

信用评级公告

联合〔2023〕5311号

联合资信评估股份有限公司通过对重庆永川高新技术产业投资发展集团有限公司及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持重庆永川高新技术产业投资发展集团有限公司主体长期信用等级为AA⁺，维持“23永川高新MTN001”和“23永川高新MTN002”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

二〇二三年七月二十六日

重庆永川高新技术产业投资发展集团有限公司

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
重庆永川高新技术产业投资发展集团有限公司	AA ⁺	稳定	AA ⁺	稳定
23 永川高新 MTN001	AA ⁺	稳定	AA ⁺	稳定
23 永川高新 MTN002	AA ⁺	稳定	AA ⁺	稳定

跟踪评级债项概况：

债券简称	发行规模	债券余额	到期兑付日
23 永川高新 MTN001	5 亿元	5 亿元	2026/04/19
23 永川高新 MTN002	5 亿元	5 亿元	2025/06/19

注：上述债券仅包括由联合资信评级、且截至评级时点尚处于存续期的债券：“23 永川高新 MTN001”附第 2 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，上表中到期兑付日为不行权到期日

评级时间：2023 年 7 月 26 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	3
			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	2
			现金流量	2
		资本结构		2
		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				+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

评级观点

重庆永川高新技术产业投资发展集团有限公司（以下简称“公司”）是重庆市永川区重要的基础设施建设主体，主要负责重庆永川高新技术产业开发区（以下简称“永川高新区”）的土地整治和配套基础设施开发建设业务，业务区域专营优势明显。2022 年，永川区经济稳定增长，永川高新区作为国家级高新区，是永川区工业经济的核心构成部分，保持良好的发展势头，公司外部发展环境良好，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”）也关注到公司有息债务持续增长、债券融资占比较高、持续面临集中偿付压力、基础设施建设项目政府回款进度较慢且未来面临一定的投资压力以及土地出让及回款情况存在不确定性等因素可能对其信用水平带来的不利影响。

未来，随着成渝双城经济圈的深化发展、永川高新区土地开发及配套基础设施建设的稳步推进，公司业务有望稳定发展。

综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA⁺，维持“23 永川高新 MTN001”和“23 永川高新 MTN002”信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

优势

1. 外部发展环境良好。2022 年，永川区实现地区生产总值 1202.8 亿元，按可比价计算，同比增长 3.5%。永川高新区是 2018 年获批设立的国家级高新区，作为永川区工业经济的核心构成部分，保持良好的发展势头。
2. 业务保持明显的区域专营优势，并能够持续获得有力的外部支持。公司是重庆市永川区重要的基础设施建设主体，主要负责永川高新区的土地整治和配套基础设施开发建设任务。2022 年，公司业务保持明显的区域专营优势，并在资本金注入和财政补贴方面继续得到政府的大力支持。

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

同业比较：

主要指标	公司	公司 1	公司 2	公司 3
数据时间	2022	2022	2022	2022
GDP（亿元）	1202.8	1000.28	2297.11	1118.43
一般公共预算收入（亿元）	42.06	53.17	58.96	71.54
资产总额（亿元）	764.74	1282.02	810.48	390.30
所有者权益（亿元）	325.76	477.23	220.07	179.60
营业总收入（亿元）	27.10	56.47	12.64	26.09
利润总额（亿元）	5.94	6.02	2.07	4.49
资产负债率（%）	57.40	62.78	72.85	53.98
全部债务资本化比率（%）	53.55	59.75	65.52	50.69
全部债务/EBITDA	55.63	57.12	47.69	28.83
EBITDA 利息倍数（倍）	0.33	0.42	0.45	0.48

注：公司 1 为重庆市合川城市建设投资（集团）有限公司，公司 2 为重庆临空开发投资集团有限公司，公司 3 为重庆市万州三峡平湖有限公司

资料来源：联合资信根据公开资料整理

关注

1. 有息债务持续增长，债券融资占比较高，未来面临集中偿付压力。2023 年 3 月底，公司全部债务较 2021 年底增长 17.31%，其中债券融资占比 33.09%。同期，公司现金短期债务比为 0.32 倍，未来面临集中偿付压力。
2. 基础设施建设项目政府回款进度较慢，且未来面临一定的投资压力。截至 2023 年 3 月底，公司已完工基础设施项目总投资 51.02 亿元，已回款 17.37 亿元，政府回款进度较慢；在建及拟建基础设施项目尚需投资规模 42.97 亿元，资金主要来自公司自筹，未来存在一定的投资压力。
3. 需关注土地整治业务土地出让及回款情况。土地整治收入实现受区域经济环境、招商引资政策及土地出让进度等因素影响存在不确定性。
4. 公司重组时间较短，下属子公司数量较多，对公司管理水平提出了更高要求。

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）	30.48	28.57	20.09	27.80
资产总额（亿元）	666.54	705.44	764.74	791.76
所有者权益（亿元）	288.00	299.35	325.76	326.29
短期债务（亿元）	74.88	96.20	113.82	85.87
长期债务（亿元）	225.56	232.54	261.69	299.77
全部债务（亿元）	300.44	328.74	375.50	385.64
营业总收入（亿元）	28.73	28.90	27.10	4.06
利润总额（亿元）	7.98	7.63	5.94	0.83
EBITDA（亿元）	9.23	8.58	6.75	--
经营性净现金流（亿元）	-9.04	1.39	-2.68	-2.91
营业利润率（%）	25.32	25.84	23.47	25.50
净资产收益率（%）	2.44	2.36	1.62	--
资产负债率（%）	56.79	57.56	57.40	58.79
全部债务资本化比率（%）	51.06	52.34	53.55	54.17
流动比率（%）	451.57	411.39	426.28	491.08
经营现金流动负债比（%）	-6.97	0.93	-1.67	--
现金短期债务比（倍）	0.41	0.30	0.18	0.32
EBITDA 利息倍数（倍）	0.52	0.49	0.33	--
全部债务/EBITDA（倍）	32.53	38.31	55.63	--
公司本部				
项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
资产总额（亿元）	8.69	8.69	307.87	313.37
所有者权益（亿元）	7.19	7.19	307.86	307.85

全部债务（亿元）	0.00	0.00	0.00	5.50
营业总收入（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额（亿元）	0.00	0.00	-0.02	0.00
资产负债率（%）	17.27	17.30	0.01	1.76
全部债务资本化比率（%）	0.00	0.00	0.00	1.76
流动比率（%）	4.51	3.99	134.63	26705.95
经营现金流动负债比（%）	0.01	0.00	5.96	--

注：1.公司 2023 年 1-3 月财务报表未经审计；2.本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；3.本报告将 2020—2021 年底其他应付款中有息部分调至短期债务核算；将 2020—2022 年底其他流动负债中有息部分调至短期债务核算，将长期应付款中有息部分调至长期债务核算

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表和提供资料整理

评级历史：

债项简称	债项等级	主体等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
23 永川高新 MTN002	AA ⁺	AA ⁺	稳定	2023/06/09	张婷婷 刘 婧	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	阅读原文
23 永川高新 MTN001	AA ⁺	AA ⁺	稳定	2023/03/27	张婷婷 孙 婧	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	阅读原文

