

信用评级公告

联合〔2023〕4627号

联合资信评估股份有限公司通过对重庆高新开发建设投资集团有限公司主体信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持重庆高新开发建设投资集团有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二三年七月六日

Add: 17/F, PICC Building, 2, Jianguomenwai Street, Beijing PRC:100022

地址: 北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层 邮编:100022

电话 (Tel) : (010) 85679696 | 传真 (Fax): (010) 85679228 | 邮箱 (Email) : lianhe@lhratings.com

重庆高新开发建设投资集团有限公司

2023 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
重庆高新开发建设投资集团有限公司	AAA	稳定	AAA	稳定

评级时间：2023 年 7 月 6 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（打分表）	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	2
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	1
			企业管理	1
			经营分析	2
财务风险	F4	现金流	资产质量	4
			盈利能力	2
			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：无				--
个体信用等级				a ⁺
外部支持调整因素：政府支持				+6
评级结果				AAA

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

重庆高新开发建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）是西部（重庆）科学城核心区、重庆高新技术产业开发区（以下简称“重庆高新区”）直管园内唯一的市属开发建设及运营主体，跟踪期内在资金注入及财政补贴等方面继续获得有力的政府支持。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到公司资本支出压力很大、资金占用明显、债务负担较重且面临一定的集中兑付压力以及自营项目收益实现具有一定不确定性等因素可能对公司信用水平产生不利影响。

未来，随着成渝双城经济圈战略实施以及重庆高新区“升级版”和西部（重庆）科学城建设的推进，区域基础设施将进一步完善，区域优质项目将逐步落地，公司业务规模有望进一步增长。

综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

优势

1. 重庆市经济实力强，公司外部发展环境良好。2022 年，重庆市地区生产总值为 29129.03 亿元，同比增长 2.6%；重庆高新区直管园实现地区生产总值 706.1 亿元，增长 5.9%。
2. 重庆高新区战略地位突出，享有税收返还等多项优惠政策。重庆高新区作为西部（重庆）科学城的空间载体，战略地位突出，在行政管理、政府预算管理、税收返还等方面享有的政策倾斜力度较大。
3. 业务区域专营性很强。公司系西部（重庆）科学城核心区和重庆高新区直管园范围内唯一的市属开发建设及运营主体，具有很强的区域专营性。
4. 获得外部支持力度大。2022 年，公司获得政府资金划拨 98.29 亿元，收到财政补贴 7.35 亿元。

同业比较:

主要指标	公司	公司 1	公司 2	公司 3
最新信用等级	AAA	AAA	AAA	AAA
数据时间	2022 年	2022 年	2022 年	2021 年
GDP (亿元)	29129.03	41610.90	41610.90	29129.03
一般公共预算收入 (亿元)	2103.40	5714.30	5714.30	2103.40
资产总额 (亿元)	1354.60	1193.05	680.03	3256.95
所有者权益 (亿元)	473.42	406.87	273.80	1595.16
营业总收入 (亿元)	48.45	91.12	93.08	61.43
利润总额 (亿元)	10.77	9.04	2.22	8.19
资产负债率 (%)	65.05	65.90	59.74	51.02
全部债务资本化比率 (%)	62.06	50.31	47.64	45.94
全部债务/EBITDA(倍)	62.83	20.13	12.33	44.27
EBITDA 利息倍数(倍)	0.45	1.49	2.47	1.83

注: 公司 1 为中关村发展集团股份有限公司, 公司 2 为北京亦庄投资控股有限公司, 公司 3 为重庆城市交通开发投资(集团)有限公司; GDP 及一般公共预算收入均为 2022 年数据
资料来源: 公开资料

分析师: 许狄龙 贺冬鸽

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

关注

1. 资本支出压力很大。截至 2022 年底, 公司代土地整治业务、房屋租赁业务和基础设施代建业务主要在建项目计划总投资合计 899.97 亿元, 已投资 466.08 亿元, 未来尚需投资规模很大。

2. 自营项目投资回收周期长。公司自建标准厂房用于对外出租, 受招商引资等因素影响, 未来收益实现具有一定不确定性。

3. 资金占用明显。截至 2023 年 3 月底, 公司存货和其他非流动资产合计占资产总额的比重为 69.40%, 对资金占用明显, 资产变现受土地市场行情及政府结算进度影响较大。

4. 债务规模有所增长, 债务负担较重, 面临一定的集中兑付压力。截至 2023 年 3 月底, 公司全部债务规模 807.97 亿元, 较 2021 年底增长 10.72%, 全部债务资本化比率为 62.51%; 2023 年 4—12 月、2024 年和 2025 年, 公司需偿还的有息债务规模分别为 125.18 亿元、175.42 亿元和 98.41 亿元, 面临一定的集中兑付压力。

主要财务数据：

合并口径				
项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
现金类资产(亿元)	56.73	113.03	85.29	134.93
资产总额(亿元)	976.99	1148.46	1354.60	1455.93
所有者权益(亿元)	305.10	374.82	473.42	484.57
短期债务(亿元)	93.49	103.31	172.33	185.03
长期债务(亿元)	527.44	626.45	601.98	622.94
全部债务(亿元)	620.93	729.76	774.31	807.97
营业总收入(亿元)	28.24	30.50	48.45	12.01
利润总额(亿元)	8.85	9.50	10.77	1.40
EBITDA(亿元)	10.24	11.17	12.32	--
经营性净现金流(亿元)	3.18	11.97	-27.12	49.36
营业利润率(%)	21.84	18.72	15.17	14.64
净资产收益率(%)	2.60	2.33	2.03	--
资产负债率(%)	68.77	67.36	65.05	66.72
全部债务资本化比率(%)	67.05	66.07	62.06	62.51
流动比率(%)	386.44	428.48	266.59	230.69
经营现金流负债比(%)	2.47	8.58	-10.35	--
现金短期债务比(倍)	0.61	1.09	0.49	0.73
EBITDA 利息倍数(倍)	0.39	0.39	0.45	--
全部债务/EBITDA(倍)	60.64	65.35	62.83	--
公司本部				
项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
资产总额(亿元)	310.50	449.96	524.09	564.63
所有者权益(亿元)	293.38	312.72	287.66	287.74
全部债务(亿元)	17.13	80.94	105.28	105.14
营业总收入(亿元)	0.00	0.03	0.21	0.00
利润总额(亿元)	-0.08	1.51	0.25	0.08
资产负债率(%)	5.52	30.50	45.11	49.04
全部债务资本化比率(%)	5.52	20.56	26.79	26.76
流动比率(%)	2953.74	192.81	148.35	129.84
经营现金流负债比(%)	-1262.85	16.13	-27.72	--

注：2023 年一季度财务数据未经审计；已将其其他流动负债和长期应付款中有息部分调整至全部债务计算

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表及提供资料整理

评级历史：

主体级别	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AAA	稳定	2023/06/25	许狄龙 张 宁	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（打分表）V4.0.202208	--
AAA	稳定	2020/07/02	竺文彬 李思卓 董洪延 杜 晗	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	--

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高新开发建设投资集团有限公司（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、根据控股股东联合信用管理有限公司（以下简称“联合信用”）提供的联合信用及其控制的其他机构业务开展情况，联合信用控股子公司联合信用征信股份有限公司（以下简称“联合征信”）为该公司提供了非评级服务。由于联合资信与关联公司联合征信之间从管理上进行了隔离，在公司治理、财务管理、组织架构、人员设置、档案管理等方保持独立，因此公司评级业务并未受到上述关联公司的影响，联合资信保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

