

# 信用等级通知书

东方金诚债跟踪评字【2024】0609号

## 重庆长寿开发投资（集团）有限公司：

东方金诚国际信用评估有限公司根据跟踪评级安排对贵公司及“20 长寿 G2”、“21 渝长寿停车场债/21 渝长寿”的信用状况进行了跟踪评级，经信用评级委员会评定，此次跟踪评级维持贵公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，同时维持“20 长寿 G2”、“21 渝长寿停车场债/21 渝长寿”的信用等级均为 AA+。

东方金诚国际信用评估有限公司

信评委主任

二〇二四年六月二十六日

## 信用评级报告声明

为正确理解和使用东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）出具的信用评级报告（以下简称“本报告”），本公司声明如下：

- 1.本次评级为委托评级，东方金诚与受评对象不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系，本次项目评级人员与评级对象之间亦不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 2.本次评级中，东方金诚及其评级人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。
- 3.本评级报告的结论，是按照东方金诚的评级流程及评级标准做出的独立判断，未受评级对象和第三方组织或个人的干预和影响。
- 4.本次评级依据委托方提供的资料和/或已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由资料提供方和/或发布方负责，东方金诚按照相关性、可靠性、及时性的原则对评级信息进行合理审慎的核查分析，但不资料提供方和/或发布方提供的信息合法性、真实性、准确性及完整性作任何形式的保证。
- 5.本报告仅为受评对象信用状况的第三方参考意见，并非是对某种决策的结论或建议。东方金诚不对发行人使用/引用本报告产生的任何后果承担责任，也不对任何投资者的投资行为和投资损失承担责任。
- 6.本报告自出具日起生效，在受评债项的存续期内有效。其中主体评级结果有效期自2024年6月26日至2025年6月25日有效，该有效期除终止评级外，不因任何原因调整。在评级结果有效期内，东方金诚有权作出跟踪评级、变更等级、撤销等级、中止评级、终止评级等决定，必要时予以公布。
- 7.本报告的著作权等相关知识产权均归东方金诚所有。除委托评级合同约定外，委托方、受评对象等任何使用者未经东方金诚书面授权，不得用于发行债务融资工具等证券业务活动或其他用途。使用者必须按照东方金诚授权确定的方式使用并注明评级结果有效期限。东方金诚对本报告的未授权使用、超越授权使用和不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。
- 8.本声明为本报告不可分割的内容，委托方、受评对象等任何使用者使用/引用本报告，应转载本声明。

东方金诚国际信用评估有限公司  
2024年6月26日

重庆长寿开发投资（集团）有限公司  
主体及相关债项 2024 年度跟踪评级报告

主体信用跟踪评级结果		跟踪评级日期	上次评级结果	评级组长	小组成员	
AA+/稳定		2024/6/26	AA+/稳定	张若茜	梅佳	
债项信用			评级模型			
债项简称	跟踪评级结果	上次评级结果	一级指标	二级指标	权重	得分
20 长寿 G2	AA+	AA+	经营风险	区域环境	100.0%	67.5
21 渝长寿停车场债 /21 渝长寿	AA+	AA+		业务运营	100.0%	76.0
注：相关债项详细信息及其历史评级信息请见后文“本次跟踪相关债项情况”						
主体概况			财务风险	盈利与获现能力	45.0%	33.0
重庆长寿开发投资（集团）有限公司是重庆市长寿区重要的基础设施建设主体，主要从事长寿区土地整理、基础设施建设及保障房开发等业务。重庆市长寿区国有资产监督管理委员会为公司唯一股东及实际控制人。				债务负担	20.0%	9.0
			债务保障程度	35.0%	9.8	
			调整因素	无		
			个体信用状况 (BCA)	aa-		
			评级模型结果	AA+		
			外部支持调整级	2		
注：最终评级结果由信评委参考评级模型输出结果通过投票评定，可能与评级模型输出结果存在差异						

## 评级观点

东方金诚认为，重庆市及其下辖的长寿区经济实力仍很强；公司主营业务的区域专营性依然很强，得到实际控制人及相关各方的有力支持。同时，东方金诚关注到，公司资产流动性较弱，面临较大的短期偿债压力，融资结构有待优化，资金来源对筹资活动依赖较大。综上所述，公司的主体信用风险很低，偿债能力很强，“20 长寿 G2”和“21 渝长寿停车场债/21 渝长寿”到期不能偿还的风险均很低。

## 同业比较

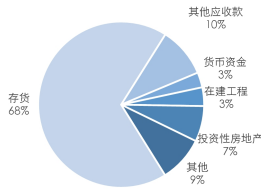
项目	重庆长寿开发投资（集团）有限公司	重庆长寿投资发展集团有限公司	重庆市永川区惠通建设发展有限公司	重庆缙云资产经营（集团）有限公司
地区	重庆市长寿区	重庆市长寿区	重庆市永川区	重庆市北碚区
GDP 总量（亿元）	956.70	956.70	1281.40	783.58
人均 GDP（元）	140000	140000	111718*	92940*
一般公共预算收入（亿元）	51.11	51.11	50.10	40.17
政府性基金收入（亿元）	29.98	29.98	50.20	1.63
地方政府债务余额（亿元）	195.92	195.92	231.80	161.36
资产总额（亿元）	888.82	871.82	483.54	773.86
所有者权益（亿元）	358.38	366.80	201.23	312.37
营业收入（亿元）	28.45	50.62	17.39	26.09
净利润（亿元）	6.49	3.37	1.61	3.30
资产负债率（%）	59.68	57.93	58.38	59.63

注 1：对比组选取了信用债市场上存续主体级别为 AA+ 的同行业企业，标“\*”数据为估算所得，表中数据年份均为 2023 年

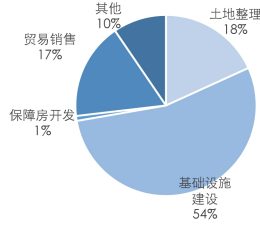
注 2：对比组中的经济财政数据来源于各地政府官网公开披露的统计公报、预决算报告等；经营财务数据来源于各公司公开披露的审计报告等，东方金诚整理

## 主要指标及依据

公司资产构成 (2023年末)



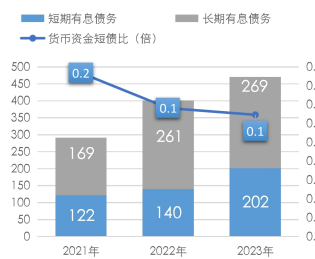
公司营业收入构成 (2023年)



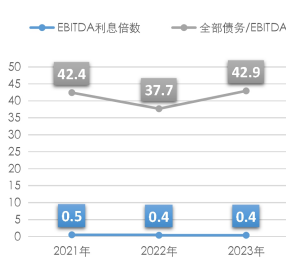
公司财务指标 (单位: 亿元、%)

	2021年	2022年	2023年
资产总额	606.36	825.02	888.82
所有者权益	262.55	352.75	358.38
营业收入	22.99	31.40	28.45
净利润	4.65	6.07	6.49
全部债务	290.97	400.81	470.51
资产负债率	56.70	57.24	59.68
全部债务资本化比率	52.57	53.19	56.76

公司债务构成 (单位: 亿元、倍)



公司偿债指标 (单位: 倍)



地区经济及财政 (单位: 亿元、%)

	2021年	2022年	2023年
地区	重庆市长寿区		
GDP 总量	866.3	918.6	956.7
人均 GDP (元)	125152*	133614*	140000
一般公共预算收入	54.02	50.45	51.11
政府性基金收入	49.80	37.14	29.98
财政自给率	61.43	55.32	56.50

## 优势

- 跟踪期内, 重庆市经济实力依然很强, 其下辖的长寿区工业经济增势良好, 以商贸物流、旅游等为支撑的第三产业保持较快发展, 经济实力仍很强;
- 公司继续从事重庆市长寿区范围内的土地整理、基础设施建设及保障房开发等业务, 主营业务仍具有很强的区域专营性;
- 作为长寿区重要的基础设施建设主体, 公司继续在资产划拨和财政补贴等方面获得实际控制人及相关各方的有力支持。

