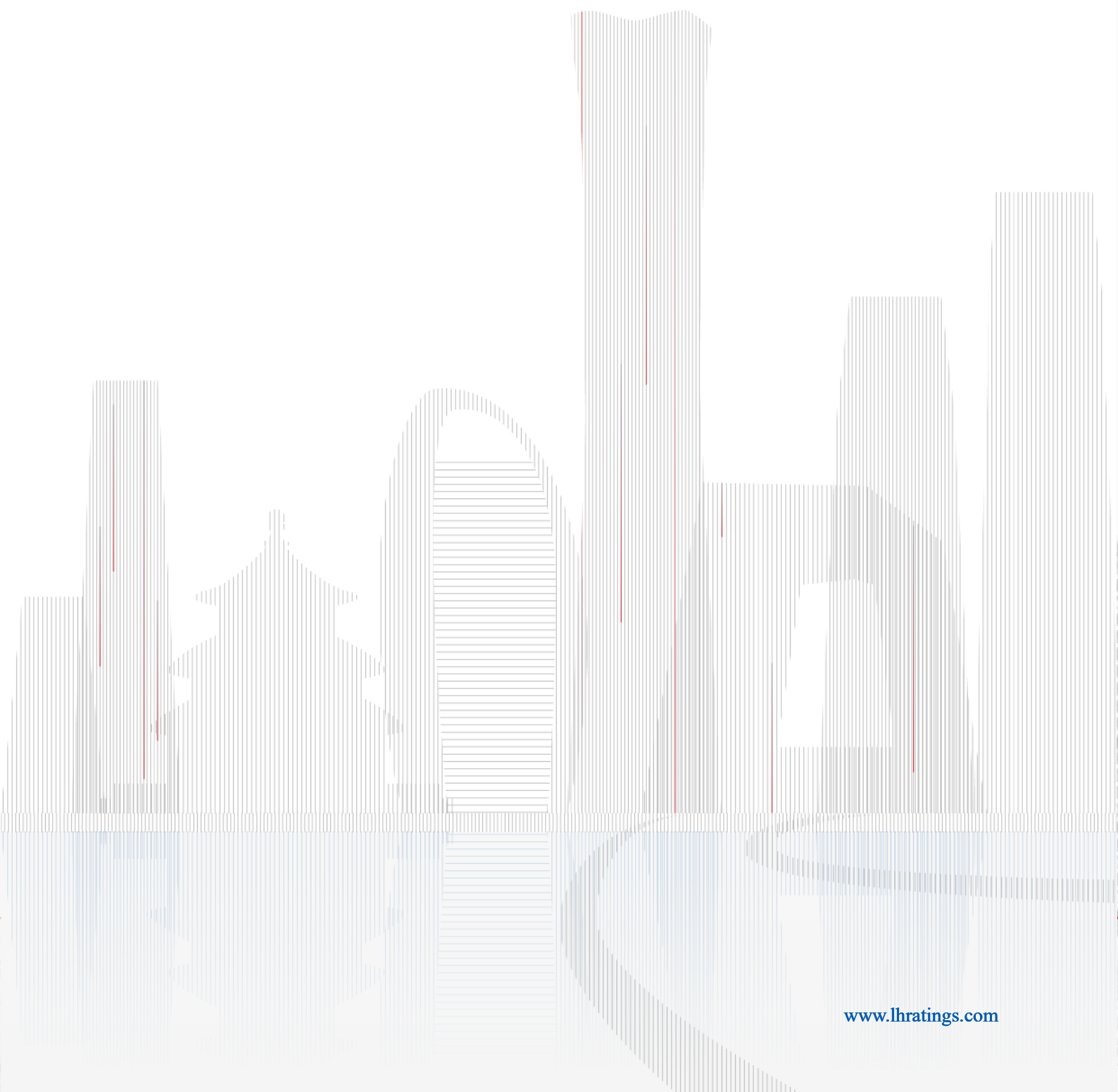


重庆科学城城市建设集团有限公司

2025 年跟踪评级报告

联合资信评估股份有限公司
China Lianhe Credit Rating Co.,Ltd.

专业 | 尽责 | 真诚 | 服务



信用评级公告

联合〔2025〕3795号

联合资信评估股份有限公司通过对重庆科学城城市建设集团有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持重庆科学城城市建设集团有限公司主体长期信用等级为 AA^+ ，维持“20 渝开 03”“21 渝开 01”的信用等级为 AA^+ ，“23 科建 01”“23 科建 02”“24 科建 01”“24 科建 02”“25 科建 03”的信用等级为 AAA ，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

评级总监：

二〇二五年六月二十八日

声 明

一、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。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在局限性。

二、本报告系联合资信接受重庆科学城城市建设集团有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，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。

三、本报告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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

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。



重庆科学城城市建设集团有限公司

2025 年跟踪评级报告

项 目	本次评级结果	上次评级结果	本次评级时间
重庆科学城城市建设集团有限公司	AA+/稳定	AA+/稳定	2025/06/28
20 渝开 03	AA+/稳定	AA+/稳定	
21 渝开 01			
重庆高新开发建设投资集团有限公司	AAA/稳定	AAA/稳定	
23 科建 01	AAA/稳定	AAA/稳定	
23 科建 02			
24 科建 01			
24 科建 02			
25 科建 03			

评级观点

跟踪期内，重庆科学城城市建设集团有限公司（以下简称“公司”）仍保持重庆市高新技术产业开发区（以下简称“重庆高新区”）内城市基础设施建设业务的区域专营优势。2024 年，重庆市经济稳步发展，财政实力有所增强，重庆高新区作为国家级高新区，保持了较好的发展态势，重庆科学城的战略地位和重要性突出。公司营业总收入有所下滑，仍主要来自于土地整治和房屋销售业务；公司在开发土地后续仍面临较大的资金支出压力，且土地整治进度及收益实现情况受区域规划及园区招商引资情况影响较大，存在一定不确定性；公司代建项目沉淀资金规模较大，回款效率很低；主要自持物业整体出租情况较好，但房屋销售进度缓慢；公司代建及自建物业项目未来尚需较大规模的资金投入。公司债务规模得以压降，但债券融资占比仍较高，融资结构有待优化，整体债务负担较重且面临一定的集中偿付压力，短期偿债压力较大，长期偿债能力指标表现弱，间接融资渠道较为畅通，存在一定或有负债风险。重庆高新开发建设投资集团有限公司为“23 科建 01”“23 科建 02”“24 科建 01”“24 科建 02”“25 科建 03”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，有效提升了上述债券本息偿还的安全性。

个体调整：无。

外部支持调整：跟踪期内，公司在资金注入、股权划拨及财政补贴等方面继续获得有力的外部支持。

评级展望

未来，随着公司土地整治业务和代建项目建设的持续推进以及重庆高新区不断发展，公司经营状况有望保持稳定。

可能引致评级上调的敏感性因素：区域重要性大幅提升，政府支持程度增强。

可能引致评级下调的敏感性因素：公司发生重大资产变化，核心资产被划出，政府支持程度减弱，外部融资环境恶化。

优势

- **公司外部发展环境良好。**2024 年，重庆市实现地区生产总值 32193.15 亿元，同比增长 5.70%；重庆高新区实现地区生产总值 831.3 亿元，同比增长 7.4%，重庆高新区作为国家级高新区，保持了较好的发展态势，且重庆科学城的战略地位和重要性突出。
- **持续获得有力的外部支持。**公司股东重庆高新开发建设投资集团有限公司（以下简称“重庆高新开发集团”）是重庆高新区直管园内重要的市属开发建设及运营主体，公司作为其子公司，负责大部分重庆高新区的基础设施建设工作，业务具有区域专营优势。2024 年，公司收到股东注入资金及无偿划拨子公司股权，合计增加资本公积 18.74 亿元；同期，公司收到财政补贴 0.87 亿元。
- **增信措施提升了债券本息偿付安全性。**重庆高新开发集团为“23 科建 01”“23 科建 02”“24 科建 01”“24 科建 02”“25 科建 03”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，有效提升了上述债券本息偿还的安全性。

关注

- **资金回笼慢。**截至 2024 年底，公司代建项目和土地整治业务形成的存货及其他非流动资产规模大，合计占资产总额比重为 73.21%，变现受政府结算进度影响较大，预计回收周期较长。
- **存在较大的资金支出压力。**公司各项业务未来待投资规模大，公司存在较大的资金支出压力。
- **债务负担较重，持续面临一定集中偿付压力。**截至 2024 年底，公司全部债务规模 345.47 亿元，全部债务资本化比率 56.63%，债务负担较重。公司现金短期债务比为 0.14 倍，2025 年及 2026 年分别需要偿还的债务规模为 106.26 亿元和 75.28 亿元，公司持续面临一定集中偿付压力。

本次评级使用的评级方法、模型、打分表及结果

评级方法 城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0.202208				
评级模型 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V4.0.202208				
评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	2
			经营分析	2
财务风险	F6	现金流	资产质量	4
			盈利能力	4
			现金流量	5
		资本结构		3
		偿债能力		6
指示评级				bbb
个体调整因素：无				--
个体信用等级				bbb
外部支持调整因素：政府支持				+8
评级结果				AA ⁺

