

重庆科学城城市建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行 公司债券（第一期）信用评级报告

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〕1416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及其拟发行的 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的信用状况进行综合分析和评估，确定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^+ ，重庆科学城城市建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用等级为 AAA ，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

评级总监：

二〇二五年四月十六日

Add: 17/F, PICC Building, 2, Jianguomenwai Street, Beijing PRC:100022

地址: 北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层 邮编:100022

电话 (Tel): (010) 85679696 | 传真(Fax):(010)85679228 | 邮箱 (Email):lianhe@lhratings.com

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、本次信用评级结果仅适用于本次（期）债券，有效期为本次（期）债券的存续期；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。

八、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。



重庆科学城城市建设集团有限公司

2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

信用评级报告

主体评级结果	债项评级结果	评级时间
AA+/稳定	AAA/稳定	2025/04/16

债项概况 本期债项发行总额为不超过人民币 4.70 亿元（含），债券期限为 5 年。本期债项按年付息，到期一次还本；募集资金拟用于偿还到期公司债券。本期债项由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”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

评级观点 重庆科学城城市建设集团有限公司（以下简称“公司”）是重庆高新区重要的城市基础设施建设主体，业务在重庆高新区直管园范围内具备专营优势。重庆市为中西部地区唯一的直辖市，经济水平持续增长；重庆高新区作为国家级高新区，保持了较好的发展态势，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。公司在开发土地面积较大，土地整治业务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具有一定不确定性；公司代建项目回款效率低，在建及拟建项目未来待投资规模较大；公司主要自持物业整体出租情况较好，自建项目投资压力较大；房屋销售进度缓慢，部分项目安置后对外销售模式未定。公司资产中土地整治成本及基础设施建设项目投入占比较高，资产变现受政府结算进度影响较大，预计投资回收周期较长，资产质量一般；公司债务规模有所增长，融资渠道主要依赖于银行借款及债券融资，债务负担有所减轻，但 2025 年和 2026 年面临较大集中偿付压力；公司长期偿债能力指标表现弱，间接融资渠道有待拓宽，存在一定或有负债风险。

重庆高新开发集团为本期债项提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，其提供的担保可有效提升本期债项本息偿付的安全性。

个体调整：无。

外部支持调整：公司在资金注入、股权划拨及财政补贴等方面持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

■ **外部发展环境良好。**2024 年，重庆市地区生产总值和一般公共预算收入分别同比增长 5.7%和 6.3%；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集团是重庆高新区直管园内唯一的市属开发建设及运营主体，公司负责大部分重庆高新区的基础设施建设工作，业务具有一定区域专营优势。2021-2023 年及 2024 年 1-9 月，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 131.05 亿元；同期，公司累计收到财政补贴 4.96 亿元。

■ **增信措施。**重庆高新开发集团为本期债项提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，有效提升了本期债项本息偿付的安全性。

关注

- **资金回笼慢。**截至 2024 年 9 月底，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 70.94%，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。**公司代建项目政府回款效率低，自建物业投资回收周期较长，加之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。
- **持续面临较大的偿付压力。**截至 2024 年 9 月底，公司全部债务规模 345.81 亿元，全部债务资本化比率 55.78%，债务负担仍较重。公司现金短期债务比为 0.20 倍，2025—2026 年分别需要偿还的债务规模为 108.56 亿元和 73.00 亿元，持续面临较大的偿付压力。

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	1
			经营分析	2
财务风险	F5	现金流	资产质量	4
			盈利能力	3
			现金流量	2
		资本结构		3
		偿债能力		5
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				+7
评级结果				AA ⁺

个体信用状况变动说明：公司指示评级和个体调整情况较上次评级均未发生变动。

外部支持变动说明：公司外部支持调整因素和调整幅度较上次评级无变动。

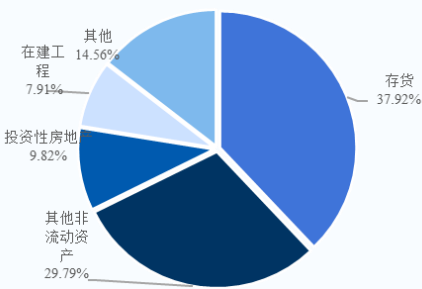
主要财务数据

合并口径				
项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 9 月
现金类资产（亿元）	47.27	47.15	39.84	21.98
资产总额（亿元）	606.65	723.63	760.10	773.34
所有者权益（亿元）	193.56	237.08	258.06	274.13
短期债务（亿元）	46.32	93.55	91.57	108.56
长期债务（亿元）	280.68	263.96	276.80	237.25
全部债务（亿元）	327.00	357.51	368.38	345.81
营业总收入（亿元）	6.55	16.68	26.74	24.43
利润总额（亿元）	2.72	3.04	2.79	3.06
EBITDA（亿元）	3.32	3.26	3.48	--
经营性净现金流（亿元）	9.16	-42.60	-9.12	-6.22
营业利润率（%）	20.52	17.86	17.33	15.79
净资产收益率（%）	1.45	1.19	0.78	--
资产负债率（%）	68.09	67.24	66.05	64.55
全部债务资本化比率（%）	62.82	60.13	58.81	55.78
流动比率（%）	205.78	159.71	163.29	148.68
经营现金流动负债比（%）	7.12	-19.50	-4.23	--
现金短期债务比（倍）	1.02	0.50	0.44	0.20
EBITDA 利息倍数（倍）	0.19	0.26	0.21	--
全部债务/EBITDA（倍）	98.41	109.82	105.86	--
公司本部口径				
项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 9 月
资产总额（亿元）	538.06	609.07	637.10	660.88
所有者权益（亿元）	182.45	215.61	223.54	239.47
全部债务（亿元）	266.22	260.52	268.38	245.81
营业总收入（亿元）	11.69	16.33	18.24	15.32
利润总额（亿元）	5.25	3.20	1.99	2.63
资产负债率（%）	66.09	64.60	64.91	63.76
全部债务资本化比率（%）	59.34	54.72	54.56	50.65
流动比率（%）	200.57	142.73	141.04	128.17
经营现金流动负债比（%）	10.68	-14.15	1.47	--

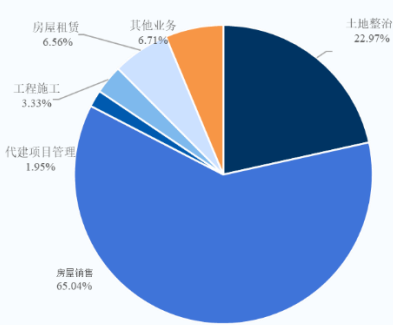
注：1.公司 2024 年三季度财务报表未经审计；2.本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；3. 除特别说明外，均指人民币

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表及提供资料整理

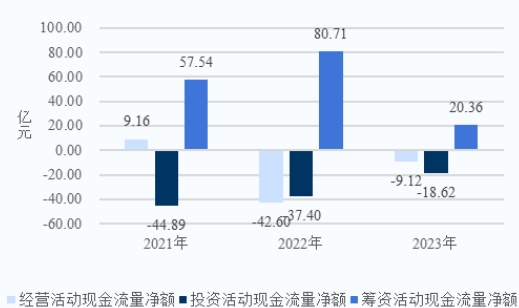
2023 年底公司资产构成



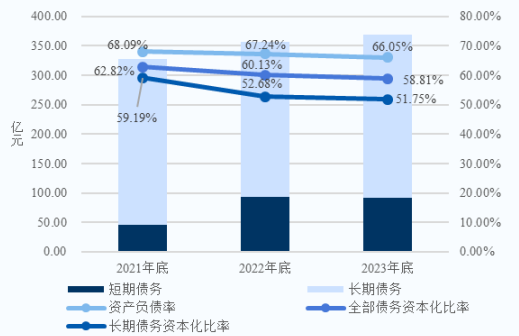
2023 年公司营业总收入构成



2021—2023 年公司现金流情况



2021—2023 年底公司债务情况



主体评级历史

评级结果	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AA+/稳定	2024/08/16	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	--
AA+/稳定	2014/03/28	陈 丹 王 玮 高延龙	城投债评级方法及风险点简介（2010 年）	阅读全文