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅

声 明

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

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

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

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

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

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

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

八、本报告所列示的主体评级及相关债券或证券的跟踪评级结果，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。

重庆永川高新技术产业投资发展集团有限公司

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”）关于重庆永川高新技术产业投资发展集团有限公司（以下简称“公司”）及其相关债券的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

二、企业基本情况

跟踪期内，公司股东和实际控制人均未发生变化，实收资本由 0.70 亿元增加至 12.00 亿元。2023 年 5 月，公司名称变更为现名。截至 2023 年 6 月底，公司注册资本和实收资本均为 12.00 亿元，唯一股东及实际控制人为重庆市永川区国有资产管理中心（以下简称“永川区国资中心”）。

跟踪期内，公司主营业务未发生变化，仍主要负责永川高新技术产业开发区（以下简称“永川高新区”）的土地整治和配套基础设施建设业务。截至 2023 年 3 月底，公司本部内设财务部、土地整治部和投资发展部等职能部门；合并范围内一级子公司 4 家（详见附件 1-3）。

截至 2022 年底，公司资产总额 764.74 亿元，所有者权益 325.76 亿元（含少数股东权益 -0.02 亿元）；2022 年，公司实现营业总收入 27.10 亿元，利润总额 5.94 亿元。

截至 2023 年 3 月底，公司资产总额 791.76 亿元，所有者权益 326.29 亿元（含少数股东权益 -0.02 亿元）；2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 4.06 亿元，利润总额 0.83 亿元。

公司地址：重庆市永川区昌龙大道 1999 号综合楼 9F；法定代表人：余波。

三、债券概况及募集资金使用情况

截至 2023 年 6 月底，联合资信所评公司存续债券“23 永川高新 MTN001”和“23 永川高新 MTN002”余额合计 10.00 亿元（详见表 1）。跟踪期内，“23 永川高新 MTN001”和“23 永川高新 MTN002”均尚未到首个付息日。“23 永川高新 MTN001”和“23 永川高新 MTN002”募集资金均用于偿还公司有息债务，“23 永川高新 MTN001”和“23 永川高新 MTN002”募集资金均尚未使用。

表1 本次跟踪评级债券概况（单位：亿元、年）

债券名称	发行金额	债券余额	起息日	期限
23 永川高新 MTN001	5.00	5.00	2023/04/19	3（2+1）
23 永川高新 MTN002	5.00	5.00	2023/06/19	2

注：“23 永川高新 MTN001”附有调整票面利率和投资者回售选择权

资料来源：联合资信整理

四、宏观经济和政策环境分析

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）](#)》。

五、行业及区域环境分析

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。详见《[2023 年城市基础设施建设行业分析](#)》。

2. 区域经济环境

2022 年，永川区经济稳定增长，永川高新区作为永川区工业经济的核心构成部分，随着成渝双城经济圈的深化发展等政策红利落地，永川高新区面临良好的发展前景。

永川区

永川区位于长江上游北岸、重庆西部，是成渝地区双城经济圈枢纽节点、重庆主城区四大重要战略支点之一。全区 1576 平方公里，辖 7 个街道、16 个镇。截至 2022 年底，永川区常住人口 114.68 万人，常住人口城镇化率为 71.64%。

根据《重庆市永川区国民经济和社会发展统计公报》，2020—2022 年，永川区地区生产总值分别为 1012.4 亿元、1144.2 亿元和 1202.8 亿元，按可比价计算，同比分别增长 4.6%、9.4% 和 3.5%。从产业结构看，永川区第二产业占比较高，三次产业结构由 2020 年的 7.7: 53.5: 38.8 调整为 2022 年的 7.3: 54.0: 38.7。

工业经济方面，2022 年全区规模以上工业企业 355 家，规上工业增加值同比增长 5.5%。产业园区规模以上工业企业产值 1461.9 亿元，同比增长 6.1%。固定资产投资方面，2020—2022 年，永川区固定资产投资分别同比增长 5.7%、11.0% 和 10.4%。2022 年，永川区房地产投资同比下降 2.2%。

根据《关于重庆市永川区 2022 年预算执行情况和 2023 年预算草案的报告》，2022 年，永川区一般公共预算收入 42.06 亿元，同比下降 4.0%，其中，税收收入 31.05 亿元，同比下降 6.3%，占一般公共预算收入的 73.82%，一般公共预算收入质量较好；同期，一般公共预算支出 105.43 亿元，财政自给率为 39.89%，财政自给能力较弱。2022 年，永川区政府性基金预算收入 58.61 亿元，同比下降 12.9%。

根据永川区政府网站披露的 2023 年一季度经济情况，2023 年 1—3 月，永川区地区生产总值 286.9 亿元，按可比价计算，增长 6.8%；三次产业结构为 4.3: 53.5: 42.2。

永川高新区

永川高新区是国务院 2018 年 2 月批准设立的国家级高新区，按照“一核两翼”布局，核心区由凤凰湖产业园、大数据产业园、西部职教基地组成，两翼包括南翼港桥产业园，北翼三教产业园。永川高新区管辖面积 57.32 平方公里，目前建成区面积 44.80 平方公里，入驻企业 1106 家，其中科技型企业 730 家，国家高新技术企业 189 家，国家及市级研发机构 129 家。永川高新区是长江经济带国家级转型升级示范开发区、中国十佳优质营商环境产业园区、国家新型工业化示范基地、国家工业机器人高新技术产业化基地、国家产业转型升级示范园区等。在永川区“工业强区”的指导思想下，永川高新区作为永川区工业经济的核心构成部分，重点依托凤凰湖产业园、港桥产业园和三教产业园。2022 年，永川高新区实现规模以上工业企业产值 1461.9 亿元，比上年增长 6.1%。

图 1 永川高新区空间布局示意图



资料来源：公司提供

凤凰湖产业园成立于 2005 年，是永川高新区的核心构成部分，现已形成六区一城布局，包括汽摩整车及零部件产业区、智能制造产业区、电子信息产业区、新材料产业区、高铁商务区、现代物流产业区和东部生态智慧城，已

成为长城汽车、雅迪电动摩托车等知名品的生产基地。根据公司提供资料，2022 年，凤凰湖产业园预计累计实现规模以上工业总产值 1040 亿元，同比增长 5.0%；实现工业增加值 315.0 亿元，同比增长 36.0%。

港桥产业园成立于 2006 年，是国家生态工业示范园区、国家城市矿产示范基地、国家沿江承接产业转移示范区，目前已形成以新格再生铝、再生金属交易市场为龙头的有色金属冶炼及压延加工产业集群，引入重庆理文造纸有限公司等知名企业。根据公司提供资料，2022 年，港桥产业园全年实现规模以上工业总产值 298.94 亿元，同比增长 15.45%。

