

信用评级公告

联合〔2022〕7208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的信用状况进行综合分析和评估，确定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

二〇二二年八月二十三日

重庆高新开发建设投资集团有限公司

主体长期信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AAA

评级展望：稳定

评级时间：2022 年 8 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	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	A	经营环境	宏观和区域风险	1
			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	F3	现金流	资产质量	4
			盈利能力	2
			现金流量	1
		资本结构		4
		偿债能力		3
		指示评级		
个体调整因素:			--	
个体信用等级			aa	
外部支持调整因素:			+3	
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”）为重庆市市属国有企业，是西部科学城（重庆）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。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外部发展环境良好，受益于重庆市政府打造“升级版”重庆高新区的战略部署，重庆高新区管辖面积大幅扩大，战略地位突出；公司承担西部科学城（重庆）核心区、重庆高新技术产业开发区直管园的建设任务，业务在该区域内具有很强的区域专营性，并在资金注入、股权划转和政府补贴等方面获得重庆市政府及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”）的大力支持。同时，联合资信也关注到公司资本支出压力很大、资金占用明显、债务负担重且面临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。2019—2021 年，重庆市地区生产总值持续增长，2021 年为 27894.02 亿元，同比增长 8.3%。
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。2019 年，重庆市政府打造重庆高新区升级版，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。公司系西部科学城（重庆）核心区和重庆高新区直管园范围内唯一的市属开发

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

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。**2019—2021 年，高新区管委会分别向公司划拨资金 2.77 亿元、10.77 亿元和 14.40 亿元；2020—2021 年，重庆市财政局分别向公司货币增资 30.00 亿元和 20.00 亿元。

关注

1. **资本支出压力较大。**截至 2022 年 3 月底，公司代土地整治业务、基础设施代建业务和物业投资业务未来尚需投资规模分别为 133.98 亿元、94.45 亿元和 64.89 亿元。
2. **资金占用明显。**截至 2021 年底，公司应收类款项、存货和其他非流动资产等合计占资产总额的比重为 74.05%，对资金占用明显。
3. **债务规模持续增长，债务负担较重。**2019—2021 年，公司全部债务规模持续增长，年均复合增长 14.56%；截至 2022 年 3 月底，公司全部债务规模 746.60 亿元，全部债务资本化比率为 64.96%。
4. **自营项目投资规模大，投资回收周期长，收益实现受招商引资等因素影响大。**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。

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)	75.03	56.73	113.03	115.26
资产总额(亿元)	876.63	976.99	1148.46	1208.30
所有者权益(亿元)	265.46	305.10	374.82	402.70
短期债务(亿元)	109.13	93.49	103.31	100.87
长期债务(亿元)	446.94	527.44	626.45	645.73
全部债务(亿元)	556.06	620.93	729.76	746.60
营业总收入(亿元)	30.94	28.24	30.50	7.25
利润总额(亿元)	11.17	8.85	9.50	1.17
EBITDA(亿元)	12.96	10.24	11.17	--
经营性净现金流(亿元)	4.47	3.18	11.97	-11.46
现金收入比(%)	43.03	130.00	211.96	90.19
营业利润率(%)	19.68	21.84	18.72	25.37
净资产收益率(%)	3.95	2.60	2.33	--
资产负债率(%)	69.72	68.77	67.36	66.67
全部债务资本化比率(%)	67.69	67.05	66.07	64.96
流动比率(%)	347.70	386.44	428.48	415.19
速动比率(%)	154.85	149.20	117.94	113.24
经营现金流负债比(%)	2.96	2.47	8.58	--
现金短期债务比(倍)	0.69	0.61	1.09	1.14
EBITDA 利息倍数(倍)	0.46	0.42	0.59	--
全部债务/EBITDA(倍)	42.90	60.64	65.35	--
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)	278.46	310.50	449.96	468.81
所有者权益(亿元)	263.46	293.38	312.72	312.26
全部债务(亿元)	0.00	17.13	80.94	84.91
营业总收入(亿元)	0.00	0.00	0.03	0.00
利润总额(亿元)	0.00	-0.08	1.51	-0.47
资产负债率(%)	5.39	5.52	30.50	33.39
全部债务资本化比率(%)	0.00	5.52	20.56	21.38
流动比率(%)	136.06	2953.74	192.81	168.82
经营现金流负债比(%)	-16.07	-1262.85	16.13	--

注：2022 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	2021/09/06	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	--
AAA	稳定	2020/07/02	竺文彬 李思卓 董洪延 杜 略	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、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 8 月 23 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、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

主体长期信用评级报告

一、主体概况

重庆高新开发建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）于2016年4月成立，初始注册资本0.50亿元，唯一股东为重庆创驿建设投资有限公司（后更名为“重庆科学城高新产业发展有限公司”，以下简称“高新产业公司”），实际控制人为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”）。2019年10月，根据高新区管委会印发的《关于重庆华昂建设工程有限公司国有股权划转的通知》（渝高新发〔2019〕10号）文件，高新区管委会将高新产业公司持有的公司全部股权划至高新区管委会；2020年3月，根据重庆市政府打造“高新区升级版”要求，重庆市财政局与高新区管委会签署《重庆高新开发建设投资集团有限公司2020年第一次股东会决议》，明确由重庆市财政局分两批向公司货币注资50.00亿元，公司注册资本变更为50.50亿元。截至2022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；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2022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、综合部和纪检监察部等职能部门；拥有合并范围内一级子公司6家。

截至2021年底，公司资产总额1148.46亿元，所有者权益374.82亿元（含少数股东权益4.60亿元）；2021年，公司实现营业总收入30.50亿元，利润总额9.50亿元。

截至2022年3月底，公司资产总额1208.30亿元，所有者权益402.70亿元（含少数股东权益4.59亿元）；2022年1—3月，公司实现营业收入7.25亿元，利润总额1.17亿元。

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。

二、宏观经济和政策环境

1. 宏观政策环境和经济运行回顾

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¹（分别为6.07%、4.83%）

¹ 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

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。

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、行业及区域经济环境

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（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

重庆高新区、西部（重庆）科学城是成渝地区双城经济圈建设的主阵地，战略地位突出；在行政预算管理、税收及土地出让金返还等方面享有政策倾斜力度较大。公司外部发展环境良好。

（1）重庆市

重庆市地处长江上游，位于中国中西结合部，是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。重庆市 1997 年 3 月设立直辖市，面积 8.24 万平方公里，辖 38 个区县（26 区、8 县、4 自治县）。根据第七次全国人口普查结果，重庆市常住人口 3205.4 万人，城镇化率

