

信用评级公告

联合〔2022〕8923号

联合资信评估股份有限公司通过对西部(重庆)科学城江津园区开发建设集团有限公司主体长期信用状况进行综合分析和评估,确定西部(重庆)科学城江津园区开发建设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

二〇二二年十月八日

西部（重庆）科学城江津园区开发建设集团有限公司

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 10 月 8 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	3
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	3
			经营分析	2
财务风险	F4	现金流	资产质量	4
			盈利能力	3
			现金流量	3
		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

西部（重庆）科学城江津园区开发建设集团有限公司（以下简称“公司”）是江津区重要的基础设施和园区开发建设主体，负责西部（重庆）科学城江津园区（除德感工业园）和珞璜工业园的基础设施、土地整理投资建设等业务。公司业务专营性强，并持续获得有力的外部支持。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到公司基础设施建设和土地整理业务沉淀资金规模较大、债务规模持续增长且面临较大的集中偿付压力、未来项目资金支出压力较大等因素可能对公司的信用水平带来不利影响。

西部（重庆）科学城江津园区是成渝地区双城经济圈重要战略支点，珞璜工业园是重庆南部重要的大工业大物流基地，未来随着公司在建拟建项目的持续推进，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

- 业务区域专营优势强。**公司是江津区重要的基础设施和园区开发建设主体，负责西部科学城江津园区（除德感工业园）和珞璜工业园的基础设施建设、土地整理投资建设等业务，在所负责区域业务专营性强。
- 持续获得有力的外部支持。**近年来公司在政府资本注入、资产注入、财政补贴、股权划拨等方面持续获得有力的外部支持。

关注

- 基础设施建设和土地整理业务沉淀资金规模较大。**截至 2021 年底，公司存货中未完工结算的基础设施代建项目和土地整理投入合计 235.81 亿元，对公司资金占用明显。
- 有息债务规模持续增长，债券融资占比较高且面临较大的集中偿债压力。**2019—2021 年底，公司全部债务规模年均复合增长 6.08%。截至 2021 年底，公司全部债务 401.33 亿元，其中债券融资占 27.21%；资产负债率和全部债务资本化比率分别为 57.93% 和 55.76%。公司 2023 年、2024 年需

分析师：张婷婷 李凯田

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

偿付有息债务分别为95.65亿元和78.93亿元，2021年底现金短期债务比为0.15倍。

3. **未来项目资金支出压力较大。**截至2021年底，公司主要在建和拟建工程建设项目尚需投资125.31亿元；主要在建及拟建的基础设施代建项目尚需投资56.21亿元，公司未来投资压力较大。

主要财务数据：

合并口径			
项 目	2019 年	2020 年	2021 年
现金类资产(亿元)	44.11	21.32	19.28
资产总额(亿元)	701.12	723.40	756.72
所有者权益(亿元)	290.28	303.02	318.37
短期债务(亿元)	81.98	98.39	127.67
长期债务(亿元)	274.69	277.84	273.66
全部债务(亿元)	356.66	376.23	401.33
营业总收入(亿元)	26.11	28.54	31.07
利润总额(亿元)	5.29	5.06	4.56
EBITDA(亿元)	5.70	5.74	5.46
经营性净现金流(亿元)	2.46	2.02	3.93
营业利润率(%)	16.40	15.48	13.44
净资产收益率(%)	1.68	1.51	1.28
资产负债率(%)	58.60	58.11	57.93
全部债务资本化比率(%)	55.13	55.39	55.76
流动比率(%)	401.16	390.45	352.11
经营现金流动负债比(%)	1.87	1.48	2.49
现金短期债务比(倍)	0.54	0.22	0.15
EBITDA 利息倍数(倍)	0.43	0.38	0.51
全部债务/EBITDA(倍)	62.57	65.50	73.57
公司本部			
项 目	2019 年	2020 年	2021 年
资产总额(亿元)	0.00	0.00	304.68
所有者权益(亿元)	0.00	0.00	304.63
全部债务(亿元)	0.00	0.00	0.00
营业总收入(亿元)	0.00	0.00	0.00
利润总额(亿元)	0.00	0.00	-0.04
资产负债率(%)	0.00	0.00	0.02
全部债务资本化比率(%)	0.00	0.00	0.00
流动比率(%)	*	*	29.66
经营现金流动负债比(%)	*	*	-70.69

注：1.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；2.本报告合并口径将其他流动负债和长期应付款中有息部分纳入全部债务计算；3.相关指标计算分母为0，结果无意义，用“*”表示。

资料来源：联合资信根据公司审计报告及公司提供资料整理

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	2021/07/30	张 铖 李志昂	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

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西部（重庆）科学城江津园区开发建设集团有限公司（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 10 月 8 日至 2023 年 10 月 7 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。

西部（重庆）科学城江津园区开发建设集团有限公司

主体长期信用评级报告

一、主体概况

西部（重庆）科学城江津园区开发建设集团有限公司（以下简称“公司”）成立于 2017 年 6 月，由重庆双福建设开发有限公司（以下简称“双福建司”）投资设立，持股比例 100%。2021 年 3 月和 4 月，重庆市江津区人民政府分别将重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司（以下简称“滨江新城公司”）和重庆市江津区珞璜开发建设有限公司（以下简称“珞璜公司”）全部股权无偿划转至公司；同时，将公司股权无偿划转至重庆市江津区国有资产监督管理委员会（以下简称“江津区国资委”），授权江津区国资委履行对公司的出资人职责，并将公司的注册资本金增加至 30 亿元。截至 2022 年 6 月底，公司唯一股东和实际控制人为江津区国资委，公司注册资本 30.00 亿元，实收资本 3.00 亿元，全部资本将于 2041 年 12 月 30 日前缴足。

公司是重庆市江津区重要的基础设施和园区开发建设主体，业务范围涵盖西部（重庆）科学城江津园区（除德感工业园）和珞璜工业园，经营业务以工程建设、土地整理、代建业务为主。

截至 2021 年底，公司本部内设综合部、投资发展部、财务部、资产运营部、工程管理部、审计法务部、纪检工作部共 7 个职能部门；公司纳入合并范围的子公司共 25 家。

截至 2021 年底，公司合并资产总额 756.72 亿元，所有者权益 318.37 亿元（含少数股东权益 0.01 亿元）。2021 年，公司实现营业总收入 31.07 亿元，利润总额 4.56 亿元。

公司注册地址：重庆市江津区双福街道南北大道390号；法定代表人：周隆彬。

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¹（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,城镇化发展面临东中西部发展不平衡、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. 区域经济概况

江津区是重庆市传统工业强区，近年来，江津区经济实力不断增强，第二产业占比较高；受减税降负以及疫情影响，江津区一般公共预算收入波动下降，财政自给能力较弱。

(1) 江津区概况

江津区位于重庆西南部，全区幅员面积3218平方公里，辖5个街道、25个镇。江津区交通便利，是重庆西南向综合交通枢纽，境内长江黄金水道127公里（占全市近1/5），重庆二环高速、三环高速、渝泸高速、四面山高速在此交汇，成渝铁路、渝黔铁路、渝贵铁路穿境而过，3号线远期将延伸于此，年吞吐能力1500万吨的珞璜铁路综合物流枢纽和年吞吐能力1000万吨的珞璜长江枢纽港即将建成，水公铁联运交通优势明显。江津区是承接重庆主城功能疏解的重要区域，有200平方公里在重庆二环高速以内，集聚了双福农贸城、和润汽摩城、攀宝钢材市场等一批市级专业市场。

江津区是重庆市传统工业强区。江津工业起步于上世纪60年代三线建设时期，重庆长风机械制造有限责任公司、重庆齿轮箱有限责任公司等多家大型国有军工企业迁入江津。江津工业园区成立于2002年，是重庆市政府首批批准的16个特色工业园区之一，由双福工业园、珞璜工业园、德感工业园、白沙工业园组成，2015年成为重庆市继两江新区、西永微电园后的第三个千亿级园区，工业园区产值常年排位