## 关注

- 公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高, 资产流动性较差;
- 公司全部债务规模快速增长, 短期有息债务规模及占比较高, 面临较大的短期偿付压力, 且融资结构有待优化;
- 公司投资活动现金流持续净流出, 资金来源对筹资活动依赖较大, 总体现金流状况欠佳。

## 评级展望

预计重庆市、长寿区经济将保持增长, 公司主营业务将保持很强的区域专营性, 能够持续得到实际控制人及相关各方的有力支持, 评级展望为稳定。

## 评级方法及模型

《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002202404) 》

## 历史评级信息

主体信用等级	债项信用等级	评级时间	项目组	评级方法及模型	评级报告
AA+/稳定	AA+ (20 长寿开投 MTN001)	2023/06/21	张若茜 陈昌政	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002202208) 》	<a href="#">阅读原文</a>
AA+/稳定	AA+ (17 长寿开投 MTN001)	2018/11/29	赵迪 赵艺萌	《城市基础设施建设公司信用评级方法 (2015年) 》	<a href="#">阅读原文</a>
AA/稳定	AA (17 长寿开投 MTN001)	2017/07/21	刘贵鹏 赵艺萌	《城市基础设施建设公司信用评级方法 (2015年) 》	<a href="#">阅读原文</a>

注: 以上为不完全统计

### 本次跟踪相关债项情况

债项简称	上次评级日期	发行金额	存续期	增信措施	增信方
20 长寿 G2	2023/06/21	20.00 亿元	2020/09/22~2025/09/22	-	-
21 渝长寿停车场债/21 渝长寿	2023/06/21	6.00 亿元	2021/06/04~2028/06/04	-	-

注：“20 长寿 G2”设置公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权；“21 渝长寿停车场债/21 渝长寿”设债券提前偿还条款。

## 跟踪评级说明

根据相关监管要求及重庆长寿开发投资（集团）有限公司（以下简称“长寿开投”或“公司”）相关债项的跟踪评级安排，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）进行本次定期跟踪评级。

## 主体概况

长寿开投原名为重庆长寿基础设施开发有限公司，是经重庆市长寿区人民政府（以下简称“长寿区政府”）批准，由重庆市长寿区发展计划委员会于2002年12月出资组建的国有独资公司，初始注册资本为人民币600.00万元。历经数次增资及股权变更，截至2023年末，公司注册资本和实收资本均为人民币10.00亿元；重庆市长寿区国有资产监督管理委员会（以下简称“长寿区国资委”）为公司唯一股东和实际控制人。跟踪期内，公司注册资本、实收资本、股东及实际控制人均未发生变化。

跟踪期内，公司作为长寿区重要的基础设施建设主体，继续从事长寿区土地整理、基础设施建设及保障房开发等业务，以及贸易销售、房屋租赁等业务。2022年，根据《重庆市长寿区国有资产监督管理委员会关于无偿划转重庆盈地实业（集团）有限公司100%股权的通知》（长国资发【2022】101号），长寿区国资委将其持有的重庆盈地实业（集团）有限公司（以下简称“盈地实业”）100%股权无偿划转给长寿开投。自此，长寿开投业务区域进一步扩大，覆盖长寿高新区范围。

截至2023年末，长寿开投纳入合并报表范围的直接控股子公司共计10家，跟踪期内未发生变化，详见图表1。

图表1 截至2023年末公司纳入合并范围的直接控股子公司情况（单位：万元、%）

子公司名称	简称	注册资本	持股比例	主要业务	取得方式
重庆市恒居置业发展有限公司	恒居置业	5100.00	100.00	保障房建设	划拨
重庆市长寿北部新城开发投资有限公司	北城公司	50000.00	100.00	公共设施建设	划拨
重庆乐至置业发展有限公司	乐至公司	51173.00	99.89	保障房建设	划拨
重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司	商贸物流	10000.00	100.00	公共设施建设	划拨
重庆市长寿区乐渡股权投资基金合伙企业（有限合伙） <sup>1</sup>	乐渡基金	300000.00	99.97	股权投资	设立
重庆长寿开投建设有限公司	开投建设	20000.00	100.00	公共设施建设	划拨
重庆文和建设集团有限公司	文和建设	12000.00	50.00 <sup>2</sup>	建筑施工	受让
重庆市长寿区红原环保科技发展有限公司	红原环保	800.00	100.00	环保技术推广	划拨
重庆寿山寿水健康养老服务有限公司	寿山寿水	1000.00	51.00	老人养护服务	设立
重庆盈地实业（集团）有限公司	盈地实业	11000.00	100.00	基础设施建设	划拨

资料来源：公司提供，东方金诚整理

<sup>1</sup>乐渡基金成立于2018年5月，基金规模为30.00亿元，公司认缴29.99亿元。乐渡基金投资范围为长寿区内未上市公司股权投资。

<sup>2</sup>公司享有表决权57.59%。



## 债项本息兑付及募集资金使用情况

截至 2023 年末，公司发行的“20 长寿 G2”和“21 渝长寿停车场债/21 渝长寿”均已按期偿付到期本息，募集资金使用情况详见下图表。

图表 2 本期跟踪涉及债项情况（单位：亿元）

债券名称	还本付息	特殊条款	募集总额	截至 2023 年末 资金使用金额
20 长寿 G2	已按期付息，尚未到还本日	公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权	20.00	20.00
21 渝长寿停车场债/21 渝长寿	已按期偿付到期本息	债券提前偿还条款	6.00	6.00

资料来源：公开资料，东方金诚整理

## 个体信用状况

### 行业分析

**城投行业政策重心转向系统性化债新阶段，城投债融资逐步趋严，发行结构性分化特征进一步加剧，新增融资将更多向强区域、强主体倾斜**

2023 年以来，城投行业政策在坚守严禁新增隐性债务的底线不变前提下，重心逐步转向以“一揽子化债”为主的系统性化解债务新阶段。国家及地方层面为有序降低高负债地区风险水平，采取了包括发行特殊再融资券、债务展期重组及专项债券管理强化等措施。2023 年城投债全年发行有所回升、净融资小幅增长，但四季度以来受特殊再融资债券置换及新增融资审批趋严等影响净融资明显收缩，且发行结构性分化特征进一步加剧，新增融资更多向强区域、强主体倾斜。

2024 年预计“一揽子化债”与监管政策收紧仍是主基调，城投债市场将仍以稳控为主线，融资端表现可能趋于收紧，发行监管扶优限劣的思路或仍将延续。

**城投行业信用风险总体可控但分化加剧，市场化转型成必然趋势，应深耕区域特色，谋求稳健发展**

2024 年，随着“一揽子化债”措施继续落地，地方债务风险逐步缓释，城投行业信用风险总体可控，预计城投公司公募债违约的概率依然很低。但隐性债务控制与化解压力、土地市场疲软、融资难度增加以及到期债务高峰等因素，共同推高了部分城投公司的信用风险，尤其是尾部企业面临更大的偿债挑战。

当前环境下，市场化转型已成为城投公司的必由之路，以适应监管政策变迁、市场调整及经济增长方式的转变。一方面，“一揽子化债”政策的推行有效地缓解了地方债务危机，城投公司得以暂时解决流动性紧张的问题，进而腾出资源和精力专注于自身的战略转型。另一方面，在融资政策的持续收紧以及宏观经济向高质量发展阶段转变的背景下，城投公司面临的不仅是化解债务的紧迫任务，更是发展模式的根本转型。与此同时，城投公司转型应依托城市、赋能城市，充分考虑所在区域的发展阶段和产业特点，避免非理性扩张带来的经营风险。

