

信用评级公告

联合〔2022〕4966号

联合资信评估股份有限公司通过对重庆市南部新城产业投资集团有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持重庆市南部新城产业投资集团有限公司主体长期信用等级为 AA⁺，维持“20 南部新城 MTN001”“20 南部新城 MTN002”“20 南部新城 MTN003”“21 南部新城 MTN001”“21 南司 01”和“21 南司 02”的信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

评级总监：

二〇二二年六月二十三日

重庆市南部新城产业投资集团有限公司 2022 年跟踪评级报告

评级结果：

项目	本次级别	评级展望	上次级别	评级展望
重庆市南部新城产业投资集团有限公司	AA+	稳定	AA+	稳定
20 南部新城 MTN001	AA+	稳定	AA+	稳定
20 南部新城 MTN002	AA+	稳定	AA+	稳定
20 南部新城 MTN003	AA+	稳定	AA+	稳定
21 南部新城 MTN001	AA+	稳定	AA+	稳定
21 南司 01	AA+	稳定	AA+	稳定
21 南司 02	AA+	稳定	AA+	稳定

跟踪评级债项概况：

债券简称	发行规模	债券余额	到期兑付日
20 南部新城 MTN001	15.00 亿元	15.00 亿元	2025/04/27
20 南部新城 MTN002	15.00 亿元	15.00 亿元	2025/09/25
20 南部新城 MTN003	8.00 亿元	8.00 亿元	2025/11/23
21 南部新城 MTN001	12.00 亿元	12.00 亿元	2026/03/11
21 南司 01	10.00 亿元	10.00 亿元	2026/07/22
21 南司 02	10.00 亿元	10.00 亿元	2026/08/24

注：上述债券仅包括由联合资信评级且截至评级时点尚处于存续期的债券；“20 南部新城 MTN002”“20 南部新城 MTN003”“21 南部新城 MTN001”“21 南司 01”和“21 南司 02”含投资者回售选择权，上表中到期兑付日为不行权到期日

评级时间：2022 年 6 月 23 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
城市基础设施投资企业信用评级方法	V3.0.201907
城市基础设施投资企业主体信用评级模型	V3.0.201907

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

评级观点

重庆市南部新城产业投资集团有限公司（以下简称“公司”）是重庆市巴南区最重要的基础设施建设和土地整治实施主体，业务范围覆盖巴南区大部分区域，并在所负责区域内具备突出的专营优势，跟踪期内持续获得外部的大力支持；同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到，公司资金占用明显、债务负担较重、集中偿付压力大、融资压力较大等因素对其信用水平可能带来的不利影响。

未来，随着土地整治和委托代建项目推进以及其他业务的稳定发展，公司经营有望保持稳定。

综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA+，维持“20 南部新城 MTN001”“20 南部新城 MTN002”“20 南部新城 MTN003”“21 南部新城 MTN001”“21 南司 01”和“21 南司 02”的信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

优势

- 区域专营性突出。**公司是巴南区最重要的基础设施建设和土地整治实施主体，下辖了五家巴南核心区以及园区基础设施建设主体，业务范围覆盖巴南区大部分区域，并在所负责区域内具备突出的专营优势。
- 公司获得外部支持力度大。**2021 年，公司下属子公司获得巴南区政府部门的资本及资产注入 10.17 亿元；公司将巴南区财政局对下属子公司的借款 28.70 亿元转增资本公积，公司本部及下属子公司 2021 年获得的政府补助 5.79 亿元。

关注

- 资金占用明显。**截至 2021 年底，公司应收类款项 243.73 亿元，存货和其他非流动资产中的已完工未结算项目合计 151.23 亿元，对公司资金占用明显，存货和其他非流动资产主要为土地整理和代建项目，变现时间存在较大的不确定性。
- 公司债务负担较重，集中偿付压力大。**截至 2022 年 3 月底，公司全部债务 571.61 亿元，全部债务资本化比率

本次评级模型打分表及结果：

指示评级	a		评级结果	AA*
评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	2
			经营分析	1
财务风险	F4	现金流	资产质量	4
			盈利能力	3
			现金流量	1
		资本结构		3
		偿债能力		4
调整因素和理由				调整子级
外部支持				4

注：经营风险由低至高划分为A、B、C、D、E、F共6个等级，各级因子评价划分为6档，1档最好，6档最差；财务风险由低至高划分为F1-F7共7个等级，各级因子评价划分为7档，1档最好，7档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到指示评级结果

分析师：

许狄龙 登记编号（R0150221120007）

张博 登记编号（R0150222040001）

邮箱：lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号
中国人保财险大厦17层（100022）

网址：www.lhratings.com

为62.52%，2024年到期债务265.69亿元，集中偿付压力大。

3. 在建项目未来投资规模大，面临较大融资压力。截至2022年3月底，公司正在整理和拟整理的土地项目总投资额748.19亿元，已完成投资342.00亿元；公司主要代建项目合计总投资316.53亿元，已投资155.88亿元。

主要财务数据：

合并口径				
项目	2019年	2020年	2021年	2022年3月
现金类资产(亿元)	34.89	51.16	74.67	64.26
资产总额(亿元)	818.49	940.88	1031.56	1034.16
所有者权益(亿元)	297.57	322.63	342.10	342.66
短期债务(亿元)	61.46	143.37	166.61	128.54
长期债务(亿元)	356.42	382.47	390.22	443.07
全部债务(亿元)	417.88	525.84	556.83	571.61
营业总收入(亿元)	50.05	41.23	52.76	4.16
利润总额(亿元)	6.95	5.64	5.66	0.56
EBITDA(亿元)	11.17	11.11	12.22	--
经营性净现金流(亿元)	14.37	-68.07	4.83	-19.27
现金收入比(%)	93.46	115.30	113.23	143.53
营业利润率(%)	17.25	16.67	9.97	20.68
净资产收益率(%)	2.06	1.59	1.33	--
资产负债率(%)	63.64	65.71	66.84	66.87
全部债务资本化比率(%)	58.41	61.97	61.94	62.52
流动比率(%)	353.26	280.56	257.10	311.51
速动比率(%)	179.06	126.39	109.28	122.96
经营现金流动负债比(%)	9.10	-28.10	1.64	--
现金短期债务比(倍)	0.57	0.36	0.45	0.50
EBITDA利息倍数(倍)	0.69	0.43	0.53	--
全部债务/EBITDA(倍)	37.41	47.31	45.56	--
公司本部（母公司）				
项目	2019年	2020年	2021年	2022年3月
资产总额(亿元)	288.48	430.72	587.45	629.09
所有者权益(亿元)	276.88	276.94	277.00	277.17
全部债务(亿元)	10.04	139.42	289.75	329.89
营业总收入(亿元)	0.03	0.13	0.26	0.03
利润总额(亿元)	0.02	0.06	0.07	0.17
资产负债率(%)	4.02	35.70	52.85	55.94
全部债务资本化比率(%)	3.50	33.49	51.13	54.34
流动比率(%)	972.94	809.01	336.89	425.64
经营现金流动负债比(%)	-161.35	-87.40	0.35	--

注：1. 公司2022年一季度财务报表未经审计；2. 本报告部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；3. 本报告将其他应付款、长期应付款和其他非流动负债中有息部分纳入长期债务计算
资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

评级历史：

债项简称	债项等级	主体等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
21 南司 02	AA ⁺	AA ⁺	稳定	2021/08/16	张丁 铖晓	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读全文
21 南司 01	AA ⁺	AA ⁺	稳定	2021/07/13	张丁 铖晓	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读全文
21 南部新城 MTN001	AA ⁺	AA ⁺	稳定	2021/07/13	张张 铖博	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读全文
20 南部新城 MTN003							
20 南部新城 MTN002							
20 南部新城 MTN001							
21 南部新城 MTN001	AA ⁺	AA ⁺	稳定	2021/02/22	张铖 李志昂 张博	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读全文
20 南部新城 MTN003	AA ⁺	AA ⁺	稳定	2020/11/11	闫蓉 张铖 张博	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读全文
20 南部新城 MTN002	AA ⁺	AA ⁺	稳定	2020/08/10	闫蓉 张铖 张博	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读全文
20 南部新城 MTN001	AA ⁺	AA ⁺	稳定	2019/10/10	黄海伦 张铖	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读全文

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅

声 明

一、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

二、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

四、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

五、本报告系联合资信接受重庆市南部新城产业投资集团有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

六、除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

七、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至相应债券到期兑付日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

八、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。

分析师：



联合资信评估股份有限公司

重庆市南部新城产业投资集团有限公司 2022 年跟踪评级报告

一、跟踪评级原因

根据有关法规要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于重庆市南部新城产业投资集团有限公司（以下简称“公司”）及其相关债券的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

二、企业基本情况

跟踪期内，公司股东及实际控制人未发生变化。截至 2022 年 3 月底，公司注册资本 10.00 亿元，实收资本 9.00 亿元，唯一股东为重庆市巴南区国有资产管理中心（以下简称“巴南区国资中心”），实际控制人为巴南区人民政府¹（详见附件 1-1）。

跟踪期内，公司职能定位未发生变化，仍是重庆市巴南区最重要的基础设施建设和土地整治实施主体，经营业务主要包括巴南区内的土地整治、工程建设和代建业务。

截至 2022 年 3 月底，公司内部设战略发展部、财务部、融资一部、融资二部、投资规划部等职能部门（详见附件 1-2）；拥有纳入合并范围的一级子公司 6 家（详见附件 1-3）。