评级模型使用说明：评级映射关系矩阵参见联合资信最新披露评级技术文件。

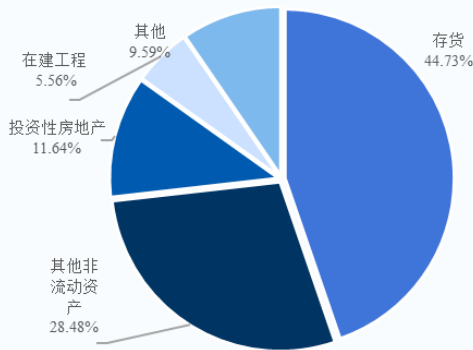
主要财务数据

合并口径			
项 目	2022 年	2023 年	2024 年
现金类资产（亿元）	47.15	39.84	14.56
资产总额（亿元）	723.63	760.10	770.39
所有者权益（亿元）	237.08	258.06	264.55
短期债务（亿元）	93.55	91.57	106.26
长期债务（亿元）	263.96	276.80	239.20
全部债务（亿元）	357.51	368.38	345.47
营业总收入（亿元）	16.68	26.74	23.36
利润总额（亿元）	3.04	2.79	3.15
EBITDA（亿元）	3.26	3.48	3.44
经营性净现金流（亿元）	-42.60	-9.12	3.74
营业利润率（%）	17.86	17.33	15.80
净资产收益率（%）	1.19	0.78	0.73
资产负债率（%）	67.24	66.05	65.66
全部债务资本化比率（%）	60.13	58.81	56.63
流动比率（%）	159.71	163.29	156.53
经营现金流动负债比（%）	-19.50	-4.23	1.53
现金短期债务比（倍）	0.50	0.44	0.14
EBITDA 利息倍数（倍）	0.26	0.21	0.26
全部债务/EBITDA（倍）	109.82	105.86	100.31

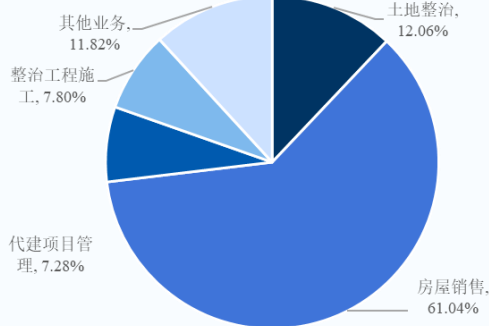
公司本部口径			
项 目	2022 年	2023 年	2024 年
资产总额（亿元）	609.07	637.10	635.60
所有者权益（亿元）	215.61	223.54	240.50
全部债务（亿元）	260.52	268.38	238.91
营业总收入（亿元）	16.33	18.24	23.29
利润总额（亿元）	3.20	1.99	4.41
资产负债率（%）	64.60	64.91	62.16
全部债务资本化比率（%）	54.72	54.56	49.83
流动比率（%）	142.73	141.04	153.37
经营现金流动负债比（%）	-14.15	1.47	8.92

注：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
资料来源：联合资信根据公司审计报告及提供资料整理

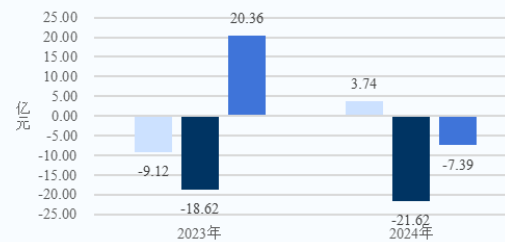
2024 年底公司资产构成



2024 年公司营业总收入构成

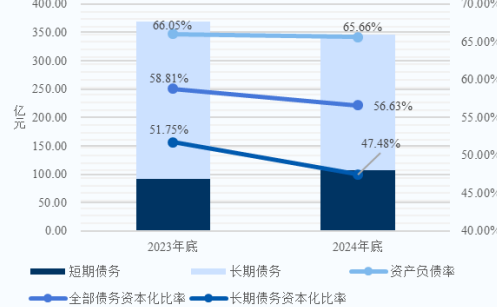


2023—2024 年公司现金流情况



■经营活动现金流量净额 ■投资活动现金流量净额 ■筹资活动现金流量净额

2023—2024 年底公司债务情况



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	特殊条款
20 渝开 03	6.00	0.75	2025/11/17	调整票面利率权、投资者回售选择权、交叉保护条款
21 渝开 01	4.00	1.90	2026/01/21	调整票面利率权、投资者回售选择权、交叉保护条款
23 科建 01	6.70	6.70	2028/05/23	调整票面利率权、投资者回售选择权、经营维持承诺
23 科建 02	5.00	5.00	2028/11/23	调整票面利率权、投资者回售选择权、经营维持承诺
24 科建 01	4.30	4.30	2029/01/17	调整票面利率权、投资者回售选择权、经营维持承诺
24 科建 02	4.00	4.00	2029/01/17	经营维持承诺
25 科建 03	4.70	4.70	2030/05/09	--

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
资料来源：联合资信整理

评级历史

债项简称	债项评级结果	主体评级结果	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
25 科建 03	AAA/稳定	AA+/稳定	2025/04/16	丁 晓 吕 雯	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	阅读全文
20 渝开 03 21 渝开 01 23 科建 01 23 科建 02 24 科建 01 24 科建 02	AA+/稳定 AAA/稳定	AA+/稳定 AA+/稳定	2024/06/25	许狄龙 吕 雯	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	阅读全文
24 科建 01 24 科建 02	AAA/稳定	AA+/稳定	2024/01/10	张婷婷 胡元杰	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	阅读全文
23 科建 02	AAA/稳定	AA+/稳定	2023/10/30	张婷婷 杨依水	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	阅读全文
23 科建 01	AAA/稳定	AA+/稳定	2023/05/15	张婷婷 胡元杰	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	阅读全文
21 渝开 01	AA+/稳定	AA+/稳定	2021/01/14	袁 琳 杨 婷	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
20 渝开 03	AA+/稳定	AA+/稳定	2020/10/30	袁 琳 张婧茜	城市基础设施投资企业信用评级方法（原联合信用评级有限公司评级方法）	阅读全文

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅
资料来源：联合资信整理

评级项目组

项目负责人：丁 晓 dingxiao@lhratings.com

项目组成员：吕 雯 lvwen@lhratings.com

公司邮箱：lianhe@lhratings.com 网址：www.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）



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”）关于重庆科学城城市建设集团有限公司（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，公司注册资本、股权结构及实际控制人未发生变化。截至 2024 年底，公司注册资本和实收资本均为 44.87 亿元，重庆高新开发建设投资集团有限公司（以下简称“重庆高新开发集团”）持有公司 100.00% 股权，重庆市财政局和重庆高新技术产业开发区管理委员会（以下简称“重庆高新区管委会”）分别持有重庆高新开发集团 99.01% 和 0.99% 的股份，公司的实际控制人为重庆市财政局。

公司主要负责重庆市高新技术产业开发区（以下简称“重庆高新区”）范围内的基础设施项目建设、土地整治等业务。跟踪期内，公司职能定位及主要经营业务未发生变化。

截至 2024 年底，公司合并范围内子公司 2 家。公司本部设有综合部（董事会办公室）、合同风控部（监事会办公室）、财务部、总工办、安全环保部等职能部门。

截至 2024 年底，公司资产总额 770.39 亿元，所有者权益 264.55 亿元（含少数股东权益 25.15 亿元）；2024 年，公司实现营业总收入 23.36 亿元，利润总额 3.15 亿元。

公司注册地址：重庆市高新区金凤镇高新大道 6 号；法定代表人：朱诗锦。

三、债券概况及募集资金使用情况

截至 2025 年 5 月底，公司由联合资信评级的存续债券详见下表。

公司募集资金已按照约定用途使用完毕。“20 渝开 03”“21 渝开 01”“23 科建 01”“23 科建 02”及“24 科建 01”债券期限为 5 年期，附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

跟踪期内，“20 渝开 03”“21 渝开 01”“23 科建 01”“23 科建 02”“24 科建 01”及“24 科建 02”已按时足额支付当期利息，“25 科建 03”尚未到首次付息日。

图表 1 • 截至 2025 年 5 月底公司由联合资信评级的存续债券概况

债券简称	发行金额（亿元）	债券余额（亿元）	起息日	期限
20 渝开 03	6.00	0.75	2020/11/17	5（3+2）年
21 渝开 01	4.00	1.90	2021/01/21	5（3+2）年
23 科建 01	6.70	6.70	2023/05/23	5（3+2）年
23 科建 02	5.00	5.00	2023/11/23	5（3+2）年
24 科建 01	4.30	4.30	2024/01/17	5（3+2）年
24 科建 02	4.00	4.00	2024/01/17	5 年
25 科建 03	4.70	4.70	2025/05/09	5 年

资料来源：联合资信整理

“23 科建 01”“23 科建 02”“24 科建 01”“24 科建 02”“25 科建 03”由重庆高新开发集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

