

重庆科学城城市建设集团有限公司

2026 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〔2026〕3387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“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：

二〇二六年六月二十五日

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。

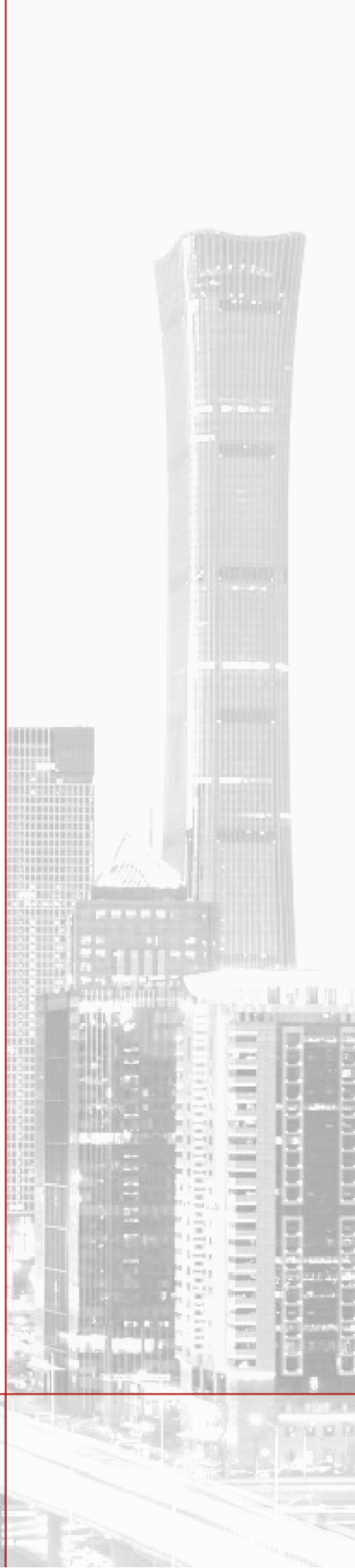
五、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

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

2026 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	2026/06/25
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 02			
24 科建 01	AAA/稳定	AAA/稳定	
24 科建 02			
25 科建 03			

评级观点

公司是重庆市高新技术产业开发区（以下简称“重庆高新区”）重要的城市基础设施建设主体，跟踪期内，公司仍保持重庆高新区范围内的业务专营优势。经营方面，公司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；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，但部分房屋销售进度缓慢，未来销售收入实现有待关注；公司土地整治、代建及自建物业项目未来尚需较大规模的资金投入，存在较大的资金支出压力。财务方面，公司土地整治成本及基础设施建设项目投入占比较高，预计投资回收周期较长，部分应收对象存在负面舆情，应收类款项存在一定回收风险，整体资产质量一般；跟踪期内，公司全部债务规模小幅增长，债券融资占比较高，整体债务负担较重，2026 年债务到期相对集中；公司短期偿债压力不大，长期偿债能力指标弱，间接融资渠道畅通，存在一定或有负债风险。

个体调整：无。

外部支持：重庆市为中西部地区唯一的直辖市，并作为多个国家级战略叠加交汇的承载地，发展定位高。近年来，重庆市经济和一般公共预算收入稳定增长，重庆市政府综合实力和支撑能力非常强。重庆高新区作为国家级高新区，由重庆市委、市政府直接管理，保持了较好的发展态势，西部（重庆）科学城的战略地位和重要性突出。重庆市国有资产监督管理委员会对公司“三重一大”事项、经营战略及业务运营等方面具有绝对的控制权，公司作为重庆高新区重要的城市基础设施建设主体，社会贡献较大，可替代性较弱。跟踪期内，公司在资金注入、债权转增资本公积及财政补贴等方面继续获得有力的外部支持。

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”）为“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。

评级展望

未来随着成渝双城经济圈战略实施以及重庆高新区“升级版”和西部（重庆）科学城建设的推进，区域基础设施将进一步完善，公司业务有望稳步发展，并持续得到政府的支持，整体信用基本面稳定。

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。**2025 年，重庆市实现地区生产总值 33757.93 亿元，同比增长 5.3%；重庆高新区实现地区生产总值 912.5 亿元，同比增长 6.8%，重庆高新区作为国家级高新区，保持了较好的发展态势，西部（重庆）科学城的战略地位和重要性突出。
- **地位重要，获得有力的外部支持。**公司股东重庆高新开发集团是重庆高新区内重要的基础设施开发建设及运营主体，公司作为其子公司，主要负责重庆高新区的基础设施建设工作，业务具有区域专营优势。2025 年，重庆高新开发集团将持有公司的债权 30.00 亿元转为对公司的权益性投资，对应增加资本公积；公司收到重庆高新技术产业开发区管理委员会注入的资本金 0.10 亿元；同期，公司收到财政补贴 1.90 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 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，应收类款项存在一定回收风险。**截至 2025 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 75.17%，变现受政府结算进度影响较大，预计回收周期较长。公司部分应收对象存在负面舆情，其应收款项存在一定回收风险。

■ **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，2026 年到期债务较为集中。**截至 2025 年底，公司全部债务规模 353.12 亿元，全部债务资本化比率 55.00%，债务负担较重；2026 年需要偿还的债务规模为 93.82 亿元，到期债务较为集中。

本次评级使用的评级方法、模型及结果

评级方法与模型 城市基础设施投资企业信用评级方法（V4.1.202605）

债项评级方法 债项评级基本方法（V3.0.202207）

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	结果档次
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	1
财务风险	F3	现金流	资产质量	4
			盈利能力	4
			现金流量	3
		资本结构		2
		偿债能力		3
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				+3
模型级别				AA ⁺

个体信用状况及外部支持变动说明：因联合资信于 2026 年 5 月对《城市基础设施投资企业信用评级方法与模型》《外部支持评估方法》进行修订，本次评级适用最新评级方法。

其他说明：受评对象的信用等级由联合资信信用评级委员会最终确定。

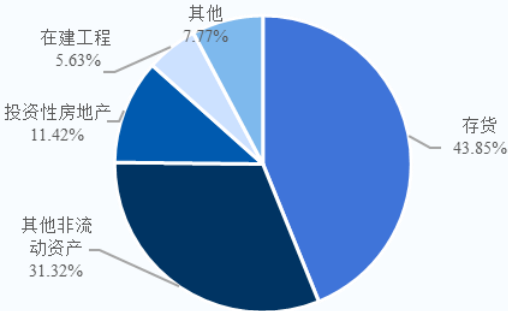
主要财务数据

合并口径			
项 目	2023 年	2024 年	2025 年
现金类资产（亿元）	39.84	14.56	5.95
资产总额（亿元）	760.10	770.39	787.04
所有者权益（亿元）	258.06	264.55	288.96
短期债务（亿元）	91.57	106.26	93.82
长期债务（亿元）	276.80	239.20	259.29
全部债务（亿元）	368.38	345.47	353.12
营业总收入（亿元）	26.74	23.36	15.50
利润总额（亿元）	2.79	3.15	3.78
EBITDA（亿元）	3.48	3.44	4.16
经营性净现金流（亿元）	-9.12	3.74	2.27
净资产收益率（%）	0.78	0.73	1.05
资产负债率（%）	66.05	65.66	63.29
全部债务资本化比率（%）	58.81	56.63	55.00
现金短期债务比（倍）	0.44	0.14	0.06
EBITDA 利息倍数（倍）	0.21	0.26	0.35