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、主体概况

重庆科学城城市建设集团有限公司（以下简称“公司”）前身为重庆高新区开发投资集团有限公司，于 2010 年 11 月经重庆市人民政府批准成立，初始注册资本 20.00 亿元。历经数次增资，截至 2024 年 9 月底，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、绿色产业开发、河道治理等业务。

截至 2024 年 9 月底，公司合并范围内拥有 4 家子公司。公司本部设有综合部（董事会办公室）、风控审计部（监事会办公室）、财务中心、总工办、安全环保部等职能部门。

截至 2023 年底，公司资产总额 760.10 亿元，所有者权益 258.06 亿元（含少数股东权益 25.15 亿元）；2023 年，公司实现营业总收入 26.74 亿元，利润总额 2.79 亿元。

截至 2024 年 9 月底，公司资产总额 773.34 亿元，所有者权益 274.13 亿元（含少数股东权益 25.15 亿元）；2024 年 1—9 月，公司实现营业总收入 24.43 亿元，利润总额 3.06 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。

二、本期债项概况

公司本期计划发行“重庆科学城城市建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”（以下简称“本期债项”），本期债项发行总额为不超过人民币 4.70 亿元（含），债券期限为 5 年。本期债项按年付息，到期一次还本；募集资金拟用于偿还到期公司债券。本期债项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。

三、宏观经济和政策环境分析

2024 年经济运行稳中有进，主要发展目标顺利实现。面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，各地区各部门坚持稳中求进工作总基调，国民经济运行总体平稳。宏观政策认真落实中央经济工作会议和 4 月、7 月、9 月政治局会议精神，降低实体经济融资成本，财政政策持续加码，推进经济体制改革，加快资本市场“1+N”政策体系建设，采取多种措施稳定楼市股市。

2024 年国内生产总值 1349084 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。分季度看，一季度增长 5.3%，二季度增长 4.7%，三季度增长 4.6%，四季度增长 5.4%。9 月 26 日中央政治局会议部署一揽子增量政策，四季度 GDP 同比增速明显回升。信用环境方面，人民银行先后四次实施比较重大的货币政策调整。运用多种货币工具，促进社会融资规模合理增长；设立科创再贷款、保障性住房再贷款、两项资本市场支持工具；引导债市利率，保持汇率稳定。人民银行 2025 年将落实好适度宽松的货币政策，择机降准降息，加快金融改革步伐，做好金融五篇大文章，进一步为稳楼市股市提供流动性资金支持。

展望 2025 年，出口可能受阻，加快经济体制改革、扩大内需、促进转型的任务更加迫切。2025 年经济增长目标依然有能力保持在 5.0% 左右，要落实好二十届三中全会决定，加快释放中长期增长动能。宏观政策要按照 12 月政治局会议安排，落实好更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，不断推进 9 项工作任务，将扩大消费作为经济工作重点。

完整版宏观经济与政策环境分析详见[《宏观经济信用观察（2024 年年报）》](#)。

四、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主要主体，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。2023 年以来，化解地方政府债务风险的紧迫性有所上升，中央政治局会议提出“要有效防范化解

地方债务风险，制定实施一揽子化债方案”。一揽子化债方案有效缓释了地方政府短期债务风险，同时有助于建立防范化解地方政府债务风险长效机制和同高质量发展相适应的政府债务管理机制。在此背景下，全口径地方债务监测监管体系将逐步完善，不同地区实施差异化的化债策略，城投企业实施分类管理。整体上，城投企业债务管控趋严，新增融资难度加大。

2024 年，积极的财政政策适度加力，新型城镇化积极推进，城投企业作为新型城镇化建设的重要载体，有望持续获得地方政府的支持。城投行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但考虑到地方政府财政收支在较长时间内处于紧平衡状态、短期内土地市场复苏可能性较低、2024 年城投债到期兑付压力持续加大、不同地区化债手段及化债进程分化、不同类型债务偿付安全性存在差异等因素，仍需重点关注政府债务负担重、负面舆情频发等区域，以及行政层级低、债券非标融资占比高、短期偿债压力很大等尾部城投企业的信用风险。完整版城市基础设施建设行业分析详见《2024 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，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；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（西部）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。重庆市围绕“两中心两地”战略定位，即具有全国影响力的重要经济中心、科技创新中心、改革开放新高地、高品质生活宜居地，全方位推进成渝地区双城经济圈建设。截至 2023 年底，重庆市常住人口 3191.43 万人，其中城镇常住人口 2287.45 万人，常住人口城镇化率为 71.67%。

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，截至 2023 年底，产量连续 10 年居全球首位；汽车制造业为重庆市第二大产业，2023 年全市汽车产量 231.79 万辆，居全国第二，新能源汽车产量突破 50 万辆，同比增长 30.3%。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（智能网联新能源汽车、新一代电子信息制造业、先进材料）、三大支柱产业集群（智能装备及智能制造、食品及农产品加工、软件信息服务）、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 1 • 重庆市主要经济指标

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
GDP（亿元）	28077.28	29129.03	30145.79	32193.15
GDP 增速（%）	8.40	2.60	6.10	5.7
固定资产投资增速（%）	6.1	0.7	4.3	0.1
三产结构	6.9:40.1:53.0	6.9:40.1:53.0	6.9:38.8:54.3	6.6:36.3:57.1
人均 GDP（万元）	8.69	9.07	9.41	/

注：标“/”处表示数据未获取
资料来源：联合资信根据公开资料整理

根据重庆市国民经济和社会发展统计公报，2021—2023 年，重庆市地区生产总值持续增长，增速波动下降。2023 年，重庆市第一产业、第二产业和第三产业增加值分别同比增长 4.6%、6.5%和 5.9%。同期，重庆市规模以上工业增加值同比增长 6.6%，其中制造业增长 6.4%。固定资产投资方面，2023 年，重庆市固定资产投资同比增长 4.3%，其中，基础设施投资增长 7.0%，工业投资增长 13.3%。同期，重庆市房地产开发投资同比下降 13.2%。

根据重庆市统计局公开信息，经初步核算，2024 年重庆市实现地区生产总值 32193.15 亿元，同比增长 5.7%。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，重庆市规模以上工业增加值同比增长 7.3%，固定资产投资同比增长 0.1%，房地产开发投资同比下降 8.3%。

图表 2 • 重庆市主要财政指标

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入（亿元）	2103.42	2440.70	2595.40
一般公共预算收入增速（%）	-2.5	16.0	6.3
税收收入（亿元）	1270.94	1476.02	1521.3
税收收入占一般公共预算收入比重（%）	60.4	60.5	58.6
一般公共预算支出（亿元）	4892.8	5304.6	5621.3
财政自给率（%）	43.0	46.0	46.2
政府性基金收入（亿元）	1754.0	1878.6	1722.6
地方政府债务余额（亿元）	10071.0	12258.0	14425.36

