



重庆科学城城市建设集团有限公司

(住所：重庆市高新区金凤镇高新大道6号)

2026年面向专业投资者公开发行公司债券 募集说明书

注册金额	不超过16亿元（含16亿元）
增信情况	由重庆高新开发建设投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
发行人主体信用等级	AA+
本次债券信用等级	无
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

主承销商/受托管理人/簿记管理人：中国国际金融股份有限公司

(住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层)



签署日期：2026年3月13日

声 明

发行人为自主经营、自担风险的市场化经营主体，不承担政府融资功能，地方政府对企业的债务不承担偿还责任。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书“风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-426,005.51万元、-91,174.82万元、37,364.20万元和117,095.43万元，其中经营性现金流入分别为872,966.47万元、980,180.13万元、875,443.91万元和558,878.87万元，经营性现金流出分别为1,298,971.98万元、1,071,354.95万元、838,079.71万元和441,783.43万元。2023年度，发行人经营活动产生的现金流处于净流出状态，主要系发行人向集团内关联方支付往来款减少，发行人所从事的基础设施建设代建等业务具有项目前期投资规模大、周期较长、项目结算回款期与项目建设投资期存在期限和资金严重错配，但整体而言，发行人园区运营及房屋租赁、土地整理开发、基础设施代建业务等多元化展业，经营活动现金流量较理想。

（二）发行人从事的重庆高新区西区相关园区开发经营业务与园区入驻企业经营业绩有较大相关性，发行人自有和由其管理的房产租赁业务在主营业务收入中的比重逐年增加。如果未来入园企业生产经营出现困难，其产品订单、产量及用工可能相应减少，从而导致入驻企业对于园区内厂房、仓库、公租房等物业的承租需求降低，或租金回收率降低、租金回收时间延长。总体来看，园区基础设施、园区各项服务的使用需求如果伴随着入园企业经营情况恶化而减少，则可能对发行人经营规模和盈利能力产生不利影响。

（三）发行人流动比率、速动比率较低。报告期各期末，发行人流动比率分别为1.60、1.63、1.57、1.65；速动比率分别为0.37、0.30、0.16、0.19。报告期内，发行人的流动比率和速动比率出现波动下降趋势，主要系发行人其他应付款和一年内到期的非流动负债等流动负债规模增长较快所致。整体来看，公司流动比率和速动比率指标较低，短期债务压力较大。

（四）发行人债务负担较重。最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为67.24%、66.05%、65.66%、67.04%，截至2025年9月末，发行人有息负债规模为347.59亿元。虽然发行人具有畅通的融资渠道和良好的融资能力，并得到地方政府的大力支持，偿债风险较小，但若未来重庆市经济环境发生重大不

利变化，或公司负债水平不能保持合理范围，则较大的负债规模会使发行人面临一定的资金压力，进而影响发行人的偿债能力。

（五）发行人存货账面价值较大。最近三年及一期末，发行人存货分别为 2,678,679.87 万元、2,882,517.76 万元、3,445,854.26 万元和 3,475,083.59 万元，占总资产的比例分别为 37.02%、37.92%、44.73%、44.18%，存货账面余额规模较大，主要系为开展土地整理业务而发生的成本。在此期间，由于建设周期长、投资金额大的行业特性，发行人存货周转率一直保持在低位。发行人存货周转能力直接影响资产的流动性及偿债能力，未来若发行人主营业务出现不利状况，将导致存货周转不畅，进而对发行人的偿债能力带来不利影响。此外，发行人存货土地整理成本的余额较大，如相关政策、环境和市场发生严重的负面变化，存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，进而影响发行人盈利能力和偿付能力。

（六）发行人其他应收款回款压力较大。截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款账面余额为 285,848.97 万元，占总资产的比例为 3.63%，欠款方主要为重庆晋愉峰秀房地产有限公司、重庆骄杨地产有限公司、重庆七里一河医药科技有限公司、重庆科学城高新置业有限公司等单位；发行人无非经营性其他应收款；如果未来欠款方违约或者长期拖欠，将对发行人经营活动带来不利影响，可能导致本次债券出现偿付风险。

（七）发行人受限资产规模较大。截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产账面价值 1,323,835.28 万元，占当期末净资产的比例为 51.07%，受限资产规模较大。如未来发生发行人的抵押、质押资产被处置的情形，可能会影响发行人的正常运营，可能导致本次债券偿付出现风险。

（八）发行人政府补贴波动较大。报告期内，发行人其他收益分别为 15,019.57 万元、8,108.69 万元、8,734.61 万元和 3,001.30 万元，占利润总额的比例分别为 49.43%、29.03%、27.76%、7.85%。考虑到政府补助金额具有一定的不确定性，不排除因政府补助的波动而影响发行人盈利能力的情况。

（九）发行人年均息税折旧摊销前利润不能覆盖有息债务一年利息。近三年，发行人最近三年息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 3.26 亿元、3.48 亿元和 3.33 亿元，年均 EBITDA 为 3.36 亿元。发行人存在年均 EBITDA 不足以全额覆盖报告期末所有有息债务（含本次债券）一年利息的情况。本次债券偿债

资金主要来源于发行人稳定的日常经营产生的营业收入以及货币资金，本次债券设置了增信措施、应急保障措施等，详见募集说明书增信情况、投资者保护机制等章节。

二、与本次债券相关的重大事项

（一）本次债券的募集资金用途

本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售公司债券本金。发行人承诺，本次债券募集资金用途不得变更。

本次债券募集资金运用的具体安排请参见本募集说明书“第三节 募集资金运用”。

（三）增信情况

本次债券由重庆高新开发建设投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

本次债券增信情况的具体安排请参见本募集说明书“第七节 增信情况”。

（四）投资者保护条款

发行人为本次债券制定了偿债计划和偿债保障措施，约定了发行人偿债保障措施、资信维持承诺和救济措施，以维护本次债券持有人的合法权益。具体详见“第十节 投资者保护机制”。

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，为保障本次债券的本息偿付做出了相应的制度安排。有关债券持有人的权利和义务请参见本募集说明书“第十二节 债券持有人会议规则”。

为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人指定中金公司担任本次债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者通过认购或购买或以其他合法方式取得本次债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。有关债券受托管理人的权利和义务请参见本募集说明书“第十三节 债券受托管理人”。

（五）违约事项及纠纷解决机制

本次债券募集说明书中约定了本次债券项下的违约情形、发行人应承担的违约责任、违约责任的免除以及纠纷解决机制。有关违约事项及纠纷解决机制请参见本募集说明书之“第十一节 违约责任及争议解决机制”。

（六）投资者适当性

本次债券面向专业机构投资者公开发行，专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险。专业机构投资者需要符合《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）、《上海证券交易所公司债券上市规则（2023 年修订）》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（2023 年修订）等相关法律法规限定的资质条件。

（七）信用评级情况

经联合资信评估股份有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA+。本次债券未进行债项评级。

目 录	
声 明.....	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项.....	2
二、与本次债券相关的重大事项.....	4
目 录.....	6
释 义.....	9
第一节 风险提示及说明	11
一、与发行人相关的风险.....	11
二、本次债券的投资风险.....	22
第二节 发行条款	24
一、本次债券的基本发行条款.....	24
二、本次债券的特殊发行条款.....	25
三、本次债券发行、登记结算及转让流通安排.....	25
第三节 募集资金运用	26
一、本次债券的募集资金规模.....	26
二、本次债券募集资金使用计划.....	26
三、募集资金的现金管理.....	26
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	26
五、本次债券募集资金专项账户管理安排.....	27
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	27
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	28
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	28
第四节 发行人基本情况	30
一、发行人基本情况.....	30
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	30

三、发行人的股权结构.....	33
四、发行人的重要权益投资情况.....	34
五、发行人的治理结构等情况.....	35
六、发行人的董事及高级管理人员.....	44
七、发行人主营业务情况.....	47
八、所在行业状况、竞争状况及主要竞争优势.....	72
九、其他与发行人主体相关的重要情况.....	79
第五节 发行人主要财务情况	80
一、发行人财务报告总体情况.....	80
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	85
三、发行人财务状况分析.....	94
第六节 发行人信用状况	151
一、发行人及本次债券的信用评级情况.....	151
二、发行人其他信用情况.....	152
第七节 增信情况	155
一、保证担保基本情况.....	155
二、担保合同或担保函的主要内容及发行人承诺.....	159
第八节 税项	164
第九节 信息披露安排	166
第十节 投资者保护机制	169
一、偿债计划.....	169
二、偿债资金来源.....	169
三、偿债应急保障方案.....	169
四、偿债保障措施.....	170
五、资信维持承诺.....	171
六、救济措施.....	172

第十一节 违约责任及争议解决机制	173
一、违约情形及认定.....	173
二、违约责任及免除.....	173
第十二节 债券持有人会议规则	176
一、债券持有人行使权利的形式.....	176
二、《债券持有人会议规则》的内容.....	176
第十三节 债券受托管理人	193
一、债券受托管理人的名称及基本情况.....	193
二、《受托管理协议》的内容.....	193
第十四节 发行有关机构	220
一、发行人.....	220
二、主承销商/簿记建档人/受托管理人	220
三、律师事务所.....	220
四、会计师事务所.....	221
五、增信机构.....	221
六、公司债券登记、托管、结算机构.....	221
七、公司债券申请转让的证券交易场所.....	221
八、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大 利害关系.....	222
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	223
第十六节 备查文件和查询方式	239

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、本公司、渝科城建、城建集团	指	重庆科学城城市建设集团有限公司（曾用名：重庆高新区开发投资集团有限公司、重庆高新城市建设集团有限公司）
重庆市委	指	中国共产党重庆市委委员会
重庆市政府	指	重庆市人民政府
市国资委、实际控制人	指	重庆市国有资产监督管理委员会
市财政局	指	重庆市财政局
高新区管委会	指	重庆高新技术产业开发区管理委员会
担保人、控股股东、高新开发集团/高建投	指	重庆高新开发建设投资集团有限公司
高新产业发展	指	重庆科学城高新产业发展有限公司（曾用名：重庆创驿建设投资有限公司/重庆高新资产经营有限公司）
科技产业发展	指	重庆科学城科技产业发展有限公司（曾用名：重庆金凤电子信息产业有限公司/重庆科学城产业发展有限公司）
城市运营公司	指	重庆科学城城市运营集团有限公司
西部涉农公司	指	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司
高新鼎诚置业	指	重庆高新鼎诚置业有限公司
西锦置业	指	重庆西锦商业管理有限公司（曾用名：重庆西锦置业发展有限公司）
锦康公司	指	重庆锦康工程项目管理有限公司
高远物业	指	重庆高新数智安防科技有限公司（曾用名：重庆高远物业管理有限公司）
新锦煜公司	指	重庆新锦煜工程项目管理有限公司
高达公司	指	重庆高达开发建设有限公司
高益公司	指	重庆科学城投资控股有限公司（曾用名：重庆高益投资发展有限公司）
高瑞公司	指	重庆高瑞股权投资基金管理有限公司
高新数字服务公司	指	重庆高新数字产业服务有限公司
高新生物智能研究院	指	重庆高新区生物智能制造研究院
农发基金	指	中国农发重点建设基金有限公司
国开基金	指	国开发展基金有限公司
《公司章程》	指	《重庆科学城城市建设集团有限公司章程》
本次债券	指	重庆科学城城市建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券	指	重庆科学城城市建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
募集说明书	指	《重庆科学城城市建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》

中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券受托管理协议	指	《重庆科学城城市建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
债券持有人会议规则	指	《重庆科学城城市建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
董事会	指	重庆科学城城市建设集团有限公司董事会
监事会	指	原重庆科学城城市建设集团有限公司监事会
主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
律师事务所	指	重庆静昇律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
联合资信、资信评级机构、评级机构	指	联合资信评估股份有限公司
信息披露义务人	指	发行人、受托管理人、资信评级机构等根据相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件的规定对市场公众具有信息披露义务的机构
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
最近三年	指	2022 年度、2023 年度及 2024 年度
最近三年末	指	2022 年末、2023 年末及 2024 年末
最近三年及一期/报告期	指	2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月
最近三年及一期末/各报告期末	指	2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末
最近一期末/报告期末	指	2025 年 9 月末
十四五规划	指	中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府规定节假日或休息日（不包括中国香港、中国澳门和中国台湾的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、存货占比较大影响资金周转率的风险

最近三年及一期，发行人存货规模大幅增长，主要系公司展业情况良好，各项业务开展较多，形成前期开发支出等所致。2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末的账面价值分别为 2,678,679.87 万元、2,882,517.76 万元、3,445,854.26 万元和 3,475,083.59 万元，占总资产比分别为 37.02%、37.92%、44.73%、44.18%，较大的存货规模占用了公司资金，在一定程度上影响了发行人的资金周转率，也增大了存货跌价的风险。

2、未来资本支出规模较大的风险

由于发行人主要从事城市基础设施建设、建设管理项目、土地整治、旧城区改造、高端设备制造园区和医药生物园区建设以及商业地产开发，需要长期持续的资金投入，负债比例相对较高，资本支出较大。如果发行人不能有效地进行资金安排，在未来资本支出需求较大的情况下，可能使得发行人在后续项目建设过程中出现资金短缺的情形，进而影响到发行人的正常生产经营及发展战略的实施。

3、财政支持力度波动的风险

发行人承担着高新区拓展区主要基础设施项目的建设和运营，高新区财政根据相关文件和发行人实际运营情况拨付给发行人相关补助收入以弥补其代为履行社会职能而产生的成本费用支出。

近年来，各地政府的财政收支普遍处于紧张状态，可能影响政府补贴的拨付。如果高新区管委会对上述财税政策进行调整，导致发行人从政府获得的补助收入规模下降，则发行人利润总额和净利润可能受到不利影响。

4、其他应收款无法及时回款的风险

最近三年及一期末，发行人的其他应收款分别 231,649.22 万元、149,861.19 万元、164,236.70 万元和 285,848.97 万元。截至 2025 年 9 月末，其他应收款欠款方主要为重庆晋愉峰秀房地产有限公司、重庆骄杨地产有限公司、重庆科学城高新置业有限公司等单位，如果未来欠款方违约或长期拖欠，将对发行人经营活动带来不利影响，发行人其他应收款存在无法及时回款的风险。

5、报告期内经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高的风险

近三年及一期，发行人收到的其他与经营活动有关的现金分别为 666,134.52 万元、886,308.85 万元、818,468.27 万元和 516,758.52 万元，发行人支付的其他与经营活动有关的现金分别为 199,204.22 万元、768,793.02 万元、612,618.96 万元和 275,940.12 万元。发行人经营活动产生的现金流对收到其他与经营活动有关的现金流依赖度较高，该部分现金流主要为业务经营需要发生的集团内部往来款构成。2023 年度及 2024 年度，发行人收到的其他与经营活动有关的现金同比变动幅度分别为 33.05%、-7.65%，主要是因业务经营需要导致的集团内部往来款波动；发行人支付的其他与经营活动有关的现金同比变动幅度分别为 285.93%、-20.31%，主要是随着项目结算进度变化导致波动。如果发行人未来经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入持续出现较高的依赖度，将对发行人的生产经营造成一定的影响。

6、受限资产较大的风险

截至最近一期末，发行人受限资产账面价值为 1,323,835.28 万元，占净资产的 51.07%，主要为公司在业务发展过程中用于向金融机构申请融资所致。发行人为银行贷款提供的、尚处于抵（质）押状态的抵押物均为真实、合法的，不存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金的情况。但受限资产规模将影响发行人未来以抵、质押的方式进行债务融资的能力，且若发行人无法按时偿还借款，相应的抵、质押资产将面临转移风险，发行人的正常经营将受到影响。

7、投资性房地产公允价值变动的风险

2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人公允价值变动收益分别为 647.55 万元、-8,044.93 万元、-3,359.35 万元和 0 万元，占同期营业利润的比例依次为 1.81%、-26.49%、-10.94%和 0%，占同期净利润比例对应为 2.30%、-40.01%、-

17.29%和 0%。投资性房地产的公允价值变动对发行人的盈利表现构成重大影响，若未来房地产市场行情产生不利变化，发行人投资性房地产的公允价值将出现持续下降的风险，进而影响发行人的利润水平。

8、应收款项回收风险

最近三年及一期末，发行人的应收票据及应收账款账面价值分别为 37,301.16 万元、37,117.85 万元、20,369.31 万元和 26,684.71 万元，占流动资产的比例分别为 1.07%、1.05%、0.53%和 0.68%。从账龄结构上看，发行人应收账款的账龄主要集中在一年以内。报告期末，发行人应收款项增加较大的为重庆科学城高新产业发展有限公司，为公司关联方，截至报告期末发行人对其应收账款账面余额为 202,507.09 万元，占流动资产比例为 5.23%。未来若政府和相关企业不能按约定履行还款计划，有可能对发行人的偿债能力造成一定的风险。

9、有息债务较高风险

近年来，发行人为满足项目建设投资的需要，其有息债务规模较大。截至 2025 年 9 月末，公司有息债务金额为 347.59 亿元，占当期末负债总额之比为 65.92%，以长期债务为主。随着发行人承建的相关重点项目投入持续增加，其有息负债规模可能进一步上升，因此，存在有息债务较高的风险。

10、盈利能力波动的风险

报告期内，发行人营业毛利润分别为 37,789.09 万元、71,106.29 万元、63,254.26 万元和 31,693.68 万元。发行人净利润分别为 28,101.52 万元、20,106.32 万元、19,432.16 万元和 33,460.06 万元，发行人盈利能力受土地市场行情影响较大，存在一定的盈利能力波动风险。

11、政府补贴收入不确定风险

发行人作为重庆高新区重要的园区开发及运营主体，公司在财政拨款、政府补贴和资产注入等方面得到了重庆高新区管委会的大力支持。报告期内，发行人其他收益分别为 15,019.57 万元、8,108.69 万元、8,734.61 万元和 3,001.30 万元，占利润总额的比例分别为 49.43%、29.03%、27.76%、7.85%。发行人其他收益主要为与日常活动相关的政府补助，对于发行人利润水平影响较大。如果政府补贴政策发生不利变化，将会在一定程度上影响发行人的净利润水平，存在一定的政府补贴政策变动风险。

12、授信余额较少的风险

受业务性质及经营模式限制，发行人对外部融资渠道的依赖程度较高，且当前授信余额较少。若受政策因素或市场环境的影响，未来发行人无法及时通过银行授信或其他外部融资渠道筹集资金，其偿债能力将受到不利影响。

13、子公司盈利较弱的风险

2024 年度，发行人纳入合并范围的子公司共 2 家，发行人经营成果主要集中于母公司，子公司盈利能力较弱，如果未来子公司由于宏观经济形势、行业发展情况等原因出现持续亏损，或经营出现其他不利变化，可能会一定程度上影响发行人的盈利水平，对公司经营产生不利影响。

14、对外担保规模较大

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额 578,813.89 万元，占发行人当期净资产比重为 22.33%。截至当前上述对外担保事项的被担保方经营情况良好，但若未来被担保方出现突发情况，未能按时履约，发行人将承担代偿责任，将对发行人的经营财务状况造成影响。

15、发行人的其他应收款、存货、其他非流动资产的资产流动性较弱风险

发行人的其他应收款、存货、其他非流动资产的资产流动性较弱。截至 2025 年 9 月末，发行人的其他应收款 285,848.97 万元，存货 3,475,083.59 万元，其他非流动资产 41,891.08 万元，三者合计占到总资产 97.75%。其中，其他应收款主要是发行人与其母公司以及区内其他单位公司之间的往来款，存货和其他非流动资产大部分为代整治土地成本、基础设施代建项目成本。综上，该类资产的流动性偏弱，可能会对发行人的资金周转造成较大压力。

16、划拨土地资产较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人其他非流动资产中存在划拨土地资产共计 22.66 亿元，系由发行人股东以划拨土地向发行人增加投资形成，未缴纳土地出让金。土地资产以评估价值入账，评估价值已扣除应补缴的土地出让金，但相关土地资产由划拨地转为出让地仍需办理相关手续，存在一定的转让限制风险。

17、互保情形导致债务交叉传导的风险

截至 2024 年末，发行人与被担保企业重庆高新开发建设投资集团有限公司存在相互融资担保（以下简称“互保”）情形。报告期内，发行人互保债务未触发担保代偿情形，未来若互保债务发生违约及担保代偿情形，或引发债务交叉传导风险。

（二）经营风险

1、经济周期波动风险

发行人的园区建设和招商业务与宏观经济环境，特别是与经济景气度、投资意愿等紧密相关，如经济出现增长放缓或衰退，新增投资意愿低，可能会对发行人园区开发和招商业务产生一定的影响。

2、建设施工和工程管理风险

发行人承建的基础设施建设项目主要为道路建设及改造等，项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故等突发状况，对工程进度以及施工质量造成不利影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设成本。此外代为进行一级土地开发成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨等因素都将导致总成本上升，从而影响项目的建设计划。目前发行人开工项目较多，对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的管理风险。

3、土地价格波动风险

发行人拥有的土地使用权大多位于重庆市辖区，相关地块价值与房地产市场走势直接相关，受宏观经济形势和调控政策影响未来土地价格可能出现较大波动，对发行人的资产质量、盈利能力、偿债能力等产生一定影响。

4、土地整治收入占比较高及土地整治计划不确定风险

报告期内，发行人土地整治业务收入金额分别为 6.81 亿元、6.14 亿元、2.82 亿元和 9.81 亿元，占营业收入的比例分别为 40.82%、22.97%、12.06%、66.86%，报告期内波动较大，发行人每年初制定当年土地整治计划，若土地整治不能按照计划完成，有可能对发行人经营造成一定的影响。

5、合同定价及履约风险

基础设施建设代建回购未来将是发行人重要的收入来源，这些业务的交易对手方

主要为当地政府。因此，发行人在合同定价方面的谈判能力偏弱。如果未来合同定价水平发生变化，有可能对发行人的收入和盈利能力造成影响。发行人存在政府定价风险。同时，基础设施建设项目由于建设周期较长，在项目施工过程中，代为进行土地整治成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨等因素都可能导致总成本上升，从而影响发行人的盈利能力，存在一定的合同定价及履约风险。

6、突发事件引发的经营风险

安全、有序生产是发行人正常经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。影响正常生产经营的因素众多，包含人为因素、设备因素、技术因素等内部因素以及社会、自然灾害等外部因素。近年来我国突发事件频发，发行人虽已建立和制定突发事件应急预案，但如遇突发事件，例如事故灾难、安全生产事件、社会安全事件等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，对发行人的经营可能造成不利影响。

7、园区企业生产经营风险

发行人从事的高新区相关园区开发经营业务与园区入驻企业经营业绩有较大相关性，但是发行人自有和由其管理的房产租赁业务以及房屋销售业务在主营业务收入中的比重较大。如果未来入园企业生产经营出现困难，其产品订单、产量及用工可能相应减少，从而导致入驻企业对于园区内厂房、仓库、公租房等物业的承租需求降低，或租金回收率降低、租金回收时间延长。总体来看，园区基础设施、园区各项服务的使用需求可能伴随着入园企业经营情况恶化而减少，从而对发行人经营规模和盈利能力产生不利影响。

8、市场竞争风险

发行人已竣工的自建、建设管理项目基本上为代表高新区管委会履行城市基础设施投资、建设、运营和管理等社会职能，项目资金全部来源于高新区财政，未充分参与市场竞争。2004年7月，国务院发布的《关于投资体制改革的决定》指出“允许社会资本进入法律法规未禁入的基础设施、公用事业及其他行业和领域”，打破了我国市政公用事业国有独资垄断经营的局面，形成了投资和经营主体的多元化。

未来三至五年，发行人计划逐步参与市场竞争。目前，重庆市共有从事城市开发、投资、建设的企业百余家，如发行人不能很好地适应市场竞争环境，则未来盈利能力

可能受到不良影响。

9、原材料、能源和劳动力等成本上涨的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人拥有科学城孵化园（科学谷）一期、高新区科创示范项目一期（总部园）、中国科学院重庆科学中心一期工程、重庆国家生物产业基地二期等多项在建项目，上述项目规模较大，建设周期较长。在项目建设和运营期间，如出现原材料和能源价格以及劳动力成本上涨，将导致项目总成本上升，从而对发行人未来的盈利水平产生不利影响。

10、不可抗力风险

发行人主营业务基础设施项目建设周期长，一般需要数年方可建成并产生效益。在项目建设和运营期间，如遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人盈利水平，使发行人偿还本次公司债券能力受到影响。

11、区域经济风险

发行人的主要业务集中于高新区，高新区区域经济发展水平对发行人经营项目的经济效益影响较大。如果重庆市或高新区经济发展受到重大不利因素影响或出现明显下滑、衰退，发行人盈利能力可能受到不利影响。

12、基础设施建设业务回款较慢的风险

发行人基础设施建设业务由股东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。目前主要已完工项目正在进行竣工验收移交，最终审计尚未完成，后续发行人将办理相关结算流程，委托方将根据项目完工进度按照委托代建协议履行相应义务。此部分款项回款周期存在一定的不确定性，或对发行人资金产生较大规模占用，因此发行人存在基础设施建设业务回款较慢的风险。

13、房屋租赁业务资产出售风险

2023 年度及 2024 年度，发行人将持有的“万科 023”、“含谷公租房”、“石桥铺标准厂房 IJK 座”等原用于房屋租赁业务的投资性房地产进行出售，以便降低管理维护成本；出售该部分投资性房地产将使得发行人用于房屋租赁业务的资产规模下降，未来若发行人进一步出售投资性房地产，则存在对发行人盈利稳定性产生影响的风险。

14、投资性房地产出售业务可持续性风险

报告期，自 2023 年度开始，发行人新增投资性房地产销售业务，2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月，该业务收入分别为 173,931.95 万元、142,599.93 万元和 13,553.25 万元，占报告期各期营业收入的比重分别为 65.04%、61.04%和 9.24%。发行人对自有投资性房地产进行出售的主要背景系公司房屋租赁业务部分资产地理位置分散，管理及维护成本较高，相关费用分摊至房屋租赁业务后对毛利率影响较大，故发行人逐步对“散”“远”房屋租赁资产进行出售。随着发行人“散”“远”房屋租赁资产逐步出售完毕，未来发行人投资性房地产出售业务收入可持续性存在不确定性，可能对发行人盈利能力产生不利影响。

（三）管理风险

1、突发事件引发的公司治理结构发生变化的风险

发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规的规定，建立了健全的法人治理结构，制定了公司治理的规范性文件，并按照公司章程有序运转。但如果未来发生突发性事件，造成其董事、监事和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，对发行人的管理可能造成不利影响。因此，需要关注发行人因突发事件引发公司治理结构突然变化的风险。

2、对下属子公司管理控制的风险

发行人下属子公司主要从事基础设施建设、生物医药研究、咨询等业务。为加强子公司进行管理控制，发行人制定了内部管理制度，包括《公司章程》《人力资源管理办法》等，对下属子公司的人事管理、财务管理、工程项目管理和投资管理等方面进行管理和控制。但如上述制度不能有效实行，或者下属子公司自身管理水平不高，发行人的持续运营可能受到不利影响，进而发行人的盈利能力也可能受到不利影响。

3、人力资源管理风险

发行人业务经营的发展很大程度上依赖于拥有专门资质的核心经营管理以及技术人员。截至 2025 年 9 月末，发行人主营业务团队工程师已拥有房建、市政、安全等方面职称，基本实现发行人主营业务所涉领域人才的全覆盖。但由于发行人给予上述专业人员的薪酬与待遇相较于同业无明显竞争优势，在未来，如果发行人无法留任上述人员，或吸引同等资历的新人加入，发行人的业务管理或经营增长将可能受到不良影

