	2052 年
BS23-2G-004	工业用地	290.68		19.38	2033 年
BS24-9G-066	工业用地	91.72		6.11	2033 年
BS24-2G-067	工业用地	65.26		4.35	2033 年
BS22-1G-214	工业用地	146.21		9.75	2033 年
BS25-2J-151	商业用地	32.70	1.80	3.92	2035 年
BS25-2J-152	商业用地	34.00	1.80	4.08	2035 年
BS18-1J-302	商住用地	63.35	2.00	8.45	2052 年
BS18-1J-304	商住用地	41.36	1.50	4.14	2033 年
合计		1,087.22		96.57	

(1) 土地前期类似地块土地出让价格及修正情况

近三年项目地块周边类似地块有 3 宗，均为住宅用地，其具体成交情况如下：

序号	地块位置	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面地价 (元/ 平方米)	出让日期	用途
1	璧山区璧城街道黄葛社区	887.98	196.00	2,207.26	2022-11-7	城镇住宅-普通商品住房用地
2	璧城街道双龙社区、新堰社区	236,377.07	80,786.00	3,417.67	2023-3-11	城镇住宅-普通商品住房用地
3	大兴镇符家村	223,564.82	61,100.00	2,732.99	2022-11-8	城镇住宅-普通商品住房用地

(2) 项目土地出让价格（楼面地价）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，测算土地出让区域 2026 年居住用地出让价格为 2,785.97 元/平方米，商住/商业用地出让价格按照居住用地的 85%即 2,368.07 元/平方米测算，工业用地出让价格按照居住用地的 45%即 1,253.69 元/平方米（约 83.58 万/亩）测算。具体如下：

序号	地块	修正后价格 (元/平方米)	计算单价 权重	预测居住用地 综合价格 (元/平方米)	预测商住用地综 合价格 (元/平方米)	预测工业用地 综合价格 (元/平方米)
1	璧山区璧城街道黄葛社区	2,207.26	1/3	2,785.97	2,368.07	1,253.69
2	璧城街道双龙社区、新堰社区	3,417.67	1/3			
3	大兴镇符家村	2,732.99	1/3			
合计			1.00			

(3) 以设定土地出让价格增速的 100%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。

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，故各出让年度楼面地价及对应土地出让收入情况如下：

土地类别	年份	出让面积（万平方米）	土地出让单价（元/平方米）	土地出让收入（万元）	土地出让收入*80%（万元）
居住用地	2033 年	4.07	4,179.90	17,012.19	13,609.75
居住用地	2052 年	8.55	8,960.94	76,616.04	61,292.83
居住用地	2053 年	13.11	9,229.77	121,002.28	96,801.82
商住/商业用地	2033 年	4.14	3,552.91	14,709.05	11,767.24
商住/商业用地	2035 年	18.66	3,992.04	74,491.47	59,593.18
商住/商业用地	2052 年	8.45	7,616.77	64,361.71	51,489.37
工业用地	2033 年	39.59	1,462.31	57,892.85	46,314.28
合计		96.57		426,085.59	340,868.47

（4）以设定土地出让价格增速的 95%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。各出让年度楼面地价及对应土地出让收入情况如下：

土地类别	年份	出让面积（万平方米）	土地出让单价（元/平方米）	土地出让收入（万元）	土地出让收入*80%（万元）
居住用地	2033 年	4.07	4,098.62	16,681.38	13,345.10
居住用地	2052 年	8.55	8,464.75	72,373.61	57,898.89
居住用地	2053 年	13.11	8,706.00	114,135.66	91,308.53
商住/商业用地	2033 年	4.14	3,483.82	14,423.01	11,538.41
商住/商业用地	2035 年	18.66	3,892.30	72,630.32	58,104.26
商住/商业用地	2052 年	8.45	7,195.02	60,797.92	48,638.34
工业用地	2033 年	39.59	1,561.80	61,831.66	49,465.33