区县特色园区之首。江津区基本形成装备制造、汽摩及零部件、新型材料、电子信息、食品工业五大百亿级产业集群，连续15年跻身重庆工业十强区县。

根据《重庆市江津区国民经济和社会发展规划执行情况报告》，2019—2021年，江津区地区生产总值增长较快，分别为1036.7亿元、1109.4亿元和1258.0亿元。按可比价计算，2021年，江津区地区生产总值较上年增长8.4%；三次产业比重由2020年的10.6：56.1：33.3调整为10.1：56.1：33.8，第二产业占比较高。

2021年，江津区实现工业增加值556.1亿元，较上年增长10.0%，占全区地区生产总值的44.2%；规上工业产值达1604.4亿元，较上年同口径增长16.1%；规上工业企业达510家。同期，江津区实现固定资产投资411.2亿元，较上年增长6.4%。分产业看，第一产业投资下降24.1%；第二产业投资增长8.3%；第三产业投资下降21.9%。

2019—2021年，受减税降负以及疫情影响，江津区一般公共预算收入波动下降，分别为65.49亿元、61.21亿元和63.10亿元。其中，2021年江津区税收收入43.80亿元，占一般公共预算收入的比重为69.41%。2019—2021年，江津区一般公共预算支出分别为138.94亿元、126.90亿元和121.90亿元，2021年财政自给率为51.76%，江津区财政自给能力较弱。2019—2021年，江津区政府性基金预算收入分别为75.0亿元、74.3亿元和75.2亿元。

2022年1—6月，江津区实现一般公共预算收入28.1亿元，同比下降17.6%；完成政府性基金收入8.7亿元，同比下降65.5%。

(2) 西部（重庆）科学城江津园区概况

西部（重庆）科学城江津园区是成渝地区双城经济圈重要战略支点，已形成装备制造、消费品工业、汽摩等主导优势产业集群；珞璜工业园作为重庆市级特色工业园，是重庆南部重要的大工业大物流基地。公司外部发展环境良好。

2021年3月，西部（重庆）科学城江津园区（以下简称“科学城江津园区”）开园挂牌，同时成立科学城江津园管委会。按照规划，西部（重庆）科学城计划成为具有全国影响力的科技创新中心核心区，引领区域创新发展的综合性国家科学中心，规划区域范围1198平方公里，涉及北碚、沙坪坝、九龙坡、江津、璧山5个区。其中，科学城江津园区位于最南端，包括江津双福（约70平方公里）、圣泉（约50平方公里）和德感（约80平方公里）3个街道全域，规划面积约200平方公里。科学城江津园区努力打造为西部（重庆）科学城南部科创中心、商贸中心、科技成果转化基地和高品质生活宜居地。

科学城江津园区实行区委书记、区政府区长双主任制，区政府常务副区长任常务副主任，负责具体工作；区政府其他相关副区长任副主任，负责各专项工作。科学城江津园区管委会下辖滨江新城建设管理中心、双福工业园发展中心和德感工业园发展中心3个中心。

科学城江津园区处在“一带一路”、长江经济带、西部陆海新通道的联接点上，是成渝地区双城经济圈重要战略支点。科学城江津园区已入驻世界500强、中国500强企业23家，规上企业241家，集聚了重庆潍柴发动机、重庆齿轮箱、中冶赛迪、重庆ABB、三一国杰、益海嘉里、中粮、小康汽车、潍柴汽车等大型企业，已形成装备制造、消费品工业、汽摩等主导优势产业集群，先后获评国家新型工业化（装备制造）产业示范基地、国家新型工业化食品（粮油加工）产业示范基地。双福国际农贸城、和润国际汽摩城、攀宝钢材市场、英利五金机电城等大型专业市场，年商品流通额达700亿元。

（3）珞璜工业园概况

珞璜工业园区2005年设立，位于重庆市江津区，园区总规划面积50平方公里，分为A区（10平方公里）和B区（40平方公里），于2005年4月正式成为重庆市级特色工业园。珞璜工业园区借助“水公铁”多式联运交通优势及江津综合保税区对外开放平台优势，已形成装备

制造、新型材料、现代物流三大主导产业；先后入驻海亮集团、宁波金田铜业、香港敏华、德国杜拉维特、香港玖龙纸业、韩国现代EP、伟星新材、宝湾物流、中国物流等企业900余家，协议引资超2000亿元，其中世界500强企业5家、中国500强企业6家，已投产企业500余家；2021年实现工业总产值超600亿元。

四、基础素质分析

1. 产权状况

截至2021年6月底，公司注册资本30.00亿元，实收资本3.00亿元；公司唯一股东和实际控制人为江津区国资委。

2. 企业规模和竞争力

公司是江津区重要的基础设施和园区开发建设主体，业务范围主要为科学城江津园区（除德感工业园）和珞璜工业园；公司与江津区其他主要基建主体业务区域范围不存在重叠，在所属范围内业务专营性强。

公司是江津区重要的基础设施和园区开发建设主体，负责西部科学城江津园区（除德感工业园）和珞璜工业园的基础设施建设、土地整理等业务，目前具体业务由下属子公司珞璜公司、滨江新城公司本部及其子公司双福建司负责。滨江新城公司是江津区滨江新城区域和双福新区唯一的基础设施建设主体，承担了滨江新城区域和双福新区的道路、桥梁、公园及场馆建设等多项城市基础设施的建设项目；珞璜公司是江津区珞璜工业园区内重要的基础设施投资建设和运营主体，承担园区内重大基础设施建设项目的施工和管理等任务。上述两家子公司2021年主要财务数据如下表。

表2 重要子公司2021年主要财务数据（单位：亿元、%）

子公司名称	资产总额	所有者权益	资产负债率	全部债务	营业总收入
滨江新城公司	531.60	234.46	59.42	275.10	21.46
珞璜公司	229.59	83.48	62.83	130.88	9.70

资料来源：公司提供

除公司外，江津区其他基础设施建设主体还包括重庆市江津区华信资产经营(集团)有限公司(以下简称“江津华信”)和重庆市四面山

旅游投资有限公司(以下简称“四面山投资”)。上述公司业务范围不存在重叠，公司在所属区域范围业务专营性强。

表3 江津区主要基础设施建设主体 2021 年财务数据(单位:亿元、)

公司名称	职能定位	实际控制人	资产总额	所有者权益	全部债务	全部债务资本化比率
公司	江津区重要的基础设施投融资建设主体和园区开发主体，负责西部科学城江津园区(除德感工业园)和珞璜工业园的基础设施建设项目、土地整理投资建设等业务	江津区国资委	756.72	318.37	401.33	55.76
江津华信	江津区重要的基础设施和园区开发投资建设主体，业务范围涉及德感工业园、白沙工业园、江南老城区等	江津区国资委	559.60	227.06	275.10	54.78
四面山投资	江津区四面山景区旅游基础设施开发建设及景区运营主体	江津区国资委	150.87	69.30	73.86	51.59

资料来源:根据公开资料整理

3. 人员素质

公司高级管理人员具有丰富的政府工作背景和管理经验，员工整体年龄构成合理，能够满足公司日常经营管理的需求。

截至 2021 年底，公司到位的董事和高级管理人员包括董事长和总经理各 1 人。

周隆彬先生，1973 年生，硕士学历；历任重庆市江津区发展和改革委员会副主任，重庆市江津区人力资源和社会保障局党委书记、副局长，双福新区董事长、总经理，江津华信公司董事长；2022 年 1 月至今任公司董事长。

郑颖女士，1981 年生，本科学历；历任江津区双福工业园促建部副部长，江津区双福新区(街道、工业园)党政办副主任，江津区白沙工业园管委会副主任、党委委员；2021 年 5 月至今任公司总经理。

截至 2021 年底，公司共有员工 483 人。从年龄结构划分，30 岁以下员工 72 人，30~50 岁员工 370 人，50 岁以上员工 41 人；从文化程度划分，本科学历及以上员工 273 人，大专及以上学历员工 210 人。