四、宏观经济和政策环境分析

2025 年一季度国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势。各地区各部门着力打好宏观政策“组合拳”，生产供给较快增长，国内需求不断扩大，股市楼市价格总体稳定。宏观政策认真落实全国两会和中央经济工作会议精神，使用超长期特别国债资金支持“两重两新”政策，加快专项债发行和使用；创新金融工具，维护金融市场稳定；做好全方位扩大国内需求、建设现代化产业体系等九项重点工作。

2025 年一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。宏观政策持续发力，一季度经济增长为实现全年经济增长目标奠定坚实基础。信用环境方面，人民银行实施适度宽松的货币政策。综合运用存款准备金、公开市场操作、中期借贷便利、再贷款再贴现等工具，保持流动性充裕。健全市场化的利率调控框架，下调政策利率及结构性货币政策工具利率，带动存贷款利率下行。推动优化科技创新和技术改造再贷款，用好两项资本市场支持工具。坚持市场在汇率形成中起决定性作用，保持汇率预期平稳。接下来，人民银行或将灵活把握政策实施力度和节奏，保持流动性充裕。

下阶段，保持经济增长速度，维护股市楼市价格稳定，持续推进地方政府债务化解对于完成全年经济增长目标具有重大意义。进入 4 月之后，全球关税不确定性肆意破坏贸易链。预计财政和货币政策将会适时适度加码，稳住经济增长态势。中国将扩大高水平对外开放，同各国开辟全球贸易新格局。

完整版宏观经济与政策环境分析详见 [《宏观经济信用观察（2025 年一季度报）》](#)。

五、行业及区域环境分析

1 行业分析

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，行业发展受到各级政府高度重视。城投企业是城市基础设施建设的重要主体，为地方经济发展和城镇化进程做出了重要贡献，但也带来了地方政府债务风险等问题。城投企业监管政策随宏观经济周期变化存在阶段性的收紧与放松。2024 年以来，一揽子化债方案不断丰富细化，政策实施更加深入，同时强调严肃化债纪律，地方政府化债取得阶段性成果，城投企业新增融资持续呈收紧态势，债务增速持续放缓、城投债融资转为净流出，地方政府及城投企业流动性风险得以缓释；随着增量化债措施出台，化债工作思路转变为化债与发展并重，政策驱动地方政府及城投企业加快转型发展。

2025 年坚持在发展中化债、在化债中发展，我国将实施更加积极的财政政策，城投企业作为政府投资项目和新型城镇化建设的重要载体，地位仍较重要，仍将持续获得地方政府支持；同时考虑到一揽子化债政策持续实施、化债进程加快有助于进一步缓释地方政府及城投企业债务风险，城投行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但需要关注城投企业经营性债务本息偿付压力以及部分化债压力较大区域非标负面舆情的持续暴露；城投企业退平台和转型发展提速背景下，其与地方政府关联关系将重塑调整，需审慎评估退平台后城投企业的偿债风险及区域平台整合压降过程中企业地位的弱化。完整版城市基础设施建设行业分析详见 [《2025 年城市基础设施建设行业分析》](#)。

2 区域环境分析

重庆市为中西部地区唯一的直辖市，国家推动成渝地区双城经济圈建设的战略部署，为重庆市改革开放和高质量发展带来历史性机遇；重庆高新区作为国家级高新区，保持了较好的发展态势，重庆科学城的战略地位和重要性突出，公司的外部发展环境良好。

重庆市

重庆市位于中国内陆西南部、长江上游地区，是中西部地区唯一的直辖市。重庆市作为国家重要中心城市、长江上游地区经济中心、国家重要现代制造业基地、西南地区综合交通枢纽和内陆开放高地，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、在推进长江经济带绿色发展中发挥示范作用。截至 2024 年底，重庆市常住人口 3191.47 万人，其中城镇常住人口 2301.49 万人，常住人口城镇化率为 72.14%。

重庆市在老工业基地基础上，形成了以汽车制造、摩托车制造和电子信息产业为主导的工业格局。其中，电子制造业为重庆市第一大支柱产业，重庆市是全球最大的笔记本电脑生产基地，2024 年产量为 6682.09 万台。汽车制造业为重庆市第二大产业，2024 年全市汽车产量 254.01 万辆，同比增长 9.4%；其中，新能源汽车 95.32 万辆，同比增长 90.5%，领先全国增长率近 60 个百分点。为大力推动制造业高质量发展，重庆市出台《深入推进新时代新征程新重庆制造业高质量发展行动方案（2023—2027 年）》，明确了三大主导产业集群、三大支柱产业集群、六大特色优势产业集群、18 个“新星”产业集群的产业发展框架，力争建设成为国家重要先进制造业中心。

图表 2 • 重庆市主要经济指标

项目	2023 年	2024 年
GDP（亿元）	30145.79	32193.15
GDP 增速（%）	6.10	5.70
固定资产投资增速（%）	4.3	0.1
三产结构	6.9:38.8:54.3	6.6:36.3:57.1
人均 GDP（万元）	9.41	10.09

资料来源：联合资信根据公开资料整理

根据重庆市国民经济和社会发展统计公报，2024 年，重庆市地区生产总值持续增长，其中，第一产业、第二产业和第三产业增加值分别同比增长 2.4%、4.6%和 6.8%。同期，重庆市实现工业增加值 8912.03 亿元，同比增长 6.1%，规模以上工业增加值同比增长 7.3%，其中制造业增长 7.5%。固定资产投资方面，2024 年，重庆市固定资产投资同比增长 0.1%，其中，基础设施投资增长 0.3%，工业投资增长 11.2%。同期，重庆市房地产开发投资同比下降 8.3%。

图表 3 • 重庆市主要财政指标

项目	2023 年	2024 年
一般公共预算收入（亿元）	2440.7	2595.4
一般公共预算收入增速（%）	16.0	6.3
税收收入（亿元）	1476.0	1521.3
税收收入占一般公共预算收入比重（%）	60.5	58.6
一般公共预算支出（亿元）	5304.6	5621.3
财政自给率（%）	46.0	46.2
政府性基金收入（亿元）	1878.6	1722.6
地方政府债务余额（亿元）	12258.0	14425.0

资料来源：联合资信根据公开资料整理

根据重庆市财政预算执行和决算报告，2024 年，重庆市一般公共预算收入稳步增长，财政收入质量一般，财政自给能力较弱。2024 年，重庆市政府性基金收入受房地产市场行情影响同比下降 8.3%。截至 2024 年底，重庆市政府债务余额 14425.0 亿元，其中专项债务余额 10569.0 亿元，一般债务余额 3856.0 亿元，重庆市政府债务负担重。

重庆高新区

重庆高新区于 1991 年 3 月经国务院批准成立，是重庆市发展高新技术产业和改造提升传统产业的重要基地。重庆高新区是首批 27 个国家级高新技术产业开发区之一，2016 年获批建设国家自主创新示范区，纳入中国（重庆）自由贸易试验区范围。2019 年，重庆市委、市政府建设重庆高新区升级版，重庆高新区担负了建设西部科学城的使命，管辖范围扩大至 1094.8 平方公里，并由重庆市委、市政府直接管理。

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

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

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，接受重庆高新区管委会的监督管理，具体行政管理事项和范围由重庆市人民政府另行确定；重庆市人民政府及其有关部门应当支持重庆高新区建设，根据重庆高新区改革创新稳定需要，将应下放能下放的行政管理权限，依照法定程序下放给重庆高新区。重庆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，依法行使有关区級行政管理权。

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，高新区享有税收返还、土地出让金返还等多项优惠政策。

根据重庆市人民政府官网信息，2024 年，重庆高新区实现地区生产总值 831.3 亿元，同比增长 7.4%，以第二、三产业为主，第一、第二、第三产业同比分别增长 3.4%、5.9%和 9.2%。规上工业增加值同比增长 7.8%，固定资产投资同比增长 9.1%，社会消费品零售总额同比增长 2.5%。根据重庆高新区管委会公开信息，2024 年，重庆高新区完成一般公共预算收入 32.2 亿元，比上年增长 0.8%。其中，税收收入 27.9 亿元，比上年增长 7.0%；非税收入 4.3 亿元，比上年下降 27.0%。同期，重庆高新区实现政府性基金预算收入 0.03 亿元，收到上级补助 106.4 亿元。2024 年，重庆高新区共收到中央直接下达资金 4.6 亿元，重点用于教育卫生、困难群众生活补助等民生支出，支持基层牢牢兜住“三保”底线和持续改善民生；重庆市财政共下达西部科学城重庆高新区上级补助资金 65 亿元，重点用于支持科技创新发展、现代产业体系建设以及保障和改善民生。2024 年底，重庆高新区政府债务余额为 756.85 亿元，其中，一般债务余额 172.25 亿元，专项债务余额 584.60 亿元。

六、跟踪期主要变化

（一）基础素质

跟踪期内，公司作为重庆高新区重要的城市基础设施建设主体，仍主要承担区内基础设施建设、土地整治等职能，业务在重庆高新区直管园范围内具备专营优势。公司过往债务履约情况良好。

