

信用评级公告

联合〔2022〕8588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长期信用状况进行综合分析和评估，确定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⁺，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二二年九月九日

重庆市南部新城产业投资集团有限公司 主体长期信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AA⁺

评级展望：稳定

评级时间：2022 年 9 月 9 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	V4.0.202208
城市基础设施投资企业主体信用评级模型	V4.0.202208

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

本次评级模型打分表及结果：

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	3
			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
指示评级				a ⁺
个体调整因素				--
个体信用等级				a ⁺
外部支持调整因素				+5
评级结果				AA ⁺

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

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。联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了公司在区域地位、政府支持方面所具备的优势；同时，联合资信也关注到公司资金占用明显、债务负担较重、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。

基于对公司主体长期信用状况的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 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城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。**2018 年 12 月，巴南区政府将区域内五家基础设施建设公司 100%股权无偿划转至公司。2016 年以来，本部及各子公司共获得资本金和资产划拨 110.53 亿元；2019—2021 年，公司本部及下属子公司累计获得的政府补助 19.45 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为 62.52%，2024 年到期债务 265.69 亿元，集中偿付压力大。
- 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

分析师：许狄龙 张 博

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

 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. 本报告中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

主体评级历史：

信用等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AA ⁺	稳定	2022/06/23	许狄龙 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
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、该公司信用等级自 2022 年 9 月 9 日至 2023 年 9 月 8 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。

重庆市南部新城产业投资集团有限公司

主体长期信用评级报告

一、主体概况

重庆市南部新城产业投资集团有限公司（以下简称“公司”）原名重庆市龙洲湾建设投资有限公司（以下简称“龙洲湾公司”），是经重庆市巴南区人民政府（以下简称“巴南区政府”）批准，由巴南区国有资产管理办公室（以下简称“巴南区国资办”）代区政府出资组建的国有独资企业。公司成立于2014年，初始注册资本1000.00万元。2018年12月，巴南区政府发布《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》（巴南府发〔2018〕36号），将原重庆市巴南区财政局（以下简称“巴南区财政局”）持有的五家公司全部股权划转至龙洲湾公司，并将公司注册资本增加至10.00亿元，实收资本增加至3.00亿元，同时公司名称变更为现名。2019年，公司获得巴南区国资办转入资本金6.00亿元。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。重庆市巴南区国有资产管理中心（2020年4月巴南区国资办更名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”）为公司唯一股东，公司实际控制人为巴南区人民政府¹。

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，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，公司本部内设战略发展部、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，公司实现营业总收入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，公司实现营业总收入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。

二、宏观经济和政策环境分析

1. 宏观政策环境和经济运行情况

2022年以来，国际环境更趋复杂严峻，国内疫情多发散发，不利影响明显加大。一季度国际环境复杂性和不确定性加剧、国内疫情多点散发，中国经济下行压力有所加大，“稳增长、稳预期”成为宏观政策的焦点，政策发力适当靠前。二季度以来，受新一轮疫情等超预期因素冲击，经济下行压力进一步加大，党中央、国务院果断应对，出台了稳经济一揽子政策措施，高效统筹疫情防控和经济社会发展，落实“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”的总体要求，继续加大宏观政策调节力度，着力稳住经济大盘，确保经济运行在合理区间。

二季度经济下行压力进一步加大。经初步核算，2022年上半年国内生产总值56.26万亿元，按不变价计算，同比增长2.50%。其中，二季度GDP同比增速（0.40%）较一季度（4.80%）大幅回落；环比下降2.60%，继2020年二季度以来首次环比负增长。

三大产业中，第二、第三产业受疫情影响较大。2022年上半年，第一产业增加值同比增长5.00%，农业生产形势较好；第二、第三产业增加值同比分别增长3.20%、1.80%，较上年同期两年平均增速²（分别为6.07%、4.83%）回落幅度较大，受疫情拖累明显。6月，工业和服务业生产步伐均有所加快，呈现企稳恢复态势。

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

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

表 1 2021 年二季度至 2022 年二季度中国主要经济数据

项目	2021 年 二季度	2021 年 三季度	2021 年 四季度	2022 年 一季度	2022 年 二季度
GDP 总额（万亿元）	28.15	28.99	32.42	27.02	29.25
GDP 增速（%）	7.90(5.47)	4.90(4.85)	4.00(5.19)	4.80	0.40
规模以上工业增加值增速（%）	15.90(6.95)	11.80(6.37)	9.60(6.15)	6.50	3.40
固定资产投资增速（%）	12.60(4.40)	7.30(3.80)	4.90(3.90)	9.30	6.10
房地产投资（%）	15.00(8.20)	8.80(7.20)	4.40(5.69)	0.70	-5.40
基建投资（%）	7.80(2.40)	1.50(0.40)	0.40(0.65)	8.50	7.10
制造业投资（%）	19.20(2.00)	14.80(3.30)	13.50(4.80)	15.60	10.40
社会消费品零售总额增速（%）	23.00(4.39)	16.40(3.93)	12.50(3.98)	3.27	-0.70
出口增速（%）	38.51	32.88	29.87	15.80	14.20
进口增速（%）	36.79	32.52	30.04	9.60	5.70
CPI 涨幅（%）	0.50	0.60	0.90	1.10	1.70
PPI 涨幅（%）	5.10	6.70	8.10	8.70	7.70
社融存量增速（%）	11.00	10.00	10.30	10.60	10.80
一般公共预算收入增速（%）	21.80	16.30	10.70	8.60	-10.20
一般公共预算支出增速（%）	4.50	2.30	0.30	8.30	5.90
城镇调查失业率（%）	5.00	4.90	5.10	5.80	5.50
全国居民人均可支配收入增速（%）	12.00(5.14)	9.70(5.05)	8.10(5.06)	5.10	3.00