七、该公司信用等级自 2023 年 7 月 6 日至 2023 年 8 月 22 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、未经联合资信事先书面同意，本评级报告及评级结论不得用于其他债券或证券的发行活动。

九、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。

重庆高新开发建设投资集团有限公司

2023 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”）关于重庆高新开发建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）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，公司股权结构无变化。截至2023年3月底，公司注册资本和实收资本均为50.50亿元，其中重庆市财政局持有公司99.01%股权，为公司控股股东；重庆高新技术产业开发区管理委员会（以下简称“高新区管委会”）持有公司0.99%股权；公司实际控制人为重庆市财政局。

公司作为重庆高新技术产业开发区（以下简称“重庆高新区”）直管园和西部（重庆）科学城核心区范围内唯一的市属开发建设和运营主体，主要开展代土地整治、代建管理和房屋租赁等业务。

截至2023年3月底，公司本部内设战略发展部、财务资产部、党群人事部、规划建设部和纪检监察部等职能部门；拥有合并范围内一级子公司7家。

截至2022年底，公司资产总额1354.60亿元，所有者权益473.42亿元（含少数股东权益6.40亿元）；2022年，公司实现营业总收入48.45亿元，利润总额10.77亿元。

截至2023年3月底，公司资产总额1455.93亿元，所有者权益484.57亿元（含少数股东权益6.40亿元）；2023年1—3月，公司实现营业总收入12.01亿元，利润总额1.40亿元。

公司注册地址：重庆市九龙坡区新风大道99号金凤园区服务中心；法定代表人：杜国平。

三、宏观经济和政策环境

2023年一季度，宏观政策以落实二十大报告、中央经济工作会议及全国“两会”决策部署为主，坚持“稳字当头、稳中求进”的政策总基调，聚焦于继续优化完善房地产调控政策、进一步健全REITs市场功能、助力中小微企业稳增长调结构强能力，推动经济运行稳步恢复。

随着各项稳增长政策举措靠前发力，生产生活秩序加快恢复，国民经济企稳回升。经初步核算，一季度国内生产总值28.50万亿元，按不变价格计算，同比增长4.5%，增速较上年四季度回升1.6个百分点。从生产端来看，前期受到较大制约的服务业强劲复苏，改善幅度大于工业生产；从需求端来看，固定资产投资实现平稳增长，消费大幅改善，经济内生动力明显加强，内需对经济增长形成有效支撑。信用环境方面，社融规模超预期扩张，信贷结构有所好转，但居民融资需求仍偏弱，同时企业债券融资节奏同比有所放缓。利率方面，资金利率中枢显著抬升，流动性总体偏紧；债券市场融资成本有所上升。

展望未来，宏观政策将进一步推动投资和消费增长，同时积极扩大就业，促进房地产市场稳健发展。而在美欧紧缩货币政策、地缘政治冲突等不确定性因素仍存的背景下，外需放缓叠加基数抬升的影响，中国出口增速或将回落，但消费仍有进一步恢复的空间，投资在政策的支撑下稳定增长态势有望延续，内需将成为驱动中国经济继续修复的主要动力。总体来看，当前积极因素增多，经济增长有望延续回升态势，全年实现5%增长目标的基础更加坚实。完整版宏观经济与政策环境分析详见《[宏观经济信用观察（2023年一季度）](#)》。

四、行业及区域经济环境

1. 城市基础设施建设行业

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于地方经济社会发展有着积极的作用。2008年后，城投企业的快速扩张加剧了地方政府的债务风险。随后，国家出台了一系列政策，规范了地方政府和城投企业的融资行为，建立和完善了地方政府债务风险管控体系。2022年以来，宏观经济下行压力加大，“稳增长”压力凸显。同时，监管部门对地方政府隐性债务保持“严监管常态化”管控，城投企业融资监管政策“有保有压”。2023年，在“稳增长”的明确目标要求及政策持续发力下，城投企业作为地方政府基础设施建设的重要实施主体，将持续获得地方政府的支持。城市基础设施建设行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但城投企业融资区域性分化将进一步加剧，仍需重点关注尾部城投企业的信用风险。完整版行业分析详见[《2023年城市基础设施建设行业分析》](#)。

2. 区域经济环境

重庆市为中西部地区唯一的直辖市，国家推动成渝地区双城经济圈建设的战略部署，为重庆市改革开放和高质量发展带来历史性机遇。2022年，重庆市经济保持增长，产业结构持续优化。重庆高新区作为国家级高新区，保持了较好的发展态势，重庆高新区的战略地位和重要性不断提升，公司的外部发展环境良好。

(1) 重庆市

重庆市位于中国内陆西南部、长江上游地区，是中西部地区唯一的直辖市，被定位为国家重要中心城市、长江上游地区经济中心、国家重要现代制造业基地、西南地区综合交通枢纽和内陆开放高地等。全市面积8.24万平方公里，下辖38个区县。重庆市以中央直辖、三峡工程建设、西部大开发为契机，持续推进产业

转型升级，形成了电子信息、汽车、装备制造、综合化工、材料、能源和消费品制造等千亿级产业集群。

根据《重庆市国民经济和社会发展统计公报》，2022年重庆市实现地区生产总值29129.03亿元，同比增长2.6%。2022年，重庆市三次产业结构比由2020年的7.2: 40.0: 52.8调整为6.9: 40.1: 53.0，产业结构持续优化；人均地区生产总值90663元，较上年增长2.5%。

2022年，重庆市固定资产投资总额比上年增长0.7%。其中，基础设施建设投资增长9.0%，工业投资增长10.4%，社会领域投资增长27.6%。2022年重庆市实现工业增加值8275.99亿元，比上年增长2.9%，规模以上工业增加值比上年增长3.2%；分产业看，汽车产业增加值比上年增长10.2%，摩托车产业比上年下降6.4%，电子产业下降3.0%。2022年，重庆市全年房地产开发投资3467.60亿元，比上年下降20.4%。

根据《关于重庆市预算执行情况和预算草案的报告》，2022年重庆市一般公共预算收入为2103.4亿元，按自然口径同比下降8.0%。2022年，重庆市税收收入为1270.9亿元，按自然口径计算同比下降17.7%，主要受留抵退税因素影响所致。2022年，重庆市一般公共预算支出4892.8亿元，比上年增长1.2%；财政自给率为42.99%。2022年，重庆市政府性基金收入1753.9亿元，下降25.6%，主要受国有土地使用权出让收入下降影响所致。

重庆市被赋予西部大开发的重要战略支点、“一带一路”和长江经济带的联结点，在国家区域发展和对外开放格局中具有独特而重要的作用。此外，国家推动成渝地区双城经济圈建设的战略部署，将为重庆市改革开放和高质量发展带来新的机遇，重庆市在承接产业转移、加强国际合作等方面有望获益于政策红利。

(2) 重庆高新区

重庆高新区于1991年3月经国务院批准成立，是重庆市发展高新技术产业和改造提升传统产业的重要基地。重庆高新区是首批27个

国家级高新技术产业开发区之一，2016 年获批建设国家自主创新示范区，纳入中国（重庆）自由贸易试验区范围。2019 年，重庆市委、市政府打造重庆高新区升级版，重庆高新区担负了建设西部科学城的使命，管辖范围扩大至 1094.8 平方公里，并由重庆市委、市政府直接管理。