69.46%，是中国西部地区唯一的直辖市，全国面积最大、行政管辖最宽、人口最多的直辖市。

重庆市被赋予西部大开发、“一带一路”的重要战略支点，在国家区域发展和对外开放格局中具有重要的作用。未来，重庆市将积极响应“一带一路”倡议，在推进新时代西部大开发中发挥支撑作用。此外，国家推动成渝地区双城经济圈建设的战略部署，《2020 年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》（发改规划〔2020〕532 号）中明确加快推进《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》编制实施，促进重庆市、四川省通力协作，发挥中心城市带动作用，加强交通、产业、环保、民生政策对接，共同建设具有全国影响力的科技创新中心，加快培育形成新动力源。

根据《重庆市国民经济和社会发展统计公报》，2019—2021 年，重庆市地区生产总值分别为 23605.77 亿元、25002.79 亿元和 27894.02 亿元，按可比价格计算，同比增速分别为 6.3%、3.9%和 8.3%。2021 年，重庆市第一产业增加值 1922.03 亿元，增长 7.8%；第二产业增加值 11184.94 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 14787.05 亿元，增长 9.0%。三次产业结构由 2020 年的 7.2:40.0:52.8 调整为 6.9:40.1:53.0。

2019—2021 年，重庆市固定资产投资总额持续增长，增速分别为 5.7%、3.9%和 6.1%。2021 年，重庆市基础设施投资增长 7.4%，工业投资增长 9.1%，民间投资增长 9.3%。同期，重庆市房地产开发投资 4354.96 亿元，增长 0.1%。

2019—2021 年，重庆市一般公共预算收入波动中有所增长，分别为 2135.0 亿元、2094.8 亿元和 2285.4 亿元。其中，税收收入分别为 1541.0 亿元、1430.7 亿元和 1543.4 亿元，税收收入占一般公共预算收入比重分别为 72.2%、68.3%和 67.5%。2019—2021 年，重庆市一般公共预算支出分别为 4848.0 亿元、4893.9 亿元和 4835.1 亿元；同期，财政自给率分别为 44.0%、42.8%和 47.3%，财政自给能力整体偏弱。2019—2021 年，重庆市政府性基金收入分别为

2247.9 亿元、2457.9 亿元和 2358.0 亿元，构成以国有土地使用权出让收入为主，政府性基金收入对重庆市财政收入贡献大。

（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。2021 年 5 月，重庆高新区党工委、管委会加挂西部（重庆）科学城党工委、管委会牌子。

1991—2000 年，重庆高新区开发建设并管理石桥铺、二郎片区 20 平方公里，承担经济管理、行政管理和社会事务管理职能。2001 年 2 月，重庆高新区向北拓展开发北部新区高新园 53 平方公里（高新区北区），重庆高新区总面积达 73 平方公里。2010 年 8 月，重庆市委市政府将重庆高新区委托九龙坡区管理，将高新区北区 50 平方公里移交两江新区，在九龙坡区重新明确 54.3 平方公里进行开发建设范围，重庆高新区面积变更为 74.3 平方公里。2019 年，重庆市政府作出打造重庆高新区“升级版”的战略部署，指出重庆高新区要为重庆在推进新时代西部大开发中发挥支撑作用、在推进共建“一带一路”中发挥带动作用；2020 年 4 月，重庆市规划委员会和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，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。

区域规划方面，“升级版”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，包括直管园和拓展园，其中直管园全部位于重

庆主城区，包括重庆西永微电子产业园区全域及 7 镇 3 街道，面积约 313 平方公里，并由重庆市政府派出机构高新区管委会管理。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，由各所属区政府管理。重庆高新区打造以电子信息为支柱产业，装备制造、生物医药、高技术服务业为优势产业，现代物流、文化科技、节能环保、新能源、新材料等其他产业同步发展的产业体系，形成西永微电子产业园区、西永综合保税区、金凤电子信息产业园等多个新型产业园区。

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市人民政府另行确定；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。

2021 年，重庆高新区直管园实现地区生产总值 588.6 亿元，增长 12.9%。其中，第一产业增加值 4.5 亿元，增长 0.8%；第二产业增加值

359.0亿元，增长14.7%；第三产业增加值225.0亿元，增长10.4%。同期，重庆高新区直管园规模以上工业总产值增长15.3%，固定资产投资增长23.4%，社会消费品零售总额增长22.3%。

四、基础素质分析

1. 股权状况

截至2022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，主要开展代土地整治、代建管理和房屋租赁等业务，业务专营性很强。

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负责。公司重要子公司具体情况见下表。

表2 截至2021年底公司重要子公司基本情况

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)	利润总额 (亿元)
重庆科学城城市建设集团有限公司	606.65	193.56	68.09	6.55	2.80
重庆科学城高新产业发展有限公司	265.64	94.73	64.34	9.82	3.37
重庆科学城科技产业发展有限公司	123.93	44.36	64.21	8.91	1.78
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	203.53	61.97	69.55	7.37	1.37

资料来源：公司提供

3. 人员素质

公司高管中2位副总尚未到位，员工整体素质尚可，需关注未来高管任命情况。

截至2022年3月底，公司共有高级管理人员4人，其中总经理1人，副总经理3人，2名副总经理尚未到位，后续由控股股东按程序进行任命。考虑到公司本部主要行使管理职能，核心业务开展主要由子公司负责，公司本部高管空缺对公司日常运营的影响有限。

杜国平先生，1966年生，工学博士，汉族，中共党员；历任重庆市公路工程监理处高监、总监、经营科长，重庆渝东高速公路股份有限公司副总经理，重庆万开高速公路有限公司董事长，重庆高速公路集团有限公司渝东分公司

总经理，重庆高速公路集团有限公司总经理助理、副总经理；现任公司董事长。

吕杰先生，1979年生，学士学历，汉族，中共党员；历任重庆市永川市经开区管理委员会建设分局副局长，重庆市永川市开发区工业园企管分局局长、中山组团基建处处长、凤凰湖工业园建管办基建处处长、港桥工业园建管办副主任，重庆豪江建设开发有限公司副总经理，重庆市永川区卫星湖街道办事处主任、重庆市永川区新城建设管理委员会主任，重庆市永川区惠通建设发展有限公司董事长，重庆市永川区民房办主任、住房城乡建委主任，重庆市永川区副区长；现任公司总经理。

截至 2022 年 3 月底，公司本部在职员工 49 人；按学历构成划分，本科及以下学历人员 33 人，研究生及以上学历人员 16 人；按岗位划分，高层管理人员 4 人，中层管理人员 8 人，基层人员 37 人；按年龄结构划分，30 岁以下人员 12 人，30 岁~50 岁人员 33 人，50 岁以上人员 4 人。