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

需求端呈底部复苏态势，消费市场受到疫情冲击较大，固定资产投资增速小幅回落，出口整体保持较快增长。消费方面，2022 年上半年社会消费品零售总额 21.04 万亿元，同比下降 0.70%。其中，餐饮收入同比下降 7.70%，受疫情冲击较大。投资方面，2022 年上半年全国固定资产投资（不含农户）27.14 万亿元，同比增长 6.10%，整体呈小幅回落态势。其中，房地产开发投资持续探底；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，医疗仪器设备、电子通信设备等高技术制造业投资是主要的驱动力。外贸方面，出口整体保持较快增长，呈现出“V”型反转态势。2022 年上半年中国货物进出口总额 3.08 万亿美元，同比增长 10.30%。其中，出口 1.73 万亿美元，同比增长 14.20%；进口 1.35 万亿美元，同比增长 5.70%；贸易顺差 3854.35 亿美元。

CPI 各月同比前低后高，PPI 各月同比涨幅持续回落。2022 年上半年，CPI 累计同比增长 1.70%，各月同比增速逐步上行。分项看，猪肉

价格下降带动食品价格同比下降，汽油、柴油、居民用煤等能源价格涨幅较大。上半年，PPI 累计同比增长 7.70%，受上年同期基数走高影响，各月同比增速持续回落。输入性因素带动国内油气开采、燃料加工、有色金属、化学制品等相关行业价格涨幅较大。上半年 PPI-CPI 剪刀差持续收窄，价格上涨由上游逐步向下游传导，中下游企业成本端压力有所缓解，利润情况有望改善。

社融总量显著扩张，政府债券净融资和信贷是主要支撑因素。2022 年上半年，新增社融规模 21 万亿元，同比多增 3.26 万亿元；6 月末社融规模存量同比增长 10.80%，增速较上年末高 0.50 个百分点。分项看，上半年积极的财政政策和稳健的货币政策靠前发力，政府债券净融资同比多增 2.20 万亿元，人民币贷款同比多增 6329 亿元，是社融总量扩张的主要支撑因素；企业债券净融资同比多增 3913 亿元，亦对社融总量扩张形成一定支撑；表外融资收缩态势有所放缓。

财政政策稳经济、保民生效应愈加显现。

2022 年上半年,全国一般公共预算收入 10.52 万亿元,按自然口径计算同比下降 10.20%,主要是由于留抵退税冲减了 1.84 万亿元的收入,扣除留抵退税因素后,上半年一般公共预算收入增长 3.30%。支出方面,2022 年上半年全国一般公共预算支出 12.89 万亿元,同比增长 5.90%。民生等重点领域支出得到有力保障:科学技术支出增长 17.30%,农林水支出增长 11.00%,卫生健康支出增长 7.70%,教育支出增长 4.20%,社会保障和就业支出增长 3.60%。

稳就业压力有所加大,居民收入增长放缓。

2022 年上半年,全国城镇调查失业率均值为 5.70%,高于上年同期 0.50 个百分点,未来稳就业压力较大。2022 年上半年,全国居民人均可支配收入 1.85 万元,实际同比增长 3.00%;全国居民人均消费支出 1.18 万元,实际同比增长 0.80%,居民收入和消费支出增长受疫情影响均有所放缓。

2. 宏观政策和经济前瞻

保持经济运行在合理区间,力争实现最好结果。2022 年 7 月 28 日,中共中央政治局召开会议,部署下半年的经济工作。会议强调,要全面落实“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”的要求,巩固经济回升向好趋势,着力稳就业、稳物价,保持经济运行在合理区间,力争实现最好结果。宏观政策要在扩大需求上积极作为。财政货币政策要有效弥补社会需求不足,用好地方政府专项债券资金,支持地方政府用足用好专项债务限额。货币政策要保持流动性合理充裕,加大对企业的信贷支持,用好政策性银行新增信贷和基础设施建设投资基金。要提高产业链、供应链稳定性和国际竞争力,畅通交通物流,优化国内产业链布局,支持中西部地区改善基础设施和营商环境。

三季度经济有望继续修复,但实现全年5.50%左右预期增速目标的难度明显加大。2022年上半年,工业生产、服务业生产、消费等领域的主要经济指标呈现以4月为底部的“V”型反转态势,

未来还存在一定的向上恢复空间,基建投资也大概率能够持续发力,三季度经济有望继续修复。同时,仍需关注出口对经济的支撑作用下降,以及房地产、消费和服务业等薄弱板块的恢复情况。整体来看,当前世界经济滞胀风险上升,外部不稳定、不确定因素增加,国内需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力仍在,且二季度经济受疫情冲击较大,实现全年5.50%左右预期增速目标的难度明显加大。