## 业务运营

### 经营概况

跟踪期内，公司营业收入有所下降，其中基础设施建设和贸易销售业务皆有所下降，毛利率略有提升

跟踪期内，公司作为长寿区重要的基础设施建设主体，继续从事长寿区土地整理、基础设施建设及保障房开发等业务，以及贸易销售、房屋租赁等业务。

2023年，公司营业收入有所下降。其中，基础设施建设和贸易销售业务同比有所下降。2023年，公司毛利润有所下降，综合毛利率有所提高。

图表3 公司营业收入、毛利润和毛利率情况（单位：亿元、%）

项目	2021年		2022年		2023年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理	4.35	18.92	4.32	13.77	5.18	18.21
基础设施建设	10.78	46.90	19.34	61.58	15.39	54.07
保障房开发	0.02	0.09	0.03	0.10	0.25	0.87
贸易销售	6.57	28.60	5.88	18.73	4.93	17.33
其他	1.27	5.50	1.83	5.81	2.71	9.52
合计	22.99	100.00	31.40	100.00	28.45	100.00
项目	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
土地整理	1.97	45.35	1.15	26.59	1.58	30.44
基础设施建设	3.90	36.19	4.47	23.10	4.14	26.88
保障房开发	0.00	5.00	0.00	5.00	0.01	2.18
贸易销售	0.05	0.81	0.08	1.43	0.05	1.08
其他	1.12	88.16	1.14	62.69	0.93	34.42
合计	7.04	30.64	6.85	21.80	6.70	23.56

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

### 土地整理

跟踪期内，公司土地整理业务仍具有很强的区域专营性；但该业务易受房地产市场波动及土地出让计划等因素影响，存在一定的不确定性

跟踪期内，公司土地整理业务继续由公司本部和盈地实业负责，公司的土地仍主要通过政府划拨<sup>3</sup>方式取得，少量土地通过购买<sup>4</sup>方式取得。公司土地整理业务范围覆盖桃花新城片区、阳鹤山片区、凤西片区、城北片区、菩提组团片区和桃花新城片区，业务仍具有很强的区域专营性。跟踪期内，该业务模式未发生变化。

2023年，公司土地整理项目主要为阳鹤山片区、凤西片区、城北片区和菩提组团等地块，整理面积合计2025.33亩，实现土地整理业务收入5.18亿元，毛利润1.58亿元，毛利率30.44%，

<sup>3</sup>2011年，长寿区政府出文划定公司土地整理业务范围为桃花新城片区、阳鹤山片区、凤西片区、河街片区以及菩提片区等区域，并将上述区域内的土地划拨给公司且办理相关权证。在（财预〔2012〕463号）出台之后，长寿区政府未再向开投集团注入储备土地。（财综〔2016〕4号）出台后，公司土地整理业务严格按照文件要求开展，不涉及土地储备工作。

<sup>4</sup>公司通过招拍挂或者通过收购区域内破产企业资产取得土地，并办理相关权证。



均较上年有所提升。公司土地整理业务易受房地产市场波动等因素影响，该业务未来能否持续实现收入仍存在一定的不确定性。

### 基础设施建设

**跟踪期内，公司基础设施建设业务仍具有很强的区域专营性；随着盈地实业的划入，公司基础设施建设业务区域范围进一步扩大**

公司基础设施建设业务由公司本部、北城公司、商贸物流及盈地实业负责，业务区域主要集中在长寿区桃花新城、阳鹤山片区、凤西片区，随着盈地实业的划入，公司基础设施建设业务覆盖长寿高新区范围，业务区域面积进一步扩大，区域专营性仍然很强。

跟踪期内，公司基础设施建设业务模式仍主要采用委托代建模式，自建自营项目系盈地实业开展的产业园区开发与运营项目。2023年，公司确认基础设施建设收入15.39亿元，2023年有所下降系工程项目结算规模下降所致；毛利率为26.88%，同比有所上升，主要系受当期结算项目毛利率较高影响。

公司暂未提供截至2023年末重点在建及拟建的基础设施项目。截至2023年末，公司存货中开发成本为523.93亿元，主要包括阳鹤山片区、古佛（重钢）立交及连接道、桃花新城、寿城水岸定销房、北城大道、桃花河景观、长寿区狮云路乐至圣湖锦、长洪道路工程和北城大道等项目。

**图表4 2023年公司基础设施建设业务确认收入的主要项目情况（单位：亿元）**

项目名称	确认收入金额
新市街道、葛兰镇新建长寿高新区断头路及零星道路维修改造工程	3.09
长寿渡舟专业市场群项目	2.87
长寿北部新城长寿区桃花河城区段环境综合整治绿化景观工程项目	1.64
新市工业组团五期建设用地项目	1.24
葛兰五期道路、葛兰四期平场	0.99
新市街道场口杨家湾	0.74
长寿区渡舟专业市场南北中路工程	0.53
葛兰工业组团四期	0.44
桃东片区棚户区改造及基础设施建设	0.27
北城大道	0.24
桃花新城	0.20
古佛（重钢）立交及连接道	0.17
兴隆老年养护院工程	0.14
凤西片区	0.10
经开区快速连接道（经开路）改造工程及其他	0.78
<b>合计</b>	<b>13.44</b>

资料来源：公司提供，东方金诚整理

## 保障房开发

跟踪期内，公司保障房项目仍较多，可售面积仍然较大，对未来相关收入和利润的实现提供一定保障

公司保障房开发业务仍由恒居置业和乐至公司负责，业务模式仍主要采取自主开发、销售的经营模式。公司根据长寿区政府统筹安排，定销房项目主要向指定拆迁安置户销售，销售价格由长寿区政府规定；公租房和廉租房项目主要针对特定人群进行出租，其中公租房5年后可对符合条件的租房人群进行出售。公司保障房项目位于长寿区凤城、晏家、江南、渡舟、新市、长寿湖等街镇及北部新城区域内。2023年，受长寿区当地拆迁安置进度放缓影响，公司保障房销售规模仍然很小，实现保障房开发收入0.25亿元，毛利率2.18%。

截至2024年3月末，乐至公司主要开发江南片区定销房项目、晏家6-11期定销房项目、新市华府定销房项目、在水一方定销房项目、圣湖锦定销房项目、桃西雅图定销房项目等，开发面积约450.36万平方米，目前保障房均已完工。恒居置业主要开发民生佳苑、德瑞悦城和森香蓝庭三个定销房和公/廉租房项目，开发面积约59.41万平方米。目前恒居置业三个项目均已完工。根据长寿区政府统筹安排，定销房项目主要向指定拆迁安置户销售；公租房及廉租房项目针对特定人群进行出租，其中公租房出租5年后可对符合条件的租房人群进行出售。

截至2023年末，公司保障房累计投资155.54亿元，剩余未来销售面积149.23万平方米，未来相关收入和利润的实现具有一定保障。截至2023年末，公司无在建和拟建的保障房项目。

## 贸易销售

跟踪期内，公司贸易销售业务收入小幅下降，仍是营业收入的重要补充

跟踪期内，公司贸易销售业务主要由商贸物流负责，业务模式未发生改变，仍采用以销定采模式。公司购销产品主要为粮食和钢材，主要供应商为重庆千信集团有限公司、重庆钢铁股份有限公司、重庆渝教科贸集团有限公司、好客来食品集团有限公司等，销售对象主要为新千信国际贸易江苏有限公司、陕西钢铁集团有限公司西安分公司、重庆千信集团有限公司、重庆市长寿中学校等。建材贸易主要客户的销售额占贸易总额的84.99%。2023年，公司贸易销售收入4.93亿元，毛利润0.05亿元，毛利率1.08%，同比均小幅下降。

## 企业管理

跟踪期内，公司注册资本和实收资本均为10.00亿元，长寿区国资委仍为公司唯一股东和实际控制人。较上年均无变化。

跟踪期内，公司董事、监事及高级管理人员发生变更。除此之外，公司治理结构及组织架构均未发生重大变化。

## 财务分析

### 财务质量

公司提供了2023年合并财务报表。北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2023年合并财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。跟踪期内，公司审计机构