注：“/”表示数据未获取
资料来源：联合资信根据公开资料整理

根据重庆市财政预算执行和决算报告，2022—2024 年，重庆市一般公共预算收入持续增长，财政收入质量一般，财政自给能力较弱。同期，重庆市政府性基金收入受房地产市场行情影响波动下降。重庆市债务余额不断增长，2024 年底为 14425.36 亿元，其中专项债务余额 10569.10 亿元，一般债务余额 3856.26 亿元，重庆市政府债务负担重。

重庆高新技术产业开发区

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。

图表 3 • 重庆高新区主要经济指标

项目	2022 年	2023 年	2024 年
GDP（亿元）	706.13	764.43	831.3
GDP 增速（%）	5.9	8.3	7.4
固定资产投资增速（%）	26.6	21.7	9.1
三产结构	.07: 64.6: 34.7	0.6: 64.9: 34.5	0.6: 53.5: 45.9
人均 GDP（万元）	11.04	11.98	/

注：人均 GDP 根据 GDP/常住人口估算，“/”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%。其中，第一产业增加值 5.1 亿元，同比增长 3.4%；第二产业增加值 444.9 亿元，同比增长 5.9%；第三产业增加值 381.3 亿元，同比增长 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%。

图表 4 • 重庆高新区主要财政指标

项目	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入（亿元）	30.64	29.40	31.94
一般公共预算收入增速（%）	25.1	0.3	8.7
税收收入（亿元）	27.77	22.60	26.11
税收收入占一般公共预算收入比重（%）	90.63	76.87	81.75
一般公共预算支出（亿元）	70.85	84.97	82.09
财政自给率（%）	43.25	34.60	38.91
政府性基金收入（亿元）	0.00	0.00	0.03
上级补助收入（亿元）	73.10	147.07	110.92
地方政府债务余额（亿元）	223.0	366.9	644.96

资料来源：联合资信根据公开资料整理

根据重庆高新技术产业开发区管理委员会公开信息，2024 年 1—8 月，重庆高新区完成一般公共预算收入 21.6 亿元，比上年增长 1.7%。其中，税收收入 19 亿元，比上年增长 7.6%；非税收入 2.6 亿元，比上年下降 27.5%。同期，重庆高新区一般公共预算支出 65.3 亿元。2024 年 1—8 月，重庆高新区共收到上级下达一般公共预算转移支付资金 39 亿元，其中，一般性转移支付补助 25.3 亿元，主要为均衡财力、激励引导和体制结算等；共同事权转移支付补助 6.5 亿元，专项转移支付补助 7.2 亿元。

五、基础素质分析

1 竞争实力

公司作为重庆高新区重要的城市基础设施建设主体，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一定专营优势。

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”）和重庆科学城科技产业发展有限公司（以下简称“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，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 5 • 2023 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	1560.92	578.40	55.72	11.77	62.94
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	680.21	312.17	21.06	4.32	54.11
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	267.55	99.34	10.12	1.74	62.87
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	262.33	125.10	17.11	2.94	52.31

产业发展公司	重庆高新开发集团	主要负责金凤片区、曾家片区及含谷片区的园区配套建设及运营	/	/	/	/	/
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	760.10	258.06	26.74	2.79	66.05

注：“/”表示数据未获取
 资料来源：联合资信根据公开资料整理

2 人员素质

公司主要管理人员行业管理经验较为丰富，员工构成能满足公司日常运营需要。

截至 2024 年 9 月底，公司高级管理人员共 3 名，分别为总经理 1 名副总经理 2 名。

刘锦鸿先生，汉族，研究生学历；曾任重庆市巴南区南彭镇政府司法所长、综治办主任，重庆市巴南区麻柳嘴镇党委副书记，重庆市九龙坡区行政审批服务中心管委办副主任，西藏昌都类乌齐县副县长，重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司党委副书记、董事、总经理；2021 年 3 月至今任公司党委副书记、总经理。

截至 2024 年 9 月底，公司合并口径在职员工共计 89 人。从教育程度来看，本科及以上学历人员 79 人、大专学历人员 10 人。从年龄阶段看，30 岁以下人员 3 人、30~50 岁人员 74 人、50 岁以上人员 12 人。

3 信用记录

公司本部过往债务履约情况良好，联合资信未发现公司本部存在重大失信行为。

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 1 月 9 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行政处罚的行为。

六、管理分析

1 法人治理

公司建立了相对完善的法人治理结构。

根据《公司章程》，公司不设股东会。公司设董事会，董事会由 5 人组成，其中非职工董事由股东委派或更换，职工董事由公司职工代表大会民主选举产生或更换。董事会设董事长 1 名，由董事会选举产生或更换。董事任期每届为 3 年，董事任期届满，经股东委派或经职工代表大会选举可连任。

公司设监事会，监事会由 3 人组成。非职工代表出任的，由股东委派或更换；职工代表出任的，由公司职工通过职工代表大会民主选举产生或更换。监事任期每届为 3 年，监事任期届满，经委派或选举可以连任。

公司设总经理及副总经理共 3 名，由董事会决定聘任或者解聘，经理对董事会负责。

截至 2024 年 9 月底，公司高级管理人员及董事均已到位，监事会主席暂空缺。

2 管理水平

公司建立了较为健全的内部管理体系。

公司制定了较为系统和规范的财务管理、融资管理、工程管理和重大事项决策等制度。

财务管理方面，公司制定了财务管理制度，规范了公司财务中心的基本职责和财务工作岗位相关职责，对公司费用支出、工程款审核及报销等均作出明确的规定。

融资管理方面，公司董事会是融资的最高决策机构。财务中心根据公司中长期发展战略及资金预算，制定并组织编制年度融资需求计划，按照“多人多级”方式与金融机构洽谈，洽谈达成合作意向后，形成融资方案，报公司分管领导、董事长、公司董事会、股东集体审议。

工程管理方面，公司采取本部和子（分）公司两级管理制，本部以计划目标管理和投资控制管理为主，子（分）公司开展相关具体管理工作。工程管理方面设三个部门，负责公司各板块的工程建设、勘察、设计、概算、预算、招标、合同签订、涉及变更及工程结算等具体工作，对建设工程进行归口管理。

在重大事项决策方面，公司制定执行董事、监事和高级管理人员相应的议事规则，规范各部门工作内容、职责和权限，公司发生日常经营及财务预算外的重大事项，需要向相关职能部门报告，再向主要领导汇报，经主要领导批准后，再报股东审议。

七、经营分析

1 经营概况

2021—2023 年，公司营业总收入持续增长。2023 年，公司房屋销售和土地整治业务为收入的主要来源，合计占比超过 80%；代建项目管理、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。2021—2023 年，公司综合毛利率波动下降。2024 年 1—9 月，公司实现营业总收入 24.43 亿元，相当于 2023 年全年的 91.35%，综合毛利率为 29.04%，较 2023 年提升 2.45 个百分点。