三、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、加强区域交流与合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

2019—2021 年，巴南区地区生产总值波动增长，一般公共预算收入波动下降，财政自给能力有待提升。

巴南区位于重庆主城区南部，面积1825平方千米，截至2021年底，全区常住人口118.78万人，常住人口城镇化率83.90%。重庆国际生物城落户巴南区，生物医药产业列入国家战略性新兴产业集群工程；公路物流基地成为重庆市“1+3”国际物流分拨基地之一，汽车摩托、生物医药、电子信息、商贸物流、军民融合等产业集群不断发展，现代特色效益农业“3+5”产业体系加快构建，巴南区一二三产融合发展。

根据《重庆市巴南区国民经济和社会发展统计公报》数据，2019—2021年，巴南区地区生产总值分别为874.8亿元、865.5亿元和963.4亿元。按可比价计算（下同），2021年，巴南区地区生产总值较上年增长8.3%。其中，巴南区第一产业实现增加值54.5亿元，增长4.3%；第二产业实现增加值438.6亿元，增长12.1%；第三产业实现增加值470.3亿元，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。

2019—2021年，巴南区固定资产投资增速

分别为8.3%、5.1%和4.5%，固定资产投资持续增长。2021年，巴南区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%。同期，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%。

2019—2021年，巴南区一般公共预算收入分别为51.60亿元、54.10亿元和51.35亿元，其中税收收入占比分别为90.69%、76.40%和76.32%，一般公共预算收入质量有所下滑；巴南区一般公共预算支出分别为92.86亿元、97.67亿元和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）分别为55.57%、55.39%和52.24%，巴南区财政自给能力有待提升。加上市级补助收入、调入资金、债务转贷收入、上年结转等，2019—2021年，巴南区财政收入总计分别为99.70亿元、114.86亿元和127.58亿元。

2019—2021年，巴南区分别实现政府性基金预算收入0.30亿元、0.30亿元和0.35亿元，加上市级补助收入、债务转贷收入、上年结转等，同期巴南区政府性基金预算收入总额分别为117.83亿元、125.29亿元和132.55亿元。

2022年1—3月，巴南区实现地区生产总值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%。

四、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，实际控制人为巴南区人民政府。

2. 企业规模和竞争力

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2 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)	营业总收入 (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. 人员素质

公司高管人员管理经验较为丰富，员工教育程度和年龄构成合理，能够满足公司日常经营需要。

截至2022年3月底，公司有高级管理人员3名，其中总经理1名，副总经理2名。

罗勇先生，1972年11月生，中共党员，本科学历；曾任重庆市巴南区统计局办公室主任、副局长，重庆市巴南区财政局副局长，重庆市巴南区鱼洞街道党工委副书记、办事处主任；现任公司法定代表人及董事长。

李晓姝女士，1982年11月生，中共党员，硕士研究生；曾任普华永道咨询（深圳）有限公司上海分公司税务顾问、重庆顺建金属制品有限公司总经理、东吴证券股份有限公司投资银行总部高级投资经理、重庆市巴南区金融发展中心副主任；现任公司董事兼总经理。

印文静女士，1968年5月生，中共党员，本科学历；曾任重庆天嘉投资有限公司总经理，重

庆市巴南区南泉开发建设管委会办公室行政部部长、副主任，物流基地公司副总经理、财务总监等；现任公司董事、副总经理兼财务总监。

何磊先生，1981年2月生，中共党员，本科学历；曾任巴南区城乡建委发展计划科科长、城建科科长，物流基地公司副总经理；现任公司董事兼副总经理。

截至2022年3月底，公司在职员工共673人。从文化程度来看，专科及以下学历223人，占33.14%；本科学历428人，占63.60%；研究生及以上学历22人，占3.27%；从年龄构成来看，30岁及以下118人，占17.53%；30~50岁485人，占72.07%；50岁以上70人，占10.40%。

4. 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 8 月 19 日，公司本部无已结清或未结清的不良及关注类贷款记录。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，联合资信未发现公司存在逾期或违约记录，历史履约情况良好。

截至 2022 年 8 月 31 日，联合资信未发现公司曾被列入全国失信被执行人名单。

五、管理分析

1. 法人治理结构

公司法人治理结构较为完善，能够满足公司日常经营需要。

公司根据《党章》《公司法》和《中华人民共和国企业国有资产法》和有关法律法规的规定制定了《公司章程》，《公司章程》明确了公司的治理结构和出资人、董事会、监事会和经营管理层的权责范围和工作程序。

公司设立董事会，董事会由 7 人组成，其中职工代表董事不得少于 1 人，非职工代表董事由出资人委派或更换，职工代表董事由公司职工代表大会民主选举产生或更换，独立董事由公司董事会选定后向出资人备案。董事每届任期为 3 年，任期届满，经委派或选举可以连任。

公司设立监事会，监事会由 5 人组成。监事由出资人委派或更换，职工代表监事由公司职工大会选举产生或更换。每届监事会的职工代表监事比例由公司决定，但不得低于监事人数的三分之一，监事任期每届为 3 年。外部监事由公司选定后报出资人备案。