截至 2021 年底，公司资产总额 1031.56 亿元，所有者权益 342.10 亿元（少数股东权益 0.10 亿元）；2021 年，公司实现营业收入 52.76 亿元，利润总额 5.66 亿元。

截至 2022 年 3 月底，公司资产总额 1034.16 亿元，所有者权益 342.66 亿元（少数股东权益 0.10 亿元）；2022 年 1-3 月，公司实现营业收入 4.16 亿元，利润总额 0.56 亿元。

公司注册地址：重庆市巴南区渝南大道 200 号 13-1；法定代表人：罗勇。

三、债券概况及募集资金使用情况

截至本报告出具日，公司由联合资信评级的存续债券余额合计 70.00 亿元（详见表 1），跟踪期内，公司已按期足额支付“20 南部新城 MTN001”“20 南部新城 MTN002”“20 南部新城 MTN003”和“21 南部新城 MTN001”的利息，“21 南司 01”和“21 南司 02”尚未到首个付息日。截至报告出具日，上述债券募集资金已按照规定用途使用完毕。

表 1 本次跟踪评级存续债券概况

债券名称	发行金额 (亿元)	债券余额 (亿元)	起息日	期限
20 南部新城 MTN001	15.00	15.00	2020/04/27	5 年
20 南部新城 MTN002	15.00	15.00	2020/09/25	3+2 年
20 南部新城 MTN003	8.00	8.00	2020/11/23	3+2 年
21 南部新城 MTN001	12.00	12.00	2021/03/11	3+2 年
21 南司 01	10.00	10.00	2021/07/22	3+2 年
21 南司 02	10.00	10.00	2021/08/24	3+2 年
合计	70.00	70.00	--	--

资料来源：联合资信整理

四、宏观经济和政策环境分析

1. 宏观政策环境和经济运行回顾

2022 年一季度，中国经济发展面临的国内外环境复杂性和不确定性加剧，有的甚至超出预期。全球经济复苏放缓，俄乌地缘政治冲突导致全球粮食、能源等大宗商品市场大幅波动，国内多地疫情大规模复发，市场主体困难明显增加，经济面临的新的下行压力进一步加大。在此背景下，稳增长、稳预期成为宏观政策的焦点，政策发力适当靠前，政策合力不断增强，政策效应逐渐显现。

经初步核算，2022 年一季度，中国国内生产总值 27.02 万亿元，按不变价计算，同比增长

¹ 重庆市巴南区国有资产管理中心没有设置独立的财政机构，只代政府履

行出资职能，实际控制人为巴南区人民政府

4.80%，较上季度两年平均增速²（5.19%）有所回落；环比增长1.30%，高于上年同期（0.50%）但不及疫情前2019年水平（1.70%）。

三大产业中，第三产业受疫情影响较大。2022年一季度，第一、二产业增加值同比增速分别为6.00%和5.80%，工农业生产总体稳定，

但3月受多地疫情大规模复发影响，部分企业出现减产停产，对一季度工业生产造成一定的拖累；第三产业增加值同比增速为4.00%，不及上年同期两年平均增速（4.57%）及疫情前2019年水平（7.20%），接触型服务领域受到较大冲击。

表2 2021年一季度至2022年一季度中国主要经济数据

项目	2021年 一季度	2021年 二季度	2021年 三季度	2021年 四季度	2022年 一季度
GDP 总额 (万亿元)	24.80	28.15	28.99	32.42	27.02
GDP 增速 (%)	18.30(4.95)	7.90(5.47)	4.90(4.85)	4.00(5.19)	4.80
规模以上工业增加值增速 (%)	24.50(6.79)	15.90(6.95)	11.80(6.37)	9.60(6.15)	6.50
固定资产投资增速 (%)	25.60(2.90)	12.60(4.40)	7.30(3.80)	4.90(3.90)	9.30
房地产投资 (%)	25.60(7.60)	15.00(8.20)	8.80(7.20)	4.40(5.69)	0.70
基建投资 (%)	29.70(2.30)	7.80(2.40)	1.50(0.40)	0.40(0.65)	8.50
制造业投资 (%)	29.80(-2.0)	19.20(2.00)	14.80(3.30)	13.50(4.80)	15.60
社会消费品零售 (%)	33.90(4.14)	23.00(4.39)	16.40(3.93)	12.50(3.98)	3.27
出口增速 (%)	48.78	38.51	32.88	29.87	15.80
进口增速 (%)	29.40	36.79	32.52	30.04	9.60
CPI 涨幅 (%)	0.00	0.50	0.60	0.90	1.10
PPI 涨幅 (%)	2.10	5.10	6.70	8.10	8.70
社融存量增速 (%)	12.30	11.00	10.00	10.30	10.60
一般公共预算收入增速 (%)	24.20	21.80	16.30	10.70	8.60
一般公共预算支出增速 (%)	6.20	4.50	2.30	0.30	8.30
城镇调查失业率 (%)	5.30	5.00	4.90	5.10	5.80
全国居民人均可支配收入增速 (%)	13.70(4.53)	12.00(5.14)	9.70(5.05)	8.10(5.06)	5.10

注：1.GDP数据为当季值，其他数据均为累计同比增速；2.GDP总额按现价计算，同比增速按不变价计算；3.出口增速、进口增速均以美元计价统计；4.社融存量增速、城镇调查失业率为期末值；5.全国居民人均可支配收入增速为实际同比增速；6.2021年数据中括号内为两年平均增速

资料来源：联合资信根据国家统计局、中国人民银行和 Wind 数据整理

需求端，消费市场受到疫情冲击较大，固定资产投资增速处于相对高位，出口仍保持较高景气度。消费方面，2022年一季度社会消费品零售总额10.87万亿元，同比增长3.27%，不及上年同期两年平均增速水平（4.14%），主要是3月疫情对消费，特别是餐饮等聚集型服务消费，造成了较大冲击。投资方面，2022年一季度全国固定资产投资（不含农户）10.49万亿元，同比增长9.30%，处于相对高位。其中，房地产开发投资继续探底；基建投资明显发力，体现了稳增长政策拉动投资的作用；制造业投

资仍处高位，但3月边际回落。外贸方面，出口仍保持较高景气度。2022年一季度中国货物进出口总额1.48万亿美元，同比增长13.00%。其中，出口8209.20亿美元，同比增长15.80%；进口6579.80亿美元，同比增长9.60%；贸易顺差1629.40亿美元。

CPI同比涨幅总体平稳，PPI同比涨幅逐月回落。2022年一季度CPI同比增长1.10%，猪肉等食品价格下跌对冲了部分能源价格上涨推动的上行空间。一季度PPI同比增长8.70%，各月同比增速回落幅度有所收敛；PPI环比由

² 为剔除基数效应影响，方便对经济实际运行情况进行分析判断，文中使用的2021年两年平均增速为以2019年同期为基期计算的

几何平均增长率，下同

降转升，上行动力增强，输入型通胀压力抬升。地缘政治等因素导致国际能源和有色金属价格剧烈波动，带动国内油气开采、燃料加工、有色金属等相关行业价格上行。

社融总量扩张，财政前置节奏明显。2022年一季度新增社融规模12.06万亿元，比上年同期多增1.77万亿元；3月末社融规模存量同比增长10.60%，增速较上年末高0.30个百分点。从结构看，财政前置带动政府债券净融资大幅增长，是支撑社融扩张的主要动力，一季度政府债券净融资规模较上年同期多增9238亿元。其他支撑因素包括对实体经济发放的人民币贷款和企业债券净融资较上年同期分别多增4258亿元和4050亿元。

财政收入运行总体平稳，民生等重点领域支出得到有力保障。2022年一季度，全国一般公共预算收入6.20万亿元，同比增长8.60%，财政收入运行总体平稳。其中，全国税收收入5.25万亿元，同比增长7.70%，主要是受工业企业利润增长带动，但制造业中小微企业缓税政策延续实施等因素拉低了税收收入增幅。支出方面，2022年一季度全国一般公共预算支出6.36万亿元，同比增长8.30%，为全年预算的23.80%，进度比上年同期加快0.30个百分点。民生等重点领域支出得到了有力保障，科学技术、教育、农林水、社会保障和就业、卫生健康支出同比分别增长22.40%、8.50%、8.40%、6.80%、6.20%。

稳就业压力有所加大，居民收入稳定增长。2022年一季度，城镇调查失业率均值为5.53%，其中1月、2月就业情况总体稳定，调查失业率分别为5.30%、5.50%，接近上年同期水平，环比小幅上升，符合季节性变化规律；而3月以来局部疫情加重，城镇调查失业率上升至5.80%，较上年同期上升0.50个百分点，稳就业压力有所增大。2022年一季度，全国居民人均可支配收入1.03万元，实际同比增长5.10%，居民收入稳定增长。

2. 宏观政策和经济前瞻

把稳增长放在更加突出的位置，保持经济

运行在合理区间，实现就业和物价基本稳定。2022年4月，国务院常务会议指出，要把稳增长放在更加突出的位置，统筹稳增长、调结构、推改革，切实稳住宏观经济大盘。保持经济运行在合理区间：部署促进消费的政策举措，助力稳定经济基本盘和保障改善民生；决定进一步加大出口退税等政策支持力度，促进外贸平稳发展；确定加大金融支持实体经济的措施，引导降低市场主体融资成本。实现就业和物价基本稳定：着力通过稳市场主体来保就业；综合施策保物流畅通和产业链供应链稳定，保粮食安全。