图表 6 • 公司营业总收入及毛利率情况（单位：亿元）

业务板块	2021 年			2022 年			2023 年		
	收入	占比（%）	毛利率（%）	收入	占比（%）	毛利率（%）	收入	占比（%）	毛利率（%）
土地整治	3.13	47.77	16.67	6.81	40.82	15.50	6.14	22.97	16.18
房屋销售	0.36	5.47	5.78	0.00	0.00	--	17.39	65.04	22.99
代建项目管理	0.45	6.85	95.57	0.89	5.35	99.39	0.52	1.95	95.72
工程施工	0.00	0.00	--	6.88	41.23	0.00	0.89	3.33	0.00
房屋租赁	2.25	34.34	80.83	2.03	12.15	87.63	1.76	6.56	91.12
其他	0.33	5.10	63.15	0.07	0.45	78.87	0.04	0.15	51.24
合计	6.55	100.00	46.06	16.68	100.00	22.65	26.74	100.00	26.59

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

公司在开发土地面积较大，土地整治业务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具有一定不确定性。

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，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，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。2021 年以来，受结算地块面积波动影响，公司确认的土地整治收入波动下降。2021—2023 年及 2024 年 1—9 月，公司土地整治业务收入均已全部回款。

图表 7 • 截至 2024 年 9 月底公司土地整治业务经营情况

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1—9 月
整治地块数量（个）	3	4	2	1

确认收入面积（万平方米）	20.07	32.32	31.36	13.76
确认收入金额（亿元）	3.13	6.81	6.14	1.70

资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

截至 2024 年 9 月底，公司在开发土地面积共计约 22991.42 亩，预计总投资 239.32 亿元，已完成投资 158.40 亿元，尚需投资 80.92 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

公司代建项目回款效率低，尚未收回的基础设施项目投入大；在建及拟建项目未来待投资规模较大，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，待回收规模大。

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。2021—2023 年及 2024 年 1—9 月，公司分别确认代建项目管理费收入 0.45 亿元、0.89 亿元、0.52 亿元及 1.48 亿元，收入波动系每年结算进度影响所致。截至 2024 年 9 月底，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 6.99 亿元，回款效率低。

截至 2024 年 9 月底，公司主要在建代建项目计划总投资 400.00 亿元，已完成投资 235.60 亿元，尚需投资 164.40 亿元；公司主要拟建代建项目计划总投资 22.28 亿元，其中 2025 年计划投资 4.80 亿元。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 8 • 截至 2024 年 9 月底公司主要在建代建项目情况（单位：亿元）

项目名称	计划总投资	已投资
科学大道二期	50.00	32.25
科学大道一期（中柱至狮子口立交）	32.00	29.67
快速一纵线青狮段	8.95	8.77
四川外国语大学重庆科学城中学	8.76	3.68
含谷支路	8.60	2.98
金融服务中心路网一期 L8L9L10L11L29L34	7.48	4.50
天赐路（含谷立交至黄金桥段）改造工程	6.50	3.80
高腾大道三期	5.20	5.05
金志路（曾安街一二期道路工程）	3.33	2.84
高新区拓展区金融信息服务中心路网 L14L15L32L33L35	2.25	2.22
前十大在建项目合计	133.07	95.76
主要在建项目合计	400.00	235.60

资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

图表 9 • 截至 2024 年 9 月底公司主要拟建代建项目情况（单位：万元）

项目名称	计划工期	计划总投资	2025 年计划投资
G212 金凤至建新段（高龙大道改扩建）	2025.06—2027.06	134776.00	30000.00
高环大道（七纵线—虎峰路）	2025.06—2027.06	62320.00	13000.00
七纵线（一期）工程二标段	2025.06—2027.06	25697.00	5000.00
合计	--	222793.00	48000.00

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。公司将大部分可出租物业整租给高新产业发展公司和产业发展公司，按年签订租赁合同，租金按年度结算。2023 年，公司租赁收入有所下降系部分物业转为出售所致。2024 年 1—9 月，公司实现房屋租赁收入 0.90 亿元。截至 2024 年 9 月底，公司物业可出租面积为 128.27 万平方米，已出租面积 114.97 万平方米，整体出租情况较好。

图表 10 • 截至 2024 年 9 月底公司房屋租赁情况（单位：平方米、万元）

资产名称	可出租面积	已出租面积	出租率	2024 年前三季度房屋租金收入
二郎留学创业园 A 区/B 区	185537.83	185537.83	100.00%	2300.48
二郎高科创业园	86903.29	86903.29	100.00%	927.42
石桥铺标准厂房 JK 座	36095.83	36095.83	100.00%	624.76
创新大厦	7379.37	7379.37	100.00%	129.00
公安大厦	6869.05	6869.05	100.00%	149.47
赛博四楼	4843.22	4843.22	100.00%	44.31
赛博负二层	5137.98	5137.98	100.00%	8.32
石桥铺枫丹路门面	274.88	274.88	100.00%	26.35
九龙坡区兰美路门面	114.00	114.00	100.00%	4.33
中航九悦荟	32408.48	32408.48	100.00%	712.97
市政大厦	15333.11	15333.11	100.00%	228.67
九龙坡区兰美路住宅	64.42	64.42	100.00%	0.30
科园六路综合服务楼	1850.00	1850.00	100.00%	27.75
金凤电子信息产业园二期	293021.17	293021.17	100.00%	982.12
含谷标准厂房	134366.31	134366.31	100.00%	399.00
生物医药基地一期	69575.22	69575.22	100.00%	140.14
西区孵化楼（1/2/3/4/5 栋）	73042.12	73042.12	100.00%	169.99
裕泰佳园商业、车库	32280.23	32280.23	100.00%	31.28
重庆总部经济楼	74000.00	15400.00	20.81%	817.08
含谷公租房	223600.00	149200.00	66.73%	1275.76
合计	1282696.51	1149696.51	89.63%	8999.49

注：尾差系四舍五入所致；
资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

图表 11 • 截至 2024 年 9 月底公司自持物业在建项目情况（单位：万元）

项目	计划总投资	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	45990.91	出租	2019—2025 年	20.00%	9198.18
科学城电子信息产业孵化园	700000.00	426394.52	出租	2020—2025 年	20.00%	85278.90
高新区科创示范项目一期（总部园）	266848.30	133326.16	出租	2021—2025 年	20.00%	26665.23
中国科学院重庆科学中心一期工程	248290.09	62423.33	出租	2021—2025 年	20.00%	12484.67
合计	1282023.39	668134.92	--	--	--	133626.98

注：计划总投资为项目建设前期立项批文中所示投资规模，项目建设期间或有所调整
资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

截至 2024 年 9 月底，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 66.81 亿元，尚需投资 61.39 亿元。

（4）房屋销售业务

公司房屋销售进度缓慢，已无在建及拟建项目，部分项目安置后对外销售模式未定。

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。2021 年—2022 年，公司房屋销售收入较低，系公司主要房地产项目尚未建成，暂未实现销售。2023 年及 2024 年 1—9 月，公司房屋销售收入有所增长。

图表 12 • 公司已售房产情况（单位：平方米、万元）

项目名称	总面积	已售面积	剩余可售面积	累计确认销售收入
2023 年				
万科 023 办公用房及车位	47262.78	47262.78	0.00	55307.06
含谷公租房项目	580704.64	270058.48	310646.16	118624.89
小计	627967.42	317321.26	310646.16	173931.95
2024 年 1—9 月				
石桥铺标准厂房 JK 座	36095.83	36095.83	0.00	23742.15
生物医药基地二期	144729.04	144729.04	0.00	59714.37
含谷公租房	580704.64	580704.64	0.00	118857.78
小计	761529.51	761529.51	0.00	202314.30