公司设经理层，经理层由总经理和副经理构成，由董事会聘任或者解聘。经出资人批准，董事可以兼任经理。经理层对董事会负责，主持日常运营管理工作，实施公司年度经营计划、投资方案等。

公司董事、监事、高级管理人员均已按照公司章程规定到位。

2. 管理水平

公司部门设置合理、权责明确，内部管理制度基本能够保障公司的日常运营。

截至 2022 年 3 月底，公司本部内设战略发展部、财务部、融资一部、融资二部、投资规划部等职能部门，并为各部门制定了相应的工作职责和职能定位。

公司结合自身特点和管理需要，在财务管理、对外投资管理、突发事件处理、子公司管理、对外担保等方面制定了较为完善的内部管理制度，以加强风险管理，确保公司的正常运营。

在财务管理方面，公司贯彻、执行《会计法》《企业会计准则》等法律法规以及上级各项规定，制定了《全面预算管理制度》《财务管理制度》。在预算的具体管理过程中，财务部在年度总预算不变的前提下，按季度和月度对预算实施控制；财务部负责会计核算工作，牵头办理财务决算和财务审计，执行国家财经政策、实施会计监督，严格遵守财经纪律。

在风险控制方面，公司制定了《董事会议事规则》《保密工作管理办法》《内部审计管理暂行办法》和《员工管理规定》等制度。

在重大事项决策方面，公司建立健全法人治理结构，制定董事会、监事等相关议事制度，规范各部门工作内容、职责和权限，公司发生日常经营及财务预算外的重大事项，需向公司相关职能部门报告，公司相关职能部门再向主要领导汇报，经公司主要领导批准后，再提交有权机构审议。

六、经营分析

1. 经营概况

公司经营业务主要以土地整治及出让、代建业务和工程建设为主，2019—2021 年，公司营业总收入波动增长，综合毛利率波动下降。

2019—2021 年，公司营业总收入波动增长，其中，2020 年受疫情影响，土地整治及代建业务结算规模较小，收入规模较低，2021 年公司营业总收入有所回升。其中，受当地供地计划的影响，公司整治的土地规模有所波动，加之土地出让价格变化，公司土地整治收入相应波动；2019—2021 年，公司工程建设收入波动增长，主要系工程建设完成项目产值增长所致；2019—2021 年，

随着代建项目投入持续下降，公司代建业务收入不断下降，此外，受益于公司房产项目销量扩大，公司房产销售收入持续增长。

毛利率方面，2019—2021年，公司综合毛利率波动下降。其中，2021年土地整治业务模式变更，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，毛利率下降明显；2019—2021年，受原材料成本变动的影响，工程建设

毛利率波动下降；同期，房屋销售毛利率有所波动，主要系销售商品房和保障房比例不同所致。

2022年1—3月，公司实现营业总收入4.16亿元，相当于2021年营业总收入的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3 公司营业总收入及毛利率情况（单位：亿元、%）

业务板块	2019 年			2020 年			2021 年			2022 年 1—3 月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
土地整治	19.62	39.21	33.51	16.42	39.83	31.14	19.69	37.31	18.18	0.00	0.00	--
工程建设	19.67	39.30	5.51	19.40	47.06	6.07	26.26	49.78	4.63	2.11	50.61	4.15
代建业务	9.03	18.05	10.45	2.03	4.91	4.63	0.00	0.00	--	0.03	0.84	8.29
房屋销售	0.54	1.08	14.70	2.06	4.99	27.79	4.76	9.02	14.64	1.66	39.96	35.08
其他业务	1.18	2.36	37.08	1.33	3.22	56.04	2.05	3.89	23.92	0.36	8.59	58.15
合计	50.05	100.00	18.22	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公司提供数据整理

2. 业务经营分析

（1）土地整治

公司土地整治业务收入有所波动，2021年土地整治业务模式发生变化，毛利率明显下降。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 4 公司子公司土地整治收入及毛利率情况（单位：亿元、%）

项目	2019 年			2020 年			2021 年		
	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率
重庆市渝兴建设投资有限公司	6.77	34.51	33.10	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	4.69	23.91	61.17	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	6.68	34.04	18.08	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	1.48	7.54	17.37	1.14	6.97	16.24	2.68	13.61	18.23
合计	19.62	100.00	33.51	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

2019—2021 年，公司土地整治收入有所波动，2020 年物流基地公司土地整治收入规模较小，2021 年因物流基地的工业、仓储用地结算规模增长，整体土地整治收入有所回升。2021 年，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。2019—2021 年，公司整治完成土地确认收入分别为 19.62 亿元、16.42 亿元和 19.69 亿元，截至 2022 年 3 月底，公司 2019—2020 年收入已全部收到回款，2021 年收入实现回款 4.21 亿元，2022 年 1—3 月，公司未实现土地整治收入。

2019—2021 年，公司所负责区域土地出让面积波动下降，受出让的工业及仓储用地占比不断上升的影响，公司土地出让均价持续下滑。2021 年，公司整理的商住用地出让均价 498.00

万元/亩，工业及仓储用地出让均价为 40.95 万元/亩。2019—2021 年，负责核心区域的渝兴公司所整理土地的土地出让均价分别为 718.00 万元/亩、755.42 万元/亩和 657.40 万元/亩，2021 年渝兴公司整理的土地出让均价有所下降，主要系房地产景气度下行所致。