疫情叠加外部局势影响，经济稳增长压力加大。生产端，停工停产、供应链受阻以及原材料价格上涨对工业生产的拖累还需关注；需求端，投资对经济的拉动作用有望提升，可能主要依靠基建投资的发力；国内疫情的负面影响短期内或将持续，制约消费的进一步复苏；在俄乌局势紧张、美联储货币政策加速紧缩等国际背景下，叠加上年基数攀升的影响，出口对于经济的支撑大概率会逐步回落。有鉴于此，IMF、世界银行等国际机构均降低了对中国经济增长的预测。预计未来经济增长压力仍然较大，实现5.50%增长目标的困难有所加大。

五、行业及区域环境分析

1. 城市基础设施建设行业

(1) 行业概况

城市基础设施建设主要围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展，包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。

2008年后，在宽松的平台融资环境及“4万亿”投资刺激下，城投企业数量快速增加，融资规模快速上升，为城市基础设施建设投资快速增长提供了资金支持，但城投企业债务风险也随之快速上升。为了防范政府融资平台债务增长可能带来的系统性风险，2010年以来，国家出台了一系列政策法规约束地方政府及其融资平台债务规模的无序扩张并要求逐步剥离城投企业的政府融资职能，城投企业逐步开始规范转型。

（2）行业监管与政策

2021年以来，政府部门对地方政府隐性债务保持严监管态势，延续了“坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量”的长期监管思路，城投企业融资政策整体收紧。

根据2014年《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），财政部发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预〔2014〕351号），对2014年底地方政府存量债务进行了甄别、清理，并以政府债务置换的方式使城投企业债务与地方政府性债务逐步分离，未被认定为政府债务以及新增的城投企业债务将主要依靠城投企业自身经营能力偿还。2015年以来，国家出台了多项政策以进一步加强地方政府债务管理，建立了地方政府举债融资机制，要求坚决遏制隐性债务增量，并多次强调坚决剥离投融资平台的政府融资职能。2018年开始，国内经济下行压力加大，2020年叠加新冠肺炎疫情的影响，基建投资托底经济的作用再次凸显，在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台政府融资职能的同时，政府持续加大基础设施领域补短板的力度并在资金端提供较大力度的支持，发挥基建逆经济周期调节作用。

2021年，随着国内疫情得到有效控制，宏观经济有序恢复，抓实化解地方政府隐性债务风险成为全年重要工作，全年对地方政府隐性债务保持严监管态势。政府相关部门出台了一系列监管政策，强调把防风险放在更加突出的位置，坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化

解隐性债务存量，同时重申清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算，城投企业融资政策整体收紧。2021年4月，沪深交易所收紧城投企业公司债发行审核条件，明确指出发行公司债券不得新增政府债务，并对不同资质企业发债进行分类管理。2021年7月，银保监会发〔2021〕15号文及补充通知要求切实把控好金融闸门，从金融机构端加强城投企业新增流动资金贷款管理，并明确隐债主体认定标准，承担隐性债务的城投企业再融资压力有所上升。

2022年以来，国内疫情多点大规模散发、俄乌地缘政治冲突和美联储加息“三大冲击”，国内外环境复杂性不确定性加剧，宏观经济下行压力进一步加大，“稳增长”压力凸显。在此背景下，中央经济工作会议、国常会等均提出要适度超前开展基础设施投资，保证财政支出强度的同时加快支出进度等，通过政策的“靠前发力”来充分发挥对稳增长的支撑作用。2022年4月，中国人民银行、国家外汇管理局印发《关于做好疫情防控和经济社会发展金融服务的通知》，强调金融机构要在风险可控、依法合规的前提下，加大对重点项目资金支持力度，合理购买地方政府债券，按市场化原则保障融资平台公司合理融资需求，不得盲目抽贷、压贷或停贷，保障在建项目顺利实施。2022年5月，中共中央办公厅、国务院办公厅出台《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》，对县城城镇化建设的发展目标、建设任务、政策保障和组织实施方式等方面进行了全面部署，为实施扩大内需战略、协同推进新型城镇化和乡村振兴提供有力支撑。整体看，积极的财政政策为城投企业提供了一定的项目储备空间。

同时，政策均强调要以有效防范化解地方政府债务风险为前提。2022年5月，财政部通报8个地方政府新增隐性债务和隐性债务化解不实等违法违规行为的典型案例，再次强调了“坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量”的长期监管思路，进一步表明监

管部门严格控制和化解地方政府隐性债务风险的态度保持不变。

(3) 行业发展

在“稳增长”背景下，城投企业作为地方政府基础设施建设的重要载体，仍有一定发展空间，评级展望为稳定。但在对隐性债务“控增量、化存量”以及债务分档管理等监管思路下，城投企业融资区域性分化进一步加剧，重点关注短期偿债压力大及出现负面事件尾部城投企业的信用风险。

目前，中国的基础设施建设尚不完善，城镇化率仍处于较低水平，城镇化发展面临东西部发展不平衡、城乡差距不断扩大、城市治理现代化水平有待提升等问题，基础设施建设仍是中国经济社会发展的重要支撑。十四五期间，中国将统筹推进基础设施建设，构建系统完备、高效使用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。未来，中国将进一步完善新型城镇化战略，全面实施乡村振兴战略，持续推进“两新一重”项目建设等，城投企业仍有一定发展空间，评级展望为稳定。

同时，在对隐性债务“控增量、化存量”的长期监管思路以及“红橙黄绿”债务分档指导意见等政策持续实施下，城投企业融资区域性分化仍将持续，政府债务负担较重地区城投企业债务滚续压力上升。2022年城投债兑付压力不减，部分地区城投债集中到期压力较大，需重点关注短期偿债压力大及出现借款逾期、欠息、担保代偿、非标逾期等负面事件尾部城投企业的信用风险。

2. 区域经济环境

跟踪期内，巴南区地区生产总值持续增长，一般公共预算收入有所下降，财政自给能力有待提升。

根据《2021年重庆市巴南区国民经济和社会发展统计公报》，2021年巴南区地区生产总值963.4亿元，按可比价同比增长8.3%；其中，第一产业实现增加值54.5亿元，同比增长4.3%；第二产业实现增加值438.6亿元，同比增长

12.1%；第三产业实现增加值470.3亿元，同比增长5.5%；三次产业比例由2020年的5.9: 40.9: 53.2调整为2021年的5.7: 45.5: 48.8。按常住人口计算，2021年巴南区人均地区生产总值81414元。

2021年，巴南区固定资产投资同比增长4.5%，建设与改造投资同比增长67.1%；其中，工业投资同比增长33.1%，房地产开发投资同比下降15.1%。2021年，巴南区商品房销售面积433.0万平方米，同比下降20.0%；商品房销售额409.3亿元，同比下降10.8%；商品房施工面积2211.1万平方米，同比下降9.8%；商品房竣工面积283.6万平方米，同比下降19.4%；商品房空置面积219.2万平方米，同比下降14.0%。

根据《关于重庆市巴南区2021年预算执行情况及2022年预算（草案）的报告》，2021年巴南区一般公共预算收入51.35亿元，同比下降5.1%；其中税收收入39.19亿元，占一般公共预算收入的76.32%，收入实现质量一般；一般公共预算支出98.31亿元，财政自给率（一般公共预算收入/一般公共预算支出）为52.24%，财政自给能力有所下滑。加上市级补助收入、调入资金、债务转贷收入、上年结转等，2021年巴南区财政收入总计为127.58亿元。2021年，巴南区政府性基金预算收入0.35亿元，同比增长8.8%，加上市级补助收入、债务转贷收入、上年结转等，巴南区政府性基金预算收入总额132.55亿元。

2022年1—3月，巴南实现地区生产总值214.51亿元，同比增长5.2%；规模以上工业增加值同比增长9.6%，固定资产投资同比增长16.0%。同期，巴南区一般公共预算收入10.11亿元，财政自给率51.86%。

六、基础素质分析

1. 产权状况

截至2022年3月底，公司唯一股东为巴南区国资中心，实际控制人仍为巴南区政府。

2. 企业规模及竞争力

公司是巴南区最重要的基础设施建设和土地整治实施主体，业务范围覆盖巴南区大部分区域，并在所负责区域内具备突出的专营优势。

2018年12月，根据巴南府发〔2018〕36号《重庆市巴南区人民政府关于组建重庆市南部新城产业投资集团有限公司的通知》，巴南区对原有5家区级平台公司进行业务梳理、界别，巴南区财政局将持有的重庆市渝兴建设投资有限公司（以下简称“渝兴公司”）、重庆巴南经济园区建设实业有限公司（以下简称“经济园区公司”）、重庆公路物流基地建设有限公司

（以下简称“物流基地公司”）、重庆国际生物城开发投资有限公司（以下简称“国际生物城公司”）100%的股权无偿划转至公司。整合后，公司主要负责巴南区城市建成区、铜锣山以西规划拓展区、鹿-界-南拓展区、产业园区、商贸物流园区的基础设施建及土地整治开发等工作，公司在所负责区域内具备突出的专营优势。

除公司外，巴南区另一重要的基础设施建设主体为重庆巴洲文化旅游产业集团有限公司，负责巴南区主城四个街道范围外（不含园区）的土地整理、配套基础设施建设及巴南区的安置房项目开发。