土地类别	年份	出让面积(万平方米)	土地出让单价(元/平方米)	土地出让收入(万元)	土地出让收入*80%(万元)
合计		96.57		412,873.56	330,298.86

(5) 以设定土地出让价格增速的 90%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。各出让年度楼面地价及土地出让收入情况如下：

土地类别	年份	出让面积(万平方米)	土地出让单价(元/平方米)	土地出让收入(万元)	土地出让收入*80%(万元)
居住用地	2033 年	4.07	4,018.66	16,355.95	13,084.76
居住用地	2052 年	8.55	7,994.89	68,356.31	54,685.05
居住用地	2053 年	13.11	8,210.75	107,642.93	86,114.34
商住/商业用地	2033 年	4.14	3,415.87	14,141.70	11,313.36
商住/商业用地	2035 年	18.66	3,794.75	70,810.04	56,648.03
商住/商业用地	2052 年	8.45	6,795.67	57,423.41	45,938.73
工业用地	2033 年	39.59	1,493.02	59,108.66	47,286.94
合计		96.57		393,839.00	315,071.21

(6) 土地整治成本

根据重庆两山建设投资有限公司提供的《情况说明》，本项目地块已达到可出让状态，预计后期发生的土地征收整治成本为 0。

(7) 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%，测算土地出让净收益。

金额单位：万元

项目名称	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	340,868.47	330,298.86	315,071.21
土地出让成本			
土地出让净收益	340,868.47	330,298.86	315,071.21

6、项目合计净收益（项目可偿债收益）

以《新能源可行性研究报告》为基础，并进行了必要的调整（如考虑了建设期进项税对项目运营收益的影响等），本次及后期拟发行债券存续期内项目收益，在项目运营收益计算金额的 100%、90%、80%及土地价格增速的 100%、95%、90%情况下，测算出项目可偿债收益合计。



金额单位：万元

收益来源	项目合计净收益		
	按计算金额的 100%/增速的 100%	按计算金额的 90%/增速的 95%	按计算金额的 80%/增速的 90%
运营收益	419,554.15	377,598.73	335,643.32
土地出让收益	340,868.47	330,298.86	315,071.21
合计	760,422.62	707,897.59	650,714.53

（二）项目融资本息情况

重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目资金来源合计 397,045.77 万元，计划发行债券 316,800.00 万元，其他资金来源 80,245.77 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
重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目	397,045.77	80,245.77	316,800.00

重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目计划发行专项债券 316,800.00 万元，其中 2020 年重庆市政府专项债券（七期）已发行 34,000.00 万元，年利率为 4.07%；2021 年重庆市政府专项债券（七期）已发行 30,000.00 万元，年利率为 3.69%；2022 年重庆市政府专项债券（四期）已发行 30,000.00 万元，年利率为 3.43%，2022 年重庆市政府专项债券（十九期）已发行债券融资 20,000.00 万元，年利率为 3.42%；2022 年重庆市政府专项债券（二十五期）已发行债券融资 26,000.00 万元，年利率为 3.42%；2022 年重庆市政府专项债券（三十七期）已发行债券融资 20,000.00 万元，年利率为 3.31%；2024 年重庆市政府专项债券（四期）已发行债券融资 74,000.00 万元，年利率为 2.74%；2024 年重庆市政府专项债券（十四期）已发行债券融资 22,800.00 万元，年利率为 2.40%；2025 年重庆市政府专项债券（十七期）已发行债券融资 24,400.00 万元，年利率为 2.06%；2025 年重庆市政府专项债券（三十八期）已发行债券融资 15,600.00 万元，年利率为 2.37%；2026 年重庆市政府专项债券（五期）已发行债券融资 15,600.00 万元，年利率为 2.49%；本年发行中及后续拟发行债券融资 3,100.00 万元，年利率为 2.70%；本次由“璧山高新区中小企业集聚区”调整 2025 年重庆市政府专项债券（十七期）1,900.00 万元至本项目使用，实际利率为 2.06%。上述发行债券期限均为 30 年期，每半年支付一次利息，第 30 年期期末偿还本金。