4. 企业信用记录

根据《企业信用报告》(授信机构版，统一社会信用代码: 91500116MA5UP1R479)，截至 2022 年 8 月 8 日，公司本部暂未发生信贷信息记录。

根据《企业信用报告》(授信机构版，统一社会信用代码: 91500116686219153C)，截至 2022 年 9 月 15 日，重要子公司滨江新城公司本部无不良以及关注类信贷信息记录，滨江新城公司过往债务履约情况良好。

根据《企业信用报告(自主查询版)》(中征码: 50000000000061287)，截至 2022 年 8 月 2 日，重要子公司珞璜公司本部无未结清和已结清不良或关注类贷款。

截至评级报告出具日，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

公司建立了较为完善的法人治理结构和较为系统的经营管理制度，但公司重组时间短，部分董事、监事及高管人员尚未按公司章程设置到位，且制度执行情况和对子公司管控情况有待关注。

1. 法人治理结构

公司按照《公司法》及其他法律、行政法规的规定规范运作，制定了《公司章程》。根据《公司法》和《公司章程》的相关规定，公司不设股东会，由江津区国资委履行出资人职责、行使股东职权。

公司设董事会。董事会成员 5 人，目前到位 3 人，由职工代表董事 1 人和非职工代表董事 2 人组成。董事每届任期 3 年，任期届满，经委派或选举可以连任。其中，董事长 1 人，为公司法定代表人。董事会成员目前空缺 2 人。

公司设监事会。监事会成员 5 人，其中职工代表 2 人。非职工代表出任的，由出资人委派或更换；职工代表出任的，由职工代表大会民主选举产生或更换。每届监事会的职工代表比例由出资人决定，但不得低于监事人数的三分之一。监事任期每届为 3 年，任期届满，经委派或选举可连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会主席由出资人在监事中指定或罢免。监事会成员目前空缺 1 人。

公司设总经理 1 名，副总经理 6 名，由董事会决定聘任或者解聘，聘期 3 年，连聘可以连任。经出资人批准，董事可以兼任总经理。目前副总经理 6 人尚未到位。

2. 管理水平

根据公司经营管理的特點，公司建立了一整套较详细的管理制度体系，包括财务管理、融资管理、工程管理、人事管理制度、对外担保管理和子公司管理制度等方面。

根据《会计法》《企业会计准则》《企业会计制度》，结合公司内部财务管理的需要，公司制定了财务管理制度，包含财务收支及资金管理、往来款项管理、存货管理固定资产管理和对外投资管理等内容。公司及各子公司重大投资（融）资行为、担保行为由集团公司集中统一管理；各公司主要负责人为本单位财务管理工作最终负责人。

根据国家相关法律法规、财政部《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》、公司章程等有关规章制度，公司制定了融资管理制度，公司财务部根据实际情况制定年度融资需求计划，并根据融资需求计划与金融机构洽谈；间接融资洽谈形成融

资方案报公司分管领导审核、报主要领导审批、报公司党委会审议。

工程管理方面，公司按照工程管理办法的要求制定前期管理、实施过程管理、后期管理和竣工财务决算等方面的管理办法或实施细则，对公司工程各项工作依法管理，确保公司工程项目质量、工期、投资等控制目标的顺利实现。

对外担保方面，公司要求禁止为非区属国有企业 and 自然人提供融资担保。公司及子公司对外担保需逐级审批。经公司党委会审议后的担保方案按相关规定报公司董事会及股东进行审批。需在获得股东同意担保批复后，方可签订相关担保合同。

子公司管理方面，子公司在公司总体方针目标框架下，独立经营和自主管理。子公司管理层按照原渠道管理，任期届满后由股东下发通知任命；中层干部由子公司按程序任命后报公司备案。公司向子公司下达年度经济指标，子公司形成实施方案报公司审议后执行。子公司重大对外投资、交易事项、对外担保和关联交易需提交公司董事会、党委会审议。

六、经营分析

1. 经营概况

2019—2021 年，公司收入规模逐年增长，主要来源于基础设施建设业务；综合毛利率小幅下降。

公司经营业务以工程建设、土地整理、代建业务为主，上述三项业务收入占比合计在 95% 左右；其他业务主要包括房屋销售、污水处理、物业管理、供水工程安装、租赁等业务，各板块收入规模较小。2019—2021 年，受工程建设业务和土地整理业务结算进度影响，公司主营业务收入持续增长。

毛利率方面，2019—2021 年，公司综合毛利率小幅下降，主要系土地整理业务受结算方式影响毛利率下降所致。

表 4 公司主营业务收入及毛利率情况（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
工程建设	14.50	55.52	13.29	16.73	58.65	14.12	18.35	59.07	14.25
土地整理	9.00	34.46	11.63	9.26	32.45	8.31	10.08	32.45	6.33
代建管理费	1.08	4.13	100.00	0.99	3.48	100.00	0.86	2.77	100.00
其他	1.54	5.90	47.53	1.55	5.43	52.09	1.78	5.73	52.76
合计	26.11	100.00	18.31	28.54	100.00	17.28	31.07	100.00	16.26

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

2. 业务经营分析

（1）工程建设

近年来，公司基础设施建设业务顺利推进，整体回款较为滞后，且在建及拟建项目待投资规模大，公司未来面临较大的资金支出压力。

公司工程建设业务由滨江新城公司和珞璜公司负责，委托方分别为滨江新城建设管理中心、双福工业园发展中心和重庆市江津区远达市政工程有限公司（以下简称“远达公司”）。公司与委托方签订委托代建协议，自筹资金对授权范围内的基础设施项目进行投资建设，项目竣工验收后移交给委托方，委托方以公司实际发生的成本加成一定比例进行结算，加成比例一般为 8%~12%（滨江新城公司）和 25%（珞璜公司），具体结算以代建项目结算函或成本结

转确认函为准，公司以此确认收入。委托方一般在结算后的 3 年内向公司支付结算款项。

2019—2021 年，公司工程建设收入持续增长。回款方面，2019—2021 年，公司分别收到回款金额 15.92 亿元（包括非现金资产抵账 2.73 亿元）、8.76 亿元（包括非现金资产抵账约 1.00 亿元）和 10.00 亿元，整体回款较为滞后。

截至 2021 年底，公司主要在建项目较多，预计总投资 209.16 亿元，已投资 111.22 亿元，未来尚需投资 97.94 亿元。公司主要拟建项目包括双福金街、珞璜智能家居产业园城市配套工程、津马路雨污水管网修复工程等 14 个项目，预计总投资 27.37 亿元，基本均计划于 2022 年底前开工建设。公司基础设施建设业务未来投资规模大，资金支出压力较大。

表 5 截至 2021 年底公司主要在建工程建设项目情况（单位：亿元）

运营主体	项目名称	建设起止期间	总投资	已投资额	计划投资		
					2022 年	2023 年	2024 年
滨江新城公司本部	江津区几江长江大桥	2012-2023	27.00	25.16	0.77	0.77	0.30
	轨道交通延长线江津段	2016-2025	10.98	4.17	1.36	1.36	1.36
	新城佳苑	2020-2025	10.98	2.82	1.71	1.71	1.71
	南华新居	2012-2022	8.00	4.90	0.27	--	1.00
	滨江商务大厦	2020-2023	5.92	3.13	1.34	1.45	--
	江津中学滨江校区	2019-2024	4.49	2.35	1.07	1.00	0.07
	江津区滨江教育大厦工程	2020-2022	4.49	2.17	2.32	--	--
	浒溪公园工程	2020-2023	2.60	0.56	0.87	0.87	0.20
	滨德佳苑工程	2021-2023	2.36	0.35	0.84	1.10	-
	江津区新城荟项目	2020-2022	2.30	1.13	1.17	-	-
	德感中路	2014-2022	2.22	2.00	0.22	-	-
	浒溪北路	2019-2023	2.20	0.35	0.78	1.00	-
	德滨路	2017-2021	2.10	0.96	1.14	-	-