表3 截至2021年底公司主要下属子公司情况

公司名称	公司职能	资产总额 (亿元)	所有者权益 (亿元)	营业收入 (亿元)	利润总额 (亿元)	资产负债率 (%)
重庆市渝兴建设投资有限公司	巴南区老城区棚户区拆迁改造、新城区土地整治工作	338.55	125.98	13.23	2.20	62.79
重庆巴南经济园区建设实业有限公司	巴南经济园区的开发建设	247.43	86.60	4.96	2.17	65.00
重庆公路物流基地建设有限公司	重庆公路物流基地的开发建设	247.23	77.26	31.67	1.03	68.75
重庆国际生物城开发投资有限公司	重庆国际生物城的开发建设	154.60	44.26	2.99	0.35	71.37
重庆智慧总部新城建设有限公司	重庆智慧总部新城的开发建设	10.79	5.38	0.00	-0.12	50.14

资料来源：公司提供

3. 企业信用记录

公司本部债务履约情况良好，联合资信未发现公司本部被列入全国失信被执行人名单。

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告(统一社会信用代码: 91500113320436786T)，截至2022年5月18日，公司本部无已结清或未结清的不良及关注类贷款记录。

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告(统一社会信用代码: 91500113750089681B)，截至2022年6月21日，渝兴公司无已结清或未结清的不良及关注类贷款记录。

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告(统一社会信用代码: 915001135734359334)，截至2022年6月16日，国际生物城公司无已结清或未结清的不良及关注类贷款记录。

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告(统一社会信用代码: 915000005520147693)，

截至2022年6月21日，物流基地公司无已结清或未结清的不良及关注类贷款记录。

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告(统一社会信用代码: 915001136664095746)，截至2022年6月22日，经济园区公司无未结清的不良及关注类贷款记录，已结清的信贷记录中含1笔关注类贷款，已于2014年12月正常还款。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，公司无逾期或违约记录，履约情况良好。

截至2022年6月22日，联合资信未发现公司本部曾被列入全国失信被执行人名单。

七、管理分析

跟踪期内，公司在治理结构和主要管理制度等方面未发生重大变化。

八、经营分析

1. 经营概况

2021年，公司营业收入有所增长，综合毛利率有所下降。

2021年，公司营业收入同比增长27.97%，主要系土地整治收入、工程施工收入及房屋销售收入增长所致。其中，受当地供地计划的影响，公司整治的土地规模上升，2021年土地整治收入同比增长19.89%；同期，工程建设收入同比增长35.38%，主要系当年工程建设完成项目产值较高所致；此外，受益于保障房销量较大，公司房产销售收入有所增长。

毛利率方面，2021年，公司综合毛利率有所下滑，其中土地整治业务毛利率有所下降，主要系2021年业务模式变更，物流基地公司和经济园区公司结算土地的成本加成比例相对较低所致；工程建设业务毛利率有所下滑，主要系原材料成本上升压缩利润空间所致；房屋销售毛利率下滑主要系2021年销售保障房规模较大，毛利率水平较低所致。

2022年1—3月，公司实现营业收入4.16亿元，相当于2021年营业收入的7.89%，主要来自工程建设和房产销售；同期，公司综合毛利率为21.19%，较上年有所上升，主要系毛利率较高的其他业务收入占比较高所致。

表4 公司营业收入及毛利率情况

业务板块	2020年			2021年			2022年1—3月		
	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)
土地整治	16.42	39.83	31.14	19.69	37.31	18.18	0.00	0.00	--
工程建设	19.40	47.06	6.07	26.26	49.78	4.63	2.11	50.61	4.15
代建业务	2.03	4.91	4.63	0.00	0.00	--	0.03	0.84	8.29
房屋销售	2.06	4.99	27.79	4.76	9.02	14.64	1.66	39.96	35.08
其他业务	1.33	3.22	56.04	2.05	3.89	23.92	0.36	8.59	58.15
合计	41.23	100.00	18.67	52.76	100.00	11.34	4.16	100.00	21.19

注：其他业务包括租赁业务、出售投资性房地产、销售土地等；尾差系四舍五入所致

资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

2. 业务经营分析

(1) 土地整治

跟踪期内，公司所整理土地市场供应规模有所增长，但以工业及仓储用地为主，受其影响，公司2021年土地整治收入有所增长，毛利率有所下降。目前公司土地整治业务投资规模大，业务持续性强，存在较大融资需求。

公司土地整治业务由子公司渝兴公司、物流基地公司、经济园区公司、国际生物城公司和重庆智慧总部新城建设有限公司（以下简称“智慧总部公司”）负责，分为自有土地出让和受托土地整治两种模式。

自有土地出让方面，公司部分土地系政府划拨后，公司自筹资金整理开发。公司根据经营规划及市场用地需求，通过重庆市国土资源和房屋管理局对土地进行“招拍挂”出让。土地出

让后公司根据各个地块实际出让价格确认收入。

受托土地整治方面，2021年业务模式发生变化。2021年之前，公司下属各子公司分别与巴南区政府签订委托代建协议，以自有资金投入并将相应投入记作土地开发成本，土地整理完毕后移交政府结算，并按照成本加成模式确认土地整治收入，但各子公司收入确认方式略有差异。其中，国际生物城公司和渝兴公司（部分）负责的土地整治业务一般按照当年完工土地整治成本及加成5%~25%比例计提土地综合开发收益；物流基地公司按当年出让土地的土地整治成本加成10%再加上每亩5.00万元额外平整费确认为土地整治收入；对于经济园区公司的工业用地，政府根据土地整治成本向经济园区公司全额返还，并按照土地整治成本的一定比例对公司分配利润；对于商业用地整理，待土地

出让后，商业用地出让金收入在覆盖整理成本基础上，剩余收益的 28.5% 支付给公司。

2021 年起，公司下属各子公司与重庆市巴南区土地整治储备中心（以下简称“土储中心”）签署《土地整治委托协议》，各子公司按照土地储备的规划要求，以自有资金对土地进行必要

的前期开发，包括与储备土地相关的基础设施建设，并进行土地平整，土储中心以实施成本为基础，按照每个地块的实施成本加成一定比例利润率进行结算并出具委托土地整理结算单，公司据此确认收入。

表 5 公司子公司土地整治收入及毛利率情况

项目	2020 年			2021 年		
	金额 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)
重庆市渝兴建设投资有限公司	11.10	67.63	25.62	8.01	40.71	24.95
重庆巴南经济园区建设实业有限公司	3.51	21.35	55.97	4.44	22.55	15.25
重庆公路物流基地建设有限公司	0.67	4.06	18.08	4.55	23.13	9.09
重庆国际生物城开发投资有限公司	1.14	6.97	16.24	2.68	13.61	18.23
合计	16.42	100.00	31.14	19.69	100.00	18.18

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：公司提供

2021 年，公司土地整治收入有所上升，主要系物流基地的工业、仓储用地出让规模增长所致。其中，渝兴公司土地整治收入占 40.71%，主要为商住用地出让收入，渝兴公司负责核心区域土地整理，中心城区土地出让价格较高，渝兴公司土地整治的成本加成比例水平相对较高，物流基地公司和经济园区公司受业务模式变化的影响较大，毛利率显著下滑。2020—2021 年，公司整治完成土地确认收入分别为 16.42 亿元和 19.69 亿元，截至 2022 年 3 月底，公司 2020 年收入已全部收到回款，2021 年收入实现回款 4.21 亿元，回款情况有所滞后。2022 年 1—3 月，公司未实现土地整治收入。

公司土地整治收入以及资金回款均受到土地出让行情影响。2021 年，公司所负责区域土地出让面积为 1929.69 亩；商住用地出让均价 498.00 万元/亩，工业及仓储用地出让均价为

40.95 万元/亩，分别较上年增长 3.18% 和 20.24%。受 2021 年房地产景气度下行的影响，负责核心区域的渝兴公司土地出让均价有所下降，2021 年为 657.40 万元/亩，同比下降 12.97%。

表 6 公司所整理的土地出让情况

项目	2020 年	2021 年
出让面积-商住用地（亩）	909.70	674.91
-工业仓储用地（亩）	907.97	1254.79
出让均价-商住用地（万元/亩）	482.67	498.00
-工业仓储用地（万元/亩）	34.06	40.95
平均成本-商住用地（万元/亩）	224.96	207.48
-工业仓储用地（万元/亩）	29.25	30.56
确认收入（亿元）	16.42	19.69

资料来源：公司提供

截至 2022 年 3 月底，公司已完成土地整理面积 28517.81 亩，已出让土地面积 25933.59 亩，待出让土地主要集中于渝兴公司和国际生物城公司。

表 7 截至 2022 年 3 月底公司子公司已完工土地出让情况

项目名称	已完工面积 (亩)	已完成投资 (亿元)	已出让面积 (亩)	待出让面积 (亩)
重庆市渝兴建设投资有限公司	6636.35	101.37	5841.82	794.53
重庆公路物流基地建设有限公司	5948.85	21.54	5596.48	352.37
重庆国际生物城开发投资有限公司	11372.67	40.36	10192.15	1180.52
重庆巴南经济园区建设实业有限公司	4559.94	54.55	4303.14	256.80
合计	28517.81	217.82	25933.59	2584.22

资料来源：公司提供

截至 2022 年 3 月底，公司正在整理的主要土地总面积 123159.09 亩，总投资额 722.12 亿元，已完成投资 342.00 亿元，尚需投资 380.12 亿元。公司拟整理土地 4304.50 亩，计划总投资