还本付息情况如下：



还本付息情况表（单位：万元）

年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息总额	应付本息总额
2020 年		34,000.00		34,000.00		
2021 年	34,000.00	30,000.00		64,000.00	1,383.80	1,383.80
2022 年	64,000.00	96,000.00		160,000.00	3,861.80	3,861.80
2023 年	160,000.00			160,000.00	5,755.00	5,755.00
2024 年	160,000.00	96,800.00		256,800.00	6,768.80	6,768.80
2025 年	256,800.00	41,900.00		298,700.00	8,329.80	8,329.80
2026 年	298,700.00	18,100.00		316,800.00	9,428.05	9,428.05
2027 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2028 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2029 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2030 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2031 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2032 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2033 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2034 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2035 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2036 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2037 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2038 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2039 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2040 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2041 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2042 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2043 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2044 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2045 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2046 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2047 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2048 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2049 年	316,800.00			316,800.00	9,698.50	9,698.50
2050 年	316,800.00		34,000.00	282,800.00	9,698.50	43,698.50



年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息总额	应付本息总额
2051 年	282,800.00		30,000.00	252,800.00	8,314.70	38,314.70
2052 年	252,800.00		96,000.00	156,800.00	5,836.70	101,836.70
2053 年	156,800.00			156,800.00	3,943.50	3,943.50
2054 年	156,800.00		96,800.00	60,000.00	2,929.70	99,729.70
2055 年	60,000.00		41,900.00	18,100.00	1,368.70	43,268.70
2056 年	18,100.00		18,100.00		270.45	18,370.45
合计		316,800.00	316,800.00		290,955.00	607,755.00

综上所述，融资本金 316,800.00 加上融资利息 290,955.00 万元后，融资本息合计 607,755.00 万元。

（三）项目收益对融资本息覆盖倍数测算

以项目运营收益计算金额的 100%、90%、80%及土地价格增速的 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		
			按计算金额的 100%/增速的 100%	按计算金额的 90%/增速的 95%	按计算金额的 80%/增速的 90%
重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目	316,800.00	607,755.00	1.25	1.16	1.07



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、信用信息。

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

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；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）

出资额 肆仟叁佰陆拾肆万元整

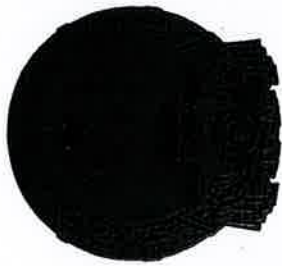
成立日期 2020年09月09日

主要经营场所 重庆市渝中区中山三路168号22层1.2.3区

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



姓名 吴红艳
Full name 女
Sex 1995-05-09
Date of birth 重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit 普通合伙
Working unit 511023199505095321
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.

证书编号: 500300020083
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: 2023 年 4 月 7 日
Date of Issuance /y /m /d



吴红艳 500300020083



姓名 瞿重磊
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973-05-09
Date of birth
工作单位 重庆康华会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 510211197305091217
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.

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)



Chongqing Kanghua Certified Public Accountants
重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：重庆市两江新区财富大道一号
重庆财富金融中心 39 层，38 层，37 层
邮编：401121
电话：023-63870921 63851614
传真：023-63870920 63625914
网址：<http://www.kh-cpas.com.cn>
电子邮件：cqaudit@public.cta.cq.cn

ADD: Add: Fortune Financial Center No.1 Caifu
Ave., Liangjiang New District, Chongqing, China.
Post Code: 401121
TEL:023-63870921 63851614
FAX:023-63870920 63625914
Web Site:<http://www.kh-cpas.com.cn>
E-Mail:cqaudit@public.cta.cq.cn