	德感防洪护岸二期工程、松林路（原东12路）、圣南路一期等19个项目	2013-2022	18.27	13.62	5.88	0.02	0.00
小计		--	103.91	63.67	19.74	9.28	4.64
双福建司	双福新区园区基础设施综合提升项目	2020-2025	22.00	4.12	1.22	7.86	8.80
	双福智能产业园区综合体项目	2020-2023	9.58	1.53	2.20	2.50	3.35
	浒溪北路北延线、蓝光水果侠北侧道路、蓝光水果侠南侧道路等项目	2021-2022	7.08	0.74	1.75	2.72	1.87
	渝昆高铁江津北站站房	2022-2026	4.54	0.43	0.82	0.82	--
	团结湖大数据产业园区项目	2020-2023	3.60	0.81	0.70	0.70	1.39
	双福组团高速下道口及其延伸线道路景观改造升级	2018-2023	3.00	0.51	1.04	1.04	--
	双福老旧小区改造及配套设施项目	2020-2022	2.75	1.22	0.50	0.50	0.53
	污水处理厂三期、双福第五小学等4个项目	2019-2022	3.45	1.47	0.75	0.98	0.25
小计		--	56.00	10.83	8.98	17.12	16.19
珞璜公司	综合保税区项目	2015-2025	40.00	31.88	1.62	1.62	1.62
	渝黔铁路珞璜南站换乘枢纽配套工程	2019-2023	1.80	0.58	0.29	0.29	--
	绕城南片区十字干道	2019-2023	1.45	1.01	0.18	0.18	0.18
	马宗片区安居房项目一期（一标段）	2017-2022	6.00	3.25	1.83	-	-
小计		--	49.25	36.72	3.92	2.09	1.8
合计		--	209.16	111.22	32.64	28.49	22.63

资料来源：公司提供

表6 截至2021年底公司主要拟建工程建设项目情况（单位：亿元）

项目名称	批复情况	总投资	计划投资		
			2022年	2023年	2024年
津马路雨污水管网修复工程	2020-500116-78-03-152161	2.40	0.90	0.70	--
福城大道下穿道	办理中	2.50	0.50	1.00	1.00
双福金街	办理中	4.00	0.10	2.00	1.90
湖畔中心	办理中	2.30	0.10	1.00	1.20
双福中央公园	办理中	2.40	0.20	1.50	0.70
养生谷配套中心	办理中	1.71	0.10	1.00	0.61
长江支流大溪河团结湖生态治理先行示范工程	津发改审（2021）15号	1.20	0.40	0.80	--
江津区数字档案馆工程	备案证编号 0096550	0.25	0.16	--	0.09
滨江新城金观山绿地工程一期	2019-500116-78-03-059809	0.13	0.05	--	0.08
珞璜智能家居产业园城市配套工程	办理中	6.40	1.60	2.20	1.60
珞璜工业园片区城市提升项目工程（一期）	办理中	1.00	0.30	0.30	0.30
江泸高速滨江新城互通	办理中	1.20	0.48	0.24	0.48
滨江新城浒溪河道景观及整治工程	备案证编号 0107054	0.70	0.21	--	0.49
江津滨江新城核心区德滨路与成渝铁路并行段工程	办理中	1.18	0.37	0.37	0.37
合计	--	27.37	5.47	11.11	8.82

资料来源：公司提供

（2）土地整理业务

近年来公司土地整理业务收入稳定增长,但受业务模式变化影响,毛利率有所下降,回款较为滞后,未来在建和拟建项目的投资压力尚可。

公司土地整理业务由滨江新城公司负责,负责区域为滨江新城区域和双福新区。公司自筹资金对授权范围内的标的土地进行可行性研究、环

评、勘察、设计、报批和招投标等工作,以及工程建设期间所涉及的征地、拆迁、补偿和土地整理等工作(投资支出计入“存货”),使得标的土地具备可出让条件后由委托方收回,一般于每年年终进行结算。具体结算方式分为两类:第一类相关的土地资产不入账,公司以当年完成的土地整理面积为基础,按照每亩5万元与委托方

(滨江新城建设管理中心) 结算并提取土地整理管理费, 以此确认收入, 该结算模式下的毛利率为 100%, 委托方结算后在一定时间内支付结算款项, 公司收到委托方支付的成本投入后直接冲抵存货; 第二类是成本加成模式 (2019 年新增模式), 该类相关的土地资产入账存货科目, 公司以实际发生的成本加成一定比例利润率与委托方进行结算, 加成比例一般为 10%, 具体以结算金额为准, 委托方在结算后的 3 年内向公司支付结算款项。

2019—2021 年, 公司土地整理业务收入逐

年增长, 毛利率随着成本加成模式确认收入占比的上升而有所下降。回款方面, 2019—2021 年, 公司分别收到回款金额 6.00 亿元 (大部分为非现金资产抵账)、7.00 亿元和 10.00 亿元, 整体回款较为滞后。

截至 2021 年底, 公司主要在建土地整理项目以成本加成模式为主, 预计总投资 22.44 亿元, 尚需投资 4.39 亿元, 预计待确认收入 23.41 亿元。此外, 公司拟建土地整理项目预计总投资 16.74 亿元, 预计可产生收入 15.87 亿元。公司在建及拟建土地整理项目未来投资压力尚可。

表 7 截至 2021 年底公司主要在建土地整理项目情况 (单位: 亩、亿元)

运营主体	项目名称	结算模式	建设期间	土地面积	总投资	已投资	预计待确认收入	2022 年计划投资	2023 年计划投资
滨江新城	A9-11-3/02	第一类	2021	49.00	0.25	0.23	0.02	--	--
	A9-09-2/02	第一类	2021	206.00	1.03	0.62	0.10	--	--
	三五三厂搬迁工程	第二类	2013-2021	309.20	9.5	9.79	10.45	--	--
	鲁能开发项目 (A9-07-3/01)	第二类	2017-2023	128.51	3.5	3.07	3.85	0.20	0.20
	德感街道 A5-04-3/02	第二类	2021-2023	75.00	2.08	1.70	2.28	1.70	0.38
	中渡社区浒溪地块	第二类	2021-2024	45.46	1.65	1.42	1.81	--	0.12
双福建司	双福新区 B5-08-1 地块	第二类	2022-2024	10.23	4.43	1.22	4.90	3.21	--
合计	--	--	--	823.40	22.44	18.05	23.41	5.11	0.70

资料来源: 公司提供

表 8 截至 2021 年底公司主要拟建土地整理项目情况 (单位: 亩、亿元)

运营主体	项目名称	结算模式	建设期间	土地面积	总投资	预计确认收入	2022 年计划投资	2023 年计划投资
滨江新城	A3-10-1	第一类	2022	94.00	0.47	0.05	0.47	--
	C4-01-2/02	第一类	2022	58.00	0.29	0.03	0.29	--
	A11-01-1	第一类	2022-2023	250.00	1.25	0.13	0.75	0.50
	A10-03-2/01	第一类	2022-2023	110.00	0.55	0.06	0.33	0.22
	圣泉街道社区地块	第二类	2022-2023	54.06	2.01	2.21	0.84	0.84
双福建司	双福新区 A6-03-3 号地块	第二类	2022-2024	23.64	12.17	13.39	0.00	5.00
合计	--	--	--	589.70	16.74	15.87	2.68	6.56

资料来源: 公司提供

(3) 代建业务

公司代建业务结算回款进度较慢, 沉淀资金规模较大, 且在建及拟建的代建项目待投资规模较大, 公司未来面临较大的投资压力。

公司代建业务由珞璜公司负责。根据重庆市江津区人民政府与公司签订的《委托代建协议》, 公司依据江津区政府或珞璜工业园发展中心制定的区域内建设总体规划, 负责征地拆迁、地质