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

图表 13 • 截至 2024 年 9 月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	累计确认销售收入
二郎总部经济楼	17.07	9.23	7.84	6.27
含谷安置房	32.86	15.24	17.62	11.86
含湖安置房	14.78	13.28	1.50	1.09
合计	64.71	37.75	26.96	19.22

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

截至 2024 年 9 月底，公司可售房产项目为二郎总部经济楼、含谷安置房及含湖安置房，已售面积为 37.75 万平方米，剩余可售面积 26.96 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。

截至 2024 年 9 月底，公司无在建及拟建商品房及安置房项目。

（5）工程施工业务

公司工程施工业务回款及时，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，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，分摊范围包括快速一纵线（高新区拓展区段）、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。

2022 年，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。

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，故毛利率为 0。截至 2023 年底，公司累计收到工程施工业务回款 7.77 亿元。公司该业务陆续移交中，业务持续性弱。

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。

3 未来发展

未来，公司将持续提速项目建设，加快新图大道、生物医药园区路网、含谷信息产业园区路网等支干道和园区道路建设；尽快完善相关标准厂房等配套设施；此外，公司将进一步加快土地整治，吸引产业落地，强化招商引资，吸纳培育高新技术产业，从传统制造到绿色制造、从产业链到产业集群实现转型升级。

八、财务分析

公司提供了 2021—2023 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，均出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的 2024 年 1—9 月财务数据未经审计。从合并范围看，2022 年，公司合并范围内注销 1 家一级子公司，无偿划出 3 家一级子公司，无偿划出子公司中重庆科学城高新置业有限公司 2022 年底资产总额为 30.10 亿元，对公司财务数据可比性有一定影响。2023 年，公司合并范围内子公司无变化。2024 年 1—9 月，公司合并范围内减少 1 家一级子公司。截至 2024 年 9 月底，公司合并范围内拥有 4 家子公司。

1 资产质量

公司资产规模稳步增长，土地整治成本及基础设施建设项目投入占比较高，资产变现受政府结算进度影响较大，预计投资回收周期较长。公司资产质量一般。

图表 14 • 公司资产主要构成（单位：亿元）

科目	2021 年底		2022 年底		2023 年底		2024 年 9 月底	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
流动资产	264.68	43.63	348.85	48.21	352.07	46.32	371.95	48.10
货币资金	47.27	7.79	47.15	6.52	39.84	5.24	21.98	2.84
其他应收款（合计）	21.84	3.60	23.16	3.20	14.99	1.97	24.01	3.10
存货	187.51	30.91	267.87	37.02	288.25	37.92	312.99	40.47
非流动资产	341.96	56.37	374.78	51.79	408.03	53.68	401.39	51.90
其他权益工具投资	38.55	6.35	43.35	5.99	45.25	5.95	45.25	5.85
投资性房地产	79.58	13.12	79.65	11.01	74.64	9.82	50.44	6.52
在建工程	28.45	4.69	53.68	7.42	60.10	7.91	67.61	8.74
其他非流动资产	193.90	31.96	196.90	27.21	226.47	29.79	235.61	30.47
资产总额	606.65	100.00	723.63	100.00	760.10	100.00	773.34	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

截至 2023 年底，公司货币资金均为银行存款，其中使用受限制的货币资金 649.71 万元，系冻结资金。受关联方往来款减少影响，公司其他应收款较上年底减少 35.31%，主要由一般往来款 6.22 亿元、政府单位款项 7.58 亿元和关联方往来款 1.86 亿元构成。从集中度来看，公司其他应收款前五名主要为政府单位及关联方，合计账面余额 14.45 亿元，占 88.50%，集中度高，回收风险不大。公司其他应收款计提坏账准备 1.34 亿元。随着公司土地整治业务和房地产开发持续投入，公司存货较上年底增长 7.61%。期末公司存货主要由土地整治成本 233.94 亿元和房地产开发投入 43.94 亿元构成。

图表 15 • 截至 2023 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	7.47	45.80	0~5 年	一般往来款
重庆骄杨地产有限公司	4.20	25.73	0~5 年	一般往来款
重庆七里一河医药科技有限公司	1.57	9.62	4~5 年	一般往来款
健康医疗大数据西部研究院	0.80	4.90	1 年以内	关联方往来款
重庆科学城高新置业有限公司	0.40	2.45	1 年以内	关联方往来款
合计	14.45	88.50	--	--

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

截至 2023 年底，公司其他权益工具投资同比增长 4.38%，投资标的主要为高新产业发展公司 19.91 亿元、重庆科学城投资控股有限公司 12.31 亿元、产业发展公司 7.08 亿元、中电建（重庆）城市建设发展有限公司 3.14 亿元及双城（重庆）信用增进股份有限公司 2.00 亿元等。公司投资性房地产均为用于出租的房屋、建筑物，2023 年较上年底下降 6.29%，系当年公司自建项目重庆国家生物产业基地一期 4—7 栋、二期房产完工转入对应增加投资性房地产 9.69 亿元，及当年销售含谷公租房对应减少投资性房地产 15.05 亿元综合影响所致，公司投资性房地产采用公允价值进行后续计量。随着科学城电子信息产业孵化园、高新区科创示范项目一期等自营项目持续投入，公司在建工程同比增长 11.96%；公司其他非流动资产较上年底增长 15.02%，主要由基础设施代建项目（200.20 亿元）及土地使用权（22.66 亿元）构成。其中，土地使用权主要为公司 2012 年取得的政府划拨用地，大部分位于九龙坡金凤镇片区，截至 2023 年底，累计缴纳土地出让金 5.30 亿元。

截至 2024 年 9 月底，公司其他应收款较上年底增长 60.22%，主要系关联方往来款增长所致，期末主要由一般往来款 8.61 亿元、政府单位款项 8.74 亿元和关联方往来款 7.47 亿元构成；公司存货增量来自于土地整治和房地产开发支出；受公司销售石桥铺标准厂房 IJK、生物医药基地及含谷公租房等房屋资产影响，公司投资性房地产较上年底下降 32.43%；公司在建工程及其他非流动资产分别随自营项目和代建项目持续投入而稳步增长。整体看，截至 2024 年 9 月底，公司资产规模及结构较上年底变化不大。

截至 2024 年 9 月底，公司所有权受到限制的资产 103.57 亿元，资产受限比例为 13.39%。

图表 16 • 截至 2024 年 9 月底公司资产受限情况（单位：亿元）

受限资产名称	账面价值	占资产总额比例（%）	受限原因
货币资金	0.06	0.01	冻结
投资性房地产	37.08	4.79	借款抵押
在建工程	52.06	6.73	借款抵押
存货	14.37	1.86	借款抵押
合计	103.57	13.39	--

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

2 资本结构

得益于政府注入资金及无偿划转股权，公司所有者权益持续增长；公司债务规模波动增长，债券融资占比较高，整体债务负担有所减轻，但 2025 年和 2026 年面临较大集中偿付压力。

图表 17 • 公司所有者权益及负债主要构成（单位：亿元）

科目	2021 年底		2022 年底		2023 年底		2024 年 9 月底	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
实收资本	44.87	23.18	44.87	18.92	44.87	17.39	44.87	16.37
资本公积	101.07	52.21	133.21	56.19	145.26	56.29	161.68	58.98
未分配利润	27.89	14.41	28.72	12.12	30.34	11.76	33.45	12.20
少数股东权益	11.16	5.77	21.62	9.12	25.15	9.74	25.15	9.18