表 5 公司所整理的土地出让情况

（单位：亩、万元/亩、亿元）

项目	2019 年	2020 年	2021 年
出让面积	2694.00	1817.66	1929.69
出让均价	288.05	258.58	200.80
平均整理成本	62.01	127.19	92.44
确认收入	19.62	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 6 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 7 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

公司部分代建业务按成本加成一定比例收益确认收入，部分代建业务仅确认代建管理费。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。

2019—2020 年，公司委托代建业务收入分别为 9.03 亿元和 2.03 亿元，2021 年未实现代建收入，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”）。

2019—2021 年，渝兴公司确认代建管理费收入分别为 187.05 万元、178.04 万元和 49.53 万元，计入“其他收入”，并已全额收到业务回款。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

2019—2021 年，公司工程建设收入波动增长，毛利率波动下降；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 8 公司在手订单情况（单位：亿元）

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1—3 月
当期新签合同金额	20.35	16.22	24.55	11.07
当期完工合同金额	19.67	19.40	26.26	2.11
期末在建项目数量	36 个	19 个	26 个	28 个
期末在手合同金额（未完工合同）	21.62	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

2019—2021 年，公司新签合同金额波动增长，其中 2020 年受疫情影响，公司新签合同金额较少。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 9 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（%）
重庆碧苑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
重庆融弘元房地产开发有限公司	10343.00	3.93
成都融创昱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，公司主要在建建设项目 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

2019—2021 年，公司房屋销售收入持续增长，毛利率有所波动。

2019—2021 年公司房屋销售收入持续增长，主要来自渝兴公司的保障房销售及巴建集团的商品房销售，其中，巴建集团具有房地产开发二级资质。

2020—2021 年，渝兴公司代建的保障房销售确认收入分别为 0.54 亿元和 4.26 亿元，毛利率水平相对较低。2019—2021 年，巴建集团实现房屋销售收入分别为 0.41 亿元、1.52 亿元和 0.50 亿元，由于 2020 年巴建集团加大销售力度，房屋销售收入较高，2021 年房屋销售接近尾声，收入规模较小。

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。

七、财务分析

1. 财务概况

公司提供了 2019—2021 年财务报告，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审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的 2022 年一季度财务报表未经审计。

合并范围方面，2018 年底，公司由 5 家子公司合并组建成立，2019—2020 年，公司合并范围一级子公司未发生变化，2021 年，公司投资设立智慧总部公司；2022 年 1—3 月，公司合

并范围未发生变化。截至 2022 年 3 月底，公司合并范围内拥有 6 家一级子公司。整体看，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

2019—2021 年底，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。

2019—2021 年底，公司资产规模持续增长，年均复合增长 12.26%。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；资产结构以流动资产为主。

表 10 公司资产主要构成（单位：亿元、%）

科目	2019 年底		2020 年底		2021 年底		2022 年 3 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	557.98	68.17	679.53	72.22	758.64	73.54	758.91	73.38
货币资金	34.89	4.26	51.16	5.44	74.65	7.24	64.26	6.21
应收账款	82.91	10.13	75.59	8.03	66.26	6.42	63.54	6.14
其他应收款	144.31	17.63	156.88	16.67	177.47	17.20	168.02	16.25
存货	275.16	33.62	373.41	39.69	436.16	42.28	459.37	44.42
非流动资产	260.51	31.83	261.36	27.78	272.92	26.46	275.25	26.62
投资性房地产	25.47	3.11	25.83	2.74	26.75	2.59	26.75	2.59
无形资产	2.06	0.25	2.03	0.22	19.63	1.90	21.98	2.13
其他非流动资产	195.78	23.92	198.97	21.15	199.58	19.35	199.39	19.28
资产总额	818.49	100.00	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

2019—2021 年底，公司货币资金持续增长，年均复合增长 46.26%。截至 2021 年底，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。

2019—2021 年底，公司应收账款持续下降，年均复合下降 10.60%。截至 2021 年底，公司应收账款从账龄情况看，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。

2019—2021 年底，公司其他应收款持续增长，年均复合增长 10.89%。截至 2021 年底，公司其他应收款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。

表 11 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

2019—2021 年底，公司存货持续增长，年均复合增长 25.90%。截至 2021 年底，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。

2019—2021年底，公司投资性房地产持续增长，年均复合增长2.50%。截至2021年底，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。

2019—2021年底，公司无形资产波动增长，年均复合增长208.84%。截至2021年底，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。

2019—2021年底，公司其他非流动资产持续增长，年均复合增长0.96%。截至2021年底，公司其他非流动资产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括管网（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 12 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

2019—2021 年底，公司所有者权益规模不断增长，资本公积占比较大，所有者权益稳定性较好。

2019—2021 年底，公司所有者权益不断增长，年均复合增长 7.22%。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%。

2019—2021 年底，公司实收资本均为 9.00 亿元。同期，公司资本公积持续增长，分别为 217.71 亿元、238.50 亿元和 271.36 亿元。截至 2020 年底，公司资本公积较上年底增长 9.55%，主要系公司下属子公司获得巴南区财政局拨付的财政资金或专项资金等 25.14 亿元所致；此外，根据政府发文要求，公司将花溪苑廉租房无偿划转给重庆市巴南区房管局，以及部分前期无偿划入的商业房产转为有偿转让，共减少资本公积 6.20 亿元；截至 2021 年底，公司资本公积较上年底增长 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。公司资本公积主要为政府划拨的股权、土地、房产等以及货币资金。