2020 年 4 月，重庆市规划委员会和重庆市城市提升领导小组会议审议了《中国西部（重庆）科学城国土空间规划（2020—2035 年）》。西部（重庆）科学城位于缙云山和中梁山之间，北临嘉陵江，南至长江，区域规划面积 1198 平方公里，共规划一核四片区的空间布局。其中，一核为重庆高新区直管园，四片区分别为北碚片区、沙坪坝片区、璧山片区和西彭—双福片区。

重庆高新区位于重庆市西部，是成渝双城经济圈建设主阵地，管理范围包括直管园和拓展园。其中，直管园全部位于重庆主城区，包括西永微电园全域及 7 镇 3 街道，面积约 313 平方公里，由重庆市政府派出机构重庆高新区管委会管理；拓展园包括大渡口区、沙坪坝区、九龙坡区、北碚区、巴南区、江津区部分区域，面积约 780 平方公里。重庆高新区作为西部（重庆）科学城的空间载体，担负了建设西部（重庆）科学城的使命。

重庆高新区负责建设西部（重庆）科学城，在行政管理、政府预算管理、税收返还等方面享有的政策倾斜力度较大。

行政管理方面，根据《重庆市人民代表大会常务委员会关于重庆高新技术产业开发区行政管理事项的决定》，有关国家机关在重庆高新区设立的直属机构或者派出机构在重庆高新区管理范围内行使相应的行政审批和行政处罚等行政管理权，接受高新区管委会的监督指导，具体行政管理事项和范围由重庆市人民政府另行确定；重庆市人民政府及其有关部门应当支持重庆高新区建设，根据重庆高新区改革创新、发展稳定需要，将应下放能下放的行政管理权

限，依照法定程序下放给重庆高新区。高新区管委会负责统筹协调重庆高新区的改革发展和体制机制创新，负责重庆高新区直管园的经济社会一体化管理，依法行使有关区级行政管理权。

政府预算管理方面：根据《重庆市人民代表大会常务委员会关于重庆高新技术产业开发区行政管理事项的决定》（〔五届〕第 77 号），高新区管委会对直管园依法开展预算管理活动，并接受重庆市人民代表大会常务委员会监督。财税体制方面：享有税收返还、土地出让金返还等多项优惠政策。

根据重庆市人民政府网的披露，2022 年，重庆高新区直管园实现地区生产总值 706.1 亿元，增长 5.9%。其中，第一产业增加值 4.7 亿元，增长 1.7%；第二产业增加值 455.8 亿元，增长 9.5%；第三产业增加值 245.6 亿元，下降 0.1%。规模以上工业增加值下降 4.8%，固定资产投资增长 26.6%，社会消费品零售总额下降 0.9%。

根据《西部科学城重庆高新区管委会 2022 年预算执行情况和 2023 年预算报告》，2022 年西部科学城重庆高新区一般公共预算收入完成 29.4 亿元，同口径增长 0.3%，其中税收收入完成 22.6 亿元；政府性基金上级补助 108.8 亿元。

五、基础素质分析

1. 股权状况

截至 2023 年 3 月底，公司控股股东和实际控制人均为重庆市财政局。

2. 企业规模及竞争力

公司是重庆高新区直管园和西部（重庆）科学城核心区范围内唯一的市属开发建设和运营主体，代土地整治、代建管理和房屋租赁等业务区域专营性很强。

2019 年 12 月，根据高新区管委会印发的《重庆高新开发建设投资有限公司组建方案》

（渝高新发〔2019〕13号）文件，公司负责重庆高新区直管园范围内土地开发、市政和交通基础设施建设、产业配套项目建设、公共服务设施建设、生态项目建设、市政和园林绿化管护等。

公司主要业务由下属子公司经营，包括重庆科学城城市建设集团有限公司（以下简称“城市建设集团”）、重庆科学城科技产业发展有限

公司（以下简称“科技产业公司”）、重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司（以下简称“涉农物流公司”）和高新产业公司。目前，上述4家子公司主要按照区域对高新区直管园进行开发建设，拓展园开发建设仍由所在行政区相关主体负责。公司主要承担建设责任的子公司具体情况见下表。

表1 截至2022年底公司主要承担建设责任的子公司财务概况

公司名称	资产总额 (亿元)	所有者权益 (亿元)	资产负债率 (%)	营业总收入 (亿元)	净利润 (亿元)
重庆科学城城市建设集团有限公司	723.63	237.08	67.24	16.68	2.81
重庆科学城高新产业发展有限公司	261.82	97.97	62.58	9.26	3.71
重庆科学城科技产业发展有限公司	162.83	59.90	63.21	9.89	2.23
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	202.78	66.39	67.26	6.94	2.20

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：91500107MA5U5GY27K），截至2023年5月12日，公司本部无已结清或未结清的不良及关注类贷款记录。

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

截至评级报告出具日，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。

六、管理分析

跟踪期内，公司法人治理结构、高级管理人员以及主要管理制度无重大变化。

七、经营分析

1. 经营概况

2022年，公司营业总收入有所增长，构成仍以代土地整治收入为主；综合毛利率有所下降。

2022年，公司营业总收入同比增长58.86%，主要系工程施工、商品销售和代土地整治等业务收入增长所致，构成仍以代土地整治收入为主；房屋租赁收入、房屋销售收入、代建管理费收入、工程施工收入及商品销售收入等对营业总收入形成一定补充。

2022年，公司综合毛利率有所下降，主要系毛利率较低的工程施工及商品销售业务收入占比提升所致，其中代土地整治业务、代建管理业务、房屋租赁业务毛利率较为稳定；房屋销售业务毛利率明显提升，2021年毛利率为负主要系当年销售结转的政策性住房资金成本较高所致。

2023年一季度，公司实现营业总收入12.01亿元，综合毛利率为17.35%。

表 2 公司营业总收入构成及毛利率情况

项目	2021 年			2022 年			2023 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 (%)
代土地整治	24.11	79.32	16.30	27.31	56.36	15.65	10.85	90.34	15.48
代建管理费	0.45	1.48	95.57	0.55	1.14	99.32	0.12	1.04	100.00
房屋租赁	3.25	10.68	69.63	3.27	6.75	60.28	0.48	4.01	55.20
房屋销售	0.50	1.65	-12.44	2.47	5.10	35.30	0.00	0.00	--
工程施工	0.00	0.00	--	7.04	14.53	1.49	0.00	0.00	--
商品销售	0.38	1.27	16.59	5.33	11.00	5.56	0.13	1.11	9.68
其他业务	1.70	5.60	55.56	2.48	5.13	22.46	0.42	3.50	0.14
合计	30.39	100.00	24.89	48.45	100.00	17.80	12.01	100.00	17.35

注：1.其他业务主要包括物业管理等，尾差系四舍五入所致；2.商品销售主要系钢材销售；3.为保持业务分拆口径一致，此处 2021 年营业总收入构成为 2022 年追溯调整 2021 年营业总收入更正后口径，与正文使用的 2021 年末更正数据存在微小差异

资料来源：公司提供

2. 业务经营分析

(1) 代土地整治

公司代土地整治业务主要集中在重庆高新区核心区范围内，结算进度缓慢，对资金占用显著；在建代土地整治项目尚需投资额较大，未来面临较大的资金支出压力。

公司代土地整治业务运营主体为公司主要子公司。根据重庆高新区发展规划、用地计划，高新区管委会与公司签订代土地整治协议，公司对重庆高新区核心区范围内土地进行整治，由公司负责前期征地、拆迁等工作，使相关土地达到可出让状态。项目完工后，高新区管委会与公司签订《委托土地结算单》，结算金额由公司代土地整治成本加成一定比率确认，具体加成比率根据地块位置、土地属性、出让计划等综合确定，结算单中约定回款期限为 5 年。