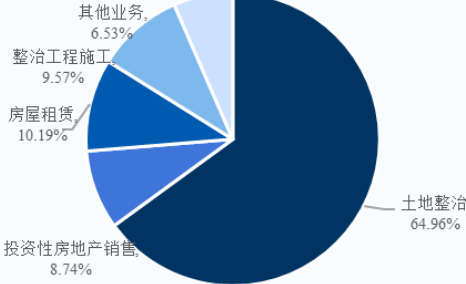
公司本部口径			
项 目	2023 年	2024 年	2025 年
资产总额（亿元）	637.10	635.60	649.06
所有者权益（亿元）	223.54	240.50	264.72
全部债务（亿元）	268.38	238.91	244.47
营业总收入（亿元）	18.24	23.29	16.65
利润总额（亿元）	1.99	4.41	2.06
资产负债率（%）	64.91	62.16	59.21
全部债务资本化比率（%）	54.56	49.83	48.01
现金短期债务比（倍）	0.17	0.09	0.06

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

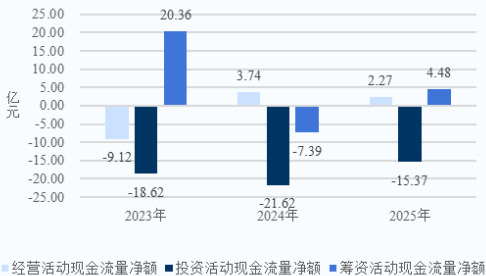
2025 年底公司资产构成



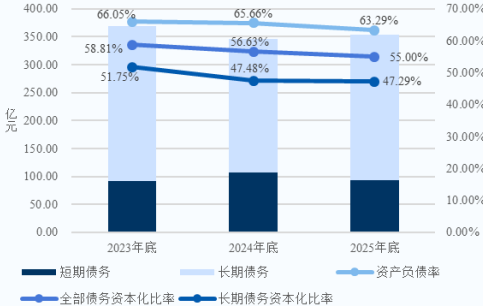
2025 年公司营业总收入构成



公司现金流情况



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
23 科建 02	5.00	5.00	2028/11/13	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	经营维持承诺

注：“24 科建 01”下一行权日为 2027 年 1 月 17 日，“23 科建 02”下一行权日为 2026 年 11 月 13 日

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
23 科建 02 24 科建 01 24 科建 02 25 科建 03	AAA/稳定	AA+/稳定	2025/06/28	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
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
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

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：吕 雯 lvwen@lhratings.com

项目组成员：丁 晓 dingxiao@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、主体概况

跟踪期内，公司注册资本未发生变化。2025 年 7 月，公司发布《重庆科学城城市建设集团有限公司关于实际控制人变更的公告》，称为进一步支持西部科学城重庆高新区高质量发展，按照重庆市人民政府批示精神，重庆市财政局将持有的公司控股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”）99.01%股权划转至重庆市国有资产监督管理委员会（以下简称“重庆市国资委”），变更后，重庆市国资委持有重庆高新开发集团 99.01%股权，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”）持有重庆高新开发集团 0.99%股权。截至 2025 年底，公司注册资本和实收资本均为 44.87 亿元，公司唯一股东仍为重庆高新开发集团，实际控制人为重庆市国资委。

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”）范围内的基础设施建设、产业配套设施建设、土地整治、资产经营管理及园区运营等业务。

截至 2025 年底，公司合并范围内子公司 1 家。公司本部设有财务中心、房建工程部、风控审计部（纪检监察部）、总工办、规划用地部等职能部门。

截至 2025 年底，公司资产总额 787.04 亿元，所有者权益 288.96 亿元（含少数股东权益 23.75 亿元）；2025 年，公司实现营业总收入 15.50 亿元，利润总额 3.78 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：周俊峰。

三、债券概况及募集资金使用情况

截至 2026 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。“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，“23 科建 02”“24 科建 01”“24 科建 02”及“25 科建 03”已按时足额支付当期利息。

图表 1 • 截至 2026 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
23 科建 02	5.00	5.00	2023/11/13	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 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。

四、宏观经济和政策环境分析

2026 年一季度，宏观政策认真落实中央经济工作会议精神，坚持稳中求进、提质增效，发挥存量政策和增量政策集成效应，加大逆周期和跨周期调节力度。财政收入稳步修复，支出强度显著提升、进度加快，政府债券发行节奏显著前置。货币政策延续“适度宽松”基调，1 月 15 日推出结构性降息、再贷款额度扩容等八项举措。政策继续着力扩大内需，稳妥应对中东冲突带来的能源化工供给冲击。

2026 年是“十五五”规划开局之年，面对地缘冲突加剧、全球供应链成本攀升以及国内结构调整阵痛等多重压力，宏观政策坚持稳中求进、靠前发力，推动经济实现超预期开局。整体来看，一季度经济呈现“生产供给增长加快、市场需求继续改善”的良

好态势，但需求端结构分化明显：出口在外需回暖与“抢出口”效应共振下保持两位数高增长，固定资产投资在基建的拉动下实现由负转正，而消费修复斜率相对平缓，“供强需弱”矛盾仍存。信用方面，一季度社融增量同比少增，企业债券净融资成为主要支撑。宏观杠杆率继续温和上行，名义 GDP 增长回升部分缓解被动升压。工企利润高位增长，“量价利”齐升下结构性隐忧仍存。银行资产质量总体稳定，消费贷不良生成压力上升。信用利差低位震荡，流动性宽松驱动中低等级利差压缩。

展望后续，4 月政治局会议肯定“起步有力”，但指出“持续稳中向好的基础还需进一步巩固”，政策重心更重效能。财政加快资金落地并推动支出向“投资于人”转型，货币保持适度宽松并引导资金向科创、绿色、消费倾斜，合力巩固回升向好态势。“六张网”建设首次在政治局会议层面明确。外部挑战仍是经济运行面临的最大变量：中东冲突引发的能源价格上涨风险正在逐步传导，油价上涨带来的通胀压力、贸易成本上升和需求收缩，可能在二季度开始更充分地显现。内部方面，“供强需弱”格局尚未根本扭转，房地产市场的深度调整仍在持续，居民消费信心修复尚需时日，而基建投资在“十五五”开局项目储备支撑下有望维持较高增速，成为短期内稳增长的核心抓手。

完整版宏观经济与政策环境分析详见[《宏观经济信用观察季报（2026 年 3 月）》](#)。

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。城投企业的发展与监管政策密切相关，同时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，整体呈现收紧态势。2025 年以来，一揽子化债政策深入推进，政策上以“控增化存、促发展”为核心，地方政府化债效果显现，城投企业全部债务增速持续放缓且低于社融增速水平，综合融资成本延续下行，融资结构持续改善，城投企业流动性风险得以缓释；债务风险管控机制不断完善，对城投企业债务风险管理更加全面，政策引导城投企业逐步化解经营性债务风险，并驱动地方政府及城投企业加快转型发展。

2026 年，城投企业的发展仍将围绕化债与发展两大主题，积极财政政策基调将延续，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；同时一揽子化债政策及增量措施的持续实施，有助于进一步缓释城投企业债务风险，城投行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但城投企业债务的区域分化与结构性压力依然突出，经营性债务本息偿付压力及化解措施有待关注；政策导向下城投转型进程提速，需关注其转型过程中面临的市场化风险以及政企关系的演变。完整版城市基础设施建设行业分析详见[《2026 年城市基础设施建设行业分析》](#)。

2 区域环境分析

重庆市为多个国家级战略叠加交汇的承载地，发展定位高；重点构建 33618 现代制造业集群体系，智能网联新能源汽车、新一代电子信息制造业及先进材料等产业集群优势显著。近年来，重庆市经济和一般公共预算收入稳定增长，财税收入质量有所弱化，财政自给能力有待提升；随着城市发展建设的持续推进，政府债务规模持续较快增长。重庆高新区作为国家级高新区，保持了较好的发展态势，西部（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