勘探、建筑设计、项目招投标、基础设施及拆迁还建房建设施工等工作。工程代建管理费按工程建设投入资金的 10% 确认, 每个会计年度结算一次, 公司将代建管理费净额确认为收入, 故该业务毛利率 100%。代建工程成本 (即项目融资、建设成本及附属土地拆迁成本) 每个会计年度结算一次, 将在项目竣工结算后分三年返还, 每年返还的金额以公司向珞璜工业发展中心的请示

及批复为准。江津区政府将代建工程成本和代建工程管理费拨到珞璜工业发展中心，再由珞璜工业发展中心向公司支付。

会计处理上，公司将代建工程成本计入“其他非流动资产”科目中核算，并体现在“购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金”；代建管理费确认为主营业务收入，回款计入现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”；收到成本返还款时，冲减“其他非流动资产”，现金流量表中计入“收到的其他与投资活动有关的现金”。2019—2021 年，公司代建收入

小幅下降，分别为 1.08 亿元、0.99 亿元和 0.86 亿元。

截至 2021 年底，公司已完工未结算代建项目共计 20 个，总投资规模 91.63 亿元，累计已回款 28.46 亿元，后续待回款规模较大。截至 2021 年底，公司主要在建代建项目计划总投资 68.91 亿元，尚需投资 26.47 亿元；另有拟建项目 7 个，计划总投资合计 29.74 亿元。公司代建项目结算回款进度较慢，且在建及拟建的代建项目未来投资规模较大，公司面临较大的投资压力。

表 9 截至 2021 年底公司主要代建项目情况（单位：亿元）

项目名称	建设期间	计划总投资额	已投资额	2022 年投资计划	2023 年投资计划	2024 年投资计划
在建代建项目						
平场项目	2020-2023	52.22	28.35	1.50	1.50	--
“水公铁”综合物流枢纽基础设施建设项目	2015-2022	13.50	12.84	1.03	--	--
电力安装工程	2016-2023	2.69	0.95	0.75	0.75	0.75
敏华项目	2020-2023	0.50	0.30	0.10	0.10	--
小计	--	68.91	42.44	3.38	2.35	0.75
拟建代建项目						
珞璜智能家居产业园城市配套工程	2022-2025	6.40	0.00	1.20	2.20	1.50
珞璜工业园片区城市提升项目工程（一期）	2022-2024	1.00	0.00	0.40	0.50	0.10
珞璜工业园北部片区产业基础设施配套开发工程	2022-2024	2.60	0.00	1.10	0.80	0.70
珞璜工业园唐家湾片区场平工程	2022-2023	1.40	0.00	0.10	0.40	0.90
江津区珞璜新区城市公共停车场项目	2022-2024	7.04	0.00	1.73	2.67	1.59
马宗家园 C 区二期	2022-2025	7.40	0.00	1.20	1.10	2.45
马宗家园 C 区三期	2022-2025	3.90	0.00	0.98	1.34	1.33
小计	--	29.74	0.00	6.71	9.01	8.57

资料来源：公司提供

3. 未来发展

公司作为滨江新城、双福新区、珞璜工业园主要的开发建设主体，未来将围绕西部（重庆）科学城江津园区的开发建设，着力推进位于重庆西部槽谷地带西部（重庆）科学城江津园区范围内的双福、圣泉等地共约 200 平方公里的基础设施建设、土地整理与开发、生态环保、城市公共服务、现代产业体系构建和高新科技成果转化等业务，成为多元化经营、专业化运作的“生态+创新城市运营商”，充分发挥带动西部（重庆）

科学城江津园区及周边地区发展的驱动器和动力源作用。

七、财务分析

1. 财务概况

公司提供了 2019—2021 年合并财务报告，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。

合并范围方面，截至 2021 年底，公司拥有纳入合并范围的子公司共 25 家。2019 年，公司新增政府无偿划拨的二级子公司双福建设司、重庆市江津区津通有限责任公司、重庆市江津区睦邻房地产开发有限公司和重庆市江津区华博水务有限公司（以下简称“华博水务公司”），属于同一控制企业合并；投资设立 6 家子公司。2020 年，公司投资成立 2 家子公司。2021 年，公司无偿划入 5 家子公司，投资设立 1 家子公司。因上述事项属于同一控制下企业合并²以及投资设立，

公司合并财务数据可比性强。

2. 资产质量

公司资产规模稳定增长，以应收类款项和基础设施建设项目投入为主，对公司资金占用明显，公司整体资产质量一般。

2019—2021 年底，公司资产规模稳定增长，年均复合增长 3.89%。截至 2021 年底，公司资产以流动资产为主。

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	527.16	75.19	533.78	73.79	556.41	73.53
货币资金	42.31	6.03	21.26	2.94	19.28	2.55
应收账款	62.98	8.98	72.97	10.09	79.54	10.51
其他应收款（合计）	48.85	6.97	48.86	6.75	71.51	9.45
存货	354.22	50.52	374.41	51.76	384.82	50.85
非流动资产	173.96	24.81	189.62	26.21	200.32	26.47
投资性房地产	43.79	6.25	48.09	6.65	53.47	7.07
固定资产	7.35	1.05	12.03	1.66	9.20	1.22
其他非流动资产	113.74	16.22	119.09	16.46	127.93	16.91
资产总额	701.12	100.00	723.40	100.00	756.72	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2019—2021 年底，公司货币资金持续下降，年均复合下降 32.49%。截至 2021 年底，公司货币资金主要由银行存款 19.04 亿元、少量库存现金及其他货币资金构成。其中，受限资产合计 0.24 亿元，主要为保函保证金、法院冻结资金（系珞璜公司与重庆泰克环保股份有限公司因建设工程合同纠纷被执行的诉前保全措施冻结资金 807.00 万元）和定期存单保证金。

2019—2021 年底，公司应收账款持续增长，年均复合增长 12.38%。截至 2021 年底，公司应收账款主要系应收政府单位的基础设施代建款项。应收账款账龄较为分散，以一年以上为主（占 68.83%），累计计提坏账 0.31 亿元；前五大欠款方合计金额为 79.46 亿元，占比为 99.51%，集中度高。

表 11 截至 2021 年底公司前五名应收账款情况

（单位：亿元、%）

单位名称	期末余额	占比
重庆市江津区双福工业园发展中心	53.60	67.12
重庆市江津区滨江新城建设管理中心	14.60	18.28
重庆市江津区远达市政工程有限公司	9.80	12.27
重庆市江津区机关事务管理中心	1.08	1.35
重庆市江津排水有限公司	0.39	0.49
合计	79.46	99.51

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：公司提供

2019—2021 年底，公司其他应收款（合计）持续增长，年均复合增长 20.99%。截至 2021 年底，公司其他应收款（合计）较上年底增长 46.35%，主要系与江津区政府部门及国有企业的往来款增长所致。从集中度看，前五名欠款单

²对因同一控制下增加的子公司，公司编制合并财务报表时，调整了合并资产负债表的期初数，将该子公司本年年初至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表或合并现金流量

表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在

位欠款金额合计占其他应收款的 59.74%，集中度较高。从账龄看，1 年以内的占 50.78%，1~2 年的占 11.70%，2~5 年的占 16.23%，5 年以上的占 22.96%。公司其他应收款期末累计计提坏账准备 1.21 亿元，计提比例为 1.69%

表 12 截至 2021 年底公司前五名其他应收款情况
(单位: 亿元、%)

单位名称	期末余额	占比	款项性质
重庆市江津区人民政府	13.61	18.72	往来款
重庆市江津区双福工业园发展中心	8.99	12.36	往来款
重庆市江津区滨江新城建设管理中心	7.75	10.65	往来款
重庆市江津区津远建设工程有限公司	6.99	9.62	往来款
重庆市四面山旅游投资有限公司	6.10	8.39	往来款
合计	43.44	59.74	--

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：公司提供

2019—2021 年底，公司存货持续增长，年均复合增长 4.23%。截至 2021 年底，公司存货由开发成本 384.57 亿元（主要为未完工结算的基础设施代建项目投入 235.81 亿元和土地使用权 148.76 亿元）及库存商品 0.34 亿元（主要为财富中心项目）构成。

