



重庆市政府专项债券 西部（重庆）科学城江津园区 A 区 基础设施综合提升项目 财务评估报告

康华综 B（2026）A592 号

重庆市双福建设开发有限公司：

我们接受委托，对重庆市政府专项债券——西部（重庆）科学城江津园区 A 区基础设施综合提升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。重庆市双福建设开发有限公司、重庆市江津区财政局、重庆市江津区发展和改革委员会对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，本次评估的江西部（重庆）科学城江津园区 A 区基础设施综合提升项目，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

1、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
西部（重庆）科学城江津园区 A 区基础设施综合提升项目	重庆市江津区发展和改革委员会《关于西部（重庆）科学城江津园区 A 区基础设施综合提升项目可行性研究报告的批复》（津发改审〔2021〕348 号）	184,222.00	停车费收入、农贸市场租金、老年公寓租金、体育中心收入、土地出让收入



资金来源为：发行债券 89,000.00 万元，其他资金来源 95,222.00 万元。

2、项目运营收益基础数据来源于中元国际投资咨询中心有限公司编制的《西部（重庆）科学城江津园区 A 区基础设施综合提升项目可行性研究报告》（以下简称“《可行性研究报告》”）及《重庆市政府专项债券——西部（重庆）科学城江津园区 A 区基础设施综合提升项目项目情况》（以下简称“《项目情况》”），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。

3、融资本息按现有计划发行债券（包括本期发行及计划以后年度发行额）及利率（本年计划发行债券按 2.17%）测算，不考虑日后可能改变融资计划产生的影响。已发行债券本息按实际发行金额及利率测算。

4、在运营收入、成本按照原计算金额的 100%、90%、80% 情况下，分别测算项目收益对融资总额本息覆盖倍数。

二、项目可偿债收益

根据前述方法及原则，测算项目在全息债券存续期内的可偿债收益情况如下：

金额单位：万元

项目	名称	运营收益		
		按计算金额的 100%	按计算金额的 90%	按计算金额的 80%
西部（重庆）科学城江津园区 A 区基础设施综合提升项目	运营收入	34,106.32	30,695.69	27,285.06
	经营成本	6,370.82	5,733.74	5,096.66
	相关税费	3,432.73	3,089.46	2,746.18
	运营收益	24,302.77	21,872.49	19,442.22
	土地运营收益	184,334.66	183,730.61	183,128.66
	运营收益	208,637.43	205,603.10	202,570.88

三、测算融资本息

西部（重庆）科学城江津园区 A 区基础设施综合提升项目拟总发行债券 89,000.00 万元，其中本项目 2022 年 6 月已发行 20,100 万元（债券期限 15 年，债券利率 3.25%）、2023



年1月已发行7,000万元（债券期限15年，债券利率3.21%）、2023年9月已发行5,000万元（债券期限7年，债券利率2.79%），2024年2月已发33,600万元（债券期限10年，债券利率2.53%），2024年9月已发行800万元（债券期限10年，债券利率2.12%）。本年拟发行债券4,000.00万元，期限10年，发行利率暂定2.17%；2027年拟发行债券18,500.00万元，期限10年，发行利率暂定2.17%；每半年期期末支付一次利息，第10年期期末偿还本金。各年度还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还本 金	期末本金 余额	融资利率	当年偿还利 息	当年还本付息 金额
2022年度		20,100.00		20,100.00	3.25%、3.21%	326.63	326.63
2023年度	20,100.00	12,000.00		32,100.00	3.25%、3.21%、2.79%	765.60	765.60
2024年度	32,100.00	34,400.00		66,500.00	3.25%、3.21%、2.79%、 2.53%、2.12%	1,442.49	1,442.49
2025年度	66,500.00	-		66,500.00	3.25%、3.21%、2.79%、 2.53%、2.12%	1,884.49	1,884.49
2026年度	66,500.00	4,000.00		70,500.00	3.25%、3.21%、2.79%、 2.53%、2.12%、2.17%	1,884.49	1,884.49
2027年度	70,500.00	18,500.00		89,000.00	3.25%、3.21%、2.79%、 2.53%、2.12%、2.17%	1,971.29	1,971.29
2028年度 -2035年	89,000.00	-	39,400.00	49,600.00	3.25%、3.21%、2.79%、 2.53%、2.12%、2.17%	16,992.34	56,392.34
2036年度	49,600.00		4,000.00	45,600.00	3.25%、3.21%、2.17%	1,366.20	5,366.20
2037年度	45,600.00		38,600.00	7,000.00	3.25%、3.21%、2.17%	952.78	39,552.78
2038年度	7,000.00		7,000.00	-	3.21%	112.35	7,112.35
合计		89,000.00	89,000.00	-		27,698.65	116,698.65

