

重庆市綦江区东部新城
开发建设有限公司
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〕3801号

联合资信评估股份有限公司通过对重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司主体及其债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司主体长期信用等级为AA，维持“24 綦江新城 MTN001”和“22 綦江东开小微债/22 綦东债”的信用等级为AA，“23 綦江东开债/23 綦东债”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市綦江区东部新城开发建设有限公司（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。

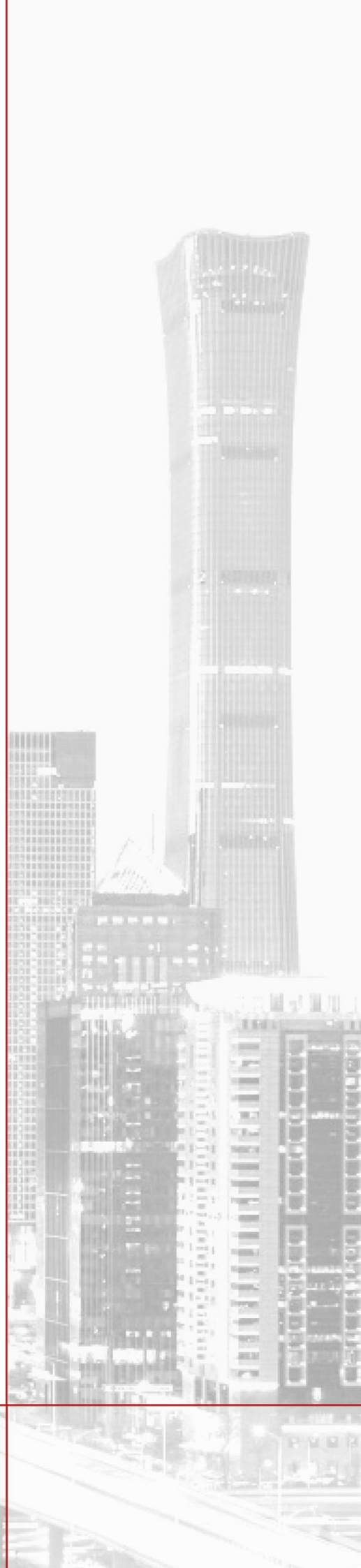
五、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

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。



重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司

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
重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司	AA/稳定	AA/稳定	2025/06/25
重庆兴农融资担保集团有限公司	AAA/稳定	AAA/稳定	
23 綦江东开债/23 綦东债	AAA/稳定	AAA/稳定	
24 綦江新城 MTN001	AA/稳定	AA/稳定	
22 綦江东开小微债/22 綦东债	AA/稳定	AA/稳定	

评级观点

跟踪期内，重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司（以下简称“公司”）仍是綦江区重要的基础设施建设主体之一，主要负责綦江城区及东部新城和北部新城的基础设施建设和土地开发业务，具有一定区域专营性。綦江区 2024 年经济总量稳定增长，一般公共预算收入基本稳定。公司已整理完待结算的土地整理项目规模较大，暂无在整理和拟整理的土地项目，未来土地整理收入实现存在一定不确定性；公司代建业务收入有所增长；在建自建自营项目尚需投资规模较大，未来存在较大的投资压力，且未来收益实现情况有待关注。跟踪期内，公司资产规模持续增长，以往来款、土地使用权和土地开发成本为主，土地开发成本变现受当地招商引资、房地产市场等影响较大，且部分资产收益情况有待关注，整体资产质量一般；债务规模持续增长，整体债务负担适中，但债券融资占比高，债务结构有待优化；短期偿债指标表现较弱，长期偿债指标表现弱，存在一定的或有负债风险，融资渠道有待拓宽。

重庆兴农融资担保集团有限公司（以下简称“兴农担保”）为“23 綦江东开债/23 綦东债”提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保。经联合资信评定，兴农担保主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，其担保显著提升了“23 綦江东开债/23 綦东债”本息偿还的安全性。

个体调整：无。

外部支持调整：公司在政府补助方面持续获得有力的外部支持。

评级展望

未来，随着綦江区经济持续发展以及綦江东部新城建设工作的开展，公司主营业务稳步推进，经营有望保持稳定。

可能引致评级上调的敏感性因素：区域经济财政实力出现明显提升；公司职能定位提升，获得优质资产注入，政府支持程度增强。

可能引致评级下调的敏感性因素：区域重要性下降，融资渠道受阻，融资能力大幅下降。

优势

- **区域专营优势。**公司作为綦江区重要的基础设施建设主体之一，主要负责綦江城区及东部新城和北部新城的基础设施建设和土地开发业务，具有一定的区域专营优势。
- **持续获得有力的外部支持。**2024 年，公司收到各类政府补助合计为 1.05 亿元，主要为基础设施专项补贴款。
- **增信措施提升偿付安全性。**兴农担保为“23 綦江东开债/23 綦东债”本息偿付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，显著提升了债券到期偿付的安全性。

关注

- **土地整理业务结算进度较慢，未来收入实现存在一定不确定性。**截至 2024 年底，公司存货中已完成整理的土地账面价值 49.72 亿元，规模较大，土地整理业务结算进度较慢，且土地出让情况易受当地土地规划、房地产市场、地块位置等外在因素影响，未来收入实现存在一定不确定性。
- **在建的自建自营项目尚需投资规模较大，投资压力较大，且未来收益情况有待关注。**截至 2024 年底，公司在建自建自营项目尚需投资 16.20 亿元，后续主要通过房屋租赁、厂房出租及出售等方式实现收益，未来收益实现情况有待关注。
- **公司债务规模持续增长，债务结构有待优化，短期偿债压力较大。**2022 年—2025 年 3 月，公司有息债务规模持续增长；截至 2025 年 3 月底，公司有息债务中债券融资占比超 70%，债务结构有待优化。同时，现金类资产对短期债务保障能力较弱，公司短期偿债压力较大。