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 2022 年 7 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，公司无逾期或违约记录，履约情况良好。

截至 2022 年 8 月 23 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。

五、管理分析

1. 法人治理结构

公司法人治理结构较健全，部分董事、监事尚未到位，需关注上述人员任命情况。

公司依据《公司法》及有关法律、法规制定了公司章程。

公司设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，股东按照认缴出资比例行使表决权。股东会行使决定公司的经营方针和投资计划等职权。

公司设立董事会，董事会成员为 7 人（目前到位 5 人），由职工代表董事 1 人和非职工代表董事 6 人组成；职工代表董事由公司职工通过职工代表大会选举产生或更换，非职工代表董事由股东会按程序委派或更换。董事会是公司经营决策机构，行使向股东会报告工作，执行股东会的决议等职权。

公司设立监事会，监事会成员为 5 人（目前到位 3 人）。其中职工代表 2 人，由公司职工代表大会选举产生；监事会设主席 1 名，由全体监事过半数选举产生；董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会对董事会负责并报告公司，行使检查公司财务，督促公司建立健全董事会、经理层决策制度等职权。

公司设总经理 1 名，副总经理 3 名（2 名副总经理未到位），总经理及副经理由董事会按程序聘任或者解聘；经股东会同意，董事可以兼任总经理，聘期 3 年，连聘可以连任。

2. 管理水平

公司机构设置合理，内部管理制度健全，能够满足日常经营管理的需要。

公司本部内设战略发展部、财务资产部、党群人事部、综合部和纪检监察部等职能部门。

财务管理方面，公司制定了《融资管理制度》《对外投资管理办法》和《预算管理制度》等管理制度，对资金筹集、投资决策和筹资决策等方面进行规定。筹资上，明确规定融资工作的原则及流程，并要求对融资活动进行定期和不定期审计，加强风险管控；投资上，强化对外投资的决策和管理，重大金额对外投资必须经董事会或股东会批准，对外投资应编制对外投资建议书，并应指定职能部门或人员或委托具有相应资质的专业机构对投资项目进行可行性研究。

对外担保方面，公司制定了《对外担保管理办法》等管理制度，对对外担保的决策与管理、罚则等方面进行规定。要求公司及子公司对外担保需逐级审批，总经理办公会议审议通过后报董事会审批，董事会审议对外担保事项应取得全体董事三分之二以上同意；对出资企业以外的其他企业进行担保须经公司董事会审议通过后，提交集团股东会审批。

工程管理方面，公司制定了《工程管理办法》《工程比选实施细则》和《安全生产管理制度》等管理制度，针对公司新建、改建、扩

建、大修等工程，明确工程的前期、实施过程及后期各环节的管理规定，要求各子公司围绕实现目标开展相关具体管理工作。

子公司管理方面，公司制定了《子公司管理制度》等管理制度，对对外投资、资金安排及人事管理等方面进行规定。对外投资上，规定子公司对外投资项目均需报公司董事会审议通过后，提交公司股东会审定。资金安排上，子公司资金由公司统一调度安排，并根据调配金额由公司总经理或董事长审签。融资管理上，子公司年度融资计划报公司董事会审议通过后，提交公司股东会审定；子公司融资方案报公司董事会审批，其中涉及债券融资方案的报股东会审批。人事管理上，子公司新任董事、监事、高级管理人员由公司党委会按人事管理制度规定程序任命，由公司董事会聘任，报公司股东会备案；子公司财务人员由公司进行统一委派；子公司中层干部由子公司按程序任命，报公司备案；子公司的董事、监事、高级管理人员按公司考核制度进行年度考核。

六、经营分析

1. 经营概况

2019—2021 年，公司营业总收入有所波动，构成以代土地整治收入为主；综合毛利率稳步上升。

2019—2021 年，公司营业总收入有所波动，构成以代土地整治收入为主，代土地整治收入占比均在 80%左右；房屋租赁收入、商品房开发收入、服务管理费收入和代建管理费收入等对营业总收入形成一定补充。

2019—2021 年，公司综合毛利率稳步提升，其中代土地整治业务毛利率和基础设施代建业务毛利率较为稳定，房屋租赁业务毛利率提升较快，商品房开发业务和园区综合服务管理业务毛利率波动下降，其中商品房开发业务毛利率由正转负。

2022 年一季度，公司实现营业总收入 7.25 亿元，综合毛利率为 25.85%。

表 3 公司营业总收入构成及毛利率情况

项目	2019 年			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 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)
代土地整治	26.59	85.92	16.60	22.97	81.33	16.67	24.21	79.39	16.67	5.89	81.16	17.99
代建管理费	0.61	1.97	95.49	0.45	1.60	95.36	0.50	1.64	96.03	0.21	2.93	99.64
房屋租赁	2.38	7.70	42.23	2.64	9.34	53.52	3.28	10.74	68.71	0.47	6.51	53.60
商品房开发	0.21	0.66	1.09	0.93	3.28	33.65	0.50	1.65	-12.44	0.00	0.00	--
服务管理费	0.85	2.76	44.87	0.85	3.00	64.49	0.60	1.95	30.80	0.19	2.68	58.95
其他业务	0.30	0.98	75.46	0.41	1.45	76.17	1.41	4.62	55.57	0.49	6.73	48.50
合计	30.94	100.00	21.38	28.24	100.00	24.23	30.50	100.00	25.16	7.25	100.00	25.85

注：尾差系四舍五入所致

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涉农物流公司、科技产业公司、城市建设集团和高新

产业公司。

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。

2019—2021 年，公司陆续完成了含谷镇、金凤园区、石板镇和白市驿镇内多个地块整理工作，代土地整治收入和业务毛利率均相对稳定，已全部收到土地项目回款。2022 年 1—3 月，公司确认代土地整治收入 5.89 亿元，业务毛利率为 17.99%。

截至 2021 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 409.22 亿元，结算进度缓慢，对资金占用显著；其中主要在建项目包括棚改项目三期、九龙半岛片区棚改项目、白马凼片区等，土地面积共计 31733.14 亩，预计总投资 348.74 亿元，已投资 214.76 亿元，未来面临较大的资金支出压力。

表 4 截至 2021 年底公司主要在建代土地整治项目情况

承建主体	开发面积 (亩)	计划总投资 (万元)	已完成投资 (万元)	未来投资计划		
				2022 年	2023 年	2024 年
重庆科学城城市建设集团有限公司	20035.02	188.97	96.97	31.13	19.92	10.66
重庆科学城高新产业发展有限公司	2880.60	89.34	79.46	2.44	2.67	2.50
重庆科学城科技产业发展有限公司	1599.35	10.91	3.25	1.75	1.75	2.63
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	7218.17	59.52	35.08	4.73	5.93	6.09
合计	31733.14	348.74	214.76	40.05	30.27	21.88