响。

4、项目管理风险

截至 2025 年 9 月末，发行人有大量在建项目在进行建设。在工程建设过程中，如果发行人未能有效处理工程建设中的突发情况，及时合理变更施工方案，或出现其他因项目施工管理方面不完善而引发的事件或问题，发行人将承担项目不能按时完工的风险，进而给发行人的正常经营带来负面影响。

5、安全、环保风险

现行法律法规对发行人主营业务中代建管理、整治工程施工、土地整治等项目有安全生产及环保方面的监管要求。如果发行人出现安全生产或环保方面的意外事件，将可能对公司的生产经营活动造成不利影响，甚至会导致生产经营活动的中断。

6、政府干预影响企业独立性的风险

发行人在财务经营决策方面，通过市场化方式来积极运作国有资本。考虑到发行人的实际控制人为重庆市国有资产监督管理委员会，存在着一定的政府干预风险，可能对发行人的公司治理结构稳健性、业务开展布局、未来发展战略等各方面造成一定影响。

7、董事及高级管理人员缺位风险

发行人现有董事 3 人、总经理 1 名、副总经理 4 名和财务负责人 1 名，现有董事及高级管理人员人数与《公司章程》约定人数不符，发行人董事长、外部董事、董事会秘书及总法律顾问缺位，发行人正在推进选举或委派相关流程，上述情形不影响发行人法人治理机构正常运转及业务正常运营，不会对本次发行构成实质性影响。公司组织机构较为健全，基本可以维持各项生产经营和决策活动，但仍存在董、高缺位风险。

（四）政策风险

1、地方融资平台管理相关政策变化的风险

地方政府基础设施建设融资平台被明确为代表国家或地方政府专业从事基础设施投资开发和经营活动的企业，是中央或地方经营性投资活动的主体。继 2010 年国务院出台《关于加强政府融资平台公司管理有关问题的通知》后，财政部、国家发改委、银监会、人民银行、国家审计署等监管机构陆续出台了包括《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》《关于地方政府融资平

台贷款清查工作的通知》《关于加强 2012 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》等在内的一系列政策以监管和防范地方政府融资平台的风险。发行人于 2012 年 6 月移出政府融资平台，其融资已纳入一般公司类贷款管理，但考虑到发行人曾经为地方政府融资平台以及发行人作为城市基础设施投资开发和经营主体的性质，不能排除未来针对地方政府融资平台以及城市基础设施投资开发和经营主体的政策变化对发行人建设项目的融资能力产生不利影响。

2、宏观经济政策风险

国家宏观经济政策变动可能对发行人所从事的基础设施投资、建设、运营、管理、土地整治业务产生影响。基础设施建设及土地整治行业属于资本密集型行业，资金需求规模大、使用周期长。若未来经济复苏强劲、通胀增速不断走高，货币政策或有趋向紧缩的可能性，这将导致发行人获得贷款难度增加，并对项目建设产生不利影响。与此同时，紧缩的财政政策可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

3、行业政策调整的风险

未来，国家和地方的产业政策会有不同程度地调整，与发行人相关的产业政策变动，可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

过去几年，发行人城市基础设施的投资、建设、运营、管理主营业务收入占公司主营业务收入比重较高。城市基础设施建设行业与国计民生息息相关，伴随着石桥铺地区的旧城改造工作及商圈整体规划的推进，社会公众及政府对城市基础设施的要求不断提高，政府在行使管理职权时因统筹考虑社会利益的平衡，可能对行业政策进行阶段性的调整。如在本次公司债券存续期内国家或重庆市基础设施建设行业政策发生重大调整，发行人基础设施建设业务的收入规模和盈利能力可能受到影响。

同时，发行人主营业务收入来源的房产租赁管理业务收入受政策调控影响较大，如在本次公司债券存续期内，国家或重庆市房产租赁相关政策发生重大调整，发行人房产租赁收入规模和盈利能力可能受到不良影响，进而对发行人的偿债能力产生一定影响。

4、区域政策性风险

根据《重庆市人民政府关于授予重庆经济技术开发区管理委员会、重庆高新技术

产业开发区管理委员会部分市级行政审批管理权限的通知》附件《授予经开区管委会、高新区管委会部分市级行政审批管理权限的具体事项》规定，市政府将高新区范围内“工程报建、初步设计审查、施工图审查备案、招投标、制作颁发建筑工程许可证、质量监督、安全生产、文明施工、竣工验收及备案”等建设行政管理权限授予高新区管委会。发行人的业务发展在高新区总体发展规划框架下开展，得到高新区管委会的大力支持。如在本次债券存续期内，市政府对高新区管委会的政策发生调整，如收回上述事项的行政审批权限，则将对发行人在履行项目所需相关行政审批程序的时限及工程建设效率上产生一定的影响，从而间接对发行人盈利能力产生影响。

5、安全、环保政策风险

随着社会的进步，人们越来越关心自身安全与生存环境。近年来，我国加强对安全生产、节能减排的关注，并开始将安全事故、节能减排目标的完成情况纳入企业负责人的经营业绩考核之中。如果国家未来进一步制定、实施更为严格的安全生产要求或环境保护法律法规，发行人可能需要额外购置设备、引进技术或采取其他措施，以满足监管部门对安全生产和环保的要求，这将可能导致发行人的运营成本上升。

6、地方政府债务政策变化风险

2014年10月，国务院出台了国发〔2014〕43号文，财政部等部门也相继出台了文件对地方政府的融资进行规范和限制，导致近期地方政府债务政策不断变化。2018年3月，财政部出台了财金〔2018〕23号文。地方政府债务政策的变化可能会影响发行人未来一段时间内的融资活动，不排除在一定时期内对发行人的经营情况产生影响，导致地方政府债务政策变化风险。

7、土地政策变化风险

土地是发行人开展业务的重要要素，土地政策的变化直接影响企业的经营活动。国家对土地的政策调控包括在土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。2008年1月，《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）发布，进一步强调了节约集约用地的基本原则，要求严格执行闲置土地处置政策，严格落实工业和经营性用地招标拍卖挂牌出让制度。发行人通过代建方式从事高新园区的开发及基础设施建设、土地整治，发行人未来资金的平衡较为依赖于以上项目对应的土地整治收益。由于土地整治受到国家宏观经济环境、土地政策等因

素的直接影响，近期国家出台了较多房地产行业调控政策。未来，如果发行人出让土地资产时恰逢产业政策变化而使得土地整治价格下降，则可能会给发行人的经营和利润增长带来不利影响。

8、基础设施建设政策变化风险

发行人主要从事高新园区的土地整理和基础设施建设，属于国家支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

二、本次债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券采用固定利率，对市场利率的敏感程度较高，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，公司将积极申请本次债券在上交所上市交易。由于具体上市事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，本公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市交易无法立即出售本次债券，或者由于债券上市交易后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。在本次债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。

这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本次债券安排所特有的风险

发行人拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本次债券的按期偿付。但是，如果在本次债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，且本次发行并未对公司在预计不能按期偿付本次债券本息或者在本次债券到期时未能按期偿付债券本息时的利润分配进行限制，将可能影响本次债券的按期偿付。

（五）偿债保障风险

发行人拟依靠良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本次债券的按期偿付，且本次债券由重庆高新开发建设投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。但若在本次债券存续期内，发行人自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场和银企关系的变化导致发行人融资能力削弱，或保证人的代偿能力发生不利变化，将可能影响本次债券的按期偿付。

（六）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。

第二节 发行条款

一、本次债券的基本发行条款

(一) **发行人全称：**重庆科学城城市建设集团有限公司。

(二) **债券名称：**重庆科学城城市建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券。

(三) **发行金额：**本次债券发行金额为不超过 16 亿元（含 16 亿元），拟分期发行，发行前根据资金需求及市场情况明确各期发行规模。

(四) **债券期限：**本次债券期限不超过 10 年期（含 10 年），在具体发行前备案阶段明确当期发行的期限。

(五) **票面金额及发行价格：**本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

(六) **债券利率及其确定方式：**本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

(七) **发行对象：**本次债券面向专业机构投资者公开发行。

(八) **发行方式：**本次债券发行方式为簿记建档发行。

(九) **承销方式：**本次债券由主承销商以余额包销方式承销。

(十) **付息方式：**本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

(十一) **兑付金额：**本次债券到期一次性偿还本金。

(十二) **偿付顺序：**本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

(十三) **增信措施：**本次债券由重庆高新开发建设投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(十四) **信用评级机构及信用评级结果：**经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券暂未进行债项评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

(十五) **募集资金用途：**本次债券的募集资金扣除发行等相关费用后，将用于偿

还发行人的公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（十六）债券通用质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券通用质押式回购。

（十七）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本次债券的特殊发行条款

无。

三、本次债券发行、登记结算及转让流通安排

（一）本次债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2026 年【】月【】日。
- 2、发行首日：2026 年【】月【】日。
- 3、发行期限：2026 年【】月【】日。

（二）登记结算安排

本次公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本次债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请，具体挂牌时间将另行公告。
- 3、本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易。

（四）本次债券簿记建档、缴款等安排详见本次债券“发行公告”

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人董事会及股东审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【】号），本次债券发行总额不超过 16 亿元（含 16 亿元），采取分期发行。

二、本次债券募集资金使用计划

本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还发行人回售公司债券本金，具体明细如下：

单位：万元、年、%

序号	公司名称 (债务人)	拟偿还债务	主承销商	债券余额	期限	利率	起息日	回售日	募集资金拟使用金额	
									本金	利息
1	重庆科学城城市建设集团有限公司	23 科建 01	中国国际金融股份有限公司	67,000.00	3+2	3.48	2023/05/23	2026/05/23	67,000.00	-
2		23 科建 02		50,000.00	3+2	3.38	2023/11/13	2026/11/13	50,000.00	-
3		24 科建 01		43,000.00	3+2	3.00	2024/01/17	2027/01/17	43,000.00	-
合计				160,000.00					160,000.00	

发行人承诺，本次债券募集资金用于偿还回售债券的，将在拟偿还债券的回售撤销期届满后发行。对于已使用新发行公司债券募集资金偿还的回售债券，不实施转售。

发行人承诺，本次债券募集资金用途不得变更。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

本次债券仅用于偿还回售公司债券本金，发行人本次债券存续期内募集资金用途

不得变更。

五、本次债券募集资金专项账户管理安排

发行人将按照《管理办法》的相关要求，设立本次公司债券募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，由募集资金专项账户开户银行（以下简称“监管行”）和受托管理人对募集资金专项账户进行共同监管。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）有利于优化公司债务结构

本次债券发行完成且募集资金运用后，公司的债务结构更加优化，短期偿债压力有所减轻，财务杠杆使用将更加合理，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

本次债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- （1）相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 9 月 30 日；
- （2）假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本次债券募集资金净额为 16 亿元；
- （3）假设本次债券募集资金净额 16 亿元全部计入 2025 年 9 月 30 日的资产负债表；
- （4）假设本次债券募集资金的用途为 16 亿元全部用于偿还一年内到期的有息负债；
- （5）假设公司债券发行在 2025 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日	本次债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	3,927,486.73	3,927,486.73	-
非流动资产	3,937,506.14	3,937,506.14	-
资产合计	7,864,992.87	7,864,992.87	
流动负债	2,380,982.65	2,220,982.65	-160,000.00

项目	2025 年 9 月 30 日	本次债券发行后（模拟）	模拟变动额
非流动负债	2,891,815.82	3,051,815.82	+160,000.00
负债合计	5,272,798.47	5,272,798.47	-
资产负债率	67.04	67.04	-
流动比率	1.65	1.77	+0.12

（二）有利于拓宽公司融资渠道

目前，公司资产规模体量较大，资金需求量较大，通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

（三）有利于控制发行人财务成本

公司日常生产经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本次发行固定利率的公司债券，有利于公司锁定财务成本，避免由于贷款利率波动带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺本次债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。发行人承诺本次债券募集资金不直接或间接用于购置土地，不用于房地产业务。

发行人承诺，在存续期间不变更募集资金拟偿还公司债券明细。

八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况：

（一）前次公司债券的获批情况

发行人于 2025 年 4 月 23 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意重庆科学城城市建设集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕879 号），注册规模为不超过 7.35 亿元。

（二）发行情况

1、发行人于 2025 年 5 月 9 日发行 4.7 亿元面向专业投资者公开发行公司债券，债券简称为“25 科建 03”，票面利率 2.50%、期限 5 年。根据《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）募集说明书》：本期债券的募集资金仅用于偿还到期“20 渝开 01”和“20 渝开 02”的公司债券本金。

2、发行人于 2025 年 11 月 5 日发行 2.65 亿元面向专业投资者公开发行公司债券，债券简称为“25 科建 05”，票面利率 2.33%、期限 5 年。根据《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（第二期）募集说明书》：本期债券的募集资金仅用于偿还到期“20 渝开 03”和“21 渝开 01”的公司债券本金。

截至本募集说明书签署日，“25 科建 03”、“25 科建 05”的募集资金已使用完毕，募集资金实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	重庆科学城城市建设集团有限公司
法定代表人	周俊峰
注册资本	448,669.69 万元人民币
实缴资本	448,669.69 万元人民币
设立（工商注册）日期	2010-11-19
统一社会信用代码	91500107565603626F
住所（注册地）	重庆市高新区金凤镇高新大道 6 号
邮政编码	401329
所属行业	土木工程建筑业（E48）
经营范围	许可项目：对基础设施建设，区域土地开发，房地产开发，药品生产。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：建筑材料销售；非金属矿及制品销售；树木种植经营；现代产业体系构建和高新科技成果转化等进行投资、建设、管理和资本运作，进行自有和管理的地产、楼宇、厂房等资产的销售及租赁，设计、制作、代理、发布国内外广告，财务咨询，销售五金、交电、建材、阀门、通用机械、金属材料、水泵、木制品、电机、工业自动控制系统装置、电线电缆、配电开关控制设备、照明器材、仪器仪表、劳动防护用品，通用设备制造，电器机械及器材制造，制造通信设备、计算机、电子设备，旅游项目开发，汽车零部件及配件制造（不含发动机生产），摩托车零部件及配件制造（不含发动机生产）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
电话及传真号码	电话：023-68681810；传真号码：023-68681802
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	熊燕、财务中心主任、023-68681810

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人（曾用名：重庆高新区开发投资集团有限公司、重庆高新城市建设集团有限公司），是根据《重庆市人民政府关于同意成立重庆高新区开发投资集团有限公司的批复》（渝府〔2010〕96号文）的要求由重庆市人民政府批准成立的国有独资公司，由重庆高新区管委会实施监督管理，根据公司章程规定，发行人首次登记注册资本为 30 亿元，股东为重庆高新区管理委员会。于 2010 年 11 月 19 日在重庆市工商行政管理局

注册登记成立。

2010 年 10 月，根据重庆市人民政府《重庆市人民政府关于成立重庆高新区开发投资集团有限公司的批复》（渝府〔2010〕96 号），重庆高新区开发投资集团有限公司正式成立，性质为国有独资公司，具有独立法人资格。公司的实际出资方为重庆高新技术产业开发区管理委员会，注册资本 20 亿元，出资方式为货币和实物，分三期于 2012 年 11 月 30 日之前缴足。2010 年 11 月 12 日，公司收到高新区管委会首次缴纳的注册资本 4 亿元，出资方式为货币，此次出资业经大信会计师事务所有限公司重庆分所于 2010 年 11 月 15 日出具的《验资报告》（大信渝验字〔2010〕第 00031 号）审验；2011 年 3 月 16 日，公司收到高新区管委会缴纳的第二期注册资本 14 亿元，出资方式为房产，此次出资业经大信会计师事务所有限公司重庆分所于 2011 年 3 月 16 日出具的《验资报告》（大信渝验字〔2011〕第 00005 号）审验；2011 年 6 月 10 日，公司收到高新区管委会缴纳的第三期注册资本 2 亿元，此次出资业经重庆天华会计师事务所有限公司于 2011 年 6 月 10 日出具的《验资报告》（重天会所验〔2011〕第 174 号）审验。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2010 年 11 月	设立	重庆高新区开发投资集团有限公司正式成立，性质为国有独资公司，具有独立法人资格，重庆高新技术产业开发区管理委员会为股东。重庆高新区管委会以货币和实物方式分三期于 2012 年 11 月 30 日之前缴足了 20 亿元注册资本。2010 年 11 月 12 日，重庆高新区管委会以货币形式缴纳 4 亿元，此次出资业经大信会计师事务所有限公司重庆分所于 2010 年 11 月 15 日出具的《验资报告》（大信渝验字[2010]第 00031 号）审验；2011 年 3 月 16 日，重庆高新区管委会缴纳的第二期注册资本 14 亿元，出资方式为房产，此次出资业经大信会计师事务所有限公司重庆分所于 2011 年 3 月 16 日出具的《验资报告》（大信渝验字[2011]第 00005 号）审验；2011 年 6 月 10 日，发行人收到重庆高新区管委会缴纳的第三期注册资本 2 亿元，此次出资业经重庆天华会计师事务所有限公司于 2011 年 6 月 10 日出具的《验资报告》（重天会所验[2011]第 174 号）审验。
2	2012 年 4 月	增资	重庆高新区管委会在《重庆高新区开发投资集团有限公司股东决定书》中做出决议，对发行人增资人民币 10 亿元，出资方式为货币和实物，其中 3 亿元为货币，7 亿元为土地使用权。2012 年 6 月 11 日，重庆华西会计师事务所出具了《验资报告》（重华西会验字[2012]第 131 号），确认截至 2012 年 6 月 8 日，发行人已收到重庆高新区管委会缴纳的新增注册资本 10 亿元。本次增资完成后，发行人注册资本变更为 30 亿元。发行人已完成工商变更登记并换发《企业法人营业执照》。

序号	发生时间	事件类型	基本情况
3	2014 年 12 月	增资	建信资本管理有限责任公司对发行人以货币方式增资 4.87 亿元。本次增资完成后，发行人注册资本变更为 34.87 亿元，股东变更为重庆高新区管委会、建信资本管理有限责任公司，分别出资 30 亿、4.87 亿，持有发行人 86.04%、13.96% 的股份。发行人已于 2015 年 8 月完成工商变更登记并换发《企业法人营业执照》。
4	2015 年 12 月	增资	重庆高新区管委会对发行人增资 5.00 亿元，本期增资完成后，发行人注册资本变更为 39.87 亿元，股东重庆高新区管委会、建信资本管理有限责任公司，分别出资 35 亿元、4.87 亿元，持有发行人 87.79%、12.21% 的股份。发行人已完成工商变更登记并换发《企业法人营业执照》。
5	2016 年 12 月	增资	重庆高新区管委会对发行人增资 5.00 亿元，本期增资完成后，发行人注册资本变更为 44.87 亿元，股东重庆高新区管委会、建信资本管理有限责任公司，分别出资 40 亿元、4.87 亿元，持有发行人 89.15%、10.85% 的股份。发行人已完成工商变更登记。
6	2019 年 12 月	股权划转	根据重庆高新区管委会关于《重庆高新开发建设投资集团有限公司组建方案》的通知（渝高新发〔2019〕13 号），经重庆高新区 2019 年第 24 次党工委会、2019 年第 6 次管委会办公会审议同意将重庆高新区管委会持有的重庆高新区开发建设投资集团有限公司 89.15% 国有股权无偿划转至重庆高新开发建设投资集团有限公司持有。
7	2020 年 4 月	增资	发行人股东会作出《重庆高新区开发建设投资集团有限公司股东会决议》，同意建信资本管理有限责任公司将其持有发行人 10.85% 的股权转让给重庆高新开发建设投资集团有限公司。建信资本管理有限责任公司与重庆高新开发建设投资集团有限公司签署了《股权转让协议》，并已完成股权转让款支付及股权交割。本次股权转让完成后，发行人股权结构为：重庆高新开发建设投资集团有限公司持有发行人 100% 股权。发行人已完成公司章程修订及工商变更登记。
8	2021 年 1 月	更名	根据重庆高新技术产业开发区管理委员会市场监督管理局核准，原“重庆高新区开发建设投资集团有限公司”于 2021 年 1 月 29 日更名为“重庆高新城市建设集团有限公司”，并完成工商登记变更、更名及债务承继的公告。
9	2022 年 4 月	更名	根据重庆高新技术产业开发区管理委员会市场监督管理局核准，原“重庆高新城市建设集团有限公司”于 2022 年 4 月 1 日更名为“重庆科学城城市建设集团有限公司”，并完成工商登记变更、更名及债务承继的公告。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本 448,669.69 万元，实收资本 448,669.69 万元。公司的控股股东为重庆高新开发建设投资集团有限公司，持股比例分别为 100.00%。发行人的实际控制人为重庆市国有资产监督管理委员会。

（三）重大资产重组情况

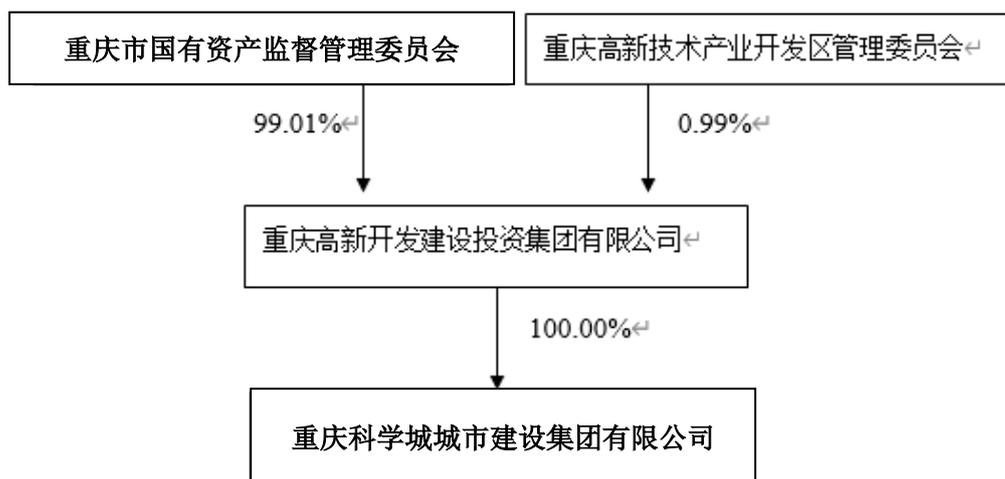
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至募集说明书签署日，发行人股权结构图如下：

图 发行人股权结构图



（二）控股股东和实际控制人基本情况

截至募集说明书签署日，发行人注册资本为 44.87 亿元人民币。发行人股东为重庆高新开发建设投资集团有限公司（以下简称“高新开发集团”），持股比例 100%，为发行人控股股东。高新开发集团成立于 2016 年 4 月 14 日，注册资本人民币 505,000.00 万元。

高新开发集团是为贯彻落实重庆市委、市政府加快推动重庆“升级版”高新区、西部（重庆）科学城建设的重大决策部署组建的市属国有企业。高新开发集团的核心业务聚焦于重庆高新区直管园、西部（重庆）科学城核心区域。在该区域内，公司开展土地整理、城市建设基础设施建设业务，以及为入驻辖区的企业提供租赁和综合服务，系重庆高新区直管园、西部（重庆）科学城核心区内唯一的市属开发建设和运营主体。

根据高新开发集团 2024 年度审计报告，截至 2024 年末高新开发集团经审计的总资产 1,654.95 亿元，净资产 615.72 亿元；2024 年度实现营业收入 58.59 亿元，净利润 6.92 亿元。根据高新开发集团 2025 年三季度未经审计的财务报表，截至 2025 年 9 月末高新开发集团总资产 1,637.13 亿元，净资产 613.90 亿元；2025 年 1-9 月实现营业收入

37.22 亿元，净利润 1.27 亿元。

重庆市财政局原持有重庆高新开发建设投资集团有限公司 99.01%的股权、重庆市高新技术产业开发区管理委员会持有高新开发集团 0.99%股权。2025 年 7 月，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。2025 年 7 月 22 日，重庆市财政局、重庆市国有资产监督管理委员会及重庆市高新技术产业开发区管理委员会三方签署《关于无偿划转重庆高新开发建设投资集团有限公司股权有关事项的通知》，2025 年 8 月，高新开发集团已按程序完成工商变更。

截至募集说明书披露日，高新开发集团股权结构如下：

股东名称	持股比例（%）
重庆市国有资产监督管理委员会	99.01
重庆高新技术产业开发区管理委员会	0.99

如上，截至募集说明书披露日，重庆市国有资产监督管理委员会持有高新开发集团 99.01%股份，系高新开发集团的控股股东。

截至募集说明书披露日，发行人的实际控制人为重庆市国有资产监督管理委员会，间接持有发行人 99.01%的股权。截至募集说明书签署日，发行人控股股东及实际控制人持有的发行人股份不存在质押情况，也不存在股权争议情况。

报告期内，发行人控股股东及实际控制人不涉及违法违规、债务违约及持有发行人股权的受限事项等情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

1、发行人主要子公司

截至 2024 年末，发行人不存在经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标超过 30%的主要子公司。

2、2024 年末，存在 1 家发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，主要原因为：

重庆高达开发建设有限公司，注册资本为 200,000.00 万元，发行人认缴出资 51,000.00 万元，出资比例为 25.5%；重庆高新开发建设投资集团有限公司认缴出资 149,000.00 万元，出资比例为 74.5%。根据增资入股补充协议书，高新开发集团同意高达公司高管人员由发行人委派，日常经营管理由发行人负责，高新开发集团不参与日常经营管理，故高达公司并入发行人合并范围。

（二）参股公司情况

截至 2024 年末，发行人不存在账面价值占发行人总资产比例超过 10%或获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过 10%的重要参股公司、合联营企业。

五、发行人的治理结构等情况

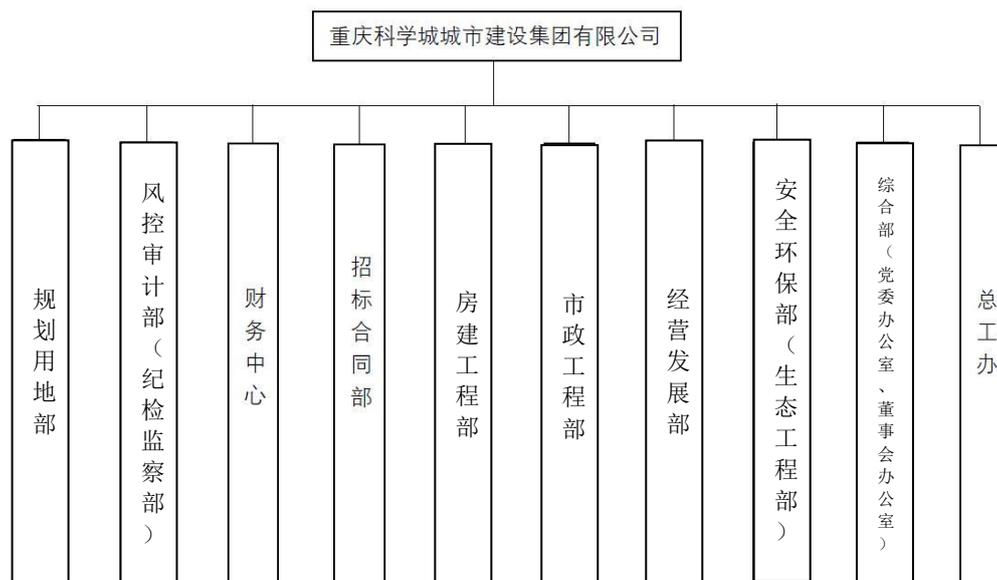
发行人是参照现代企业制度建立起来的国有全资公司，自成立起就根据《公司法》制定了《公司章程》，建立了权责分明、管理科学、激励和约束机制相结合的完善内部管理体制，并按照现代企业制度规范运行。发行人通过明确其与各成员公司的功能和定位，理顺母子公司关系，加强风险控制，提高透明度，促进其科学、规范管理和可持续发展。