本次评级使用的评级方法、模型

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	3
			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	F4	现金流	资产质量	4
			盈利能力	3
			现金流量	1
		资本结构		1
		偿债能力		4
指示评级				a ⁻
个体调整因素：--				
个体信用等级				a ⁻
外部支持调整因素：政府支持				+4
评级结果				AA

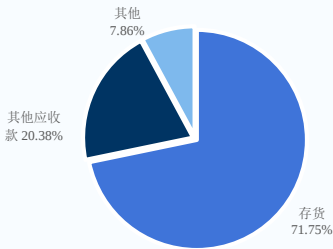
个体信用状况变动说明：公司指示评级和个体调整情况较上次评级均未发生变动。
外部支持变动说明：公司外部支持情况较上次评级未发生变动。
评级模型使用说明：评级映射关系矩阵参见联合资信最新披露评级技术文件。

主要财务数据

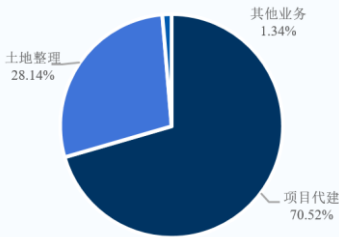
合并口径			
项 目	2023 年	2024 年	2025 年 1—3 月
现金类资产（亿元）	4.38	0.77	5.68
资产总额（亿元）	215.95	232.90	251.55
所有者权益（亿元）	128.00	129.69	129.77
短期债务（亿元）	8.14	15.75	14.78
长期债务（亿元）	60.72	57.38	65.24
全部债务（亿元）	68.86	73.13	80.01
营业总收入（亿元）	4.52	4.54	0.14
利润总额（亿元）	2.00	1.83	0.10
EBITDA（亿元）	2.35	2.15	--
经营性净现金流（亿元）	-0.83	-9.20	-0.96
营业利润率（%）	15.22	20.20	96.64
净资产收益率（%）	1.28	1.26	--
资产负债率（%）	40.73	44.32	48.41
全部债务资本化比率（%）	34.98	36.06	38.14
流动比率（%）	1059.27	712.32	572.85
经营现金流动负债比（%）	-4.31	-29.97	--
现金短期债务比（倍）	0.54	0.05	0.38
EBITDA 利息倍数（倍）	0.58	0.43	--
全部债务/EBITDA（倍）	29.36	33.95	--

注：1. 本报告已将长期应付款中付息项调整至长期债务核算；2. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；3. 2025 年一季度数据未经审计
 资料来源：联合资信根据公司财务数据及公司提供资料整理

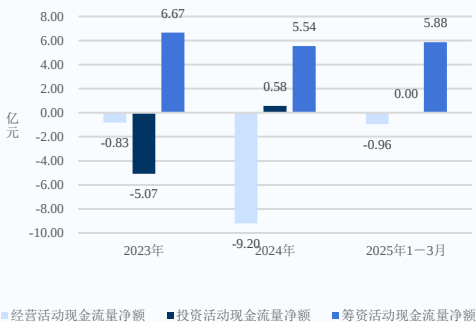
2025 年 3 月底公司资产构成



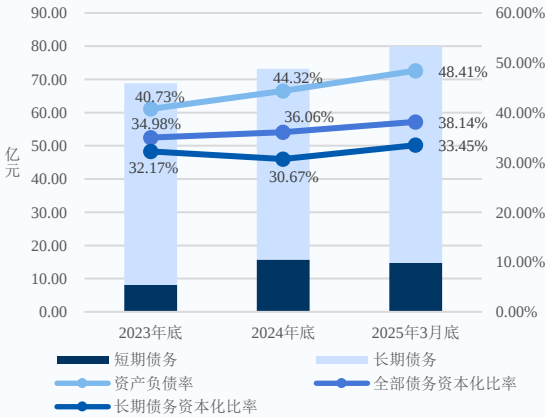
2024 年公司营业总收入构成



公司现金流情况（单位：亿元）



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
24 綦江新城 MTN001	5.00 亿元	5.00 亿元	2029/01/18	--
23 綦江东开债/23 綦东债	10.00 亿元	10.00 亿元	2030/07/13	债券提前偿还
22 綦江东开小微债/22 綦东债	8.00 亿元	8.00 亿元	2027/07/29	债券提前偿还

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
22 綦江东开小微债/22 綦东债	AA/稳定					
24 綦江新城 MTN001	AA/稳定	AA/稳定	2024/06/27	张婷婷 李康楠	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 綦江东开债/23 綦东债	AAA/稳定					
24 綦江新城 MTN001	AA/稳定	AA/稳定	2023/12/19	张婷婷 李凯田	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 綦江东开债/23 綦东债	AAA/稳定	AA/稳定	2023/05/16	张婷婷 张丽斐	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
22 綦江东开小微债/22 綦东债	AA/稳定	AA/稳定	2022/06/28	张婷婷 张 博	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

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：李康楠 likn@lhratings.com

项目组成员：朱玉洁 zhuyj@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”）关于重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司（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