额 26.07 亿元。总体看，公司土地整治业务未来投资规模大，存在较大融资需求；同时土地整治收入和回款受土地出让行情影响，存在一定的不确定性。

表 8 截至 2022 年 3 月底公司子公司主要正在整理土地情况

项目名称	总面积 (亩)	计划总投资 (亿元)	已完成投资 (亿元)	未来尚需投资 (亿元)
重庆市渝兴建设投资有限公司	25431.65	381.47	125.33	256.14
重庆公路物流基地建设有限公司	61580.00	200.81	135.71	65.10
重庆国际生物城开发投资有限公司	31406.02	109.92	64.25	45.67
重庆巴南经济园区建设实业有限公司	1491.42	12.12	6.49	5.63
重庆智慧总部新城建设有限公司	3250.00	17.80	10.22	7.58
合计	123159.09	722.12	342.00	380.12

资料来源：公司提供

(2) 代建业务

2021 年，公司未确认代建收入，未来该业务主要集中于经济园区公司，资金支出压力较大。

公司代建业务主要由经济园区公司、国际生物城公司和渝兴公司负责。经济园区公司和国际生物城公司与巴南区政府或政府指定国有企业签订委托代建协议。项目前期由子公司自筹资金进行投入（计入“存货-开发成本”），经济园区公司每年年底按工程完工百分比加成 8%~10% 的代建收益确认为代建收入；国际生物城公司为项目完工后一次性按照总额法确认收入。上述两家公司项目竣工结算后由巴南区政府向其支付回款或以财政补贴等方式进行资金平衡。

2021 年，公司未实现代建收入，系生物城公司和经济园区公司当年主要进行土地整治，未开展基础设施项目建设所致。截至 2021 年底，公司主要在建的委托代建项目全部来自经济园区公司的园区周边配套设施建设，在建项目总投资额 287.63 亿元，已完成投资 133.06 亿元，尚需投资 154.57 亿元，计划于 2025 年完工，未来资金支出压力较大，公司尚无明确的拟建项目。国际生物城公司的主要委托代建项目均已完工，总投资 13.33 亿元，累计确认收入 13.94 亿元。

另外，渝兴公司与巴南区政府签订代建协

议，协议约定项目部分资金来自财政拨款，部分来自公司自筹解决（公司投入成本计入“其他非流动资产”）。项目建设期公司按当年确认的项目投资成本的一定比例（通常为 6.5%~10%）确认代建管理费收入，毛利率为 100%。项目完工验收后，巴南区政府按照审计的投资成本分期回购（政府回购的代建成本直接冲减“其他非流动资产”，同时计入“收到其他与经营活动有关的现金”）。

2021 年，渝兴公司确认代建管理费收入 49.53 万元，计入其他收入，并已收到业务回款。截至 2021 年底，渝兴公司主要在建项目为渝南分流道一期和二期、花溪莲花二村片区危改项目和市政设施等，总投资额 28.90 亿元，已完成投资 22.82 亿元，目前尚无拟建项目。渝兴公司主要在建项目基本接近完工状态，后续所需投入较少。

(3) 工程建设

2021 年，公司工程建设收入增长较快，公司期末在手合同金额较大，为未来业务收入提供有力支撑，但整体业务回款有所滞后。

公司工程建设业务主要由物流基地公司下属子公司重庆市巴南建设（集团）有限公司（以下简称“巴建集团”）负责，主要分为房屋建筑工程业务、基础设施工程业务和土石方业务三类。物流基地公司拥有的主要资质包括建筑工程施工总承包一级、电力工程施工三级、公路工

程施工总承包二级、市政公用工程施工总承包二级、建筑幕墙工程专业承包二级、环保工程专业承包二级、环保工程专业承包二级建筑装饰装修工程专业承包二级以及房地产开发企业资质证书二级等。

公司主要采用总承包模式承接业务，业务区域范围不仅局限于巴南区范围，在重庆多地均有工程建设业务。业主在项目决算前一般支付合同金额 70%~80%的款项，剩余款项形成公司应收账款。合同决算后，业主将支付除工程质量保证金外的合同款。业主一般会保留不超过合同总造价 5.00% 作为质量保证金。

表 9 公司在手订单情况（单位：亿元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
当期新签合同金额	16.22	24.55	11.07
当期完工合同金额	19.40	26.26	2.11
期末在建项目数量	19 个	26 个	28 个
期末在手合同金额（未完工合同）	23.54	21.83	30.80

注：公司完工合同金额统计口径主要依据主营业务收入金额
资料来源：公司提供

2020 年受疫情影响，公司新签合同金额较少，2021 年新签合同金额有所增长。截至 2022 年 3 月底，公司在手合同额 30.80 亿元，业务持续性尚可。公司在手合同分布区域主要位于重庆市。从客户集中度看，2021 年公司前五大客户收入占比合计 46.98%，主要为重庆市民营房地产企业，房地产行业受市场环境和政策影响较大，公司工程建设回款情况存在一定不确定性。

表 10 公司工程建设业务前五大客户情况

前五名客户	销售金额（万元）	占比（%）
重庆君冕房地产开发有限公司	67551.00	25.68
重庆诚毅房地产开发有限公司	20740.04	7.89
重庆凯双房地产开发有限公司	14797.00	5.63
重庆融弘乐元房地产开发有限公司	10343.00	3.93
成都融创显成房地产开发有限公司	10124.00	3.85
合计	123555.04	46.98

资料来源：公司提供

截至 2022 年 3 月底，公司主要在建设的项目 23 个，项目总投资额 55.96 亿元，已投资额 23.42 亿元，尚需投资 32.54 亿元，尚需投资额较大。截至 2022 年 3 月底，公司主要已完工工程建设项目确认收入 21.66 亿元，实现回款 17.22 亿元；主要在建项目已确认收入 38.31 亿元，实现回款 27.31 亿元。整体回款情况有所滞后。

（4）房屋销售

2021 年，公司房屋销售收入有所增长，主要为渝兴公司的保障房销售，毛利率有所下降。

公司房屋销售收入主要来自渝兴公司的保障房销售及巴建集团的房产销售，其中，巴建集团具有房地产开发二级资质。

2021 年公司房屋销售收入较上年增长 131.43%，主要系渝兴公司代建的保障房销售确认收入 4.26 亿元所致，毛利率水平相对较低。巴建集团 2021 年实现房屋销售收入 0.50 亿元，较上年下降 66.95%，巴建集团房屋销售规模较小。

3. 未来发展

未来，公司将继续规范管理集团公司现有经营业务，参与经营性项目和投资类项目，推进集团公司多元化运营；此外，公司将继续寻找投资机会，加强与市场化主体联系对接，参与投资类项目，拓宽经营性收入来源。

九、财务分析

1. 财务概况

公司提供了 2021 年度财务报告，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对上述财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。公司 2022 年一季度财务报表未经审计。

合并范围变化方面，截至 2022 年 3 月底，公司拥有合并范围内一级子公司 6 家。其中，2021 年，公司投资设立智慧总部公司；2021 年 1—3 月，公司合并范围未发生变化。公司合并范围变化对公司财务数据影响小，财务数据可比性较强。

2. 资产质量

跟踪期内，公司资产总额持续增长，其中应收类款项占比较大，对资金形成一定占用，存货、其他非流动资产变现时间存在较大的不

确定性，整体资产流动性弱，资产质量一般。

截至2021年底，公司资产总额较上年底增长9.64%，主要系土地整治和工程建设项目持续投入所致；资产结构仍以流动资产为主。

表 11 公司资产主要构成情况

科目	2020 年底		2021 年底		2022 年 3 月底	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
流动资产	679.53	72.22	758.64	73.54	758.91	73.38
货币资金	51.16	5.44	74.65	7.24	64.26	6.21
应收账款	75.59	8.03	66.26	6.42	63.54	6.14
其他应收款 (合计)	156.88	16.67	177.47	17.20	168.02	16.25
存货	373.41	39.69	436.16	42.28	459.37	44.42
非流动资产	261.36	27.78	272.92	26.46	275.25	26.62
投资性房地产	25.83	2.74	26.75	2.59	26.75	2.59
无形资产	2.03	0.22	19.63	1.90	21.98	2.13
其他非流动资产	198.97	21.15	199.58	19.35	199.39	19.28
资产总额	940.88	100.00	1031.56	100.00	1034.16	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

截至2021年底，公司流动资产较上年底增长11.64%。其中，公司货币资金较上年底增长45.91%，主要系融资规模较大所致；银行存款74.44亿元，其中使用权受限的货币资金1.07亿元，主要系保证金和诉讼冻结所致等。

公司应收账款较上年底下降12.34%；其中，从账龄情况看，1年以内占11.07%，1~2年占13.06%，2~3年占23.91%，4~5年占22.73%，5年以上占21.26%，账龄分布相对均衡；应收账款共计提坏账准备2.14亿元，计提比例3.14%；其中对巴南区政府和巴南区财政局的应收账款分别占应收账款期末余额的42.51%和21.15%，公司对上述单位共计提坏账准备0.38亿元。公司其他应收款较上年底增长13.13%，主要由非关联方往来款（占85.66%）构成；从账龄情况看，1年以内、1~2年和2~3年的其他应收款分别占其他应收款期末余额的35.87%、20.67%和20.06%；其他应收款坏账计提比例为1.79%，计提比例低；公司其他应收款期末余额前五名合计121.66亿元，占其他应收款期末余额的67.32%，集中度较高；公司应收类款项规模较大，对公司资金占用明显。