截至2022年3月底，公司所有者权益342.66亿元，较上年底保持相对稳定。

(2) 负债

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。

2019—2021 年底，公司负债规模持续增长，年均复合增长 15.05%。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 13 公司负债主要构成（单位：亿元、%）

科目	2019 年底		2020 年底		2021 年底		2022 年 3 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	157.95	30.32	242.20	39.18	295.08	42.80	243.62	35.23
其他应付款	67.20	12.90	65.59	10.61	81.69	11.85	77.35	11.19
一年内到期的非流动负债	45.24	8.69	136.02	22.00	155.20	22.51	116.36	16.83
预收款项	13.63	2.62	20.06	3.24	0.03	0.00	0.04	0.01
合同负债	0.00	0.00	0.00	0.00	15.66	2.27	14.78	2.14
其他流动负债	0.31	0.06	0.37	0.06	9.25	1.34	4.24	0.61
非流动负债	362.97	69.68	376.05	60.82	394.38	57.20	447.89	64.77
长期借款	139.91	26.86	149.88	24.24	166.10	24.09	176.78	25.56
应付债券	152.76	29.33	162.06	26.21	192.75	27.96	230.69	33.36
长期应付款	19.30	3.70	21.90	3.54	12.07	1.75	16.31	2.36
专项应付款	7.60	1.46	11.63	1.88	12.08	1.75	12.23	1.77
其他非流动负债	42.06	8.07	28.14	4.55	8.88	1.29	9.38	1.36
负债总额	520.92	100.00	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

2019—2021 年底，公司其他应付款波动增长，年均复合增长 10.26%。截至 2021 年底，公司其他应付款较上年底增长 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。

2019—2021年底，公司一年内到期的非流动负债持续增长，年均复合增长85.21%。截至2021年底，公司一年内到期的非流动负债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。

2019—2021年底，公司预收款项波动下降，年均复合下降95.16%。截至2021年底，根据最新会计准则，公司预收款项调整至合同负债，合同负债主要为公司预收的土地整治款和售房款。

2019—2021年底，公司其他流动负债持续增长。截至2021年底，公司其他流动负债较上年底增加8.88亿元，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。

2019—2021年底，公司长期借款持续增长，

年均复合增长8.96%。截至2021年底，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。

2019—2021年底，公司应付债券持续增长，年均复合增长12.33%。截至2021年底，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。

2019—2021年底，公司长期应付款波动下降，年均复合下降20.92%。截至2021年底，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。

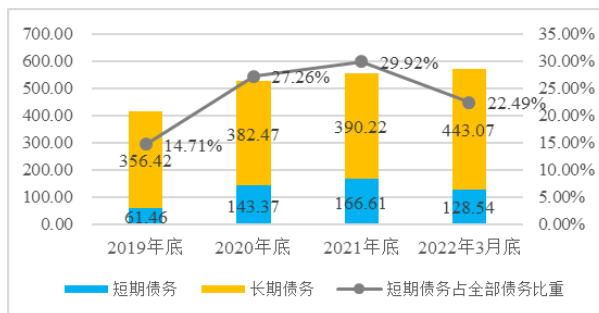
2019—2021年底，公司专项应付款持续增长，年均复合增长26.07%。截至2021年底，公司专项应付款主要为政府拨付的项目建设专项资金。

2019—2021年底，公司其他非流动负债持续下降，年均复合下降54.06%。截至2021年底，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。

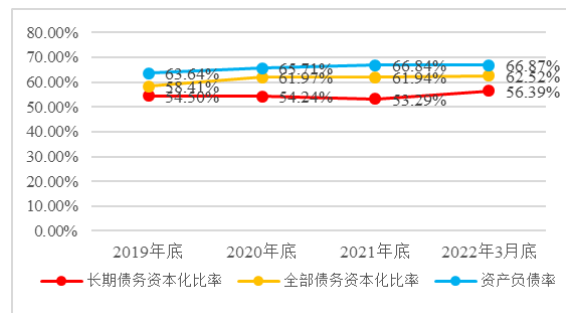
截至2022年3月底，公司负债规模和结构均较上年底变化不大。

图1 公司债务结构（单位：亿元）



资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

图2 公司债务杠杆水平



资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

2019—2021年底，公司全部债务持续增长，年均复合增长15.43%，2021年底全部债务中短期债务占29.92%。同期公司资产负债率持续上升，全部债务资本化比率波动上升，长期债务资本化比率持续下降，整体债务负担较重。

截至2022年3月底，公司全部债务较上年底增长2.65%；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较上年底略有上升。

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14 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