未发生变更。

截至 2023 年末，公司纳入合并报表范围的直接控股子公司有 10 家，较上年未发生变化，详见图表 1。

### 资产构成与资产质量

**跟踪期内，公司资产总额有所增长，仍以流动资产为主，但流动资产中变现能力较弱的存货占比较高，资产流动性仍较弱**

跟踪期内，公司资产总额有所增长，流动资产仍为公司资产的主要构成部分。2023 年末，公司流动资产以存货、其他应收款、货币资金和应收账款为主。

2023 年末，公司存货较上年末有所增长，其中基础设施及保障房项目开发成本为 523.93 亿元；拟开发的土地 65.97 亿元；消耗性生物资产 8.34 亿元，主要系重庆市长寿区盈地农业发展股份有限公司的林种。公司其他应收款主要是应收长寿区其他国企事业单位的往来款和借款，较上年末继续增长。排名前五的应收企业分别为重庆市长寿区丰碑建设有限公司（21.70 亿元，占比 25.04%）、重庆璟山建设开发有限公司（15.87 亿元，18.31%）、重庆市长寿区长昭实业有限公司（10.50 亿元，12.12%）、重庆长寿建筑安装有限公司（9.36 亿元，10.80%）和重庆市长寿高新区服务中心（6.96 亿元，占比 8.03%），合计占比 74.31%。账龄在 1 年以内（含 1 年）的为 46.67 亿元，1~2 年（含 2 年）的为 34.80 亿元，2~3 年（含 3 年）的为 1.76 亿元，3 年以上的为 3.80 亿元，账龄集中在 2 年以内（含 2 年）的占比为 94.09%。总体来看，公司主要其他应收款客户均为国有企业且经营情况良好，但其他应收款占比较高，对公司流动资金产生较大占用。

货币资金有所增长，主要系银行存款。其中使用受限的货币资金为 8.53 亿元，主要系银行承兑汇票保证金和用于担保的定期存款等。跟踪期内，公司应收账款小幅下降，其中对泰克环保工程设备有限公司、重钢（孙巧琪）等有 650.89 万元因为长期催收未收回，已全额计提坏账准备。

图表 5 公司主要资产情况（单位：亿元）

科目	2021 年末	2022 年末	2023 年末
<b>资产总额</b>	<b>606.36</b>	<b>825.02</b>	<b>888.82</b>
<b>流动资产</b>	<b>544.85</b>	<b>679.65</b>	<b>728.54</b>
存货	494.48	577.02	603.04
其他应收款	15.59	69.06	86.65
货币资金	21.21	19.07	26.06
应收账款	2.45	13.88	12.55
<b>非流动资产</b>	<b>61.51</b>	<b>145.38</b>	<b>160.29</b>
投资性房地产	40.79	56.00	61.59
在建工程	0.59	28.59	32.30
其他非流动资产	3.53	22.26	23.20
固定资产	7.27	14.06	14.06

资料来源：公司审计报告及财务报表，其他应收款不含应收利息和应收股利，下同，东方金诚整理

跟踪期内，公司非流动资产继续增长，主要由投资性房地产、在建工程、其他非流动资产和固定资产构成。2023年末，公司投资性房地产有所增长，主要系自用房地产或存货转入及公允价值变动损益增加所致；在建工程主要为公司在建的自建自营项目成本，2023年有所增长，2023年末主要包括长寿区龙溪河桃花河水系连通工程、智能化产业基地建设项目和科学综合馆项目等。同期末，公司其他非流动资产同比小幅增长，主要为预付工程款及其他长期资产。固定资产仍主要为办公设备和房屋建筑物。

2023年末，公司受限资产共计79.53亿元，占公司资产总额的比例为8.95%，主要为存货40.36亿元、投资性房地产27.40亿元、货币资金8.53亿元、无形资产2.21亿元、固定资产0.98亿元和在建工程0.06亿元。

### 资本结构

**跟踪期内，受益于实际控制人及相关各方的资产划拨以及公司经营利润积累，公司所有者权益小幅增长**

跟踪期内，受益于实际控制人及相关各方的资产划拨与经营利润的累积，公司所有者权益小幅增长，仍然以资本公积为主。跟踪期内，公司实收资本仍为10.00亿元；资本公积有所增长，主要系无偿取得的凤城街道社区医院资产、重庆长寿保安服务集团有限公司15%的股权和重庆正业投资有限公司部分股权及增资事项合计增加资本公积0.20亿元，财政局拨款4.72亿元等；公司其他综合收益维持稳定，仍主要系投资性房地产评估增值部分；未分配利润有所增长，主要为累积的经营净利润。

图表6 公司所有者权益情况（单位：亿元）

指标	2021年	2022年	2023年
所有者权益	262.55	352.75	358.38
实收资本	10.00	10.00	10.00
资本公积	185.59	269.85	273.78
其他综合收益	20.88	20.88	20.88
未分配利润	36.71	42.16	48.22

资料来源：公司合并财务报表，东方金诚整理

**跟踪期内，公司负债规模有所增长，其中一年内到期的非流动负债大幅增长，流动负债占比有所提升**

跟踪期内，公司负债规模有所增长，仍以非流动负债为主。2023年末，公司流动负债主要由一年内到期的非流动负债、其他流动负债、其他应付款和短期借款构成。

2023年末，公司一年内到期的非流动负债大幅增长，包括一年内到期的长期借款44.28亿元、应付债券21.45亿元、长期应付款57.44亿元和其他长期负债7.40亿元。同期末，其他流动负债有所增长，主要包括短期应付债券（50.77亿元）、待转销项税额（0.94亿元）和短期负债利息（0.60亿元）等。公司其他应付款主要为公司与长寿区其他国有企业的往来款、保证金和暂收款，跟踪期内小幅下降。公司短期借款有所下降，主要为保证借款、质押借款和抵押借款。

图表7 公司主要负债情况（单位：亿元）

科目	2021年	2022年	2023年
<b>负债总额</b>	<b>343.82</b>	<b>472.28</b>	<b>530.45</b>
<b>流动负债</b>	<b>169.23</b>	<b>201.95</b>	<b>250.74</b>
一年内到期的非流动负债	81.50	81.17	130.57
其他流动负债	29.22	31.41	52.31
其他应付款	12.02	25.88	24.54
短期借款	10.39	26.58	18.00
<b>非流动负债</b>	<b>174.58</b>	<b>270.32</b>	<b>279.71</b>
应付债券	69.43	111.82	172.58
长期借款	47.84	87.86	77.95
长期应付款	51.52	62.70	20.79

资料来源：公司审计报告和财务报表，其他应付款不含应付利息及应付股利，东方金诚整理

跟踪期内，公司非流动负债仍由应付债券、长期借款和长期应付款构成。2023年末，上述三项占非流动负债的比重分别为61.70%、2.87%和7.43%。

2023年末，公司应付债券有所上升，主要为公司新发行“重庆长寿开发投资（集团）有限公司2023年度第二期定向债务融资工具/票面利率7.00%/发行期限2年”、“重庆长寿开发投资（集团）有限公司2023年度第三期定向债务融资工具票面利率7.42%/发行期限2年”和“重庆长寿开发投资（集团）有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）票面利率7.40%/发行期限5（2+2+1）年”等多只债券所致。截至2023年末，公司应付债券余额172.58亿元，相关明细详见附件二。2023年末，公司长期借款规模有所下降，其中保证借款44.41亿元、抵押借款13.92亿元和信用借款12.21亿元。公司长期借款的借款银行主要为工商银行、重庆银行、农业银行、建设银行、民生银行和重庆三峡银行等，借款利率区间为3.75%~8.90%，借款资金主要用于项目建设和日常经营。2023年末，公司长期应付款较上年大幅下降主要系部分重分类至一年内到期的非流动负债，仍主要系以融资租赁为主的对外融资。

**跟踪期内，公司全部债务快速增长，短期有息债务规模及占比较高，面临较大的短期偿付压力，且融资结构有待优化**

跟踪期内，受加大对外融资等因素影响，公司全部债务规模快速增长。2023年末，公司全部债务为470.51亿元，其中银行贷款占比29.80%，债券融资占比41.24%，其他融资占比28.96%，债券融资及融资租赁等其他融资占比较高，融资结构有待优化。同期末，公司全部债务中短期有息债务占比42.87%，面临较大的短期偿付压力。跟踪期内，公司资产负债率小幅升高，处于行业中等水平。



图表 8 公司全部债务及负债率情况 (单位: 亿元、%)

项目	2021 年末	2022 年末	2023 年末
全部债务	290.97	400.81	470.51
长期有息债务	168.79	260.92	268.81
短期有息债务	122.18	139.89	201.70
资产负债率	56.70	57.24	59.68

资料来源: 公司合并财务报表, 东方金诚整理

截至 2023 年末, 公司对外担保余额为 111.31 亿元, 担保比率为 31.06%, 被担保对象主要为长寿区内其他负责基础设施建设的公司、事业单位和工程施工公司。公司对外担保比率较高, 存在一定代偿风险。