注：其他土地包括物流用地和教育科研用地等
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及招商引资情况影响较大，后续代土地整治进度及收益实现情况具有一定不确定性。

(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，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，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，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”。

2019—2021 年，公司代建管理费收入较为稳定，业务毛利率维持在高水平。2022 年 1—3 月，公司实现代建管理费收入 0.21 亿元，业务毛利率为 99.64%。

截至 2021 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 313.77 亿元，累计回款 2.60 亿元，未来回款情况有待关注。公司主要在建基础设施项目计划总投资 161.46 亿元，已完成投资 67.01 亿元，未来面临较大的资金支出压力。

表 5 截至 2021 年底公司主要在建代建项目情况（单位：万元）

项目名称	计划总投资	已完成投资	未来投资计划		
			2022 年	2023 年	2024 年
快速一纵线青狮段	89450.23	76817.73	10000.00	2632.50	--
白彭路高新区段综合改造工程（一期）	29999.00	29729.41	269.59	--	--
含湖安置房渝隆地块	135000.00	60064.31	25000.00	25000.00	24935.69

项目名称	计划总投资	已完成投资	未来投资计划		
			2022 年	2023 年	2024 年
梁滩河整治工程（高新区西区段）含谷段	100000.00	44747.51	11020.66	11000.00	11000.00
金融服务中心路网一期 L8L9L10L11L29L34	74822.97	41548.32	20009.43	13265.22	--
西城公园	53000.00	28200.97	8141.24	8000.00	7000.00
梁滩河水质达标 2018 年综合治理工程	30293.27	24349.07	5944.20	--	--
高腾大道	39881.14	21989.48	6200.00	6200.00	5491.66
罗家院立交	21559.95	17317.73	4242.22	--	--
金曾路南延伸段一期	24000.00	17138.31	4998.59	1863.10	--
西城公园二期	30000.00	17037.61	8000.00	4962.39	--
新图大道	20281.00	13662.91	2618.09	2000.00	2000.00
古驿路改扩建工程项目	19353.00	12229.94	2374.35	2374.35	2374.35
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）	28591.56	11862.34	5800.00	5600.00	5329.22
白鹭大道北段道工程	32152.00	8213.55	6100.00	6100.00	6100.00
科学大道二期	500000.00	53193.81	182708.15	150000.00	80000.00
科学大道一期（中柱至狮子口立交）	320000.00	145841.62	69371.23	35000.00	35000.00
高腾大道三期	33199.40	17389.27	15810.13	--	--
高腾大道二期	13000.00	11212.44	1787.56	--	--
高新区拓展区金融信息服务中心路网 L14L15L32L33L35	20000.00	17529.59	2470.41	--	--
合计	1614583.52	670075.92	392865.85	273997.56	179230.92

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，但整体出租情况一般。公司在建项目投资规模较大，面临一定的资金支出压力，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，以及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水平发展、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。

公司可出租业务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 2021 年

底，公司投资性房地产账面价值 116.03 亿元。

2019—2021 年，公司通过自建厂房和公寓等资产实现出租资产的持续增长，用于租赁业务资产面积分别为 179.71 万平方米、182.39 万平方米和 222.81 万平方米；出租率持续提升，分别为 67.71%、69.17%和 71.40%，但整体出租情况仍一般。

2019—2021 年，公司房屋租赁收入稳步增长，业务毛利率逐年提升，主要系新进入运营期的房产维护成本较低所致。2022 年 1—3 月，公司实现租金收入 0.47 亿元，毛利率为 53.60%。

截至 2021 年底，公司在建房屋租赁项目预计总投资 97.45 亿元，已完成投资 32.56 亿元，建成后可出租面积 181.30 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较大，存在一定的资金支出压力，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。

（4）其他业务

公司商品房开发收入波动较大，剩余可售面积小，未来该业务可持续性有待关注。

公司商品房开发业务系为入园企业提供办公场所、员工住房等配套设施，运营主体为城市建设集团。未来该业务板块投资计划、销售计划均将根据具体规划情况发展，公司已投资项目和在建项目均会随计划随时调整。公司前期涉及商品房销售项目较少且整体大额成本支出已经完成，已逐步完成销售。

公司商品房开发收入主要由二郎总部经济楼和裕泰花园项目销售构成，其中二郎总部经济楼项目处于原重庆高新区核心地段，位于二郎商圈中心；裕泰花园位于重庆高新区含谷镇内，属于重庆高新区核心区范围内。

2019—2021年，公司商品房开发收入波动较大，业务毛利率由正转负，主要系政策性住房销售占当期比例不同所致，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。

公司向园区内企业提供综合服务，收取一定服务管理费，2021年服务管理费收入有所下降。

公司承担高新区范围内留学生创业园、高创生物园、总部经济楼集成电路产业园等园区招商引资工作过程中，向园区内企业提供综合服务，主要包括知识产权、资质认定、税收减免等。在上述服务过程中，公司向被服务企业收取一定金额的服务费用。

2019—2021年及2022年1—3月，公司服务管理费收入分别为0.88亿元、0.85亿元、0.60亿元和0.19亿元，毛利率分别为35.94%、64.49%、30.80%和58.95%。

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、人才培养等特色产业，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。随区域发展进一步推进，公司将加快重庆高新区重点项目、重点路网、示范园区建设。

七、财务分析

1. 财务概况

公司提供了2017—2019年度三年连审财务报告、2020年度和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，均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。

截至2022年3月底，公司拥有纳入合并范围的一级子公司共6家。2020年，公司合并范围一级子公司无变化；2021年，公司投资设立1家一级子公司为重庆科学城城市运营集团有限公司，将重庆科学城投资控股有限公司由二级子公司调整为一级子公司；2022年1—3月，公司合并范围一级子公司无变化。总体看，公司合并范围内新增的一级子公司规模较小，财务数据可比性强。