三教产业园成立于 2009 年，目前已引入重庆市东鹏智能家居有限公司、重庆帝王洁具有限公司、重庆羊羊食品有限公司等知名企业。根据公司提供资料，2022 年，三教产业园实现工业总产值 148.3 亿元，同比增长 21.02%；固定资产投资 50.88 亿元，同比增长 25.7%；新增科技型企业 25 家，新增高新技术企业 7 家，上市企业入库 3 家。

此外，2021 年 7 月 6 日，重庆永川综合保税区获国务院批复设立，位于永川高新区内，规划面积 1.11 平方公里，围网外配套产业发展区 20 平方公里。永川综合保税区重点发展方向为以汽车零部件、高端数控机床和医疗器械等行业为主导的保税加工制造、保税研发设计、保税物流分拨、保税检测维修和销售服务。2022 年 7 月 6 日，重庆永川综合保税区通过预验收。

未来，随着成渝双城经济圈的深化发展，《成渝共建西部金融中心规划》《成渝地区双城经济圈综合交通运输发展规划》的落实，以及永川综合保税区的封关运营，永川高新区发展前景向好。

六、基础素质分析

跟踪期内，公司的职能定位及主营业务未发生变化，公司本部及重要子公司过往债务履

约情况良好，联合资信未发现上述主体曾被列入全国失信被执行人名单。

跟踪期内，公司的职能定位及主营业务未发生变化，仍是永川高新区的土地整治和配套基础设施开发建设的核心主体，区域专营优势明显。

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（自主查询版，统一社会信用代码：915001187428731347），截至 2023 年 5 月 24 日，公司本部无不良/关注类信贷记录。

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（自主查询版，统一社会信用代码：91500118781553037M），截至 2023 年 5 月 24 日，子公司重庆市永川区兴永建设发展有限公司（以下简称“兴永公司”）本部无未结清的关注类或不良类信贷记录，已结清信贷记录中存在 16 笔关注类贷款记录。根据重庆农村商业银行永川支行出具的说明，该 16 笔关注类贷款（均发生在 2015 年及以前）主要系银行员工操作失误、扣息不及时所致。

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（自主查询版，统一社会信用代码：91500118787460608C），截至 2023 年 5 月 22 日，子公司重庆豪江建设开发有限公司（以下简称“豪江公司”）本部无未结清的关注类或不良类信贷信息记录，已结清信贷记录中存在 1 笔关注类贷款。上述关注类贷款系公司 2006 年 9 月的 1 笔金额为 300 万元的银行贷款因工作人员工作失误造成账户扣息余额不足导致。

根据公司及其子公司过往在公开市场发行债券的本息偿付记录，公司及其子公司无逾期或违约记录，履约情况良好。

截至 2023 年 7 月 8 日，联合资信未发现公司及重要子公司曾被列入全国失信被执行人名单。

七、管理分析

2022 年 5 月，公司法定代表人兼董事长更换为余波，总经理更换为罗勇，且董事会成员全部更换。除上述变更外，公司其他主要高级管理人员、法人治理结构和管理制度等均未发生变化。

八、经营分析

1. 经营概况

2022 年，公司营业总收入有所下降，收入构成仍以土地整治收入和基础设施建设收入为主；综合毛利率水平小幅下降。

2022 年，公司营业总收入有所下降，收入构成仍以土地整治收入和基础设施建设收入为主，两者合计占比仍超过 85%；受工程建设、结算进度和土地出让计划等影响，公司土地整治收入同比有所下降，基础设施建设收入同比有所增长。此外，公司工程施工收入有所下降，整体规模不大；园区配套经营服务收入包括租赁收入、水费收入、污水处理收入、电费收入和物业管理收入等，业务种类较多，但各板块收入规模仍较小。

2022 年，公司综合毛利率小幅下降。其中，土地整治和基础设施建设业务毛利率小幅上升。

2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 4.06 亿元，相当于 2022 年全年的 14.99%，主要系公司基础设施建设项目多集中于年底结算所致。同期，公司综合毛利率为 25.55%，较 2022 年略有上升。

表 2 公司营业总收入构成及毛利率情况（单位：亿元、%）

业务板块	2021 年			2022 年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
土地整治	19.17	66.34	31.42	15.50	57.17	31.99
基础设施建设	5.46	18.91	7.41	7.63	28.16	8.94

工程施工	1.04	3.60	9.14	0.81	2.98	14.32
园区配套经营服务	3.22	11.15	38.85	3.17	11.69	33.13
合计	28.90	100.00	26.91	27.10	100.00	25.11

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

公司主要负责永川高新区凤凰湖工业园、港桥工业园和三教工业园的土地整治和配套设施建设任务，分别由兴永公司、豪江公司和重庆北鼎建设开发有限公司（以下简称“北鼎公司”）三家子公司负责承接。

（1）土地整治业务

公司土地整治业务回款情况较好，但土地整治收入实现受区域经济环境、招商引资政策及土地出让进度等因素影响存在不确定性。永川高新区未来可开发面积较大，公司土地整治业务持续性较强。

土地整理业务方面，兴永公司、豪江公司和北鼎公司分别与永川高新区凤凰湖产业促进中心（以下简称“凤凰湖产业促进中心”）、永川高新区港桥产业促进中心（以下简称“港桥产业促进中心”）和永川高新区三教产业促

进中心（以下简称“三教产业促进中心”）签订土地整理委托合同，公司负责土地整治、配套设施建设并垫付前期土地征收和整治费用。土地整治完成后交由委托方验收合格后，双方按照委托方当年计划出让的土地按期进行价款结算。在土地完成出让后，公司每年按照政府批复的土地结算函确认土地整治收入。

2021—2022 年及 2023 年 1—3 月，公司土地结算单价未发生变化，兴永公司、豪江公司和北鼎公司商住用地及工业用地与委托方的结算价分别为 65 万元/亩、55.00 万元/亩和 52.00 万元/亩。2022 年，受各工业园区招商引资的影响，公司土地结算面积有所下降，进而导致 2022 年公司土地整治收入同比下降 19.14%。2021—2022 年及 2023 年 1—3 月，公司分别确认土地整治业务收入 19.17 亿元、15.50 亿元和 3.97 亿元，分别收到回款 19.85 亿元、15.96 亿元和 4.06 亿元。

表 3 公司土地结算情况

子公司	项目	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
兴永公司	土地结算面积(亩)	1665.54	1361.61	526.56
	土地结算单价(万元/亩)	65.00	65.00	65.00
	确认收入(亿元)	10.41	8.59	3.34
豪江公司	土地结算面积(亩)	1151.07	793.56	115.22
	土地结算单价(万元/亩)	55.00	55.00	55.00
	确认收入(亿元)	6.15	4.24	0.63
北鼎公司	土地结算面积(亩)	517.76	527.96	0.00
	土地结算单价(万元/亩)	52.00	52.00	52.00
	确认收入(亿元)	2.61	2.67	0.00