公司存货较上年底增长16.81%，主要系土地整治、基础设施代建和工程施工等项目投入所致。公司存货主要由开发成本431.07亿元（包括土地资产20.85亿元，以划拨地为主，其他为代建业务、工程施工以及土地整治业务相关投入411.08亿元）构成，存货中已完工未结算的土地整治项目21.43亿元。

表 12 截至 2021 年底公司前五名其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额 (亿元)	占比 (%)
重庆市巴南区工业商贸发展管理委员会	往来款	56.56	31.30
重庆市巴南区城市棚户区（危旧房）改造工作领导小组办公室	往来款	29.88	16.53
重庆市巴南区征地事务中心	往来款	14.06	7.78
重庆市巴南区公路物流基地管理委员会	往来款	11.85	6.56
重庆市巴南公路建设有限公司	资金拆借	9.30	5.15
合计	--	121.66	67.32

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

截至2021年底，公司非流动资产较上年底增长4.42%。其中，公司投资性房地产较上年底增长3.60%，主要系公司房产评估增值4.73亿元以及公司购买房产1.20亿元用于解决农民工工

资支付及典雅花溪半岛一期工程扫尾问题所致；公司投资性房地产全部为房屋建筑物。公司无形资产较上年底增加17.60亿元，主要系公司购置土地，土地使用权增长所致。公司其他非流动资产较上年底增长0.31%，主要为渝兴公司承担的部分巴南区基础设施建设和工程委托代建项目，其中基础设施建设项目116.74亿元，最终由巴南区政府进行结算；其他非流动资产中还包管网(15.73亿元)、房屋建筑物(33.41亿元)、土地使用权(8.28亿元)以及公益性水库(8.10亿元)等资产。其他非流动资产中已完工未结算的代建项目及部分预付的工程及设备款合计129.80亿元，对公司资金形成较大占用。

截至2021年底，公司资产受限情况如下表所示，总体看，公司资产受限比例低。

表 13 截至 2021 年底公司资产受限情况

受限资产名称	账面价值 (亿元)	占资产总额 比例 (%)	受限原因
货币资金	1.07	0.10	保证金等
应收账款	18.47	1.79	借款质押
存货	0.41	0.04	借款抵押
投资性房地产	12.69	1.23	借款抵押
固定资产	10.14	0.98	借款抵押
其他非流动资产	9.54	0.92	借款抵押
合计	52.32	5.07	--

资料来源：公司提供

截至2022年3月底，公司资产规模及结构均较上年底变化不大。

3. 资本结构

(1) 所有者权益

跟踪期内，公司所有者权益有所增长，主要系政府拨入项目资本金及财政资金所致。所有者权益主要为政府划拨的股权、土地、房产等资产，所有者权益稳定性较好。

截至2021年底，公司所有者权益342.10亿元，其中实收资本、资本公积和未分配利润分别占2.63%、79.32%和17.72%。公司实收资本仍为9.00亿元，主要为股东货币注资；资本公积271.36亿元，较上年底增长13.78%，主要系巴南区政府部门向公司下属子公司拨付财政资金、项目资本金以及之前年度财政拨款转增资本公积所致；未分配利润保持相对稳定。

截至2022年3月底，公司所有者权益规模和结构较上年底变化不大。

(2) 负债

跟踪期内，公司有息债务规模持续增长，债务负担较重，2024年集中偿付压力大。长期来看，随着在建项目的持续投入，预计公司债务水平或呈上升趋势。

截至2021年底，公司负债总额较上年底增长11.52%，主要系公司融资用于基础设施类项目建设所致。从构成上看，公司负债以非流动负债为主。

表 14 公司负债主要构成情况

科目	2020 年底		2021 年底		2022 年 3 月底	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
流动负债	242.20	39.18	295.08	42.80	243.62	35.23
其他应付款 (合计)	65.59	10.61	81.69	11.85	77.35	11.19
一年内到期的非流动负债	136.02	22.00	155.20	22.51	116.36	16.83
预收款项	20.06	3.24	0.03	0.00	0.04	0.01
合同负债	0.00	0.00	15.66	2.27	14.78	2.14
其他流动负债	0.37	0.06	9.25	1.34	4.24	0.61
非流动负债	376.05	60.82	394.38	57.20	447.89	64.77
长期借款	149.88	24.24	166.10	24.09	176.78	25.56
应付债券	162.06	26.21	192.75	27.96	230.69	33.36
长期应付款	21.90	3.54	12.07	1.75	16.31	2.36
专项应付款	11.63	1.88	12.08	1.75	12.23	1.77

其他非流动负债	28.14	4.55	8.88	1.29	9.38	1.36
负债总额	618.25	100.00	689.46	100.00	691.51	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

截至 2021 年底，公司流动负债较上年底增长 21.83%。其中，公司其他应付款（合计）较上年底增长 24.55%，主要系往来款增长所致，公司其他应付款主要为与重庆园林绿化建设投资（集团）有限公司、巴南区政府和事业单位的往来款；其他应付款中含有息债务 19.30 亿元，调整至长期债务计算。公司一年内到期的非流动负债较上年底增长 14.10%，包括一年内到期的长期借款 26.78 亿元、一年内到期的应付债券 119.33 亿元和一年内到期的长期应付款 9.08 亿元。根据最新会计准则，公司预收款项调整至合同负债，主要为公司预收的土地整治款和售房款。公司其他流动负债较上年底大幅增长，主要系应付利息计入该科目所致，其中应付债券利息 8.46 亿元。

截至 2021 年底，公司非流动负债较上年底增长 4.88%。其中，公司长期借款较上年底增长 10.82%，含一年内到期部分在内，质押借款 11.19 亿元（以应收账款进行质押）、抵押借款 28.36 亿元（以土地、房产等不动产进行抵押）、保证借款 108.66 亿元、信用借款 44.67 亿元；长期借款年利率分布于 3.70%~7.81% 之间。公司应付债券较上年底增长 18.94%，含一年内到期部分在内，公司发行中期票据 49.64 亿元、公司债券 244.25 亿元和企业债券 18.19 亿元；长期债券票面利率分布于 4.28%~4.99% 之间，期限不超过 1 年的应付债券票面利率分布于 3.00%~4.09% 之间。公司长期应付款较上年底下降 44.89%，主要系偿付融资租赁款所致；其中，公司发行债权融资计划 13.43 亿元，应付平安国际金融租赁有限公司等公司的融资租赁款 6.56 亿元，年利率分布于 4.81%~9.70% 之间，本报告将其纳入长期债务计算。公司专项应付款较上年底增长 3.87%，主要为政府拨付的项目建设专项资金。公司其他非流动负债较上年底下降 68.46%，主要系巴南区财政局拨付的债务置换款转为资本公积所致；公司其他非流动负债中暂估土地开发成本

3.06 亿元，为渝兴公司土地整治业务因施工方、拆迁办等上游单位与公司结算办理不及时，公司根据总投资预算金额预提片区开发成本。其他非流动负债还包括从合同负债中转入的土地整治款 5.50 亿元和巴南区财政局的借款 0.25 亿元。

截至 2022 年 3 月底，公司负债规模和结构均较上年底变化不大。

有息债务方面，截至 2022 年 3 月底，公司全部债务较 2020 年底增长 8.70%，其中短期债务占全部债务的 22.49%。债务指标方面，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别较上年底上升 0.03 个、0.58 个和 3.10 个百分点，整体债务负担较重。

表 15 公司有息债务情况（单位：亿元、%）

项目	2020 年底	2021 年底	2022 年 3 月底
短期债务	143.37	166.61	128.54
长期债务	382.47	390.22	443.07
全部债务	525.84	556.83	571.61
资产负债率	65.71	66.84	66.87
全部债务资本化比率	61.97	61.94	62.52
长期债务资本化比率	54.24	53.29	56.39

资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

债务期限分布方面，截至 2022 年 3 月底，公司全部债务 571.61 亿元，公司 2024 年面临的集中偿付压力大。

表 16 截至 2022 年 3 月底公司有息债务期限分布情况（单位：亿元）

项目	2022 年 4-12 月	2023 年	2024 年	2025 年 及以后	合计
偿还金额	92.11	26.31	265.69	187.50	571.61

资料来源：公司提供

4. 盈利能力

2021 年，公司营业收入有所增长，但盈利指标有所下滑，利润总额对政府补贴依赖性强，当年公司投资收益大幅增长，但不具有持续性。

2021年，公司营业收入同比增长27.97%，营业成本同比增长39.50%，营业利润率同比下降6.70个百分点，主要系土地整理业务毛利率下降所致。

2021年，公司期间费用有所上升，随着债务规模持续增长，公司财务费用增长较快；期间费用以管理费用和财务费用为主。2021年公司期间费用率为15.21%，较上年略有下降。

2021年，公司投资收益同比大幅增长，主要系公司处置所持有的重庆惠科金渝光电科技有限公司（以下简称“惠科公司”）股权所致；同期，公司利润总额保持相对稳定，其他收益相当于利润总额的102.34%，利润总额对政府补贴依赖性较强。