### 盈利能力

跟踪期内, 公司营业收入有所下降, 利润总额对财政补贴的依赖程度仍然很大, 盈利能力仍较弱

跟踪期内, 公司营业收入有所下降, 营业利润率小幅回升。公司期间费用主要为管理费用和财务费用, 2023 年公司财务费用有所下降, 期间费用率随之下降。公司利润总额有所上升, 对财政补贴仍存在较大依赖, 2023 年财政补贴占利润总额的比重为 59.12%。从盈利指标来看, 公司总资本收益率和净资产收益率较低, 盈利能力仍较弱。

图表 9 公司盈利指标情况 (单位: 亿元、%)

项目	2021 年	2022 年	2023 年
营业收入	22.99	31.40	28.45
营业利润率	28.42	19.16	20.67
期间费用	1.86	4.83	4.30
期间费用/营业收入	8.10	15.37	15.11
利润总额	5.55	6.96	7.58
财政补贴	0.40	5.03	4.48
净利润	4.65	6.07	6.49
总资本收益率	0.97	1.14	1.00
净资产收益率	1.77	1.72	1.81

资料来源: 公司审计报告及财务报表, 东方金诚整理

### 现金流

跟踪期内, 公司经营性现金流稳定性依然偏弱, 投资活动现金流持续净流出, 资金来源对筹资活动依赖仍较大, 现金流状况欠佳

跟踪期内, 公司经营活动现金流入主要系土地整理结算款、基础设施及保障房项目结算款、贸易产品销售款、往来款及财政补贴等形成的现金流入; 经营活动现金流出主要系公司土地整理及基础设施建设的成本支出和往来款等形成的现金流出。2023 年, 公司经营性现金流呈净流入但净流入规模有所收窄, 对项目回款、财政补贴和往来款等具有一定依赖, 稳定性偏弱。



图表 10 公司主要现金流数据及指标情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年
经营活动现金流入	23.64	60.97	43.57
现金收入比率（%）	95.26	135.08	100.51
经营活动现金流出	19.12	43.06	29.37
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>4.52</b>	<b>17.91</b>	<b>14.20</b>
投资活动现金流入	0.20	2.24	1.40
投资活动现金流出	29.24	18.71	21.70
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-29.04</b>	<b>-16.47</b>	<b>-20.30</b>
筹资活动现金流入	124.81	209.84	233.66
筹资活动现金流出	130.62	218.57	218.37
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-5.81</b>	<b>-8.73</b>	<b>15.29</b>
现金及现金等价物净增加额	-30.32	-7.28	9.19

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

跟踪期内，公司投资活动现金流入主要为公司取得投资收益收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金形成的现金流入；投资活动现金流出主要为公司自建项目投资等所形成的现金流出。2023 年公司投资活动现金流仍表现为净流出，且净流出规模有所升高。

公司筹资活动现金流入主要系银行借款、非标借款、发行债券、股东注资等形成的现金流入；筹资活动现金流出主要系偿还债务和偿付利息形成的现金流出，2023 年公司筹资性净现金流转为净流入状态，主要系新增发债规模较大所致。跟踪期内，公司资金来源对筹资活动依赖仍较大。

### 偿债能力

**考虑到公司作为长寿区重要的基础设施建设主体，业务区域专营性、稳定性及可持续性均很强，备用流动性较为充足，公司自身的偿债能力很强**

从短期偿债指标来看，2023 年末，公司流动比率保持在较高水平，速动比率和现金比率有所波动，公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高，对流动负债的实际保障能力较弱。同时，公司货币资金对短期有息债务覆盖程度仍处于较低水平；经营性现金流易受项目回款、财政补贴和往来款等影响而稳定性较弱，对流动负债的保障程度较弱。

从长期偿债能力指标来看，2023 年，公司长期债务资本化比率及全部债务资本化比率有所上升；2023 年，公司 EBITDA 对利息和全部债务的保障能力均较弱。

图表 11 公司偿债能力指标（单位：%）

项目	2021年（末）	2022年（末）	2023年（末）
流动比率	321.96	336.54	290.55
速动比率	29.77	50.82	50.05
现金比率	12.53	9.44	10.39
货币资金短债比（倍）	0.17	0.14	0.13
经营现金流动负债比率	2.67	8.87	5.66
长期债务资本化比率	39.13	42.52	42.86
全部债务资本化比率	52.57	53.19	56.76
EBITDA 利息倍数（倍）	0.53	0.39	0.40
全部债务/EBITDA（倍）	42.43	37.68	42.94

资料来源：公司合并审计报告及财务报表，东方金诚整理

截至 2023 年末，公司 2024 年到期债务规模为 201.70 亿元，未来到期债务公司计划通过经营性现金流入、新增融资（含银行、租赁借款、发行债券）等方式偿还到期债务。经营活动所得资金方面，2023 年公司经营性净现金流为 14.20 亿元，但易受波动较大的往来款和项目款影响，存在一定的不确定性，对流动负债的保障程度较弱。间接融资方面，公司备用流动性较为充足，截至 2024 年 3 月末，公司获得主要贷款银行的授信额度为 310.87 亿元，其中已使用授信额度为 196.88 亿元，尚未使用授信额度为 113.99 亿元。直接融资方面，截至 2023 年末，公司已获得批文的债券主要有超短期融资券、非公开公司债、定向债务融资工具和境外债等，剩余 60.30 亿元额度尚未使用。

尽管公司主要偿债能力指标相对较弱，但考虑到公司作为长寿区重要的基础设施建设主体，业务区域专营性、业务稳定性及可持续性均很强，备用流动性较为充足，整体来看，公司自身的偿债能力很强。

### 过往债务履约和其他信用记录

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（自主查询版），截至 2024 年 5 月 23 日，公司本部已结清和未结清贷款中无不良或关注类信息。截至本报告出具日，公司在资本市场发行的债券均按时兑付本息。

## 外部支持

### 支持能力

#### 宏观经济和政策环境

#### 一季度经济增速超预期，稳增长政策前置发力和外需回暖是主要原因

2024 年一季度 GDP 同比增长 5.3%，增速高于去年四季度的 5.2%，也高于今年“两会”政府工作报告设定的“5.0%左右”的增长目标，超出市场普遍预期。背后的推动因素有三个：一是前期降准、LPR 降息相继落地，以及近期政策面启动大规模设备更新和耐用消费品以旧换新等措施，提振内需效果逐步显现，其中，一季度基建投资（不含电力）同比增长 6.5%，较去年全年增速加快 0.6 个百分点，是稳增长政策发力的集中体现。二是以服务消费和制造业投资

较快增长为代表，经济内生增长动能也在改善。三是受周期性因素等影响，年初海外需求回暖，对国内经济增长形成正向拉动。

一季度 GDP 较快增长与微观感受存在一定“温差”，背后的主要原因是当前物价明显偏低。一季度 CPI 和 PPI 同比分别为 0.0%和-2.7%，名义 GDP 增速仅为 4.2%，而民众收入、企业利润等均以名义值体现。另外，从经济增长结构来看，一季度高技术制造业生产较快增长，基建和制造业投资加速，以及外需明显回暖，这些拉动经济增长的积极因素与普通民众距离较远，与之相反的是，楼市低迷造成的资产价值缩水、青年失业率偏高、城镇居民收入增速较低等带给普通民众的感受更为强烈。最后，季度 GDP 按生产法统计，而当前宏观经济存在明显的“供需需弱”特征，物价低迷即体现了这一点。

展望未来，二季度稳增长政策效果会进一步体现，外需对经济增长的拉动力有望继续增强，经济增长动能回升势头将会延续，叠加以 GDP 两年平均增速衡量的上年同期实际经济增速走低，二季度 GDP 同比有望进一步加快至 5.4%左右。在政策面推动科技创新、加快发展新质生产力的同时，如何引导房地产行业尽快实现软着陆，以及推动物价温和回升，将是未来一段时间宏观调控的重心所在。