重庆高新区主要的基础设施建设主体有三家，分别为重庆高新开发集团、重庆西永微电子产业园区开发有限公司（以下简称“西永微电子产业园公司”）和重庆西永产业发展有限公司（以下简称“西永产发”）。其中，重庆高新开发集团主要负责重庆高新区直管园和西部（重庆）科学城核心区的基础设施建设，西永微电子产业园公司主要负责西永微电园的基础设施建设任务，西永产发主要负责重庆高新区内房屋租赁和产业投资等业务。公司、重庆科学城城市运营集团有限公司（以下简称“城市运营公司”）、重庆科学城高新产业发展有限公司（以下简称“高新产业发展公司”）作为重庆高新开发集团下属子公司，分别承担区域内不同业务职能（详见图表 4），公司在功能定位上与重庆高新开发集团另外三家子公司有所区分，业务具有一定区域专营优势。

图表 4 • 2024 年（底）重庆高新区主要基础设施建设主体财务指标情况（单位：亿元）

公司名称	控股股东	业务内容	资产总额	所有者权益	营业总收入	利润总额	资产负债率（%）
重庆高新开发集团	重庆市财政局	主要负责重庆高新区直管园和西部（重庆）科学城核心区的基础设施建设	1654.95	615.72	58.59	12.36	62.80
西永微电子产业园公司	重庆高新区管委会	主要负责西永园区的开发建设和园区运营	673.73	293.58	52.40	37.80	56.42
西永产发	重庆西永综合保税区管理委员会	主要负责重庆高新区内房屋租赁和产业投资等	/	/	/	/	/
高新产业发展公司	重庆高新开发集团	主要开展重庆高新区直管园 10 个镇（街道）中 5 个镇（街道）的城中村改造、代土地整治、安置房建设和资产租赁等业务	/	/	/	/	/
城市运营公司	重庆高新开发集团	主要负责重庆高新区直管范围内的商贸集采、建筑垃圾消纳、土地整治、物业管理及人力资源管理等业务	/	/	/	/	/
公司	重庆高新开发集团	主要负责重庆高新区范围内市政、交通基础设施、公共服务设施、产业配套设施、生态设施等项目建设以及开展土地整治等业务	770.39	264.55	23.36	3.15	65.66

注：“/”表示数据未获取

资料来源：联合资信根据公开资料整理

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：91500107565603626F），截至 2025 年 5 月 23 日，公司本部无不良或关注类信贷信息记录。

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。

截至报告出具日，联合资信未发现公司本部及重要子公司本部有严重失信行为、曾被列入全国失信被执行人名单、在证券期货市场有严重违法失信行为、有重大税收违法失信行为以及有被行政处罚的行为。

（二）管理水平

跟踪期内，公司发布《重庆科学城城市建设集团有限公司关于董事长、总经理发生变动的公告》，称根据《重庆高新开发建设投资集团有限公司关于杨明等 8 名同志任免职的通知》（高新开发司发〔2025〕43 号）和《重庆高新开发建设投资集团有限公司关于张濛亚等 22 名同志任免职的通知》，提名廖明强同志为公司副总经理人选；提名周俊峰同志为公司总经理人选；提名卓玺同志为公司副总经理人选，试用期一年；提名田堃同志为公司副总经理人选，试用期一年；免去朱诗锦同志公司董事长职务；免去刘锦鸿同志公司总经理职务；免去李寅旺同志公司副总经理职务。截至本报告出具日，上述人员变动事项尚未完成工商变更登记，公司董事长缺位，联合资信将持续关注后续人员变动进展及董事长到位情况。公司在治理结构、管理制度方面均未发生重大变化。

（三）重大事项

跟踪期内，公司发布《重庆科学城城市建设集团有限公司关于无偿划转资产的公告》（以下简称“公告”），公告称为有效推动市属国企整合优化，实现“三攻坚一盘活”改革突破任务，经上级单位批准，高新开发集团将公司持有的重庆科学城投资控股有限公司（以下简称“重科控股”）33.33%的股权无偿划转至西永产发。上述资产划转前，高新开发集团将重科控股持有的重庆综西国际贸易有限公司 31.68%股权无偿划转至高新开发集团子公司城市运营公司，并将重科控股持有的中电（重庆）数字经济产业园发展有限公司（以下简称“中电数字”）30%股权无偿划转至公司。根据上述资产划转方案，以 2024 年 9 月 30 日为划转时点，公司净划出资产账面价值为 92941.78 万元，占公司当期末净资产的 3.39%。截至本报告出具日，上述无偿划转资产事项已完成工商变更登记。

（四）经营方面

1 经营概况

2024 年，土地整治和房屋销售作为公司核心收入来源，收入规模呈不同程度下滑，带动公司营业总收入有所减少。代建项目管理、整治工程施工、房屋租赁及其他业务均稳步推进，对公司营业总收入形成一定补充。

图表 5 • 2023—2024 年公司营业总收入及毛利率情况（单位：亿元）

业务板块	2023 年			2024 年		
	收入	占比（%）	毛利率（%）	收入	占比（%）	毛利率（%）
土地整治	6.14	22.97	16.18	2.82	12.06	15.75
房屋销售	17.39	65.04	22.99	14.26	61.04	14.50
代建项目管理	0.52	1.95	95.72	1.70	7.28	97.60
整治工程施工	0.89	3.33	0.00	1.82	7.80	2.35
房屋租赁	1.76	6.56	91.12	2.27	9.69	95.74
其他	0.04	0.15	51.24	0.50	2.13	-11.68
合计	26.74	100.00	26.59	23.36	100.00	27.07

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）土地整治

公司待开发土地规模较大，后续面临较大的资金支出压力，且土地整治进度及收益实现情况受区域规划及园区招商引资情况影响较大，存在一定不确定性。

跟踪期内，公司土地整治运营模式未发生变化，收入确认方式仍为按照当年完成土地整理项目的所有投入成本加成 20%。

为配合重庆高新区发展的规划，公司已整理的地块以工业地块为主，辅以部分的仓储物流和科研用地。2024 年，公司与重庆高新区管委会完成了 1 个地块的结算，受高新区范围内土地整治业务整体放缓影响，2024 年结算地块面积有所减少，公司土地整治收入随之下降。

截至 2024 年底，公司可开发土地面积共计约 22991 亩，预计总投资 239.32 亿元，已完成投资 164.12 亿元，尚需投资 75.20 亿元，公司存在较大资金支出压力。公司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，后续土地整治进度及收益实现情况具有一定不确定性。

图表 6 • 截至 2024 年底公司土地整治业务经营情况（单位：个、万平方米、亿元）

项目名称	2023 年	2024 年
整治地块数量	2	1
确认收入面积	31.36	22.82
公司确认收入金额	6.14	2.82

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

（2）代建项目管理

公司代建项目累计沉淀资金规模较大，资金回笼效率很低；在建及拟建项目后续存在较大的投资需求，公司面临较大的资金支出压力。

跟踪期内，公司代建业务模式未发生变化，委托方仍为重庆高新区管委会。重庆高新区管委会以公司实施的基础设施项目建设成本为基础，每年就项目投入成本与公司进行确认和结算（具体结算金额以双方签署的《委托建设代建管理费结算单》为准），公司按照建设成本的一定比例（一般为 2%）结算代建管理费并确认收入。会计处理方面，公司将基础设施建设成本计入其他非流动资产核算，资金沉淀规模大。

重庆石桥铺、二郎片区属建成区，公司基础设施项目集中在重庆高新区金凤、含谷、白市驿、走马、曾家及巴福片区。重庆高新区管委会根据项目实际情况及整体财政规划安排对各项目制定具体的结算安排，并向公司支付结算款项，公司收到结算款后对应成本部分直接冲抵其他非流动资产。2024 年，公司代建项目管理费收入随结算进度加快有所提升。截至 2024 年底，公司主要已完工项目累计完成投资 116.15 亿元，重庆高新区管委会应支付价款 118.47 亿元，累计回款 7.21 亿元，回款效率很低。

截至 2024 年底，公司主要在在建建项目计划总投资 400.00 亿元，已完成投资 219.39 亿元，尚需投资 180.61 亿元；公司主要拟建建建项目 2025—2027 年分别计划投资 5.18 亿元、13.20 亿元和 3.90 亿元。整体看，公司在建及拟建项目投资规模大，加之存量项目成本回收周期长，公司面临较大的资金压力。

图表 7 • 截至 2024 年底公司主要在在建建项目情况（单位：亿元）

项目名称	计划总投资额	已投资额
科学大道二期	50.00	29.78
科学大道一期（中柱至狮子口立交）	32.00	29.28
快速一纵线青狮段	8.95	7.39
高腾大道三期	5.20	4.94
北京师范大学重庆科学城实验学校	26.50	4.70
金融服务中心路网一期 L8L9L10L11L29L34	7.48	4.16
四川外国语大学重庆科学城中学	8.76	3.76
含谷支路	8.60	3.04
金志路（曾安街一二期道路工程）	3.33	2.89
高新区拓展区金融信息服务中心路网 L14L15L32L33L35	2.26	2.25
前十大在建项目合计	153.08	92.19
主要在建项目合计	400.00	219.39

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

图表 8 • 截至 2024 年底公司主要拟建建建项目情况（单位：亿元）

项目名称	计划工期	2025 年计划总投资额
G212 金凤至建新段（高龙大道改扩建）	2025.06—2027.06	3.48
高环大道（七纵线—虎峰路）	2025.06—2027.06	1.23
七纵线（一期）工程二标段	2025.06—2027.06	0.47
主要拟建项目合计	--	5.18