债券融资本金89,000.00万元加上融资利息27,698.65万元后，融资本息合计116,698.65万元。

四、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%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	债务融资本息总额	项目收益对融资本息覆盖倍数			备注
			按计算金额的100%	按计算金额的90%	按计算金额的80%	
西部（重庆）科学城江津园区A区基础设施综合提升项目	89,000.00	116,698.65	1.79	1.76	1.74	

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，本次评估的西部（重庆）科学城江津园区A区基础设施综合提升项目，在项目运营收益计算金额的100%、90%、80%情况下，项目可偿债收益对全部融资本息覆盖倍数为1.79、1.76、1.74。项目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

（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）由于债券存续期间涉及未来12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、《可行性研究报告》及《项目情况》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。项目运营收益主要依据了《可行性研究报告》及《项目情况》相关数据。

（五）若西部（重庆）科学城江津园区A区基础设施综合提升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。

（六）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，此页为康华综B（2026）A592号报告的签章页)

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 周兴辉
(签名并盖章) 500300023661

中国注册会计师：
(签名并盖章)



中国*重庆

二〇二六年九月九日



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）

二〇二六年九月



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) 项目单位提供的项目总投资（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) 项目运营模式及运营收入可以如期顺利执行，项目运营收入扣除付现成本（不考虑投入的折旧等非付现支出）后的项目运营收益作为发行债券对应的专项收入，可用于偿还融资本金，未考虑其他资金来源可能对预测运营收益的影响。

(七) 融资本息按现有计划发行债券（包括本期发行及计划以后年度发行额）及利率（本年计划发行债券按 2.17%）测算，不考虑日后可能改变融资计划产生的影响。

(八) 项目收益对融资本金覆盖倍数为项目净收益除以本次融资及计划后期融资本金，当覆盖倍数大于 1.00，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，实现项目净收益和融资自求平衡。

(九) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

二、融资本息覆盖倍数情况

(一) 项目基本情况

1、项目实施主体

单位名称：重庆市双福建设开发有限公司；



住所：重庆市江津区双福街道南北大道北段 476 号；

机构性质：有限责任公司（国有控股）；

负责人：方亮。

2、项目概况

西部（重庆）科学城江津园区 A 区基础设施综合提升项目依据为重庆市江津区发展和改革委员会关于西部（重庆）科学城江津园区 A 区基础设施综合提升项目可行性研究报告的批复（津发改审〔2021〕348 号）。

项目总投资约 184,222.00 万元，其中工程费用 153,146.00 万元，工程建设其他费用 14,423.00 万元，基本预备费及建设期利息 16,653.00 万元。

项目主要建设内容及规模：该项目建设规模及内容主要包含建设西部（重庆）科学城江津园区 A 区基础设施类和公共服务类，其中基础设施类主要为建设市政道路共 21.63 公里及福云路（芸峰·时代峰汇段）新建市政雨水管网 1.8 公里。公共服务类主要建设规模为建设建筑面积为 40081.67^{IV}的体育中心 1 处；建设建筑面积分别为 20397.48^{IV}、16100^{IV}、19000^{IV}农贸市场 3 处；建设用地面积约 9730^{IV}的商业及立体停车综合楼 1 处。