2022 年，公司陆续完成了金凤镇、含谷镇、金凤园区、石板镇和白市驿镇内多个地块整理工作，代土地整治收入继续增长，业务毛利率相对稳定，已全部收到土地整治项目回款。2023 年 1—3 月，公司确认代土地整治收入 10.85 亿元，业务毛利率为 15.48%。

截至 2022 年底，公司存货中因开展代土地整治业务所产生的开发成本 505.16 亿元，项目结算进度缓慢，对资金占用显著。主要在建项目包括白马凼片区、石坑片区、莲花湖产业园土地整治项目、新一代信息技术产业园片区配套工程、金凤高技术服务业产业园及汽车电子产业园区配套工程、高新区拓展区金融信息服务中心大健康产业园片区配套工程等，土地面积共计 39609.87 亩，预计总投资 526.91 亿元，已投资 328.73 亿元，未来面临较大的资金支出压力。

表 3 截至 2022 年底公司主要在建代土地整治项目情况（单位：万亩、亿元）

承建主体	开发面积	计划总投资	已完成投资	未来投资计划		
				2023 年	2024 年	2025 年
重庆科学城城市建设集团有限公司	2.63	251.45	137.52	38.75	37.59	37.59
重庆科学城高新产业发展有限公司	0.23	180.02	121.85	20.49	19.80	19.80
重庆科学城科技产业发展有限公司	0.28	20.19	24.40	3.13	3.13	3.13
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	0.82	75.25	44.97	10.13	10.13	10.13
合计	3.96	526.91	328.73	72.50	70.65	70.65

注：1.科技产业公司、高新产业公司和国际涉农物流公司主体下部分项目投资超概算，按年投资合计超过尚需投资额；2.尾差系四舍五入所致

资料来源：公司提供

公司代土地整治业务受重庆高新区园区规划、土地市场行情及招商引资情况影响较大。

(2) 基础设施代建

公司尚未收回的基础设施项目投入较大，对资金形成较大占用；在建代建项目未来投资规模较大，公司面临较大的资金支出压力。

公司基础设施代建业务运营主体为城市建设集团、涉农物流公司、重庆高达开发建设有限公司和公司本部，根据公司与高新区管委会签订的《重庆高新技术产业开发区项目建设委托协议》，公司负责高新区核心区内基础设施建设工作，内容包括项目前期可行性研究、设计、项目建设、竣工验收全过程。每年年底，高新区管委会根据公司当年项目建设成本（包括融资成本）的 2% 与公司进行结算，并签订

《委托建设代建管理费结算单》，回款期限为 5 年。

会计处理方面，公司由于项目建设产生的成本，计入“其他非流动资产”和“购建固定资产、无形资产等支付的现金”，由高新区管委会平价回购；高新区管委会预付的项目款项计入“专项应付款”。

截至 2022 年底，公司其他非流动资产中因开展基础设施代建业务所产生的开发成本 387.31 亿元，累计回款 3.13 亿元，未来回款情况有待关注。截至 2022 年底，公司主要在建基础设施项目计划总投资 209.30 亿元，已完成投资 102.97 亿元，未来面临较大的资金支出压力。

表 4 截至 2022 年底公司主要在建代建项目情况（单位：亿元）

项目名称	计划总投资	已完成投资	未来投资计划		
			2023 年	2024 年	2025 年
科学大道二期	50.00	20.69	9.77	9.77	9.77
金融服务中心路网一期 L8L9L10L11L29L34	7.48	4.53	0.98	0.98	0.98
梁滩河整治工程（高新区西区段）含谷段	10.00	4.51	1.83	1.83	1.83
梁滩河水质达标 2018 年综合治理工程	3.03	2.44	0.20	0.20	0.20
四川外国语大学重庆科学城中学	8.76	2.59	2.05	2.05	2.05
高腾大道	3.99	2.20	0.60	0.60	0.60
金曾路南延伸段一期	2.40	2.04	0.36	--	--
新图大道	2.03	1.37	0.22	0.22	0.22
高新区拓展区金融信息服务中心 L11 路	3.07	1.28	0.60	0.60	0.60
含谷高端装备制造园道路路网二期工程（二纵路、三横路、四横路）	2.86	1.23	0.54	0.54	0.54
科学大道一期（中柱至狮子口立交）	32.00	24.45	2.52	2.52	2.52
快速一纵线青狮段	8.95	8.20	0.25	0.25	0.25
高腾大道三期	4.20	4.01	0.19	--	--
高新区拓展区金融信息服务中心路网 L14L15L32L33L35	2.00	1.77	0.23	--	--
白彭路高新区段综合改造工程渝高新经投 201158 号	3.00	2.97	0.03	--	--
重庆西部国际涉农物流加工区汽摩城大道工程	1.62	1.42	0.20	--	--
重庆西部国际涉农物流加工区古驿路改扩建工程项目	1.94	1.23	0.24	0.24	0.24
重庆西部国际涉农物流加工区三纵线道路工程	6.00	1.16	1.61	1.61	1.61
第三届花卉博览会配套项目	1.25	1.01	0.24	--	--
重庆高新区科学田园项目一期	20.00	5.08	4.97	4.97	4.97
政权建设项目	2.58	1.70	0.29	0.29	0.29
凤栖湖公园配套道路工程	7.96	3.80	1.39	1.39	1.39
高新大道改扩建工程	9.00	1.76	2.41	2.41	2.41
沿山货运通道（新图大道）核心区一期工程二标段	15.21	1.53	4.56	4.56	4.56

项目名称	计划总投资	已完成投资	未来投资计划		
			2023 年	2024 年	2025 年
合计	209.30	102.97	36.27	35.03	35.03

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：公司提供

（3）房屋租赁

公司主要自持物业可为公司带来较为稳定的收益，整体出租情况尚可。公司在建房屋租赁项目投资规模大，公司面临很大的资金支出压力；建设项目的投资回收周期长，收益实现受招商引资等因素影响大。

公司作为重庆高新区招商引资的主体，根据生物、医药、智能装备等行业的重要大型客户的特殊要求建设或代建定制厂房，同时在园区内建设标准化的厂房、研发楼、办公楼等，并出租给入园企业使用。随着重庆高新区区域经济的发展、产业集群的聚集和大型招商引资企业的入驻，房屋租赁业务是公司未来重要发展方向之一。

公司可出租物业主要集中于城市建设集团名下，分布在重庆高新区石桥铺、二郎片区（为高新区管委会无偿划拨的写字楼和商铺等资产，

所处区位良好）和重庆高新区金凤、含谷、白市驿片区，承租客户多为中小型企业，按年签订租赁合同，租金按季度结算。截至 2022 年底，公司投资性房地产账面价值 117.41 亿元。

截至 2022 年底，公司用于租赁业务的资产面积为 222.81¹万平方米；出租率为 73.00%，整体出租情况尚可。

2022 年，公司房屋租赁收入较为稳定，业务毛利率有所下降。2023 年 1—3 月，公司实现房屋租赁收入 0.48 亿元，毛利率为 55.20%。

截至 2022 年底，公司主要在建房屋租赁项目预计总投资 163.76 亿元，已完成投资 34.38 亿元，建成后可出租面积 132.75 万平方米，上述项目建成后将全部对外出租。公司在建项目投资规模大，存在很大的资金支出压力，且建设项目的投资回收周期长，收益实现受招商引资等因素影响大。