公司于 2008 年 9 月由綦江县人民政府出资成立，初始注册资本为 1000.00 万元。2024 年 3 月，重庆市綦江区国有资产监督管理委员会（以下简称“綦江区国资委”）将其持有公司的 70.01% 股权转让至重庆綦江高新技术产业发展集团有限公司（以下简称“綦江高新集团”）。截至 2025 年 5 月底，公司注册资本和实收资本均为 2.22 亿元，綦江高新集团、重庆綦江交通实业（集团）有限公司（以下简称“綦江交通实业”）、重庆綦城物业管理有限公司（以下简称“綦城物业”）和重庆南州旅游开发建设投资有限公司（以下简称“南州旅游”）分别持有公司 70.01%、20.03%、5.30% 和 4.66% 股权，公司控股股东为綦江高新集团，实际控制人为綦江区国资委。

公司主要承担綦江城区、东部新城及北部新城的基础设施建设和土地整治等职能。截至 2025 年 3 月底，公司本部内设财务融资部、工程建设和规划发展部等职能部门；公司无纳入合并范围子公司。

截至 2024 年底，公司资产总额 232.90 亿元，所有者权益 129.69 亿元；2024 年，公司实现营业总收入 4.54 亿元，利润总额 1.83 亿元。

截至 2025 年 3 月底，公司资产总额 243.39 亿元，所有者权益 129.79 亿元；2025 年 1—3 月，公司实现营业总收入 0.14 亿元，利润总额 0.10 亿元。

公司注册地址：重庆市綦江区东部新城滨河大道二号桥；法定代表人：易均。

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见下表，募集资金均已按指定用途使用完毕，均在付息日正常付息。

重庆兴农融资担保集团有限公司（以下简称“兴农担保”）为“23 綦江东开债/23 綦东债”提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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	债券余额	起息日	期限
24 綦江新城 MTN001	5.00 亿元	5.00 亿元	2024/01/18	5 年
23 綦江东开债/23 綦东债	10.00 亿元	10.00 亿元	2023/07/13	7 年
22 綦江东开小微债/22 綦东债	8.00 亿元	8.00 亿元	2022/07/29	5 年

资料来源：联合资信根据 Wind 整理

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

綦江区已构建起以铝及铝精深加工、装配式建筑、汽摩整车及零部件为主导的产业体系。2024年，綦江区经济总量稳定增长，固定资产投资增速较快，一般公共预算收入基本稳定，但一般公共预算收入质量一般，财政自给能力弱。

綦江区位于重庆市南部，地处四川盆地与云贵高原结合部，地势南高北低，以山地、丘陵为主，东连南川区，南接贵州省习水、桐梓两县，西临江津区，北靠巴南区。綦江区面积2747.8平方公里，辖5个街道、25个镇。截至2024年底，綦江区户籍人口89.27万人，比上年末减少0.67万人，城镇化率45.34%。2024年，綦江区居民人均可支配收入3.59万元，比上年增长3.7%。

綦江区是西南地区重要的煤电化产业集聚区，并形成了一批诸如松藻煤电有限公司（系重庆市最大的无烟煤和动力煤生产基地）、綦江齿轮传动有限公司以及福耀浮法玻璃有限公司等代表性企业。根据《2024年重庆市綦江区国民经济和社会发展统计公报》，2024年，綦江区地区生产总值同比增长5.5%¹。按产业分，第一产业增加值增长0.9%，第二产业增加值增长5.7%，第三产业增加值增长6.9%。从三大支柱产业看，铝及铝精深加工增长10.9%，装配式建筑下降16.7%，汽摩整车及零部件增长2.5%。全年固定资产投资比上年增长15.4%。按投资构成看，建安投资增长14.5%，设备工器具购置下降41.0%，其他费用投资增长49.3%。

图表2·綦江区主要经济指标

项目	2023年	2024年
GDP（亿元）	/	/
GDP增速（%）	6.5	5.5
固定资产投资增速（%）	19.9	15.4
三产结构	/	/
人均GDP（万元）	/	/

注：用“/”表示数据无法取得
资料来源：联合资信根据公开资料整理

¹ 綦江区GDP增速和固定资产投资增速均包含万盛经济技术开发区（以下简称“万盛经开区”）

根据《重庆市綦江区 2024 年财政预算执行情况和 2025 年财政预算草案的报告》，2024 年，綦江区实现一般公共预算收入 22.87 亿元²，同比增长 0.9%；税收收入 12.13 亿元，同比增长 6.0%，占一般公共预算收入的 53.04%，一般公共预算收入质量一般。2024 年财政自给率（一般公共预算收入/一般公共预算支出）为 26.60%，自给能力弱。2024 年，受益于土地出让收入增加，綦江区政府性基金收入有所增长。截至 2024 年底，綦江区政府性债务余额 274.26 亿元，其中一般债务余额 106.73 亿元、专项债务余额 107.34 亿元。

图表 3 • 綦江区（不含万盛经开区）主要财政指标

项目	2023 年	2024 年
一般公共预算收入（亿元）	22.67	22.87
一般公共预算收入增速（%）	6.7	0.9
税收收入（亿元）	12.05	12.13
税收收入占一般公共预算收入比重（%）	53.15	53.04
一般公共预算支出（亿元）	81.69	85.99
财政自给率（%）	27.75	26.60
政府性基金收入（亿元）	24.93	33.01
地方政府债务余额（亿元）	208.29	274.26

资料来源：联合资信根据公开资料整理

六、跟踪期主要变化

（一）基础素质

企业规模和竞争力方面，公司仍是綦江区重要的基础设施建设主体，主要负责綦江城区及东部新城和北部新城的基础设施建设和土地开发业务。除公司外，綦江区基建主体还包括重庆市綦江区城市建设投资有限公司（以下简称“綦江城投”）、南州旅游、重庆市南州水务（集团）有限公司（以下简称“南州水务”）和重庆市渝南资产经营有限公司（以下简称“渝南资产”）。其中，綦江城投主要负责綦江城区以及部分綦江东部新城的基础设施建设、土地整理和国有资产运营业务，与公司业务存在一定重合；南州旅游主要负责綦江区旅游景点及周边基础设施投融资建设工作；南州水务主要负责綦江区水利基础设施建设；渝南资产主要负责桥河工业园和北渡铝产业园区区域的基础设施建设及土地整理项目。