项目建设期：2022 年至 2027 年，2028 年投入使用。

3、项目投资计划

西部（重庆）科学城江津园区 A 区基础设施综合提升项目投资总额 184,222.00 万元。资金来源为：发行债券 89,000.00 万元，其他资金来源 95,222.00 万元。

4、项目收益来源

根据中元国际投资咨询中心有限公司编制的《西部（重庆）科学城江津园区 A 区基础设施综合提升项目可行性研究报告》，本项目收益来源为项目运营收益，即停车费收入、农贸市场租金、老年公寓租金、体育中心收入、土地出让收入，该收益可用于覆盖发行债券本息。

（二）项目收益

1、运营收入

根据《可行性研究报告》，项目运营收入主要为停车费收入、农贸市场租金收入、老年公寓租金收入、体育中心收入、土地出让收入。



(1) 停车费收入

根据规划,本项目共包含停车位 1040 个(体育中心 340 个,农贸市场停车位共 240 个,双凤路商业停车位共 460 个)。根据重庆市《建设项目配建停车位标准细则(2012 年)》和《重庆市江津区发展和改革委员会关于公共停车服务收费有关问题的通知》,路内停车一般管理区域收费标准当日单次停车最高收费标准不超过 12 元,月租金按 350 元/个,单价每三年按 2%增长测算,正常年份预计停车率为 70%。

债券存续期内,停车位收入共计 3,474.90 万元。

(2) 农贸市场租金收入

项目建设享堂、恒碧、怡云、双凤路共 4 个农贸市场,总建筑面积 67352 平方米。根据项目所在片区农贸市场的市场情况,市场租金均价为 33 元/平方米·月,项目农贸市场租金按 30 元/平方米·月测算,单价每三年按 3%增长测算,正常年份出租率平均为 85%。

债券存续期内,农贸市场租金收入共计 23,806.26 万元。

(3) 老年公寓租金收入

项目建设的享堂农贸市场配套建设老年公寓 4499 平方米,根据项目所在片区农贸市场的市场情况,项目测算老年公寓租金水平 25 元/平方米·月,单价每三年按 3%增长测算,正常年份出租率平均为 85%。

债券存续期内,老年公寓租金收入共计 1,325.16 万元。

(4) 体育中心收入

项目建设一个体育中心作为区域体育服务设施,总建筑面积为 40081.67 平方米。双福体育中心平时对群众开放,同时承办市级全运会及区县级体育赛事。参照其他省运会级别的多项目赛事和国家级体育活动赛事的采购资料,单个场馆运营保障服务费范围为 100.00 万元/场至 244.00 万元/场,本次场地服务费按 200.00 万元/场进行测算,正常年份一年举办 2 场大型体育赛事。体育中心平时场内运动设施将向群众开放,参照涪陵体育场(总建筑面积 42000 平方米)企业化运营,包含体育赛事承接年营收最高达约 500 万元,对外开放场地使用费按 100.00 万元/年测算。

债券存续期内,体育中心收入共计 5,500.00 万元。

上述(1)-(4)项运营收入债券存续期内合计为 34,106.32 万元。



各类收入情况详见下表:

金额单位: 万元

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年-2038 年	合计
1	停车位收入	305.76	305.76	2,863.38	3,474.90
2	农贸市场出租	2,060.97	2,060.97	19,684.32	23,806.26
3	老年公寓出租	114.72	114.72	1,095.72	1,325.16
4	体育中心场地收入	500.00	500.00	4,500.00	5,500.00
	运营收入合计	2,981.45	2,981.45	28,143.42	34,106.32