表 5 截至 2022 年底公司主要在建房屋租赁项目基本情况（单位：亿元、万平方米、年）

项目名称	计划总投资	可出租面积	已完成投资	计划建设期间
金凤中心（一期）工程（二标段）	16.35	31.13	2.95	2022—2025
金凤中心（一期）工程一标段	0.93	4.68	2.24	2022—2024
高新区科创示范项目二期	13.00	6.00	3.40	2020—2023
金凤检测认证科技园（Ad 分区 Ad12/3/02（部分 3）	13.00	8.50	0.97	2021—2024
生物医药标准厂房一期 B 地块	3.46	1.80	1.87	2018—2022
重庆国家生物产业基地二期	14.51	5.14	5.49	2019—2022
科学会堂	48.00	35.00	1.69	2020—2025
高新区科创示范项目一期（总部园）	40.00	19.00	10.13	2020—2024
中国科学院重庆科学中心一期工程	14.50	21.50	5.64	2021—2024
合计	163.76	132.75	34.38	--

注：1、金凤中心（一期）工程一标段项目已超概算，故已完成投资额大于计划总投资额；2、生物医药标准厂房一期 B 地块和重庆国家生物产业基地二期截至 2022 年底尚未完工，计划建设期间以初始建设计划列示未调整；3、尾差系四舍五入所致

资料来源：公司提供

（4）房屋销售

2022 年，公司房屋销售收入有所增长，未来该业务可持续性有待关注。

公司目前房屋销售业务主要分为两个类型：安置房业务和商品房开发，安置房业务目前在售项目主要包括柳背桥安置房工程和高庙三期

¹ 2022 年实际出租面积为 245.00 万平方米，差额系工程已建成

账务尚未转入投资性房地产的部分

还建房二期工程，运营主体为高新产业公司；商品房业务运营主体为重庆科学城高新置业有限公司（以下简称“科学城置业”）。

2022，公司房屋销售业务确认收入 2.47 亿元，主要为柳背桥安置房工程确认收入 1.94 亿元和高庙三期还建房二期工程确认收入 0.66 亿元，安置房业务目前存量已逐步完成销售，后续安置房业务可持续性有待关注。

2022 年，公司房屋销售业务收入有所增长，毛利率扭亏为盈，主要系政策性住房销售占比不同所致，2021 年政策性住房销售规模较大，其建设周期长，资金成本较高，导致业务亏损。

目前，公司在开发房屋项目主要为商品房项目科学城·凤玺台项目，截至 2023 年 3 月该项目一期、二期已售罄，累计销售面积 16 万平方米，实现房产销售额 10.52 亿元；该项目计划总投资额 17.50 亿元，已投资额 14.00 亿元。

3. 未来发展

未来，重庆高新区作为西部（重庆）科学城的空间载体，将围绕电子商务、科技孵化、人才培育等特色产业，加快创新企业和现代服务业优质项目引进，聚焦智能化发展导向，开展智慧园区、智慧工厂、研发中心建设，加大智能制造、生物医药产业集聚力度，加快名校、名院等优质资源引进，进一步完善生产生活配套。随

着区域发展的进一步推进，公司将加快重庆高新区重点项目、重点路网、示范园区建设。

八、财务分析

1. 财务概况

公司提供了 2022 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。公司提供的 2023 年一季度财务报表未经审计。

截至2023年3月底，公司拥有纳入合并范围的一级子公司共7家。2022年，公司投资设立一级子公司1家，为西部车网（重庆）有限公司；减少1家一级子公司，系涉农物流公司由一级子公司调整为二级子公司。2023年1—3月，公司合并范围无变化。总体看，公司合并范围变化对财务数据可比性影响不大。

2. 资产质量

跟踪期内，公司资产规模持续增长，其中代土地整治成本和基础设施建设成本占比高，对资金占用大，资产变现受土地市场行情及政府结算进度影响较大。公司整体资产质量一般。

截至2022年底，公司资产总额较上年底增长17.95%，资产结构相对均衡。

表 6 公司资产主要构成情况

科目	2021 年底		2022 年底		2023 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	597.72	52.05	698.32	51.55	764.36	52.50
货币资金	113.03	9.84	85.29	6.30	134.93	9.27
其他应收款	40.61	3.54	29.79	2.20	29.93	2.06
存货	433.19	37.72	565.49	41.75	577.77	39.68
非流动资产	550.74	47.95	656.28	48.45	691.57	47.50
投资性房地产	116.03	10.10	117.41	8.67	117.41	8.06
在建工程	36.68	3.19	78.54	5.80	91.01	6.25
其他非流动资产	373.15	32.49	415.31	30.66	432.76	29.72
资产总额	1148.46	100.00	1354.60	100.00	1455.93	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 2022 年底，公司货币资金较上年底下降 24.54%，主要系在建项目投入较大所致，构成主要为银行存款 85.29 亿元。

截至 2022 年底，公司其他应收款较上年底下降 26.66%，主要系收回高新区管委会和重庆高新技术产业开发区土地利用事务中心等往来款所致，构成主要为应收政府单位款项和资金往来款，累计计提坏账准备 1.17 亿元，计提比例为 3.78%；从集中度看，其他应收款前五名余额合计占 73.97%，集中度较高。

表 7 截至 2022 年底公司其他应收款前五名情况

单位名称	款项性质	余额(亿元)	账龄	占比(%)
重庆晋愉峰秀房地产有限公司	资金往来	6.76	1~5 年	21.84
重庆都市农业发展有限公司	资金往来	5.41	0~2 年	17.48
重庆长寿开发投资(集团)有限公司	资金往来	5.00	1 年以内	16.15
重庆骄杨地产有限公司	资金往来	4.09	1~5 年	13.21
重庆高新技术产业开发区管理委员会规划与自然资源局	政府单位款项	1.64	1 年以内	5.29
合计	--	22.90	--	73.97

注：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整理

截至 2022 年底，公司存货较上年底增长 30.54%，主要系代土地整治业务持续投入所致，构成主要包括代土地整治成本 505.16 亿元、房地产开发成本 56.77 亿元和开发产品 3.56 亿元。

2021 年，公司执行新金融准则，将可供出售金融资产划分至其他权益工具投资和其他非流动金融资产。截至 2022 年底，公司其他非流动金融资产 24.26 亿元，较上年底增长 68.11%，构成主要包括对重庆洪泰致盈股权投资中心（有限合伙）等产业投资基金的股权投资；其他权益工具投资 10.84 亿元，较上年底增长 271.64%，增长部分主要系对双城（重庆）信用增进股份有限公司的股权投资 6.00 亿元和对国汽智控（北京）科技有限公司的股权投资 1.00 亿元。

公司投资性房地产主要为用于出租的房屋建筑物，主要位于石桥铺、二郎、金凤镇和含谷

镇等地段。截至 2022 年底，公司投资性房地产较上年底变动不大。

截至 2022 年底，公司在建工程较上年底增长 114.10%，主要系对科学城电子信息产业孵化园、中国科学院重庆科学中心一期工程、高新区科创示范项目一期（总部园）、重庆大学产业技术研究院一期项目建筑工程等项目投入所致。

截至 2022 年底，公司其他非流动资产较上年底增长 11.30%，主要系基础设施及代建项目投入所致。截至 2022 年底，公司其他非流动资产主要由基础设施项目投入成本 387.31 亿元、政府划拨的整治储备用地 4.00 亿元和购置的长期资产（主要系预付的购房款）3.68 亿元构成。