2019—2021 年底，公司投资性房地产持续增长，年均复合增长 10.49%。截至 2021 年底，公司投资性房地产较上年底增长 11.18%，主要系新购置茨鸿城第四街区商业用房车位以及自用房地产和存货转入所致。公司投资性房地产采用公允价值计量，全部为房屋建筑物，其中未办妥产权证书的投资性房地产合计 15.31 亿元，主要是保障性住房配套商业门面。

2019—2021 年底，公司固定资产波动增长，年均复合增长 11.94%。截至 2021 年底，公司固定资产较上年底下降 23.48%，主要系子公司双福建司固定资产转入投资性房地产所致。期末

公司固定资产主要由房屋建筑物 7.23 亿元和污水管网 4.60 亿元构成。

2019—2021 年底，公司其他非流动资产持续增长，年均复合增长 6.06%。截至 2021 年底，公司其他非流动资产较上年底增长 7.43%，主要系新增停车位经营权及代建业务成本投入增加所致。公司其他非流动资产主要包括代建项目成本投入 102.05 亿元、珞璜公司取得的停车位经营权 5.29 亿元和市政道路、水库、土地、体育场馆等公益性资产。

截至 2021 年底，公司使用权受限的资产合计 45.12 亿元，占资产总额的 5.96%，资产受限比例较低。

表 13 截至 2021 年底公司资产受限情况

受限资产名称	账面价值（亿元）	占资产总额比例	受限原因
货币资金	0.24	0.03%	保证金、银行冻结
应收账款 ³	--	--	借款质押
存货：土地使用权	37.50	4.96%	抵押贷款
投资性房地产	3.14	0.41%	抵押贷款
固定资产	0.45	0.06%	抵押贷款
其他非流动资产	3.79	0.50%	抵押贷款
合计	45.12	5.96%	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

3. 资本结构

随着资产及资金的不断注入，公司所有者权益持续增长，权益结构稳定性较好。公司债务规模持续扩大，债券融资占比较高，公司面临较大的集中偿债压力。

所有者权益

2019—2021 年底，公司所有者权益持续增长，年均复合增长 4.73%。截至 2021 年底，公司所有者权益 318.37 亿元，主要由实收资本（占 2.39%）、资本公积（占 93.31%）和未分配利润（占 4.21%）构成。

³ 受限应收账款分别为 1、子公司滨江新城公司长期借款中中国农业银行股份有限公司重庆江津支行质押借款，质押物为子公司所属的江津区人民广场片区城市棚户区改造项目政府购买服务资金应收账款，根据滨江新城公司与中国农业银行股份有限公司重庆江津支行签订的质押合同，该项目应收账款评估价值 150000.00 万元；2、子公司双福建司长期借款中中国农业银行股

份有限公司重庆江津支行质押借款，质押物为双福建司的江津区双福长岭、高洪、三界等棚户区（城中村）改造项目政府购买服务应收账款，根据与中国农业银行股份有限公司重庆江津支行签订的质押合同，该项目应收账款评估价值 145966.00 万元。

2021 年，江津区国资委向公司注入资本金 3.00 亿元。

2019—2021 年，公司资本公积持续增长，年均复合增长 3.39%。截至 2021 年底，公司资本公积 253.10 亿元，较上年底增长 3.33%，主要系珞璜工业园发展中心向珞璜公司投入货币资金，增加资本公积 8.17 亿元。期末公司资本公积包括资本（股本）溢价 74.32 亿元和其他资本公积 178.77 亿元，其中其他资本公积主要为土地使用权 138.89 亿元、项目建设资本金 15.89 亿元、房屋建筑物 11.93 亿元、道路资产 6.64 亿元和管网资产 5.20 亿元等。

负债

2019—2021 年底，公司负债规模持续增长，年均复合增长 3.29%。截至 2021 年底，公司负债以非流动负债为主。

2019—2021 年底，公司短期借款持续下降，年均复合下降 22.21%。截至 2021 年底，公司短期借款由保证借款 4.20 亿元及信用借款 3.33 亿元构成，公司短期借款利率区间为 4.20%~6.50%。

2019—2021 年底，公司应付账款波动下降，年均复合下降 4.25%。截至 2021 年底，公司应付账款较上年底增长 19.05%，主要系应付工程款增长所致。

2019—2021 年底，公司其他应付款持续下降，年均复合下降 35.35%。截至 2021 年底，公司其他应付款较上年底下降 40.33%，主要系应付江津华信借款和与重庆市江津区交通委员会的往来款减少所致。其他应付款账龄以 1 年以上为主。

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 29.94%。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 32.50 亿元、一年内到期的应付债券 54.21 亿元及一年内到期的长期应付款 9.99 亿元。

2019—2021 年底，公司其他流动负债波动增长，年均复合增长 77.66%。截至 2021 年底，公司其他流动负债较上年底增加 24.36 亿元，主要系短期应付债券增长所致，为公司有息债务。

2019—2021 年底，公司长期借款持续增长，年均复合增长 10.71%。截至 2021 年底，公司长期借款由质押借款 27.22 亿元、抵押借款 36.68 亿元、保证借款 99.27 亿元和信用借款 18.49 亿元构成。公司长期借款利率区间集中于 4.45%~7.30%，期限以 2~3 年为主。

2019—2021 年底，公司应付债券持续下降，年均复合下降 11.18%。截至 2021 年底，公司应付债券较上年底下降 14.94%，主要系定向债务融资工具到期偿付所致。

表 14 公司负债主要构成（单位：亿元、%）

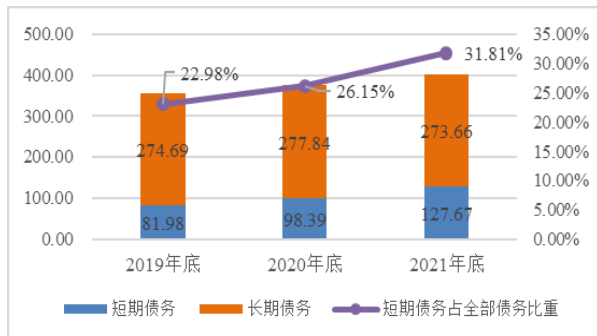
科目	2019 年底		2020 年底		2021 年底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	131.41	31.99	136.71	32.52	158.02	36.05
短期借款	12.45	3.03	11.30	2.69	7.53	1.72
应付账款	5.37	1.31	4.14	0.98	4.93	1.12
其他应付款	33.70	8.20	23.61	5.62	14.09	3.21
一年内到期的非流动负债	57.28	13.94	82.92	19.73	96.71	22.06
其他流动负债	8.98	2.19	3.99	0.95	28.36	6.47
非流动负债	279.42	68.01	283.67	67.48	280.33	63.95
长期借款	121.69	29.62	135.55	32.24	149.16	34.03
应付债券	138.39	33.69	128.37	30.54	109.19	24.91
长期应付款（合计）	19.02	4.63	19.38	4.61	21.08	4.81
负债总额	410.83	100.00	420.38	100.00	438.35	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2019—2021年底，公司长期应付款（合计）持续增长，年均复合增长5.26%。截至2021年底，公司长期应付款和专项应付款分别为15.31亿元和5.77亿元，长期应付款全部为融资租赁款，已纳入公司有息债务核算；公司专项应付款均为财政拨款入的项目专项建设资金。

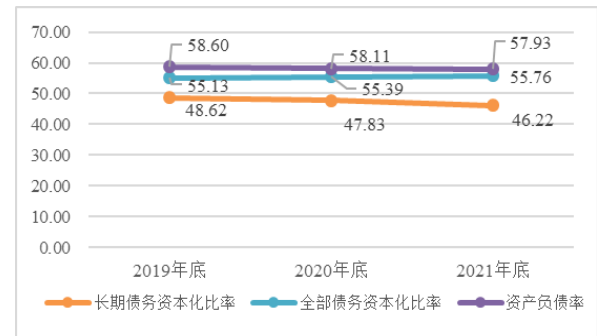
有息债务方面，2019—2021 年，公司全部债务持续增长，年均复合增长 6.08%。截至 2021 年底，公司短期债务占 31.81%，短期债务规模较大。从债务指标来看，2019—2021 年底，公司资产负债率和长期债务资本化比率小幅下降，全部债务资本化比率较为稳定，整体来看，公司债务负担偏重，债券融资占比较高（占 27.21%）。