重庆市位于中国西南部，长江上游，全市面积 8.24 万平方公里。截至 2025 年底，重庆市常住人口 3187.26 万人，常住人口城镇化率为 73.02%，较上年底提高 0.88 个百分点。2025 年 11 月，重庆市政府依托国家级新区两江新区，撤销江北区、渝北区，设立两江新区，管辖原江北区、原渝北区（不含大湾镇、统景镇、大盛镇、兴隆镇、茨竹镇）和北碚区水土街道、复兴街道、蔡家岗街道、施家梁镇、童家溪镇的行政区域；将与北碚区国土空间定位趋同的原渝北区北部大湾镇、统景镇、大盛镇、兴隆镇、茨竹镇 5 镇划归北碚区管辖。调整后，重庆市辖 25 个区、8 个县、4 个自治县。本次调整系立足优化中心城区空间结构和城市功能，遵循自然山水格局，科学划分北碚区与两江新区行政区域，精准明晰功能定位，强化优势互补、错位发展，促进城市空间布局与功能配置更加协同高效。

在国家战略布局中，重庆市为国家重要中心城市，是新时代西部大开发重要战略支点和内陆开放综合枢纽，在推进新时代西部大开发中发挥支撑作用，推进共建“一带一路”中发挥带动作用，推进长江经济带绿色发展中发挥示范作用。同时，重庆市为成渝地区双城经济圈核心城市，与成都市共同引领区域发展，打造全国高质量发展的重要增长极和新的动力源；在成渝地区双城经济圈发展战略引领下，重庆市将建设成为国家先进制造业中心、国际综合交通枢纽、西部金融中心和高品质生活宜居地。

产业发展方面，作为全国六大老工业基地之一，重庆市工业基础深厚，近年来以园区经济为主阵地，加速构建包括智能网联新能源汽车、新一代电子信息制造业、先进材料 3 大万亿级主导产业集群，智能装备制造、食品及农产品加工、软件信息服务 3 大五千亿级支柱产业集群，新型显示、高端摩托车、轻合金材料、轻纺、生物医药、新能源及新型储能 6 大千亿级特色优势产业集群和卫星互联网、功率半导体及集成电路、AI 及机器人等 18 个新星产业集群的 33618 现代制造业集群体系。重庆市汽车与电子信息两大支柱持续领跑，2025 年智能网联新能源汽车产量达 129.6 万辆，汽车产量重回全国城市首位。同时，重庆依托渝新欧班列、果园港及西部陆海新通道，打造内陆开放综合枢纽，推进通道+枢纽+园区协同发展，2025 年货物进出口总额达 8006.8 亿元、同比增长 12%，综合保税区数量居中西部第一。此外，重庆以西部（重庆）科学城为核心载体，大力发展大数据、人工智能等战略性新兴产业，2025 年人工智能核心产业增长 18.1%，数字经济核心产业增加值占 GDP 比重首次超 10%，低空经济、空天信息等未来产业加速成势。

图表 2 • 重庆市主要经济指标

项目	2023 年	2024 年	2025 年
GDP（亿元）	30145.79	32193.15	33757.93
GDP 增速（%）	6.1	5.7	5.3
固定资产投资增速（%）	4.3	0.1	-0.7
三产结构	6.9:38.8:54.3	6.6:36.3:57.1	6.3:34.9:58.8
人均 GDP（万元）	9.41	10.09	10.59

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，2023—2025 年，重庆市经济运行稳定，GDP 持续增长。2025 年，重庆市 GDP 在全国排名第 17 位，GDP 增速高于全国平均水平，经济结构以第二、三产业为主，第三产业占比小幅上升。固定资产投资方面，2025 年重庆市固定资产投资增速呈现负增长，其中基础设施投资同比增长 3.2%，工业投资同比增长 8.5%，房地产开发投资同比下降 14.7%。

图表 3 • 重庆市主要财政指标

项目	2023 年	2024 年	2025 年
一般公共预算收入（亿元）	2441	2595	2736
一般公共预算收入增速（%）	16.0	6.3	5.4
税收收入（亿元）	1476	1521	1556
税收收入占一般公共预算收入比重（%）	60.47	58.61	56.87
一般公共预算支出（亿元）	5305	5621	5691
财政自给率（%）	46.01	46.17	48.08
政府性基金收入（亿元）	1879	1723	1593
地方政府债务余额（亿元）	12258	14425	16782

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报告和决算报告，2023—2025 年，重庆市一般公共预算收入持续增长，在全国排名中游；税收收入占一般公共预算收入比重持续下降，财税质量弱化；非税收入主要由专项收入、国有资源（资产）有偿使用收入、行政事业性收费收入、政府住房基金收入等构成，得益于重庆市“三攻坚一盘活”等资产盘活手段及增收措施，非税收入持续增长。同期，重庆市一般公共预算支出持续增长，但增速有所放缓，以一般公共预算服务支出、社会保障和就业支出、教育支出、城乡社区支出、卫生健康支出、农林水支出、交通运输支出和公共安全支出为主，重庆市财政自给能力较弱。2023—2025 年，受土地市场行情影响，重庆市政府性基金收入持续下降。政府债券方面，2025 年重庆市发行地方政府债券 3386 亿元；其中，新增债券 1653 亿元，主要用于项目建设、补充政府性基金财力。截至 2025 年底，重庆市政府债务余额 16782 亿元，较 2024 年底增长 16.34%，其中，一般债务余额 3957 亿元，专项债务余额 12825 亿元，重庆市政府债务负担重。

重庆高新区

重庆高新区位于重庆市西部，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和成渝地区双城经济圈建设主阵地，于 1991 年 3 月经国务院批准成立，是首批 27 个国家级高新技术产业开发区之一，2016 年获批建设国家自主创新示范区，纳入中

国（重庆）自由贸易试验区范围。2019 年，重庆市委、市政府打造重庆高新区升级版，赋予重庆高新区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 1 月，重庆市委、市政府贯彻落实关于以“一城多园”模式合作共建西部科学城的重要指示精神，以重庆高新区为战略平台，规划建设西部（重庆）科学城。西部（重庆）科学城位于重庆中心城区西部槽谷，规划面积 1198 平方公里，由“一核五区”组成，其中：“一核”即重庆高新区，面积 316 平方公里；“五区”即沙坪坝、九龙坡、北碚、江津、璧山 5 个行政区，总面积 882 平方公里；集聚重庆大学、西南大学等 28 所高校，是西部陆海新通道始发地。

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指导，具体行政管理事项和范围由重庆市人民政府另行确定；重庆市人民政府及其有关部门应当支持重庆高新区建设，根据重庆高新区改革创新稳定需要，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，依法行使有关区级行政管理权。政府预算管理方面，根据《重庆市人民代表大会常务委员会关于重庆高新技术产业开发区行政管理事项的决定》（〔五届〕第 77 号），重庆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，2025 年，重庆高新区实现地区生产总值 912.5 亿元，同比增长 6.8%，其中，第一产业增加值 5.1 亿元，同比增长 3.3%；第二产业增加值 469.6 亿元，同比增长 4.7%；第三产业增加值 437.8 亿元，同比增长 9.5%。规上工业增加值同比增长 5.9%，固定资产投资同比增长 1.6%。根据重庆高新区管委会公开信息，2025 年，重庆高新区完成一般公共预算收入 32.3 亿元，比上年增长 0.4%。其中，税收收入 25.9 亿元，比上年下降 7.3%；非税收入 6.4 亿元，比上年增长 51.6%。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 74.6 亿元。2025 年，重庆市财政共下达西部科学城重庆高新区上级补助资金 34.9 亿元，其中，返还性补助 1.3 亿元、一般性转移支付补助 26.3 亿元、专项转移补助 7.3 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。2025 年底，重庆高新区政府债务余额为 881.07 亿元，其中，一般债务余额 172.31 亿元，专项债务余额 708.76 亿元。