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

（3）房屋租赁业务

公司主要自持物业区位良好，整体出租情况较好，可为公司带来较为稳定的收益。公司自建项目尚需较大规模的资金投入，整体投资回收期较长，投资压力较大。

公司可出租物业为自建的标准化厂房、研发楼、办公楼及重庆高新区管委会无偿划拨的写字楼、商铺等资产，分布在重庆石桥铺、二郎片区和重庆高新区金凤、含谷片区，所处区位良好。2024 年，公司租赁业务模式未发生变化，公司将大部分可出租物业整租给高新产业发展公司和重庆金凤科技产业发展有限公司（以下简称“金凤产发公司”），按年签订租赁合同，租金按年度结算。截至 2024 年底，公司物业可出租面积为 128.26 万平方米，已出租面积 114.96 万平方米，整体出租情况较好。

图表 9 • 2024 年公司房屋租金收入构成情况（单位：平方米、万元）

资产名称	可出租面积	已出租面积	出租率	房屋租金收入
二郎留学创业园 A 区/B 区	185537.84	185537.84	100.00%	4221.03
二郎高科创业园	86903.29	86903.29	100.00%	1701.68
石桥铺标准厂房 JK 座	36095.83	36095.83	100.00%	1146.35
创新大厦	7379.37	7379.37	100.00%	236.69
公安大厦	6869.05	6869.05	100.00%	274.26
市政大厦	15333.11	15333.11	100.00%	419.58
赛博四楼	4843.22	4843.22	100.00%	81.30
赛博负二层	5137.98	5137.98	100.00%	15.26
石桥铺枫丹路门面	274.88	274.88	100.00%	48.35
九龙坡区兰美路门面	114.00	114.00	100.00%	7.94
九龙坡区兰美路住宅	64.42	64.42	100.00%	0.55
中航九悦荟	32408.48	32408.48	100.00%	1308.20
科园六路综合服务楼	1850.00	1850.00	100.00%	50.92
金凤电子信息产业园二期	293021.17	293021.17	100.00%	1972.61
含谷标准厂房	134296.38	134296.38	100.00%	847.99
生物医药基地一期	69575.22	69575.22	100.00%	606.37
西区孵化楼（1/2/3/4/5 栋、含车库）	73042.12	73042.12	100.00%	339.97
裕泰佳园商业、车库	32280.23	32280.23	100.00%	62.56
重庆总部经济楼	74000.00	15400.00	20.81%	793.58
含谷公租房	223600.00	149200.00	66.73%	8515.22
合计	1282626.59	1149626.59	89.63%	22650.40

注：1.生物医药基地一期园区逐渐成熟，租户增加，租金收入较上年增加；2.含谷公租房为 2024 年注销子公司资产，清算账务时将前期预收款项确认为租金收入，故收入规模有所增长

资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

图表 10 • 截至 2024 年底公司自持物业在建项目情况（单位：万元）

项目	预计总投资	已投资	收益方式	建设期间	自有资金比例	资本金到位情况
含谷标准厂房（二期）	66885.00	47291.19	出租	2019—2025 年	20.00%	9458.24
科学城电子信息产业孵化园（科学谷）	700000.00	177471.27	出租	2020—2025 年	20.00%	35494.25
高新区科创示范项目一期（总部园）	266848.30	133365.97	出租	2021—2025 年	20.00%	26673.19
中国科学院重庆科学中心一期工程	248290.09	62485.93	出租	2021—2025 年	20.00%	12497.19
合计	1282023.39	420614.36	--	--	--	84122.87

注：科学城电子信息产业孵化园（科学谷）项目投资减少系部分完工转入投资性房地产科目核算，2024 年尚未对外出租，未产生租赁收入

资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

截至 2024 年底，公司自持物业在建项目位于重庆高新区金凤、含谷片区，项目计划总投资 128.20 亿元，已完成投资 42.06 亿元，尚需投资 86.14 亿元。

（4）房屋销售业务

跟踪期内，公司可售房产项目整体销售情况较好，部分房屋销售进度缓慢，目前无在建及拟建项目，部分项目安置后对外销售规模未定。

公司房屋销售业务系为入园企业提供办公场所、员工住房等配套设施。2024 年，公司实现房屋销售收入 14.26 亿元，来自于含谷公租房及石桥铺标准厂房 IJL 座销售，上述房产性质为公租房及工业用房，相较于 2023 年销售的商业用房，毛利率同比有所下降。

图表 11 • 截至 2024 年底公司可售房产情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	总面积	已售面积	剩余可售面积	2024 年销售收入	累计确认销售收入
二郎总部经济楼	16.63	9.23	7.40	0.00	6.27
含谷安置房	13.75	1.52	12.23	0.00	11.86
含湖安置房	14.78	13.28	1.50	0.00	1.09
万科 023 办公用房及车位	4.73	4.73	0.00	0.00	5.53
含谷公租房	58.07	58.07	0.00	11.89	23.75
石桥铺标准厂房 IJL 座	3.61	3.61	0.00	2.37	2.37
合计	111.57	90.44	21.19	14.26	50.87

注：石桥铺标准厂房 IJL 座为股东注入资产，位于九龙坡区科园四街 70-1 号、70-2 号、52 号，建筑面积约 3.61 万方，主要为科研、工业仓储用房及车库，未出售前用于出租
 资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

截至 2024 年底，公司可售房产项目销售进度较为良好，已售面积为 90.44 万平方米，剩余可售面积 21.19 万平方米，含谷安置房项目定向安置后剩余房产可对外进行销售，但对外销售规模尚未明确。

截至 2024 年底，公司无在建及拟建商品房及安置房项目。

（5）整治工程施工板块

公司整治工程业务回款及时，但盈利性和业务持续性弱。

由于重庆市城市建设土地发展有限责任公司（以下简称“土地发展公司”）在高新区含谷镇、金凤镇存在受委托整治的储备土地，与公司基础设施代建业务项目施工范围存在交叉，为明确双方权利义务关系，2023 年，公司与土地发展公司就投资费用分摊事宜达成《高新区配套路网（一期）项目投资费用分摊协议》（以下简称“分摊协议”或“原协议”）。分摊协议规定，分摊范围包括森谷路、高新大道、高翔大道二期、高腾大道二期等 19 条道路。分摊原则为：工程费用及工程建设其他费用（不含建设用地费）以土地发展公司受委托整治储备土地内道路占实际施工道路面积的比例进行分摊；建设用地费以土地发展公司委托的勘测单位所出具的勘测报告确定用地范围后，按亩均征地成本的原则进行分摊。

根据分摊协议，对于 1 号到 13 号道路，公司应收土地发展公司 74978.2 万元（含税），除增值税外，公司确认整治工程施工收入为 68787.34 万元。2023 年 7 月，公司与土地发展公司签订补充协议，对于土地发展公司提供的 14 号到 19 号道路已签订的施工合同作为暂定工程费用依据，土地发展公司应付公司分摊工程费用的 50%，即 4065.62 万元，余下费用按原协议确定的分摊原则及费用依据结算后全额支付；鉴于原协议项下 1、2、4、5、6、8、12、13 号道路的建设用地费已进入审核阶段，经双方协商，将上述 8 条道路由 50%调整至 75%，故土地发展公司应付公司 3037.84 亿元，余下费用按照原协议确定的分摊原则及费用依据结算后全额支付。2023 年，公司确认相关收入 7103.46 万元。此外，公司于 2020 年 3 月承接含谷立交改造项目配套景观工程，截至 2023 年底，该项目已完工，公司确认相关工程收入 1949.00 万元。

2024 年，公司整治工程施工收入主要来自于快速一纵线征收补偿费，根据公司与土地发展公司所签订的《快速一纵线征收补偿费支付协议》，由公司垫支土地补偿费的快速一纵线项目已达到结算条件，实际结算面积 300.57 亩，审定土地征收补偿费共 42324.36 万元，其中土地发展公司应向公司支付征收补偿费 13903.11 万元。2024 年，公司确认相关收入 13903.11 万元。截至 2024 年底，公司整治工程施工业务累计收到回款 9.49 亿元，回款及时。

因该项目与土地发展公司在整治范围上存在交叉，故双方约定将该部分代建项目由公司移交至土地发展公司，由于项目出表后不再进行代建管理，先前年度代建管理费用均在各年当年确认完毕，故协议约定项目移交出表时按照实际已投成本收取对价，公司按照已投成本确认收入及成本，故毛利率应为 0。因 2024 年部分零星工程收入及成本纳入该板块核算，当年毛利率小幅上升。

因分摊项目有限，公司整治工程施工业务为非持续经营业务。

3 未来发展

未来，公司将坚守主责主业，完成科学城电子信息产业孵化园（科学谷）二期建设，有序推动重庆大学智谷校区等一批重点科创载体建设；聚焦打造“西部基础教育高地制高点”，此外，推动重组整合与业务多元化，逐步拓展新型产业领域，稳步推进市场化转型。

（五）财务方面

公司提供了 2024 年财务报告，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对其进行审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。2024 年，公司合并范围因吸收合并注销减少 3 家子公司，涉及子公司规模均不大，公司财务数据可比性较强。