图 1 2019—2021 年底公司债务结构（单位：亿元）



资料来源：公司财务报告，联合资信整理

图 2 2019—2021 年底公司债务杠杆水平（单位：%）



资料来源：公司财务报告，联合资信整理

公司债务期限分布如下表所示，公司面临较大的集中偿付压力。

表 15 截至 2021 年底公司有息债务分布情况
(单位：亿元)

项目	2022 年	2023 年	2024 年
偿还金额	127.67	95.65	78.93

资料来源：公司提供

4. 盈利能力

2019—2021年，公司营业总收入持续增长，利润总额对政府补助存在一定的依赖，盈利能力指标有所下滑。

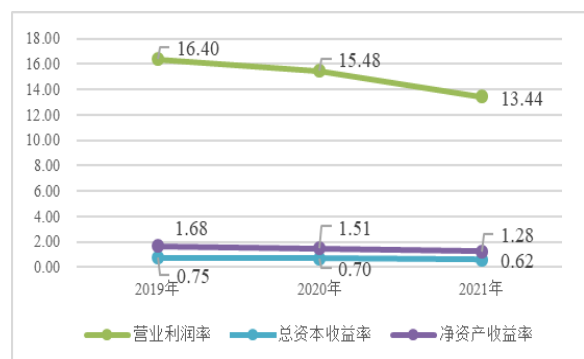
2019—2021 年，公司营业总收入和营业成本均持续增长，变动幅度基本一致。同期，公司营业利润率持续下降。

表 16 公司盈利情况（单位：亿元、%）

项目	2019 年	2020 年	2021 年
营业总收入	26.11	28.54	31.07
营业成本	21.33	23.60	26.02
期间费用	1.05	1.39	1.61
其他收益	2.02	2.08	2.08
利润总额	5.29	5.06	4.56

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

图 3 2019—2021 年公司盈利指标（单位：%）



资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

从期间费用看，2019—2021 年，公司费用总额持续增长，年均复合增长 24.05%。2019—2021 年，公司期间费用率分别为 4.02%、4.86% 和 5.19%。

2019—2021 年，公司其他收益主要为公司获得的基础设施代建补偿款和污水处理补助等款项，分别占当期利润总额的 37.81%、41.11% 和 45.61%，公司利润对政府补助存在一定的依赖。

从盈利指标看，2019—2021 年，公司总资产收益率和净资产收益率均持续下滑。

5. 现金流分析

2019—2021 年，公司经营活动现金持续小规模净流入，收入实现质量有待提升；投资活动现金持续呈现净流出；公司筹资活动净现金流波动较大。未来随着公司在建项目的持续投入以及债务的到期偿付，公司存在较大的融资需求。

从经营活动来看，2019—2021 年，公司经营活动现金流入和流出规模均持续下降，年均分别复合下降 9.07% 和 11.23%，其中，销售商品、提供劳务收到的现金持续增长，带动公司现金收入比持续增长，但收入实现质量仍有待提高。公司收到和支付其他与经营活动有关的现金主要为往来款。2019—2021 年，公司经营活动现金流呈现小规模净流入。

从投资活动来看，2019—2021 年，公司投资活动现金流入规模较小；同期，投资活动现金流出规模持续下降，年均复合下降 20.93%，主要系珞璜公司代建业务项目投入资金。此外，公司支付其他与投资活动有关的现金持续增长，主要系公司购买珠峰系原债权人债权投入资金⁴。2019—2021 年，公司投资活动现金持续净流出。

表 17 公司现金流量情况（单位：亿元、%）

项目	2019 年	2020 年	2021 年
经营活动现金流入小计	51.52	46.27	42.59
经营活动现金流出小计	49.06	44.25	38.66
经营现金流量净额	2.46	2.02	3.93
投资活动现金流入小计	0.00	3.22	3.09
投资活动现金流出小计	17.19	13.76	10.75
投资活动现金流量净额	-17.19	-10.54	-7.66
筹资活动现金流入小计	161.86	111.66	167.80
筹资活动现金流出小计	137.30	122.94	162.32
筹资活动现金流量净额	24.56	-11.28	5.48
现金收入比	57.45	60.76	80.26

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

筹资活动方面，2020—2021 年，公司筹资活动现金流入和流出规模均波动增长。2021 年公司筹资活动现金流入较上年度增长 50.28%，

主要为取得借款收到的现金以及收到政府的资本性投入资金；收到其他与筹资活动相关的现金 16.33 亿元，主要为收到的融资款以及到期的融资保函。同期，公司筹资活动现金流出较上年增长 32.03%，其中支付其他与筹资活动有关的现金主要为偿还融资款与借款等。公司筹资活动净现金流波动较大。

6. 偿债指标

公司偿债能力指标表现弱，或有负债风险相对可控，间接融资渠道较为畅通。

表 18 公司偿债能力指标

项目	2019 年	2020 年	2021 年
短期偿债能力指标			
流动比率（%）	401.16	390.45	352.11
速动比率（%）	131.61	116.58	108.58
现金短期债务比（倍）	0.54	0.22	0.15
长期偿债能力指标			
EBITDA（亿元）	5.70	5.74	5.46
全部债务/EBITDA（倍）	62.57	65.50	73.57
EBITDA 利息倍数（倍）	0.43	0.38	0.51

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

从短期偿债能力指标看，2019—2021 年底，公司流动比率和速动比率均持续下降，公司现金类资产对短期债务保障能力弱。总体上看，公司短期偿债能力指标表现弱。

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

截至 2021 年底，公司对外担保余额 60.45 亿元，担保比率为 18.99%，被担保对象为四面山投资（34.51 亿元）、重庆市德感工业园区建设有限公司（17.20 亿元）、重庆江津综合保税区发展集团有限公司（3.00 亿元）、重庆江津综合保税区开发建设有限公司（3.89 亿元）和重庆市江津区江鼎实业发展有限公司（1.85 亿元），被担保企业均为当地国有企业且经营状况良好，或有

股权投资（计入“长期股权投资”）。

⁴ 系双福建司的子公司重庆珠峰投资有限公司参与江津区部分国有企业整合，而向部分国有企业的债权人购买其债权的款项（计入“其他应收款”），待整合完成后，后续将转入双福建司的对外

负债风险相对可控。

银行授信方面，截至2021年底，公司共计获得银行及其他金融机构授信额度331.70亿元，已使用额度未244.45亿元，剩余未使用授信额度87.25亿元，公司间接融资渠道较为畅通。

7. 公司本部财务分析

公司本部主要承担管理职能，具体业务实施由子公司负责，公司本部无有息债务。

截至2021年底，公司本部资产总额304.68亿元，主要由长期股权投资304.66亿元构成。公司本部货币资金148.31万元，规模较小。

截至2021年底，公司本部负债总额0.05亿元，全部为其他应付款。2021年底，公司本部资产负债率为0.02%，无有息债务。

截至2021年底，公司本部所有者权益为304.63亿元，主要包括资本公积301.66亿元和实收资本3.00亿元。

2021年，公司本部未实现营业收入，利润总额为-0.04亿元。

现金流方面，2021年公司本部经营活动现金流净额为-0.04亿元，投资活动现金流净额-3.00亿元，筹资活动现金流净额3.05亿元。

八、外部支持

近年来，公司在股权划拨、资金注入、资产注入和财政补贴方面持续获得政府的有力支持。

股权划转

2018年，江津区人民政府将重庆市江津区滨江工程开发有限公司、华博水务公司100%股权无偿划转至公司，累计增加资本公积7.40亿元。

2021年，根据江津府〔2021〕74号和江津府〔2021〕129号文件，江津区人民政府将珞璜公司、滨江新城公司100%股权无偿划转至公司。

资产注入

2020年，根据《重庆市江津区双福工业园发展中心关于资产划转的决定》，公司收到雨污水管网资产，增加资本公积4.53亿元；根据《关于无偿划拨以建成国有商业房产的通知》，公司