六、跟踪期主要变化

（一）基础素质

跟踪期内，公司股东重庆高新开发集团仍是重庆高新区内重要的基础设施开发建设及运营主体，公司作为其重要子公司，仍主要承担区内基础设施建设、土地整治等职能，业务具备专营优势。公司过往债务履约情况良好。

重庆高新区主要的国有企业共三家，分别为重庆高新开发集团、重庆西永微电园产业投资集团有限责任公司（以下简称“西永产投集团”）和重庆科学城产业发展有限公司（以下简称“科学城产业公司”）。重庆高新开发集团主要业务由下属子公司经营，包括公司、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“高新产业公司”），分别承担区域内不同业务职能（详见图表 4）。重庆高新开发集团、西永产投集团及科学城产业公司三家主要国有企业职能定位清晰，业务划分明确，公司在功能定位上与重庆高新开发集团另外两家子公司有所区分，业务具备专营优势。

图表 4 • 截至 2025 年（底）重庆高新区主要基础设施建设主体基本情况（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	重庆市国资委	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	1653.77	665.79	42.91	9.02	59.74
西永产投集团	重庆高新区管委会	主要负责重庆高新区产业投资运营	/	/	/	/	/
科学城产业公司	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	/	/	/	/	/
高新产业公司	重庆高新开发集团	主要负责城市更新、资产管理等	/	/	/	/	/
城市运营公司	重庆高新开发集团	主要负责城市服务设施投资运营、绿色供应链服务等	/	/	/	/	/
公司	重庆高新开发集团	基础设施、产业配套设施、土地整治、资产经营管理及园区运营等	787.04	288.96	15.50	3.78	63.29

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，截至 2026 年 5 月 19 日，公司本部无不良或关注类信贷信息记录。

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

截至报告出具日，联合资信未发现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重大行政处罚的行为。

(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三分之一以上董事发生变动及不再设立监事会的公告》，称根据《重庆科学城城市建设集团有限公司股东决定》《重庆科学城城市建设集团有限公司职工代表大会决议》，公司董事、监事发生变动，具体为免去朱诗锦同志董事长职位；免去刘锦鸿、李寅旺、熊康波、熊燕董事职位；免去刘小敏、郑万全、喻春雨监事职位；任命周俊峰同志、廖明强同志为公司董事；任命王骋志同志为外部董事；选举孙浓同志为职工董事，不再设立监事会、监事。截至本报告出具日，上述人员变动事项已完成工商变更登记，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) 经营方面

1 经营概况

2025 年，公司营业总收入有所下降。其中，土地整治收入受结算进度影响大幅增长；公司为提升资产管理效率，对于“散、远”房屋资产进行出售，形成投资性房地产销售收入，2024 年与土地整治业务一并成为公司核心收入来源，2025 年规模较小带动营业总收入收缩；代建项目管理、整治工程施工、房屋租赁及其他业务收入对公司营业总收入形成一定补充。2025 年，公司综合毛利率有所下降。

图表 5 • 公司营业总收入及毛利率情况（单位：亿元）

业务板块	2024 年			2025 年		
	收入	占比（%）	毛利率（%）	收入	占比（%）	毛利率（%）
土地整治	2.82	12.06	15.75	10.07	64.96	14.40
投资性房地产销售	14.26	61.04	14.50	1.36	8.74	21.94
代建项目管理	1.70	7.28	97.60	0.14	0.90	69.26
整治工程施工	1.82	7.80	2.35	1.48	9.57	-0.02
房屋租赁	2.27	9.69	95.74	1.58	10.19	89.45
其他	0.50	2.13	-11.68	0.87	5.63	13.36
合计	23.36	100.00	27.07	15.50	100.00	21.76

注：尾差系四舍五入所致；因 2024 年部分零星工程收入及成本纳入整治工程施工业务核算，当年毛利率小幅上升；2025 年，项目移交出表时按照已投成本收取对价后，后期发现仍有 3.62 万元应当确认分摊至整治工程施工业务，故毛利率为负但接近 0。
资料来源：联合资信根据公司审计报告及提供资料整理

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。

根据重庆高新区的整体发展规划、土地供应计划、城市建设用地指标下达和招商引资等情况，重庆高新区管委会委托并授权公司开展高新区辖区内的部分土地整理工作。公司作为土地项目实施单位，全面负责受托项目在建设期间所涉及的征地、拆迁、安置、补偿和土地整理等工作，使得相关土地达到可出让状态。2019 年以前，公司土地整理收入包含重庆市财政局全额返还的土地整理成本和扣除相关税费后返还至公司的土地出让金溢价部分。2019 年之后，公司根据土地项目实施的建设成本（含利息成本），向重庆高新区管委会提出申请，以公司的建设成本为基础，在综合考虑地块区域位置、土地属性、出让计划等因素后，重庆高新区

管委会将按照建设成本加成利润率（一般为 20%）与公司进行确认、结算。完成结算后，由重庆高新区管委会向公司支付土地整理资金。

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。2025 年，公司与重庆高新区管委会完成结算的地块数量和面积均大幅增长，公司确认的土地整治收入随之显著增长。

图表 6 • 2024—2025 年公司土地整治业务经营情况

项目名称	2024 年	2025 年
整治地块数量（个）	1	6
确认收入面积（亩）	342.25	1243.53
公司确认收入金额（亿元）	2.82	10.07

资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

截至 2025 年底，公司可开发土地面积共计 24803.41 亩，预计总投资 244.17 亿元，已完成投资 179.10 亿元，尚需投资 65.07 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。

（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。

公司负责重庆高新区内多个重点项目及配套基础设施项目的建设任务，委托方均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，每年按项目投入成本的一定比例（一般为 2%）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）代建管理费，公司据此确认代建管理费收入，同时将基础设施建设成本转入其他非流动资产核算。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（计入“专项应付款”）后直接冲抵其他非流动资产中对应项目成本。

截至 2025 年底，公司代建业务累计回款 7.21 亿元，回款效率很低。同期末，公司其他非流动资产中相关代建项目成本 215.14 亿元，资金沉淀规模大。

截至 2025 年底，公司主要在在建项目计划总投资 380.00 亿元，已完成投资 246.60 亿元，尚需投资 133.40 亿元；无拟建项目。整体看，公司在建项目投资规模大，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 2025 年底公司主要在在建项目情况（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	41.97
科学大道一期（中柱至狮子口立交）	33.10	33.04
快速一纵线青狮段	9.20	9.19
华中师范大学重庆学校	23.85	7.80
北京师范大学重庆科学城实验学校	28.62	5.57
高腾大道三期	5.30	5.29
金融服务中心路网一期 L8L9L10L11L29L34	5.48	4.50
天赐路（含谷立交至黄金桥段）改造工程	6.50	4.09
四川外国语大学重庆科学城中学	8.76	3.86
含谷支路	8.60	3.14
前十大在建项目合计	179.41	118.45
其他主要在建项目	200.59	128.15
主要在建项目合计	380.00	246.60

注：部分项目总投资有所调整系项目建设过程中根据实际情况调整概算所致

资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

(3) 房屋租赁业务

公司主要自持物业区位良好，整体出租情况良好，可为公司带来较为稳定的收益；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。其中，公司将除西区孵化楼以外的全部可出租物业整租给高新产业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，合同约定每年固定整租价格，租金按年度或季度结算。西区孵化楼由公司自行对外出租，出租对象以区域内企事业单位及国有企业为主。截至 2025 年底，公司物业可出租面积为 141.58 万平方米，较上年底增长约 53 万平方米，所形成账面价值 82.43 亿元。同期末，上述资产已全部出租，整体出租情况良好。2025 年，公司房屋租赁业务收入较上年有所减少系部分物业当年新签租赁协议，调整租金价格，加之新入园企业及新租赁商业物业企业存在初始免租期安排综合影响所致。