（一）组织机构设置及运行情况

发行人在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据发行人定位、业务特点及业务需要设置综合部（党委办公室、董事会办公室）；风控审计部（纪检监察部）；财务中心；总工办；安全环保部（生态工程部）；招标合同部；房建工程部；市政工程部；经营发展部；规划用地部 10 个职能部门，各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持顺畅的协作。

发行人的组织结构图如下：

图 重庆科学城城市建设集团有限公司组织机构图



发行人各部门主要工作职责如下：

1、综合部（党委办公室、董事会办公室）：主要负责文电、信息、会务、机要、档案、保密、后勤等公司日常运转工作，负责党建、纪检、工会群团、人力资源、综合协调、目标管理、督察督办、宣传、意识形态等工作，负责集团党委、董事会日常工作，负责信息化建设管理，完成领导交办的其他任务。

2、风控审计部（纪检监察部）：主要负责公司的风险管控，查漏补缺、负责招标文件审签、公开招标项目的合同审签、设计变更及技术洽商合规性审签、负责跟踪审计管理、工程结算审核、参与合同纠纷的处理、牵头涉诉法务、负责组织公司内部审计、联系外部审计、公司制度执行情况的监督等，完成领导交办的其他任务。

3、财务中心：主要负责公司财务预算执行、财务核算管理、筹融资、资金收付、财务报表、票据管理、对外担保、财务分析、工程财务决算、纳税事务、财务档案管理等工作，负责开展日常财务工作和行使财务统筹监管职能，完成领导交办的其他任务。

4、招标合同部：主要负责公司招投标、工程合同管理、预算等工程经济类管理工作，参与现场收方计量，负责材料设备采购与认质核价管理，负责工程类、服务类资金计划统计，工程经济指标统计，合同交底，配合工程部对变更的造价测算等相关工作，完成领导交办的其他任务。

5、规划用地部：主要负责公司征地报建手续办理、集体土地和国有土地征收，公司及其代建项目用地保障，市政基础设施项目土地划拨，牵头制定公司土石方调配方案，完成领导交办的其他任务。

6、经营发展部：主要负责经营性项目的实施和全过程管理，未移交资产管理及行使已移交（未过户）资产业主职能，负责资产经营、科技创新、招商引资、企业服务等相关工作，负责托管项目公司相关工作，完成领导交办的其他任务。

7、市政工程部：主要负责市政基础设施项目除控规维护、初设批复、施工图审查及备案外的前期手续办理，参与市政基础设施项目全过程建设管理，配合总工办相关技术方案及变更工作，负责市政项目管线迁改现场管理，负责市政基础设施项目质量、安全、进度及文明施工等施工全过程管理，负责公司水电气讯等迁改和投资建设工作，完成领导交办的其他任务。

8、房建工程部：主要负责房建项目除控规维护、初设批复、施工图审查及备案外的前期手续办理，参与房建项目全过程建设管理，配合总工办相关技术方案及变更工作，负责房建项目管线迁改现场管理，负责房建项目质量、安全、进度及文明施工等施工全过程管理，完成领导交办的其他任务。

9、安全环保部（生态工程部）：主要负责统筹公司安全环保工作，负责公司日常安全环保检查及项目现场安全标准化管理工作，负责项目实施过程安全环保监控、预警、评估，完成领导交办的其他任务。

10、总工办：负责项目规划、策划，项目全过程设计管理，主持召开项目设计交底会和重大工程变更专题会，审核设计变更和技术洽商，解决施工过程中出现的重大技术难点问题，审核设计类招标文件的技术条款，负责设计文件的档案管理，完成领导交办的其他任务。

（二）治理结构设置及运行情况

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善法人治理结构，制定了《公司章程》并建立了由股东、董事会以及经理组成的现代法人治理结构体系；同时建立了完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、权责分明的管理机制，确保发行人经营工作有序、高效地进行。

截至本募集说明书签署之日，公司的法人治理机构情况如下：

1、股东

重庆高新开发建设投资集团有限公司作为公司的股东行使以下职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划。
- (2) 委派或者更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项。
- (3) 按程序向公司提名（或推荐）总经理等高级管理人员。
- (4) 审议批准董事会的报告。
- (5) 审议批准公司年度财务预算方案、决算方案。
- (6) 审议批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案。
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定。
- (8) 对发行公司债券作出决定。
- (9) 对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定。
- (10) 修改公司章程。
- (11) 对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定。
- (12) 决定聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所。
- (13) 考核公司董事长的经营业绩，对有关董事的履职情况进行考核评价。
- (14) 指导董事会对公司有关高级管理人员进行业绩考核。
- (15) 对向董事会授权事项的决策和执行情况进行检查。
- (16) 提议召开董事会会议。
- (17) 按照规定权限，审批或备案公司年度投资计划，决定或审核公司及所属全资、控股、参股、实际控制企业（含子企业及以下企业）的国有产权转让、对外投资事项，对公司及所属全资、控股、参股、实际控制企业（含子企业及以下企业）资产评估项目、重大财务事项、重大投资项目实行备案或核准管理。
- (18) 法律、行政法规和章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，由 5 人组成，含职工董事 1 人及外部董事。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；外部董事由高新开发集团依法聘任或推荐派出。董事任期每届三年，任期届满，经委派或选举可以连任。外部董事在同一企业连续任职一般不超过 6 年。

董事任期届满，经股东按程序委派或经职工代表大会选举可连任。董事任期届满未及时委派或改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在委派或改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和本章程的规定，履行董事职务。

董事会设董事长一名，由董事会选举产生或更换。董事长空缺或董事长不能履行职责时，由任总经理的董事代为履行董事长职责。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 执行股东的决定。
- (2) 制订公司的经营方针和投资计划。
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案。
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案。
- (5) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案。
- (6) 对公司对外投资、对外融资及对外担保等事项做出决议，发行公司债券除外。
- (7) 制订公司分立、合并、改制、上市、解散、申请破产、变更公司形式等方案。
- (8) 决定公司的内部管理机构设置。
- (9) 决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项，根据经理的提名，决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人以及公司其他高级管理人员及其报酬事项。
- (10) 制订公司年度工资总额预算方案，决定工资结余使用方案。
- (11) 制订公司章程修改方案。
- (12) 制订公司的基本管理制度。
- (13) 审议或决定对外捐赠事项。
- (14) 负责除了股东进行经营业绩考核人员之外的公司其他管理人员的经营业绩考核，并按有关规定决定其报酬。
- (15) 决定公司所属全资企业内部的国有产权无偿划转，审议或决定公司所属全资、控股、实际控制企业（含子企业及以下企业）的国有产权转让。审议或决定公司国有资产转让。
- (16) 审议或决定公司及所属全资、控股、实际控制企业（含子企业及以下企业）的重大财务事项、重大投资项目。
- (17) 决定公司年度大额度资金使用计划，决定或审核超预算大额度资金调动和使用，决定或审核大额度非生产性资金使用等事项。

(18) 决定对所出资企业按股权比例提供担保、借款。

(19) 审议或决定公司的债务性融资方案。

(20) 审议批准公司总经理工作报告，检查公司总经理、其他高级管理人员和其他负责执行董事会决议的人员执行董事会决议的情况。

(21) 审议批准公司年度审计计划和重要审计报告，决定公司内部审计机构的负责人。

(22) 决定公司聘请常年法律顾问事项。

(23) 章程规定或股东授予的其他职权。

3、高级管理人员

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使以下职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议。

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案。

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案。

(4) 拟订公司的基本管理制度。

(5) 制定公司的具体规章。

(6) 根据出资人的提名，提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，以及其他高级管理人员。

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

(8) 根据董事会授权，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件。

(9) 制订员工薪酬方案，报董事会审议决定。

(10) 股东或董事会授予的其他职权。

公司高级管理人员还包括公司副总经理、财务总监（财务负责人）及董事会秘书、总法律顾问等。其中，公司设董事会秘书 1 名。

（三）内部管理制度

1、财务管理制度

为加强公司的财务管理工作，发挥财务管理在公司经营管理和提高经济效益中的重要作用，依据《会计法》《企业财务通则》《企业会计准则》等有关法律、法规，公

司特制定财务管理制度。

公司的财务管理目标是：财务人员遵守法律、法规，依法办理会计事务，进行会计核算，实行会计监督，保证会计资料的真实、完整，做好企业财务收支的核算、控制和分析，实现企业利润和企业价值的最大化。

公司财务中心作为经集团授权的标准化财务管理部门，依照财务管理制度和部门岗位职责开展日常财务工作和行使统筹监管权利。

集团公司及下属子（分）公司严格贯彻执行国家有关法律、法规和方针政策，做好资金的预算、控制、监督工作；合理使用资金，严格控制成本，提高资金使用效益，为高新区经济建设服务，为完成各项工作任务提供资金保障。各子（分）公司独立核算，下设的财务部门在会计核算和财务管理上必须接受集团公司的完全监督，并履行及时准确向集团公司报送相关财务信息（包括但不限于报表，报告等）的义务。

2、对外担保管理制度

公司对外担保行为应当遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。

公司董事会是公司对外担保的内部决策机构，在法律、法规规定和出资人授权范围内审议公司对外担保方案。

3、融资管理制度

为规范集团公司及下属子（分）公司的融资行为，加强融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范财务风险，维护集团公司整体利益，保证融资活动符合公司中长期战略发展规划，根据《中华人民共和国公司法》《重庆科学城城市建设集团有限公司公司章程》等规章制度，结合公司实际情况，特制定融资管理制度。

集团公司董事会是集团及子（分）公司融资的最高决策机构。在法律、法规规定和出资人授权范围内审议公司融资计划及融资方案。公司各部门、子（分）公司负责根据公司融资决策及安排提供本单位业务范围内相关资料；负责编制本单位业务范围内相关资金需求计划。集团风控审计部对融资活动进行不定期的审计。

融资部门根据集团中长期发展战略及资金预算制定组织实施集团年度融资需求计划的编制；根据融资需求计划，按照“多人多级”方式与金融机构洽谈，即在涉及成本、承销费等核心内容谈判时，由融资经办部门经办人会同部门负责人洽谈，再由融资部门会同集团公司领导洽谈，逐级商洽，每次谈判多人共同参与。洽谈达成合作意向后，形成融资方案，融资方案包括融资类型、融资用途、融资成本及融资偿还方案等。报集团分管领导审核、报董事长审批、报集团董事会审议。

融资方案报股东进行审议。融资部门根据审议结果准备融资相关资料，拟定融资合同等。将合同提供给公司法务审核合同条款，然后根据集团公司《合同管理办法》审签流程，签订融资合同，贷款上账。

4、内部审计管理办法

为建立健全内部审计制度，加强集团公司内部的管理和监督，提高集团公司管理水平，根据国家颁发的有关内部审计管理条例和内部审计办法，结合集团公司具体情况，特制定内部审计管理办法。

集团公司设风控审计部，由风控审计部部长和审计员组成，具体负责集团公司及下属子（分）公司的各项审计工作。

风控审计部根据国家的方针政策、财经法规、集团公司及各下属公司章程、财会制度及有关文件规定，对集团公司及下属子（分）公司的财务收支及其经济活动的真实性、合法性和效益性进行系统地审查、核实、监督和评价。

风控审计部依照法律、政策规定，独立行使审计监督权，不参与正常的经济业务，不受其他部门、单位和个人的干预，保持内部审计机构的独立性、公正性和权威性。

5、人力资源管理办法

为规范公司人力资源管理，依据中华人民共和国《劳动法》《劳动合同法》等法律法规，结合公司特点，制定人力资源管理办法，规定人力资源管理工作的各项基本原则、政策及管理操作流程，适用于集团公司及各子（分）公司员工的招聘、培训、使用、异动等全过程管理。

集团公司人力资源管理的基本原则为：公开、公正、公平、竞争；人职匹配、择优录取、任人唯贤；科学评价、合理使用、人尽其才。

集团公司办公室具体负责集团公司各部门、各子（分）公司人力资源的管理工作，另设专职人事管理岗位负责人力资源管理工作。各子（分）公司根据集团发展战略，结合自身发展规划制订人力资源规划。在规划框架下，编制年度人力资源计划。年度计划包括机构设置（变更）说明书、人员增减说明书、工资总额预算等。

6、安全生产制度

为进一步加强安全管理工作，履行集团安全管理职责，建立安全管理长效机制，切实保障生命财产安全，促进集团各项工作有序开展，根据国家和重庆市相关法律法规，结合公司实际，制定安全生产管理制度。

集团坚持牢固树立“安全第一、预防为主、综合治理”的思想。建立健全安全生

产责任制和各项安全规章制度，实现覆盖集团所有部门、经营单位、建设项目及其他工作岗位的安全管理保障体系，做到安全管理无空档，相互协调，便于操作。新制订或修订的安全管理体系，须站在集团全局工作的高度，严格落实“一岗双责”，按职能分工进行分级管理。

集团办公室是集团安全管理工作的牵头部门，各部门应按照“谁主管，谁负责”的原则，严格落实相应的安全管理职责。集团子（分）公司须按照国家和重庆市相关法律法规，参照本制度，结合公司实际情况制定本单位的安全生产管理体系。

7、信息披露的管理制度

为规范重庆科学城城市建设集团有限公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益，促进公司依法、规范运作，根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、法规，结合公司实际情况，制定《重庆科学城城市建设集团有限公司公司债券信息披露事务管理制度》。

公司的对外信息披露由公司董事会统一领导和管理，信息披露事务负责人为公司信息披露工作的主要责任人，负责组织和协调债务融资工具信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。财务中心为公司信息披露事务管理部门。

（四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人成立以来，产权明晰、权责明确、运作规范，在业务、资产、机构、人员、财务方面均遵循了《公司法》《证券法》及《公司章程》的要求规范运作，与其股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均独立运营管理。

1、业务独立性

发行人具有独立法人资格，实行独立运作，自主经营、自负盈亏，是独立承担民事责任的企业法人。

2、人员独立性

公司在劳动、人事及薪酬管理等方面独立于控股股东，发行人的董事、高级管理人员的任命符合《公司章程》的有关规定，该等人员符合《公司法》规定的任职资格。

3、机构独立性

公司设立了健全的组织机构体系，现代企业制度建立规范，与政府主管部门不存在从属关系；公司严格按照《公司法》等有关规定，制订了公司章程，并根据公司章程设立了包括董事会和经理层在内的法人治理结构，形成决策、监督和执行相分离的

管理体系。

4、财务独立性

公司设立了独立的财务会计部门，按照《企业会计准则》等有关规定，制定了独立的财务管理制度；公司的财务核算体系独立，资金管理独立。公司有独立的纳税登记号，依法独立纳税；公司财务决策不受控制人干预。公司独立做出财务决策，自主决策公司的资金使用，不存在政府部门干预资金使用的情况。

发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人提供担保的情形。

5、资产独立性

公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，目前其实际控制人未占用、支配公司的资产。公司的主要资产均有明确的资产权属，并具有相应的处置权。

（五）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董事及高级管理人员

（一）主要董事以及高级管理人员简介

截至本募集说明书签署日，发行人董事及高级管理人员情况如下：

表 截至本募集说明书签署日发行人董事及高级管理人员情况

姓名	性别	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
周俊峰	男	董事、总经理	2025.6-至今	是	否
孙浓	男	职工董事	2025.6-至今	是	否
廖明强	男	董事、副总经理	2025.5-至今	是	否
熊康波	男	副总经理	2022.6-至今	是	否
卓玺	男	副总经理	2025.6-至今	是	否
田堃	男	副总经理	2025.6-至今	是	否
熊燕	女	财务中心主任	2023.4-至今	是	否

截至本募集说明书签署之日，发行人董事长暂缺，根据《公司章程》约定，由总经理周俊峰代行董事长职责；发行人外部董事暂缺，正在推进推荐派出等程序，缺位事项并未对发行人的日常生产、经营、管理及偿债履约能力造成不利影响，不影响公

司已做出的董事会决议的有效性。发行人不设监事会，发行人未来将按照《公司章程》要求，根据董事会实际工作需要设立审计与风险委员会。此外，发行人高级管理人员中董事会秘书、总法律顾问暂缺，发行人正在推进选举或委派相关流程，上述情形不影响发行人法人治理机构正常运转及业务正常运营，不会对本次发行构成实质性影响。除此之外，发行人现任董事、高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的相关要求，且现任董事、高级管理人员均不存在重大违纪违法情况。

报告期内，发行人存在董事、监事、高级管理人员（以下统称为“高管”）变动人数较大的情况，其中，2022年，发行人离任高管3人，就任高管3人；2025年1-9月，发行人离任高管7人，就任高管6人。发行人为重庆市国资委间接控股企业，发行人前述人员变动为正常的人事任免，不会对发行人组织机构运行产生重大不利影响。

经核查，发行人不存在政府公务员兼职公司高管，以及违反《公务员法》和中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的其他情形。

发行人董事及高级管理人员简历如下：

1、周俊峰：男。曾任重庆市九龙坡区交通局规划建管科副科长，重庆高新区创新服务中心七级职员，重庆金凤电子信息产业有限公司副总经理，重庆高新城市建设集团有限公司党委委员、副总经理，重庆高新开发建设投资集团有限公司建设管理部部长，重庆高新开发建设投资集团有限公司规划建设部部长，重庆科学城城市建设集团有限公司党委副书记、董事、总经理。

2、孙浓：男。曾任重庆市沙坪坝区城市改造建设指挥部办公室工程管理部副主任，重庆市沙坪坝区城市改造建设指挥部办公室工程管理部主任，重庆西永微电子产业园区开发有限公司建设部副部长，重庆科学城城市建设集团有限公司董事、党委委员。

3、廖明强：男。曾任重庆市九龙坡区走马镇市政监察大队大队长，重庆市九龙坡区走马镇安监办主任、农业科技园区规划发展科科长、重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司规划发展部部长，重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司副总经理，重庆高新资产经营有限公司党委委员、副总经理，重庆科学城高新产业发展有限公司党委委员、副总经理，重庆科学城城市建设集团有限公司党委委员、董事、副总经理。

4、熊康波：男。曾任中国医药集团重庆医药设计院助理工程师、工程师，重庆鲁能开发（集团）有限公司施工管理部技术负责人、重庆市锦天地产（集团）有限公司总工程师、重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司技术部技术负责人、重庆金凤电子信息产业有限公司总工程师、重庆高新开发建设投资集团有限公司建设管理部副部长，重庆科学城城市建设集团有限公司副总经理。

5、卓玺：男。曾任武警交通第七支队副连职，四川省资阳市雁江区司法局新场司法所所长，重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司工程师，重庆高新区建设局城建科副科长（中层副职），重庆高新区城市建设事务中心公路管理事务部部长，重庆高新区城市建设事务中心交通运管事务部部长，重庆科学城城市建设集团有限公司党委委员、副总经理。

6、田堃：男。曾任重庆高新开发建设投资集团有限公司建设管理部（安全环保部）项目管理岗，重庆高新开发建设投资集团有限公司规划建设部（安全环保部）经理，重庆科学城城市建设集团有限公司党委委员、副总经理。

7、熊燕：女。曾任重庆金凤电子信息产业有限公司会计，重庆金凤电子信息产业有限公司财务融资部部长，重庆科学城产业发展有限公司财务部部长，重庆科学城科技产业发展有限公司财务投资部部长，重庆科学城城市建设集团有限公司财务中心主任。

（二）公司董事、高级管理人员持有本公司股权及债券情况

截至募集说明书签署日，公司董事、高级管理人员不存在其他持有本公司股权及债券的情况。

（三）公司董事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、高级管理人员任职均经公司有权机构决议后任职；董事、高级管理人员不存在违法违规的情况；任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务总体情况

发行人系根据重庆市人民政府《重庆市人民政府关于同意成立重庆科学城城市建设集团有限公司的批复》（渝府〔2010〕96号文）的要求，由重庆市人民政府批准成立的负责重庆市高新技术产业开发区开发、建设的国有公司。

成立至今，公司作为重庆高新区开发建设工作的主要载体之一，在重庆市高新区范围内开展房屋租赁、服务管理、项目代建、物业管理、土地整理以及商品房销售等业务。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

根据区域的总体发展规划、开发进度和招商引资情况，公司在重庆市高新区直管园、中国西部（重庆）科学城核心区域内开展代土地整治、城市建设基础设施代建业务，以及为入驻辖区的企业提供租赁服务。报告期内，发行人业务的总体概况如下：

最近三年及一期，发行人营业收入情况如下：

表 最近三年及一期发行人营业收入情况

单位：亿元、%

业务板块名称	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整治业务	9.81	66.86	2.82	12.06	6.14	22.97	6.81	40.82
代建管理费	0.13	0.86	1.70	7.28	0.52	1.95	0.89	5.35
整治工程施工	1.48	10.11	1.82	7.80	0.89	3.33	6.88	41.23
房屋租赁	1.22	8.32	2.27	9.69	1.76	6.56	2.03	12.15
投资性房地产销售	1.36	9.24	14.26	61.04	17.39	65.04	-	-
其他业务	0.68	4.61	0.50	2.13	0.04	0.15	0.07	0.45
合计	14.67	100.00	23.36	100.00	26.74	100.00	16.68	100.00

报告期内，发行人分别实现营业收入 16.68 亿元、26.74 亿元、23.36 亿元和 14.67 亿元，总体呈上涨趋势。2023 年开始，公司新增投资性房地产销售收入，主要系发行人由于经营职能调整，2023 年将旗下万科 023 写字楼项目及含谷公租房项目进行转让出售，2024 年将旗下的石桥铺标准厂房 IJK 座及含谷公租房项目进行转让出售所致，2025 年 1-9 月，发行人子公司重庆锦廛工程项目管理有限公司处置了部分其自有的非

住宅不动产及车库等资产。

发行人报告期内，主营业务收入中市政基础设施建设业务收入分别为 0.89 亿元、0.52 亿元、1.70 亿元和 0.13 亿元，土地开发整理收入分别为 6.81 亿元、6.14 亿元、2.82 亿元和 9.81 亿元，两业务合计占营业收入比重分别为 46.17%、24.92%、19.34%和 67.72%，报告期内发行人主营业务收入中无公益性住房建设业务收入、贸易业务收入和来自上市公司子公司的收入。

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

表 最近三年及一期发行人营业毛利润情况

单位：亿元、%

业务板块名称	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整治业务	1.64	51.60	0.44	7.02	0.99	13.98	1.06	27.94
代建管理费	0.09	2.79	1.66	26.26	0.50	7.01	0.89	23.47
整治工程施工	-	-	0.04	0.68	-	-	-	-
房屋租赁	1.04	32.75	2.17	34.28	1.60	22.49	1.78	47.03
投资性房地产销售	0.30	9.38	2.07	32.68	4.00	56.23	-	-
其他业务	0.11	3.48	-0.06	-0.92	0.02	0.29	0.06	1.56
合计	3.17	100.00	6.33	100.00	7.11	100.00	3.78	100.00

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

表 最近三年及一期发行人营业毛利率情况

单位：%

业务板块名称	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
土地整治业务	16.67	15.75	16.18	15.50
代建管理费	70.00	97.60	95.72	99.39
整治工程施工	-	2.35	-	-
房屋租赁	84.99	95.74	91.12	87.63
投资性房地产销售	21.94	14.50	22.99	-
其他业务	16.31	-11.68	51.24	78.87
合计	21.60	27.10	26.59	22.65

发行人营业毛利率整体呈波动趋势。

具体来看，报告期内，发行人土地整治板块、代建项目管理费业务及房屋租赁业务板块毛利率均保持在稳定水平。

2022 年、2023 年及 2025 年 1-9 月，发行人整治工程施工业务毛利率为 0，主要系整治工程施工业务项下的代建项目属于与其他平台在整治范围上存在交叉，故双方约定将该部分代建项目由发行人移交至接收方，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，发行人按照已投成本确认收入及成本，故毛利率为 0。

（三）主要业务板块

报告期内，发行人的重要业务板块运营情况如下：

1、土地整治业务

报告期内，发行人土地整治业务情况如下：

（1）发行人的土地开发资质及授权情况

发行人在重庆高新区土地整治开发业务中居重要地位。根据发行人与重庆高新区管委会签订的土地委托代建协议等文件，重庆高新区管委会已授权并委托发行人在高新区内开展相关土地开发和整理工作。

发行人的土地开发业务中举借债务符合《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号文）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号文）、《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》（国办发〔2015〕40号文）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号文）、《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号文）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号文）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）、审计署 2013 年第 24 号公告《36 个地方政府本级政府性债务审计结果》、审计署 2013 年 32 号公告《全国政府性债务审计结果》、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号文）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）、《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金〔2018〕23号）等财政部、国土资源部门等相关部委相关文件及“六真”原则的规定，业务合法合规，不涉及替政府融资相关行为。

(2) 发行人的代土地整治业务运营模式

发行人土地整治业务模式为：

1) 根据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发行人开展高新区辖区内的部分土地整理工作，与发行人签订土地委托代建协议；

2) 发行人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；

3) 发行人根据土地项目实施的建设成本，与重庆高新区管委会结算。在综合考虑地块区域位置、土地属性、出让计划等因素后，高新区管委会以发行人的土地项目实施的建设成本为基础，加成一定利润率与发行人进行确认（具体金额以双方签署的《委托土地整理结算单》为准）；

4) 待完成确认后，由高新区管委会向发行人支付土地整理资金。

发行人主要通过开展土地整治开发取得收入。根据《重庆高新技术产业区土地委托代建协议书》，由发行人在对应的开发范围内全面负责委托建设项目前期准备、项目建设等工作，重庆高新区管委会根据发行人实施土地项目与其进行确认。

会计处理模式方面，土地开发整理环节，由于发行人承担土地的前期拆迁、平整和开发，相关投资及项目融资产生的资金成本记入开发成本，相关投资及利息实际支付后凭相关支付凭证借记“存货—开发成本—代土地整治”，贷记“银行存款”或“应付账款”等科目。在此期间，现金流量体现为“购买商品、接受劳务支付的现金”。根据土地项目实施的建设成本，发行人向重庆高新区管委会提出结算申请，待高新区管委会确认后，发行人确认相关土地的收入，并结转成本，即：借记“银行存款”或“应收账款”，贷记“主营业务收入-土地整治开发收入”；借记“主营业务成本-土地整治开发成本”，贷记“存货—开发成本—代土地整治”，会计处理依据为土地成交合同、成交确认书及交地协议。在此期间，现金流量体现为“销售商品、提供劳务收到的现金”。

发行人代土地整治业务收入与整治成本相关，不与土地出让金挂钩，业务开展符

合《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4 号文）等相关文件要求，不存在土地储备行为。

（3）发行人土地整理业务运营情况

A、最近三年发行人土地整理业务基本情况

最近三年，发行人已完成开发整理并实现收入的土地面积分别为 484.84 亩、786.82 亩及 342.25 亩；实现收入分别为 68,112.84 万元、61,413.16 万元、28,186.30 万元。

近三年，发行人土地整理业务经营情况汇总如下：

表 最近三年发行人土地整理业务经营整体情况

单位：万元、亩

期间	面积	确认收入	截至 2025 年 9 月末回款情况
2022 年	484.84	68,112.84	68,112.84
2023 年	786.82	61,413.16	61,413.16
2024 年	342.25	28,186.30	28,186.30