1 资产质量

2024 年底，公司资产规模小幅增长，其中，占比较高的土地整治成本及基础设施建设项目投入变现受政府结算进度影响较大，预计投资回收周期较长，其他应收款存在一定回收风险，公司资产质量一般。

图表 12 • 公司资产主要构成（单位：亿元）

业务板块	2023 年底		2024 年底	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
流动资产	352.07	46.32	382.58	49.66
货币资金	39.84	5.24	14.56	1.89
其他应收款	14.99	1.97	16.42	2.13
存货	288.25	37.92	344.59	44.73
非流动资产	408.03	53.68	387.82	50.34
其他权益工具投资	45.25	5.95	33.09	4.30
投资性房地产	74.64	9.82	89.68	11.64
在建工程	60.10	7.91	42.83	5.56
其他非流动资产	226.47	29.79	219.39	28.48
资产总额	760.10	100.00	770.39	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2024 年底，公司货币资金均为银行存款，较上年底大幅减少系偿债及项目建设支出，期末无使用受限资金。公司其他应收款主要由一般往来款 4.04 亿元、政府单位款项 12.85 亿元和关联方往来款 0.67 亿元构成；前五大单位欠款余额占比为 93.27%，集中度较高，其中，应收方重庆晋愉峰秀房地产有限公司被纳入失信被执行人，重庆骄杨地产有限公司因工程合同纠纷存在限高消费及被执行记录，公司对其应收款均系房产项目建设工程垫款，后续回收情况有待关注；期末公司其他应收款计提坏账准备 1.58 亿元。随着公司土地整治业务及房地产开发业务稳步推进，公司存货较上年底增长 19.54%，系 2024 年将安置房成本调整至存货开发成本中核算，期末公司存货由安置房及土地整治成本 341.24 亿元和房地产开发投入 3.34 亿元构成。

图表 13 • 截至 2024 年底公司其他应收款前五名单位（单位：亿元）

单位名称	金额	占比（%）	账龄	款项性质
重庆晋愉峰秀房地产有限公司	8.27	45.93	0~5 年，5 年以上	工程垫款
重庆骄杨地产有限公司	4.56	25.33	0~5 年，5 年以上	工程垫款
重庆瑞盈实业有限公司	1.99	11.07	1 年以内	一般往来款

重庆七里一河医药科技有限公司	1.57	8.72	5 年以上	一般往来款
重庆科学城高新置业有限公司	0.40	2.22	1 年以内	关联方往来款
合计	16.79	93.27	--	--

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

2024 年底，公司将持有的重科控股 12.31 亿元股权无偿划转给西永产发，其他权益工具投资因此有所减少，期末公司投资标的主要为高新产业发展公司 19.91 亿元、金凤产发公司 7.08 亿元、中电建（重庆）城市建设发展有限公司 3.19 亿元及双城（重庆）信用增进股份有限公司 2.09 亿元等。公司投资性房地产均为用于出租的房屋、建筑物，2024 年底较上年底增加 15.04 亿元，系当年公司自建项目科学城孵化园（科学谷）部分完工转入对应增加投资性房地产 27.38 亿元，加之当年销售含谷公租房、石桥铺标准厂房对应减少投资性房地产 12.01 亿元综合影响所致，其中完工转入部分当年尚未对外出租，未产生租赁收入，公司投资性房地产采用公允价值进行后续计量。公司在建工程主要为高新区科创示范项目一期（总部园）、科学城孵化园（科学谷）等项目建设投入。公司其他非流动资产主要由基础设施代建项目（190.81 亿元）及土地使用权（22.66 亿元）构成。其中，土地使用权多为公司 2012 年无偿取得的政府划拨用地，用途为整治储备用地，大部分位于九龙坡金凤镇片区，截至 2024 年底，累计缴纳土地出让金 5.30 亿元。

截至 2024 年底，公司所有权受到限制的资产 127.11 亿元，受限比例为 16.50%。除下表受限资产中，公司另存在因借款质押而使用受限的应收账款未来收益权。

图表 14 • 截至 2024 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
存货	25.17	3.27	借款抵押
投资性房地产	76.27	9.90	借款抵押
在建工程	25.67	3.33	借款抵押
合计	127.11	16.50	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2 资本结构

2024 年底，得益于政府注入资金、无偿划转股权及利润积累，公司所有者权益小幅增长；公司整体债务规模有所压降，但债券融资占比仍较高，整体债务负担较重且持续面临一定集中偿付压力。

图表 15 • 公司所有者权益及负债主要构成（单位：亿元）

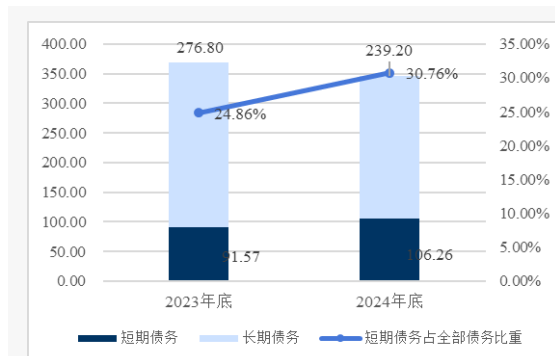
业务板块	2023 年底		2024 年底	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
实收资本	44.87	17.39	44.87	16.96
资本公积	145.26	56.29	151.70	57.34
未分配利润	30.34	11.76	31.02	11.73
归属于母公司所有者权益合计	232.91	90.26	239.41	90.49
少数股东权益	25.15	9.74	25.15	9.51
所有者权益合计	258.06	100.00	264.55	100.00
流动负债	215.62	42.95	244.41	48.32
短期借款	16.95	3.38	17.47	3.45
其他应付款	116.66	23.24	128.15	25.33
一年内到期的非流动负债	74.62	14.86	88.79	17.55
非流动负债	286.42	57.05	261.43	51.68
长期借款	194.72	38.79	157.40	31.12
应付债券	82.09	16.35	81.80	16.17
负债总额	502.04	100.00	505.84	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2024 年底，公司所有者权益较上年底小幅增长，实收资本和资本公积合计占比较高，权益稳定性较高。其中，政府注资、无偿划转股权合计增加公司资本公积 18.74 亿元，长期股权投资划出减少资本公积 12.31 亿元，综合影响下，公司资本公积较上年底净增 6.43 亿元。

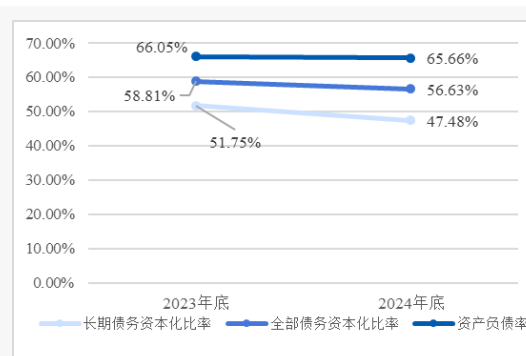
2024 年底，公司负债总额较上年底变化不大，其中经营性负债主要包括以关联方往来款为主的其他应付款和以应付工程款为主的应付账款。有息债务方面，2024 年底，公司全部债务规模较上年压降 6.22%至 345.47 亿元；期限方面，随着 2024 年债务较集中到期，短期债务占比同比提升 5.90 个百分点至 30.76%。公司融资渠道仍主要依赖于银行借款（占 61.73%）和债券融资（占 38.27%），债券融资占比较高。其中，公司短期借款年利率区间为 3.35%~3.50%，长期借款年利率区间为 3.04%~4.05%。公司各项债务指标均小幅下降，但整体债务负担仍较重。从有息债务期限分布来看，公司持续面临一定的集中偿付压力。

图表 16 • 2023—2024 年底公司债务结构（单位：亿元）



资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

图表 17 • 2023—2024 年底公司债务杠杆水平



资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

图表 18 • 截至 2024 年底公司有息债务期限分布情况（单位：亿元）

项目	2025 年	2026 年	2027 年及以后	合计
偿还金额	106.26	75.28	163.93	345.47

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

3 盈利能力

2024 年，公司营业总收入有所下降，受益于稳定的政府补助加之费用得以有效控制，利润水平有所改善，但整体盈利能力尚有较大提升空间。

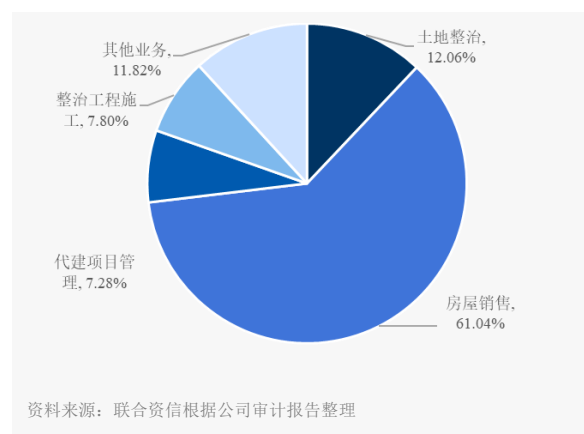
2024 年，公司营业总收入较上年有所下降。同期，公司期间费用率同比下降 0.55 个百分点，期间费用控制水平有所提升。非经常性损益方面，以政府补助为主的其他收益较为稳定。2024 年，公司利润总额有所增长。但各项盈利指标仍处于低水平，盈利能力尚有较大提升空间。