2、运营成本

根据《可行性研究报告》，项目运营成本主要为燃料动力费、设施修理维护费、城市道路养护管理费、管理费、工资及福利费、招商费。

(1) 燃料动力费

本项目燃料动力费按每年综合收入的 5% 计。债券存续期内，燃料动力费合计 1,705.32 万元。

(2) 设施修理维护费

本项目修理维护费按每年综合收入的 3% 计。债券存续期内，修理维护费合计为 1,023.20 万元。

(3) 城市道路养护管理费

参照《公路养护技术规范》(JTGH10-2009) 养护规范，拟建城市道路运营成本主要包括日常保养维护、大修等费用支出。

养护费与路面结构、道路等级、交通流量及组织管理水平等有关，按照交通部《公路建设项目经济评价方法》的意见，按照下列公式进行计算：

$$C=51.97 \times e^{0.04211y} \times \theta$$

式中：C——评价基年的养护费用（元/公里）；

y——评价的年序号；

θ ——道路等级系数。

经计算得到本项目建成后年日常养护费用为 5.25 万元/公里。债券存续期内，道路养



护管理费为 57.75 万元。

(4) 管理费

本项目管理费按每年综合收入的 2% 计。债券存续期内，管理费合计为 682.15 万元。

(5) 工资及福利费

项目预计安排管理人员 20 人。按照 2025 年城镇私营单位分区域就业人员年平均工资渝西地区为 6.65 万元，按 7 万元/年·人测算，福利费按 14% 估算。运营期每 3 年工资上涨 3%。债券存续期内，员工工资及福利费合计为 1,879.20 万元。

(6) 招商费

本项目商业招商费按商业设施每年综合收入的 3% 计。债券存续期内，招商费为 1,023.20 万元。

上述 7 类运营成本在债券存续期内运营成本共计 6,370.82 万元。

各类成本情况详见下表：

金额单位：万元

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年-2038 年	合计
1	外购燃料和动力费	149.07	149.07	1,407.18	1,705.32
2	设施修理维护费	89.44	89.44	844.32	1,023.20
3	城市道路养护管理费	5.25	5.25	47.25	57.75
4	设施修理维护费	59.63	59.63	562.89	682.15
5	工资及福利费	159.60	159.60	1,560.00	1,879.20
6	招商费	89.44	89.44	844.32	1,023.20
	运营成本合计	552.43	552.43	5,265.96	6,370.82

3、相关税费

本项目应缴纳税金为增值税、城市维护建设税、教育费及地方教育附加及企业所得税。其中，停车费收入、农贸市场租金收入、老年公寓租金收入、体育中心收入增值税税率 13%，外购燃料及动力费增值税税率 13%、设施修理维护费增值税税率 6%、城市道路养护管理费增值税税率 9%；城市维护建设税 7%，教育费附加费为 3%，地方教育费附加费为 2%；房产税为房屋租赁收入的 12%；企业所得税税率为 25%，应纳税所得额按照运营收益扣减折旧、



利息后的利润总额计算，其中项目折旧费以项目总投资全部资本化、使用年限 20 年估算考虑；建设期固定资产进项税额可抵扣增值税，建安工程费按 9% 税率，固定资产其他费用按 6% 税率抵扣，建设期利息及基本预备费暂不计进项税抵扣。

项目运营相关税费在债券存续期合计为 3,432.73 万元。

各类税费情况详见下表：

金额单位：万元

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年-2038 年	合计
1	增值税	-	-	-	-
2	城市建设维护税	-	-	-	-
3	教育费附加	-	-	-	-
4	地方教育费附加	-	-	-	-
5	房产税	297.77	297.77	2,837.19	3,432.73
	税费合计	297.77	297.77	2,837.19	3,432.73

4、运营收益

在所预测运营收入、运营成本计算金额的 100%、90%、80% 情况下，测算项目各年度可用于偿还发债本息的运营收益。

金额单位：万元

项目	名称	运营收益		
		按计算金额的 100%	按计算金额的 90%	按计算金额的 80%
西部（重庆）科学城江津园区 A 区基础设施综合提升项目	运营收入	34,106.32	30,695.69	27,285.06
	经营成本	6,370.82	5,733.74	5,096.66
	相关税费	3,432.73	3,089.46	2,746.18
	运营收益	24,302.77	21,872.49	19,442.22