图表 8 • 2025 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
二郎留学生创业园 A 区/B 区	185537.84	185537.84	100.00%	3488.83
二郎留学生创业园展览馆	11089.36	11089.36	100.00%	
创新大厦	7379.37	7379.37	100.00%	207.64
公安大厦	6869.05	6869.05	100.00%	226.10
市政大厦	15332.94	15332.94	100.00%	419.58
赛博四楼	4843.22	4843.22	100.00%	193.09
赛博负二层	5137.98	5137.98	100.00%	31.13
石桥铺枫丹路门面	274.88	274.88	100.00%	32.32
兰美路面及住宅	176.42	176.42	100.00%	5.28
中航九悦荟	32408.48	32408.48	100.00%	521.50
金凤电子信息产业园二期标准厂房	293021.17	293021.17	100.00%	1217.97
含谷智能制造产业园一期	134296.38	134296.38	100.00%	1043.33
科创示范项目一期	10273.00	10273.00	100.00%	243.14
二郎高科创业园	86903.29	86903.29	100.00%	884.99
国家生物医药产业园一期、二期	179095.07	179095.07	100.00%	1702.72
科学谷既有建筑、一期产业楼宇	293602.15	293602.15	100.00%	1773.20
科学谷一期商业部分	76477.44	76477.44	100.00%	169.93
西区孵化楼（1/2/3/4/5 栋）	73042.12	73042.12	100.00%	3636.44
合计	1415760.16	1415760.16	100.00%	15797.20

注：上述房屋租金收入为不含税收入；尾差系四舍五入所致
资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

图表 9 • 截至 2025 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	48938.65	出租	2019—2026 年	20.00%	9787.73
科学城电子信息产业孵化园一期	433433.40	190212.12	出租	2020—2026 年	20.00%	38042.42
高新区科创示范项目一期（总部园）	266848.30	145891.66	出租	2021—2026 年	20.00%	29178.33
中国科学院重庆科学中心一期工程	248290.09	52224.55	出租	2021—2026 年	20.00%	10444.91
合计	1015456.79	437266.98	--	--	--	87453.40

注：科学城电子信息产业孵化园（科学谷）、中国科学院重庆科学中心一期工程项目已投资减少系部分完工转入投资性房地产科目核算；尾差系四舍五入所致
资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

截至 2025 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 101.55 亿元，已完成投资 43.73 亿元，尚需投资 57.82 亿元。

（4）投资性房地产销售业务

由于部分资产地理位置分散，管理及维护成本较高，公司将“散、远”房屋资产进行出售，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，部分项目安置后剩余对外销售规模未定。公司投资性房地产销售后续持续性有待关注。

公司部分资产地理位置分散，管理及维护成本较高，故将“散、远”房屋资产进行出售。2024 年，投资性房地产销售收入来自于含谷公租房及石桥铺标准厂房 IJL 座销售。2025 年 3 月，原子公司重庆锦康工程项目管理有限公司（以下简称“锦康公司”）少数股东重庆康田置业（集团）有限公司（以下简称“康田置业”）退股，退股时将锦康公司的非住宅不动产及车库资产分配给康田置业，退回其投资款，该退股根据《国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》视同销售，公司据此确认投资性房地产销售收入 1.36 亿元。

图表 10 • 截至 2025 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	2025 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	0.00	23.75
石桥铺标准厂房 IJL 座	3.61	3.61	0.00	0.00	2.37
康田西锦荟	6.28	6.28	0.00	1.36	1.36
合计	117.85	96.72	21.13	1.36	52.23

注：上表中安置房项目均包含安置部分面积；
资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

截至 2025 年底，公司可售房产项目销售情况良好，已售面积为 96.72 万平方米，剩余可售面积 21.13 万平方米，其中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。公司投资性房地产销售后续持续性有待关注。

截至 2025 年底，公司无在建及拟建商品房及安置房项目。

（5）整治工程施工业务

公司整治工程施工业务回款及时，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。

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，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，公司确认相关收入 13903.11 万元。2025 年，横三路二期、高新区配套路网（一期）等多条道路已达到资金结算交付土地条件，经审定，公司确认征收补偿费共 14835.70 万元。截至 2025 年底，公司整治工程施工业务累计收到回款 10.97 亿元，回款及时。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，公司将结合“十五五”规划要求，紧扣“适度超前建设新型基础设施”“构建现代化基础设施体系”等战略部署，围绕中心服务大局，深化土地要素市场化配置改革，持续探索项目建设优化，谋划市场化业务创新，铸造“城市建设和土地利用主力军”。

(四) 财务方面

公司提供了 2025 年财务报告，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审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。截至 2025 年底，公司合并范围内拥有 1 家子公司。从合并范围看，2025 年，公司合并范围因股权出让减少 1 家子公司，涉及子公司规模不大，财务数据可比性较强。

1 资产质量

2025 年，公司资产规模稳步增长，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；部分应收对象存在负面舆情，公司应收款项存在一定回收风险，公司资产质量一般。

2025 年底，随着在建项目持续投入，公司资产总额有所增长，资产结构相对均衡。

图表 11 • 公司资产主要构成（单位：亿元）

科目	2024 年底		2025 年底	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
流动资产	382.58	49.66	377.93	48.02
货币资金	14.56	1.89	5.95	0.76
其他应收款（合计）	16.42	2.13	22.29	2.83
存货	344.59	44.73	345.12	43.85
非流动资产	387.82	50.34	409.11	51.98
其他权益工具投资	33.09	4.30	26.16	3.32
投资性房地产	89.68	11.64	89.91	11.42
在建工程（合计）	42.83	5.56	44.35	5.63
其他非流动资产	219.39	28.48	246.51	31.32
资产总额	770.39	100.00	787.04	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2025 年底，公司货币资金均为银行存款，较上年底大幅减少系项目建设支出及留存专项资金减少所致，期末无使用受限资金。公司其他应收款（合计）较上年底有所增长主要系新增应收子公司股权转让款项及子公司出表，对其往来款转入其他应收款核算所致，期末，公司其他应收款主要由应收工程垫款、政府单位款项和关联方往来款构成；前五大单位欠款余额占比为 94.73%，集中度高，其中，应收重庆晋愉峰秀房地产有限公司（以下简称“晋愉峰秀房地产”）及重庆骄杨地产有限公司工程垫款系承接区域内困境房企风险处置项目所形成，晋愉峰秀房地产存在失信被执行和限制高消费记录。期末公司其他应收款计提坏账准备 2.65 亿元，其中单项计提坏账准备 1.10 亿元系公司预计对重庆七里一河医药科技有限公司的应收借款无法收回，预期损失率为 70%；此外，公司对晋愉峰秀房地产应收款项计提坏账准备 52.88 万元。整体看，公司其他应收款存在一定回收风险。随着公司土地整治业务及房地产开发业务稳步推进，公司存货有所增长，期末公司存货由安置房及土地整治成本 345.12 亿元构成。

图表 12 • 截至 2025 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
晋愉峰秀房地产	8.96	35.94	0~5 年，5 年以上	工程垫款
重庆科学城高新置业有限公司	4.85	19.45	1 年以内	关联方往来款
重庆骄杨地产有限公司	4.65	18.65	0~5 年，5 年以上	工程垫款
西永产投集团	3.59	14.39	1 年以内	股权转让款
重庆七里一河医药科技有限公司	1.57	6.30	5 年以上	一般往来款
合计	23.62	94.73	--	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2025 年底，公司其他权益工具投资有所减少系当年公司向西永产投集团出售公司所持有的金凤产发公司股权（账面价值 9.08 亿元）。期末公司投资标的主要为高新产业公司（账面价值 19.91 亿元）、中电建（重庆）城市建设发展有限公司（账面价值 3.28 亿元）及双城（重庆）信用增进股份有限公司（账面价值 2.16 亿元）等。公司投资性房地产均为用于出租的房屋、建筑物，采用