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：91500222678676493R），截至 2025 年 5 月 27 日，公司无不良及关注类信贷信息记录，过往履约情况良好。

截至报告出具日，联合资信未发现公司有严重失信行为、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，公司在法人治理结构、管理体制等方面均无重大变化。

（三）经营方面

1 业务经营分析

2024 年，公司营业总收入较上年变动不大，收入来源仍以代建业务和土地整理业务为主，公司综合毛利率因项目代建业务毛利率增长而有所增长。

2025 年 1—3 月，公司实现营业收入 0.14 亿元，全部为房屋租赁收入，代建业务和土地整理业务当期未实现收入；综合毛利率为 100%。

² 綦江区（含万盛经开区）一般公共预算收入为 35.60 亿元，同比增长 2.9%

图表 4 • 公司营业总收入构成及毛利率情况（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（%）
项目代建	2.92	64.66	13.70	3.20	70.52	20.77
土地整理	1.59	35.13	20.77	1.28	28.14	20.77
其他业务	0.01	0.20	98.02	0.06	1.34	100.00
合计	4.52	100.00	16.35	4.54	100.00	21.83

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

（1）代建业务

公司代建业务收入有所增长，2024 年代建收入均已回款，存在一定的投资压力。

公司代建项目主要位于綦江城区和东部新城，公司与綦江区政府、重庆綦发城市建设发展有限公司等单位签订《委托建设协议》，根据当年的工程完工进度进行结算后，公司将项目成本和项目投资收益（一般为成本的 30%左右）确认为基础设施建设收入。

2024 年，公司代建业务收入有所增长，全部来自于沙溪滨河公园项目结算确认的收入，已全部回款。

截至 2024 年底，公司主要在建基础设施代建项目为江苏省人民医院重庆医院，该项目总投资 15.80 亿元，已投资 2.08 亿元。同期末，公司拟建项目主要为翠屏山公园一期项目和新惠大道二期项目，其中翠屏山公园一期项目计划总投资 1.50 亿元，主要为在翠屏山片区进行城市公园建设，主要建设内容包含集散官场、观景湖以及观光游览步道等；新惠大道二期项目计划总投资 0.47 亿元，建设内容包含沥青混凝土路面、双向六车道市政道路及相关配套设施。公司上述拟建项目计划总投资合计 1.97 亿元。整体看，公司在建和拟建项目未来存在一定的投资压力。

（2）土地整理业务

公司已整理完待结算的土地整理项目规模较大，暂无在整理和拟整理的土地项目，未来土地整理收入实现存在一定不确定性。

公司除负责基础设施建设外，还负责綦江区东部新城内土地一级整理和开发。公司土地整理业务模式为：綦江区政府授权公司进行土地整理，前期拆迁、整理支出及相关成本计入“存货—开发成本”科目，平整后的土地交由政府统一进行招标采购，待土地成交后，政府将土地出让综合收入的 70%返还给公司；2019 年以后，收入确认模式发生变化，重庆市綦江区东部新城管委会与公司签订《项目协议书》，委托公司代付土地开发项目投资，公司按照年度投入土地成本加成 30%确认收入，政府于每年年底出具收入结算确认函予以确认。

2024 年，公司确认收入的项目主要来自瀛溪片区，项目款项尚未收回。截至 2024 年底，存货中已完成整治的土地面积约 4000 亩，账面价值 49.72 亿元，未来待根据政府供地安排逐步与委托方进行结算并回款；此外，公司暂无在整理和拟整理的土地项目。土地出让情况易受当地土地规划、房地产市场、地块位置等外在因素影响，相关收入实现存在一定不确定性。

（3）自建自营项目

公司在建自建自营项目尚需投资规模较大，未来存在较大的投资压力，且未来收益实现情况有待关注。

公司以自建自营的模式承揽綦江区及綦江东部新城的基础设施建设项目，资金来自于财政拨款和公司自筹。截至 2024 年底，公司主要在建的自建自营项目为重庆市綦江区大健康产业园配套基础设施项目，计划总投资 17.90 亿元，已投资 1.70 亿元，资金来源为公司自筹，计划竣工后通过出售或出租及场地租金等进行资金平衡。同期末，公司无拟建自营项目。整体看，公司在建的自建自营项目尚需投资规模较大，面临较大的投资压力，且未来收益情况有待关注。

2 未来发展

未来，公司仍将保持基础设施建设和土地整理两大传统业务。基础设施建设方面，在继续承接政府代建项目的前提下，加强自建自营项目开拓，推进綦江区大健康产业园等项目建设，拓宽公司盈利途径。随着公司綦江东部新城开发建设工作的推进，公司业务范围进一步拓展，公司主营业务有望稳定发展。

（四）财务方面

公司提供了 2024 年度财务报告，根据公司公告，经公司股东会决议，结合公司业务开展等情况，公司 2024 年审计机构变更为北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙），2024 年度主要会计政策和主要会计估计未发生变更，无前期差错更正，审计结论为标准无保留意见。公司提供的 2025 年一季度财务报表未经审计。公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，会计政策执行新会计准则解释。2024 年以及 2025 年 1—3 月，公司合并范围均无变化。