截至 2023 年 3 月底，公司资产总额较 2022 年底增长 7.48%，主要来自货币资金、存货、在建工程和其他非流动资产等科目的增加，资产结构较上年底变动不大。

表 8 截至 2022 年底公司受限资产情况

科目	受限金额(亿元)	受限原因
投资性房地产	51.60	借款抵押
在建工程	35.89	借款抵押
其他非流动资产	0.32	大额存单
合计	87.81	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

截至 2022 年底，公司受限资产合计 87.81 亿元，主要为用于借款抵押的房屋建筑物，资产受限比例为 6.48%。整体看，公司资产受限比例不高。

3. 资本结构

所有者权益

跟踪期内，公司所有者权益规模有所增长，其中实收资本和资本公积占比高，且主要为货币注资形成，所有者权益稳定性好。

截至 2022 年底，公司所有者权益 473.42 亿元，较上年底增长 26.31%，主要系政府注资和经营积累综合影响所致。其中实收资本、资本公积和未分配利润占比分别为 10.67%、74.67%

和 12.08%，实收资本和资本公积占比高，所有者权益稳定性好。

截至 2022 年底，公司实收资本仍为 50.50 亿元，包括重庆市财政局货币注资 50.00 亿元和高新区管委会货币注资 0.50 亿元。

截至 2022 年底，公司资本公积 353.49 亿元，较上年底增长 35.20%，主要系收到政府注入的资金 98.29 亿元所致，公司资本公积主要由政府注入的资金 272.66 亿元、股权资产 23.14 亿元和房产 19.61 亿元等形成。

截至 2023 年 3 月底，公司所有者权益 484.57 亿元，较 2022 年底增长 2.36%，所有者权益结构保持相对稳定。

负债

跟踪期内，公司债务规模有所增长，构成以长期债务为主，债务负担较重，面临一定的集中兑付压力。

截至 2022 年底，公司负债有所增长，较上年底增长 13.90%，构成以非流动负债为主。

表 9 公司负债主要构成情况

科目	2021 年底		2022 年底		2023 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	139.50	18.03	261.95	29.73	331.33	34.11
短期借款	18.90	2.44	22.73	2.58	30.83	3.17
其他应付款	19.99	2.58	68.67	7.79	122.87	12.65
一年内到期的非流动负债	84.42	10.91	149.60	16.98	154.20	15.87
非流动负债	634.15	81.97	619.24	70.27	640.03	65.89
长期借款	434.95	56.22	427.63	48.53	435.13	44.80
应付债券	182.01	23.53	168.24	19.09	179.25	18.45
长期应付款	12.65	1.64	18.11	2.05	20.60	2.12
负债总额	773.65	100.00	881.18	100.00	971.36	100.00

注：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

截至 2022 年底，公司短期借款较上年底增长 20.29%，其中信用借款 12.25 亿元，保证借款 10.48 亿元；短期借款年利率分布于 3.50%~4.35%之间。

截至 2022 年底，公司其他应付款较上年底增长 243.44%，主要系关联方往来款大幅增长所致；主要由关联方往来款 49.89 亿元、政府单位款项 12.46 亿元和保证金及押金 4.23 亿元构成。

截至 2022 年底，公司一年内到期的非流动负债较上年底增长 77.21%，其中一年内到期的长期借款占 79.73%、一年内到期的应付债券占 17.69%。

截至 2022 年底，公司长期借款较上年底变动不大，长期借款（含一年内到期部分）中质押借款 197.04 亿元，质押物为收益权；抵押借款

132.40 亿元，抵押物为投资性房地产及在建工程；保证借款 101.82 亿元，信用借款 115.64 亿元。公司长期借款年利率分布于 3.15%~6.00%之间。

截至 2022 年底，公司应付债券较上年底下降 7.57%，主要系重分类至流动负债所致。

截至 2022 年底，公司长期应付款较上年底增长 43.11%，主要系收到的基建业务项目资本金所致；长期应付款主要由基建业务项目资本金 11.99 亿元、融资租赁款 6.91 亿元和中国进出口银行重庆分行借款 3.07 亿元构成，本报告将融资租赁款和银行借款纳入长期债务计算。

截至 2023 年 3 月底，公司负债总额较 2022 年底增长 10.23%，主要系其他应付款中的上级单位拨款增加所致，负债构成仍以非流动负债为主。

截至2022年底，公司全部债务规模有所增长，较上年底增长6.10%；受益于权益增长，资产负债率、全部债务资本化比率及长期债务资本化比率均有所下降。截至2023年3月底，公司全部债务较2022年底增长4.35%，其中短期债务占22.90%，债务构成以长期债务为主；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2022年底均变动不大，公司债务负担较重。

表 10 公司有息债务情况（单位：亿元、%）

项目	2021 年底	2022 年底	2023 年 3 月底
短期债务	103.31	172.33	185.03
长期债务	626.45	601.98	622.94
全部债务	729.76	774.31	807.97
资产负债率	67.36	65.05	66.72
全部债务资本化比率	66.07	62.06	62.51
长期债务资本化比率	62.57	55.98	56.25

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2023年3月底，2023年4—12月、2024年和2025年公司需偿还的有息债务规模分别为125.18亿元、175.42亿元和98.41亿元，公司面临一定的集中兑付压力。

4. 盈利能力

2022 年，公司营业总收入有所增长，公允价值变动收益和政府补贴对公司利润总额形成重要补充。

2022 年，公司营业总收入和营业成本均有所增长，公司营业总收入同比增长 58.86%，营业成本同比增长 74.48%，营业利润率下降至 15.17%。

2022 年，公司期间费用同比增长 4.38%，其中管理费用占 79.51%，财务费用占 9.94%。公司期间费用率有所下降，为 6.49%。

2022 年，公司公允价值变动收益有所下降，构成主要来源于投资性房地产和其他非流动金融资产的公允价值变动，2022 年分别为 0.64 亿元和 0.51 亿元。2022 年，公司其他收益有所增长，主要为收到的政府补贴。同期，公允价值变

动收益和其他收益合计相当于利润总额的 78.94%，政府补贴和公允价值变动收益对利润总额形成重要补充。

2022 年，公司净资产收益率和总资产收益率均有所下滑。

表 11 公司盈利能力情况（单位：亿元、%）

项目	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
营业总收入	30.50	48.45	12.01
营业成本	22.83	39.83	9.92
期间费用	3.01	3.14	0.94
其他收益	4.32	7.35	0.93
公允价值变动收益	2.95	1.16	0.00
利润总额	9.50	10.77	1.40
营业利润率	18.72	15.17	14.64
总资产收益率	0.92	0.85	--
净资产收益率	2.33	2.03	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 12.01 亿元，相当于 2022 年全年的 24.78%；利润总额 1.40 亿元；营业利润率较 2022 年继续下降。

5. 现金流

2022 年，公司逐步收到前期代土地整治项目回款，收入实现质量较高；土地整治项目投入加大等因素导致经营活动现金转为净流出，公司投资活动现金净流出规模有所扩大，资金来源主要依赖筹资活动。未来，公司在建项目尚需投资额较大，公司面临较大的融资压力。

经营活动方面，2022 年，公司经营活动现金流入同比增长 32.43%，主要系收回前期代土地整治项目未结清的回款以及收到的往来款增加所致，其中销售商品、提供劳务收到的现金为 54.27 亿元；同期，公司经营活动现金流出同比增长 70.25%，主要系代土地整治项目的大规模投入以及支付的往来款项增加所致，其中购买商品、接受劳务支付的现金为 157.00 亿元。2022 年，公司现金收入比大幅下降，但整体收入实现质量仍较高。2022 年，公司经营活动现金转为净流出，主要系代土地整治项目的大规