所有者权益	193.56	100.00	237.08	100.00	258.06	100.00	274.13	100.00
流动负债	128.62	31.14	218.43	44.89	215.62	42.95	250.16	50.11
短期借款	11.86	2.87	9.05	1.86	16.95	3.38	15.65	3.13
其他应付款（合计）	71.87	17.40	118.03	24.26	116.66	23.24	131.77	26.40
一年内到期的非流动负债	34.46	8.34	84.50	17.37	74.62	14.86	92.91	18.61
非流动负债	284.47	68.86	268.12	55.11	286.42	57.05	249.05	49.89
长期借款	153.47	37.15	157.55	32.38	194.72	38.79	159.68	31.99
应付债券	127.16	30.78	106.37	21.86	82.09	16.35	77.57	15.54
负债总额	413.09	100.00	486.55	100.00	502.04	100.00	499.21	100.00

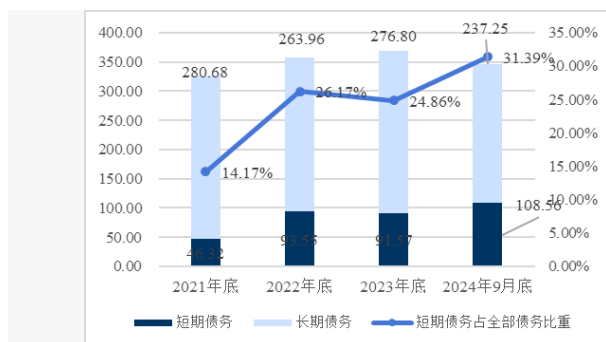
资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

2021—2024 年 9 月底，得益于政府注入资金及无偿划转股权，公司所有者权益持续增长。截至 2022 年底，公司资本公积较上年增加 32.14 亿元，系政府注资以及划出部分子公司股权综合影响所致；截至 2023 年底，公司资本公积较上年底增加 12.05 亿元，主要系政府注资、无偿划转股权合计增加公司资本公积 16.79 亿元及公司划出土地、注销储备土地等合计减少资本公积 4.73 亿元综合影响所致。截至 2024 年 9 月底，受政府增资及对子公司持股比例变更综合影响，公司资本公积较上年底增加 16.42 亿元。

截至 2024 年 9 月底，公司经营性负债主要体现为以应付工程款形成的应付账款及关联方往来款形成的其他应付款。

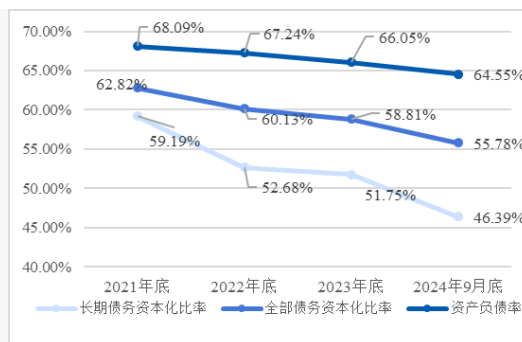
有息债务方面，2021—2024 年 9 月底，公司全部债务波动增长。截至 2024 年 9 月底，公司全部债务 345.81 亿元，期限结构以长期债务为主（占 68.61%）。期末，公司融资渠道以银行借款（占 60.31%）和债券融资（占 39.68%）为主。其中，公司短期借款年利率区间为 3.45%~3.45%，长期借款年利率区间为 3.05%~4.24%。从债务指标来看，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均持续下降，整体债务负担有所减轻。

图表 18 • 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、财务报表及公司提供资料整理

图表 19 • 公司债务杠杆水平



资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表及公司提供资料整理

从有息债务期限分布来看，公司 2025 年和 2026 年面临较大集中偿付压力。

图表 20 • 截至 2024 年 9 月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	108.56	73.00	147.33	328.89

注：上表合计数与截至 2024 年 9 月底有息债务规模差额系 2024 年 10—12 月偿还债务规模

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

3 盈利能力

2021—2023 年，公司营业总收入快速增长，非经常性损益对利润总额带来一定贡献，盈利能力有待提升。

2021—2023 年，公司营业总收入及营业成本均快速增长；营业利润率逐年下降。非经常性损益方面，2021—2023 年，公司其他收益主要为政府补贴，对利润总额带来一定贡献。

2024 年 1—9 月，公司营业总收入相当于 2023 年全年的 91.35%；当期实现利润总额 3.06 亿元；营业利润率较 2023 年全年水平小幅下降。

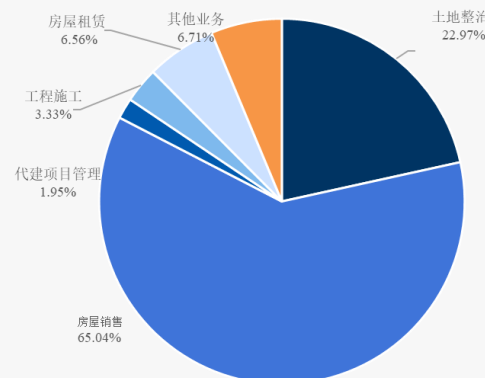
盈利能力指标方面，2021—2023 年，公司总资本收益率和净资产收益率均持续下降，盈利能力有待提升。

图表 21 • 公司盈利能力情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1—9 月
营业总收入	6.55	16.68	26.74	24.43
营业成本	3.53	12.91	19.63	17.33
期间费用	1.09	0.74	0.95	0.80
其他收益	2.03	1.50	0.81	0.62
利润总额	2.72	3.04	2.79	3.06
营业利润率（%）	20.52	17.86	17.33	15.79
总资本收益率（%）	0.61	0.47	0.37	--
净资产收益率（%）	1.45	1.19	0.78	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

图表 22 • 2023 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及提供资料整理

4 现金流

2021—2023 年，公司经营活动现金转为净流出；投资活动现金资金缺口有所收窄，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。2021—2023 年，公司经营活动现金流入量波动增长，2023 年，受收到的往来款流入规模大幅增长影响，公司经营活动现金流入同比增长 12.28%。同期，随着项目投资力度减小，公司经营活动现金流出同比下降 17.52%。公司经营活动现金净流出规模明显减少。2021—2023 年，公司收入实现质量明显下降，其中，2023 年，公司现金收入比同比下降 88.86 个百分点，系当期房产销售回款计入投资活动现金流入核算所致。

从投资活动来看，2021—2023 年，公司投资活动现金流入规模波动较大，其中，2023 年，公司销售公租房导致投资活动现金流入规模同比大幅增长；投资活动现金流出同比变化不大，主要为自营项目投入。同期，公司投资活动现金持续表现为净流出，但资金缺口逐年收窄。

从筹资活动来看，2021—2023 年，公司筹资活动现金流入量波动增长，主要来自外部借款及政府注资；受债务陆续到期影响，公司筹资活动现金流出逐年增长。公司筹资活动现金持续净流入。

2024 年 1—9 月，公司经营活动现金持续净流出，现金收入比大幅下降系当期部分回款暂计入收到其他与经营活动有关的现金中核算；投资活动现金转为净流入，筹资活动呈净流出。

图表 23 • 公司现金流量情况（单位：亿元）

项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1—9 月
经营活动现金流入小计	96.57	87.30	98.02	63.05
经营活动现金流出小计	87.41	129.90	107.14	69.27
经营活动现金流量净额	9.16	-42.60	-9.12	-6.22
投资活动现金流入小计	24.15	0.00	18.63	19.00
投资活动现金流出小计	69.04	37.40	37.25	15.44
投资活动现金流量净额	-44.89	-37.40	-18.62	3.56
筹资活动现金流入小计	152.32	182.68	159.94	76.29
筹资活动现金流出小计	94.77	101.98	139.58	91.48
筹资活动现金流量净额	57.54	80.71	20.36	-15.19
现金收入比（%）	148.63	123.96	35.10	1.96