**2024 年二季度将进入宏观政策观察期，货币政策降息降准概率不大，但新增信贷有望反弹，政府债券发行将会提速，房地产行业支持政策力度也将进一步加大**

一季度逆周期调节政策前置发力，推动经济运行开局良好，预计二季度宏观政策将转入观察期，货币政策和财政政策出台新的稳增长措施的可能性下降。不过，在信贷“均衡投放”导致一季度新增信贷同比大幅少增之后，二季度伴随影响方向反转，新增信贷有望出现较大规模同比多增；与此同时，去年底发行的特别国债资金大部分在今年一季度下拨地方，导致同期地方政府专项债发行节奏偏缓，二季度专项债发行规模会明显增大，同时今年安排的 1 万亿超长期特别国债也将在二季度开闸发行。这意味着短期内基建投资还有加速空间，也表明宏观政策将延续稳增长取向。最后，为尽快引导楼市企稳回暖，全面提振市场信心，接下来房地产支持政策将持续加码，居民房贷利率会进一步大幅下行。往后看，考虑到未来一段时间物价水平都将处于偏低状态，加之经济下行压力尚未根本缓解，下半年货币政策在降息降准方面都有空间。

## 区域经济和财政状况

### 1.重庆市

**伴随“双圈”战略的深入实施，重庆市经济保持平稳增长，工业经济稳健运行，第三产业对地区经济的贡献较大，经济实力依然很强**

跟踪期内，伴随成渝地区双城经济圈战略的深入实施、西部陆海新通道功能的不断提升，重庆市地区生产总值保持平稳增长。重庆市以汽车产业、电子信息产业为代表的工业经济稳步发展，以金融、商贸物流及旅游等为代表的第三产业对经济贡献较大，经济实力依然很强。

工业经济方面，重庆市产业升级效果明显，汽摩、电子信息、材料等支柱产业增长较为明显。2023 年，重庆市汽车产业增加值同比增长 9.3%、摩托车产业增长 13.1%，其中汽车产量升至全国第二，新能源汽车产量达 50 万辆，汽摩产业发展势头较好。同年，重庆市电子信息产业稳中有升，产业增加值同比增长 0.8%；具体产品方面，功率半导体及集成电路、传感器及仪

器仪表增加值分别同比增长 15.0%、11.2%，智能手机产量占全国的 6.7%。此外，重庆市已经形成了钢铁材料、有色金属材料、无机非金属材料、化工合成材料等多个优势产业集群；2023 年，重庆市材料产业增加值同比增长 10.3%，其中先进材料产业增加值同比增长 12.3%。

图表 12 重庆市主要经济指标情况（单位：亿元、%）

项目	2021 年		2022 年		2023 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	27894.02	8.3	29129.03	2.6	30145.79	6.1
人均地区生产总值（元）	86879	7.8	90663	2.5	94135	6.4
三次产业结构	6.9: 40.1: 53.0		6.9: 40.1: 53.0		6.9: 38.8: 54.3	
规模以上工业增加值	-	10.7	-	3.2	-	6.6
第三产业增加值	14787.05	9.0	15423.12	1.9	16371.97	5.9
固定资产投资	-	6.1	-	0.7	-	4.3
社会消费品零售总额	-	18.5	13926.08	-0.3	15130.25	8.6

资料来源：2021~2023 年重庆市国民经济和社会发展统计公报，东方金诚整理

重庆市加快培育西部金融中心和国际消费中心城市，服务业发展持续向好，第三产业对地区经济贡献较大。2023 年，重庆市金融业增加值为 2590.89 亿元，同比增长 5.2%；交通运输、仓储和邮政业增加值为 1191.07 亿元，同比增长 9.8%；旅游相关产业实现增加值 1206.82 亿元，同比增长 13.5%。

2024 年一季度，重庆市实现地区生产总值 7232.03 亿元，同比增长 6.2%；规模以上工业增加值同比增长 8.6%，固定资产投资同比增长 4.4%；实现社会消费品零售总额 3891.00 亿元，同比增长 5.5%。

**跟踪期内，重庆市一般公共预算收入增幅较大，持续获得较大规模的上级补助收入，综合财政实力依然很强**

2023 年，重庆市一般公共预算收入增幅较大，同比增长 16.0%，主要系上年大规模留抵退税形成低基数，以及经济持续回升带动税收恢复性增长所致；其中税收收入占比为 60.48%，与上年基本持平，主要税种包括增值税、企业所得税、房产税、契税、土地使用税等，收入结构有待进一步优化。同年，重庆市政府性基金收入同比增长 7.1%，是地区财政收入的有益补充。跟踪期内，重庆市得到了上级政府给予的较大规模的财政资金，其中列入一般公共预算的上级补助收入规模较大，对重庆市财政收入贡献较大。

2023 年，重庆市一般公共预算支出同比增长 8.4%，政府性基金支出较为稳定；同期，重庆市财政自给率<sup>5</sup>为 46.01%，地方财政自给程度一般。

政府债务方面，截至 2023 年末，重庆市地方政府债务余额为 12258 亿元，控制在限额 12287 亿元以内；其中，一般债务余额为 3714 亿元，专项债务余额为 8544 亿元。

债务管理方面，重庆市印发了《关于加强地方政府债务管理的通知》、《关于印发重庆市政府性债务风险应急处置预案的通知》等文件加强对地方政府债务的管控，并定期对政府债务管理情况、地方政府债务相关信息进行披露，整体债务管控情况较好。

2024 年一季度，重庆市实现一般公共预算收入 666.3 亿元，同比增长 19.6%；一般公共预

<sup>5</sup> 财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出×100%。



算支出为 1424.1 亿元，同比增长 9.9%。

图表 13 重庆市财政收支情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年
1 地方财政收入	4643.40	3857.37	4319.32
一般公共预算收入	2285.45	2103.42	2440.70
其中：税收收入	1543.40	1270.94	1476.02
政府性基金收入	2357.94	1753.95	1878.62
2 上级补助收入	2154.13	2411.24	2673.57
列入一般公共预算的上级补助收入	2050.31	2317.43	2568.70
列入政府性基金的上级补助收入	103.82	93.81	104.87
<b>财政收入 (1+2)</b>	<b>6797.53</b>	<b>6268.61</b>	<b>6992.89</b>
1 地方财政支出	7788.08	7847.98	8275.01
一般公共预算支出	4835.06	4892.77	5304.56
政府性基金支出	2953.02	2955.21	2970.45
2 上解上级支出	61.00	53.27	61.01
<b>财政支出 (1+2)</b>	<b>7849.08</b>	<b>7901.25</b>	<b>8336.01</b>
财政自给率 (%)	47.27	42.99	46.01
地方债务限额	8903.00	10281.00	12287.00
地方债务余额	8610.00	10071.00	12258.00
政府负债率 (%)	30.87	34.57	40.66
政府债务率 (%)	126.66	160.66	175.29

注：财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出；政府债务率=地方债务余额/（一般公共预算收入+政府性基金收入+上级补助收入）

资料来源：重庆市 2021 年~2022 年财政决算草案、重庆市 2023 年预算执行情况，东方金诚整理

## 2.长寿区

跟踪期内，长寿区经济实力仍然很强，工业经济增势良好，以商贸物流、旅游等为支撑的第三产业保持较快发展

2023 年，长寿区经济保持增长，GDP 增速为 7.1%，高于重庆市平均水平 1 个百分点。同期，长寿区经济总量在重庆市 38 个区（县）中排名第 14 位，处于中上游水平，经济实力仍然很强。

跟踪期内，长寿区工业经济增长较快，推进产业逐步由重化工升级为以新材料为主导。2023 年，长寿区规模以上工业增加值同比增长 8.6%；恩捷高性能锂电池隔膜等市级重点项目全部投产，新增产能 450 亿元；签约 PVA 光学膜、偏光片及研发中心等新材料项目 22 个，壹石通陶瓷粉体材料等 76 个项目开工。

跟踪期内，长寿区以商贸物流、旅游等为支撑的第三产业保持较快增长。依托长寿港等水陆枢纽优势，2023 年长寿区商贸物流业发展良好，批发和零售业实现增加值 82.0 亿元，增长 8.2%；全年水路货物运输总量增长 8.7%。依托较为丰富的旅游资源，2023 年，长寿区旅游及相关产业实现增加值 19.6 亿元，同比增长 4.1%；全年接待游客 1381 万人次、实现旅游收入 103 亿元，同比分别增长 22.7%和 9.8%。金融业方面，2023 年末长寿区存款余额 835.1 亿元，同比增长 11.4%，同比贷款余额 595.9 亿元，增长 13.1%。