2. 资产质量

公司资产规模持续增长，其中以代土地整治成本为主的存货及其他非流动资产占比高，对资金占用大。公司资产流动性弱，整体资产质量一般。

2019—2021年底，公司资产规模持续增长，年均复合增长14.46%；截至2021年底，公司资产结构相对均衡。

表 6 公司资产主要构成情况

科目	2019 年底		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 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
流动资产	524.89	59.88	497.75	50.95	597.72	52.05	631.80	52.29
货币资金	75.03	8.56	56.73	5.81	113.03	9.84	115.26	9.54
应收账款	50.09	5.71	40.93	4.19	3.48	0.30	4.81	0.40
其他应收款	102.91	11.74	86.48	8.85	40.61	3.54	44.42	3.68
存货	291.13	33.21	305.57	31.28	433.19	37.72	459.48	38.03
非流动资产	351.74	40.12	479.24	49.05	550.74	47.95	576.51	47.71
投资性房地产	104.53	11.92	113.35	11.60	116.03	10.10	116.03	9.60
在建工程	7.00	0.80	17.85	1.83	36.68	3.19	48.54	4.02
其他非流动资产	232.05	26.47	336.20	34.41	373.15	32.49	386.35	31.97
资产总额	876.63	100.00	976.99	100.00	1148.46	100.00	1208.30	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，公司货币资金波动增长。截至 2021 年底，公司货币资金较 2020 年底增长 99.26%，主要系债务融资、收到的业务回款增加及收到政府注资所致。公司货币资金中银行存款占比为 99.29%。

2019—2021 年底，公司应收账款持续下降，年均复合下降 73.66%。截至 2021 年底，公司应收账款较 2020 年底下降 91.51%，主要系收到前期土地项目回款所致。从账龄上看，公司应收账款账龄主要分布于 1 年以内（占 51.03%），账龄偏短；累计计提坏账准备 0.87 亿元，计提比例 19.96%，其中对重庆高新区内的部分民营企业及个人的应收账款合计 0.60 亿元，公司预计无法收回，故全额计提坏账准备；从集中度上看，公司应收账款欠款方前五名余额合计占比为 61.06%，集中度较高。

2019—2021 年底，公司其他应收款持续下降，年均复合下降 37.18%。截至 2021 年底，公司其他应收款较 2020 年底下降 53.04%，主要系收回高新区管委会的往来款所致；其他应收款主要为政府单位款项和资金往来款，占比分别为 56.10% 和 34.78%；从账龄上看，其他应收款账龄 1 年以内占 37.76%、1~2 年占 17.35%，2~3 年占 19.32%；累计计提坏账准备 0.93 亿元，计提比例 2.24%；从集中度看，其他应收款前五名合计占比 85.83%，集中度高。

表 7 截至 2021 年底公司其他应收款前五名情况

单位名称	款项性质	金额 (亿元)	账龄	占比 (%)
重庆高新技术产业 开发区管理委员会 建设管理局	政府 单位 款项	13.10	1 年以内 2~4 年	32.26
重庆高新技术产业 开发区土地利用事 务中心	政府 单位 款项	8.01	1~2 年 4~5 年	19.73
重庆晋愉峰秀房地 产有限公司	资金 往来	5.13	1 年以内 1~5 年	12.63
重庆都市农业发展 有限公司	资金 往来	4.92	1 年以内 4~5 年	12.12
重庆骄杨地产有限 公司	资金 往来	3.69	1 年以内 1~5 年 5 年以上	9.09
合计	--	34.85	--	85.83

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

2019—2021 年底，公司存货持续增长，年均复合增长 21.98%。截至 2021 年底，公司存货较 2020 年底增长 41.76%，主要系代土地整治业务持续投入所致。公司存货主要包括代土地整治成本 409.22 亿元、房地产开发成本 20.23 亿元和开发产品 3.75 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 2021 年底，公司其他非流动金融资产 14.43 亿元，其他权益工具投资 2.92 亿元，主要为对重庆高新区内的产业基金及企业的股权投资。

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。2019—2021 年底，公司投资性房地产不断增长，年均复合增长 5.36%。截至 2021 年底，公司投资性房地产较 2020 年底增长 2.36%，主要系其他非流动资产转入投资性房地产 1.07 亿元及公允价值评估增值 1.59 亿元所致。

2019—2021 年底，公司在建工程持续增长，年均复合增长 128.90%。截至 2021 年底，公司在建工程较 2020 年底增长 105.57%，主要系对科学城电子信息产业孵化园、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及科学会堂等项目投入所致。

2019—2021 年底，公司其他非流动资产持续增长，年均复合增长 26.81%。截至 2021 年底，公司其他非流动资产较 2020 年底增长 10.99%，主要系基础设施及代建项目投入及购置长期资产所致，其中购置的长期资产为公司本部购置的 3 宗土地，账面价值 26.35 亿元，未来用于房地产项目建设。从构成看，公司其他非流动资产主要由基础设施项目投入成本 313.77 亿元、政府划拨的整治储备用地 30.27 亿元和购置的长期资产 29.11 亿元构成。

截至 2022 年 3 月底，公司资产总额较 2021 年底增长 5.21%，主要来自存货、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 3 月底公司受限资产情况

科目	受限金额(亿元)	受限原因
货币资金	1.68	冻结资金、定期存单
投资性房地产	67.11	借款抵押、资产冻结
在建工程	13.88	借款抵押
合计	82.67	--

资料来源：公司提供

截至 2022 年 3 月底，公司受限资产合计 82.67 亿元，占资产总额的比重为 7.20%，主要为用于借款抵押的房屋建筑物。整体看，公司资产受限比例不高。

3. 资本结构

公司所有者权益规模持续增长，其中实收资本和资本公积占比高，以货币注资为主，所有者权益稳定性好。

2019—2021 年底，公司所有者权益持续增长，年均复合增长 18.83%，主要系政府注资和经营积累综合影响所致。截至 2021 年底，公司所有者权益 374.82 亿元，其中实收资本、资本公积和未分配利润占比分别为 13.47%、69.76% 和 13.97%，实收资本和资本公积占比高，所有者权益稳定性好。

2019—2021 年底，公司实收资本快速增长。截至 2021 年底，公司实收资本 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。

2019—2021 年底，公司资本公积持续增长，年均复合增长 10.20%。截至 2021 年底，公司资本公积 261.46 亿元，较 2020 年底增长 19.64%，主要系收到政府注入的资金所致；公司资本公积主要由政府注入的资金 174.37 元、股权资产 23.14 亿元和房产 19.61 亿元等形成。

截至 2022 年 3 月底，公司所有者权益 402.70 亿元，较 2021 年底增长 7.44%，主要系收到政府货币注资，所有者权益结构保持相对稳定。

公司债务规模持续增长，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。

2019—2021 年底，公司负债总额持续增长，年均复合增长 12.51%；截至 2021 年底，公司负债构成以非流动负债为主。

表 9 公司负债主要构成情况

科目	2019 年底		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(%)	金额(亿元)	占比(%)
流动负债	150.96	24.70	128.80	19.17	139.50	18.03	152.17	18.89
短期借款	16.60	2.72	11.57	1.72	18.90	2.44	8.14	1.01