公允价值进行后续计量，2025 年公司确认投资性房地产公允价值变动损失 0.25 亿元，主要系子公司出表所致。公司在建工程主要为高新区科创示范项目一期（总部园）、科学城电子信息产业孵化园一期等自建标准厂房项目建设投入。公司其他非流动资产主要由基础设施代建项目投入（215.14 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 2025 年底，公司所有权受到限制的资产 127.66 亿元，受限比例为 16.22%。除下表中受限资产外，公司另将部分应收账款未来收益权进行质押融资。

图表 13 • 截至 2025 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	19.76	2.51	借款抵押
投资性房地产	79.03	10.04	借款抵押
在建工程	28.86	3.67	借款抵押
合计	127.65	16.22	--

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 资本结构

2025 年底，得益于政府注入资金、债权转增资本公积及利润积累，公司所有者权益有所增长；公司整体债务规模小幅增长，债券融资占比较高，整体债务负担较重，2026 年债务到期相对集中。

图表 14 • 公司所有者权益主要构成（单位：亿元）

科目	2024 年底		2025 年底	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
实收资本	44.87	16.96	44.87	15.53
资本公积	151.70	57.34	174.62	60.43
未分配利润	31.02	11.73	33.92	11.74
少数股东权益	25.15	9.51	23.75	8.22
所有者权益	264.55	100.00	288.96	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2025 年底，公司所有者权益继续增长。其中，公司资本公积较上年底净增 22.92 亿元系当年重庆高新开发集团将持有公司的债权转增资本公积及政府注入资本金合计增加资本公积 30.10 亿元，加之子公司出表及部分土地使用权无偿划转至区域内其他国有平台减少资本公积 7.18 亿元综合影响所致，期末实收资本和资本公积合计占比较高，权益稳定性较高。

图表 15 • 公司负债主要构成情况（单位：亿元）

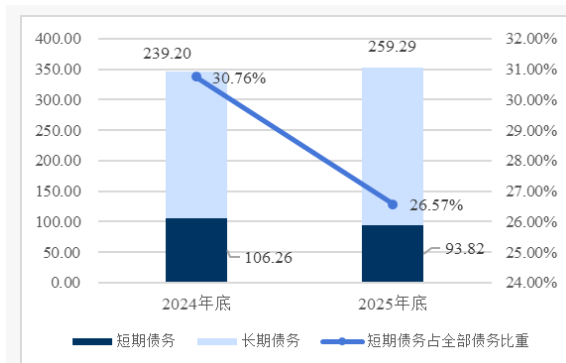
项目	2024 年底		2025 年底	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
流动负债	244.41	48.32	208.31	41.82
短期借款	17.47	3.45	14.05	2.82
其他应付款（合计）	128.15	25.33	101.24	20.33
一年内到期的非流动负债	88.79	17.55	79.78	16.02
非流动负债	261.43	51.68	289.77	58.18
长期借款	157.40	31.12	165.98	33.32
应付债券	81.80	16.17	93.31	18.73
专项应付款	17.30	3.42	25.82	5.18
负债总额	505.84	100.00	498.08	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2025 年底，公司经营性负债主要包括以应付工程款形成的应付账款、关联方往来款形成的其他应付款及项目结算款及专项债资金形成的专项应付款。

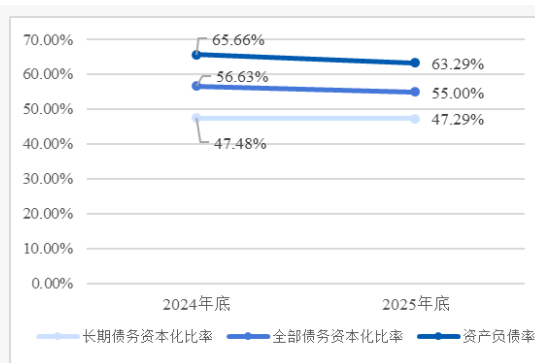
有息债务方面,2025 年底,公司全部债务小幅增长至 353.12 亿元,其中公司短期债务占比较上年底压降 4.19 个百分点至 26.57%。公司融资渠道来自于银行借款(占 62.01%)和债券融资(占 37.99%),债券融资占比较高。其中,公司短期借款年利率区间为 2.80%~3.35%,长期借款年利率区间为 2.45%~3.70%,主要合作银行以政策性银行和国有六大行为主,合计占比为 49.03%。从债务指标来看,公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均小幅下降,整体债务负担仍较重。从有息债务期限分布来看,公司 2026 年债务到期相对集中。

图表 16 • 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及提供资料整理

图表 17 • 公司债务杠杆水平



资料来源:联合资信根据公司审计报告及提供资料整理

图表 18 • 截至 2025 年底公司有息债务期限分布情况(单位:亿元)

项目	2026 年	2027 年	2028 年及以后	合计
偿还金额	93.82	33.04	226.26	353.12

资料来源:联合资信根据公司提供资料整理

3 盈利能力

2025 年,公司营业总收入大幅下降,非经常性损益对利润实现存在一定影响,公司可获得持续的政府补贴,但盈利能力有待提升。

2025 年,公司营业总收入及营业成本均大幅下降;营业利润率同步呈下滑态势。同期,公司期间费用率上升至 4.88%,费用控制程度仍较好。非经常性损益方面,2025 年,公司其他收益 1.90 亿元,主要为政府补贴。此外,2025 年公司因出售股权形成投资收益 2.04 亿元,对利润总额贡献较大。公司信用减值损失主要系应收类款项坏账损失,2025 年显著增长系当年账龄 5 年以上的其他应收款规模扩大,对其计提坏账准备金额增长所致。

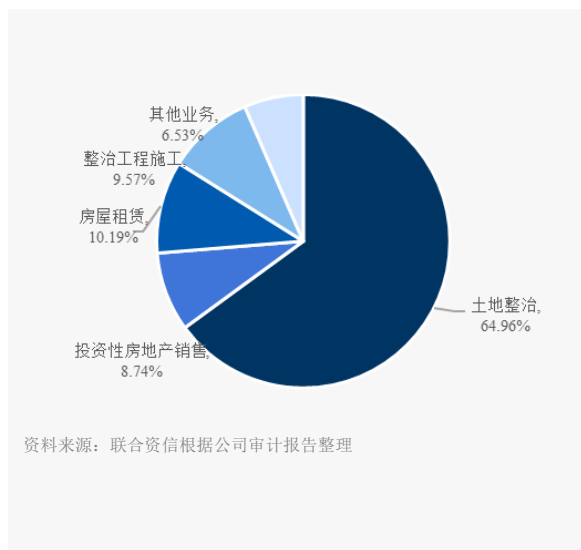
盈利能力指标方面,2025 年,公司总资本收益率和净资产收益率均有所上升,但盈利能力仍有待提升。

图表 19 • 公司盈利能力情况(单位:亿元)

项目	2024 年	2025 年
营业总收入	23.36	15.50
营业成本	17.04	12.13
期间费用	0.70	0.76
投资收益	-0.01	1.96
其他收益	0.87	1.90
信用减值损失	-0.45	-1.17
利润总额	3.15	3.78
营业利润率(%)	15.80	14.27
总资本收益率(%)	0.34	0.53
净资产收益率(%)	0.73	1.05

资料来源:联合资信根据公司审计报告整理

图表 20 • 2025 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

2025 年，公司经营活动现金维持小幅净流入，收入实现质量较好；投资活动现金维持净流出，随着债务到期偿还以及项目持续投入，公司筹资压力较大。

从经营活动来看，公司经营活动现金流入主要为经营业务收款、往来款流入及财政补贴等。2025 年，公司经营活动现金流入量有所增长，其中当年销售商品、提供劳务收到的现金大幅增长 174.67%至 15.63 亿元，2024 年受投资性房地产销售回款计入投资活动现金流入综合影响，公司现金收入比处于较低水平，实际收入实现质量较高。2025 年公司收入实现质量维持较高水平。同期公司经营性项目投资节奏有所放缓，往来款项保持净流入，整体经营活动现金流延续净流入态势。