注：确认收入金额与土地结算面积*单价存在差异，主要系政府规划原因，在移交土地后，未结算前，产生退地所致。退地部分未进行收入结算

资料来源：公司提供

截至 2022 年底，公司正在整治的土地 1230.02 亩，计划总投资 4.57 亿元，未来尚需投资 0.57 亿元；拟整理土地 1337.07 亩，计划总投资为 6.32 亿元，计划于 2023—2025 年完

成整治。公司在整理和拟整理土地待投资规模较小，未来投资压力不大。

凤凰湖工业园远期规划 50 平方公里，至 2025 年规划建成 35 平方公里，目前建成和在建区面积 22 平方公里；港桥工业园区规划建

设面积 48 平方公里，已完成建设面积约 16 平方公里；三教工业园规划面积 14.06 平方公里，已建成 7 平方公里。整体看，永川高新区未来可供开发面积较大，但公司土地整治收入实现受区域经济环境、招商引资政策及土地出让进度的影响大。

（2）基础设施建设业务

公司基础设施建设业务待政府回购规模较大，整体回款进度缓慢，未来需对回购进度及安排保持关注；在建及拟建基础设施项目待投资规模较大，未来面临一定的投资压力。

公司作为永川高新区凤凰湖工业园、港桥工业园和三教工业园的开发建设主体，除土地整治业务以外，公司还承担园区内的配套基础设施建设任务，涉及市政道路、保障房建设以及标准厂房建设等，业务模式包括政府回购和委托代建两种。

2020 年之前，公司配套基础设施建设主要依靠土地结算款来实现资金平衡，未单独确认基础设施建设相关收入。2020 年 2 月，兴永公司本部及其子公司重庆旺永建设工程有限公司（以下简称“旺永公司”）与凤凰湖产业促进中心签订基础设施收购框架协议书，永川区人民政府委托凤凰湖产业促进中心对兴永公司及其子公司建设的凤凰湖工业园区基础设施项目进行回购，回购款按工程结算成本加成 10% 进行结算。兴永公司自 2020 年开始，每年根据凤凰湖产业促进中心出具的回购结算函确认收入并结转成本。

豪江公司与永川区财政局签订了《国有公路、桥梁委托管理框架协议》及《回购框架协议之补充协议》，永川区财政局委托豪江公司

对港桥工业园区内道路、桥梁及配套基础设施等 43 个建设项目（总投资额 84.52 亿元）进行建设及维护，并委托港桥产业促进中心对上述项目按投资款的 120%~130% 进行回购，回购金额合计 101.96 亿元。上述项目计划回购期为 2021—2031 年，豪江公司自 2021 年开始，每年根据港桥产业促进中心出具的资产回购结算函确认收入并结转成本。截至 2023 年 3 月底，上述 43 个建设项目预计总投资额 91.33 亿元，豪江公司已投资 79.96 亿元（包括完工待回购项目已投资 44.35 亿元），仅回款 3.18 亿元，豪江公司基础设施建设项目回购进度缓慢。联合资信将对其回购进度及安排保持关注。

北鼎公司和兴永公司子公司旺永公司分别与三教产业促进中心和凤凰湖产业促进中心签订项目委托代建协议，分别负责三教工业园区和凤凰湖工业园区范围内的道路、排水系统、线路管网等基础设施项目建设，约定按工程项目投资金额加成 10%（北鼎公司）或 20%（旺永公司）进行结算，具体结算进度及价款按照每年出具的代建基础设施结算函进行确认。

截至 2023 年 3 月底，公司已完工基础设施项目总投资 51.02 亿元，结算（含税）51.82 亿元，已回款 17.37 亿元。

截至 2023 年 3 月底，公司在建基础设施项目计划总投资 68.96 亿元，尚需投资 26.64 亿元。公司拟建基础设施建设项目主要由兴永公司负责，均处于前期筹备或方案设计过程中，计划总投资 16.33 亿元，大部分计划于 2023 年年底之前开工。总体看，公司基础设施建设业务未来面临一定的投资压力。

表 4 截至 2023 年 3 月底公司主要在建基础设施项目（单位：亿元）

项目名称	承接主体	计划总投资	已投资	待投资
中医院片区道路工程	兴永公司	0.53	0.17	0.36
凤凰湖萱花中学工程	兴永公司	4.96	1.42	3.53
职教中心	旺永公司	5.01	4.21	0.80
电动车用地场平	旺永公司	1.40	0.21	1.19
滨江标准厂房	豪江公司	12.90	11.30	1.60

城市矿产基地项目二期	豪江公司	9.55	7.86	1.69
港桥旧城改造及新城项目	豪江公司	11.55	4.31	7.24
限价房工程	豪江公司	7.04	4.26	2.78
铝产业基础设施	豪江公司	4.67	3.52	1.15
中央商务区基础设施项目	豪江公司	7.44	2.18	5.27
笋桥拓展区三期平场工程	豪江公司	1.60	1.13	0.47
笋桥拓展区支干道工程	豪江公司	1.26	1.06	0.20
三教产业园花滩路延长段道路工程	北鼎公司	1.06	0.70	0.36
合计	—	68.96	42.32	26.64

注：分项加总与合计数差异系四舍五入所致
资料来源：公司提供

表 5 截至 2023 年 3 月底公司拟建基础设施项目（单位：亿元）

项目名称	承接主体	计划总投资
凤凰湖片区道路工程	兴永公司	0.72
凤南路北段片区场平和道路	兴永公司	1.36
古家桥片区场平和道路	兴永公司	2.53
雅迪路道路工程	兴永公司	0.66
竹溪路道路工程	兴永公司	0.44
旺龙湖湿地生态保护工程	兴永公司	6.15
旺龙湖小学	兴永公司	1.82
进境木材北区平场	豪江公司	0.45
三教产业园三板路延长段道路工程	北鼎公司	2.20
合计	--	16.33

资料来源：公司提供

（3）工程施工

公司工程施工项目主要为承接的永川区交通基础设施工程，整体业务体量不大，毛利率水平尚可。

公司工程施工业务主体为北鼎公司子公司重庆市永川区畅恒交通建设投资有限公司（以下简称“畅恒交通公司”），畅恒交通公司具有重庆市公路局核发的《公路养护工程施工从业资质证书》及重庆市永川区住房和城乡建设委员会核发的《建筑业企业资质证书》，主要承接永川区交通基础设施的工程施工项目，前五大委托方包括重庆市永川区朱沱镇人民政府、重庆市永川区三教镇人民政府、重庆市永川区交通局等政府部门及企事业单位。畅恒交通公司按照投入法确定合同履约进度，根据履约进度确认收入并结转成本。2022 年，畅恒交通公司新签合同金额 0.29 亿元。

（4）园区配套经营服务

公司园区配套经营服务构成较为多元化，2022 年收入规模小幅下降，对公司主营业务收入及利润形成一定补充。园区开发自营项目未来待投资规模较大，资金回笼周期长，公司面临一定的资金支出压力。