其他应付款	30.28	4.95	22.21	3.31	19.99	2.58	34.79	4.32
一年内到期的非流动负债	72.44	11.85	81.92	12.19	84.42	10.91	92.73	11.51
非流动负债	460.20	75.30	543.09	80.83	634.15	81.97	653.43	81.11
长期借款	336.17	55.00	420.45	62.58	434.95	56.22	460.24	57.13
应付债券	94.09	15.40	91.67	13.64	182.01	23.53	176.55	21.92
长期应付款	16.67	2.73	15.33	2.28	9.49	1.23	8.94	1.11
专项应付款	10.08	1.65	10.65	1.59	3.16	0.41	3.16	0.39
负债总额	611.17	100.00	671.89	100.00	773.65	100.00	805.61	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

2019—2021 年底，公司短期借款波动增长。截至 2021 年底，公司短期借款中信用借款 12.14 亿元，保证借款 6.76 亿元；短期借款年利率分布于 3.70%~4.35% 之间。

2019—2021 年底，公司其他应付款持续下降，年均复合下降 18.74%，主要由财政局拨款、保证金及押金构成。截至 2021 年底，公司其他应付款较 2020 年底下降 9.99%，主要系应付利息下降所致。从集中度看，前五大单位的其他应付款合计占其他应付款余额的 50.82%，其中往年收到重庆市沙坪坝区和九龙坡区的代土地整治储备中心的土地专项债券资金合计 7.03 亿元。

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 7.95%。截至 2021 年底，公司一年内到期的非流动负债中一年内到期的长期借款占 93.99%。

2019—2021 年底，公司长期借款持续增长，年均复合增长 13.75%。截至 2021 年底，包含一年内到期的长期借款在内，公司长期借款中质押借款 158.19 亿元，质押物为经营性资产收益权；抵押借款 91.13 亿元，抵押物为公司房产；保证借款 151.10 亿元，信用借款 113.87 亿元。公司长期借款年利率分布于 3.70%~5.80% 之间。

2019—2021 年底，公司应付债券波动增长。截至 2021 年底，公司应付债券较 2020 年底增长 98.55%，系公司本部及下属子公司 2021 年累计发行各类债券面值合计 104.00 亿元所致。

2019—2021 年底，公司长期应付款持续下降，年均复合下降 24.54%，主要系偿还非标类

融资所致。2021 年底，公司长期应付款（含一年内到期的部分）由融资租赁款 10.31 亿元和中国进出口银行重庆分行借款 3.27 亿元构成，本报告将其纳入全部债务核算。

2019—2021 年底，公司专项应付款波动下降。截至 2021 年底，公司专项应付款较 2020 年底下降 70.35%，主要系公司将以前年度收到的项目资金由专项应付款转入资本公积所致，专项应付款构成主要为基础设施代建业务收到的项目资本金。

截至 2022 年 3 月底，公司负债总额较 2021 年底增长 4.13%，主要系其他应付款和长期借款增长所致，负债构成仍以非流动负债为主。

2019—2021 年底，公司全部债务规模持续增长，年均复合增长 14.56%；同期，公司资产负债率和全部债务资本化比率均持续下降，长期债务资本化比率波动下降。截至 2022 年 3 月底，公司全部债务较 2021 年底增长 2.31%，其中短期债务占 13.51%，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 2021 年底均有所下降，公司整体债务负担较重。

表 10 公司有息债务情况（单位：亿元、%）

项目	2019 年底	2020 年底	2021 年底	2022 年 3 月底
短期债务	109.13	93.49	103.31	100.87
长期债务	446.94	527.44	626.45	645.73
全部债务	556.06	620.93	729.76	746.60
资产负债率	69.72	68.77	67.36	66.67
全部债务资本化比率	67.69	67.05	66.07	64.96
长期债务资本化比率	62.74	63.35	62.57	61.59

资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

2022年4—12月、2023年和2024年公司需偿还的有息债务规模分别为101.17亿元、156.25亿元和166.62亿元，面临一定的集中兑付压力。

4. 盈利能力

2019—2021年，公司营业总收入波动下降，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。

2019—2021年，公司营业总收入和营业成本均波动下降。2021年，公司营业总收入同比增长7.98%，营业成本同比增长6.66%，营业利润率下降至18.72%。

2019—2021年，公司期间费用波动增长，2021年同比增长28.71%，其中管理费用占57.94%，财务费用占37.64%。2019—2021年，公司期间费用率波动上升，分别为8.31%、8.28%和9.88%。

2019—2021年，公司公允价值变动收益波动上升，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，2021年分别为1.59亿元和1.37亿元。2019—2021年，公司其他收益波动下降，主要为公司收到的政府补贴。同期，公允价值变动收益和其他收益合计分别相当于当期利润总额的70.53%、60.68%和76.53%，政府补贴和公允价值变动收益对利润总额形成重要补充。

2019—2021年，公司净资产收益率和总资产收益率均持续下滑。

表 11 公司盈利能力情况（单位：亿元、%）

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1—3 月
营业总收入	30.94	28.24	30.50	7.25
营业成本	24.33	21.40	22.83	5.38
期间费用	2.57	2.34	3.01	0.71
其他收益	5.60	3.25	4.32	0.00
公允价值变动收益	2.28	2.12	2.95	0.00
利润总额	11.17	8.85	9.50	1.17
营业利润率	19.68	21.84	18.72	25.37
总资产收益率	1.43	0.99	0.92	--
净资产收益率	3.95	2.60	2.33	--

注：2022年1—3月其他收益17.05万元

资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

2022年1—3月，公司实现营业总收入7.25亿元，相当于2021年全年的23.79%；利润总额1.17亿元；营业利润率较2021年有所上升。

5. 现金流

2019—2021年，公司逐步收到前期代土地整治项目回款，现金收入比快速提升；公司投资活动现金持续净流出且缺口不断扩大，资金来源主要依赖筹资活动。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。

经营活动方面，2019—2021年，公司经营现金流入和流出规模均快速增长，年均复合增长率分别为71.34%和72.20%。2021年，公司经营现金流入同比增长90.12%，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大幅增长所致；同期，公司经营现金流出同比增长80.69%，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长所致。2019—2021年，公司现金收入比快速上升，2021年现金收入比达到211.96%。2019—2021年，公司经营现金持续净流入。

投资活动方面，2019—2021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。整体上，公司投资活动现金流量净额持续为负，投资活动现金缺口不断扩大。