模投入所致。

投资活动方面，2022 年，公司投资活动现金流入规模小；投资活动现金流出持续增长，以基础设施代建和自建经营性项目投入的现金为主。公司投资活动现金净流出规模不断扩大。

筹资活动方面，2022 年，公司筹资活动现金流入继续增长，同比增长 10.72%，主要以取得借款收到的现金为主，2022 年为 201.21 亿元；2022 年，公司吸收投资收到的现金为 100.09 亿元。公司筹资活动现金流出主要以偿付债务本金及利息支付的现金为主。2022 年公司收到其他与筹资活动有关的现金主要为收到的专项应付款 7.40 亿元，规模相对较小。2022 年，公司筹资活动现金继续净流入。

表 12 公司现金流情况（单位：亿元、%）

项目	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
经营活动现金流入小计	125.62	166.36	86.06
经营活动现金流出小计	113.64	193.48	36.70
经营活动现金流量净额	11.97	-27.12	49.36
投资活动现金流入小计	0.02	0.11	0.06
投资活动现金流出小计	83.58	118.92	32.99
投资活动现金流量净额	-83.56	-118.82	-32.93
筹资活动现金流入小计	278.82	308.70	61.45
筹资活动现金流出小计	150.55	188.83	28.25
筹资活动现金流量净额	128.27	119.87	33.20
现金收入比	211.96	112.00	126.85

资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

2023 年 1—3 月，公司经营活动产生的现金流量净额 49.36 亿元，投资活动产生的现金流量净额为-32.93 亿元，筹资活动产生的现金流量净额为 33.20 亿元。未来，公司在建及拟建项目尚需投资额较大，公司面临较大的融资压力。

6. 偿债指标

公司短期偿债能力指标表现一般，长期偿债能力指标表现弱，或有负债风险可控，间接融资渠道畅通。

2022 年底，公司流动比率、速动比率和现金短期债务比均有所下降；截至 2023 年 3 月

底，公司现金短期债务比为 0.73 倍。整体看，公司短期偿债能力指标表现一般。

2022 年，公司 EBITDA 有所增长。同期，公司 EBITDA 利息倍数有所上升，全部债务/EBITDA 有所下降。整体看，公司长期偿债能力指标表现弱。

表 13 公司偿债能力指标（单位：%、倍）

项目	2021 年底	2022 年底	2023 年 3 月底
短期偿债能力指标			
流动比率	428.48	266.59	230.69
速动比率	117.94	50.71	56.32
现金短期债务比	1.09	0.49	0.73
长期偿债能力指标			
EBITDA	11.17	12.32	--
EBITDA 利息倍数	0.39	0.45	--
全部债务/EBITDA	65.35	62.83	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

截至 2023 年 3 月底，公司对外担保余额 0.77 亿元，担保比率 0.16%，全部为对参股企业植恩生物技术股份有限公司的担保。

截至 2023 年 3 月底，公司无重大未决诉讼。

截至 2022 年底，公司共获得银行授信 1359.10 亿元，未使用额度 780.03 亿元，间接融资渠道畅通。

7. 公司本部分析

公司本部主要承担管理协调职能，具体业务实施由子公司负责，2022 年公司本部实现营业收入规模小，债务负担较轻。

截至 2022 年底，公司本部资产总额 524.09 亿元，较上年底增长 16.48%，主要系其他应收款中的往来款增长所致。其中流动资产占 38.32%、非流动资产占 61.68%。截至 2022 年底，公司本部货币资金 16.17 亿元。

截至 2022 年底，公司本部所有者权益 287.66 亿元，较上年底下降 8.01%，主要系资本公积减少 24.25 亿元所致，公司本部所有者权益主要由实收资本（占 17.56%）和资本公积（占 82.98%）构成。

截至 2022 年底，公司本部负债总额 236.42 亿元，较上年底大幅增加 99.19 亿元，主要系公司本部应付往来款以及长期借款均大幅增加所致。公司本部负债中非流动负债占 42.74%，负债结构相对均衡。公司本部资产负债率 45.11%，全部债务资本化比率 26.79%，债务负担较轻。

2022 年，公司实现营业总收入 0.21 亿元，利润总额 0.25 亿元。同期，公司本部经营活动现金流净额为-37.52 亿元，主要为与子公司之间的往来借款支出；投资活动现金流净额-42.12 亿元，主要为公司股权投资支出；筹资活动现金流净额 41.80 亿元，主要来自股东注资和债务融资。

截至 2023 年 3 月底，公司本部资产总额 564.63 亿元，所有者权益为 287.74 亿元，负债总额 236.43 亿元；公司本部资产负债率 49.04%；全部债务 105.14 亿元，全部债务资本化比率 26.76%，现金短期债务比 6.78 倍。2023 年 1—3 月，公司本部未实现营业总收入，利润总额 0.08 亿元。

九、外部支持

1. 支持能力

重庆市作为中西部地区唯一的直辖市，国家推动成渝地区双城经济圈建设的战略部署，为重庆市改革开放和高质量发展带来历史性机遇。2022 年，重庆市经济持续发展，重庆高新区作为国家级高新区，保持了较好的发展态势。截至 2022 年底，重庆市政府债务余额为 10071 亿元，政府债务率为 160.85%。重庆市政府支持能力非常强。

2. 支持可能性

公司是重庆高新区直管园和西部（重庆）科学城核心区范围内唯一的市属开发建设和运营主体。重庆市财政局是公司实际控制人。跟踪期内，公司在资金注入及财政补贴等方面继续获得有力的政府支持。

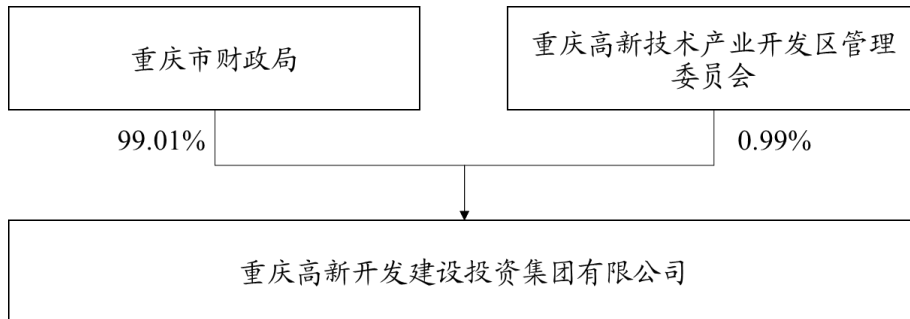
2022 年，公司获得高新区管委会资金划拨 98.29 亿元，收到财政补贴 7.35 亿元，财政补贴主要包括运营补贴、税收返还、财税体制收入、农村路补助资金等。