公司园区配套经营服务收入主要包括租赁收入、水费收入和污水处理收入、电费收入和物业管理收入等。

租赁业务

公司目前已完工在出租的园区开发自营项目主要为兴永公司和北鼎公司的标准厂房、保障房及门面房，截至 2022 年底，公司上述物业可出租面积合计 71.23 万平方米，出租率为 77.48%，整体出租情况尚可。2022 年，公司租赁收入为 0.91 亿元；毛利率高，为 87.40%，租赁业务成本主要是出租资产的折旧。截至 2022 年底，公司主要拟建自营项目为汽摩生态产业园标准厂房项目，计划总投资合计 9.87 亿元，该项目计

划 2023 年底之前开工，2025 年底之前完工，未来主要通过标准厂房及配套的租赁或运营实现

收益，公司存在一定的资金支出压力且收益实现情况有待关注。

表 6 截至 2022 年底公司资产出租情况（单位：万平方米、元/月·平方米）

运营主体	类型	建成可出租面积	已出租面积	租金标准
兴永公司	标准厂房	28.85	22.36	10~15
	保障房	15.10	14.74	10~15
	门面房	3.43	2.95	35~50
	小计	47.37	40.04	--
豪江公司	标准厂房	0.31	-	30
	保障房	12.60	10.89	1~6
	门面房	0.45	0.18	10~40
	小计	13.36	11.07	--
北鼎公司	保障房	2.11	1.34	20
	门面房	8.39	2.73	3
	小计	10.50	4.07	--
合计		71.23	55.19	--

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：公司提供

水务业务

公司水务板块由兴永公司子公司重庆市永川区惠永水务有限公司（以下简称“惠永水务”）负责运营，惠永水务主要承担永川区乡镇及农村区域的供水、污水处理业务。2022 年，公司水费及污水处理收入为 0.90 亿元。截至 2022 年底，惠永水务主要在建项目包括河道生态整治、镇级水厂改扩建工程及二、三级污水管网工程等，在建工程账面余额为 26.30 亿元。

表 7 公司供水业务情况（单位：公里、万吨、%）

指标名称	2021 年	2022 年
管网长度	4676	4098
设计日供水能力	5.97	6.18
最高日供水量	4.20	4.50
日均供水量	3.38	3.63
供水总量	1231.88	1323.71
售水总量	953.62	1044.39
产销差率	22.59	21.10
水费回收率	98.01	99.47

资料来源：公司提供

物业管理

根据旺永公司与凤凰湖促进中心签订的《市政物业委托管理合同》，旺永公司对凤凰湖产业园内公共设备、设施进行维护、保养及

管理，并收取物业管理收入，委托期限为三年，管理费收入从 2020 年 1 月 1 日起按照该项目《工程决算书》核定金额的 115%（含税）计算。2022 年，公司物业管理费收入为 0.41 亿元，收入规模较为稳定。

3. 未来发展

根据 2021 年 10 月印发的《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》，永川区被赋予建设现代制造业基地、西部职教基地的功能定位，以及共建川南渝西融合发展试验区的目标任务。公司依托于重庆市永川区和永川高新区的规划，未来计划加快推进凤凰湖工业园区、港桥工业园区和三教工业园区的土地整治开发及配套基础设施建设工程，同时继续拓展园区配套经营服务工作。

九、财务分析

1. 财务概况

公司提供了 2022 年度合并财务报告，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对其进行了审计，并出具了标准无保留意见的审

计结论。公司 2023 年 1—3 月财务报表未经审计。

合并范围变化方面,截至 2023 年 3 月底,公司合并范围子公司共 4 家,较 2021 年度备考合并财务报表增加 1 家子公司,主要系投资设立的西部职教基地运营管理有限公司。合并范围变更涉及的子公司规模小,对公司财务数据可比性影响小。

2. 资产质量

跟踪期内,公司资产总额保持增长,主要由应收类款项、土地整治及配套基础设施建设投入和土地使用权构成,应收类款项对公司资金占用较大,土地整治及配套基础设施建设投入变现受招商引资、政府结算进度等因素影响较大,公司整体资产质量一般。

2022 年底,公司资产总额较 2021 年底增长 8.41%,以流动资产为主。

表 8 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	617.94	87.60	683.39	89.36	709.78	89.65
货币资金	28.53	4.04	20.09	2.63	27.80	3.51
应收账款	42.29	5.99	45.50	5.95	49.23	6.22
其他应收款	67.98	9.64	70.23	9.18	80.64	10.18
存货	478.13	67.78	546.40	71.45	550.46	69.52
非流动资产	87.50	12.40	81.34	10.64	81.97	10.35
投资性房地产	18.58	2.63	20.98	2.74	20.98	2.65
固定资产	11.46	1.62	13.07	1.71	13.07	1.65
在建工程	35.82	5.08	26.30	3.44	26.30	3.32
无形资产	10.07	1.43	10.04	1.31	10.04	1.27
资产总额	705.44	100.00	764.74	100.00	791.76	100.00

资料来源:联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

2022 年底,公司货币资金较 2021 年底下降 29.58%,主要为银行存款(占 92.00%),受限资金 2.62 亿元,主要为用于担保的定期存款或通知存款、保函保证金等。

2022 年底,公司应收账款较 2021 年底增长 7.60%,主要为应收土地整治款、基础设施建设款、工程款及租赁款等,账龄集中在 2 年以内,占全部应收账款的 95.92%,账龄较短;应收对象主要为凤凰湖产业促进中心(27.30 亿元)、港桥产业促进中心(8.04 亿元)、三教产业促进中心(7.29 亿元)、重庆茶山竹海旅游开发有限公司(以下简称“茶山竹海旅游”,0.80 亿元)、重庆市永川区宇晨建材有限公司(0.15 亿元),合计占全部应收账款的 95.47%,集中度很高。2022 年底,公司应收账款累计计提坏账准备 0.15 亿元。

2022 年底,公司其他应收款较 2021 年底增长 3.30%;主要为与政府部门及相关单位间的往来款及借款。截至 2022 年底,公司其他应收款账龄集中在 2 年以内,占全部其他应收款的 82.33%;前五名欠款单位账面余额合计 56.56 亿元,占其他应收款的 77.53%,集中度较高,其中重庆联豪科技有限公司为入驻永川高新区的民营企业,需关注借款回收风险。2022 年底,公司其他应收款累计计提坏账准备 2.73 亿元,单项计提坏账准备 1.38 亿元。

表 9 截至 2022 年底公司其他应收款前五名情况
(单位:亿元、%)

单位名称/简称	款项性质	期末余额	账龄	占比
凤凰湖产业促进中心	往来款	33.38	1 年以内 1~2 年 2~3 年	45.76

重庆市永川区产业发展集团有限公司	往来款	14.82	1 年以内 1~2 年	20.32
重庆市永川区财政局	往来款	3.87	1~2 年 3 年以上	5.31
三教产业促进中心	往来款	3.27	1 年以内 1~2 年 2~3 年 3 年以上	4.49
重庆联豪科技有限公司	企业借款	1.21	1 年以内	1.65
合 计	--	56.56	--	77.53