近三年，发行人主要的土地整理业务明细情况如下：

表 近三年发行人主要的土地整理业务明细情况

单位：万元、亩

序号	运营主体	项目名称/地块编号	地理位置	土地用途	整理期间	面积	总投资	已投资金额	确认收入金额 ¹	是否签订协议	是否按协议获取报酬	回款期间	未来三年回款计划		
													2025年	2026年	2027年
2024 年度															
1	科学城城建	莲花湖产业园及配套基础设施项目	曾家镇白林村姚家岗	工业	2013-2024	342.25	23,747.63	23,747.63	28,186.30	是	是	已全部回款	-	-	-
小计						342.25	23,747.63	23,747.63	28,186.30						
2023 年度															
2	科学城城建	科学城电子信息产业孵化园项目	含谷镇含湖村 5 社、8 社、10 社、11 社、13 社、14 社、15 社	商业	2020-2025	470.43	43,352.28	43,352.28	52,022.73	是	是	已全部回款	-	-	-
3	科学城城建	高新区渣场走马镇慈云村土地整治工程	走马镇慈云村 1 社等	特殊用地	2022-2025	316.39	7,825.35	7,825.35	9,390.42	是	是	已全部回款	-	-	-
小计						786.82	51,177.63	51,177.63	61,413.15						
2022 年度															
4	科学城城建	高新区西永组团 D 分区 D11-7-5/03 地块	金凤镇	二类居住	2020-2025	21.02	1,126.84	1,126.84	1,333.60	是	是	已全部回款			

序号	运营主体	项目名称/地块编号	地理位置	土地用途	整理期间	面积	总投资	已投资金额	确认收入金额 ¹	是否签订协议	是否按协议获取报酬	回款期间	未来三年回款计划		
													2025年	2026年	2027年
5	科学城城建	高新区西永组团 E 分区 E01-2-1/04 E01-2-2/04 E01-3-1/04 E01-3-2/04 E01-3-3/04 E01-3-4/04 地块	含谷镇	其他商务用地、社会停车场用地	2020-2027	364.10	8,895.59	8,895.59	10,527.81	是	是	已全部回款			
6	科学城城建	高新区西永组团 0 分区 019-3/03 地块（部分一）	金凤镇	一类工业用地	2020-2025	84.04	24,185.88	24,185.88	28,623.66	是	是	已全部回款			
7	科学城城建	高新区西永组团 Y 分区 Y03-3-1/03(部分) 地块	含谷镇	一类工业用地	2021-2025	15.69	23,344.40	23,344.40	27,627.78	是	是	已全部回款			
						484.84	57,552.71	57,552.71	68,112.85						
合计						1,613.91	132,477.97	132,477.97	157,712.30						

注：发行人 2023 年度土地整理业务存在 296.15 万元无法确认到具体项目的土地看护费，属于土地整理业务成本，但无法确认为以上两项已完成项目的投入。

B、发行人在建土地整理项目

截至 2024 年末，发行人主要的在建土地整理项目情况如下：

表 截至 2024 年末发行人主要的在建土地整理项目

单位：万元、亩

项目名称	预计整理期间	回款期间	预计总投资额	截至 2024 年末已投资额	面积	未来三年投资计划		
						2025 年	2026 年	2027 年
新一代信息技术产业园片区配套工程	2021-2026	2027-2032	298,000.00	295,943.38	4,785.00	1,056.62	1,000.00	-
金凤高技术服务业产业园及汽车电子产业园区配套工程	2021-2026	2027-2032	224,942.86	182,898.51	3,345.00	21,058.27	20,986.08	-
高新区拓展区金融信息服务中心	2017-2026	2027-2032	183,319.96	146,355.44	797.00	18,482.26	18,482.26	-
大健康产业园片区配套工程	2021-2026	2027-2032	180,000.00	131,957.63	790.00	28,042.37	20,000.00	-
人工智能科学产业孵化园项目	2020-2025	2026-2031	110,000.00	109,607.21	524.00	392.79	-	-
梁滩河含谷老场镇形象提升改造一期项目	2021-2026	2027-2032	140,000.00	103,663.57	1,000.00	15,336.43	21,000.00	-
智能制造园区产业土地整治工程	2019-2027	2028-2033	215,151.84	101,877.86	1,363.00	27,758.08	42,757.95	42,757.95
科学城城市更新一期专项债项目	2021-2026	2027-2032	135,000.00	93,456.36	1,200.00	16,543.64	25,000.00	-
含谷立交改扩建项目	2022-2025	2026-2031	86,000.00	85,497.96	420.00	502.04	-	-
环寨山坪产业带一期	2020-2025	2026-2031	64,000.00	62,558.63	409.00	1,441.37	-	-
莲花湖片区配套工程	2021-2026	2027-2032	100,000.00	62,247.81	1,400.00	17,752.20	20,000.00	-
高新区智慧城市基础设施工程	2022-2026	2027-2032	93,080.02	51,277.56	500.00	17,802.46	24,000.00	-
科学大道二期整治项目	2019-2025	2026-2031	48,000.00	46,958.57	120.00	1,041.43	-	-
科学城生态水系示范工程整治项目	2022-2026	2027-2032	56,000.00	39,097.80	800.00	7,902.20	9,000.00	-

项目名称	预计整理期间	回款期间	预计总投资额	截至 2024 年末已投资额	面积	未来三年投资计划		
						2025 年	2026 年	2027 年
白市驿隧道工程土地整治项目	2021-2025	2026-2031	37,000.00	36,390.80	428.00	609.20	-	-
生态居住区二期	2018-2025	2026-2031	41,667.00	30,689.05	100.00	10,977.95	-	-
金凤老场镇（一期）	2022-2026	2027-2032	85,000.00	27,738.35	1,200.00	23,261.65	34,000.00	-
含谷机床交易市场	2018-2025	2026-2031	24,000.00	23,311.83	349.00	688.17	-	-
中国科学院重庆科学中心一期项目土地整治项目	2021-2027	2028-2033	50,000.00	23,020.45	102.40	6,979.55	10,000.00	10,000.00
科南二期土地整治工程	2019-2026	2027-2032	131,400.00	20,337.93	3,000.00	45,000.00	66,061.78	-
大健康二期片区征地	2024-2027	2028-2033	39,000.00	20,260.91	650.00	4,500.00	10,000.00	4,239.09
走马城市公园及配套基础设施项目	2020-2025	2026-2031	20,000.00	17,634.67	304.00	2,365.33	-	-
生态居住区一期	2018-2025	2026-2031	38,333.00	17,480.38	92.00	20,852.62	-	-
西郊庄园地块	2019-2025	2026-2031	36,600.00	16,994.94	183.00	19,605.06	-	-
重庆市药监局	2017-2025	2026-2031	17,000.00	16,547.44	260.00	452.56	-	-
高端机车项目	2018-2025	2026-2031	21,390.00	14,204.15	310.02	7,185.85	-	-
重庆高新区科学田园工程（一期）	2024-2027	2028-2033	31,919.00	13,050.11	797.99	6,868.89	6,000.00	6,000.00
合计			2,506,803.68	1,791,059.30	25,229.41	324,458.99	328,288.07	62,997.04

2、代建项目管理业务

报告期内，发行人代建项目管理业务情况如下：

（1）发行人代建项目管理业务资质及授权情况

根据发行人与重庆高新区管委会签订的《项目建设委托协议》等文件，重庆高新区管委会已授权并委托发行人在高新区内开展基础设施项目建设工作。

（2）发行人基础设施建设业务的运营模式及盈利模式

根据《重庆高新技术产业区项目建设委托协议》，重庆高新区管委会授权并委托发行人开展相关项目的建设。发行人全面负责项目的建设，主要包括前期可行性研究、初步设计和证照资质审批，按已批准的项目建设规模、内容、技术标准和要求组织项目建设和管理，以及项目的竣工验收与移交等工作。

结合项目的工程进度、投资计划，以及实际发生的建设成本（含利息成本），发行人与高新管委会结算代建管理费并计入主营业务收入，具体金额以《委托建设项目结算单》或《关于明确建设项目管理费的通知》为准。报告期内，发行人代建管理费比例约为 2%。

收到高新管委会拨付代建项目成本款项，发行人计入“长期应付款-专项应付款”科目，项目成本投入计入“其他非流动资产”；结算收入时，发行人计入“应收账款”及“主营业务收入-代建管理费”，同时结转少量运营成本；代建管理费回款时发行人冲抵“应收账款”；相关代建项目完成竣工结算审计并移交后，发行人其他非流动资产科目冲抵相应长期应付款-专项应付款科目。

（2）基础设施建设业务运营情况

A、基础设施建设业务主要已完工情况

截至 2024 年末，发行人主要的已完工基础设施建设项目情况如下：

表 截至 2024 年末发行人主要的已完工基础设施建设项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	已回款金额	未来回款计划	
						2025 年	2025 年后
1	快速路一纵线	2013-2017	92,964.00	91,455.22	68,885.43	19,342.55	21,171.66
2	高新区拓展区横二路工程	2011-2015	103,543.56	102,678.21	41,639.55	30,519.33	32,572.89
3	高新大道	2011-2016	69,195.62	69,196.52	14,635.93	27,279.36	28,663.29
4	含谷先进制造园路网含青路	2012-2017	78,344.13	77,634.70	48,559.17	14,537.76	16,090.46
5	含青路二期	2016-2019	51,000.00	51,569.19	4,531.38	14,506.90	31,076.55
6	森谷路	2013-2017	21,501.71	22,366.31	1,253.66	10,350.20	10,797.53
7	横三路	2019-2021	58,981.77	52,683.99	5,230.79	5,446.32	13,000.00
8	青龙咀立交	2016-2021	33,100.65	18,246.98	3,864.94	8,135.06	17,000.00
9	梁滩河水质达标 2017 年综合治理工程	2017-2021	27,644.14	28,888.02	4,255.30	3,022.24	7,200.00
10	梁滩河水质达标 2018 年综合治理工程	2018-2022	30,293.27	24,601.16	1,478.57	4,307.98	9,600.00
11	生物医药园东西线二期、Z5 道路工程	2019-2021	25,526.83	25,485.98	2,809.72	3,040.28	8,100.00
12	含谷片区工业污水处理厂及标准厂房工程	2017-2021	10,886.66	11,510.38	5,796.69	2,601.08	2,831.29
	合计		602,982.34	576,316.66	202,941.13	143,089.06	198,103.67

B、发行人基础设施业务在建项目情况

截至 2024 年末，发行人基础设施业务主要的在建项目情况：

表 截至 2024 年末发行人基础设施业务主要的在建项目

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	已回款金额	未来三年投资计划			是否签订合同或协议	自有资金比例	资本金到位情况	是否合法合规
							2025 年	2026 年	2027 年				
1	科学大道一期（中柱至狮子口立交）	2020-2025	2026-2031	320,000.00	301,940.16	-	18,059.84	-	-	是	20%	已到位	是
2	快速一纵线青狮段	2019-2024	2025-2030	92,000.00	89,235.68	-	2,764.32	-	-	是	20%	已到位	是
3	高腾大道三期	2020-2025	2026-2031	52,000.00	51,382.58	-	617.42	-	-	是	20%	已到位	是
4	高新区拓展区金融信息服务中心路网 L14L15L32L33L35	2020-2024	2025-2030	22,600.00	22,587.11	-	12.89	-	-	是	20%	已到位	是
5	高腾大道 K0+400-K1+620	2019-2024	2025-2030	38,577.92	19,391.16	-	19,186.76	-	-	是	20%	已到位	是
6	科学大道二期	2020-2025	2026-2031	500,000.00	344,776.19	-	55,223.81	100,000.00	-	是	20%	已到位	是
7	金融服务中心路网一期 L8L9L10L11L29L34	2020-2025	2026-2031	54,822.97	45,020.01	-	9,802.96	-	-	是	20%	已到位	是
8	天赐路（含谷立交至黄金桥段）改造工程	2020-2025	2026-2031	65,000.00	39,529.99	-	25,470.01	-	-	是	20%	已到位	是

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	已回款金额	未来三年投资计划			是否签订合同或协议	自有资金比例	资本金到位情况	是否合法合规
							2025 年	2026 年	2027 年				
9	四川外国语大学重庆科学城中学	2019-2024	2025-2030	87,552.00	37,610.46	-	49,941.54	-	-	是	20%	已到位	是
10	含谷支路	2019-2026	2027-2031	86,000.00	30,439.62	-	30,000.00	25,560.38	-	是	20%	已到位	是
11	金志路（曾安街二期道路工程）	2020-2024	2025-2030	33,300.00	28,938.41	-	4,361.59	-	-	是	20%	已到位	是
12	高腾大道	2021-2024	2025-2030	39,881.14	21,989.48	-	17,891.66	-	-	是	20%	已到位	是
13	金曾路南延伸段一期	2022-2025	2026-2031	24,000.00	21,678.55	-	2,321.45	-	-	是	20%	已到位	是
14	白鹭保护区公园	2019-2025	2026-2031	45,690.04	22,209.20	-	23,480.84	-	-	是	20%	已到位	是
15	西城公园二期	2018-2024	2025-2030	30,000.00	18,831.95	-	11,168.05	-	-	是	20%	已到位	是
16	西部（重庆）科学城谢家湾学校项目	2023-2025	2026-2031	88,329.60	17,734.81	-	30,594.79	40,000.00	-	是	20%	已到位	是
17	新图大道	2019-2024	2025-2030	20,281.00	13,724.69	-	6,556.31	-	-	是	20%	已到位	是
18	高新区拓展区金融信息服务中心 L11 路	2020-2025	2026-2031	30,653.11	13,424.64	-	17,228.47	-	-	是	20%	已到位	是
19	含谷高端装备制造园道路路网二期工程（二纵路、三横路、四横路）	2016-2024	2025-2030	28,591.56	12,354.61	-	16,236.95	-	-	是	20%	已到位	是
20	梁滩河全流域生态修复工程	2022-2027	2028-2032	113,500.00	12,014.17	-	10,000.00	55,000.00	36,485.83	是	20%	已到位	是

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	已回款金额	未来三年投资计划			是否签订合同或协议	自有资金比例	资本到位情况	是否合法合规
							2025 年	2026 年	2027 年				
21	高腾大道二期	2020-2024	2025-2028	15,000.00	12,609.84	-	2,390.16	-	-	是	20%	已到位	是
22	重庆巴蜀科学城中 学扩建项目	2023-2025	2026-2030	50,000.00	26,489.56	-	13,510.44	10,000.00	-	是	20%	已到位	是
	合计			1,837,779.34	1,203,912.87	-	366,820.26	230,560.38	36,485.83				

综上所述，发行人主要已完工的政府性委托代建项目的总投资额为 57.63 亿元，主要在建的政府性委托代建项目的已投资额为 120.39 亿元，与其他非流动资产中开发成本-基础设施建设以及代建项目余额所产生的差额主要为发行人其他零星代建项目投资以及子公司代建项目投资。

主要在建项目基本情况如下：

(a) 科学大道二期

本项目预计总投资 500,000.00 万元。本项目为中柱立交至狮子口立交段，长度 10.5km，改造主线长度 10.5km，双向辅路新建段长约 18.2km，新建枢纽立交 1 座（狮子口立交），改建立交 2 座，科学谷上盖广场段隧道一座，长约 1km，综合管廊总长约 10.5km。建设并完善排水、照明、交通、绿化、综合管网等工程内容。

截至 2025 年 9 月末，发行人暂无其他推进中的重大基础设施业务拟建项目。

3、房屋租赁业务

报告期内，发行人房产租赁板块的业务收入分别为 20,279.98 万元、17,554.34 万元、22,650.41 万元和 12,213.22 万元，占报告期各期营业收入的比重依次为 12.15%、6.56%、9.69%和 8.32%。报告期内，发行人房屋租赁服务相关情况如下：

(1) 发行人房产租赁业务资质及授权情况

《重庆市人民政府关于成立重庆高新区开发投资集团有限公司的批复》（渝府〔2010〕96 号）中，明确高新区开发投资集团的主要职能是“按照重庆高新区经济和社会发展规划，对高新区范围内的基础设施建设、区域代为土地整理、房地产开发、现代产业体系构建和高新科技成果转化等进行投资、建设、管理和资本运作”。发行人公司章程明确公司的经营范围包括“进行自有和管理的地产、楼宇、厂房等资产的销售及租赁”。

(2) 租赁物业来源及对应运营模式

A、自建工业厂房

发行人的自建物业大致分为两类：其一、根据生物、医药、智能装备等行业的重要大型客户的特殊要求建设或代建的定制厂房；其二、为招商引资、吸引企业入驻自

行建造的标准化厂房、研发楼及办公楼等。

迎合入园企业需要，建设并持有房产是发行人未来主要的业务发展方向之一。对于园区内的工业用地，发行人将继续采取公司代建、以租为主的策略，控制出售厂房面积及入园企业购入自建的土地规模，以获得长期稳定的租金收入。此外，园区正着力打造商务中心，未来，发行人可通过持有城市综合服务区中的高端商业物业，以出租方式取得租赁收入。发行人通过自身或下属子公司提供多元配套服务满足入园企业的个性化需要，以实现与入园企业双赢的可持续、综合化发展路径。

发行人在承担园区开发建设、运行管理工作的同时，享有对应收益。作为重庆高新区招商引资的主体，发行人在园区内不存在其他竞争单位，以市场化方式定价与入园企业签订租赁合同，入园企业按合同约定金额按期向发行人支付租金。

B、划拨获得的物业资产

除承担高新区标准厂房孵化楼宇等的建设任务外，重庆高新区管委会通过无偿划拨的方式，将位于高新区石桥铺二郎片区的厂房、写字楼和商铺等资产划拨给发行人，发行人由此获得高新区内众多优质资产的经营权。上述划拨物业均分布在高新区石桥铺、二郎片区等城区。公司与客户签订的合同以一年期为主，租金按季结算，发行人于每季度末向租户收取下季度租金。

(3) 业务运营情况

近三年末，发行人按资产名称划分的主要租赁资产运营情况如下：

表 2022 年发行人按照资产名称划分的主要租赁资产运营情况

单位：万元、平方米

资产名称 (按内部名称分类)	总出租面积	已出租面积	租金收入	收款周期
二郎留学生创业园 A 区/B 区	185,537.83	185,537.83	4,600.92	按年度收取
二郎高科创业园	86,903.29	86,903.29	1,854.83	按年度收取
石桥铺标准厂房 IJK 座	36,095.83	36,095.83	1,249.52	按年度收取
创新大厦	7,379.37	7,379.37	257.99	按年度收取
公安大厦	6,869.05	6,869.05	298.94	按年度收取
赛博四楼	4,843.22	4,843.22	88.62	按年度收取

资产名称 (按内部名称分类)	总出租面积	已出租面积	租金收入	收款周期
赛博负二层	5,137.98	5,137.98	16.63	按年度收取
石桥铺枫丹路门面	274.88	274.88	52.70	按年度收取
九龙坡区兰美路门面	114.00	114.00	8.65	按年度收取
万科 023	47,262.78	47,262.78	1,368.04	按年度收取
中航九悦荟	32,408.48	32,408.48	1,425.94	按年度收取
市政大厦	15,333.11	15,333.11	457.34	按年度收取
九龙坡区兰美路住宅	64.42	64.42	0.60	按年度收取
科园六路综合服务楼	1,850.00	1,850.00	55.50	按年度收取
金凤电子信息产业园二期	286,310.00	286,310.00	2,150.15	按年度收取
含谷标准厂房	134,366.31	134,366.31	924.31	按年度收取
生物医药基地一期	71,823.82	71,823.82	360.00	按年度收取
西区孵化楼(1/2/3/4/5 栋)	48,572.42	48,572.42	370.57	按年度收取
裕泰佳园商业、车库	33,481.55	33,481.55	68.19	按季度收取
裕安佳园商业、车库、部分住宅	50,992.80	15,000.00	1,523.71	按季度收取
重庆总部经济楼	68,720.35	15,555.70	1,212.87	按季度收取
含谷公租房	485,194.76	294,941.36	1,933.96	按季度收取
合计	1,609,536.25	1,330,125.40	20,279.98	

表 2023 年发行人按照资产名称划分的主要租赁资产运营情况

单位：万元、平方米

资产名称 (按内部名称分类)	总出租面积	已出租面积	租金收入	收款周期
二郎留学生创业园 A 区/B 区	185,537.83	185,537.83	4,221.03	按年度收取
二郎高科创业园	86,903.29	86,903.29	1,701.68	按年度收取
石桥铺标准厂房 IJK 座	36,095.83	36,095.83	1,146.35	按年度收取
创新大厦	7,379.37	7,379.37	236.69	按年度收取
公安大厦	6,869.05	6,869.05	274.26	按年度收取
赛博四楼	4,843.22	4,843.22	81.30	按年度收取
赛博负二层	5,137.98	5,137.98	15.26	按年度收取
石桥铺枫丹路门面	274.88	274.88	48.35	按年度收取
九龙坡区兰美路门面	114.00	114.00	7.94	按年度收取
万科 023	-	-	418.36	按年度收取
中航九悦荟	32,408.48	32,408.48	1,308.20	按年度收取

资产名称（按内部名称分类）	总出租面积	已出租面积	租金收入	收款周期
市政大厦	15,333.11	15,333.11	419.58	按年度收取
九龙坡区兰美路住宅	64.42	64.42	0.55	按年度收取
科园六路综合服务楼	1,850.00	1,850.00	50.92	按年度收取
金凤电子信息产业园二期	293,021.17	293,021.17	1,730.47	按年度收取
含谷标准厂房	134,366.31	134,366.31	797.99	按年度收取
生物医药基地一期	69,575.22	69,575.22	280.28	按年度收取
西区孵化楼（1/2/3/4/5 栋）	73,042.12	73,042.12	339.97	按年度收取
裕泰佳园商业、车库	32,280.23	32,280.23	62.56	按季度收取
重庆总部经济楼	74,000.00	15,400.00	862.81	按季度收取
含谷公租房	223,600.00	149,200.00	3,549.81	按季度收取
合计	1,329,959.29	1,196,959.29	17,554.36	

注：万科 023 项目已于 2023 年 3 月整体出售，截至 2023 年末，可出租面积为 0，该租金为 2023 年一季度收入。

表 2024 年发行人按照资产名称划分的主要租赁资产运营情况

单位：万元、平方米

资产名称（按内部名称分类）	总出租面积	已出租面积	租金收入	收款周期
二郎留学生创业园 A 区/B 区	185,537.83	185,537.83	4,221.03	按年度收取
二郎高科创业园	86,903.29	86,903.29	1,701.68	按年度收取
石桥铺标准厂房 IJK 座	36,095.83	36,095.83	1,146.35	按年度收取
创新大厦	7,379.37	7,379.37	236.69	按年度收取
公安大厦	6,869.05	6,869.05	274.26	按年度收取
赛博四楼	4,843.22	4,843.22	81.30	按年度收取
赛博负二层	5,137.98	5,137.98	15.26	按年度收取
石桥铺枫丹路门面	274.88	274.88	48.35	按年度收取
九龙坡区兰美路门面	114.00	114.00	7.94	按年度收取
中航九悦荟	32,408.48	32,408.48	1,308.20	按年度收取
市政大厦	15,333.11	15,333.11	419.58	按年度收取
九龙坡区兰美路住宅	64.42	64.42	0.55	按年度收取
科园六路综合服务楼	1,850.00	1,850.00	50.92	按年度收取
金凤电子信息产业园二期	286,310.00	286,310.00	1,972.61	按年度收取
含谷标准厂房	134,366.31	134,366.31	847.99	按年度收取

资产名称（按内部名称分类）	总出租面积	已出租面积	租金收入	收款周期
生物医药基地一期	71,823.82	71,823.82	606.37	按年度收取
西区孵化楼（1/2/3/4/5 栋）	48,572.42	48,572.42	339.97	按年度收取
裕泰佳园商业、车库	32,280.23	32,280.23	62.56	按季度收取
重庆总部经济楼	223,600.00	149,200.00	793.58	按季度收取
含谷公租房	32,280.23	32,280.23	8,515.22	按季度收取
合计	885,759.76	885,759.76	22,650.41	

注 1：“石桥铺标准厂房 IJK 座”项目、“含谷公租房”已于 2024 年内出售，截至 2024 年末，可出租面积为 0，上述项目列示租金为 2024 年度内出售前所确认收入。

2025 年 1-9 月，发行人主要房产的运营情况如下：

单位：平方米、万元

资产名称（按内部名称分类）	总出租面积	已出租面积	租金收入	收款周期
二郎留学生创业园 A 区/B 区	185,537.83	185,537.83	3,450.69	按年度收取
二郎高科创业园	86,903.29	86,903.29	1,391.12	按年度收取
创新大厦	7,379.37	7,379.37	193.49	按年度收取
公安大厦	6,869.05	6,869.05	224.21	按年度收取
赛博四楼	4,843.22	4,843.22	66.47	按年度收取
赛博负二层	5,137.98	5,137.98	12.47	按年度收取
石桥铺枫丹路门面	274.88	274.88	39.53	按年度收取
中航九悦荟	32,408.48	32,408.48	1,069.46	按年度收取
市政大厦	15,333.11	15,333.11	343.01	按年度收取
金凤电子信息产业园二期	293,021.17	293,021.17	1,612.61	按年度收取
含谷标准厂房	134,366.31	134,366.31	693.23	按年度收取
生物医药基地一期	69,575.22	69,575.22	2,700.00	按年度收取
西区孵化楼（1/2/3/4/5 栋）	73,042.12	73,042.12	416.94	按年度收取
合计	914,692.03	914,692.03	12,213.22	

（4）在建的房屋租赁业务项目情况

截至 2024 年末，发行人主要的在建房屋租赁业务项目情况如下：

表 截至 2024 年末发行人主要的在建房屋租赁业务项目基本情况

单位：平方米、万元

序号	项目名称	可出租面积	预计总投资	已投资	计划建设期间
1	高新区科创示范项目一期（总部园）	400,000.00	266,848.30	133,365.97	2020-2024
2	中国科学院重庆科学中心一期工程	145,000.00	248,290.09	62,485.93	2021-2024
3	含谷标准厂房二期	120,000.00	66,885.00	47,316.61	2019-2024
4	科学城电子信息产业孵化园一期	560,000.00	433,433.40	177,471.27	2020-2025
合计		1,225,000.00	1,015,456.79	420,639.78	420,639.78

表 截至 2024 年末发行人主要的园区资产租赁在建项目基本情况（续）

序号	项目名称	主要证照资质文件			
		立项	用地	环评	可研
1	高新区科创示范项目一期（总部园）	渝高新改投（2020）277号、渝高新改投（2021）151号	地字第500138202300034号	不适用	渝高新改投（2021）200号
2	中国科学院重庆科学中心一期工程	渝高新改投（2021）114号	地字第500138202100038号	不适用	渝高新改投（2021）173号
3	含谷标准厂房二期	渝高新经投（2016）57号	地字第500107201900054号	不适用	渝高新经投（2016）113号
4	科学城电子信息产业孵化园一期	渝高新改投（2020）134号、渝高新改投（2021）46号	地字第500138202100006号	不适用	渝高新改投（2020）506号

注：高新区科创示范项目一期（总部园）、中国科学院重庆科学中心一期工程、含谷标准厂房二期、科学城电子信息产业孵化园一期不属于生态环境部《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》规定的项目，不涉及环境敏感区，故不适用环境影响评价管理。

发行人在建的房屋租赁项目基本情况如下：

（1）高新区科创示范项目一期（总部园）

本项目预计总投资 266,848.30 万元。本项目建设用地面积 145,612.96 平方米，总建筑面积 416,024.82 平方米，其中地上建筑面积 282,806.94 平方米、地下建筑面积 133,217.88 平方米。建设内容为平基土石方、研发办公楼宇、配套用房、场内配套道路广场、环境绿化及室外管网等。

（2）科学城电子信息产业孵化园一期

本项目预计总投资 433,433.40 万元。本项目地上总建筑面积约 38 万方（包含旧建筑约 5.5 万方），地下总建筑面积约 18 万方，并同时完善园区内综合管网、绿化景观和