从投资活动来看，2025 年，公司投资活动现金流入以出让子公司股权所得为主，投资活动现金流出主要为自营项目投入。公司投资活动现金继续表现为净流出。

从筹资活动来看，2025 年，公司筹资活动现金流入量有所增长，主要来自外部借款及政府注资；随着债务到期偿还以及项目持续投入，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	2024 年	2025 年
经营活动现金流入小计	87.54	101.48
经营活动现金流出小计	83.81	99.21
经营活动现金流量净额	3.74	2.27
投资活动现金流入小计	12.49	9.67
投资活动现金流出小计	34.11	25.04
投资活动现金流量净额	-21.62	-15.37
筹资活动现金流入小计	103.72	121.54
筹资活动现金流出小计	111.11	117.06
筹资活动现金流量净额	-7.39	4.48
现金收入比（%）	24.36	100.84

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

5 偿债指标

公司短期偿债压力不大，长期偿债能力指标弱，间接融资渠道畅通，存在一定或有负债风险。

图表 22 • 公司偿债指标

指标	2024 年（底）	2025 年（底）
现金短期债务比（倍）	0.14	0.06
EBITDA（亿元）	3.44	4.16
EBITDA 利息倍数（倍）	0.26	0.35

资料来源：联合资信根据审计报告及提供资料整理

从短期偿债能力指标看，2025 年底，受现金类资产收缩影响，公司现金短期债务比有所下滑，计划通过经营性现金、借新还旧及新增授信以偿还到期债务，截至 2025 年底，公司共计获得银行授信额度 345.14 亿元，未使用额度 98.18 亿元，流动性储备较为充足；截至 2026 年 5 月底，公司在手批文剩余额度 26.05 亿元，整体看，公司再融资渠道畅通，实际短期偿债压力不大。从长期偿债能力指标看，2025 年，公司 EBITDA 有所增长，EBITDA 对利息支出的覆盖程度低。公司长期偿债能力指标弱。

对外担保方面，截至 2025 年底，公司对外担保余额为 50.47 亿元，担保比率为 17.47%，目前被担保企业经营状态正常，公司对外担保规模较大且未设置反担保措施，存在一定或有负债风险。

图表 23 • 截至 2025 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
金风产发公司	12.88	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	14.09	国有企业
高新产业发展公司	12.92	国有企业

城市运营公司	8.62	国有企业
重庆高新开发集团	1.97	国有企业
合计	50.48	--

注：尾差系四舍五入所致
 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 2025 年底，联合资信未发现公司存在重大未决诉讼。

银行授信方面，截至 2025 年底，公司共计获得银行授信额度 345.14 亿元，未使用额度 98.18 亿元，间接融资渠道畅通。

6 公司本部财务分析

公司业务主要由本部开展，资产、负债集中于公司本部；公司本部对子公司管控力度很强。2025 年底，公司本部全部债务 244.47 亿元，全部债务资本化比率 48.01%；现金短期债务比 0.06 倍，公司本部整体债务负担尚可，短期偿债压力大。

（五）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，法人治理结构比较有效，内部管理体系健全。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。跟踪期内，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，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，对下属子公司具有很强的管控能力，且建立了比较有效的法人治理结构。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

重庆市政府综合实力和支撑能力非常强，公司作为重庆高新区重要的城市基础设施建设主体，社会贡献较大，可替代性较弱，在资金注入、债权转增资本公积及财政补贴等方面获得有力的外部支持。

1 支持能力

重庆市为中西部地区唯一的直辖市，并作为多个国家级战略叠加交汇的承载地，发展定位高。近年来，重庆市经济和一般公共预算收入稳定增长，重庆市政府综合实力和支撑能力非常强。重庆高新区作为国家级高新区，由重庆市委、市政府直接管理，保持了较好的发展态势，西部（重庆）科学城的战略地位和重要性突出。

2 支持可能性

重庆市国资委对公司“三重一大”事项、经营战略及业务运营等方面具有绝对的控制权，公司作为重庆高新区重要的城市基础设施建设主体，主要负责重庆高新区范围内的基础设施建设、产业配套设施建设、土地整治、资产经营管理及园区运营等业务，对于重庆高新区的基础设施建设方面贡献较大。公司主营业务具有区域专营优势，在重庆高新区的可替代性较弱。跟踪期内，公司在资金注入、债权转增资本公积及财政补贴等方面继续获得有力的外部支持。

2025 年，重庆高新开发集团将持有公司的债权 30.00 亿元转为对公司的权益性投资，对应增加资本公积；公司收到重庆高新区管委会注入的资本金 0.10 亿元。同期，公司获得财政补贴 1.90 亿元，计入“其他收益”。

八、债券偿还能力分析

“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，截至 2025 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，重庆市国资委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和实际控制人。重庆高新开发集团是重庆高新区重要的基础设施开发建设及运营主体，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》，截至 2026 年 5 月 22 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。

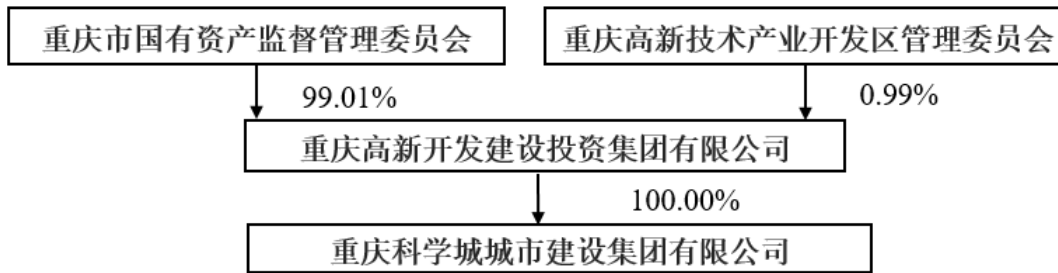
截至 2025 年底，重庆高新开发集团资产总额 1653.77 亿元，较上年底下降 0.07%，资产结构相对均衡；重庆高新开发集团所有者权益 665.79 亿元，较上年底增长 8.13%，其中，实收资本和资本公积分别占 7.58% 和 80.37%，权益稳定性较好。2025 年底，将长期应付款中付息部分调整至长期债务核算，重庆高新开发集团全部债务规模 757.76 亿元，期限结构以长期债务为主（占 79.11%）。债务指标方面，2025 年底，重庆高新开发集团资产负债率和全部债务资本化比率分别为 59.74% 和 53.23%，整体债务负担较重；现金短期债务比为 0.24 倍，存在较大短期偿债压力。2025 年，重庆高新开发集团实现营业总收入 42.91 亿元，较上年底减少 26.76%，收入来源以代土地整治收入和商品销售收入为主，房屋租赁收入、工程施工收入、房屋销售收入等对公司营业总收入形成一定补充；利润总额 9.02 亿元，获得政府补贴 10.23 亿元。2025 年，重庆高新开发集团经营活动现金流量净额 2.54 亿元，现金收入比为 115.15%。

经联合资信评定，重庆高新开发集团个体信用等级为 aa^- ，考虑到重庆高新开发集团作为重庆高新区重要的基础设施开发建设及运营主体，在资金注入和政府补贴等方面持续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 3 个子级，重庆高新开发集团主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。上述增信措施有效提升了“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