整体看，公司的区域地位和业务的专营性有利于其获得政府支持，且公司在资金注入及财政补贴等方面持续获得有力的政府支持，政府支持可能性非常大。

十、结论

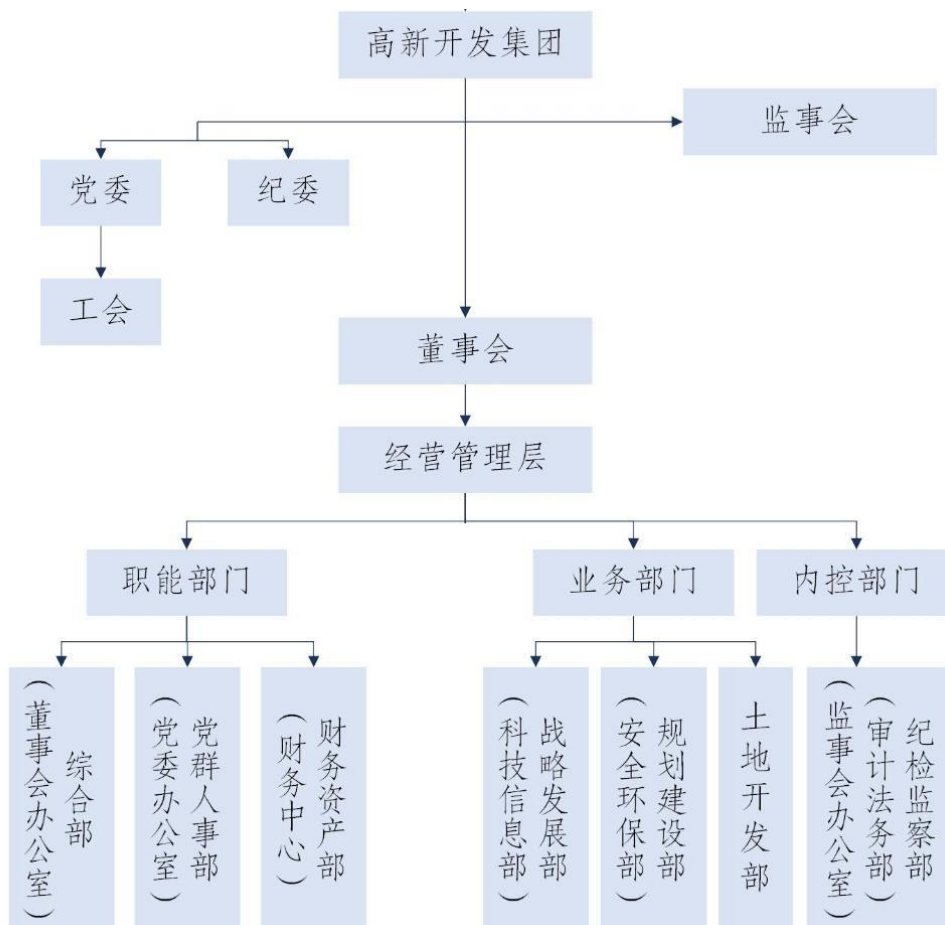
基于对公司经营风险、财务风险及外部支持等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2023 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 2023 年 3 月底公司组织结构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2022 年底公司合并范围内一级子公司情况

公司名称	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)		表决权比 例 (%)	取得 方式
			直接	间接		
重庆科学城城市建设集团有限公司	448669.69	基础设施建设、区域土地开发、房地产开发等	100.00	0.00	100.00	划拨
重庆科学城科技产业发展有限公司	36100.00	基础设施建设、区域土地开发、房地产开发、园区国有资产经营等	61.22	38.78	100.00	划拨
重庆科学城高新产业发展有限公司	200000.00	商业综合体管理服务、企业总部管理、信息技术咨询服务、会议及展览服务、非居住房地产租赁、普通货物仓储服务等	90.58	9.42	100.00	划拨
重庆科学城城市运营集团有限公司	100000.00	城乡市容、市政设施、城市绿化等管理	100.00	0.00	100.00	设立
重庆科学城投资控股有限公司	200000.00 ²	投资咨询服务	50.00	50.00	100.00	设立
重庆科学城高新置业有限公司	5000.00	房地产开发经营	100.00	0.00	100.00	设立
西部车网（重庆）有限公司	10000.00	互联网和相关服务	35.00	27.00	62.00	设立

资料来源：公司提供

² 2023 年 2 月注册资本增至 300000 万元

附件 2-1 主要财务数据及指标（合并口径）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	56.73	113.03	85.29	134.93
资产总额(亿元)	976.99	1148.46	1354.60	1455.93
所有者权益(亿元)	305.10	374.82	473.42	484.57
短期债务(亿元)	93.49	103.31	172.33	185.03
长期债务(亿元)	527.44	626.45	601.98	622.94
全部债务(亿元)	620.93	729.76	774.31	807.97
营业总收入(亿元)	28.24	30.50	48.45	12.01
利润总额(亿元)	8.85	9.50	10.77	1.40
EBITDA(亿元)	10.24	11.17	12.32	--
经营性净现金流(亿元)	3.18	11.97	-27.12	49.36
财务指标				
现金收入比(%)	130.00	211.96	112.00	126.85
营业利润率(%)	21.84	18.72	15.17	14.64
总资本收益率(%)	0.99	0.92	0.85	--
净资产收益率(%)	2.60	2.33	2.03	--
长期债务资本化比率(%)	63.35	62.57	55.98	56.25
全部债务资本化比率(%)	67.05	66.07	62.06	62.51
资产负债率(%)	68.77	67.36	65.05	66.72
流动比率(%)	386.44	428.48	266.59	230.69
速动比率(%)	149.20	117.94	50.71	56.32
经营现金流动负债比(%)	2.47	8.58	-10.35	--
现金短期债务比(倍)	0.61	1.09	0.49	0.73
EBITDA 利息倍数(倍)	0.39	0.39	0.45	--
全部债务/EBITDA(倍)	60.64	65.35	62.83	--

注：2023 年一季度财务数据未经审计；已将其他流动负债和长期应付款中有息部分调整至全部债务计算
 资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	18.20	54.01	16.17	49.80
资产总额(亿元)	310.50	449.96	524.09	564.63
所有者权益(亿元)	293.38	312.72	287.66	287.74
短期债务(亿元)	1.40	10.42	6.80	7.34
长期债务(亿元)	15.73	70.53	98.48	97.80
全部债务(亿元)	17.13	80.94	105.28	105.14
营业总收入(亿元)	0.00	0.03	0.21	0.00
利润总额(亿元)	-0.08	1.51	0.25	0.08
EBITDA(亿元)	0.06	3.03	3.82	--
经营性净现金流(亿元)	-17.68	10.76	-37.52	45.37
财务指标				
现金收入比(%)	*	1538.60	37.16	*
营业利润率(%)	*	-7.64	18.97	*
总资本收益率(%)	0.02	0.77	0.97	--
净资产收益率(%)	-0.03	0.48	0.09	--
长期债务资本化比率(%)	5.09	18.40	25.50	25.37
全部债务资本化比率(%)	5.52	20.56	26.79	26.76
资产负债率(%)	5.52	30.50	45.11	49.04
流动比率(%)	2953.74	192.81	148.35	129.84
速动比率(%)	2953.74	173.38	132.50	116.25
经营现金流动负债比(%)	-1262.85	16.13	-27.72	--
现金短期债务比(倍)	13.00	5.19	2.38	6.78
EBITDA 利息倍数(倍)	/	/	/	--
全部债务/EBITDA(倍)	/	/	/	--

注：2023 年一季度财务数据未经审计；公司未提供公司本部现金流量表补充资料，故无法计算公司本部 EBITDA 等相关数据；标示*号的数据因分母为零，数据无穷大；未获取公司本部资本化利息支出数据，相关指标无法计算，用“/”标示

资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

附件 3 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 4-1 主体长期信用等级设置及其含义

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 4-2 评级展望设置及其含义

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