图表 14 长寿区主要经济指标情况 (单位: 亿元、%)

项目	2021 年		2022 年		2023 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	866.3	9.7	918.6	2.6	956.7	7.1
人均地区生产总值 (元)	125152*	-	133614*	-	140000	-
工业增加值	441.1	10.8	480.4	2.9	501.2	7.7
固定资产投资	-	11.1	-	5.2	-	11.5
社会消费品零售总额	308.3	23.2	310.0	0.6	338.7	9.2
三次产业结构	7.4: 60.9: 31.7		7.0: 61.5: 31.5		7.0: 61.2: 31.8	
进出口总额	92.5	-5.7	131.0	43.0	101.0	-22.7
旅游综合收入	81.2	41.5	94.3	4.7	103.0	9.8

资料来源: 2021 年~2023 年长寿区国民经济及社会发展统计公报, 标 “\*” 数据根据 “当年 GDP/当年常住人口数” 近似估算, 东方金诚整理

跟踪期内, 长寿区综合财政实力依然很强, 其中一般公共预算收入稳中有增, 政府性基金收入仍能为地方财力带来一定的贡献, 继续获得较大规模的上级补助收入

2023 年, 长寿区一般公共预算收入同比增长 1.3%。其中, 税收收入占一般公共预算收入的比重有所上升; 非税收入小幅下降。受房地产市场景气度下行、国有土地使用权出让金收入下降的影响, 2023 年长寿区政府性基金收入有所下降, 依然能对地方财力带来一定的贡献; 但该收入易受房地产市场波动、政府城建规划和土地出让安排等因素影响, 存在一定不确定性。跟踪期内, 长寿区继续获得上级政府较大规模的上级补助收入。

2023 年, 长寿区一般公共预算支出为 90.47 亿元, 同比下降 0.80%, 主要为教育、社会保障和就业、卫生健康和农林水等支出; 长寿区政府性基金支出有所下降。同期, 长寿区地方财政自给率为 56.50%, 较上年有所上升, 地方财政自给程度仍一般。

图表 15 长寿区财政收支情况 (单位: 亿元)

项目	2021 年	2022 年	2023 年
1 地方财政收入	103.82	87.58	81.09
一般公共预算收入	54.02	50.45	51.11
其中: 税收收入	26.82	24.21	25.61
政府性基金收入	49.80	37.14	29.98
2 上级补助收入	31.60	34.34	38.13*
列入一般公共预算的上级补助收入	26.47	30.54	33.85*
列入政府性基金的上级补助收入	5.13	3.80	4.28*
<b>财政收入 (1+2)</b>	<b>135.42</b>	<b>121.92</b>	<b>119.22</b>
1 地方财政支出	146.45	149.25	143.80
一般公共预算支出	87.94	91.19	90.47
政府性基金支出	58.51	58.06	53.33
2 上解上级支出	1.88	5.16	6.23*
<b>财政支出 (1+2)</b>	<b>148.33</b>	<b>154.41</b>	<b>150.02</b>
财政自给率 (%)	61.43	55.32	56.50



图表 15 长寿区财政收支情况（单位：亿元）

项目	2021年	2022年	2023年
地方债务限额	141.20	166.88	195.93
地方债务余额	141.10	166.81	195.92
政府负债率（%）	16.29	18.16	20.48
政府债务率（%）	104.19	136.82	164.33

注：财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出；政府债务率=地方债务余额/（一般公共预算收入+政府性基金收入+上级补助收入）

资料来源：2021年~2022年长寿区财政决算情况，2023年长寿区财政预算执行情况，标“\*”为区级数据，东方金诚整理

截至 2023 年末，长寿区地方政府债务限额为 195.93 亿元，地方政府债务余额为 195.92 亿元，其中一般债务余额为 59.63 亿元，专项债务余额为 136.29 亿元。债务管理方面，长寿区制定多项举措加强对地方政府债务的管控，主要涉及防“暴雷”、控增量、减存量、优结构、降成本等方面，并定期对地方政府债务相关信息进行披露，政府债务管控情况较好。

### 支持意愿

**作为长寿区重要的基础设施建设主体，公司继续在资产划拨和财政补贴等方面得到实际控制人及相关各方的有力支持**

长寿区内由长寿区国资委直接控股的基础设施建设主体主要有 2 家，分别为重庆长寿投资发展集团有限公司（以下简称“长寿发展”）和公司。其中，长寿发展主要负责国家级长寿经济技术开发区的基础设施建设、土地开发整理、旅游产业的开发和运营，业务内容及范围与公司有所区分。

作为长寿区重要的基础设施建设主体，公司继续在资产划拨和财政补贴等方面得到实际控制人及相关各方的有力支持。

资产划拨方面，公司及子公司无偿取得凤城街道社区医院资产、重庆长寿保安服务集团有限公司 15% 的股权和重庆正业投资有限公司部分股权及增资事项合计增加资本公积 0.20 亿元，公司获得财政资金 4.72 亿元。财政补贴方面，2023 年公司获得补贴收入 4.48 亿元。

考虑到公司在长寿区的基础设施建设领域中发挥重要作用，实际控制人及相关各方将继续给予公司有力支持，其对公司的支持意愿很强。

基于上述支持能力和支持意愿的分析，东方金诚对重庆市及长寿区的地区经济及财政实力、股东及相关方对公司的具体支持进行了综合判断，认为股东及相关方对公司的支持作用很强。

### 抗风险能力及结论

东方金诚认为，跟踪期内，公司继续从事重庆市长寿区范围内的土地整理、基础设施建设及保障房开发等业务，主营业务仍具有很强的区域专营性。同时，东方金诚关注到，公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高，资产流动性较差；公司全部债务规模快速增长，短期有息债务规模及占比较高，面临较大的短期偿付压力，且融资结构有待优化；公司投资活动现金流持续净流出，资金来源对筹资活动依赖较大，总体现金流状况欠佳。

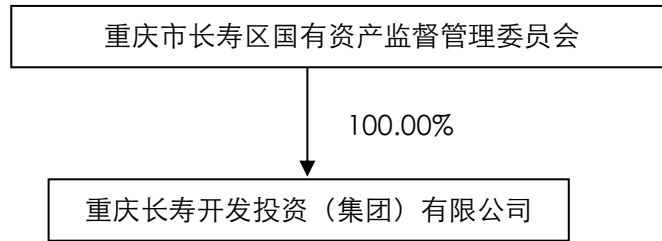
跟踪期内，重庆市经济实力依然很强，其下辖的长寿区工业经济增势良好，以商贸物流、旅游等为支撑的第三产业保持较快发展，经济实力仍很强；作为长寿区重要的基础设施建设主