图表 19 • 公司盈利能力情况（单位：亿元）

项目	2023 年	2024 年
营业总收入	26.74	23.36
营业成本	19.63	17.04
期间费用	0.95	0.70
其他收益	0.81	0.87
利润总额	2.79	3.15
营业利润率（%）	17.33	15.80
总资本收益率（%）	0.37	0.34
净资产收益率（%）	0.78	0.73

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

图表 20 • 2024 年公司营业总收入构成



资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

4 现金流

2024 年，公司经营活动现金转为净流入，实际收入实现质量较好；投资活动现金缺口进一步扩大，公司存在较大的筹资压力以满足债务偿付及项目投资的资金需求。

从经营活动来看，2024 年，公司主营业务和往来款收现规模均有所缩减，当年销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金分别为 5.69 亿元和 81.85 亿元，受土地整治、房屋租赁等业务回款减少加之房产销售回款计入投资活动现金流入综合影响，现金收入比进一步下滑。考虑到当年房产销售实际回款规模 12.48 亿元，公司收入实现质量优于指标表现。同期，随着项目投资进度放缓及往来款付现规模收紧，公司经营活动现金流出规模同比下降 21.77%，带动经营活动现金转为净流入。

从投资活动来看，2024 年，公司投资活动现金流入仍主要为公租房销售所得，同比有所减少；投资活动现金流出主要为自营项目投入，公司投资活动现金缺口有所扩大。

从筹资活动来看，2024 年，公司筹资活动现金流入和流出规模均有所下降，筹资活动现金转为净流出。未来公司仍存在较强的筹资需求。

图表 21 • 公司现金流量情况（单位：亿元）

项 目	2023 年	2024 年
经营活动现金流入小计	98.02	87.54
经营活动现金流出小计	107.14	83.81
经营活动现金流量净额	-9.12	3.74
投资活动现金流入小计	18.63	12.49
投资活动现金流出小计	37.25	34.11
投资活动现金流量净额	-18.62	-21.62
筹资活动现金流入小计	159.94	103.72
筹资活动现金流出小计	139.58	111.11
筹资活动现金流量净额	20.36	-7.39
现金收入比（%）	35.10	24.36

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

5 偿债指标变化

公司存在较大的短期偿债压力，长期偿债能力指标表现弱，间接融资渠道较为畅通，存在一定或有负债风险。

图表 22 • 公司偿债指标

项目	指标	2023 年（底）	2024 年（底）
短期偿债指标	流动比率（%）	163.29	156.53
	速动比率（%）	29.60	15.54
	现金短期债务比（倍）	0.44	0.14
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	3.48	3.44
	全部债务/EBITDA（倍）	105.86	100.31
	EBITDA 利息倍数（倍）	0.21	0.26

资料来源：联合资信根据审计报告及公司提供资料整理

从短期偿债能力指标看，2024 年底，公司流动比率和速动比率均有所下降，现金类资产大幅减少叠加短期债务规模扩张，现金短期债务比进一步下滑，公司短期偿债压力加剧。

从长期偿债能力指标看，2024 年，公司 EBITDA 变动不大；EBITDA 对全部债务本息的覆盖程度仍处于低水平。公司长期偿债能力指标弱。

对外担保方面，截至 2024 年底，公司对外担保余额为 69.40 亿元，担保比率为 26.23%，目前被担保企业均为区域内国有企业且经营状态正常，公司对外担保规模较大，均未设置反担保措施，存在一定或有负债风险。

图表 23 • 截至 2024 年底公司对外担保情况（单位：亿元）

被担保单位名称	担保余额	企业性质
金凤产发公司	25.48	国有企业
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	16.07	国有企业
重庆驿城园林景观工程有限公司	0.60	国有企业
城市运营公司	10.64	国有企业
高新产业发展公司	14.64	国有企业
重庆高新开发集团	1.98	国有企业
合计	69.40	--

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

未决诉讼方面，截至 2024 年底，联合资信未发现公司存在重大未决诉讼（金额 500 万元以上）。

银行授信方面，截至 2024 年底，公司共计获得银行授信额度 344.37 亿元，未使用额度 108.40 亿元，间接融资渠道较为畅通。

6 公司本部主要变化情况

公司业务主要由本部开展，资产、负债主要集中于公司本部，收入主要来自于公司本部，本部对下属子公司管控力度强。2024 年底，公司本部全部债务 238.91 亿元，全部债务资本化比率 49.83%，现金短期债务比 0.09 倍，整体债务负担尚可，短期偿债压力很大。

（六）ESG 方面

公司注重安全生产与环保投入，积极履行作为国有企业的社会责任，治理结构和内控制度完善。整体来看，目前公司 ESG 表现一般，对其持续经营影响较小。

环境方面，公司土地整治、基础设施代建等业务需要消耗能源，可能会面临碳排放、粉尘和灰渣、噪音等环境风险，截至目前，联合资信未发现公司发生安全责任事故，存在污染与废物排放等相关监管处罚等情况。

社会责任方面，公司投资、建设或运营的项目主要供给公共产品或服务，同时，公司积极响应政府政策，参与安置房建设等建设，体现了国企社会责任和担当。

治理方面，公司战略规划较为清晰，对下属子公司均具有很强的管控能力，且建立了完善的法人治理结构。跟踪期内，联合资信未发现公司高管存在因违法违规而受到行政、刑事处罚或其他处罚的情形。

七、外部支持

公司实际控制人综合实力非常强，公司作为重庆高新区重要的城市基础设施建设主体，跟踪期内，在资金注入、股权划拨及财政补贴等方面继续获得有力的外部支持。

公司实际控制人为重庆市财政局。重庆市为中西部地区唯一的直辖市，国家推动成渝地区双城经济圈建设的战略部署，为重庆市改革开放和高质量发展带来历史性机遇；2024 年，重庆市经济稳步发展，财政实力有所增强，重庆高新区作为国家级高新区，保持了较好的发展态势。整体看，公司实际控制人综合实力非常强。

公司是重庆高新区重要的城市基础设施建设主体，负责高新区范围内的基础设施项目建设、土地整治等业务，业务具有一定区域专营优势。跟踪期内，公司在资金注入、股权划拨及财政补贴等方面继续获得有力的外部支持。

2024 年，公司收到股东注入的资金合计 15.84 亿元，计入“资本公积”；公司收到重庆西锦商业管理有限公司¹、中电数字 30% 股权，合计增加资本公积 2.90 亿元。同期，公司收到财政补贴 0.87 亿元，计入“其他收益”。

整体看，公司的国资背景、区域地位及业务的专营性特征有利于其获得政府支持。

¹ 该公司已于 2024 年 12 月通过吸收合并注销。

八、债券偿还能力分析

“23 科建 01”“23 科建 02”“24 科建 01”“24 科建 02”及“25 科建 03”由重庆高新开发集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

重庆高新开发集团于 2016 年 4 月成立，初始注册资本 0.50 亿元。截至 2024 年底，重庆高新开发集团注册资本和实收资本均为 50.50 亿元，重庆市财政局持有重庆高新开发集团 99.01% 股权，为重庆高新开发集团控股股东；高新区管委会持有重庆高新开发集团 0.99% 股权；重庆高新开发集团实际控制人为重庆市财政局。重庆高新开发集团作为重庆高新区直管园和西部（重庆）科学城核心区范围内重要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。

根据中国人民银行《企业信用报告》（自主查询版，统一社会信用代码 91500107MA5U5GY27K），截至 2025 年 5 月 9 日，重庆高新开发集团本部无未结清关注类或不良类信贷信息。

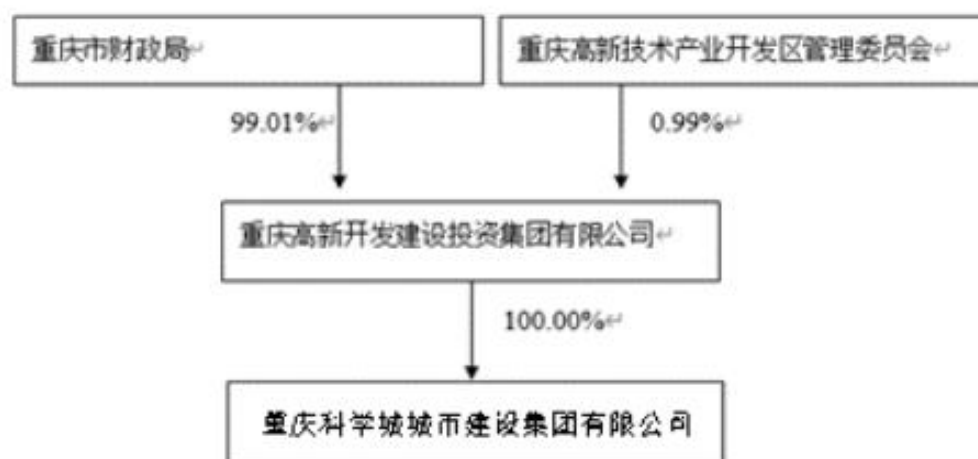
截至 2024 年底，重庆高新开发集团资产总额 1654.95 亿元，较上年底增长 6.02%，资产结构相对均衡；重庆高新开发集团所有者权益 615.75 亿元，较上年底增长 6.45%，其中，实收资本和资本公积分别占 8.20% 和 78.63%，权益稳定性较好。2024 年底，将长期应付款中付息部分调整至长期债务核算，重庆高新开发集团全部债务规模 822.25 亿元，较上年底减少 0.63%，期限结构以长期债务为主（占 71.79%）。债务指标方面，2024 年底，重庆高新开发集团资产负债率和全部债务资本化比率分别为 62.80% 和 57.18%，整体债务负担较重；现金短期债务比为 0.15 倍，存在较大短期偿债压力。2024 年，重庆高新开发集团实现营业总收入 58.59 亿元，较上年底增长 5.15%，收入来源以代土地整治收入和房屋销售收入为主，房屋租赁收入、工程施工收入、商品销售收入等对公司营业总收入形成一定补充；利润总额 12.36 亿元，获得政府补贴 7.86 亿元。2024 年，重庆高新开发集团经营活动现金流量净额 3.12 亿元，现金收入比为 81.46%。