筹资活动方面，2019—2021年，公司筹资活动现金流入继续增长，年均复合增长28.09%，主要以取得借款收到的现金为主，2021年为223.38亿元；2019—2021年，公司持续收到政府的资金注入，吸收投资收到的现金分别为0.62亿元、31.00亿元和48.20亿元。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。公司收到和支付其他与筹资活动有关的现金主要由收到的融资租赁款和往来拆借款构成，2021年分别为7.25亿元和14.17亿元，规模相对较小。2019—2021年，公司筹资活动现金流量净额持续为正，对公司经营活

动和投资活动现金流出形成重要支撑。

表 12 公司现金流情况 (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	42.79	66.08	125.62	22.44
经营活动现金流出小计	38.32	62.89	113.64	33.90
经营活动现金流量净额	4.47	3.18	11.97	-11.46
投资活动现金流入小计	0.03	0.10	0.02	0.02
投资活动现金流出小计	30.11	56.48	83.58	21.50
投资活动现金流量净额	-30.08	-56.38	-83.56	-21.49
筹资活动现金流入小计	169.95	224.79	278.82	87.34
筹资活动现金流出小计	144.11	188.27	150.55	52.15
筹资活动现金流量净额	25.84	36.52	128.27	35.18
现金收入比	43.03	130.00	211.96	90.19

资料来源: 联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

2022 年 1—3 月, 公司经营活动产生的现金流量净额-11.46 亿元, 投资活动产生的现金流量净额为-21.49 亿元, 筹资活动产生的现金流量净额为 35.18 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较强, 长期偿债能力指标弱, 或有负债风险可控, 间接融资渠道畅通。

2019—2021 年底, 公司流动比率持续上升, 速动比率持续下降, 现金短期债务比波动上升; 截至 2022 年 3 月底, 公司流动比率和速动比率均较 2021 年底有所下降, 现金短期债务比为 1.14 倍。整体看, 公司短期偿债能力指标表现较强。

2019—2021 年, 公司 EBITDA 分别为 12.96 亿元、10.24 亿元和 11.17 亿元。同期, 公司 EBITDA 利息倍数波动上升, 全部债务/EBITDA 持续上升。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	2019 年底	2020 年底	2021 年底	2022 年 3 月底
短期偿债能力指标				

流动比率	347.70	386.44	428.48	415.19
速动比率	154.85	149.20	117.94	113.24
现金短期债务比	0.69	0.61	1.09	1.14
长期偿债能力指标				
EBITDA 利息倍数	0.46	0.42	0.59	--
全部债务/EBITDA	42.90	60.64	65.35	--

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 2021 年底, 公司对外担保余额 1.23 亿元, 担保比率 0.33%, 全部为对公司参股企业植恩生物技术股份有限公司的担保。

截至 2021 年底, 公司共获得银行授信 1324.37 亿元, 未使用额度 737.07 亿元, 间接融资渠道畅通。

7. 公司本部 (母公司) 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, 2021 年公司本部实现营业总收入规模小, 债务负担轻。

截至 2021 年底, 公司本部资产总额 449.96 亿元, 较 2020 年底增长 44.91%, 主要系公司本部融资导致货币资金增加以及其他应收款中的往来款增长所致。其中流动资产占 28.58%、非流动资产占 71.42%, 资产以长期股权投资和其他应收款为主。截至 2021 年底, 公司本部货币资金 54.01 亿元。

截至 2021 年底, 公司本部所有者权益 312.72 亿元, 较 2020 年底增长 6.59%, 主要系收到重庆市财政局增资 20.00 亿元计入实收资本所致。

截至 2021 年底, 公司本部负债总额 137.24 亿元, 较 2020 年底大幅增加 120.11 亿元, 主要系公司本部收到大规模往来款以及新增债券融资渠道所致。公司本部负债总额中非流动负债占 51.39%, 负债结构相对均衡, 以应付债券和其他应付款为主。公司本部资产负债率 30.50%, 全部债务资本化比率 20.56%, 债务负担轻。

2021 年, 公司本部开始实现营业总收入, 全部来自于材料销售。2021 年, 公司本部实现营业总收入 320.39 万元, 得益于当年实现投资

收益 2.17 亿元，公司本部利润总额 1.51 亿元。

现金流方面，2021 年，公司本部经营活动现金流净额为 10.76 亿元，主要为母子公司之间的往来借款支出；投资活动现金流净额-55.71 亿元，主要为公司股权投资支出；筹资活动现金流净额 80.76 亿元，主要来自股东注资和债务融资。

截至 2022 年 3 月底，公司本部资产总额 468.81 亿元，所有者权益为 312.26 亿元，负债总额 156.56 亿元；资产负债率 33.39%，全部债务 84.91 亿元，全部债务资本化比率 21.38%。2022 年 1—3 月，公司本部未实现营业总收入，利润总额-0.47 亿元。

八、外部支持

公司在资金注入、股权划拨及财政补贴等方面获得有力的外部支持。

（1）资金注入

2020—2021 年，公司分别收到重庆市财政局货币注资 30.00 亿元和 20.00 亿元，计入“实收资本”。

2017—2021 年，公司分别获得高新区管委会资金划拨 30.68 亿元、11.45 亿元、2.77 亿元、10.77 亿元和 14.40 亿元，计入“资本公积”。

（2）股权划拨

2019 年，根据渝高新发〔2019〕13 号文件，高新区管委会将其持有的高新城建公司 89.15%股权、科学城公司 61.22%股权、涉农物流公司 31.31%股权和高新产业公司全部股权无偿划转至公司。

2021 年，公司收到股东划拨的重庆育成发展有限公司股权，增加“资本公积”0.33 亿元。

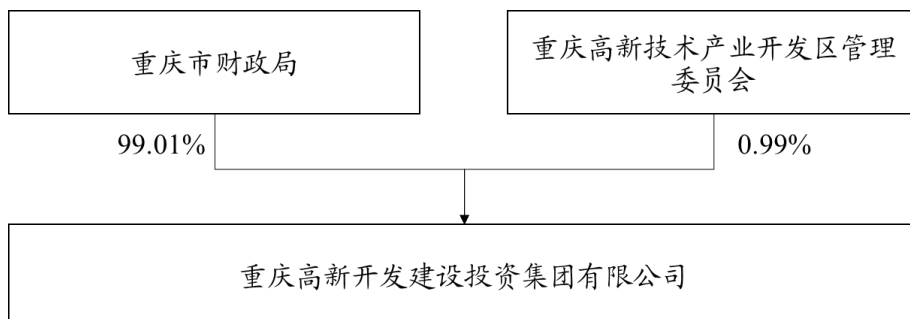
（3）财政补贴

2019—2021 年，公司分别收到财政补贴 5.60 亿元、3.29 亿元和 4.32 亿元，计入“其他收益”，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。