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

5 偿债指标

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

图表 24 • 公司偿债指标

项目	指标	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 9 月
短期偿债指标	流动比率（%）	205.78	159.71	163.29	148.68
	速动比率（%）	60.00	37.07	29.60	23.57
	现金短期债务比（倍）	1.02	0.50	0.44	0.20
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	3.32	3.26	3.48	--
	全部债务/EBITDA（倍）	98.41	109.82	105.86	--
	EBITDA 利息倍数（倍）	0.19	0.26	0.21	--

资料来源：联合资信根据审计报告、财务报表及公司提供资料整理

从短期偿债能力指标看，2021—2024 年 9 月底，公司流动比率波动下降，速动比率逐年下降，现金类资产对短期债务的覆盖程度持续减弱。整体看，公司存在较大的短期偿债压力。从长期偿债能力指标看，2021—2023 年，公司 EBITDA 波动增长；EBITDA 对全部债务本息的覆盖程度低。公司长期偿债能力指标表现弱。

对外担保方面，截至 2024 年 9 月底，公司对外担保余额为 70.48 亿元，担保比率为 25.71%，公司对外担保规模较大且均未设置反担保措施，存在一定或有负债风险。

图表 25 • 截至 2024 年 9 月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
产业发展公司	26.40	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	16.36	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	10.16	国有企业
高新产业发展公司	14.98	国有企业
重庆高新开发集团	1.98	国有企业
合计	70.48	--

注：重庆驿城园林景观工程有限公司已于 2025 年 3 月 27 日注销，公司对其担保已转让至城市运营公司

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 9 月底，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 9 月底，公司共计获得银行授信额度 292.90 亿元，未使用额度 59.12 亿元，间接融资渠道有待拓宽。

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；公司对子公司管控力度很强。2024 年 9 月底，公司本部全部债务 245.81 亿元，全部债务资本化比率 50.65%，现金短期债务比 0.13 倍，短期偿债压力大。

九、ESG 分析

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相对完善。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，公司土地整理、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，公司未发生安全责任事故，不存在污染与废物排放等相关监管处罚。

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，且建立了相对完善的法人治理结构。近年来，公司高管不存在因违法违规而受到行政、刑事处罚或其他处罚的情形。

十、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，在资金注入、股权划拨及财政补贴等方面获得有力的外部支持。

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。近年来，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。

2021 年，公司获得重庆市九龙坡区土地整治储备中心拨付款 4.61 亿元、重庆高新区财政局拨付政府专项债资金 27.00 亿元，重庆高新区财政局明确将重庆高新区管委会以前年度拨付项目资金 9.79 亿元作为资本金注入公司，获得股东资本金注入 1.44 亿元，以上资金注入均计入“资本公积”。

2022 年，公司获得政府注入的资金 55.00 亿元，均为政府专项债资金，用于支持公司项目建设，计入“资本公积”。2023 年，公司收到股东注入的资金合计 16.62 亿元，计入“资本公积”；同年，根据高新开发司发〔2023〕117 号，重庆高新开发集团将高新产业发展公司和产业发展公司分别持有重庆西锦商业管理有限公司 20%股权无偿划转给公司，对应增加资本公积 0.17 亿元。2024 年 1—9 月，公司收到股东注资合计 14.85 亿元。

2021—2024 年 9 月底，公司累计获得财政补贴 4.96 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。

十一、债券偿还风险分析

本期债项的发行对公司现有债务规模影响小。本期债项发行后，公司经营现金流入量对长期债务的保障能力尚可，EBITDA 对长期债务的保障能力弱。重庆高新开发集团为本期债项提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，其提供的担保可有效提升本期债项本息偿付的安全性。

1 本期债项对公司现有债务的影响及偿还指标分析

本期债项计划发行不超过 4.70 亿元（以发行上限 4.70 亿元进行测算，下同），分别相当于 2024 年 9 月底公司长期债务和全部债务的 1.98%和 1.36%，对公司现有债务规模影响小。

以 2024 年 9 月底财务数据为基础，在本期债项发行后，若其他因素保持不变，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将分别上升至 64.77%、56.11%和 46.88%。考虑到本期债项募集资金全部用于偿还到期公司债券，公司实际债务负担或将低于预测值。

从指标上看，本期债项按上限金额发行后，公司 2023 年经营现金流入量对长期债务的保障能力尚可，EBITDA 对发行后的长期债务保障能力弱。

图表 26 • 本期债项偿还能力测算

项目	2024 年 9 月
发行后长期债务*（亿元）	241.95
经营活动现金流入量/发行后长期债务（倍）	0.41
经营活动现金流净额/发行后长期债务（倍）	-0.04
发行后长期债务/EBITDA（倍）	69.53

注：发行后长期债务为将本期债项发行额度计入后测算的长期债务总额；经营活动现金流和 EBITDA 采用 2023 年数据
 资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

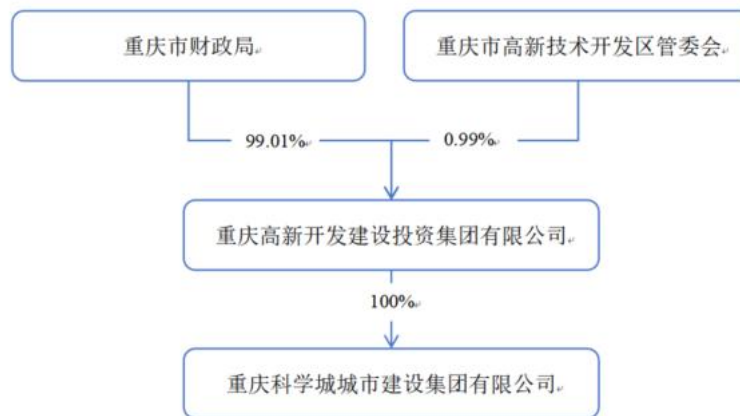
2 增信措施

本期债项由重庆高新开发集团提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。重庆高新开发集团保证的范围包括本期债项本金及以及该款项至实际偿付日的所有应付利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依据法律法规应由担保人支付的费用。重庆高新开发集团承担保证责任的期间为本次发行各期债券发行首日至本次各期债券到期之日起六个月止。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）科学城范围内唯一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**，评级展望为稳定。上述增信措施有效提升了本期债项本息偿还的安全性。