1 主要财务数据变化

跟踪期内，公司资产规模持续增长，以往来款、土地使用权和土地开发成本为主，土地开发成本变现受当地招商引资、房地产市场等影响较大，且部分资产收益情况有待关注，整体资产质量一般。

图表 5 • 公司资产主要构成情况（单位：亿元）

科目	2023 年底		2024 年底		2025 年 3 月底	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
流动资产	203.86	94.40	218.80	93.95	237.45	94.40
货币资金	4.38	2.03	0.77	0.33	5.68	2.26
其他应收款	26.72	12.37	40.51	17.40	51.27	20.38
存货	172.76	80.00	177.52	76.22	180.50	71.75
非流动资产	12.09	5.60	14.10	6.05	14.10	5.60
投资性房地产	6.53	3.02	6.57	2.82	6.57	2.61
资产总额	215.95	100.00	232.90	100.00	251.55	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告以及财务报表整理

截至 2024 年底，公司资产规模有所增长，主要系工程建设项目持续投入以及往来款增长所致。公司货币资金主要为银行存款，无受限资金。其他应收款主要为应收重庆市綦江区区域内政府单位和地方国有企业的往来款。从账龄看，公司其他应收款中 1 年以内的占比 40.80%，1~3 年的占比 57.36%，整体账龄较短；共计提坏账准备 0.54 亿元；从集中度看，公司其他应收款前五名合计约占其他应收款的 72.57%，集中度较高。

图表 6 • 截至 2024 年其他应收款前五名情况（单位：亿元）

应收公司/单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例（%）
重庆市綦江区新城建设管理委员会	14.93	36.37
重庆市綦江区众城智慧园区管理服务有限公司	6.42	15.63
綦城物业	3.00	7.31
重庆市綦江区大健康产业园配套基础设施项目指挥部	2.77	6.74
重庆市綦江区财政局	2.68	6.52
合计	29.79	72.57

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

截至 2024 年底，公司存货主要由 109.43 亿元待开发土地和 67.59 亿元开发成本构成。其中待开发土地主要为綦江区政府注入的土地使用权，土地面积 6085.38 亩，均为出让性质的综合用地，土地权证齐全，尚未缴纳土地出让金，待土地转让时补缴土地出让金。开发成本包括土地整理业务投入的整理成本和基础设施代建项目的投入成本。截至 2024 年底，公司存货中受限部分 1.29 亿元，其中土地受限部分 0.57 亿元，厂房等受限部分 0.72 亿元。

截至 2025 年 3 月底，公司资产规模因往来款增加而有所增长，资产结构仍以流动资产为主。

截至 2024 年底，公司受限资产合计 3.81 亿元，受限比例为 1.64%，受限比例较小。

图表 7 • 截至 2024 年底公司资产受限情况

受限资产科目	账面价值（亿元）	占资产总额比例（%）	受限原因
存货	1.29	0.56	贷款抵押
投资性房地产	0.12	0.05	贷款抵押
无形资产	2.40	1.03	贷款抵押
合计	3.81	1.64	--

资料来源：公司提供

跟踪期内，公司所有者权益小幅增长；债务规模有所增长，其中债券融资占比高，债务结构有待优化，整体债务负担一般，2025 年面临较大的集中偿债压力。

截至 2024 年底，公司所有者权益较上年末小幅增长，主要系未分配利润增长所致，以资本公积为主，权益稳定性好。

图表 8 • 公司所有者权益主要构成情况（单位：亿元）

科目	2023 年底		2024 年底		2025 年 3 月底	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
实收资本	2.22	1.74	2.22	1.71	2.22	1.71
资本公积	104.15	81.36	104.15	80.31	104.15	80.25
未分配利润	19.60	15.31	21.28	16.41	21.37	16.47
所有者权益合计	128.00	100.00	129.69	100.00	129.77	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 2024 年底，公司负债总额较上年增长 17.36%，主要系融资规模扩大所致。截至 2024 年底，公司经营性负债主要体现在关联方及同区域国有企业往来款形成的其他应付款。

截至 2024 年底，公司其他应付款主要由资金往来款（9.48 亿元）和保证金（0.04 亿元）构成。从集中度看，前五大应付对象均为区域内国有企业及政府单位，余额合计占其他应付款余额的 68.86%，集中度较高。

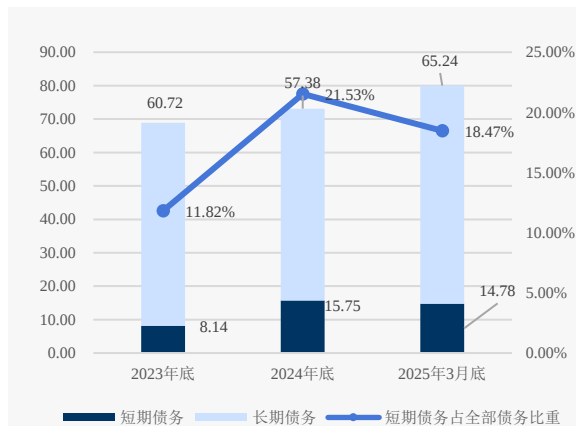
有息债务方面，本报告将长期应付款中的融资租赁部分纳入长期债务核算。截至 2025 年 3 月底，公司全部债务为 80.01 亿元，较上年增长 9.42%。公司融资渠道主要为银行借款和债券融资，其中债券类融资占比约为 73.00%，债务结构有待调整。截至 2025 年 3 月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均较去年底有所增长，公司债务负担适中。从债务期限分布看，2025 年面临较大的集中偿债压力。