其他配套工程。

4、投资性房地产销售业务

报告期，自 2023 年度开始，发行人新增投资性房地产销售业务，2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月，该业务收入分别为 173,931.95 万元、142,599.93 万元和 13,553.25 万元，占报告期各期营业收入的比重分别为 65.04%、61.04%和 9.24%。

发行人对自有投资性房地产进行出售的主要背景系公司房屋租赁业务部分资产地理位置分散，管理及维护成本较高，相关费用分摊至房屋租赁业务后对毛利率影响较大，故发行人逐步对“散”“远”房屋租赁资产进行出售。

发行人自有投资性房地产资产出售均已签署交易协议，资产转让定价基于第三方资产评估机构出具的资产评估报告进行定价，交易价格具有合理性。

由于出售上述“散”“远”房屋租赁资产有助于降低发行人房屋租赁业务管理、运营及维护成本，上述资产处置交易有助于提升发行人毛利率，对发行人盈利可持续性不会造成重大不利影响。

2023-2024 年度，发行人投资性房地产销售收入明细如下：

2023 年，发行人投资性房地产销售业务销售收入明细情况如下：

表 2023 年度发行人投资性房地产销售业务收入明细

单位：万元、平方米

项目	总面积	已售面积	剩余可售面积	本期累计销售收入	是否签署交易协议	定价依据
万科 023 办公用房及车位	47,262.78	47,262.78	-	55,307.06	已签署	重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司出具的（重庆）华西[2023]（评）字第 28 号评估报告
含谷公租房项目	580,704.64	270,058.48	310,646.16	118,624.89	已签署	重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司出具的（重庆）华西[2023]（评）字第 FF3 号评估报告
合计	627,967.42	317,321.26	310,646.16	173,931.95		

2024 年，发行人投资性房地产销售业务销售收入明细情况如下：

表 2024 年发行人投资性房地产销售业务收入明细

单位：万元、平方米

项目	总面积	已售面积	剩余可售面积	本期累计销售收入	是否签署交易协议	定价依据
石桥铺标准厂房 IJK 座	36,095.83	36,095.83	-	23,742.15	已签署	（重庆）华西[2024]（评）字第 59 号评估报告
含谷公租房	580,704.64	580,704.64	-	118,857.78	已签署	（重庆）华西[2023]（评）字第 FF4 号评估报告
合计	616,800.47	616,800.47	-	142,599.93		

截至报告期末，发行人无其他资产处置交易计划。

5、工程施工业务板块

2022 年度，发行人新增道路整治工程施工业务，是在重庆市城市建设土地发展有限责任公司整治储备土地范围内实施道路工程施工，在项目竣工验收后，向其办理移交工作，根据双方认可的结算资料确认收入。

由于重庆市城市建设土地发展有限责任公司在高新区含谷镇、金凤镇存在受委托整治的储备土地，与发行人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，发行人与重庆市城市建设土地发展有限责任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》。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，工程费用及工程建设其他费用（不含建设用地费）以重庆市城市建设土地发展有限责任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；建设用地费以重庆市城市建设土地发展有限责任公司委托的勘测单位出具的勘测报告确定道路用地范围后，按亩均征地成本的原则进行分摊。

协议项下 1 号到 13 号道路，重庆市城市建设土地发展有限责任公司于协议签订后 15 个工作日内按已办理的结算金额及分摊比例向发行人支付暂定工程费用约 68,787.34 万元，由于与代建项目存在差异，列为工程施工收入及成本。

高新区配套路网（一期）项目费用分摊表情况如下：

表 发行人工程施工业务项目费用分摊明细

单位：万元、万元/亩

序号	道路项目	征地项目	建设里程 (km)	实际施工道路面积 (m ²)	城投储备地内对应实际施工道路面积估算(m ²)	城投储备地内对应实际施工道路面积占比	结算审定工程费	城投段暂定工程费（按道路面积占比）	建设用地费单价	建设用地费（按 50%预拨）
1	快速一纵线（高新区拓展区段）	中环一纵线	4.08	213,274.66	113,315.22	53.13%	25,919.71	13,680.24	21.25	1,805.96
2	森谷路	森谷路	1.83	58,769.15	8,374.06	14.25%	10,867.92	1,538.33	10.96	68.83
3	A2、A7 路	A2A7 道路	1.50	26,863.04	11,319.17	42.14%	2,982.53	1,248.42	12.4	105.27
4	含青路一期（新宏大道）	含青路、含湖安置房	4.82	193,301.11	66,622.24	34.47%	14,156.44	4,846.78	27.99	1,398.57
5	高腾大道二期	高腾大道	0.62	31,411.06	21,088.17	67.14%	3,630.76	2,421.41	10.86	171.76
6	罗家院子立交	高腾大道	3.69	-	-	-	7,954.76	7,902.09	10.86	-
7	青龙咀立交	横三路延长线	3.54	-	-	-	16,277.62	16,169.84	24.82	-
8	高翔大道二期	高翔大道二期	0.33	12,139.62	12,139.62	100.00%	935.62	929.42	23.08	210.14
9	生物医药基地路网东西线二期、Z5 路	生物医药基地东西线二期	2.04	65,320.37	8,212.76	12.57%	8,300.03	1,036.66	-	-
10	横三路（已决算）	横三路延长线	3.79	232,825.96	78,000.43	33.50%	34,270.24	11,405.06	24.82	1,451.98
11	高新大道（金舍路）	-	3.90	120,611.94	28,795.55	23.87%	12,638.76	2,997.47	-	-
12	横二路	高新大道	4.35	136,445.14	26,959.91	19.76%	22,618.46	4,439.54	11.36	229.70

序号	道路项目	征地项目	建设里程 (km)	实际施工道路面积 (m2)	城投储备地内对应实际施工道路面积估算(m2)	城投储备地内对应实际施工道路面积占比	结算审定工程费	城投段暂定工程费 (按道路面积占比)	建设用地费单价	建设用地费 (按 50% 预拨)
13	海兰云天连接线	生物医药基地二期	2.20	76,751.00	31,840.66	41.49%	417.55	172.07	12.15	290.15
14	高腾大道 (K0+400-K1+620) 工程	D34 项目	1.22	71,956	15,608	21.69%	-	-	-	-
15	青谷路	-	0.96	25,564	12,782	50.00%	-	-	-	-
16	D4	-	0.95	28,996	12,999	44.83%	-	-	-	-
17	D22	-	0.37	6,714	3,905	58.16%	-	-	-	-
18	新春路、金寨路	-	0.91	22,661	8,404	37.09%	-	-	-	-
19	D14	-	0.36	5,304.58	2,548.55	48.04%	-	-	-	-
总计			41.44	1,328,908.63	462,914.34		160,970.41	68,787.34		5,732.36

八、所在行业状况、竞争状况及主要竞争优势

（一）发行人所在区域经济状况

1、重庆市基本情况分析

重庆位于中国内陆西南部、长江上游地区。面积 8.24 万平方公里，辖 38 个区县（26 区、8 县、4 自治县）。常住人口 3,213.34 万人、城镇化率 70.96%。

重庆市是中国中西部地区唯一的直辖市、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。直辖以来，重庆市充分发挥区位优势、生态优势、产业优势、体制优势，谋划和推动经济社会发展，并取得显著成就。

近年来，中央对重庆发展十分关心，并寄予厚望。2016 年 1 月，习近平总书记视察重庆；2018 年 3 月，习近平总书记参加十三届全国人大一次会议重庆代表团审议；2019 年 4 月，习近平总书记再次亲临重庆视察指导，对重庆提出“两点”定位、“两地”“两高”目标、发挥“三个作用”和营造良好政治生态的重要指示要求，为新时代重庆改革发展导航定向。2020 年 1 月，习近平总书记主持召开中央财经委员会第六次会议，作出推动成渝地区双城经济圈建设的战略部署；2020 年 10 月，中共中央政治局审议通过《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》。重庆再次被赋予重大责任和时代使命，为重庆改革开放和高质量发展带来历史性机遇。

根据《2024 年重庆市国民经济和社会发展统计公报》，全年实现地区生产总值 32,193.15 亿元，比上年增长 5.7%。按产业分，第一产业增加值 2,135.82 亿元，增长 2.4%；第二产业增加值 11,690.68 亿元，增长 4.6%；第三产业增加值 18,366.65 亿元，增长 6.8%。三次产业结构比为 6.6：36.3：57.1。全年人均地区生产总值达到 100,889 元，比上年增长 6.0%。民营经济增加值 19,822.61 亿元，增长 6.2%，占全市经济总量的 61.6%。

2024 年，重庆市固定资产投资总额比上年增长 0.1%。其中，第一产业投资增长 20.6%，第二产业投资增长 11.1%，第三产业投资下降 5.0%。工业投资增长 13.3%。其中，基础设施投资增长 0.3%，工业投资增长 11.2%，社会领域投资增长 0.3%，房地产开发投资下降 8.3%。

根据《关于重庆市 2024 年预算执行情况和 2025 年预算草案的报告》，2024 年，重庆市一般公共预算收入为 2,595 亿元，其中，税收收入 1,521 亿元，按自然口径计算分别增长 6.3%、3.1%。2024 年，重庆市一般公共预算支出 5,621 亿元，比上年增长 6%。

展望未来，重庆市经济正在转向高质量发展的阶段，正处于供给侧结构性改革、发展方式转变、经济结构调整的关键时期。虽然受国内外宏观环境影响，重庆经济下行压力持续增大，但重庆市经济结构不断优化，高质量发展态势在上行，未来经济将保持持续健康发展。

2、西部（重庆）科学城、重庆高新区基本情况分析

为贯彻落实习近平总书记对重庆提出的“两点”定位、“两地”“两高”目标、发挥“三个作用”和营造良好政治生态的重要指示要求，以及中央财经委第六次会议（2020 年 1 月召开）推进成渝地区双城经济圈建设，在中国西部形成高质量发展的重要增长极的战略部署，重庆市委、市人民政府在国家级高新区重庆高新区基础上作出打造重庆高新区“升级版”、高水平建设西部（重庆）科学城的重大决策。

重庆高新区位于重庆市西部，是成渝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。重庆高新区是规划建设西部（重庆）科学城的战略平台、是西部（重庆）科学城的空间载体，西部（重庆）科学城是重庆高新区的灵魂本底。重庆高新区的任务就是推进科学城建设，发展成果建设西部（重庆）科学城。

根据高新区改革发展局的披露，2024 年，高新区直管园实现地区生产总值 831.3 亿元、增长 7.4%。其中，第一产业增加值 5.1 亿元、增长 3.4%；第二产业增加值 444.9 亿元、增长 5.9%；第三产业增加值 381.3 亿元、增长 9.2%。规上工业增加值增长 7.8%，固定资产投资增长 9.1%，社会消费品零售总额增长 2.5%。

西部（重庆）科学城、重庆高新区的基本情况如下：

（1）区域战略定位

科学之城、创新高地。

（2）区域发展目标

具有全国影响力的科技创新中心核心区，引领区域创新发展的综合性国家科学中心，推动成渝地区双城经济圈建设的高质量发展新引擎，链接全球创新网络的改革开放先行区，人与自然和谐共生的高品质生活宜居区。

（3）区域空间情况

西部（重庆）科学城区域面积 1,198.00 平方公里，位于重庆西部槽谷，东接中梁山、西揽缙云山、南接长江、北拥嘉陵江，东西横跨 5-15 公里，南北纵贯 80 公里，涉及北碚、沙坪坝、九龙坡、江津、璧山 5 个行政区。

重庆高新区区域面积 1,094.00 平方公里，分为高新区直管园 313.50 平方公里、高新区拓管园 780.50 平方公里。

西部（重庆）科学城与重庆高新区区域面积基本重合（重合度 90%以上）。西部（重庆）科学城核心区与重庆高新区直管园的区域面积基本重合。

（4）行政运行体制与管理

重庆高新区管委会负责重庆高新区直管园的经济社会一体化管理，统筹重庆高新区拓展园的经济管理事务。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》，重庆高新区管委会主要责任：统筹协调重庆高新区的改革发展和体制机制创新，统筹规划重庆高新区的产业布局，协调重庆高新区的重点投资项目建设，组织制定、推进实施重庆高新区产业开发的政策措施；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；统筹重庆高新区拓展园的发展规划、产业布局、政策制定、经济统计等有关经济管理事务。

（5）主导产业

聚焦科学主题“铸魂”，瞄准新一代信息技术、生命科学、先进制造、高技术服务四大主导产业构建现代产业新体系，培育以人工智能为引领的世界级产业集群，打造有根植性、内生增长的产业生态。围绕关键产业核心技术及前沿基础研究，加快布局

建设一流新型研发机构、研究型大学、大科学装置、国家实验室等高水平科技创新机构，集聚全球高端人才、资本、科技服务机构等创新要素资源，打造一流创新创业生态，培育一批瞪羚独角兽企业，让创新成为高质量发展的核心驱动力和新动能。

（6）科学和高新资源

重庆高新区、西部（重庆）科学城聚焦科学和高新资源。在高等院校方面，汇集了重庆大学、重庆师范大学、重庆医科大学等本专科院校 28 所。在基础研发平台方面，已建成山区桥梁及隧道工程等国家重点实验室 5 个、占全市比重为 50%，获批全国首批国家应用数学中心，集聚国家免疫生物制品等工程技术研究中心 59 个，市级以上研发平台增至 169 个。集聚英特尔、IBM、博世工业 4.0 等一批创新中心，引进中关村智酷、第一创客等一批国际国内优质孵化载体，开工 140 万平方米科学谷、打造具有全国标志性科技创新综合体。

（二）发行人主要涉及领域的现状与前景

1、土地整治行业

（1）我国土地整理行业的现状和前景

我国实行的城市土地国家所有、土地用途管制、农地转用、建设用地统一管理制度使得政府可以通过调节土地供应总量、安排不同的土地用途来抑制或鼓励市场需求，有效地引导投资的方向和水平，实现调控经济运行的目标。从土地的供给方面看，我国耕地占补平衡的要求趋严，土地新增供给压力较大，根据《国家新型城镇化规划（2021—2035 年）》，我国将继续提高农业转移人口市民化质量，持续优化城镇化空间布局和形态，促进大中小城市和小城镇协调发展，推动形成疏密有致、分工协作、功能完善的城镇化空间格局。从土地的需求方面看，随着我国经济的发展，城市化进程日益加快，居民购买力不断提高，土地需求旺盛。这样的大背景有力地推动我国土地价值的提升，保障了未来土地整治开发行业具有广阔的发展前景。综合来看，随着城镇化水平的快速发展，建设用地结构的不断优化，土地价格持续的增值，未来土地整理行业将保持良好的发展态势。

（2）重庆市土地整理行业现状和前景

重庆市面积 8.24 万平方公里，辖 38 个区县（26 区、8 县、4 自治县）。直辖以来，

随着《重庆市国有土地储备整治管理办法》、《重庆市地票管理办法》、《关于完善工业用地制度支持实体经济发展的意见》、《支持新产业新业态促进大众创业万众创新用地的意见》等政策文件的陆续印发，重庆市统筹利用城乡土地资源，推动功能混合和产城融合，支持实体经济发展，促进城乡协调发展。根据《重庆市新型城镇化规划（2021-2035 年）》，到 2025 年，重庆初步建成国际化、绿色化、智能化、人文化现代大都市，成渝地区双城经济圈建设和“一区两群”协调发展取得重大进展；到 2035 年，新型城镇化基本实现，建成实力雄厚、特色鲜明的成渝地区双城经济圈和具有全球竞争力的重庆都市圈。

根据《重庆市高新技术产业开发区管理体制实施方案》，重庆市政府结合新一轮国土空间规划编制，以原重庆高新区为基础，整合九龙坡区、沙坪坝区、大渡口区、北碚区、巴南区、江津区现有工业集聚区，组建新的重庆高新区，新的高新区总面积约 1,094 平方公里，分为直管园和拓展园，其中直管园面积约 313 平方公里，管理范围包括沙坪坝区西永微电园和香炉山街道、西永街道、虎溪街道、曾家镇全域以及九龙坡区金凤镇、含谷镇、白市驿镇、巴福镇、石板镇、走马镇全域。拓展园面积约 781 平方公里，管理范围包括大渡口区建桥园区 A、B 区和跳磴镇全域，沙坪坝区凤凰镇、青木关镇、回龙坝镇全域及丰文街道、陈家桥街道、土主镇部分区域，九龙坡区渝州路街道、石桥铺街道、二郎街道、陶家镇、铜罐驿镇、西彭镇全域，北碚区歇马街道全域，巴南区木洞镇、麻柳嘴镇全域，江津区德感街道、双福街道全域及圣泉街道部分区域。原两江新区照母山片区约 4.3 平方公里，不再纳入重庆高新区管辖。

随着重庆市及高新区城市化进程的不断推进以及国有土地资源的逐步稀缺，未来土地整治开发行业的重要性会进一步提高，高新区土地整治开发行业将有良好的发展前景，发行人作为高新区重要的土地整治业务实施主体，土地整治业务发展前景良好。

2、基础设施建设行业

（1）我国基础设施建设行业的现状和前景

我国目前正处于城市化高速发展阶段，改革开放以来，我国城镇化率逐年提高。根据国家统计局统计，1978-2024 年，我国城镇常住人口从 1.70 亿人增加到 9.44 亿人，城镇化率从 17.92%提升到 67.00%，40 多年提升超 49 个百分点。

城市基础设施建设在中国城市化进程中显得尤为重要，是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业。城市基础设施的逐步配套和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极作用，对城市土地增值、房地产业发展、商业服务业的繁荣以及地方经济的快速增长都有明显的支持和拉动作用。城市基础设施建设行业承担公共服务功能，具有社会性、公益性的特点，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。

2022 年 7 月 28 日，国家发改委发布“十四五”新型城镇化实施方案，指出坚持走以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承的中国特色新型城镇化道路，明确“十四五”时期深入推进以人为核心的新型城镇化战略的目标任务和政策举措。《国家新型城镇化规划 2021-2035 年》提出“大中小城市和小城镇协调发展、推进以县城为重要载体的城镇化建设”。我国城市发展已经进入新的发展时期，随着新型城市基础设施建设的推进，随着城市建设投融资体制改革的不断深入，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，从单一财政投资向多层次、多渠道转变。因此，在城市基础设施需求迅速增长、国家财政资金大力支持以及民间资本的积极参与的背景下，我国城市基础设施行业未来将快速发展，发展前景良好。

（2）重庆市基础设施建设行业的现状和前景

作为中国中西部地区唯一的直辖市、长江上游的重要经济中心，重庆市基础设施建设行业发展空间良好。

根据《重庆市综合交通运输“十四五”规划（2021—2025 年）》，重庆市围绕新时代西部大开发、成渝地区双城经济圈建设和“一区两群”协调发展等战略目标，以建成高质量发展高品质生活新范例为统领，以提升内联外通水平为导向，加快建设“行千里、致广大”的交通强市，全面开启“2 小时重庆”建设新征程，着力完善五大基础网络、六大运输体系，努力推动形成“高铁千公里、港航万吨级、机场双枢纽、县县联高速、组组硬化路”的交通发展格局，加快构建便捷顺畅、经济高效、绿色集约、智能先进、安全可靠的现代化高质量综合立体交通网，初步形成成渝地区双城经济圈 4 个“1 小时交通圈”，初步实现高铁市域 2 小时畅行，北京、上海、广州 6 小时通达，国际性综合交通枢纽城市建设迈出重大步伐，加快成为“一带一路”、长江经济带、西

部陆海新通道联动发展的战略性枢纽。到 2035 年，基本建成便捷顺畅、经济高效、绿色集约、智能先进、安全可靠的现代化高质量综合立体交通网，建成发达的快速网、完善的干线网、广泛的基础网，基本形成“123 出行交通圈”（成渝地区双城经济圈 4 个“1 小时交通圈”，市域 2 小时畅行，全国主要城市 3 小时覆盖）和“123 快货物流圈”（国内 1 天送达、周边国家 2 天送达、全球主要城市 3 天送达），形成“人享其行、货优其流”的运输服务体系，智能、绿色、平安交通发展水平位居全国前列，基本实现交通治理体系和治理能力现代化，基本建成交通强市，加快形成人民满意、保障有力、世界先进的西部国际综合交通枢纽和国际门户枢纽，交通开放程度和国际化水平在中西部领先，有力助推重庆基本实现社会主义现代化，支撑成渝地区双城经济圈成为国际影响力的活跃增长极和强劲动力源。

重庆高新区位于成渝经济区腹地。随着重庆市及高新区城市化进程的不断推进以及国有土地资源的逐步稀缺，未来土地整治开发行业的重要性会进一步提高，高新区土地整治开发行业将有良好的发展前景。2022 年 1 月，重庆市人民政府办公厅印发《重庆高新区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（渝府办发〔2022〕7 号），明确要持续优化现代化基础设施，“六横六纵两环”路网体系加速构建，“轨道上的科学城”建设稳步推进，城市民生配套加速成型，优质公共服务实现全覆盖、多层次布局。到 2025 年，开工建设 4 条轨道交通，新建及改扩建 11 所医院，新建 26 所公办中小学、幼儿园，一批创新创业、科技交流、文化交往、商业服务等功能载体建成投用，打造高品质生活宜居地。

总体而言，重庆市及高新区的基础设施建设行业发展前景较好。发行人作为重庆高新区开发建设的重要力量，自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在重庆市高新区城市基础设施建设和土地整治领域处于主导地位，在区域内具有行业垄断性，因而具有较强的竞争优势和良好的发展前景。

（三）发行人在行业中的竞争优势

1、区域优势突出

西部（重庆）科学城、重庆“升级版”高新区是重庆市委、市政府为贯彻落实习近平总书记对重庆提出的“两点”定位、“两地”“两高”目标、发挥“三个作用”和营造良好政治生态的重要指示要求，以及中央财经委第六次会议（2020 年 1 月召开）

推进成渝地区双城经济圈建设的战略部署而谋划设立。突出的区域优势，为公司的业务发展创造了有利的外部环境。发行人为重庆西部（重庆）科学城及重庆高新区范围内唯一实施城市建设、投资和运营服务的市属国有企业，在区域内不存在其他同类企业，区域性专营优势明显、行业地位突出，可充分利用其区域优势。

2、政府大力支持

发行人得到政府的大力支持。控股股东和实际控制人变更之前，重庆高新区管委会多次向发行人拨入资本性资金、资产和资源，不仅增强了公司的资本实力，也为公司的未来的发展提供了支撑。控股股东和实际控制人变更之后，重庆市财政局继续向公司拨入资本性资金，使得公司资本实力得到进一步加强。此外，结合区域优势、行业地位的优势来看，随着中国西部（重庆）科学城、重庆高新区的建设步伐不断加快，公司获得政府大力支持的态势也有望得到延续和加强。

3、良好资信水平

成立至今，发行人与商业银行等金融机构一直保持着密切的合作关系，截至 2025 年 9 月末，发行人已获得银行授信 3,591,625.00 万元，其中已使用额度 2,630,283.37 万元，未使用额度 961,341.63 万元。同时，除传统的银行贷款外，发行人跨市场发行过中期债券，融资渠道多元化。此外，发行人获得了联合资信评估有限公司给予的主体信用 AA+评级，资信水平得到了进一步提升。综合而言，发行人拥有良好资信优势，不仅为其持续发展提供了有力支撑，也有助于发行人进一步提升其抵御偿债风险的能力。

4、丰富项目经验和专业人才团队

在长期从事城市基础设施建设、土地整理与开发和管理运营过程中，发行人积累了丰富的经验，培养出了一大批经验丰富、素质较高的经营管理团队和专业技术人才。在此期间，发行人逐步形成了一套降低投资成本、保证项目质量、缩短工程周期的高效管理程序；在管理、运营项目较多的情况下，能较好控制项目工期、质量以及成本，具有较强的项目管理能力。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人、发行人控股股东及实际控制人不存在对发行人偿债能力存在

实质影响的重要情况。

第五节 发行人主要财务情况

除特别说明外，本章引用的发行人 2022 年度合并及母公司财务数据引自公司经审计的财务报告 2022 年度期末数、2023 年度合并及母公司财务数据引自公司经审计的财务报告 2023 年度期末数、2024 年度合并及母公司财务数据引自公司经审计的财务报告 2024 年度期末数；发行人 2025 年 1-9 月合并及母公司财务数据引自公司未经审计的 2025 年 1-9 月财务报表期末数。

除非特别说明，本募集说明书所涉及 2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月的财务数据表述口径均为发行人合并财务报表口径。

投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年审计报告和最近一期财务报告。

一、发行人财务报告总体情况

（一）财务报表编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

公司的财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的规定及以下基础编制财务报表。

根据企业会计准则的相关规定，公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2022 年度、2023 年度和 2024 年度的合并及母公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了编号为“众环审字（2023）1800048 号”、“众环审字（2024）1800046 号”和“众环审字（2025）1800050 号”无保留意见的审计报告。

发行人 2025 年三季度公司合并和母公司财务报表未经审计。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、2022 年度

（1）会计政策变更

财政部于 2021 年 12 月 31 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》、于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》，以上会计政策变更对本集团报告期内财务报表未产生重大影响。

（2）会计估计变更

无。

（3）前期差错更正

根据国家税务总局重庆高新技术产业开发区税务局对本公司 2017-2020 年的税务稽查结果，本公司对 2017-2020 年年度的税费差异进行了追溯调整。①调减 2021 年年初未分配利润 136,579,625.85 元，调增 2021 年年初应交税费 136,579,625.85 元，其中应交房产税 39,547,867.84 元、增值税 74,803,922.77 元、城建税 350,057.33 元、教育费附加 150,024.57 元、地方教育费附加 100,016.38 元、印花税 544.2 元、城镇土地使用税 21,627,192.76 元。②因差错更正事项影响 2021 年年初未分配利润，调减 2021 年年初盈余公积 13,657,962.59 元，调增 2021 年年初未分配利润 13,657,962.59 元。

根据会计准则采用追溯重述法对相关财务报表数据进行调整，报表相关项目影响如下：

单位：元

受影响的报表项目名称	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
盈余公积	追溯重述法	上年年初盈余公积	-13,657,962.59
未分配利润		上年年初未分配利润	-122,921,663.26
应交税费		上年年初应交税费	136,579,625.85
应交税费		年初应交税费	136,579,625.85
未分配利润		年初未分配利润	-122,921,663.26
盈余公积		年初盈余公积	-13,657,962.59

2、2023 年度

（1）会计政策变更

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解

释 16 号”)。根据解释 16 号问题一:

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易,不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。发行人对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异,在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据解释 16 号的规定,发行人决定于 2023 年 1 月 1 日执行上述规定,并在 2023 年度财务报表中对 2022 年 1 月 1 日之后发生的该等单项交易追溯应用。对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该等单项交易,如果导致 2022 年 1 月 1 日相关资产、负债仍然存在暂时性差异的,发行人在 2022 年 1 月 1 日确认递延所得税资产和递延所得税负债,并将差额调整 2022 年 1 月 1 日的留存收益。

该变更对 2022 年 12 月 31 日及 2022 年度财务报表的影响如下:

单位:元

报表项目	对财务报表的影响金额(增加“+”,减少“-”)	
	合并报表	公司报表
递延所得税资产	1,410,158.91	1,410,158.91
递延所得税负债	855,607.69	855,607.69
应交税费	28,448.96	28,448.96
年初盈余公积	52,610.23	52,610.23
当期所得税费用	28,448.96	28,448.96
递延所得税费用	-28,448.96	-28,448.96
年初未分配利润	473,492.03	473,492.03