表 17 公司盈利能力情况（单位：亿元、%）

项目	2020年	2021年	2022年 1-3月
营业收入	41.23	52.76	4.16
营业成本	33.53	46.78	3.28
期间费用	6.83	8.02	0.57
投资收益	-0.11	3.88	0.00
其他收益	8.46	5.79	0.31
利润总额	5.64	5.66	0.56
营业利润率	16.67	9.97	20.68
总资本收益率	1.19	1.15	--
净资产收益率	1.59	1.33	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

盈利指标方面，2021年，公司总资本收益率和净资产收益率分别较上年下降0.04个和0.25个百分点，盈利能力指标略有下滑。

2022年1-3月，公司实现营业收入4.16亿元，相当于2021年营业收入的7.89%；营业利润率上升至20.68%，主要系当期收入主要来源于毛利率较高的房屋销售业务所致；利润总额0.56亿元。

5. 现金流

2021年，公司经营活动现金流量净额由负转正，整体收现质量好；受投资性拆借款及项目建设投入支出规模较大的影响，公司投资活动现金流量净额持续为负；公司筹资活动现金净流入规模较大，公司经营与投资活动对外部

融资依赖程度高。

从经营活动来看，2021年公司经营活动现金流入同比增长23.34%，主要系公司经营业务回款、收到的项目专项资金和往来款增长所致；经营活动现金流出同比下降32.13%，主要系往来款支出大幅下降所致；2021年，公司经营活动现金流量净额由负转正，现金收入比为113.23%，整体收入实现质量好。

从投资活动来看，2021年公司投资活动现金流入同比增长221.57%，主要系公司处置惠科公司股权并取得投资收益所致；公司投资活动现金流出同比增长256.30%，主要系公司购置土地以及资金拆借款支出大幅增长所致。公司收到和支付其他与投资活动有关的现金为具有借款性质的往来款和城市基础设施建设投资款及返还款。其中，城市基础设施相关款项为渝兴公司代建业务相关的基础设施建设投入和回款，反映在其他非流动资产。2021年，公司投资活动现金流量净额持续为负，资金缺口较大。

从筹资活动来看，2021年公司筹资活动现金流入同比增长0.91%，以取得借款（含发行债券）收到的现金213.67亿元以及具有筹资性质的资金拆借款17.87亿元为主；筹资活动现金流出同比增长27.07%，主要用于偿还债务本息。2021年筹资活动现金持续净流入。

2022年1-3月，公司经营活动现金净流出19.27亿元，现金收入比143.53%；投资活动产生的现金流量净额和筹资活动产生的现金流量净额分别为-0.20亿元和8.93亿元，公司经营和投资活动所需资金对外部融资依赖程度高。

表 18 公司现金流量情况（单位：亿元）

项目	2020年	2021年	2022年 1-3月
经营活动现金流入小计	91.98	113.45	16.98
经营活动现金流出小计	160.04	108.61	36.25
经营现金流量净额	-68.07	4.83	-19.27
投资活动现金流入小计	9.71	31.21	4.20
投资活动现金流出小计	18.59	66.25	4.40
投资活动现金流量净额	-8.89	-35.04	-0.20
筹资活动现金流入小计	238.73	240.90	64.27

筹资活动现金流出小计	146.73	186.46	55.34
筹资活动现金流量净额	92.00	54.44	8.93
现金收入比(%)	115.30	113.23	143.53

资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

6. 偿债指标

跟踪期内，公司偿债能力指标表现较弱，间接融资渠道有待拓宽；对外担保以国有企业为主，或有负债风险相对可控。

从短期偿债能力指标看，截至2022年3月底，公司流动比率和速动比率均较上年底有所上升，现金短期债务比上升至0.50倍。总体上看，公司短期偿债能力指标表现较弱。

从长期偿债能力指标看，2021年公司EBITDA较上年略有增长，全部债务/EBITDA有所下降，EBITDA利息倍数略有上升，公司长期偿债能力指标表现较弱。

表 19 公司偿债能力指标

项目	2020年	2021年	2022年3月
短期偿债能力指标			
流动比率(%)	280.56	257.10	311.51
速动比率(%)	126.39	109.28	122.96
现金短期债务比(倍)	0.36	0.45	0.50
长期偿债能力指标			
EBITDA(亿元)	11.11	12.22	--
全部债务/EBITDA(倍)	47.31	45.56	--
EBITDA利息倍数(倍)	0.43	0.53	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

对外担保方面，截至2022年3月底，公司对外担保余额28.90亿元，担保比率为8.43%。被担保企业中国有企业担保余额28.83亿元，民营企业担保余额637.31万元。其中民营企业主要是园区内企业以及建筑施工单位，规模较小，担保明细见附件3。总体看，公司或有负债风险相对可控。

银行授信方面，截至2022年3月底，公司共计获得银行授信额度437.76亿元，剩余未使用授信额度53.02亿元，间接融资渠道有待拓宽。

7. 公司本部（母公司）财务分析

公司本部主要负责管理、协调各子公司，合并口径营业收入主要来自子公司，母公司资产主要以政府划拨的股权资产为主，债务负担一般，短期偿付压力较大。公司成立后，公司本部逐步加强对子公司资金管控，对子公司业务经营的管控能力一般。

截至2021年底，公司本部资产总额587.45亿元，较上年底增长36.39%，主要系货币资金和其他应收款增长所致。资产构成以货币资金、其他应收款和长期股权投资为主，非流动资产占46.94%。截至2021年底，公司本部货币资金44.35亿元。

截至2021年底，公司本部负债总额310.44亿元，较上年底增长101.88%，主要系应付债券和一年内到期的非流动负债增长所致。截至2021年底，公司本部全部债务289.75亿元，资产负债率和全部债务资本化比率分别为52.85%和51.13%，公司债务水平较快提升，现金短期债务比0.55倍，公司面临较大的短期偿债压力。

截至2021年底，公司本部所有者权益277.00亿元，较上年底增长0.02%，保持相对稳定。其中，实收资本和资本公积分别占3.25%和96.71%。

2021年，公司本部营业收入为0.26亿元，主要来自租赁业务和服务费收入；利润总额0.07亿元，公允价值变动收益占利润总额的22.00%。

现金流方面，2021年，公司本部经营活动现金净流入0.32亿元，投资活动现金净流出122.36亿元，筹资活动现金净流入142.74亿元。

截至2022年3月底，公司本部资产总额629.09亿元，所有者权益277.17亿元；公司本部全部债务329.89亿元，债务规模有所增长；资产负债率和全部债务资本化比率分别为55.94%和54.34%，现金短期债务比为0.63倍，公司本部面临较大的短期偿债压力。2022年1-3月，公司本部营业收入0.03亿元，利润总额0.17亿元。

十、外部支持

跟踪期内，公司本部及子公司在财政拨款、资产注入和财政补贴等方面获得了政府的大力支持。

2021年，巴南区财政局同意将其向渝兴公司借款资金13.49亿元转增资本公积；巴南区财政局向渝兴公司转入花溪河综合整治项目资本金，增加渝兴公司资本公积0.40亿元；同期，巴南区国资中心将重庆巴南新干道建设有限公司无偿划转至渝兴公司的子公司，增加资本公积0.27亿元。

2021年，巴南区财政局同意将其向生物城公司借款资金3.25亿元转增资本公积；巴南区财政局向生物城公司拨入财政资金3.80亿元，计入资本公积；同期，巴南区国有资产管理办公室将部分人防工程无偿划转至生物城公司，增加资本公积0.70亿元。