图表 9 • 公司主要负债情况（单位：亿元）

项目	2023 年底		2024 年底		2025 年 3 月底	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
流动负债	19.25	21.88	30.72	29.76	41.45	34.04
其他应付款	5.92	6.74	9.52	9.22	21.20	17.41
一年内到期的非流动负债	6.94	7.89	14.85	14.38	14.78	12.13
非流动负债	68.70	78.12	72.50	70.24	80.33	65.96
长期借款	15.50	17.63	20.93	20.28	23.82	19.56
应付债券	44.34	50.42	35.38	34.28	40.34	33.13
长期应付款	8.67	9.86	16.00	15.50	15.97	13.11
负债总额	87.95	100.00	103.22	100.00	121.78	100.00

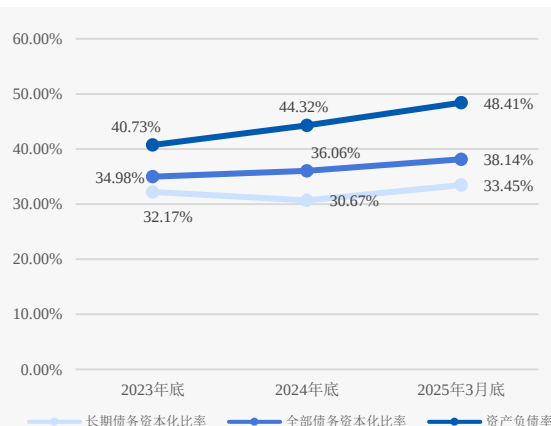
资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

图表 10 • 公司债务结构



资料来源：联合资信根据公司财务报表及公司提供资料整理

图表 11 • 公司债务杠杆水平



资料来源：联合资信根据公司财务报表及公司提供资料整理

图表 12 • 截至 2025 年 3 月底公司有息债务期限分布情况

项目	2025 年 4—12 月	2026 年	2027 年	2028 年及以后	合计
有息债务（亿元）	14.78	3.62	2.00	59.61	80.01
占有息债务的比例	19.10%	4.52%	2.50%	73.88%	100.00%

资料来源：公司提供

跟踪期内，公司收入、盈利规模与去年基本持平，利润总额对政府补贴依赖较大。

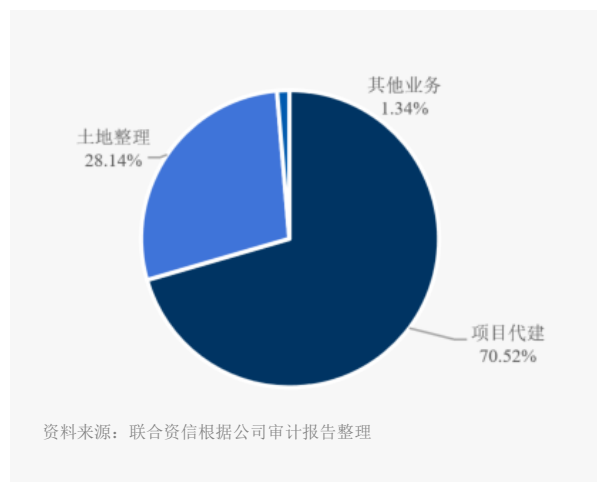
2024 年，公司营业总收入基本稳定，营业利润率有所上升，总资本收益率和净资产收益率小幅下降。非经营性损益方面，公司收到政府补助 1.05 亿元，公司利润总额对政府补贴依赖较大。

图表 13 • 公司盈利能力情况（单位：亿元）

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1—3 月
营业总收入	4.52	4.54	0.14
营业成本	3.78	3.55	0.00
期间费用	0.37	0.36	0.02
其他收益	0.95	1.05	--
利润总额	2.00	1.83	0.10
营业利润率 (%)	15.22	20.20	96.64
总资本收益率 (%)	0.91	0.87	--
净资产收益率 (%)	1.28	1.26	--

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 14 • 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

2024 年，受往来款大幅净流出影响，公司经营活动现金持续净流出且规模有所扩大，投资活动现金转为小幅净流入；未来随着项目建设继续投入以及债务陆续到期，公司存在较大筹资压力。

2024 年，受往来款大幅净流出影响，公司经营活动现金持续净流出且规模有所扩大。公司现金收入比有所下降，收入实现质量仍好。因公司 2024 年无购置固定资产支出，投资活动现金转为小幅净流入。公司筹资活动现金持续净流入。随着在建项目持续投入和债务陆续到期，公司外部融资需求仍较大。

2025 年 1—3 月，公司经营活动现金持续净流出，筹资活动现金持续净流入。

图表 15 • 公司现金流情况（单位：亿元）

项 目	2023 年	2024 年	2025 年 1—3 月
经营活动现金流入小计	15.13	10.18	18.00
经营活动现金流出小计	15.96	19.39	18.96
经营活动现金流量净额	-0.83	-9.20	-0.96
投资活动现金流入小计	0.00	0.58	0.00
投资活动现金流出小计	5.07	0.00	0.00
投资活动现金流量净额	-5.07	0.58	0.00
筹资活动现金流入小计	31.94	20.24	7.96
筹资活动现金流出小计	25.27	14.70	2.08
筹资活动现金流量净额	6.67	5.54	5.88
现金收入比	120.30%	103.05%	100.55%

资料来源：联合资信根据公司审计报告及财务报表整理

2 偿债指标变化

公司短期偿债指标表现较弱，长期偿债指标表现弱；存在一定或有负债风险，间接融资渠道有待拓宽。

图表 16 • 公司偿债指标

项目	指标	2023 年（底）	2024 年（底）	2025 年 3 月（底）
短期偿债指标	流动比率（%）	1059.27	712.32	572.85
	速动比率（%）	161.62	134.40	137.41
	现金短期债务比（倍）	0.54	0.05	0.38
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	2.35	2.15	--
	全部债务/EBITDA（倍）	29.36	33.95	--
	EBITDA 利息倍数（倍）	0.58	0.43	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告以及财务报表整理