十二、评级结论

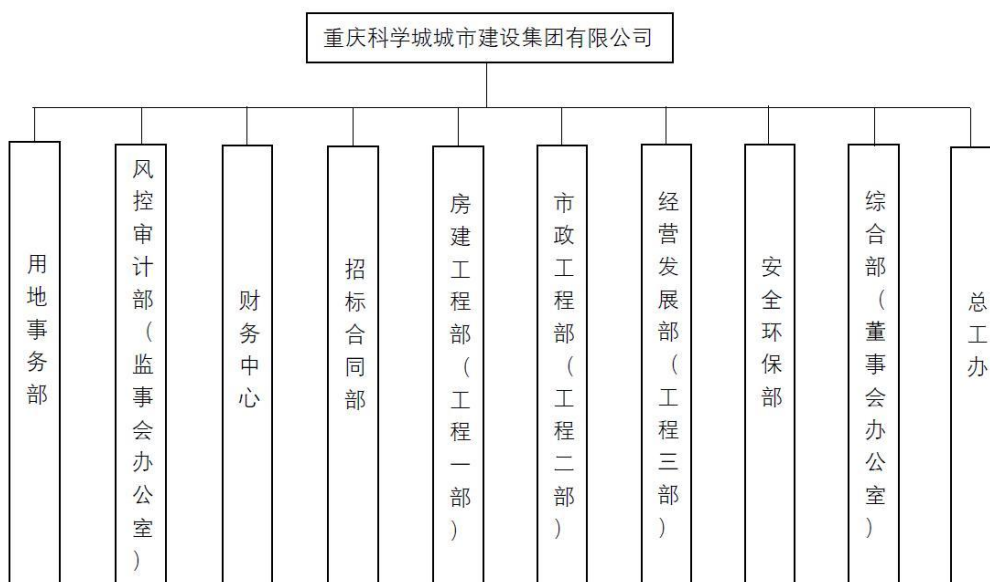
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项发行条款等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 **AA⁺**，本期债项信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定。

附件 1-1 公司股权结构图（截至 2024 年 9 月底）



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 2024 年 9 月底）



资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

附件 1-3 公司合并范围内一级子公司情况（截至 2024 年 9 月底）

子公司名称	主营业务	持股比例		取得方式
		直接	间接	
重庆高新科技有限公司	商务服务业	100.00%	--	投资设立
重庆新锦煜工程项目管理有限公司	商务服务业	100.00%	--	投资设立
重庆高达开发建设有限公司	商务服务业	25.50%	--	投资设立
重庆锦鑫工程项目管理有限公司	房地产业	60.00%	--	投资设立

注：重庆高新科技有限公司和重庆新锦煜工程项目管理有限公司已分别于 2024 年 12 月 11 日和 2024 年 12 月 12 日注销
 资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

附件 2-1 主要财务数据及指标（公司合并口径）

项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 9 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	47.27	47.15	39.84	21.98
应收账款（亿元）	2.70	3.73	3.71	4.70
其他应收款（亿元）	21.84	23.16	14.99	24.01
存货（亿元）	187.51	267.87	288.25	312.99
长期股权投资（亿元）	0.20	0.36	0.50	1.36
固定资产（亿元）	0.20	0.13	0.09	0.08
在建工程（亿元）	28.45	53.68	60.10	67.61
资产总额（亿元）	606.65	723.63	760.10	773.34
实收资本（亿元）	44.87	44.87	44.87	44.87
少数股东权益（亿元）	11.16	21.62	25.15	25.15
所有者权益（亿元）	193.56	237.08	258.06	274.13
短期债务（亿元）	46.32	93.55	91.57	108.56
长期债务（亿元）	280.68	263.96	276.80	237.25
全部债务（亿元）	327.00	357.51	368.38	345.81
营业总收入（亿元）	6.55	16.68	26.74	24.43
营业成本（亿元）	3.53	12.91	19.63	17.33
其他收益（亿元）	2.03	1.50	0.81	0.62
利润总额（亿元）	2.72	3.04	2.79	3.06
EBITDA（亿元）	3.32	3.26	3.48	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	9.73	20.68	9.39	0.48
经营活动现金流入小计（亿元）	96.57	87.30	98.02	63.05
经营活动现金流量净额（亿元）	9.16	-42.60	-9.12	-6.22
投资活动现金流量净额（亿元）	-44.89	-37.40	-18.62	3.56
筹资活动现金流量净额（亿元）	57.54	80.71	20.36	-15.19
财务指标				
销售债权周转次数（次）	1.37	5.19	7.19	--
存货周转次数（次）	0.02	0.06	0.07	--
总资产周转次数（次）	0.01	0.03	0.04	--
现金收入比（%）	148.63	123.96	35.10	1.96
营业利润率（%）	20.52	17.86	17.33	15.79
总资本收益率（%）	0.61	0.47	0.37	--
净资产收益率（%）	1.45	1.19	0.78	--
长期债务资本化比率（%）	59.19	52.68	51.75	46.39
全部债务资本化比率（%）	62.82	60.13	58.81	55.78
资产负债率（%）	68.09	67.24	66.05	64.55
流动比率（%）	205.78	159.71	163.29	148.68
速动比率（%）	60.00	37.07	29.60	23.57
经营现金流动负债比（%）	7.12	-19.50	-4.23	--
现金短期债务比（倍）	1.02	0.50	0.44	0.20
EBITDA 利息倍数（倍）	0.19	0.26	0.21	--
全部债务/EBITDA（倍）	98.41	109.82	105.86	--

注：1. 公司 2024 年三季度财务报表未经审计；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；3. 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、财务报表以及提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）

项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 9 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	33.02	18.21	15.91	14.33
应收账款（亿元）	2.45	3.48	3.75	4.42
其他应收款（亿元）	26.96	24.67	19.23	23.31
存货（亿元）	180.40	267.11	283.39	307.92
长期股权投资（亿元）	20.16	14.39	15.44	18.19
固定资产（亿元）	0.02	0.02	0.02	0.02
在建工程（亿元）	14.55	23.12	17.93	19.72
资产总额（亿元）	538.06	609.07	637.10	660.88
实收资本（亿元）	44.87	44.87	44.87	44.87
少数股东权益（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
所有者权益（亿元）	182.45	215.61	223.54	239.47
短期债务（亿元）	35.43	92.11	91.57	107.42
长期债务（亿元）	230.79	168.42	176.80	138.40
全部债务（亿元）	266.22	260.52	268.38	245.81
营业总收入（亿元）	11.69	16.33	18.24	15.32
营业成本（亿元）	6.00	12.81	13.89	9.81
其他收益（亿元）	2.03	1.50	0.81	0.00
利润总额（亿元）	5.25	3.20	1.99	2.63
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	7.93	16.06	12.77	0.05
经营活动现金流入小计（亿元）	97.94	84.34	99.43	80.92
经营活动现金流量净额（亿元）	13.04	-31.46	3.35	15.38
投资活动现金流量净额（亿元）	1.83	-18.14	-14.31	-1.08
筹资活动现金流量净额（亿元）	5.58	35.61	8.66	-15.88
财务指标				
销售债权周转次数（次）	2.66	5.50	5.04	--
存货周转次数（次）	0.04	0.06	0.05	--
总资产周转次数（次）	0.02	0.03	0.03	--
现金收入比（%）	67.82	98.36	70.03	0.34
营业利润率（%）	34.90	18.44	20.80	26.54
总资本收益率（%）	1.31	0.63	0.27	--
净资产收益率（%）	3.02	1.38	0.60	--
长期债务资本化比率（%）	55.85	43.86	44.16	36.63
全部债务资本化比率（%）	59.34	54.72	54.56	50.65
资产负债率（%）	66.09	64.60	64.91	63.76
流动比率（%）	200.57	142.73	141.04	128.17
速动比率（%）	52.78	22.61	17.23	15.59
经营现金流动负债比（%）	10.68	-14.15	1.47	--
现金短期债务比（倍）	0.93	0.20	0.17	0.13
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：1.公司本部 2024 年三季度财务报表未经审计；2.未获取数据用“/”表示；3.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；4.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、财务报表以及提供资料整理

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	
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

跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

重庆科学城城市建设集团有限公司（以下简称“公司”）应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

贵公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，贵公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注贵公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如贵公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。