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

2022 年底，公司存货较 2021 年底增长 14.28%，主要是新购置土地及基础设施及配套工程持续投入所致；主要由开发成本 323.42 亿元（其中土地使用权 22.65 亿元、阴山林场 9.67 亿元、基础设施及配套工程 291.10 亿元）和开发产品 221.51 亿元（其中已取得土地证的入账土地账面价值为 153.98 亿元、拆迁成本 67.53 亿元）构成。

2022 年底，公司投资性房地产较 2021 年底增长 12.93%，主要为公司自持的安置房、标准厂房、门面等建筑物，其中账面价值 4.99 亿元标准厂房权证正在办理中。

2022 年底，公司固定资产较 2021 年底增长 14.03%，主要系购置部分房屋及建筑物所致；主要为房屋及建筑物、运输工具、机器设备等，累计计提折旧 3.46 亿元。

2022 年底，公司在建工程较 2021 年底下降 26.57%，主要系港桥大道工程成本转入存货所致；主要包括城区河道生态整治（7.78 亿元）、二、三级污水管网工程（5.94 亿元）、镇级水厂扩建工程项目（1.36 亿元）、全区污水管网改造工程（1.28 亿元）等项目。

2022 年底，公司无形资产变化不大，主要包括土地使用权（4.02 亿元）和林木资源（6.01 亿元），其中账面价值 0.08 亿元土地使用权尚未办理权证。

截至 2023 年 3 月底，公司资产总额较上年底增长 3.53%，资产结构较上年底变化不大。截至 2023 年 3 月底，公司受限资产账面价值

合计为 112.99 亿元，占总资产比重为 14.27%，受限比例尚可。

表 10 截至 2023 年 3 月底公司受限资产情况

科目	账面价值 (亿元)	占比 (%)	受限原因
货币资金	2.00	0.25	保函保证金、用于担保的定期存款
存货	106.12	13.40	贷款抵押
无形资产	1.57	0.20	贷款抵押
固定资产	3.30	0.42	贷款抵押
合计	112.99	14.27	--

资料来源：公司提供

3. 资本结构

(1) 所有者权益

跟踪期内，公司所有者权益保持增长，构成仍以资本公积为主，权益稳定性好。

2022 年底，公司所有者权益较 2021 年底增长 8.82%，其中，实收资本、资本公积和未分配利润分别占 3.68%、94.80%和 1.52%。所有者权益结构稳定性好。

2022 年底，公司实收资本由 0.70 亿元增加至 12.00 亿元。其中，永川区国资中心货币出资 50.00 万元，实物作价出资 10497.00 万元，股权作价出资 109453.00 万元。

2022 年底，公司资本公积较 2021 年底增长 11.22%，主要为公司获得的永川区国资中心无偿划拨的兴永公司 87.86%股权、豪江公司 100%股权和北鼎公司 51.94%股权以及项目资本金。

2022 年底，公司未分配利润较 2021 年底下降 76.45%，主要系 2022 年随着兴永公司、豪江公司和北鼎公司的股权划转至公司，三家子公司账面未分配利润转入资本公积所致。

截至 2023 年 3 月底，公司所有者权益 326.29 亿元，较上年底增长 0.16%，权益结构变化不大。

(2) 负债

公司有息债务规模持续增长，债券融资占比较高，需关注刚性兑付压力；整体债务负担较重，且 2023—2024 年持续面临集中偿付压力。

2022 年底，公司负债规模较 2021 年底增长 8.10%，构成以非流动负债为主。

表 11 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	150.21	36.99	160.31	36.52	144.54	31.05
短期借款	8.37	2.06	7.73	1.76	9.89	2.12
应付账款	6.42	1.58	4.80	1.09	4.17	0.90
其他应付款	31.07	7.65	20.38	4.64	29.97	6.44
一年内到期的非流动负债	81.12	19.98	99.66	22.70	74.11	15.92
其他流动负债	9.29	2.29	10.37	2.36	9.29	2.00
非流动负债	255.88	63.01	278.66	63.48	320.93	68.95
长期借款	131.35	32.34	148.42	33.81	165.54	35.56
应付债券	93.26	22.96	83.03	18.91	97.52	20.95
长期应付款(合计)	29.37	7.23	44.71	10.19	55.37	11.90
负债总额	406.08	100.00	438.97	100.00	465.47	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

2022 年底，公司短期借款较 2021 年底下降 7.72%，包括信用借款（1.74 亿元）、保证借款（1.95 亿元）、抵押借款（3.55 亿元）和质押借款（0.49 亿元），短期借款年利率区间为 2.00%~5.93%。

随着工程款逐渐结算，2022 年底，公司应付账款较 2021 年底下降 25.25%，账龄主要集中在 2 年以内（占 81.40%），账龄超过 1 年的应付账款主要为应付各建设公司的未结工程款。

2022 年底，公司其他应付款较 2021 年底下降 34.42%，主要系与区域内政府单位及国企间的往来款下降所致；主要为应付重庆永川区交通局、重庆市永川区惠通建设发展有限公司（以下简称“惠通公司”）、茶山竹海旅游、重庆市永川区水利局等政府单位及地方国有企业的往来款（占 70.21%）。

2022 年底，公司一年内到期的非流动负债较 2021 年底增长 22.86%，由一年内到期的长期借款 30.01 亿元、一年内到期的应付债券 52.67 亿元和一年内到期的长期应付款 16.97 亿元构成。

2022 年底，公司其他流动负债较 2021 年底增长 11.60%，主要系子公司当年发行 5.00 亿元短期公司债券“22 兴永 D1”所致。本报告将其他流动负债中有息部分纳入短期债务计算。

2022 年底，公司长期借款较 2021 年底增长 13.00%。期末公司长期借款（含一年内到期部分）主要为信用借款（22.02 亿元）、保证借款（53.40 亿元）、抵押借款（68.60 亿元）和质押借款（34.41 亿元），长期借款期限以 8~20 年为主，年利率区间为 1.20%~7.50%。

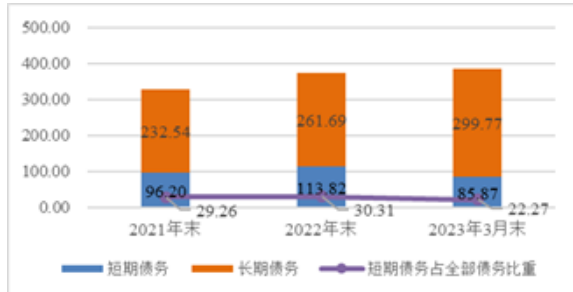
2022 年底，公司应付债券较 2021 年底下降 10.97%，主要为子公司在资本市场发行的各类债券，其中，兴永公司债券余额 94.23 亿元、豪江公司债券余额 37.85 亿元、北鼎公司债券余额 0.61 亿元，票面利率分布于 3.95%~7.99%之间。

2022 年底，公司长期应付款(合计)较 2021 年底增长 52.23%，主要系公司融资租赁借款增加所致；其中，专项应付款 2.85 亿元，长期应付款主要为应付重庆市永川区财政局借款 10.33 亿元、应付中国农发重点建设基金有限公司基金借款 2.68 亿元及应付国银金融租赁股份