5、项目所在片区地块出让收益

根据重庆市双福建设开发有限公司提供的项目范围内可供出让的土地，拟出让商住用地约 750 亩，用于偿还本项目债券本息，各年土地出让计划如下：



出让年份	用地性质	土地面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	出让面积（亩）
2028 年	商业商务混合用地	-	-	-
	居住用地	94,013.80	141,020.70	141.02
2029 年	商业商务混合用地	-	-	-
	居住用地	119,787.27	179,680.91	179.68
2030 年	商业商务混合用地	-	-	-
	居住用地	104,560.52	156,840.78	156.84
2031 年	商业商务混合用地	90,127.12	225,317.80	135.19
	居住用地	-	-	-
2032 年	商业商务混合用地	-	-	-
	居住用地	92,007.13	138,010.70	138.01
	合计	500495.84	840870.89	750.74

(1) 土地收入测算

①土地前期类似地块土地出让价格及修正情况

近两年项目地块周边类似商业用地地块有 3 宗，其具体成交情况如下：

序号	地块	土地面积（m ² ）	容积率	容积率取数	建筑面积（m ² ）	中标总地价（万元）	楼面地价（元/平方米）	出让日期	土地用途	综合修正系数	修正后平均地价（元/平方米）
1	江津区滨江新城北片区 M1-02-5/01 号地块	5101.98	1.50	0.75	3826.49	975.00	2,548.03	2024-12-5	商业用地（B1B2）	1.00	2,548.03
2	双福新区 B14-2/05 号地块	17993.83	2.50	1.25	22492.29	4,190.00	1,862.86	2024-12-20	商务商业混合兼容用地（B2B1）	1.00	1,862.86
3	德感工业园 C11-02/01 号地块	20333.64	1.50	0.75	15250.23	3,050.00	1,999.97	2024-12-5	商务商业混合兼容用地（B2B1）	1.00	1,999.97

近两年项目地块周边类似居住用地地块有 3 宗，其具体成交情况如下：

序号	地块	土地面积（m ² ）	容积率	容积率取数	建筑面积（m ² ）	中标总地价（万元）	楼面地价（元/平方米）	出让日期	土地用途	综合修正系数	修正后平均地价（元/平方米）
1	江津综合保税区周边配套区 M12-03/01 号地块	187533.61	1-1.5	0.75	140650.21	39,000.00	2,772.84	2025-12-17	R2-二类居住用地	1.00	2,772.84



序号	地块	土地面积 (m ²)	容积率	容积率 取数	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面地价 (元/平方 米)	出让日期	土地用途	综合 修正 系数	修正后平均地 价(元/平方米)
2	珞璜镇碑亭片区 I7-03/02 号-01 地块	29654.51	1-2.4	1.20	35585.41	8,950.00	2,515.08	2025-12-22	R2-二类居住用地	1.00	2,515.08
3	德感工业园 C4-13 号-03 地块	50277.24	1-2.5	1.25	62846.55	18,100.00	2,880.03	2025-12-8	R21-住宅用地	1.00	2,880.03

(2) 项目土地出让价格预测

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，测算出项目在基年（2025 年）居住用地地块楼面地价为 2,724.22 元/平方米，商业用地地块楼面地价为 2,135.58 元/平方米。具体如下：