2021年，巴南区财政局同意将其向物流基地公司借款资金8.21亿元转增资本公积。

2021年，巴南区财政局同意将其向经济园区公司借款资金3.75亿元转增资本公积。

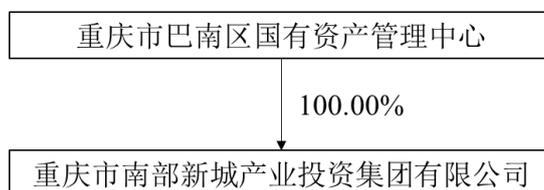
2021年，巴南区财政局向智慧总部公司拨入财政资金5.00亿元，计入资本公积。

2021年，公司本部及下属子公司收到巴南区政府补助5.79亿元，计入其他收益。

十一、结论

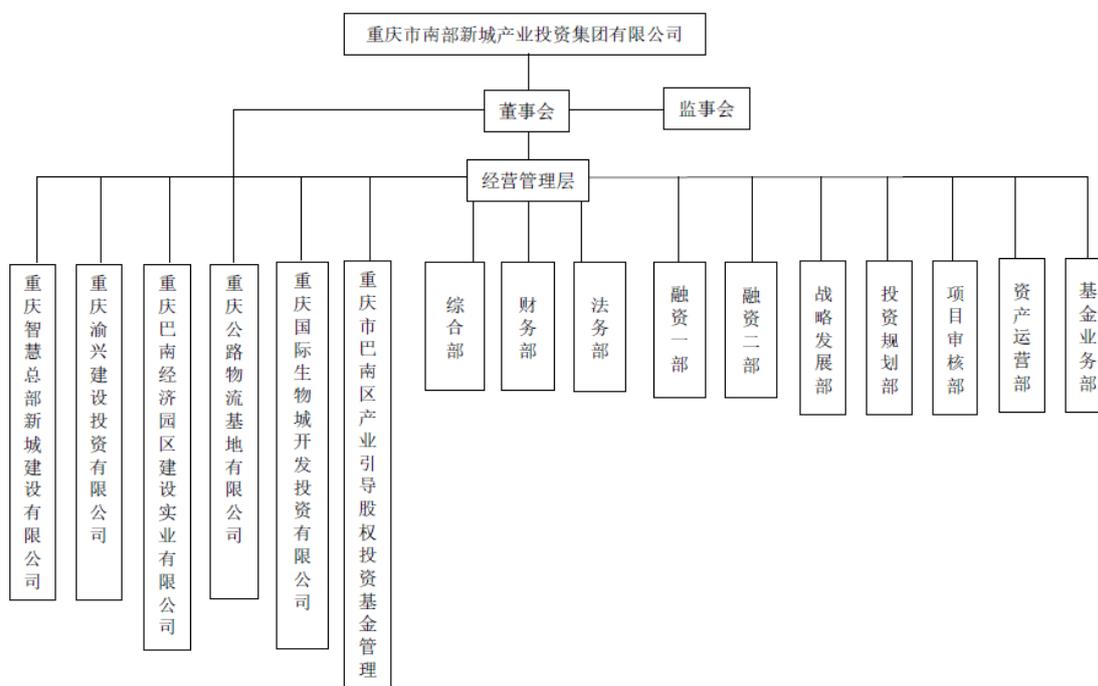
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为AA⁺，维持“20南部新城MTN001”“20南部新城MTN002”“20南部新城MTN003”“21南部新城MTN001”“21南司01”和“21南司02”的信用等级为AA⁺，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2022 年 3 月底公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2022 年 3 月底公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2022 年 3 月底公司主要子公司情况

子公司名称	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
		直接	间接	
重庆市渝兴建设投资有限公司	土地整治、城市基础设施建设等	100.00	--	无偿划转
重庆市城南建设投资有限公司	土地整治等	--	100.00	无偿划转
重庆源邦置业发展有限公司	物业管理等	--	100.00	无偿划转
重庆市智兴汽车租赁有限公司	汽车租赁等	--	100.00	无偿划转
重庆龙滨建设工程有限公司	基础设施建设等	--	100.00	无偿划转
重庆职业技术教育城建设有限公司	土地整治等	--	100.00	无偿划转
重庆市龙洲湾资产经营管理有限公司	资产经营管理等	--	100.00	无偿划转
重庆国际生物城开发投资有限公司	项目投资、资产管理等	100.00	--	无偿划转
重庆麻柳水务有限公司	自来水生产、供应；污水处理等	--	90.00	无偿划转
重庆江南转化医学研究有限责任公司	医学研究与推广、生物技术开发等	--	65.00	无偿划转
重庆栋青基础设施项目管理有限公司	建筑工程管理、工程设计、施工等	--	10.00	无偿划转
重庆公路物流基地建设有限公司	公路物流、城市基础设施建设等	100.00	--	无偿划转
重庆市巴南建设（集团）有限公司	建筑工程施工等	--	100.00	无偿划转
重庆市巴南建设（集团）工贸有限公司	批发等	--	100.00	无偿划转
重庆市巴南建设（集团）设备租赁有限公司	租赁等	--	100.00	无偿划转
云南乐居房地产开发有限公司	房地产开发等	--	100.00	无偿划转
重庆南彭贸易物流基地开发有限公司	物流管理等	--	100.00	无偿划转
重庆坤锦房地产开发有限公司	房地产经纪等	--	100.00	设立
重庆博观建筑劳务有限公司	建筑劳务等	--	100.00	设立
重庆海油南部能源有限公司	油品销售等	--	50.00	设立
重庆中石油南部能源有限公司	油品销售等	--	50.00	设立
重庆巴南经济园区建设实业有限公司	基础设施建设等	100.00	--	无偿划转
重庆盈金园实业发展有限公司	房地产开发等	--	100.00	无偿划转
重庆南投商业管理有限公司	物业管理等	--	100.00	无偿划转
重庆市巴南区产业引导股权投资基金管理有限公司	股权投资管理	100.00	--	无偿划转
重庆立鼎股权投资基金管理有限公司	股权投资管理	--	99.00	无偿划转
重庆智慧总部新城建设有限公司	土地整治等	100.00	--	设立

资料来源：公司提供

附件 2-1 主要财务数据及指标 (合并口径)

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
财务数据				
现金类资产 (亿元)	34.89	51.16	74.67	64.26
资产总额 (亿元)	818.49	940.88	1031.56	1034.16
所有者权益 (亿元)	297.57	322.63	342.10	342.66
短期债务 (亿元)	61.46	143.37	166.61	128.54
长期债务 (亿元)	356.42	382.47	390.22	443.07
全部债务 (亿元)	417.88	525.84	556.83	571.61
营业总收入 (亿元)	50.05	41.23	52.76	4.16
利润总额 (亿元)	6.95	5.64	5.66	0.56
EBITDA (亿元)	11.17	11.11	12.22	--
经营性净现金流 (亿元)	14.37	-68.07	4.83	-19.27
财务指标				
现金收入比 (%)	93.46	115.30	113.23	143.53
营业利润率 (%)	17.25	16.67	9.97	20.68
总资本收益率 (%)	1.37	1.19	1.15	--
净资产收益率 (%)	2.06	1.59	1.33	--
长期债务资本化比率 (%)	54.50	54.24	53.29	56.39
全部债务资本化比率 (%)	58.41	61.97	61.94	62.52
资产负债率 (%)	63.64	65.71	66.84	66.87
流动比率 (%)	353.26	280.56	257.10	311.51
速动比率 (%)	179.06	126.39	109.28	122.96
经营现金流动负债比 (%)	9.10	-28.10	1.64	--
现金短期债务比 (倍)	0.57	0.36	0.45	0.50
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.69	0.43	0.53	--
全部债务/EBITDA (倍)	37.41	47.31	45.56	--

注：2022 年一季度财务报表未经审计；本报告将其他应付款、长期应付款和其他非流动负债中有息部分纳入长期债务计算
资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

附件 2-2 主要财务数据及指标 (公司本部/母公司口径)

项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
财务数据				
现金类资产 (亿元)	8.01	23.65	44.35	46.40
资产总额 (亿元)	288.48	430.72	587.45	629.09
所有者权益 (亿元)	276.88	276.94	277.00	277.17
短期债务 (亿元)	0.03	12.61	80.31	73.83
长期债务 (亿元)	10.01	126.81	209.44	256.07
全部债务 (亿元)	10.04	139.42	289.75	329.89
营业总收入 (亿元)	0.03	0.13	0.26	0.03
利润总额 (亿元)	0.02	0.06	0.07	0.17
EBITDA (亿元)	/	/	/	--
经营性净现金流 (亿元)	-2.55	-16.85	0.32	0.00
财务指标				
现金收入比 (%)	109.00	190.44	0.43	0.00
营业利润率 (%)	85.01	94.30	97.04	100.00
总资本收益率 (%)	0.00	0.01	0.01	--
净资产收益率 (%)	0.00	0.02	0.03	--
长期债务资本化比率 (%)	3.49	31.41	43.06	48.02
全部债务资本化比率 (%)	3.50	33.49	51.13	54.34
资产负债率 (%)	4.02	35.70	52.85	55.94
流动比率 (%)	972.94	809.01	336.89	425.64
速动比率 (%)	972.94	809.01	336.89	425.64
经营现金流动负债比 (%)	-161.35	-87.40	0.35	--
现金短期债务比 (倍)	286.02	1.88	0.55	0.63
EBITDA 利息倍数 (倍)	/	/	/	--
全部债务/EBITDA (倍)	/	/	/	--

注：2022 年一季度财务报表未经审计；未获取母公司折旧、摊销和利息支出情况，相关指标无法计算，用“/”表示
 资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

附件 3 截至 2022 年 3 月底公司对外担保情况

序号	担保人	被担保人	企业性质	余额 (万元)
1	重庆市南部新城产业投资集团有限公司	重庆畅宜达建设有限公司	国有企业	134260.00
2	重庆市南部新城产业投资集团有限公司	重庆巴洲文化旅游产业集团有限公司	国有企业	46000.00
3	重庆市南部新城产业投资集团有限公司	重庆市木洞文旅实业开发有限公司	国有企业	30700.00
4	重庆市南部新城产业投资集团有限公司	重庆瑞洲建设投资有限公司	国有企业	10308.85
5	重庆市南部新城产业投资集团有限公司	重庆巴鑫建设有限公司	国有企业	17612.13
6	重庆市渝兴建设投资有限公司	重庆渝江水务有限公司	国有企业	3455.00
7	重庆公路物流基地建设有限公司	重庆巴洲文化旅游产业集团有限公司	国有企业	46000.00
8	重庆国际生物城开发投资有限公司	重庆若尔盖商贸有限公司	民营企业	76.25
9	重庆国际生物城开发投资有限公司	重庆皇派服饰有限公司	民营企业	61.06
10	重庆市巴南建设（集团）有限公司	重庆双创建筑劳务有限公司	民营企业	500.00
合计				288973.29

资料来源：公司提供

附件 4 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -1]×100%
净资产年复合增长率	
营业总收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出)/(所有者权益+长期债务+短期债务)×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-税金及附加)/营业收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/(长期债务+短期债务+所有者权益)×100%
长期债务资本化比率	长期债务/(长期债务+所有者权益)×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 5-1 主体长期信用等级设置及含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AA⁺、AA⁺、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AA⁺级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用+/-符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AA ⁺	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA ⁺	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

附件 5-2 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 5-3 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持