有限公司、山东汇通金融租赁有限公司等融资租赁及信托借款等，本报告将长期应付款中有息部分纳入长期有息债务计算。

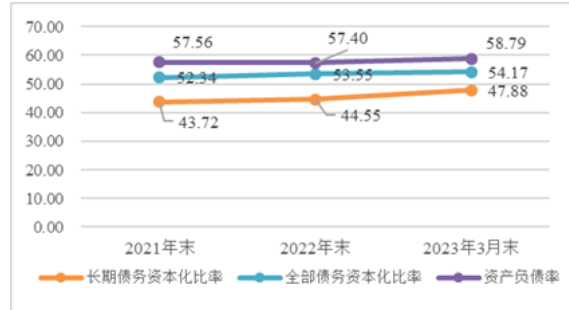
截至 2023 年 3 月底，公司负债总额较上年底增长 6.04%，主要系新增融资借款所致，负债结构较上年底变化不大，仍以非流动负债为主。

图 2 公司债务结构（单位：亿元）



资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表及提供数据整理

图 3 公司债务杠杆水平（单位：%）



资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表及提供数据整理

有息债务方面，2022 年底，公司全部债务较 2021 年底增长 14.22%，其中债券占比 37.62%，非标占比 12.62%，其余为银行贷款等。截至 2023 年 3 月底，公司全部债务较 2022 年底进一步增长 2.70%，其中长期债务占比为 77.73%。2021 年底—2023 年 3 月底，公司资产负债率小幅波动，长期债务资本化比率和全部债务资本化比率均有所上升。整体看，公司债务负担较重。

债务期限分布方面，若不考虑含权债券提前回售的情况，2023 年和 2024 年，公司分别需要偿付有息债务 106.05 亿元和 87.33 亿元，公司 2023 年及 2024 年均面临集中偿付压力。

4. 盈利能力

2022 年，公司营业总收入和营业成本均有所下降，盈利水平有所下降。

2022 年，公司营业总收入、营业成本和营业利润率均有所下降。

表 12 公司盈利情况（单位：亿元、%）

项目	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
营业总收入	28.90	27.10	4.06
营业成本	21.12	20.30	3.03
费用总额	1.63	1.77	0.20
其他收益	1.75	1.48	--
利润总额	7.63	5.94	0.83
营业利润率	25.84	23.47	25.50

总资产收益率	1.18	0.77	--
净资产收益率	2.36	1.62	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

2022 年，公司期间费用同比增长 8.30%；期间费用率为 6.52%。同期，公司费用总额主要由管理费用（占 99.76%）构成。

公司其他收益主要为政府补助，2022 年有所下降，相当于利润总额的 24.93%；公允价值变动收益为按公允价值计量的投资性房地产形成。同期，公司总资产收益率和净资产收益率均有所下降。

2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 4.06 亿元，相当于 2022 年营业总收入的 14.99%；营业利润率上升至 25.50%；利润总额 0.83 亿元。

5. 现金流分析

2022 年，公司缩减项目投入规模，但受往来款净流出影响，公司经营活动现金小幅净流出，收现质量较好；投资活动现金继续净流出，公司债务偿付以及项目投入所需资金对筹资活动存在较大依赖。考虑到公司在建及拟建项目待投资规模较大加之后续的债务偿还资金需求，公司未来融资压力较大。

经营活动现金流方面，2022 年，公司经营活动现金流入规模同比下降 29.11%，主要为公司业务回款和收到的往来款；经营活动现金流出规模同比下降 22.76%，主要为土地整治和配

套基础设施建设业务支付的现金及支付的往来款。受往来款净流出影响，2022 年，公司经营活动现金净流出。

从收入实现质量看，2022 年，公司现金收入比小幅下降，但收入实现质量仍较好。

表 13 公司现金流量情况（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	59.15	41.93	12.65
经营活动现金流出小计	57.76	44.61	15.56
经营活动现金流量净额	1.39	-2.68	-2.91
投资活动现金流入小计	0.08	26.64	1.01
投资活动现金流出小计	21.16	42.02	2.50
投资活动现金流量净额	-21.08	-15.38	-1.49
筹资活动现金流入小计	112.71	155.41	25.49
筹资活动现金流出小计	93.15	119.91	13.38
筹资活动现金流量净额	19.56	35.51	12.11
现金收入比（%）	102.86	93.58	52.11

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

投资活动现金流方面，2022 年，公司投资活动现金流入规模大幅增长，主要系三家子公司自 2022 年 5 月实际纳入公司合并范围所致。同期，随着购地及自营项目投入持续增加，公司投资活动现金流出规模大幅增长。同期，公司投资活动现金持续净流出。

筹资活动现金流方面，2022 年，公司筹资活动现金流入规模快速增长，以融资借款和发行债券收到的现金、政府注资和拆借资金为主。同期，公司筹资活动现金流出规模快速增长，主要为偿还债务本息支付的现金。为满足经营活动和投资活动资金缺口，公司筹资活动现金保持较大规模净流入。

2023 年 1—3 月，公司经营活动现金和投资活动现金继续净流出，筹资活动现金保持净流入。

6. 偿债指标

公司偿债能力指标表现较弱，或有负债风险可控，间接融资渠道较为畅通。

从短期偿债能力指标看，2021 年底—2023 年 3 月底，公司流动比率有所上升，速动比率和现金短期债务比波动上升。整体看，公司短期偿债能力指标表现较弱。

从长期偿债能力指标看，2022 年，公司 EBITDA 和 EBITDA 利息倍数有所下降，全部债务/EBITDA 有所上升，长期偿债能力指标有所弱化。

表 14 公司偿债指标

项目	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
短期偿债能力指标			
流动比率(%)	411.39	426.28	491.08
速动比率(%)	93.07	85.45	110.23
现金短期债务比(倍)	0.30	0.18	0.32
长期偿债能力指标			
EBITDA（亿元）	8.58	6.75	--
全部债务/EBITDA（倍）	38.31	55.63	--
EBITDA 利息倍数（倍）	0.49	0.33	--

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

对外担保方面，截至2023年3月底，公司对外担保余额13.97亿元，担保比率为3.37%；担保对象为惠通公司（9.48亿元）、重庆市永川区产业发展集团有限公司（以下简称“永川产发”，1.40亿元）、茶山竹海旅游（2.99亿元）和重庆市永川区政鑫国有资产经营有限责任公司（0.10亿元），均为永川区国有企业，公司或有负债风险可控。

银行授信方面，截至 2023 年 3 月底，公司共获得银行授信额度 338.92 亿元，已使用额度 270.27 亿元，尚未使用额度 68.65 亿元，间接融资渠道较为畅通。