从短期偿债指标看，截至 2024 年底，公司流动比率、速动比率和现金短期债务比均有所下降。截至 2025 年 3 月底，公司流动资产对流动负债的保障程度维持较高水平，但现金类资产对短期债务的保障能力较弱。整体看，公司短期偿债指标表现较弱。

从长期偿债指标看，2024 年，公司 EBITDA 较上年有所下降，对全部债务和利息支出的保障能力仍弱。整体看，公司长期偿债指标表现弱。

截至 2025 年 3 月底，公司对外担保余额 36.33 亿元，担保比率为 27.99%。被担保单位为綦江城投以及綦江区众城智慧园区管理服务有限公司等区域内国有企业。公司对外担保规模较大，且均未设置反担保措施，存在一定的或有负债风险。

未决诉讼仲裁方面，截至 2025 年 3 月底，公司无作为被告且涉案金额高于 500.00 万元的重大未决诉讼及仲裁。

截至 2025 年 3 月底，公司获得金融机构授信额度 25.20 亿元，尚未使用授信额度 6.13 亿元，公司间接融资渠道有待拓宽。

（五）ESG 方面

公司积极履行作为地方国有企业的社会责任，内控制度较为完善，整体来看，目前公司 ESG 表现尚可。

环境方面，作为城市基础设施投资企业，公司在项目建设和运营过程中需要消耗能源，产生二氧化碳等温室气体排放，同时也会产生废水、废气等废弃物。近三年来，公司未发生污染与废物排放等相关监管处罚。

社会责任方面，公司纳税情况良好，注重人才培养及公平雇佣，无工资发放拖欠情况。供应商方面，公司与施工单位未发生合同争议和违约情况。公司未发生一般事故以上的安全生产事故。

近年来公司涉及的法律诉讼较少，在信息披露、关联交易、高管行为等方面未发生违法违规事件，且未收到行政和监管部门处罚。

七、外部支持

公司实际控制人综合实力强，公司作为綦江区重要的基础设施建设主体，在政府补助等方面获得有力的外部支持。

綦江区已构建起以铝及铝精深加工、装配式建筑、汽摩整车及零部件为主导的产业体系。2024 年，綦江区经济实力稳步增强，一般公共预算收入基本稳定。整体看，綦江区政府综合实力强。

公司作为綦江区重要的基础设施建设主体之一，具有区域专营优势。2024 年公司收到基础设施专项补贴款等政府补助合计为 1.05 亿元。

公司的国资背景、区域地位以及业务的专属性特征有利于其获得政府支持。

八、债券偿还能力分析

兴农担保为“23 綦江东开债/23 綦东债”提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保。截至 2024 年底，兴农担保注册资本和实收资本均为 100.11 亿元，控股股东为重庆渝富控股集团有限公司，持股比例 72.87%，实际控制人为重庆市国有资产监督管理委员会。

兴农担保主营业务为担保业务。兴农担保资本实力很强，截至 2024 年 9 月底，兴农担保所有者权益 141.38 亿元，2023 年以来，兴农担保共获得股东增资 40.90 亿元，兴农担保注册资本和实收资本增至 100.11 亿元，资本实力进一步提升。

2021—2023 年，兴农担保的担保业务当期代偿额持续下降，但规模仍较高；当期担保代偿率和期末累计担保代偿率逐年下降，整体代偿水平一般。2021—2023 年末，兴农担保期末应收代偿款规模持续减少，2023 年末期末应收代偿款余额为 12.31 亿元（已计提坏账准备 7.78 亿元），整体代偿款规模较大，需对后续回收情况保持关注。2024 年 1—9 月，兴农担保的担保业务当期代偿额为 0.41 亿元。截至 2024 年 9 月末，兴农担保期末累计担保代偿率较上年末有所下降。

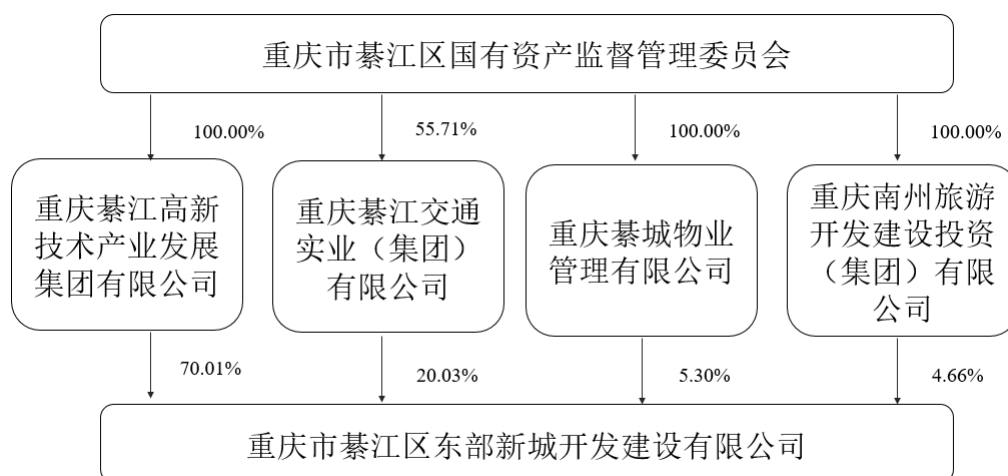
截至 2024 年 9 月底，兴农担保合并口径资产总额 222.74 亿元，所有者权益 141.38 亿元。2023 年，兴农担保合并口径实现营业收入 13.61 亿元，其中已赚担保费收入 9.76 亿元，利润总额 4.67 亿元。2023 年 1—9 月，兴农担保合并口径实现营业收入 11.02 亿元，其中已赚担保费收入 7.89 亿元，利润总额 3.89 亿元。