2019—2021年，公司营业总收入有所波动，盈利指标均持续下滑，利润总额对政府补贴依

赖性强，2021年公司投资收益大幅增长，但不具有持续性。

2019—2021年，公司营业总收入有所波动，营业成本波动增长，营业利润率持续下降，2021年下降幅度较大，主要系土地整理业务毛利率下降所致。

表15 公司盈利情况（单位：亿元、%）

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1—3月
营业总收入	50.05	41.23	52.76	4.16
营业成本	40.93	33.53	46.78	3.28
期间费用	5.82	6.83	8.02	0.57
投资收益	0.14	-0.11	3.88	0.00
其他收益	5.20	8.46	5.79	0.31
利润总额	6.95	5.64	5.66	0.56
营业利润率	17.25	16.67	9.97	20.68
总资产收益率	1.37	1.19	1.15	--
净资产收益率	2.06	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

2019—2021年，公司期间费用持续增长，年均复合增长17.38%，随着债务规模持续增长，

公司财务费用增长较快；2021 年，公司期间费用以管理费用（占 39.26%）和财务费用（占 60.37%）为主。2019—2021 年，公司期间费用率分别为 11.63%、16.55%和 15.21%。

2019—2021 年，公司投资收益波动增长，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。2019—2021 年，公司其他收益分别占利润总额的 74.82%、150.07%和 102.34%，主要为公司每年获得的政府补助，公司利润总额对政府补贴依赖性强。

从盈利指标看，2019—2021 年，公司总资产收益率和净资产收益率持续下降，2021 年分别为 1.15%和 1.33%。

2022 年 1—3 月，公司实现营业总收入 4.16 亿元，相当于 2021 年营业总收入的 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. 现金流分析

2019—2021 年，公司经营活动现金流量净额波动较大，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；2020 年以来，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。

表 16 公司现金流量情况（单位：亿元、%）

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1—3 月
经营活动现金流入小计	137.36	91.98	113.45	16.98
经营活动现金流出小计	122.99	160.04	108.61	36.25
经营现金流量净额	14.37	-68.07	4.83	-19.27
投资活动现金流入小计	4.38	9.71	31.21	4.20
投资活动现金流出小计	11.65	18.59	66.25	4.40
投资活动现金流量净额	-7.27	-8.89	-35.04	-0.20
筹资活动现金流入小计	121.85	238.73	240.90	64.27
筹资活动现金流出小计	120.75	146.73	186.46	55.34
筹资活动现金流量净额	1.10	92.00	54.44	8.93
现金收入比	93.46	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

经营活动方面，2019—2021 年，公司经营活动现金流入和流出金额均波动下降，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；同期，公司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。2019—2021 年，公司经营活动现金流量净额波动较大，2020 年经营活动现金净流出规模较大主要系项目建设投入较多所致。2019—2021 年，公司现金收入比波动上升，公司收入实现质量好。

投资活动方面，2019—2021 年，公司投资活动现金流入及流出规模均持续增长，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和投入和回款，反映在其他非流动资产。2019—2021 年，公司投资活动现金流量净额持续为负且缺口不断扩大。

2019—2021 年，公司筹资活动现金流入和流出规模均持续增长。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。2019—2021 年，公司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，公司经营活动和投资活动所需资金对外部融资依赖程度高。

6. 偿债指标

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。

从短期偿债指标看，2019—2021年底，公司流动比率和速动比率均持续下降，现金短期债务比波动下降。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。

从长期偿债指标看，2019—2021年，公司EBITDA波动增长，EBITDA利息倍数波动下降，全部债务/EBITDA波动上升。总体上看，公司长期偿债能力指标表现较弱。

表 17 公司偿债指标（单位：%、倍、亿元）

项目	2019年	2020年	2021年	2022年3月
短期偿债能力指标				
流动比率	353.26	280.56	257.10	311.51
速动比率	179.06	126.39	109.28	122.96
现金短期债务比	0.57	0.36	0.45	0.50
长期偿债能力指标				
EBITDA	11.17	11.11	12.22	--
全部债务/EBITDA	37.41	47.31	45.56	--
EBITDA 利息倍数	0.69	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，合并口径营业总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，公司本部营业总收入为 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，公司本部营业总收入 0.03 亿元，利润总额 0.17 亿元。

八、外部支持

公司在资本注入、股权划转和财政补贴方面获得了政府的大力支持。

（1）资本注入

根据巴南府发〔2018〕36号文，将公司注册资本金增资至10.00亿元，2018年，公司收到巴南区国资办注入的资本金3.00亿元；2019年，公司获得巴南区国资办注入资本金6.00亿元。

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。

(2) 股权划拨

2018年12月，根据巴南府发〔2018〕36号文，巴南区财政局将持有的渝兴公司、经济园区公司、物流基地公司，国际生物城公司、重庆市巴南区产业引导股权投资基金管理有限公司（以下简称“巴南基金公司”）5家公司100%股权无偿划转至公司。