未决诉讼方面，截至 2023 年 3 月底，公司无重大未决诉讼。

7. 公司本部财务分析

公司组建时间较短，主营业务由子公司开展，公司本部主要承担管理职能。

截至 2022 年底，公司本部资产总额 307.87 亿元，所有者权益 307.86 亿元，无有息债务。

公司目前主营业务全部由下属子公司开展，公司本部未实现收入。

十、外部支持

1. 支持能力

永川区是重庆市下辖区，2022 年，永川区经济持续发展，一般公共预算收入质量较好。截至 2022 年底，永川区政府债务余额为 171.7 亿元，政府债务率约为 116.6%。整体看，永川区政府支持能力很强。

2. 支持可能性

公司是永川高新区的土地整治和配套基础设施开发建设的核心主体，区域专营优势明显。2022 年，公司在资本金注入和财政补贴方面持续得到了政府的有力支持。

资本金注入

2022 年，孙公司旺永公司分别获得凤凰湖产业促进中心拨付的永川区产业发展配套基础设施建设项目（二期）资金 5.10 亿元和园区基础设施建设项目资金 5.57 亿元，计入“资本公积”；孙公司重庆市永川区顺致建设发展有限公司获得凤凰湖产业促进中心拨付的综合保税区建设资金 4.20 亿元，计入“资本公积”；豪江公司获得港桥产业促进中心拨付地方政府专项债资金 2.09 亿元，计入“资本公积”；孙公司畅恒交通公司获得永川区交通局拨付的项目专项资金 2.60 亿元，计入“资本公积”；公司本部以前年度获得的项目专项资金结转至资本公积 1.31 亿元。

财政补贴

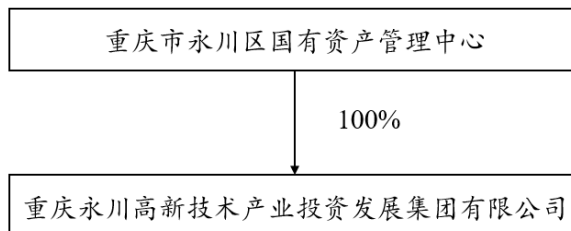
2022 年，公司获得政府财政补助 1.48 亿元，计入“其他收益”。

整体看，公司的国资背景、区域地位以及业务的专属性特征有利于其获得政府支持，且公司在资本金注入和财政补贴等方面持续得到了政府的有力支持，政府支持可能性非常大。

十一、结论

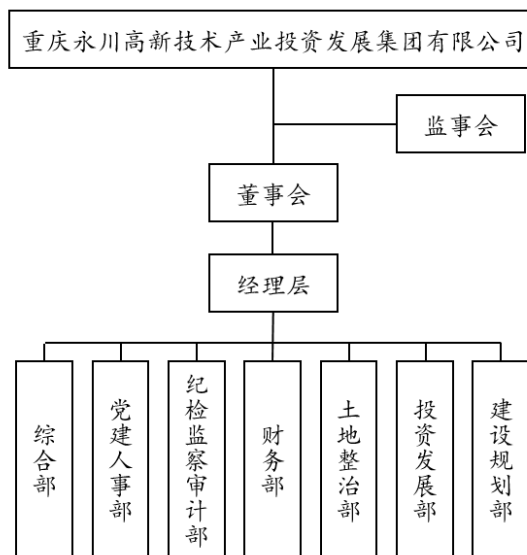
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA⁺，维持“23 永川高新 MTN001”和“23 永川高新 MTN002”的信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

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 月底公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2023 年 3 月底公司合并范围内一级子公司情况

序号	企业名称	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	获取方式
1	重庆市永川区兴永建设发展有限公司	土地储备、整治及基础设施建设	70000.00	87.86	无偿划拨
2	重庆豪江建设开发有限公司	土地储备、整治及基础设施建设	197360.00	100.00	无偿划拨
3	重庆北鼎建设开发有限公司	土地储备、整治及基础设施建设	26000.00	51.94	无偿划拨
4	西部职教基地运营管理有限公司	研究和实验发展	0.00	100.00	投资设立

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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	30.48	28.57	20.09	27.80
资产总额（亿元）	666.54	705.44	764.74	791.76
所有者权益（亿元）	288.00	299.35	325.76	326.29
短期债务（亿元）	74.88	96.20	113.82	85.87
长期债务（亿元）	225.56	232.54	261.69	299.77
全部债务（亿元）	300.44	328.74	375.50	385.64
营业总收入（亿元）	28.73	28.90	27.10	4.06
利润总额（亿元）	7.98	7.63	5.94	0.83
EBITDA（亿元）	9.23	8.58	6.75	--
经营性净现金流（亿元）	-9.04	1.39	-2.68	-2.91
财务指标				
现金收入比（%）	108.22	102.86	93.58	52.11
营业利润率（%）	25.32	25.84	23.47	25.50
总资本收益率（%）	1.25	1.18	0.77	--
净资产收益率（%）	2.44	2.36	1.62	--
长期债务资本化比率（%）	43.92	43.72	44.55	47.88
全部债务资本化比率（%）	51.06	52.34	53.55	54.17
资产负债率（%）	56.79	57.56	57.40	58.79
流动比率（%）	451.57	411.39	426.28	491.08
速动比率（%）	116.38	93.07	85.45	110.23
经营现金流动负债比（%）	-6.97	0.93	-1.67	--
现金短期债务比（倍）	0.41	0.30	0.18	0.32
EBITDA 利息倍数（倍）	0.52	0.49	0.33	--
全部债务/EBITDA（倍）	32.53	38.31	55.63	--

注：1. 公司 2023 年 1—3 月财务报表未经审计；2. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；3. 本报告将 2020—2021 年底其他应付款中有息部分调至短期债务核算；将 2020—2022 年底其他流动负债中有息部分调至短期债务核算，将长期应付款中有息部分调至长期债务核算

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表和提供资料整理

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）	0.02	0.02	0.02	3.36
资产总额（亿元）	8.69	8.69	307.87	313.37
所有者权益（亿元）	7.19	7.19	307.86	307.85
短期债务（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
长期债务（亿元）	0.00	0.00	0.00	5.50
全部债务（亿元）	0.00	0.00	0.00	5.50
营业总收入（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额（亿元）	0.00	0.00	-0.02	0.00
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
经营性净现金流（亿元）	0.00	0.00	0.00	-2.16
财务指标				
现金收入比（%）	*	*	*	*
营业利润率（%）	*	*	*	*
总资本收益率（%）	0.00	0.00	-0.01	--
净资产收益率（%）	0.00	0.00	-0.01	--
长期债务资本化比率（%）	0.00	0.00	0.00	1.76
全部债务资本化比率（%）	0.00	0.00	0.00	1.76
资产负债率（%）	17.27	17.30	0.01	1.76
流动比率（%）	4.51	3.99	134.63	26,705.95
速动比率（%）	4.51	3.99	134.63	25,864.43
经营现金流动负债比（%）	0.01	0.00	5.96	--
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、摊销及利息支出数据，EBITDA 相关指标无法计算，用“/”表示；2.公司本部的有息债务规模未进行调整，实际债务相关指标可能高于测算值；3.部分数据分母为零，无意义，用“*”表示

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表整理

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	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100%
营业总收入年复合增长率	(2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -1]×100%
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 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 4-3 评级展望设置及含义

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

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