九、结论

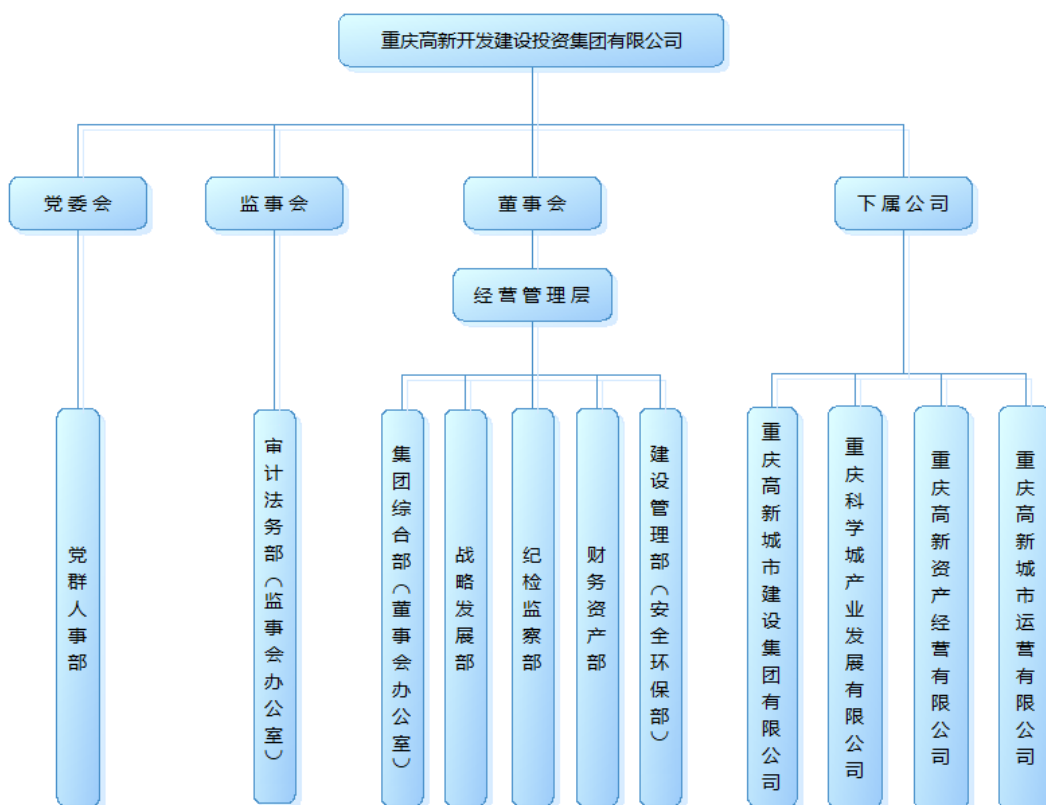
基于对公司经营风险、财务风险和外部支持等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定。

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 月底公司组织结构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2022 年 3 月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	70000.00	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	73.09	26.91	100.00	划拨
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	51100.00	基础设施建设、区域土地开发、房地产开发进行投资、建设、管理和资本运作等	31.31	7.83	87.35	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	投资咨询服务	50.00	50.00	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)	75.03	56.73	113.03	115.26
资产总额(亿元)	876.63	976.99	1148.46	1208.30
所有者权益(亿元)	265.46	305.10	374.82	402.70
短期债务(亿元)	109.13	93.49	103.31	100.87
长期债务(亿元)	446.94	527.44	626.45	645.73
全部债务(亿元)	556.06	620.93	729.76	746.60
营业总收入(亿元)	30.94	28.24	30.50	7.25
利润总额(亿元)	11.17	8.85	9.50	1.17
EBITDA(亿元)	12.96	10.24	11.17	--
经营性净现金流(亿元)	4.47	3.18	11.97	-11.46
财务指标				
现金收入比(%)	43.03	130.00	211.96	90.19
营业利润率(%)	19.68	21.84	18.72	25.37
总资本收益率(%)	1.43	0.99	0.92	--
净资产收益率(%)	3.95	2.60	2.33	--
长期债务资本化比率(%)	62.74	63.35	62.57	61.59
全部债务资本化比率(%)	67.69	67.05	66.07	64.96
资产负债率(%)	69.72	68.77	67.36	66.67
流动比率(%)	347.70	386.44	428.48	415.19
速动比率(%)	154.85	149.20	117.94	113.24
经营现金流动负债比(%)	2.96	2.47	8.58	--
现金短期债务比(倍)	0.69	0.61	1.09	1.14
EBITDA 利息倍数(倍)	0.46	0.42	0.59	--
全部债务/EBITDA(倍)	42.90	60.64	65.35	--

注：2022 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的资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标 (公司本部/母公司)

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	0.00	18.20	54.01	38.96
资产总额(亿元)	278.46	310.50	449.96	468.81
所有者权益(亿元)	263.46	293.38	312.72	312.26
短期债务(亿元)	0.00	1.40	10.42	10.56
长期债务(亿元)	0.00	15.73	70.53	74.35
全部债务(亿元)	0.00	17.13	80.94	84.91
营业总收入(亿元)	0.00	0.00	0.03	0.00
利润总额(亿元)	0.00	-0.08	1.51	-0.47
EBITDA(亿元)	/	/	/	--
经营性净现金流(亿元)	-2.41	-17.68	10.76	-11.31
财务指标				
现金收入比(%)	*	*	1538.60	*
营业利润率(%)	*	*	-7.64	*
总资本收益率(%)	*	0.02	0.77	--
净资产收益率(%)	*	-0.03	0.48	--
长期债务资本化比率(%)	0.00	5.09	18.40	19.23
全部债务资本化比率(%)	0.00	5.52	20.56	21.38
资产负债率(%)	5.39	5.52	30.50	33.39
流动比率(%)	136.06	2953.74	192.81	168.82
速动比率(%)	136.06	2953.74	173.38	152.85
经营现金流动负债比(%)	-16.07	-1262.85	16.13	--
现金短期债务比(倍)	*	13.00	5.19	3.69
EBITDA 利息倍数(倍)	/	/	/	--
全部债务/EBITDA(倍)	/	/	/	--

注：2022 年一季度财务数据未经审计；公司未提供母公司现金流量表补充资料，故无法计算母公司 EBITDA 等相关数据；标示*号的数据因分母为零，数据无穷大

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

联合资信评估股份有限公司关于 重庆高新开发建设投资集团有限公司 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，联合资信将在重庆高新开发建设投资集团有限公司（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。