(3) 政府补贴

2019—2021年，公司及下属子公司分别收到巴南区政府补助5.20亿元、8.46亿元和5.79亿元。

(4) 子公司资本注入和资产划拨

近年来，公司下属子公司在资本注入和资产划拨方面获得的支持力度较大，具体明细如下。

表 18 近年来子公司获得资本注入和资产划拨情况（单位：亿元）

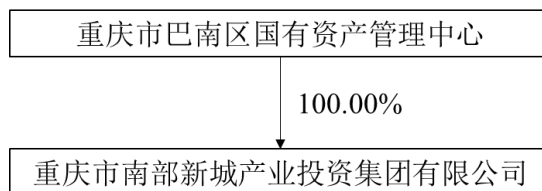
入账公司	时间	资本注入和资产划拨情况	金额
渝兴公司	2016 年	收到中央拨付项目资金 0.60 亿元；收到 0.41 亿元房产划入	1.01
	2018 年	将 6 笔政府置换债券 9.79 亿元转为权益性投入增加资本公积	9.79
	2020 年	巴南区财政局将 2019 年和 2020 年分别拨入的财政资金 9.00 亿元和 9.61 亿元转增资本公积；巴南区城乡建委转入 2 笔项目资本金共计 0.30 亿元	18.91
	2021 年	巴南区财政局将其向渝兴公司借款资金 13.49 亿元转增资本公积；巴南区财政局向渝兴公司转入花溪河综合整治项目资本金，增加渝兴公司资本公积 0.40 亿元；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	14.16
物流基地公司	2016 年	将评估价值 3.08 亿元的 62 宗资产划入公司	3.08
	2017 年	将 18 宗房产及土地使用权 0.55 亿元划入公司	0.55
	2020 年	巴南区财政局将拨入的财政资金 4.56 亿元增加资本公积	4.56
	2021 年	巴南区财政局将其向物流基地公司借款资金 8.21 亿元转增资本公积	8.21
经济园区公司	2016 年	巴南区财政局拨入惠科 8.5 代线项目资本金 8.00 亿元；巴南区国资办拨付 10.13 亿元	18.13
	2018 年	将 1 笔政府置换债券 2.00 亿元转为权益性投入增加资本公积	2.00
	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	3.75
国际生物城公司	2016 年	巴南区财政局出资 10.00 亿元；拨入专项资金 0.04 亿元	10.04
	2017 年	拨付财政资金 1.83 亿元用于工程项目；将部分项目划入公司，增加资本公积 0.09 亿元	1.92
	2020 年	巴南区财政局将拨入的财政资金 1.67 亿元增加资本公积	1.67
	2021 年	巴南区财政局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；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	7.75
智慧总部公司	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	5.00
合计	--	--	110.53

资料来源：联合资信根据公司审计报告和提供资料整理

九、结论

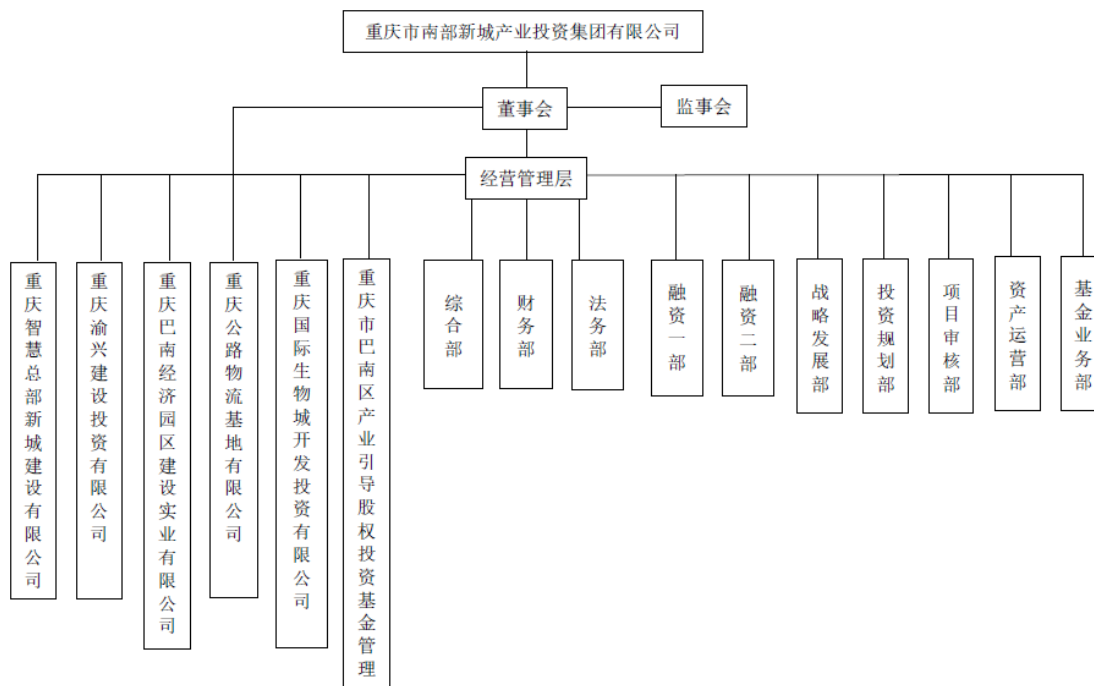
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

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/营业总收入×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	(营业总收入-营业成本-税金及附加) / 营业总收入×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：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 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
AAA	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 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

联合资信评估股份有限公司关于 重庆市南部新城产业投资集团有限公司 的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在重庆市南部新城产业投资集团有限公司（以下简称“公司”）信用评级有效期内持续进行跟踪评级。

贵公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在贵公司信用评级有效期内完成跟踪评级工作。

贵公司如发生重大变化，或发生可能对信用评级产生较大影响的重大事项，应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注贵公司的经营管理状况及外部经营环境等相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如贵公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管政策规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。