序号	地块	修正后平均地价（万元/亩、元/平方米）	计算单价权重	预测综合价格（万元/亩、元/平方米）	备注
1	珞璜工业园 A 区 A11-01/04-02 号地块	47.37	0.34	41.77	工业
2	重庆江津综合保税区周边配套区 L01-03/02 号地块	44.47	0.33		
3	珞璜镇碑亭片区 H4-05/02 号地块	33.30	0.33		
4	江津区滨江新城北片区 M1-02-5/01 号地块	2,548.03	0.33	2,135.58	商业
5	双福新区 B14-2/05 号地块	1,862.86	0.33		
6	德感工业园 C11-02/01 号地块	1,999.97	0.34		
7	江津综合保税区周边配套区 M12-03/01 号地块	2,772.84	0.33	2,724.22	居住
8	珞璜镇碑亭片区 I7-03/02 号-01 地块	2,515.08	0.33		
9	德感工业园 C4-13 号-03 地块	2,880.03	0.34		

(3) 以设定土地出让价格增速的 100%测算土地出让收入

①土地出让价格预测

以设定土地出让价格增速（2030 年至 2038 年按 5.6%增长）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

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
商业商务混合用地	2,135.58	2,135.58	2,255.18	2,381.47	2,514.83
居住用地	2,724.22	2,724.22	2,876.78	3,037.88	3,208.00



②土地综合开发收入预测

扣除 20%的土地基金等计提后可偿债土地出让收入为 184,334.66 万元。

按土地出让价格增速 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：人民币万元

名称	土地出让收入		
	按增速的 100%	按增速的 95%	按增速的 90%
商业商务混合用地	42,926.94	42,699.60	42,472.86
居住用地	141,407.72	141,031.01	140,655.80
合计	184,334.66	183,730.61	183,128.66

(4) 土地整治成本

根据《西部(重庆)科学城江津园区 A 区基础设施综合提升项目调整可行性研究报告》及《项目情况》，江津区享堂片区城中村改造项目所涉地块的整治成本已包含在总投资中。

(5) 土地出让净收益

根据前述方法及原则，分别以本年设定的土地出让价格增速的 100%、95%、90%计算土地出让收益，用于还本付息的土地出让收益如下。

金额单位：人民币万元

名称	土地出让净收益		
	按增速的 100%	按增速的 95%	按增速的 90%
商业商务混合用地	42,926.94	42,699.60	42,472.86
居住用地	141,407.72	141,031.01	140,655.80
合计	184,334.66	183,730.61	183,128.66

5、项目合计净收益（项目可偿债收益）

根据谨慎性原则，对相关收益项目进行了必要的调整，本年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%及土地出让收益增速的 100%、95%、90%情况下，测算出项目可偿债收益合计。

金额单位：人民币万元



收益来源	项目可偿债收益		
	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
运营收益	24,302.77	21,872.49	19,442.22
土地出让收益	184,334.66	183,730.61	183,128.66
项目可偿债收益合计	208,637.43	205,603.10	202,570.88

(三) 项目融资本息情况

根据提供的资料，本项目资金来源合计 184,222.00 万元，其中：融资本金 89,000.00 万元，其他资金 95,222.00 万元。详见下表：

金额单位：万元

项目	合计	项目本金投入	
		其他资金	融资本金
西部（重庆）科学城江津园区 A 区基础设施综合提升项目	184,222.00	95,222.00	89,000.00

西部（重庆）科学城江津园区 A 区基础设施综合提升项目拟总发行债券 89,000.00 万元，其中本项目 2022 年 6 月已发行 20,100 万元（债券期限 15 年，债券利率 3.25%）、2023 年 1 月已发行 7,000 万元（债券期限 15 年，债券利率 3.21%）、2023 年 9 月已发行 5,000 万元（债券期限 7 年，债券利率 2.79%），2024 年 2 月已发 33,600 万元（债券期限 10 年，债券利率 2.53%），2024 年 9 月已发行 800 万元（债券期限 10 年，债券利率 2.12%）。本年拟发行债券 4,000.00 万元，期限 10 年，发行利率暂定 2.17%；2027 年拟发行债券 18,500.00 万元，期限 10 年，发行利率暂定 2.17%；每半年期期末支付一次利息，第 10 年期期末偿还本金。各年度还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息金额
2022 年度		20,100.00		20,100.00	3.25%、3.21%	326.63	326.63
2023 年度	20,100.00	12,000.00		32,100.00	3.25%、3.21%、2.79%	765.60	765.60
2024 年度	32,100.00	34,400.00		66,500.00	3.25%、3.21%、2.79%、2.53%、2.12%	1,442.49	1,442.49
2025 年度	66,500.00	-		66,500.00	3.25%、3.21%、2.79%、2.53%、2.12%	1,884.49	1,884.49