(2) 会计估计变更

无。

(3) 前期差错更正

无。

3、2024 年度

(1) 会计政策变更

① 《企业会计准则解释第 17 号》

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》关于流动负债与非流动负债的划分规定，该项会计政策变更对财务报表无影响。

②《企业会计准则解释第 18 号》

本公司自 2024 年 12 月 6 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理规定，该项会计政策变更对财务报表无影响。

(2) 会计估计变更

无。

(3) 前期差错更正

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
税务认为不符合《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税〔2011〕58 号）以及后续的《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部税务总局国家发展改革委公告 2020 年第 23 号）优惠政策，更正 2023 年度所得税。	追溯重 塑法	年初应交税费	8,972,966.16
		上年所得税费用	8,972,966.16
		年初盈余公积	-897,296.62
		年初未分配利润	897,296.62
根据上述情况公司自 2022 年开始就未能享受西开税收优惠政策，故将递延由 15% 调整为 25%。	追溯重 塑法	年初递延所得税资产	20,551,714.34
		年初递延所得税负债	175,182,694.61
		上年递延所得税费用	14,388,630.75
		追溯重塑法	-61,699,578.25
		上年年初其他综合收益	-57,606,852.70
		年初其他综合收益	100,785,991.61
		年初其他综合收益	-6,855,508.69
年初盈余公积	-5,416,645.61		

4、2025 年 1-9 月

(1) 会计政策变更

无。

(2) 会计估计变更

无。

(3) 前期差错更正

无。

(三) 报告期内发行人合并范围变化情况

(1) 2022 年度合并范围变化情况

发行人 2022 年度合并范围减少 4 家子公司，情况如下：

全称	企业性质	注册资本 (万元)	业务性质	原持股比例	原表决权比例	原因	变更后 持股比例	变更后 表决权比例
重庆高新数字产业服务有限公司	有限责任公司	5,000.00	物业管理	51.00%	51.00%	股权划转	0.00%	0.00%
健康医疗大数据西部研究院	事业单位	1,000.00	投资控股	100.00%	100.00%	股权划转	0.00%	0.00%
重庆弘美置业有限公司	有限责任公司	5,000.00	房地产业	100.00%	100.00%	股权划转	0.00%	0.00%
重庆高新区生物智能制造研究院	有限责任公司	1,000.00	生物智能研究院	100.00%	100.00%	注销	0.00%	0.00%

根据《重庆高新开发建设投资集团有限公司关于将城市建设集团项目股权无偿划转至重科控股的通知》，将本公司持有的重庆高新数字产业服务有限公司 51% 股权无偿划转至重庆科学城投资控股有限公司，由重庆科学城投资控股有限公司履行出资人监管职责。股权划转以 2022 年 1 月 1 日为基准日。

根据《重庆高新开发建设投资集团有限公司关于明确健康医疗大数据西部研究院股权并表事宜的通知》及渝高新〔2021〕22 号文有关精神，将健康医疗大数据西部研究院的举办单位变更为重庆科学城产业发展有限公司，由重庆科学城产业发展有限公司履行出资人监管职责，股权划转以 2022 年 1 月 1 日为基准日。

根据《重庆高新开发建设投资集团有限公司关于于变更重庆弘美置业有限公司名称及出资方的通知》及高新开发司发〔2022〕90 号文，将本公司持有的重庆弘美置业有限公司 100% 国有股权无偿划转至重庆高新开发建设投资集团有限公司持有，由重庆高新开发建设投资集团有限公司履行出资人监管职责。股权划转以 2022 年 8 月 31 日为基准日。

(2) 2023 年度合并范围变化情况

2023 年，发行人合并范围未发生重大变化。

(3) 2024 年度合并范围变化情况

2024 年，发行人合并范围相对于 2023 年度减少 3 家子公司，情况如下：

全称	企业性质	注册资本 (万元)	业务性质	原持股比例	原表决权比例	原因	变更后 持股比例	变更后 表决权比例
重庆西锦商业管理有限公司 (曾用名: 重庆西锦置业发展有限公司)	有限责任公司	30,500.00	商业服务	100.00%	100.00%	吸收合并后注销	-	-
重庆高新科技有限公司	有限责任公司	14,000.00	企业管理咨询	100.00%	100.00%	吸收合并后注销	-	-
重庆新锦煜工程项目管理有限公司	有限责任公司	2,010.00	建设工程施工	100.00%	100.00%	吸收合并后注销	-	-

(3) 2025 年 1-9 月合并范围变化情况

2025 年 1-9 月，发行人合并范围相对于 2024 年度减少 1 家子公司，情况如下：

全称	企业性质	注册资本 (万元)	业务性质	原持股比例	原表决权比例	原因	变更后 持股比例	变更后 表决权比例
重庆锦廪工程项目管理有限公司	有限责任公司	1,200.00	房地产	60.00%	60.00%	转让	-	-

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

(一) 公司财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表 最近三年及一期末发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	94,389.20	145,628.92	398,371.42	471,505.93

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应收账款	26,684.71	20,369.31	37,117.85	37,301.16
预付款项	3,589.17	3,040.89	3,615.54	15,186.00
其他应收款	285,848.97	164,236.70	149,861.19	231,649.22
存货	3,475,083.59	3,445,854.26	2,882,517.76	2,678,679.87
其他流动资产	41,891.08	46,638.97	49,245.86	54,194.11
流动资产合计	3,927,486.73	3,825,769.05	3,520,729.62	3,488,516.29
非流动资产：				
可供出售金融资产		-	-	
长期股权投资	12,867.45	11,867.45	4,981.49	3,627.76
其他权益工具投资	260,199.18	330,949.18	452,460.45	433,465.15
投资性房地产	867,618.82	896,811.22	746,434.74	796,496.32
固定资产	117.26	145.97	857.62	1,304.07
在建工程	455,625.73	428,308.02	600,999.14	536,801.17
使用权资产		-	333.34	570.41
无形资产	20.75	36.05	57.48	80.31
开发支出	516.32	516.32	-	-
长期待摊费用	10,916.62	8,612.71	5,530.61	3,719.69
递延所得税资产	6,841.59	6,996.62	3,941.98	2,779.87
其他非流动资产	2,322,782.43	2,193,912.90	2,264,668.30	1,968,980.19
非流动资产合计	3,937,506.14	3,878,156.44	4,080,265.15	3,747,824.94
资产合计	7,864,992.87	7,703,925.50	7,600,994.78	7,236,341.23
流动负债：				
短期借款	159,675.00	174,700.00	169,500.00	90,500.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	62,079.80	48,060.87	18,289.90	15,532.64
预收款项	312.78	84.14	4,430.58	2,442.53
合同负债	2,111.39	2,111.39	-	-
应付职工薪酬	720.02	1,203.90	1,134.86	532.90
应交税费	9,439.61	13,901.27	12,214.71	13,689.91
其他应付款	1,417,025.49	1,285,106.63	1,166,617.31	1,180,340.49
一年内到期的非流动负债	698,630.42	887,924.47	746,243.14	844,951.11
其他流动负债	30,988.14	30,988.14	37,754.99	36,347.88
流动负债合计	2,380,982.65	2,444,080.82	2,156,185.49	2,184,337.47
非流动负债：				
长期借款	1,590,895.08	1,574,002.39	1,947,184.68	1,575,523.24
应付债券	1,026,739.31	818,043.69	820,863.32	1,063,660.35
租赁负债	-	-	-	456.08
长期应付款	227,633.24	172,984.89	63,394.99	14,346.19

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
递延收益	-	-	-	
递延所得税负债	44,989.93	47,381.67	30,398.84	25,003.93
其他非流动负债	1,558.27	1,887.18	2,402.63	2,191.65
非流动负债合计	2,891,815.82	2,614,299.81	2,864,244.46	2,681,181.44
负债合计	5,272,798.47	5,058,380.63	5,020,429.95	4,865,518.91
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	448,669.69	448,669.69	448,669.69	448,669.69
资本公积	1,456,380.00	1,516,960.68	1,452,633.27	1,332,144.90
其他综合收益	70,294.44	77,469.65	86,308.94	49,879.92
盈余公积	40,770.19	40,770.19	38,098.88	36,695.48
未分配利润	338,580.08	310,196.13	303,381.92	287,242.15
归属于母公司所有者权益合计	2,354,694.40	2,394,066.35	2,329,092.69	2,154,632.13
少数股东权益	237,500.00	251,478.51	251,472.14	216,190.18
所有者权益合计	2,592,194.40	2,645,544.86	2,580,564.83	2,370,822.32
负债和所有者权益总计	7,864,992.87	7,703,925.50	7,600,994.78	7,236,341.23

2、合并利润表

表 最近三年及一期发行人合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	146,745.50	233,633.42	267,416.86	166,849.50
其中：营业收入	146,745.50	233,633.42	267,416.86	166,849.50
二、营业总成本	132,317.00	203,711.91	230,527.36	144,455.23
其中：营业成本	115,051.82	170,379.16	196,310.57	129,060.41
税金及附加	13,556.30	26,340.32	24,749.85	7,988.50
销售费用	148.06	28.95	53.01	112.10
管理费用	3,247.03	5,889.17	6,657.87	6,690.03
财务费用	313.79	1,074.31	2,756.06	604.18
其中：利息费用	-	1,171.93	2,811.27	45.54
利息收入	-	99.12	396.03	74.57
加：其他收益	3,001.30	8,734.61	8,108.69	15,019.57
投资收益（损失以“-”号填列）	20,399.66	-92.26	-50.14	2,227.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-172.26	-80.27	2,227.62
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-3,359.35	-8,044.93	647.55
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-4,508.00	-6,535.67	-4,570.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	9.84
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	37,829.46	30,696.51	30,367.45	35,728.69

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
加：营业外收入	500.20	1,652.55	438.13	218.88
减：营业外支出	103.33	880.02	2,873.00	5,563.83
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38,226.33	31,469.05	27,932.58	30,383.75
减：所得税费用	4,766.28	12,036.89	7,826.27	2,282.23
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	33,460.06	19,432.16	20,106.32	28,101.52
归属于母公司所有者的净利润	33,460.06	19,425.78	20,146.19	27,773.68
少数股东损益	-	6.38	-39.87	327.84

3、合并现金流量表

表 最近三年及一期发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	42,120.35	56,902.19	93,871.28	206,831.79
收到的税费返还	-	73.45	-	0.17
收到的其他与经营活动有关的现金	516,758.52	818,468.27	886,308.85	666,134.52
经营活动现金流入小计	558,878.87	875,443.91	980,180.13	872,966.47
购买商品、接受劳务支付的现金	128,342.37	162,878.00	248,884.49	1,070,888.95
支付给职工以及为职工支付的现金	6,208.22	7,888.71	4,146.21	4,238.30
支付的各项税费	31,292.72	54,694.04	49,531.23	24,640.50
支付的其他与经营活动有关的现金	275,940.12	612,618.96	768,793.02	199,204.22
经营活动现金流出小计	441,783.43	838,079.71	1,071,354.95	1,298,971.98
经营活动产生的现金流量净额	117,095.43	37,364.20	-91,174.82	-426,005.51
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	324.67	80.00	1,430.13	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	19,929.25	124,800.67	184,847.72	18.16
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	20,253.93	124,880.67	186,277.86	18.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	164,416.89	341,091.55	350,499.93	282,818.38
投资支付的现金	1,000.00	-	20,834.00	65,100.00
支付其他与投资活动有关的现金	3,503.43	-	1,116.91	26,094.55
投资活动现金流出小计	168,920.31	341,091.55	372,450.84	374,012.93
投资活动产生的现金流量净额	-148,666.39	-216,210.88	-186,172.99	-373,994.77
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	180,347.00	202,065.00	656,100.00

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
取得借款所收到的现金	950,225.00	749,279.40	1,350,754.50	1,165,546.38
收到其他与筹资活动有关的现金	50,520.20	107,595.38	46,585.41	5,194.41
筹资活动现金流入小计	1,000,745.20	1,037,221.78	1,599,404.91	1,826,840.79
偿还债务支付的现金	929,354.31	977,905.54	1,242,642.68	858,215.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	90,960.14	133,212.06	152,949.07	160,639.67
支付的其他与筹资活动有关的现金	99.51	-	249.56	912.54
筹资活动现金流出小计	1,020,413.96	1,111,117.60	1,395,841.31	1,019,767.58
筹资活动产生的现金流量净额	-19,668.76	-73,895.82	203,563.60	807,073.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-51,239.72	-252,742.50	-73,784.21	7,072.93
加：期初现金及现金等价物余额	145,628.92	398,371.42	471,505.93	464,433.00
六、期末现金及现金等价物余额	94,389.20	145,628.92	397,721.71	471,505.93

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

4、母公司资产负债表

表 最近三年及一期末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	86,528.70	92,435.16	159,115.64	182,084.42
应收票据	-	-	-	-
应收账款	26,351.52	20,110.30	37,541.62	34,830.61
预付款项	3,305.82	2,677.33	3,394.90	15,068.50
其他应收款	274,574.66	192,693.28	192,340.21	246,695.29
存货	3,429,229.18	3,395,349.04	2,833,864.65	2,671,059.06
其他流动资产	17,239.28	7,866.91	1,938.46	24,147.93
流动资产合计	3,837,229.16	3,711,132.01	3,228,195.48	3,173,885.81
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	80,369.23	95,328.33	154,371.49	143,917.76
其他权益工具投资	260,199.18	330,949.18	452,460.45	433,465.15
投资性房地产	396,488.93	438,463.22	604,521.80	565,092.56
固定资产	117.26	145.80	200.53	249.44
在建工程	217,862.60	200,941.99	179,253.17	231,202.60
使用权资产	-	-	333.34	570.41
无形资产	20.75	36.05	56.88	78.96

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
长期待摊费用	22.63	65.70	376.90	3,719.69
递延所得税资产	6,841.59	6,841.59	3,082.76	2,144.60
其他非流动资产	1,690,145.58	1,572,098.30	1,748,126.96	1,536,415.86
非流动资产合计	2,652,067.74	2,644,870.16	3,142,784.29	2,916,857.02
资产合计	6,489,296.91	6,356,002.17	6,370,979.77	6,090,742.83
流动负债：				
短期借款	159,675.00	174,700.00	169,500.00	89,500.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	35,550.89	28,095.81	12,160.11	9,182.23
合同负债	2,111.39	2,111.39	-	-
预收账款	312.78	75.01	95.45	-
应付职工薪酬	720.02	1,203.90	1,081.00	478.38
应交税费	9,439.61	13,879.38	9,213.71	10,079.14
应付利息	-	-	-	-
其他应付款	1,427,798.64	1,295,381.62	1,312,774.70	1,246,604.06
一年内到期的非流动负债	670,884.42	873,264.47	746,243.14	831,551.11
其他流动负债	30,988.14	30,988.14	37,754.99	36,347.88
流动负债合计	2,337,480.89	2,419,699.73	2,288,823.09	2,223,742.79
非流动负债：				
长期借款	529,901.08	523,062.39	947,184.68	620,043.24
应付债券	1,026,739.31	818,043.69	820,863.32	1,063,660.35
租赁负债	-	-	-	456.08
长期应付款	208,789.14	154,180.79	46,585.41	-
递延所得税负债	31,544.39	34,173.21	29,739.08	-
其他非流动负债	1,558.27	1,887.18	2,335.63	-
非流动负债合计	1,798,532.18	1,531,347.26	1,846,708.11	
负债合计	4,136,013.07	3,951,046.99	4,135,531.21	
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	448,669.69	448,669.69	448,669.69	
资本公积	1,444,430.34	1,516,169.63	1,326,563.82	
其他综合收益	38,314.59	38,314.59	102,480.98	
盈余公积	40,770.19	40,770.19	38,098.88	
未分配利润	381,099.02	361,031.08	319,635.20	
所有者权益合计	2,353,283.83	2,404,955.18	2,235,448.57	
负债和所有者权益总计	6,489,296.91	6,356,002.17	6,370,979.77	

5、母公司利润表

表 最近三年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	163,657.66	232,871.43	182,389.43	163,323.31
减：营业成本	135,719.87	175,685.28	138,949.12	128,125.58
税金及附加	10,473.08	12,912.45	5,503.78	5,086.42
销售费用	16.92	28.93	52.98	109.73
管理费用	3,267.36	5,216.27	6,095.36	6,041.71
财务费用	315.23	1,238.45	2,831.13	630.33
加：其他收益	3,001.30	2,480.00	8,108.58	15,019.40
投资收益（损失以“-”号填列）	20,399.66	-92.26	-50.14	2,229.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	2,227.62
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-10,515.30	7,907.18	-9,012.31	533.73
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-4,217.92	-5,639.88	-3,845.99
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	9.84
二、营业利润（亏损“-”号填列）	26,750.87	43,867.06	22,363.31	37,275.59
加：营业外收入	417.22	1,036.49	422.38	111.73
减：营业外支出	101.29	774.06	2,872.99	5,427.78
三、利润总额	27,066.80	44,129.49	19,912.69	31,959.54
减：所得税费用	1,922.74	10,594.04	6,520.46	2,206.66
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,144.05	33,535.44	13,392.23	29,752.88
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	25,144.05	33,535.44	13,392.23	29,752.88
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-51,812.15	36,429.02	-
六、综合收益总额	25,144.05	-18,276.71	49,821.25	28,982.53

6、母公司现金流量表

表 最近三年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2023 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	39,110.01	52,525.28	127,732.73	160,643.52
收到的税费返还			-	
收到的其他与经营活动有关的现金	504,757.06	995,135.10	866,561.71	682,745.44
经营活动现金流入小计	543,867.07	1,047,660.38	994,294.44	843,388.96
购买商品、接受劳务支付的现金	121,434.66	160,566.19	241,239.44	961,469.56
支付给职工以及为职工支付的现金	6,195.19	7,700.37	3,700.20	3,673.38

项目	2025年1-9月	2023年度	2023年度	2022年度
支付的各项税费	26,041.44	23,225.16	21,855.81	19,175.79
支付的其他与经营活动有关的现金	299,227.35	640,218.76	693,952.96	173,628.91
经营活动现金流出小计	452,898.65	831,710.49	960,748.42	1,157,947.64
经营活动产生的现金流量净额	90,968.42	215,949.90	33,546.02	-314,558.68
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	
取得投资收益收到的现金	324.67	80.00	1,430.13	1.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	70,777.46	95,112.82	60,284.89	18.16
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	150.00
投资活动现金流入小计	71,102.13	95,192.82	61,715.03	169.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	148,606.34	243,822.89	174,187.83	25,606.53
投资支付的现金	1,000.00	6,600.00	29,534.00	155,990.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	1,116.91	
投资活动现金流出小计	149,606.34	250,422.89	204,838.74	181,596.53
投资活动产生的现金流量净额	-78,504.21	-155,230.07	-143,123.72	-181,426.92
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	158,447.00	79,085.00	550,000.00
取得借款所收到的现金	912,325.00	681,629.40	1,225,854.50	687,900.00
发行债券收到的现金	-	-	-	
收到其他与筹资活动有关的现金	50,520.20	107,595.38	46,585.41	
筹资活动现金流入小计	962,845.20	947,671.78	1,351,524.91	1,237,900.00
偿还债务支付的现金	914,594.31	976,549.31	1,147,862.68	746,295.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	66,522.04	98,522.77	116,803.76	134,549.30
支付的其他与筹资活动有关的现金	99.51	-	249.56	912.54
筹资活动现金流出小计	981,215.86	1,075,072.08	1,264,916.00	881,757.21
筹资活动产生的现金流量净额	-18,370.67	-127,400.30	86,608.90	356,142.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-5,906.46	-66,680.48	-22,968.79	-139,842.81
加：期初现金及现金等价物余额	92,435.16	159,115.64	182,084.42	321,927.23
六、期末现金及现金等价物余额	86,528.70	92,435.16	159,115.64	182,084.42

(二) 财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标				
项目	2025 年 1-9 月 /9 月末	2024 年度/ 年末	2023 年度/ 年末	2022 年度/年 末
总资产 (万元)	7,864,992.87	7,703,925.50	7,600,994.78	7,236,341.23
总负债 (万元)	5,272,798.47	5,058,380.63	5,020,429.95	4,865,518.91
全部债务 (万元)	3,475,939.80	3,454,670.55	3,683,791.14	3,574,634.70
所有者权益 (万元)	2,592,194.40	2,645,544.86	2,580,564.83	2,370,822.32
营业总收入 (万元)	146,745.50	233,633.42	267,416.86	166,849.50
利润总额 (万元)	38,226.33	31,469.05	27,932.58	30,383.75
净利润 (万元)	33,460.06	19,432.16	20,106.32	28,101.52
扣除非经常性损益后净利润 (万元)	12,663.52	22,111.24	30,636.15	35,779.16
归属于母公司所有者的净利润 (万元)	33,460.06	19,425.78	20,146.19	27,773.68
经营活动产生现金流量净额 (万元)	117,095.43	37,364.20	-91,174.82	-426,005.51
投资活动产生现金流量净额 (万元)	-148,666.39	-216,210.88	-186,172.99	-373,994.77
筹资活动产生现金流量净额 (万元)	-19,668.76	-73,895.82	203,563.60	807,073.20
流动比率	1.65	1.57	1.63	1.60
速动比率	0.19	0.16	0.30	0.37
资产负债率	67.04%	65.66%	66.05%	67.24%
债务资本比率	57.28%	56.63%	58.81%	60.12%
营业毛利率	21.60%	27.07%	26.59%	22.65%
平均总资产回报率	0.98%	0.43%	0.41%	0.42%
加权平均净资产收益率	1.29%	0.74%	0.90%	1.40%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	0.49%	0.85%	0.90%	1.67%
EBITDA (亿元)	-	3.33	3.48	3.26
EBITDA 全部债务比	-	0.96%	0.94%	0.91%
EBITDA 利息倍数	-	0.24	0.23	0.26
应收账款周转率	11.00	8.13	7.19	5.19
存货周转率	0.07	0.05	0.07	0.06
注：(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；				
(2) 流动比率=流动资产/流动负债；				
(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；				
(4) 资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；				
(5) 债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；				
(6) 平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)÷2×100%；				
(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)计算；				

主要财务数据和财务指标				
项目	2025 年 1-9 月 /9 月末	2024 年度/ 年末	2023 年度/ 年末	2022 年度/ 年末
(8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；				
(9) EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；				
(10) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；				
(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；				
(12) 存货周转率=营业成本/平均存货				
(13) 2025 年 1-9 月财务指标未经年化。				

三、发行人财务状况分析

发行人管理层结合发行人最近三年及一期的财务资料，对发行人财务状况、现金流量、偿债能力和盈利能力进行讨论与分析。为完整、真实地反映发行人的实际情况和财务实力，以下管理层讨论和分析主要以合并财务报表财务数据为基础。

（一）资产结构分析

最近三年及一期末，发行人资产总额分别为 7,236,341.23 万元、7,600,994.78 万元、7,703,925.50 万元和 7,864,992.87 万元，呈上升趋势。发行人总资产以非流动资产为主，最近三年及一期末，非流动资产分别为 3,747,824.94 万元、4,080,265.15 万元、3,878,156.44 万元和 3,937,506.14 万元，占总资产的比重分别为 51.79%、53.68%、50.34% 和 50.06 %。

最近三年及一期末，发行人资产情况如下：

表 最近三年及一期末发行人资产结构情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	94,389.20	1.20	145,628.92	1.89	398,371.42	5.24	471,505.93	6.52
应收账款	26,684.71	0.34	20,369.31	0.26	37,117.85	0.49	37,301.16	0.52
预付款项	3,589.17	0.05	3,040.89	0.04	3,615.54	0.05	15,186.00	0.21
其他应收款	285,848.97	3.63	164,236.70	2.13	149,861.19	1.97	231,649.22	3.20
存货	3,475,083.59	44.18	3,445,854.26	44.73	2,882,517.76	37.92	2,678,679.87	37.02
其他流动资产	41,891.08	0.53	46,638.97	0.61	49,245.86	0.65	54,194.11	0.75
流动资产合计	3,927,486.73	49.94	3,825,769.05	49.66	3,520,729.62	46.32	3,488,516.29	48.21
长期股权投资	12,867.45	0.16	11,867.45	0.15	4,981.49	0.07	3,627.76	0.05
其他权益工具投资	260,199.18	3.31	330,949.18	4.30	452,460.45	5.95	433,465.15	5.99

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	867,618.82	11.03	896,811.22	11.64	746,434.74	9.82	796,496.32	11.01
固定资产	117.26	0.00	145.97	0.00	857.62	0.01	1304.07	0.02
在建工程	455,625.73	5.79	428,308.02	5.56	600,999.14	7.91	536,801.17	7.42
使用权资产	-	-	-	-	333.34	0.00	570.41	0.01
无形资产	20.75	0.00	36.05	0.00	57.48	0.00	80.31	0.00
开发支出	516.32	0.01	516.32	0.01	-	-	-	-
长期待摊费用	10,916.62	0.14	8,612.71	0.11	5,530.61	0.07	3,719.69	0.05
递延所得税资产	6,841.59	0.09	6,996.62	0.09	3,941.98	0.05	2,779.87	0.04
其他非流动资产	2,322,782.43	29.53	2,193,912.90	28.48	2,264,668.30	29.79	1,968,980.19	27.21
非流动资产合计	3,937,506.14	50.06	3,878,156.44	50.34	4,080,265.15	53.68	3,747,824.94	51.79
资产总计	7,864,992.87	100.00	7,703,925.50	100.00	7,600,994.78	100.00	7,236,341.23	100.00

2023 年末，发行人总资产较 2022 年末增加 364,653.55 万元，增幅 5.04%；2024 年末，发行人总资产较 2023 年末增加 102,930.72 万元，增幅 1.35%；2025 年 9 月末，发行人总资产较 2024 年末增加 161,067.37 万元，增幅 2.09%。报告期内发行人总资产持续增长，主要系发行人积极开展土地整治、代建等主营业务导致存货和其他非流动资产增加所致。

发行人最近三年总资产构成中，拟开发土地金额分别为 226,551.47 万元、226,551.47 万元和 226,551.47 万元，占总资产比重分别为 3.13%、2.98%和 2.94%，待结算的基础设施代建项目金额分别为 2,118,792.29 万元、2,001,987.00 万元和 1,908,096.19 万元，占总资产比重分别为 29.28%、26.34%和 24.77%，应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项金额分别为 27,053.13 万元、126,314.92 万元和 132,079.97 万元，占总资产比重分别为 0.37%、1.66%和 1.71%。

1、流动资产分析

最近三年及一期末，发行人流动资产分别为 3,488,516.29 万元、3,520,729.62 万元、3,825,769.05 万元和 3,927,486.73 万元，占总资产的比重分别为 48.21%、46.32%、49.66%和 49.94%。

发行人流动资产主要由货币资金、其他应收款以及存货等构成。最近三年及一期末，发行人货币资金、其他应收款和存货合计占当期流动资产的比重分别为 96.94%、97.44%、98.17%和 98.16%。

发行人近三年及一期末流动资产结构如下：

表 最近三年及一期末发行人流动资产结构情况

单位：万元，%

科目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	94,389.20	2.40	145,628.92	3.81	398,371.42	11.32	471,505.93	13.52
应收账款	26,684.71	0.68	20,369.31	0.53	37,117.85	1.05	37,301.16	1.07
预付账款	3,589.17	0.09	3,040.89	0.08	3,615.54	0.10	15,186.00	0.44
其他应收款	285,848.97	7.28	164,236.70	4.29	149,861.19	4.26	231,649.22	6.64
存货	3,475,083.59	88.48	3,445,854.26	90.07	2,882,517.76	81.87	2,678,679.87	76.79
其他流动资产	41,891.08	1.07	46,638.97	1.22	49,245.86	1.40	54,194.11	1.55
流动资产合计	3,927,486.73	100.00	3,825,769.05	100.00	3,520,729.62	100.00	3,488,516.29	100.00