体，公司继续在资产划拨和财政补贴等方面获得实际控制人及相关各方的有力支持。

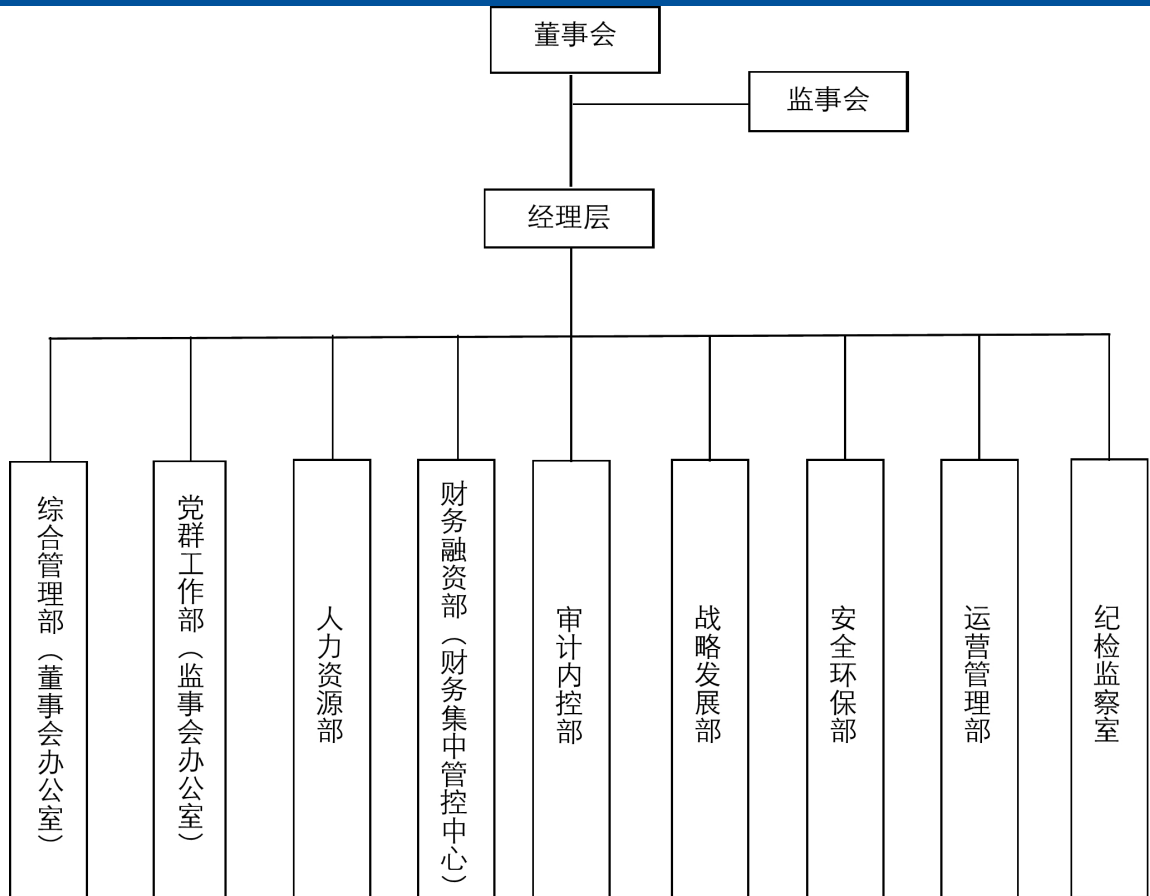
综上所述，公司自身偿债能力很强，实际控制人及相关方对公司的外部支持作用很强，公司的主体信用风险很低，抗风险能力很强，“20 长寿 G2”和“21 渝长寿停车场债/21 渝长寿”到期不能偿还的风险仍很低。

附件一：截至 2023 年末公司股权结构图和组织结构图

股权结构图



组织结构图



附件二：截至 2023 年末公司应付债券情况

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额 (亿元)	期末余额 (亿元)
20、21 盈地非公开公司债 01	2020/6/22	5 年	10.00	6.98
重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）	2020/9/21	5 年	20.00	19.98
重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）	2021/4/22	5 年	10.00	9.99
2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券	2021/6/3	7 年	6.00	4.77
重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（品种二）	2022/1/28	3 年	5.00	4.99
重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2022 年度第一期中期票据	2022/2/7	3 年	10.00	9.99
重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	2022/3/29	5 年	5.06	5.04
重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）	2022/4/18	5 年	8.76	8.73
重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第五期）	2022/6/23	5 年	4.10	4.09
盈地生命科学城项目-欧元债	2022/7/27	3 年	1.86	2.12
重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第六期）	2022/7/29	5 年	2.00	2.00
重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2023 年度第二期定向债务融资工具	2023/2/20	2 年	10.00	9.98
重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2023 年度第三期定向债务融资工具	2023/5/26	2 年	5.00	4.99
重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	2023/6/15	5 年	6.00	5.98
重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2023 年度第四期定向债务融资工具	2023/7/6	2 年	10.00	9.98
重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2023 年度第五期定向债务融资工具	2023/7/13	5 年	5.00	4.99
重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2023 年度第六期定向债务融资工具（品种一）	2023/7/27	5 年	7.00	6.99
重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2023 年度第六期定向债务融资工具（品种二）	2023/7/27	5 年	3.00	2.99
重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	2023/8/9	5 年	6.94	6.92
重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	2023/8/9	5 年	2.00	1.99
重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2023 年度第一期中期票据	2023/8/31	3 年	9.50	9.48
重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	2023/11/15	5 年	9.00	8.99
重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）	2023/11/28	5 年	7.40	7.37
重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2023 年度第七期定向债务融资工具	2023/12/19	5 年	10.00	9.96
重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）	2023/12/21	5 年	3.30	3.29
<b>合计</b>	-	-	<b>176.92</b>	<b>172.58</b>

### 附件三：公司主要财务数据及指标

项目名称	2021年(末)	2022年(末)	2023年(末)
<b>主要财务数据 (单位: 亿元)</b>			
资产总额	606.36	825.02	888.82
存货	494.48	577.02	603.04
其他应收款	15.59	69.06	86.65
投资性房地产	40.79	56.00	61.59
在建工程	0.59	28.59	32.30
负债总额	343.82	472.28	530.45
应付债券	69.43	111.82	172.58
一年内到期的非流动负债	81.50	81.17	130.57
长期借款	47.84	87.86	77.95
全部债务	290.97	400.81	470.51
其中: 短期有息债务	122.18	139.89	201.70
所有者权益	262.55	352.75	358.38
营业收入	22.99	31.40	28.45
利润总额	5.55	6.96	7.58
净利润	4.65	6.07	6.49
经营活动产生的现金流量净额	4.52	17.91	14.20
投资活动产生的现金流量净额	-29.04	-16.47	-20.30
筹资活动产生的现金流量净额	-5.81	-8.73	15.29
<b>主要财务指标</b>			
营业利润率 (%)	28.42	19.16	20.67
总资本收益率 (%)	0.97	1.14	1.00
净资产收益率 (%)	1.77	1.72	1.81
现金收入比率 (%)	95.26	135.08	100.51
资产负债率 (%)	56.70	57.24	59.68
长期债务资本化比率 (%)	39.13	42.52	42.86
全部债务资本化比率 (%)	52.57	53.19	56.76
流动比率 (%)	321.96	336.54	290.55
速动比率 (%)	29.77	50.82	50.05
现金比率 (%)	12.53	9.44	10.39
货币资金短债比 (倍)	0.17	0.14	0.13
经营现金流动负债比率 (%)	2.67	8.87	5.66
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.53	0.39	0.40
全部债务/EBITDA (倍)	42.43	37.68	42.94

注: 其他应收款不含应收利息及应收股利

#### 附件四：主要财务指标计算公式

指标	计算公式
毛利率 (%)	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$
营业利润率 (%)	$(\text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加}) / \text{营业收入} \times 100\%$
总资本收益率 (%)	$(\text{净利润} + \text{利息费用}) / (\text{所有者权益} + \text{全部债务}) \times 100\%$
净资产收益率 (%)	$\text{净利润} / \text{所有者权益} \times 100\%$
现金收入比率 (%)	$\text{销售商品、提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
资产负债率 (%)	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
长期债务资本化比率 (%)	$\text{长期有息债务} / (\text{长期有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
全部债务资本化比率 (%)	$\text{全部债务} / (\text{全部债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
担保比率 (%)	$\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
流动比率 (%)	$\text{流动资产合计} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
速动比率 (%)	$(\text{流动资产合计} - \text{存货}) / \text{流动负债合计} \times 100\%$
现金比率 (%)	$\text{货币资金} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
货币资金短债比 (倍)	$\text{货币资金} / \text{短期有息债务}$
经营现金流流动负债比率 (%)	$\text{经营活动产生的现金流量净额} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
EBITDA 利息倍数 (倍)	$\text{EBITDA} / \text{利息支出}$
全部债务/EBITDA (倍)	$\text{全部债务} / \text{EBITDA}$

注：EBITDA=利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销

长期有息债务=长期借款+应付债券+其他长期有息债务

短期有息债务=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+其他短期有息债务

全部债务=长期有息债务+短期有息债务

利息支出=利息费用+资本化利息支出



## 附件五：企业主体及中长期债券信用等级符号及定义

等级符号	定义
AAA	偿还债务能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	偿还债务能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
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

注：除 AAA 级和 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。

## 短期债券信用等级符号及定义

等级符号	定义
A-1	还本付息能力最强，安全性最高
A-2	还本付息能力较强，安全性较高
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险
C	还本付息能力很低，违约风险较高
D	不能按期还本付息

注：每一个信用等级均不进行微调。