经联合资信评定，兴农担保个体信用等级为 aa^+ ，考虑到兴农担保的股东实力很强且对其在资本补充、业务经营、风险分担机制等方面支持力度较大，外部支持提升 1 个子级，兴农担保主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定；该增信措施显著提升了“23 綦江东开债/23 綦东债”本息偿付的安全性。

九、跟踪评级结论

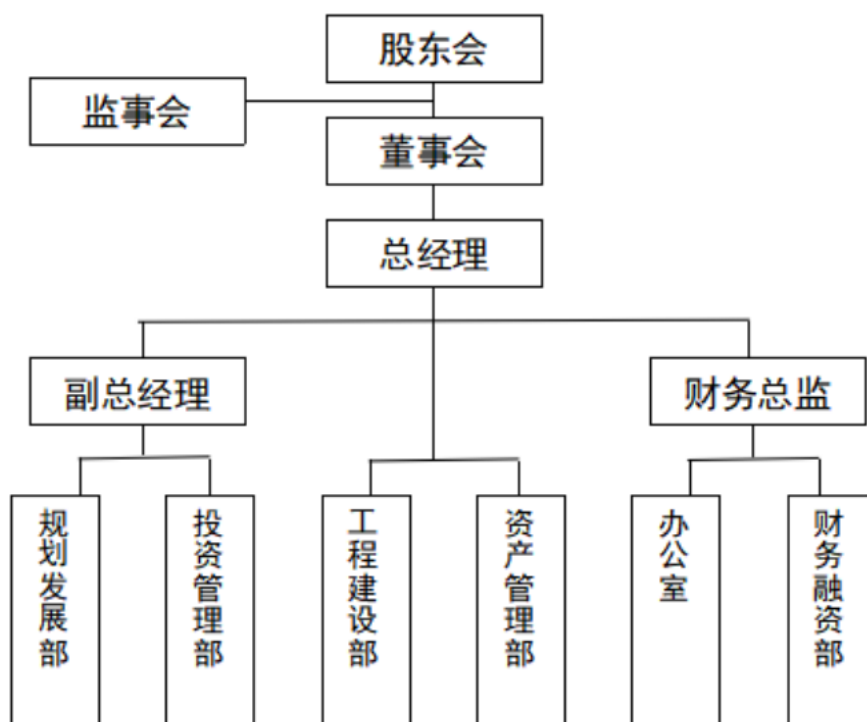
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA，维持“24 綦江新城 MTN001”和“22 綦江东开小微债/22 綦东债”的信用等级为 AA，维持“23 綦江东开债/23 綦东债”信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 公司股权结构图（截至 2025 年 5 月底）



资料来源：公司提供

附件 1-2 公司组织架构图（截至 2025 年 3 月底）



资料来源：公司提供

附件 2 主要财务数据及指标

项 目	2023 年	2024 年	2025 年 3 月
财务数据			
现金类资产（亿元）	4.38	0.77	5.68
应收账款（亿元）	0.00	0.00	0.00
其他应收款（亿元）	26.72	40.51	51.27
存货（亿元）	172.76	177.52	180.50
长期股权投资（亿元）	2.85	4.99	4.99
固定资产（亿元）	0.0006	0.0006	0.00
在建工程（亿元）	0.00	0.00	0.00
资产总额（亿元）	215.95	232.90	251.55
实收资本（亿元）	2.22	2.22	2.22
少数股东权益（亿元）	0.00	0.00	0.00
所有者权益（亿元）	128.00	129.69	129.77
短期债务（亿元）	8.14	15.75	14.78
长期债务（亿元）	60.72	57.38	65.24
全部债务（亿元）	68.86	73.13	80.01
营业总收入（亿元）	4.52	4.54	0.14
营业成本（亿元）	3.78	3.55	0.00
其他收益（亿元）	0.95	1.05	0.00
利润总额（亿元）	2.00	1.83	0.10
EBITDA（亿元）	2.35	2.15	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	5.44	4.68	0.14
经营活动现金流入小计（亿元）	15.13	10.18	18.00
经营活动现金流量净额（亿元）	-0.83	-9.20	-0.96
投资活动现金流量净额（亿元）	-5.07	0.58	0.00
筹资活动现金流量净额（亿元）	6.67	5.54	5.88
财务指标			
销售债权周转次数（次）	/	/	--
存货周转次数（次）	0.02	0.02	--
总资产周转次数（次）	0.02	0.02	--
现金收入比（%）	120.30	103.05	100.55
营业利润率（%）	15.22	20.20	96.64
总资本收益率（%）	0.91	0.87	--
净资产收益率（%）	1.28	1.26	--
长期债务资本化比率（%）	32.17	30.67	33.45
全部债务资本化比率（%）	34.98	36.06	38.14
资产负债率（%）	40.73	44.32	48.41
流动比率（%）	1059.27	712.32	572.85
速动比率（%）	161.62	134.40	137.41
经营现金流动负债比（%）	-4.31	-29.97	--
现金短期债务比（倍）	0.54	0.05	0.38
EBITDA 利息倍数（倍）	0.58	0.43	--
全部债务/EBITDA（倍）	29.36	33.95	--

注：1. 本报告合并口径已将长期应付款中付息项调整至长期债务核算；2. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；
 3. 2025 年一季度的数据未经审计
 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

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