2023 年末，发行人流动资产较 2022 年末增加 32,213.33 万元，增幅 0.92%，变动较小；2024 年末，发行人流动资产较 2023 年末增加 305,039.43 万元，增幅 8.66%，主要系存货增加所致。2025 年 9 月末，发行人流动资产较 2024 年末增加 101,717.68 万元，增幅 2.66%，变动较小。

（1）货币资金

发行人货币资金主要用于公司正常的资金周转，主要由银行存款构成。

最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 471,505.93 万元、398,371.42 万元、145,628.92 万元和 94,389.20 万元，占流动资产的比例分别为 13.52%、11.32%、3.81% 和 2.40%。2023 年末较 2022 年末减少 73,134.51 万元，降幅 15.51%，主要系投资活动和经营活动现金流呈净流出状态。2024 年末货币资金较 2023 年末减少 252,742.50 万元，降幅 63.44%，主要系偿还债务所致。2025 年 9 月末货币资金较 2024 年末减少 51,239.72 万元，降幅为 35.19%，主要系偿还债务所致。

报告期末，发行人货币资金构成情况如下：

表 报告期各期末发行人货币资金明细情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	-	-	-	-	-	-	-	-
银行存款	94,389.20	100.00	145,628.92	100.00	398,371.42	100.00	471,505.93	100.00

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他货币资金	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	94,389.20	100.00	145,628.92	100.00	398,371.42	100.00	471,505.93	100.00

截至 2025 年 9 月末，发行人无使用受限制的货币资金。

(2) 应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款分别为 37,301.16 万元、37,117.85 万元、20,369.31 万元和 26,684.71 万元，占流动资产的比例分别为 1.07%、1.05%、0.53% 和 0.68%。

发行人应收账款主要为其开展房屋租赁业务、土地整理业务、工程代建业务等产生的应收款项。2023 年末，发行人应收账款较 2022 年末减少 183.31 万元，降幅 0.49%，变动较小。截至 2024 年末，发行人应收账款较 2023 年末减少 16,748.54 万元，降幅 45.12%，主要系应收房屋租赁业务款项回款所致。截至 2025 年 9 月末，发行人应收账款较 2024 年末增加 6,315.40 万元，增幅 31.00%，主要系应收房屋租赁业务款项增加所致。

对于不含重大融资成分的应收账款，公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于包含重大融资成分的应收账款、租赁应收款，公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

表 发行人应收账款划分类型和坏账准备计提方式

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
组合 2	本组合为政府单位、合并范围外关联方、区属重点国有企业款项
组合 3	本组合为集团合并范围内关联方往来

最近一年及一期末，发行人应收账款分类、坏账计提情况如下：

表 截至 2024 年末发行人应收账款分类和坏账计提情况

单位：万元、%

类型	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项计提坏账准备的应收账款	4,603.30	14.19	4,603.30	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	27,842.73	85.81	7,473.42	26.84	20,369.31
其中：组合 1	10,108.83	31.16	7,466.47	73.86	2,642.36
组合 2	8,605.89	26.52	6.95	0.08	8,598.94
组合 3	9,128.01	28.13	-	-	9,128.01
合计	32,446.03	100.00	12,076.72	-	20,369.31

表 截至 2025 年 9 月末发行人应收账款分类和坏账计提情况

单位：万元、%

类型	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项计提坏账准备的应收账款	4,603.30	12.07	4,603.30	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	33,538.50	87.93	6,853.78	20.44	26,684.71
其中：组合 1	9,529.84	24.99	6,846.83	71.85	2,683.01
组合 2	12,501.07	32.77	6.95	0.06	12,494.12
组合 3	11,507.58	30.17	-	-	11,507.58
合计	38,141.80	100.00	11,457.08	-	26,684.71

最近一年及一期末，发行人按照账龄组合划分的应收账款情况如下：

表 最近一年及一期末发行人应收账款按账龄披露情况

单位：万元、%

账龄	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比	账面余额	占比
一年以内	8,200.26	21.50	3,808.42	11.74
一至二年	3,745.05	9.82	1,166.02	3.59
二至三年	1,149.37	3.01	8,849.26	27.27
三至四年	8,143.89	21.35	1,200.76	3.70
四至五年	1,094.80	2.87	6,058.22	18.67
五年以上	15,808.43	41.45	11,363.36	35.02
小计	38,141.80	100.00	32,446.03	100.00
减：坏账准备	11,457.08	-	12,076.72	-

账龄	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比	账面余额	占比
合计	26,684.71	-	20,369.31	-

最近一年及一期末，发行人应收账款前五大明细情况如下：

表 截至 2024 年末发行人应收账款前五大情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	坏账准备	款项性质	是否存在关联关系
重庆金凤科技产业发展有限公司	8,850.28	27.28	-	房屋租赁业务经营款、 代建项目管理款	是
重庆渝隆资产经营（集团）有限公司	5,229.83	16.12	5.23	安置房销售款	否
重庆骄杨地产有限公司	4,411.13	13.60	2,665.98	代建项目管理款	否
重庆锲永企业管理有限公司	1,494.00	4.60	1,494.00	租金	否
重庆高新技术产业开发区管理委员会公共服务局	1,411.12	4.35	0.14	租金	否
合计	21,396.35	65.95	4,165.35		

表 截至 2025 年 9 月末发行人应收账款前五大情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	坏账准备	款项性质	是否存在关联关系
重庆金凤科技产业发展有限公司	10,920.07	28.63	-	房屋租赁业务经营款、 代建项目管理款	否
重庆渝隆资产经营（集团）有限公司	5,229.83	13.71	5.23	安置房销售款	否
重庆骄杨地产有限公司	4,411.13	11.57	2,665.98	代建项目管理款	否
重庆高新区技术产业开发区土地储备中心	2,990.49	7.84	-	收购补偿款	否
重庆高新技术产业开发区管理委员会公共服务局	1,989.82	5.22	0.14	代建费	否
合计	25,541.34	66.97	2,671.35		

（3）预付款项

最近三年及一期末，发行人预付账款分别为 15,186.00 万元、3,615.54 万元、3,040.89 万元和 3,589.17 万元，占流动资产的比例分别为 0.44%、0.10%、0.08%和

0.09%，占流动资产的比例较小。2023 年末，发行人预付款项较 2022 年末减少 11,570.46 万元，降幅 76.19%，主要系发行人陆续完成前期已付款的发票验收，故将预付款项金额划入相应成本费用科目所致。2025 年 9 月末发行人预付账款较 2024 年末增加 548.28 万元，增幅 18.03%，主要系预付工程款项增加。

（4）其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款（列示于财务报表）的余额分别为 231,649.22 万元、149,861.19 万元、164,236.70 万元和 285,848.97 万元，占流动资产的比例分别为 6.64%、4.26%、4.29%和 7.28%。

表 最近三年及一期末发行人其他应收款（列示于财务报表）的明细情况

单位：万元、%

科目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收股利	20,074.99	-	-	
应收利息	-	-	-	
其他应收款	265,773.98	164,236.70	149,861.19	231,649.22
合计	285,848.97	164,236.70	149,861.19	231,649.22

发行人其他应收款主要是发行人与其母公司以及区内其他单位公司之间的往来款。2023 年末较 2022 年末减少 81,788.03 万元，同比降幅 35.31%，主要系关联方往来款减少所致。2024 年末，发行人其他应收款相对于 2023 年末增加 14,375.51 万元，增幅 9.59%，主要系政府单位款项增加所致。2025 年 9 月末，发行人其他应收款相对于 2024 年末增加 121,612.27 万元，增幅 74.05%，主要系不再将锦鑫公司纳入合并报表范围后，对其往来款项转入其他应收款所致。

发行人依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

表 发行人其他应收款划分类型和坏账准备计提方式

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
组合 2	本组合为政府单位、合并范围外关联方、区属重点国有企业款项
组合 3	本组合为职工备用金、保证金、集团合并范围内关联方往来

近年来，发行人其他应收款的账面价值有所波动，主要系公司往来款部分回款、部分新增所致。最近一年及一期末，发行人其他应收款按性质分类情况如下：

表 最近一年及一期末发行人其他应收款按性质分类情况

单位：万元、%

款项性质	2025 年 9 月末		2024 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比
一般往来款	89,169.90	31.67	40,377.54	22.43
政府单位款项	136,142.58	48.35	128,497.18	71.38
关联方往来款	52,198.70	18.54	6,687.63	3.71
保证金、押金、备用金	3,630.05	1.29	3,721.53	2.07
社保及公积金款项	422.05	0.15	742.63	0.41
小计	281,563.29	100.00	180,026.51	100.00
减：坏账准备	15,789.31	5.61	15,789.81	8.77
合计	265,773.98	94.39	164,236.70	91.23

最近一年及一期末，发行人账龄组合划分的其他应收款主要集中在 1 年以内、1 至 2 年及 5 年以上，情况如下：

表 最近一年及一期末发行人按账龄披露的其他应收款情况

单位：万元、%

账龄	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比	账面余额	占比
一年以内	105,295.28	37.40	34,484.80	19.16
一至二年	33,652.70	11.95	14,250.50	7.92
二至三年	14,250.50	5.06	25,780.61	14.32
三至四年	25,583.18	9.09	12,775.15	7.10
四至五年	12,292.38	4.37	15,997.54	8.89
五年以上	90,489.25	32.14	76,737.90	42.63
小计	281,563.29	100.00	180,026.51	100.00
减：坏账准备	15,789.31	5.61	15,789.81	8.77
合计	265,773.98	94.39	164,236.70	91.23

最近一年及一期末，发行人其他应收款前五大明细情况如下：

表 截至 2024 年末发行人其他应收款前五大情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	坏账准备	款项性质分类	是否存在关联关系
重庆晋愉峰秀房地产有限公司	82,681.16	45.93	49.38	一般单位往来款	否
重庆骄杨地产有限公司	45,608.29	25.33	1,655.28	一般单位往来款	否
重庆瑞盈实业有限公司	19,929.26	11.07	627.77	一般单位往来款	否
重庆七里一河医药科技有限公司	15,700.00	8.72	10,990.00	一般单位往来款	否
重庆科学城高新置业有限公司	4,000.00	2.22	-	关联方往来款	是
合计	167,918.71	93.27	13,322.44		

表 截至 2025 年 9 月末发行人其他应收款前五大情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	坏账准备	款项性质分类	是否存在关联关系
重庆晋愉峰秀房地产有限公司	84,912.01	30.16	49.38	一般单位往来款	否
重庆西永微电园产业投资集团有限责任公司	70,750.00	25.13	-	一般单位往来款	否
重庆科学城高新置业有限公司	48,425.18	17.20	-	关联方往来款	是
重庆骄杨地产有限公司	46,396.93	16.48	1,655.28	一般单位往来款	否
重庆七里一河医药科技有限公司	15,700.00	5.58	10,990.00	一般单位往来款	否
合计	266,184.12	94.54	12,694.67		

截至 2025 年 9 月末，发行人对重庆晋愉峰秀房地产有限公司的其他应收款 84,912.01 万元，占比 30.16%，系因晋愉 V 时代委托管理项目而形成的工程垫款，因此计入经营性款项。

截至 2025 年 9 月末，发行人对重庆西永微电园产业投资集团有限责任公司的其他应收款 70,750.00 万元，占比 25.13%，系将重庆金凤科技产业发展有限公司股权出售给重庆西永微电子产业园开发有限公司暂估价格 7.075 亿元，暂未收到该项股权转让款项，因此计入经营性款项。

截至 2025 年 9 月末，发行人对重庆骄杨地产有限公司的其他应收款 46,396.93 万元，占比 16.48%，主要系因骄杨理想城委托管理项目而形成的工程垫款，因此计入经

营性款项。

截至 2025 年 9 月末，发行人对重庆科学城高新置业有限公司的其他应收款 48,425.18 万元，占比 12.58%。系发行人对原子公司锦麇公司的工程代垫款项，因锦麇公司由重庆科学城高新置业有限公司安排吸收合并注销，原工程代垫款项债权债务关系转由高新置业公司继承，因此计入经营性款项。

截至 2025 年 9 月末，发行人对重庆七里一河医药科技有限公司的其他应收款 15,700.00 万元，占比 5.58%，系发行人本部为承担园区运营和孵化职能，进行招商引资，因此计入经营性款项。为引进高新技术项目山东亦度生物项目落户高新区，发行人对山东亦度生物技术有限公司（以下简称“亦度生物”）股东重庆七里一河医药科技有限公司（以下简称“七里一河”）提供借款，借款金额 1.57 亿元，并设置了相关借款担保措施。根据重庆高新区管委会指示，该事项已经过发行人内部董事会决议进行资金使用审批，并获得重庆高新区管委会的批复同意，程序合法合规。

七里一河公司取得上述借款后，以增资的方式向山东亦度生物的母公司，重庆亦度生物进行了投资，成为持有其 29.2381% 股份的第一大股东，之后所引进的高新技术项目山东亦度生物项目在重庆高新区顺利落地。该笔款项报告期内暂无回款，发行人后续将基于招商引资引入优秀企业的目的，与七里一河保持协商，制定未来回款计划。

报告期内，发行人的其他应收款均为经营性，为工程业务或其他主营业务所产生的工程垫款、保证金、代缴代付款等往来款，发行人无非经营性其他应收款。发行人债券存续期内无新增非经营性往来占款或资金拆借相关事项的计划。

（5）存货

最近三年及一期末，发行人存货分别为 2,678,679.87 万元、2,882,517.76 万元、3,445,854.26 万元和 3,475,083.59 万元，占流动资产的比例分别为 76.79%、81.87%、90.07% 和 88.48%。发行人作为重庆市高新区重要的土地整理开发主体，存货规模较大，存货为发行人最为重要的资产。

报告期内，发行人存货规模大幅增长，主要系公司展业情况良好，各项业务开展较多，形成前期开发支出等所致。2023 年末公司存货较 2022 年末增长 203,837.89 万元，增幅 7.61%；2024 年末，公司存货较 2023 年末增加 563,336.50 万元，增长幅度为

19.54%，主要系开发支出增加；2025 年 9 月末，公司存货较 2024 年末增加 29,229.33 万元，增幅 0.85%，变化较小。

报告期内，发行人按存货类型划分的明细情况如下：

表 最近一年及一期末发行人按照存货类型划分的明细情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
开发成本	3,229,169.09	92.92	3,412,422.78	99.03
开发产品	245,914.50	7.08	33,431.48	0.97
合计	3,475,083.59	100.00	3,445,854.26	100.00

截至 2025 年 9 月末，发行人存货主要项目（单项金额 1 亿元以上）情况如下：

表 截至 2025 年 9 月末发行人存货主要项目明细

单位：万元

序号	项目类型	项目名称	账面价值	预计结算时间	预计回款时间
1	土地整治	新一代信息技术产业园片区配套工程	301,352.91	2026-2028 年	2026-2031 年
2	房地产开发	西永 O09-1-1009-1-3009-6	186,265.14	2028-2029 年	2029-2034 年
3	土地整治	金凤高技术服务业产业园及汽车电子产业园区配套工程	183,115.63	2025-2027 年	2026-2031 年
4	土地整治	高新区拓展区金融信息服务中心	146,355.44	2025-2027 年	2026-2031 年
5	土地整治	大健康产业园片区配套工程	137,598.74	2025-2027 年	2026-2031 年
6	土地整治	人工智能科学产业孵化园项目	109,675.25	2025-2026 年	2025-2030 年
7	土地整治	梁滩河综合整治含谷老场镇形象提升改造一期项目	103,663.57	2027-2028 年	2028-2032 年
8	土地整治	智能制造园区产业用地	103,504.53	2026-2028 年	2027-2032 年
9	房地产开发	含谷 300 亩安置房	95,820.49	2026-2028 年	2027-2032 年
10	土地整治	科学城城市更新一期专项债项目	97,496.73	2025-2026 年	2025-2030 年
11	土地整治	含谷立交改扩建项目用地	85,497.96	2025-2026 年	2025-2030 年
12	土地整治	九龙坡区棚户区改造	85,428.26	2025-2027 年	2026-2030 年
13	土地整治	渝黔铁路安置房	84,385.17	2027-2028 年	2028-2032 年
14	土地整治	科技创新一期债-莲花湖片区配套工程	64,349.11	2025-2026 年	2026-2031 年
15	土地整治	含湖安置房渝隆地块	61,648.35	2026-2028 年	2027-2032 年
16	土地整治	环寨山坪产业带配套路网工程	62,558.63	2027-2028 年	2028-2032 年
17	土地整治	铁路以东	54,471.77	2027-2028 年	2028-2032 年

序号	项目类型	项目名称	账面价值	预计结算时间	预计回款时间
18	土地整治	高新区人才社区（二期）	58,162.82	2026-2028 年	2027-2032 年
19	土地整治	高新区智慧城市基础设施工程	51,277.56	2027-2028 年	2028-2032 年
20	土地整治	梁滩河整治工程（高新区西区含谷段）	49,240.47	2027-2028 年	2028-2032 年
21	土地整治	科学大道二期	48,074.92	2025-2026 年	2025-2030 年
22	土地整治	科学城生态水系示范工程（一期）	39,110.14	2025-2026 年	2025-2030 年
23	土地整治	白市驿隧道工程土地征收项目	36,390.80	2025-2027 年	2026-2031 年
24	土地整治	天赐路（含谷立交至黄金桥段）改造工程	35,458.20	2026-2028 年	2027-2032 年
25	土地整治	含谷先进制造园路网含青路	28,132.79	2026-2028 年	2027-2032 年
26	土地整治	金凤老场镇（一期）	27,738.35	2025-2027 年	2026-2031 年
27	土地整治	高新大道	25,543.84	2026-2028 年	2027-2032 年
28	土地整治	杰信、科力	24,844.08	2025-2027 年	2026-2031 年
29	土地整治	含谷机电市场	23,311.83	2026-2028 年	2027-2032 年
30	土地整治	中科院一期配套项目	23,020.45	2026-2028 年	2027-2032 年
31	土地整治	横三路二期	21,915.20	2027-2029 年	2028-2032 年
32	土地整治	金凤隧道项目	21,041.37	2027-2029 年	2028-2032 年
33	土地整治	新森大道（成渝高速-国福路段）道路工程征地	20,469.42	2027-2029 年	2028-2032 年
34	土地整治	集体土地征收（科南二期）	20,338.22	2027-2029 年	2028-2032 年
35	土地整治	大健康二期片区征地（大健康二期债）	20,260.91	2027-2029 年	2028-2032 年
36	土地整治	高新区拓展区横二路工程	19,584.10	2027-2029 年	2028-2032 年
37	土地整治	含谷镇塑料一条街	18,599.28	2027-2029 年	2028-2032 年
38	土地整治	金凤电子信息园 C11-17-202.C11-19-103（三期）	17,344.01	2027-2028 年	2028-2032 年
39	土地整治	西郊庄园地块	16,997.79	2025-2027 年	2026-2031 年
40	土地整治	环寨山坪三期建设及配套轨道交通集体及国有土地征收	28,787.57	2025-2027 年	2026-2031 年
41	土地整治	金凤湖水库工程	56,141.94	2025-2026 年	2025-2030 年
42	土地整治	科学大道二期征地（科南二期）	15,457.29	2025-2026 年	2025-2030 年
43	土地整治	白市驿镇白新街片区棚户改造项目（6号地块）	15,251.38	2027-2028 年	2028-2032 年
44	土地整治	重庆国家生物产业基地二期	17,196.86	2025-2026 年	2025-2030 年
45	土地整治	高端机车项目	14,204.15	2025-2026 年	2025-2030 年
46	土地整治	重庆高新区科学田园工程（一期）	13,582.28	2026-2028 年	2027-2032 年
47	土地整治	含谷机床交易市场	11,890.19	2025-2026 年	2025-2030 年
48	土地整治	中梁山隧道扩容	11,403.23	2026-2028 年	2027-2032 年

序号	项目类型	项目名称	账面价值	预计结算时间	预计回款时间
49	土地整治	中梁山隧道西向出口以南违建整治项目	33,542.03	2026-2028 年	2027-2032 年
50	土地整治	梁滩河水质达标 2018 年综合治理工程	10,641.10	2026-2028 年	2027-2032 年
合计			2,838,142.26		

(6) 其他流动资产

发行人其他流动资产主要是待抵扣税金及预缴税费。最近三年及一期末，发行人其他流动资产的账面价值分别为 54,194.11 万元、49,245.86 万元、46,638.97 万元和 41,891.08 万元，占流动资产的比例分别为 1.55%、1.40%、1.22%和 1.07%。2025 年 9 月末，发行人其他流动资产较 2024 年末减少 4,747.88 万元，降幅 10.18%，主要系待抵扣进项税额增加。

2、非流动资产分析

最近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 3,747,824.94 万元、4,080,265.15 万元、3,878,156.44 万元和 3,937,506.14 万元，占资产总额的比例分别为 51.79%、53.68%、50.34%和 50.06%。

发行人的非流动资产主要为其他权益工具投资、投资性房地产、在建工程和其他非流动资产。2024 年末，发行人非流动资产较 2023 年末下降 202,108.71 万元，降幅 4.95%，主要系其他权益工具投资、在建工程和其他非流动资产减少所致。2025 年 9 月末，发行人非流动资产较 2024 年末增加 59,349.70 万元，增幅 1.53%，主要系其他非流动资产增加所致。

报告期各期末，发行人非流动资产结构情况如下：

表 最近三年及一期末发行人非流动资产结构情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	12,867.45	0.33	11,867.45	0.31	4,981.49	0.12	3,627.76	0.10
其他权益工具投资	260,199.18	6.61	330,949.18	8.53	452,460.45	11.09	433,465.15	11.57
投资性房地产	867,618.82	22.03	896,811.22	23.12	746,434.74	18.29	796,496.32	21.25
固定资产	117.26	0.00	145.97	0.00	857.62	0.02	1,304.07	0.03

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
在建工程	455,625.73	11.57	428,308.02	11.04	600,999.14	14.73	536,801.17	14.32
使用权资产	-	-	-	-	333.34	0.01	570.41	0.02
无形资产	20.75	0.00	36.05	0.00	57.48	0.00	80.31	0.00
开发支出	516.32	0.01	516.32	0.01	-	-	-	-
长期待摊费用	10,916.62	0.28	8,612.71	0.22	5,530.61	0.14	3,719.69	0.10
递延所得税资产	6,841.59	0.17	6,996.62	0.18	3,941.98	0.10	2,779.87	0.07
其他非流动资产	2,322,782.43	58.99	2,193,912.90	56.57	2,264,668.30	55.50	1,968,980.19	52.54
非流动资产合计	3,937,506.14	100.00	3,878,156.44	100.00	4,080,265.15	100.00	3,747,824.94	100.00

(1) 长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 3,627.76 万元、4,981.49 万元、11,867.45 万元和 12,867.45 万元，占非流动资产的比例分别为 0.10%、0.12%、0.31%和 0.33%，占比较小。

发行人的长期股权投资为其对外进行的权益性投资，按照权益法进行后续计量。2023 年末，发行人长期股权投资较 2022 年末增加 1,353.73 万元，增长 37.32%，主要系发行人对重庆高永都市快轨建设有限公司投资所致；2024 年末，发行人长期股权投资较 2023 年末增加 6,885.96 万元，增长 138.23%，主要系发行人对中电（重庆）数字经济产业园发展有限公司投资所致。

(2) 其他权益工具投资

2021 年，发行人执行新金融工具准则，将原可供出售金融资产科目中对应资产重分类至其他权益工具投资及其他非流动金融资产科目项下。最近三年及一期末，发行人其他权益工具投资分别为 433,465.15 万元、452,460.45 万元、330,949.18 万元和 260,199.18 万元，占非流动资产比重分别为 11.57%、11.09%、8.53%和 6.61%。2023 年末，发行人其他权益工具投资较 2022 年末增加 18,995.30 万元，增幅 4.38%，主要系对中电建(重庆)城市建设发展有限公司的投资金额增加所致。2024 年末，发行人其他权益工具投资较 2023 年末减少 121,511.27 万元，降幅 26.86%，主要系对外转让对重庆科学城投资控股有限公司的投资。2025 年 9 月末，发行人其他权益工具投资相较于 2024

年末减少 70,750.00 万元，降幅 21.38%，主要系向重庆西永微电园产业投资集团有限公司出售发行人所持有的重庆金凤科技产业发展有限公司股权所致。

最近一年及一期末，发行人其他权益工具投资变动情况如下：

表 最近一年及一期末发行人其他权益工具投资变动情况

单位：万元

被投资单位	2025 年 9 月末	2024 年末
重庆科学城高新产业有限公司	199,080.42	199,080.42
重庆金凤科技产业发展有限公司	-	70,750.00
中电建(重庆)城市建设发展有限公司	31,905.12	31,905.12
双城(重庆)信用增进股份有限公司	20,888.76	20,888.76
华科融资租赁有限公司	7,444.84	7,444.84
陕建(重庆)建设发展有限公司	680.04	680.04
重庆高新区招商有限公司	200.00	200.00
合计	260,199.18	330,949.18

(3) 投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 796,496.32 万元、746,434.74 万元、896,811.22 万元和 867,618.82 万元，占非流动资产的比例分别为 21.25%、18.29%、23.12% 和 22.03%，系发行人重要的非流动资产。发行人投资性房地产主要为出租的标准厂房、商业门面等资产，发行人按照公允价值进行后续计量。

2023 年末，发行人投资性房地产相对于 2022 年末减少 50,061.58 万元，降幅 6.29%；2024 年末，发行人投资性房地产相对于 2023 年末增加 150,376.48 万元，增幅 20.15%，主要系在建工程转入；截至 2025 年 9 月末，发行人投资性房地产较 2024 年末减少 29,192.40 万元，降幅 3.26%，变动幅度较小，主要系发行人不再将锦鑫公司纳入合并报表所致。

最近一年及一期末，发行人投资性房地产变动情况如下：

表 2024 年末发行人投资性房地产变动情况

单位：万元、%

项目	房屋、建筑物	合计
2023 年 12 月 31 日	746,434.74	746,434.74
2024 年 1-12 月变动		

项目	房屋、建筑物	合计
加：在建工程转入	273,837.07	273,837.07
减：处置	120,101.24	120,101.24
公允价值变动	-3,359.35	-3,359.35
2024 年 12 月 31 日	896,811.22	896,811.22

表 2025 年 9 月末发行人投资性房地产变动情况

单位：万元、%

项目	房屋、建筑物	合计
2024 年 12 月 31 日	896,811.22	896,811.22
2025 年 1-9 月变动		
加：外购\其他非流动资产转入	1,941.25	1,941.25
减：处置	-	-
公允价值变动	-	-
其他转出	-31,133.65	-31,133.65
2025 年 9 月 30 日	867,618.82	867,618.82

截至 2024 年末，发行人投资性房地产明细情况如下：

表 截至 2024 年末发行人投资性房地产明细情况

单位：平方米、万元、%

序号	资产名称	总建筑面积	评估价值	占比
1	二郎高科创业园	86,903.29	41,974.29	4.68
2	二郎留学生创业园 A 区	140,740.01	70,088.52	7.82
3	二郎留学生创业园 B 区	44,797.82	22,309.31	2.49
4	赛博商场四楼及负二层	9,981.20	6,649.11	0.74
5	枫丹路门面	274.88	533.53	0.06
6	盛吉汽配城	176.42	164.46	0.02
7	创新大厦	7,379.39	6,124.88	0.68
8	金凤二期标准厂房	293,021.17	170,736.12	19.04
9	高新区含谷高端装备制造园	134,296.38	75,438.25	8.41
10	西区孵化楼	73,042.12	39,304.95	4.38
11	留创园科技展览馆	11,089.36	4,525.06	0.50
12	白鹭庄园	12,496.15	3,261.50	0.36
13	公安大厦	6,869.05	3,832.93	0.43
14	市政大厦	15,333.11	7,157.36	0.80