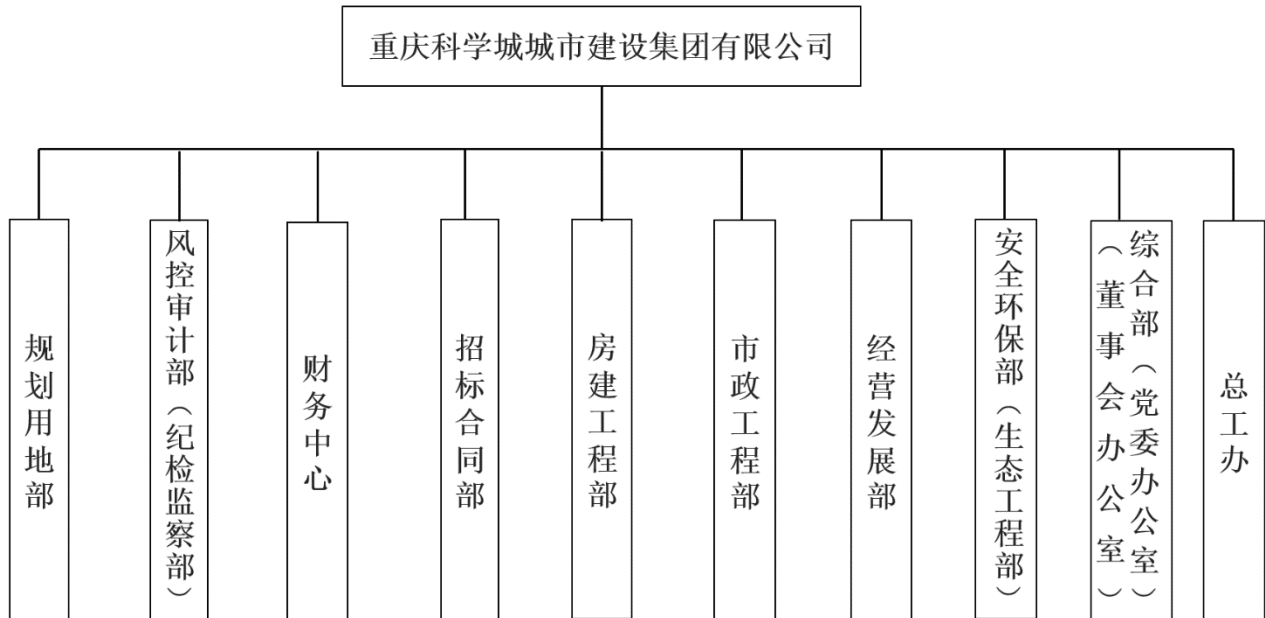
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA^+ ，维持“23 科建 02”“24 科建 01”“24 科建 02”“25 科建 03”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 公司股权结构图（截至 2025 年底）



资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

附件 1-2 公司组织架构图（截至 2025 年底）



资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

附件 1-3 公司合并范围子公司情况（截至 2025 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

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	2025 年
现金类资产（亿元）	39.84	14.56	5.95
应收账款（亿元）	3.71	2.04	3.10
其他应收款（合计）（亿元）	14.99	16.42	22.29
存货（亿元）	288.25	344.59	345.12
长期股权投资（亿元）	0.50	1.19	1.10
固定资产（合计）（亿元）	0.09	0.01	0.01
在建工程（合计）（亿元）	60.10	42.83	44.35
资产总额（亿元）	760.10	770.39	787.04
实收资本（亿元）	44.87	44.87	44.87
少数股东权益（亿元）	25.15	25.15	23.75
所有者权益（亿元）	258.06	264.55	288.96
短期债务（亿元）	91.57	106.26	93.82
长期债务（亿元）	276.80	239.20	259.29
全部债务（亿元）	368.38	345.47	353.12
营业总收入（亿元）	26.74	23.36	15.50
营业成本（亿元）	19.63	17.04	12.13
其他收益（亿元）	0.81	0.87	1.90
利润总额（亿元）	2.79	3.15	3.78
EBITDA（亿元）	3.48	3.44	4.16
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	9.39	5.69	15.63
经营活动现金流入小计（亿元）	98.02	87.54	101.48
经营活动现金流量净额（亿元）	-9.12	3.74	2.27
投资活动现金流量净额（亿元）	-18.62	-21.62	-15.37
筹资活动现金流量净额（亿元）	20.36	-7.39	4.48
财务指标			
现金收入比（%）	35.10	24.36	100.84
营业利润率（%）	17.33	15.80	14.27
总资本收益率（%）	0.37	0.34	0.53
净资产收益率（%）	0.78	0.73	1.05
长期债务资本化比率（%）	51.75	47.48	47.29
全部债务资本化比率（%）	58.81	56.63	55.00
资产负债率（%）	66.05	65.66	63.29
流动比率（%）	163.29	156.53	181.43
速动比率（%）	29.60	15.54	15.75
经营现金流动负债比（%）	-4.23	1.53	1.09
短期债务占比（%）	24.86	30.76	26.57
现金短期债务比（倍）	0.44	0.14	0.06
EBITDA 利息倍数（倍）	0.21	0.26	0.35

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；除特别说明外，均指人民币
 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	2025 年
现金类资产（亿元）	15.91	9.24	5.51
应收账款（亿元）	3.75	2.01	2.55
其他应收款（合计）（亿元）	19.23	19.27	19.44
存货（亿元）	283.39	339.53	342.50
长期股权投资（亿元）	15.44	9.53	9.85
固定资产（合计）（亿元）	0.02	0.01	0.01
在建工程（合计）（亿元）	17.93	20.09	19.81
资产总额（亿元）	637.10	635.60	649.06
实收资本（亿元）	44.87	44.87	44.87
少数股东权益（亿元）	0.00	0.00	0.00
所有者权益（亿元）	223.54	240.50	264.72
短期债务（亿元）	91.57	104.80	91.09
长期债务（亿元）	176.80	134.11	153.38
全部债务（亿元）	268.38	238.91	244.47
营业总收入（亿元）	18.24	23.29	16.65
营业成本（亿元）	13.89	17.57	14.24
其他收益（亿元）	0.81	0.25	1.50
利润总额（亿元）	1.99	4.41	2.06
EBITDA（亿元）	/	/	/
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	12.77	5.25	15.25
经营活动现金流入小计（亿元）	99.43	104.77	100.02
经营活动现金流量净额（亿元）	3.35	21.59	-0.97
投资活动现金流量净额（亿元）	-14.31	-15.52	-8.15
筹资活动现金流量净额（亿元）	8.66	-12.74	5.38
财务指标			
现金收入比（%）	70.03	22.56	91.59
营业利润率（%）	20.80	19.01	8.11
总资本收益率（%）	0.27	0.70	0.38
净资产收益率（%）	0.60	1.39	0.61
长期债务资本化比率（%）	44.16	35.80	36.68
全部债务资本化比率（%）	54.56	49.83	48.01
资产负债率（%）	64.91	62.16	59.21
流动比率（%）	141.04	153.37	182.36
速动比率（%）	17.23	13.05	14.19
经营现金流动负债比（%）	1.47	8.92	-0.47
短期债务占比（%）	34.12	43.86	37.26
现金短期债务比（倍）	0.17	0.09	0.06
EBITDA 利息倍数（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	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本次-上期) / 上期×100%
营业总收入年复合增长率	(2) n 年数据: 增长率=[(本次/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

附件 4-4 列入评级观察设置及含义

列入评级观察是对于已对受评主体给出了评级结果，由于突发事件，且对突发事件暂时没有结论时，采取的一种评级行动。评级观察分为“列入正面观察名单”“列入负面观察名单”和“列入评级观察名单”。

评级观察分类	含义
列入正面观察名单	未来 3~6 个月内信用评级有可能上调
列入负面观察名单	未来 3~6 个月内信用评级有可能下调
列入评级观察名单	重大事件或者其他变动因素对受评对象信用水平的影响不明朗，未来 3~6 个月内信用评级的调整方向尚无法判断