年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息金额
2026 年度	66,500.00	4,000.00		70,500.00	3.25%、3.21%、 2.79%、2.53%、 2.12%、2.17%	1,884.49	1,884.49
2027 年度	70,500.00	18,500.00		89,000.00	3.25%、3.21%、 2.79%、2.53%、 2.12%、2.17%	1,971.29	1,971.29
2028 年度 -2035 年	89,000.00	-	39,400.00	49,600.00	3.25%、3.21%、 2.79%、2.53%、 2.12%、2.17%	16,992.34	56,392.34
2036 年度	49,600.00		4,000.00	45,600.00	3.25%、3.21%、2.17%	1,366.20	5,366.20
2037 年度	45,600.00		38,600.00	7,000.00	3.25%、3.21%、2.17%	952.78	39,552.78
2038 年度	7,000.00		7,000.00	-	3.21%	112.35	7,112.35
合计		89,000.00	89,000.00	-		27,698.65	116,698.65

债券融资本金 89,000.00 万元加上融资利息 27,698.65 万元后，融资本息合计 116,698.65 万元。

（四）项目收益对融资本息覆盖倍数测算

以项目运营收益计算金额的 100%、90%、80% 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	债务融资本息总额	项目收益对融资本息覆盖倍数			备注
			按计算金额的 100%	按计算金额的 90%	按计算金额的 80%	
西部（重庆）科学城江津园区 A 区基础设施综合提升项目	89,000.00	116,698.65	1.79	1.76	1.74	



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；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



2026年03月26日



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 周兴辉
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1987-02-14
Date of birth
工作单位 重庆康华会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 360723198702142814
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.



周兴辉的年检二维码
(注册编号: 500300023661)

重庆市注册会计师协会制



证书编号 500300023661
No. of Certificate

批准注册 重庆市注册会计师协会
Authorized Institute

发证日期 2015 年 05 月 14 日
Date of Issuance

同意调出
Agree the holder to be transferred from

重庆康华会计师事务所有限责任公司

事務所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 9 月 30 日

同意调入
Agree the holder to be transferred

重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)

CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 9 月 30 日

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事務所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年	月	日
yy	mm	dd

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事務所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年	月	日
/y	/m	/d

11

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

蔡興國

会员编号 500300023661

最后年检时间

2026年03月

年检验结果

通过

历年记录

2025年

2025-04-30

2024年

2024-04-22

2023年

2023-04-23

2022年

2022-05-26

通过

通过

通过

通过



姓名 徐举莉
Full name
性别 别女
Sex
出生日期 1976年04月13日
Date of birth
工作单位 重庆渝证会计师事务所
Working unit
身份证号码 512301760413058
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:
No of Certificate 500300650825

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

发证日期:
Date of Issuance 2003 年 7 月 15 日



徐举莉的年检二维码
(注册编号: 500300650825)

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出 重庆康华会计师事务所
Agree the holder to be transferred from

重庆康华会计师事务所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2004年3月8日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所
CPAs

转所专用章

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020年9月30日
/y /m /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

11

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

徐举莉

会员编号 500300650825

最后年检时间

2026年03月

年检结果

通过

1 历年记录

2025年

2025-04-30

通过

2024年

2024-04-22

通过

2023年

2023-04-23

通过

2022年

2022-05-26

通过