经联合资信评定，重庆高新开发集团个体信用等级为 **bbb⁺**，考虑到重庆高新开发集团作为重庆高新区直管园和重庆（西部）科学城范围内重要的市属开发建设和运营主体，在资金注入和政府补贴等方面获得重庆市政府及重庆高新区政府部门的有力支持，外部支持提升 7 个子级，重庆高新开发集团主体长期信用等级为 **AAA**。重庆高新开发集团综合实力很强，其担保有效提升了“23 科建 01”“23 科建 02”“24 科建 01”“24 科建 02”及“25 科建 03”本息偿还的安全性。

九、跟踪评级结论

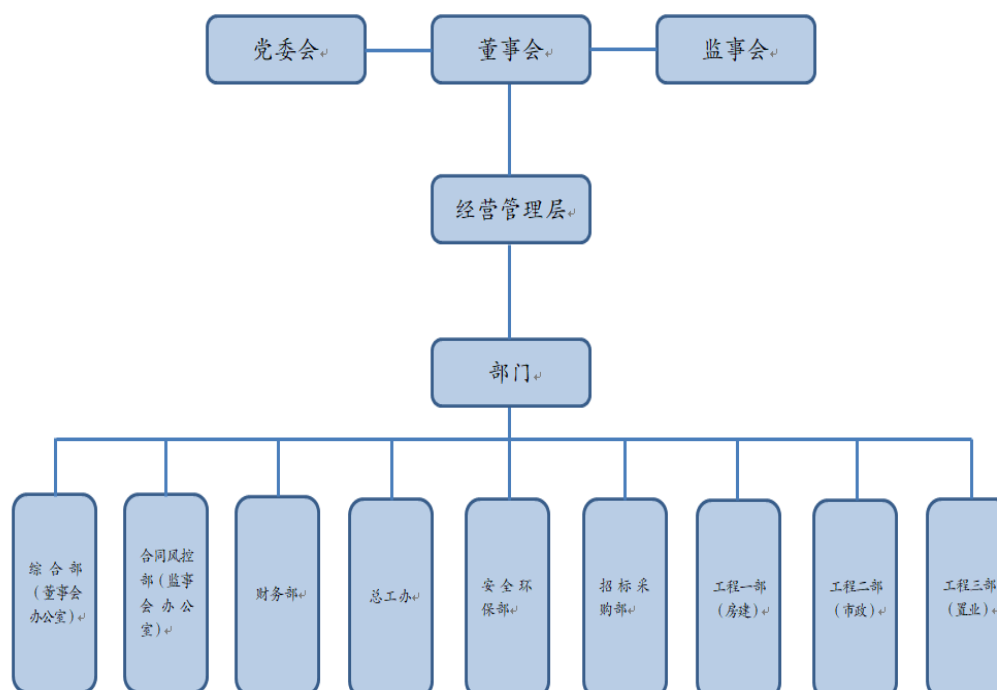
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 **AA⁺**，维持“20 渝开 03”“21 渝开 01”的信用等级为 **AA⁺**，“23 科建 01”“23 科建 02”“24 科建 01”“24 科建 02”“25 科建 03”的信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定。

附件 1-1 公司股权结构图（截至 2024 年底）



资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

附件 1-2 公司组织架构图（截至 2024 年底）



资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

附件 1-3 公司合并范围子公司情况（截至 2024 年底）

子公司名称	主营业务	持股比例		取得方式
		直接	间接	
重庆高达开发建设有限公司	商务服务业	25.50	--	投资设立
重庆锦廛工程项目管理有限公司	房地产业	100.00	--	投资设立

注：重庆高达开发建设有限公司高管人员由公司委派，日常经营管理工作由公司负责，重庆高新开发集团不参与日常经营管理，故并入公司合并范围。

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

附件 2-1 主要财务数据及指标（公司合并口径）

项 目	2023 年	2024 年
财务数据		
现金类资产（亿元）	39.84	14.56
应收账款（亿元）	3.71	2.04
其他应收款（亿元）	14.99	16.42
存货（亿元）	288.25	344.59
长期股权投资（亿元）	0.50	1.19
固定资产（亿元）	0.09	0.01
在建工程（亿元）	60.10	42.83
资产总额（亿元）	760.10	770.39
实收资本（亿元）	44.87	44.87
少数股东权益（亿元）	25.15	25.15
所有者权益（亿元）	258.06	264.55
短期债务（亿元）	91.57	106.26
长期债务（亿元）	276.80	239.20
全部债务（亿元）	368.38	345.47
营业总收入（亿元）	26.74	23.36
营业成本（亿元）	19.63	17.04
其他收益（亿元）	0.81	0.87
利润总额（亿元）	2.79	3.15
EBITDA（亿元）	3.48	3.44
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	9.39	5.69
经营活动现金流入小计（亿元）	98.02	87.54
经营活动现金流量净额（亿元）	-9.12	3.74
投资活动现金流量净额（亿元）	-18.62	-21.62
筹资活动现金流量净额（亿元）	20.36	-7.39
财务指标		
销售债权周转次数（次）	7.19	8.13
存货周转次数（次）	0.07	0.05
总资产周转次数（次）	0.04	0.03
现金收入比（%）	35.10	24.36
营业利润率（%）	17.33	15.80
总资本收益率（%）	0.37	0.34
净资产收益率（%）	0.78	0.73
长期债务资本化比率（%）	51.75	47.48
全部债务资本化比率（%）	58.81	56.63
资产负债率（%）	66.05	65.66
流动比率（%）	163.29	156.53
速动比率（%）	29.60	15.54
经营现金流动负债比（%）	-4.23	1.53
现金短期债务比（倍）	0.44	0.14
EBITDA 利息倍数（倍）	0.21	0.26
全部债务/EBITDA（倍）	105.86	100.31

注：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
 资料来源：联合资信根据公司审计报告及提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）

项 目	2023 年	2024 年
财务数据		
现金类资产（亿元）	15.91	9.24
应收账款（亿元）	3.75	2.01
其他应收款（亿元）	19.23	19.27
存货（亿元）	283.39	339.53
长期股权投资（亿元）	15.44	9.53
固定资产（亿元）	0.02	0.01
在建工程（亿元）	17.93	20.09
资产总额（亿元）	637.10	635.60
实收资本（亿元）	44.87	44.87
少数股东权益（亿元）	0.00	0.00
所有者权益（亿元）	223.54	240.50
短期债务（亿元）	91.57	104.80
长期债务（亿元）	176.80	134.11
全部债务（亿元）	268.38	238.91
营业总收入（亿元）	18.24	23.29
营业成本（亿元）	13.89	17.57
其他收益（亿元）	0.81	0.25
利润总额（亿元）	1.99	4.41
EBITDA（亿元）	/	/
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	12.77	5.25
经营活动现金流入小计（亿元）	99.43	104.77
经营活动现金流量净额（亿元）	3.35	21.59
投资活动现金流量净额（亿元）	-14.31	-15.52
筹资活动现金流量净额（亿元）	8.66	-12.74
财务指标		
销售债权周转次数（次）	5.04	8.08
存货周转次数（次）	0.05	0.06
总资产周转次数（次）	0.03	0.04
现金收入比（%）	70.03	22.56
营业利润率（%）	20.80	19.01
总资本收益率（%）	0.27	0.70
净资产收益率（%）	0.60	1.39
长期债务资本化比率（%）	44.16	35.80
全部债务资本化比率（%）	54.56	49.83
资产负债率（%）	64.91	62.16
流动比率（%）	141.04	153.37
速动比率（%）	17.23	13.05
经营现金流动负债比（%）	1.47	8.92
现金短期债务比（倍）	0.17	0.09
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/
全部债务/EBITDA（倍）	/	/

注：未获取公司本部 EBITDA 及其相关指标计算数据，用“/”标示
 资料来源：联合资信根据公司审计报告及提供资料整理

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	
销售债权周转次数	营业总收入/（平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资）
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
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