收到已建成的位于珞璜工业园园区大道商业房产，增加资本公积2.04亿元。

资金注入

2018—2021年，公司分别收到货币资金投入6.18亿元、1.04亿元、1.18亿元和8.17亿元，计入“资本公积”。

2018年—2021年，公司分别收到专项资金1.00亿元、0.15亿元、5.07亿元和8.65亿元。

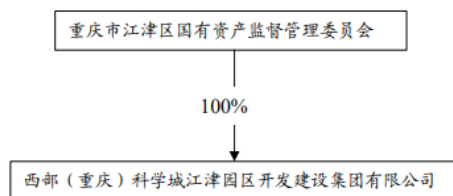
财政补贴

2019—2021年，公司获得来自政府的经营补助分别为2.02亿元、2.08亿元和2.08亿元，计入“其他收益”。

九、结论

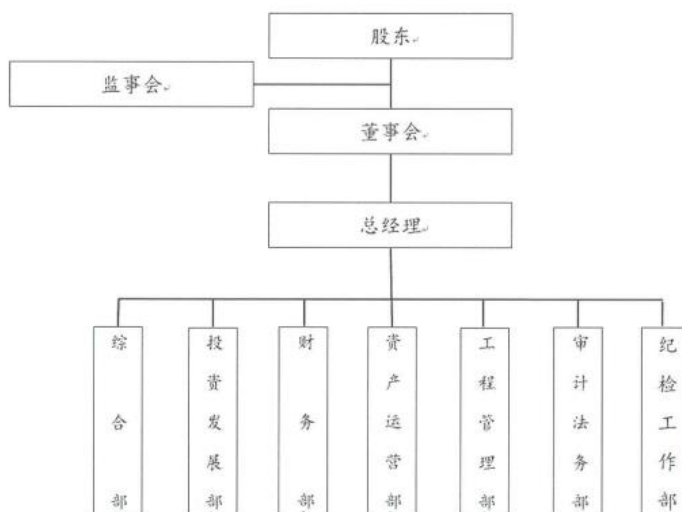
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为AA⁺，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2021 年底公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2021 年底公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2021 年底公司合并范围内子公司情况

企业名称	业务性质	持股比例（%）		级次	取得方式
		直接	间接		
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	基础设施建设	100.00	--	一级	划拨
重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	基础设施建设	100.00	--	一级	划拨
重庆市江津区滨江工程开发有限公司	基础设施建设	--	100.00	二级	划拨
重庆市双福建设开发有限公司	基础设施建设	--	100.00	二级	划拨
重庆市福昊物业管理有限公司	物业管理	--	100.00	三级	投资设立
重庆市双福污水处理有限公司	污水处理	--	100.00	三级	投资设立
重庆富腾房地产开发有限公司	房地产开发	--	100.00	三级	投资设立
重庆市津耕农业开发有限公司	农业开发	--	100.00	三级	投资设立
重庆祎福股权投资基金合伙企业（有限合伙）	资本市场服务	--	99.39	三级	投资设立
重庆富腾智能科技有限公司	科技推广和应用服务	--	99.53	三级	投资设立
重庆团结湖大数据智能产业发展有限公司	商业服务	--	99.51	三级	投资设立
重庆创权科技有限公司	科技推广和应用服务业	--	99.78	三级	投资设立
重庆市江津区津通有限责任公司	基础设施建设	--	100.00	二级	划拨
重庆市江津区港航投资开发建设有限公司	码头经营投资	--	100.00	三级	划拨
重庆市江津区睦邻房地产开发有限公司	房地产开发	--	100.00	二级	划拨
重庆市江津区滨腾建设开发有限公司	房地产开发	--	100.00	二级	投资成立
重庆市江津区滨益建设开发有限公司	房地产开发	--	100.00	二级	投资成立
重庆市江津区滨耀建设开发有限公司	房地产开发	--	100.00	二级	投资成立
重庆市江津区城市开发建设发展有限公司	基础设施建设	--	100.00	二级	投资成立
重庆市江津区琅山建设工程质量检测有限公司	建设工程质量检测	--	100.00	二级	划拨
重庆市江津区兰台档案整理服务有限公司	档案整理	--	100.00	二级	划拨
重庆市江津区华博水务有限公司	集中式供水、污水处理	--	100.00	二级	划拨
重庆珞园物业管理有限公司	物业管理	--	100.00	二级	投资设立
重庆珞璜企业服务有限公司	租赁和商务服务业	--	100.00	三级	投资设立
重庆市长滨智慧城市建设有限公司	商业服务业	--	100.00	一级	划拨

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
现金类资产（亿元）	44.11	21.32	19.28
资产总额（亿元）	701.12	723.40	756.72
所有者权益（亿元）	290.28	303.02	318.37
短期债务（亿元）	81.98	98.39	127.67
长期债务（亿元）	274.69	277.84	273.66
全部债务（亿元）	356.66	376.23	401.33
营业总收入（亿元）	26.11	28.54	31.07
利润总额（亿元）	5.29	5.06	4.56
EBITDA（亿元）	5.70	5.74	5.46
经营性净现金流（亿元）	2.46	2.02	3.93
财务指标			
现金收入比（%）	57.45	60.76	80.26
营业利润率（%）	16.40	15.48	13.44
总资本收益率（%）	0.75	0.70	0.62
净资产收益率（%）	1.68	1.51	1.28
长期债务资本化比率（%）	48.62	47.83	46.22
全部债务资本化比率（%）	55.13	55.39	55.76
资产负债率（%）	58.60	58.11	57.93
流动比率（%）	401.16	390.45	352.11
速动比率（%）	131.61	116.58	108.58
经营现金流动负债比（%）	1.87	1.48	2.49
现金短期债务比（倍）	0.54	0.22	0.15
EBITDA 利息倍数（倍）	0.43	0.38	0.51
全部债务/EBITDA（倍）	62.57	65.50	73.57

注：1. 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；2. 本报告合并口径将其他流动负债和长期应付款中有息部分纳入全部债务计算

资料来源：联合资信根据公司审计报告及公司提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部）

项 目	2019 年	2020 年	2021 年
现金类资产（亿元）	0.00	0.00	0.01
资产总额（亿元）	0.00	0.00	304.68
所有者权益（亿元）	0.00	0.00	304.63
短期债务（亿元）	0.00	0.00	0.00
长期债务（亿元）	0.00	0.00	0.00
全部债务（亿元）	0.00	0.00	0.00
营业总收入（亿元）	0.00	0.00	0.00
利润总额（亿元）	0.00	0.00	-0.04
EBITDA（亿元）	/	/	/
经营性净现金流（亿元）	0.00	0.00	-0.04
财务指标			
现金收入比（%）	*	*	*
营业利润率（%）	*	*	*
总资本收益率（%）	0.39	2.41	-0.01
净资产收益率（%）	0.39	2.41	-0.01
长期债务资本化比率（%）	0.00	0.00	0.00
全部债务资本化比率（%）	0.00	0.00	0.00
资产负债率（%）	0.00	0.00	0.02
流动比率（%）	*	*	29.66
速动比率（%）	*	*	29.66
经营现金流动负债比（%）	*	*	-70.69
现金短期债务比（倍）	*	*	*
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/

注：1.未获取公司本部折旧、摊销和利息支出情况，相关指标无法计算，用“/”表示；2.部分指标计算分母为 0，结果无意义，用“*”表示
 资料来源：联合资信根据公司审计报告及公司提供资料整理

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 西部(重庆)科学城江津园区开发建设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，联合资信将在西部(重庆)科学城江津园区开发建设集团有限公司（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。