序号	资产名称	总建筑面积	评估价值	占比
15	康田西锦	84,958.83	31,133.65	3.47
16	中航九悦荟	32,408.48	25,667.90	2.86
17	科学谷一期	599,597.15	269,935.25	30.10
18	重庆国际生物产业基地二期	144,729.04	81,033.06	9.04
19	重庆生物产业基地一期	68,672.21	36,941.09	4.12
合计		1,766,766.06	896,811.22	100.00

(4) 固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产分别为 1,304.07 万元、857.62 万元、145.97 万元和 117.26 万元，占非流动资产的比例分别为 0.03%、0.02%、0.00% 和 0.00%，占比较小。

发行人固定资产主要以房屋及建筑物为主。2024 年末，发行人固定资产较 2023 年末减少 711.65 万元，降幅 82.98%，主要系计提折旧所致。2025 年 9 月末，发行人固定资产较 2024 年末减少 28.71 万元，降幅 19.67%，主要系计提折旧所致。

最近一年及一期末，发行人按资产类型划分的固定资产明细情况如下：

表 最近一年及一期末发行人按资产类型划分的固定资产明细情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
固定资产	117.26	145.97
办公设备	7.87	131.32
运输设备	109.39	14.66
固定资产清理	-	-
固定资产账面价值	117.26	145.97

(5) 在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程分别为 536,801.17 万元、600,999.14 万元、428,308.02 万元和 455,625.73 万元，占非流动资产的比例分别为 14.32%、14.73%、11.04% 和 11.57%。发行人在建工程主要为自建的标准厂房等资产。

2023 年末，发行人在建工程较 2022 年末增加 64,197.97 万元，增幅 11.96%，主要系对科学城电子信息产业孵化园、高新区科创示范项目一期投入增加所致。2024 年末，

发行人在建工程较 2023 年末减少 172,691.12 万元，降幅 28.73%，主要系科学谷一期完工后转入投资性房地产；2025 年 9 月末，发行人在建工程较 2023 年末增加 27,317.71 万元，增长 6.38%，变化较小。

最近一年及一期末，发行人主要的在建工程明细情况如下：

表 最近一年及一期末发行人主要的在建工程明细情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
高新区科创示范项目一期	141,447.37	133,365.97
中国科学院重庆科学中心一期工程	71,321.98	62,485.93
含谷标准厂房二期	47,465.17	47,291.19
科学城孵化园（科学谷）	186,588.36	177,377.33
其他项目汇总	8,802.84	7,787.60
合计	455,625.73	428,308.02

（6）使用权资产

最近三年及一期末，发行人使用权资产分别为 570.41 万元、333.34 万元、0.00 万元和 0 万元，占非流动资产的比例分别为 0.02%、0.01%、0.00% 和 0.00%，占比较小。2024 年末，发行人使用权资产较 2023 年末减少 333.34 万元，主要系使用权结束所致。

（7）无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产分别为 80.31 万元、57.48 万元、36.05 万元和 20.75 万元，占非流动资产的比例分别为 0.00%、0.00%、0.00% 和 0.00%，占比较小。报告期内，发行人无形资产主要为软件使用权。2024 年末，发行人无形资产较 2023 年末减少 21.43 万元，降幅 37.28%，主要系计提摊销所致。2025 年 9 月末，发行人无形资产较 2024 年末减少 15.31 万元，降幅 42.45%，主要系计提摊销所致。

（8）开发支出

最近三年及一期末，发行人开发支出分别为 0.00 万元、0.00 万元、516.32 万元和 516.32 万元，占非流动资产的比例分别为 0.00%、0.00%、0.01% 和 0.01%，占比较小。2024 年末，发行人开发支出较 2023 年末增加 516.32 万元，增长 100.00%，主要系增加对综合管廊智慧运维技术研发与应用项目的开发支出所致。

（9）长期待摊费用

最近三年及一期末，发行人长期待摊费用分别为 3,719.69 万元、5,530.61 万元、8,612.71 万元和 10,916.62 万元，占非流动资产的比例分别为 0.10%、0.14%、0.22% 和 0.28%，占比较小。2023 年末，发行人长期待摊费用较 2022 年末增加 1,810.92 万元，增长 48.68%；2024 年末，发行人长期待摊费用较 2023 年末增加 3,082.10 万元，增长 55.73%，主要系发行人长期待摊费用中的装修费用增加所致。

（10）递延所得税资产

最近三年及一期末，发行人递延所得税资产的账面价值分别为 2,779.87 万元、3,941.98 万元、6,996.62 万元和 6,841.59 万元，占非流动资产的比例分别为 0.07%、0.10%、0.18% 和 0.17%。2023 年末，发行人递延所得税资产较 2022 年末增加 1,162.11 万元，增幅 41.80%；2024 年末，发行人递延所得税资产较 2023 年末增加 3,054.64 万元，增幅 77.90%，主要系计提坏账准备导致。

（11）其他非流动资产

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 1,968,980.19 万元、2,264,668.30 万元、2,193,912.90 万元和 2,322,782.43 万元，占非流动资产的比例分别为 52.54%、55.50%、56.57% 和 58.99%，是发行人重要的非流动资产。发行人其他非流动资产主要为基础设施项目发生的成本和土地使用权。

2023 年末，发行人其他非流动资产较 2022 年末增加 295,688.11 万元，增幅 15.02%，主要系基础设施建设以及代建项目增加所致。2024 年末，发行人其他非流动资产较 2023 年末减少 70,755.40 万元，降幅 3.12%；2025 年 9 月末，发行人其他非流动资产较 2024 年末增加 128,869.53 万元，增长 5.87%。报告期内，发行人的其他非流动资产变化主要系基础设施项目成本增加或结转所致。

最近一年及一期末，发行人其他非流动资产的明细情况：

表 最近一年及一期末发行人其他非流动资产的明细情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
开发成本-基础设施建设以及代建项目	2,036,965.72	1,908,096.19
开发成本-划拨地	226,551.47	226,551.47

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
待抵扣进项税额	50,000.00	50,000.00
购置长期资产	9,265.24	9,265.24
小计	2,322,782.43	2,193,912.90
减：一年内到期的其他非流动资产	-	-
合计	2,322,782.43	2,193,912.90

截至 2025 年 9 月末，发行人其他非流动资产-土地使用权明细情况如下：

表 截至 2025 年 9 月末发行人其他非流动资产-土地使用权明细情况

单位：万元、平方米

序号	地块名称/位置	土地证号	片区	面积	性质	用途	取得时间	取得方式	金额	缴纳出让金	产权所有人	入账依据
1	九龙坡区金凤镇文昌村	114 房地证 2012 字第 004534 号	九龙坡	79,698.30	划拨	整治储备用地	2012/12/10	划拨	19,844.88	否	发行人	注 1
2	九龙坡区金凤镇文昌村	114 房地证 2012 字第 004348 号	九龙坡	8,156.30	划拨	整治储备用地	2012/12/10	划拨	2,030.92	否	发行人	注 1
3	九龙坡区金凤镇文昌村	114 房地证 2012 字第 004524 号	九龙坡	28,529.70	划拨	整治储备用地	2012/12/10	划拨	7,103.90	否	发行人	注 1
4	九龙坡区金凤镇文昌村	114 房地证 2012 字第 004528 号	九龙坡	31,035.00	划拨	整治储备用地	2012/12/10	划拨	7,727.72	否	发行人	注 1
5	九龙坡区金凤镇文昌村	114 房地证 2012 字第 004368 号（分裂后：渝（2019）九龙坡区不动产权第 001113847 号）	九龙坡	24,942.60	划拨	整治储备用地	2012/12/10	划拨	6,210.71	否	发行人	注 1
6	九龙坡区金凤镇文昌村	114 房地证 2012 字第 004344 号	九龙坡	64,829.30	划拨	整治储备用地	2012/12/10	划拨	16,142.50	否	发行人	注 1
7	横二路、高新大道沿线地块	114 房地证 2012 字第 003722 号（分裂后：渝（2018）九龙坡区不动产权第 000224805 号、渝（2018）九龙坡区不动产权第 000225868 号）	九龙坡	49,345.70	划拨	整治储备用地	2012/12/10	划拨	12,287.08	否	发行人	注 1
8	高新大道沿线地块	114 房地证 2012 字第 003725 号（分裂后：渝（2019）九龙坡区不动产权第 001113351 号）	九龙坡	69,408.90	划拨	整治储备用地	2012/12/10	划拨	17,282.81	否	发行人	注 1
9	高庙村张坪社	渝（2023）九龙坡区不动产权第 000758069 号、渝（2023）九龙坡区不动产权第 000758088 号、渝（2023）九龙坡区不动产权第 000758802 号	九龙坡	48,194.10	划拨	整治储备用地	2012/4/20	划拨	27,759.78	否	发行人	注 2

序号	地块名称/位置	土地证号	片区	面积	性质	用途	取得时间	取得方式	金额	缴纳出让金	产权所有人	入账依据
		(均由渝(2021)九龙坡区不动产权第000191047号分割)										
10	高庙村小沟社	114房地证2011字第105642号(分裂后:105D房地产2015字第00845号)	九龙坡	196,751.50	划拨	整治储备用地	2012/4/20	划拨	110,161.16	否	发行人	注2
	合计			600,891.40					226,551.46			

注1: (重庆)大信地(2012)(估)字第035号;

注2: (重庆)华西(2012)(估)字第002号。

发行人其他非流动资产中列报的储备土地系由重庆高新技术产业开发区管理委员会分两次对发行人投入形成，情况如下：

1) 2012 年 4 月，根据在《重庆高新区开发投资集团有限公司股东决定书》中做出决议及修改后的公司章程规定，以储备土地向发行人增加投资，投资价值按照《土地估价报告》（重庆华西〔2012〕（估）字第 002 号）中的评估价值进行确认。

2) 2012 年 12 月，根据渝高新发〔2012〕28 号文件以储备土地向发行人进行投资，投资价格按照《土地估价报告》（重庆大信地〔2012〕（估）字第 035 号）中的评估价值进行确认。

截至目前，发行人未将相关土地纳入近期土地整治开发计划中。

截至 2025 年 9 月末，发行人主要的其他非流动资产-基础设施项目情况（1 亿元以上）如下：

表 截至 2025 年 9 月末发行人主要的其他非流动资产-基础设施项目情况

单位：万元

序号	项目名称	账面价值
1	科学大道二期	340,317.22
2	科学大道一期（中柱至狮子口立交）	312,720.04
3	快速一纵线青狮段	89,195.06
4	高新区拓展区横二路工程	83,098.86
5	快速一纵线工程	72,636.65
6	北京师范大学重庆科学城实验学校	53,408.06
7	含青路二期	51,570.03
8	高腾大道三期	51,373.23
9	含谷先进制造园路网含青路	48,986.39
10	横三路	47,809.73
11	华中师范大学重庆学校	46,962.42
12	高新大道	43,652.68
13	金融服务中心路网一期 L8L9L10L11L29L34	41,646.99
14	四川外国语大学重庆科学城中学（科一中）	38,615.91
15	含谷支路 40	30,439.62
16	金志路	28,938.41

序号	项目名称	账面价值
17	梁滩河水质达标 2017 年综合治理工程	28,546.88
18	重庆巴蜀科学城中学扩建项目	26,567.98
19	高新区拓展区金融信息服务中心路网 L14L15L32L33L35	22,575.28
20	白鹭保护区公园	22,386.24
21	森谷路	20,245.84
22	高腾大道 K0+400-K1+620	19,804.59
23	高腾大道	18,535.72
24	西部（重庆）科学城谢家湾学校项目	17,956.40
25	西永换乘枢纽配套道路工程	17,473.23
26	青龙咀立交	17,205.26
27	生物医药园东西线二期、Z5 道路工程	16,348.83
28	西城公园	16,202.57
29	梁滩河水质达标 2018 年综合治理工程	13,952.20
30	高新区拓展区金融信息服务中心 L11 路（金玥路）	13,232.39
31	金曾路南延伸段一期	12,989.97
32	高腾大道二期	12,603.07
33	含谷高端装备制造园道路路网二期工程（二纵路、三横路、四横路）	11,739.05
34	新图大道	11,245.16
35	白市驿隧道工程	11,096.85
36	科学谷配套路网工程一期	10,375.89
37	国家生物产业园改造工程	10,000.29
合计		1,732,454.99

发行人基础设施建设业务在实际经营过程中，根据《重庆市高新区管理委员会关于计提代建项目管理费的通知》（渝高新发〔2014〕14号）的要求，发行人按照代建期间投资额的 2% 计提代建管理费，并由高新区管委会拨付给发行人。各代建项目的投资成本计入其他非流动资产科目，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，并向发行人支付结算款项，结算款计入专项应付款科目，待项目完成竣工审计后办理结算，冲减相关投资成本。因各项目仍处于建设期或未完成竣工审计工作，相关结算安排及期限未有固定的期限安排，故相关项目未来结算回款具有一定不确定性。

（二）负债结构分析

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 4,865,518.91 万元、5,020,429.95 万元、5,058,380.63 万元和 5,272,798.47 万元。

发行人的负债以非流动负债为主。报告期各期末，发行人非流动负债分别为 2,681,181.44 万元、2,864,244.46 万元、2,614,299.81 万元和 2,891,815.82 万元，占负债总额的比例分别为 55.11%、57.05%、51.68% 和 54.84%。

报告期各期末，发行人负债结构情况如下：

表 最近三年及一期末发行人负债结构情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	159,675.00	3.03	174,700.00	3.45	169,500.00	3.38	90,500.00	1.86
应付账款	62,079.80	1.18	48,060.87	0.95	18,289.90	0.36	15,532.64	0.32
预收款项	312.78	0.01	84.14	0.00	4,430.58	0.09	2,442.53	0.05
合同负债	2,111.39	0.04	2,111.39	0.04	-	-	-	-
应付职工薪酬	720.02	0.01	1,203.90	0.02	1,134.86	0.02	532.9	0.01
应交税费	9,439.61	0.18	13,901.27	0.27	12,214.71	0.24	13,689.91	0.28
其他应付款	1,417,025.49	26.87	1,285,106.63	25.41	1,166,617.31	23.24	1,180,340.49	24.26
一年内到期的非流动负债	698,630.42	13.25	887,924.47	17.55	746,243.14	14.86	844,951.11	17.37
其他流动负债	30,988.14	0.59	30,988.14	0.61	37,754.99	0.75	36,347.88	0.75
流动负债合计	2,380,982.65	45.16	2,444,080.82	48.32	2,156,185.49	42.95	2,184,337.47	44.89
长期借款	1,590,895.08	30.17	1,574,002.39	31.12	1,947,184.68	38.79	1,575,523.24	32.38
应付债券	1,026,739.31	19.47	818,043.69	16.17	820,863.32	16.35	1,063,660.35	21.86
长期应付款	227,633.24	4.32	172,984.89	3.42	63,394.99	1.26	14,346.19	0.29
递延所得税负债	44,989.93	0.85	47,381.67	0.94	30,398.84	0.61	25,003.93	0.51
其他非流动负债	1,558.27	0.03	1,887.18	0.04	2,402.63	0.05	2,191.65	0.05
非流动负债合计	2,891,815.82	54.84	2,614,299.81	51.68	2,864,244.46	57.05	2,681,181.44	55.11
负债合计	5,272,798.47	100.00	5,058,380.63	100.00	5,020,429.95	100.00	4,865,518.91	100.00

1、流动负债分析

最近三年及一期末，发行人流动负债分别为 2,184,337.47 万元、2,156,185.49 万元、2,444,080.82 万元和 2,380,982.65 万元，占负债总额的比例分

别为 44.89%、42.95%、48.32% 和 45.16%。

2024 年末，发行人流动负债较 2023 年末增加 287,895.33 万元，增幅 13.35%，主要系其他应付款和一年内到期的非流动负债增加所致。2025 年 9 月末较 2024 年末增加 214,417.84 万元，增幅 4.24%，主要系应付债券增加所致。

表 最近三年及一期末发行人流动负债结构分析

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	159,675.00	6.71	174,700.00	7.15	169,500.00	7.86	90,500.00	4.14
应付账款	62,079.80	2.61	48,060.87	1.97	18,289.90	0.85	15,532.64	0.71
预收款项	312.78	0.01	84.14	0.00	4,430.58	0.21	2,442.53	0.11
合同负债	2,111.39	0.09	2,111.39	0.09	-	-	-	-
应付职工薪酬	720.02	0.03	1,203.90	0.05	1,134.86	0.05	532.9	0.02
应交税费	9,439.61	0.40	13,901.27	0.57	12,214.71	0.57	13,689.91	0.63
其他应付款	1,417,025.49	59.51	1,285,106.63	52.58	1,166,617.31	54.11	1,180,340.49	54.04
一年内到期的非流动负债	698,630.42	29.34	887,924.47	36.33	746,243.14	34.61	844,951.11	38.68
其他流动负债	30,988.14	1.30	30,988.14	1.27	37,754.99	1.75	36,347.88	1.66
流动负债合计	2,380,982.65	100.00	2,444,080.82	100.00	2,156,185.49	100.00	2,184,337.47	100.00

(1) 短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款分别为 90,500.00 万元、169,500.00 万元、174,700.00 万元和 159,675.00 万元，占流动负债的比例分别为 4.14%、7.86%、7.15% 和 6.71%。

发行人的短期借款为公司举借的有息债务。2023 年末，发行人短期借款较 2022 年末增加 79,000.00 万元，增幅 87.29%，主要系新增信用借款所致。2024 年末，发行人短期借款较 2023 年末增加 5,200.00 万元，增长 3.07%；2025 年 9 月末，发行人短期借款较 2024 年末减少 15,025.00 万元，降幅 8.60%，整体变化不大。最近一年及一期末，发行人短期借款情况如下：

表 最近一年及一期末发行人短期借款结构分析

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
保证借款	140,475.00	155,500.00
信用借款	19,200.00	19,200.00
合计	159,675.00	174,700.00

(2) 应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款分别为 15,532.64 万元、18,289.90 万元、48,060.87 万元和 62,079.80 万元，占流动负债的比例分别为 0.71%、0.85%、1.97% 和 2.61%。

发行人应付账款主要为开展土地整理、基础设施建设等业务而应支付给供应商的款项。2023 年末，发行人应付账款较 2022 年末增加 2,757.26 万元，增幅 17.75%，主要系工程投入规模扩大，应付工程款项增长所致；2024 年末，发行人应付账款较 2023 年末增加 29,770.97 万元，增幅 162.77%，主要系工程投入规模扩大，应付工程款项增长所致；2025 年 9 月末，发行人应付账款较 2024 年末增长 14,018.92 万元，增幅 29.17%，主要系应付工程款增加所致。

最近一年及一期末，发行人应付账款按性质分类情况如下：

表 最近一年及一期末发行人应付账款按性质分类情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
应付工程款	62,079.80	48,036.57
物业服务费用	-	24.30
合计	62,079.80	48,060.87

最近一年及一期末，发行人应付账款的账龄主要集中在 1 年以内，账龄分布情况如下：

表 最近一年及一期末发行人应付账款账龄情况

单位：万元

账龄	2025 年 9 月末	2024 年末
1 年以内	40,904.67	43,492.42
1-2 年	18,836.79	1,462.32
2-3 年	1,131.04	1,023.39

账龄	2025 年 9 月末	2024 年末
3-4 年	401.81	618.49
4-5 年	217.80	27.45
5 年以上	587.68	1,436.80
合计	62,079.80	48,060.87

最近一期末，发行人账龄超过 1 年的重要应付账款明细情况如下：

表 截至 2025 年 9 月末发行人账龄超过 1 年的重要应付账款情况

单位：万元

债权人名称	余额	未偿还或结转的原因
中建五局第三建设有限公司	11,951.33	未到结算期
中国建筑第七工程局有限公司	3,119.91	未到结算期
合计	15,071.24	

(3) 预收款项

最近三年及一期末，发行人预收款项分别为 2,442.53 万元、4,430.58 万元、84.14 万元和 312.78 万元，占流动负债的比例分别为 0.11%、0.21%、0.00% 和 0.01%。

发行人预收款项主要为预收租金。2023 年末，发行人预收款项较 2022 年末增加 1,988.05 万元，增幅 81.39%，主要系预收租金增加所致；2024 年末，发行人预收款项较 2023 年末减少 4,346.44 万元，降幅 98.10%，主要系结转预收租金；2025 年 9 月末，发行人预收款项较 2024 年末增长 228.63 万元，增幅 271.71%，主要系预收租金增加所致。

(4) 合同负债

最近三年及一期末，发行人合同负债分别为 0.00 万元、0.00 万元、2,111.39 万元和 2,111.39 万元，占流动负债的比例分别为 0.00%、0.00%、0.09% 和 0.04%。

发行人合同负债主要为预收服务费。2024 年末，发行人合同负债较 2023 年末增加 2,111.39 万元，增幅 100.00%，主要系预收服务费增加。

表 最近一年及一期末发行人合同负债按性质分类情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
预收服务费	2,111.39	2,111.39
合计	2,111.39	2,111.39

(5) 应付职工薪酬

最近三年及一期末，发行人应付职工薪酬分别为 532.91 万元、1,134.86 万元、1,203.90 万元和 720.02 万元，占流动负债的比例分别为 0.02%、0.05%、0.05% 和 0.03%。

2023 年末，发行人应付职工薪酬较 2022 年末增加 601.96 万元，增幅 112.96%；2024 年末，发行人应付职工薪酬较 2023 年末增加 69.04 万元，增幅 6.08%；2025 年 9 月末，发行人应付职工薪酬较 2024 年末下降 483.88 万元，降幅 40.19%。报告期内，发行人应付职工薪酬变动金额和比例较大，主要系随着薪酬的计提及支付变动所致。

(6) 应交税费

最近三年及一期末，发行人应交税费分别为 13,689.91 万元、12,214.71 万元、13,901.27 万元和 9,439.61 万元，占流动负债的比例分别为 0.63%、0.57%、0.57% 和 0.40%。

2023 年末，发行人应交税费较 2022 年末下降 1,475.20 万元，降幅 10.78%，主要系应交企业所得税减少；2024 年末，发行人应交税费较 2023 年末增加 1,686.56 万元，增幅 13.81%，主要系应交土地增值税增加；2025 年 9 月末，发行人应交税费较 2024 年末减少 4,461.66 万元，降幅 32.10%，主要系应交企业所得税和土地增值税减少。

最近一年及一期末，发行人应交税费主要由应交土地增值税、企业所得税等构成，具体如下：

表 最近一年及一期末发行人应交税费情况

单位：万元

账龄	2025 年 9 月末	2024 年末
企业所得税	7,473.57	9,549.05
房产税	1,779.72	1,779.72
土地增值税	-	2,186.77
教育费附加	98.20	98.26
营业税	-	191.15
城市维护建设税	87.50	87.58
增值税	-	8.06
印花税	0.62	0.62
个人所得税	-	0.05
合计	9,439.61	13,901.27

(7) 其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款的金额分别为 1,180,340.49 万元、1,166,617.31 万元、1,285,106.63 万元和 1,417,025.49 万元，占流动负债的比例分别为 54.04%、54.11%、52.58%和 59.51。

2023 年末，发行人其他应付款较 2022 年末减少 13,723.18 万元，降幅 1.16%；2024 年末，发行人其他应付款较 2023 年末增加 118,489.32 万元，增幅 10.16%；2025 年 9 月末，发行人其他应付款较 2024 年末增加 131,918.85 万元，增幅 10.27%。随着往来款项的变动，报告期内发行人其他应付款余额有所波动。

表 最近一年及一期末发行人其他应付款分类情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
应付股利	3,626.31	3,626.31
其他应付款	1,413,399.18	1,281,480.32
合计	1,417,025.49	1,285,106.63

最近一年及一期末，发行人其他应付款主要为关联方往来，具体构成情况如下：

表 最近一年及一期末发行人其他应付款按性质分类情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
关联方往来	1,150,950.33	1,254,424.92
一般往来	8,954.06	13,777.43
保证金、质保金、押金	252,177.57	13,277.97
代收代付款	1,317.22	-
合计	1,413,399.18	1,281,480.32

最近一年及一期末，发行人其他应付款账龄情况：

表 最近一年及一期末发行人其他应付款账龄情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
1 年以内	722,134.61	160,394.56
1-2 年	146,860.57	188,461.70
2-3 年	189,445.61	883,104.11
3-4 年	350,877.99	46,750.41
4-5 年	1,511.06	410.53
5 年以上	2,569.33	2,359.02
合计	1,413,399.18	1,281,480.32

截至 2024 年末，发行人前五大其他应付款的明细如下：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	金额	占比	是否为经营性款项	与发行人关系
重庆高新开发建设投资集团有限公司	往来款	948,909.75	74.05	是	关联方
重庆高新技术产业开发区管理委员会财政局	往来款	242,273.62	18.91	是	关联方
重庆科学城城市运营集团有限公司	往来款	52,373.54	4.09	是	关联方
重庆科学城投资控股有限公司	往来款	8,609.30	0.67	是	关联方
重庆成渝垫丰武高速公路有限公司	往来款	7,457.80	0.58	是	非关联方
合计		1,259,624.00	98.29		

截至 2025 年 9 月末，发行人前五大其他应付款的明细如下：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	金额	占比	是否为经营性款项	与发行人关系
重庆高新开发建设投资集团有限公司	往来款	1,007,133.05	71.26	是	关联方
重庆高新技术产业开发区管理委员会财政局	往来款	241,460.50	17.08	是	关联方
重庆科学城高新产业发展有限公司	往来款	106,750.97	7.55	是	关联方
重庆科学城城市运营集团有限公司	往来款	45,081.66	3.19	是	关联方
重庆成渝垫丰武高速公路有限公司	往来款	7,245.31	0.51	是	非关联方
合计		1,407,671.49	99.59		

交易对手方为重庆高新开发建设投资集团有限公司的其他应付款，系发行人在开展基础设施建设、土地整理开发及委托代建项目过程中，与控股股东发生的业务相关往来款项，故记入经营性款项。

交易对手方为重庆高新技术产业开发区管理委员会财政局的其他应付款，系财政局拨付的专项应付款。由于发行人承担着高新区内重要基础设施建设及土地整理开发业务，故管委会财政局进行专项应付款拨付进行资金调配支持，与发行人主营业务密切相关，故记入经营性款项。

交易对手方为重庆科学城高新产业发展有限公司、重庆科学城城市运营集团有限公司和重庆科学城投资控股有限公司的其他应付款，系发行人与同一控制下的高新区国有企业日常业务往来中，在共同开展高新区工程项目建设中进行的拆借款及往来款等，借款资金用于开展园区运营等，故记入经营性款项。

交易对手方为重庆成渝垫丰武高速公路有限公司的其他应付款，系该公司工程建设项目需发行人代为进行征地拆迁，从而支付的拆迁款，故记入经营性款项。

发行人其他应付款账龄较短，以正常业务经营过程中产生的短期关联方应付经营款为主。

(8) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 844,951.11 万元、746,243.14 万元、887,924.47 万元和 698,630.42 万元，占流动负债的比例分别为 38.68%、34.61%、36.33%和 29.343%。发行人一年内到期的非流动负债为

有息负债。根据会计准则要求，在资产负债表日，发行人将长期借款、应付债券、长期应付款和其他非流动负债科目中未来一年内到期的部分，重分类至该科目进行列示。

2023 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2022 年末减少 98,707.97 万元，降幅 11.68%，主要系一年内到期的长期借款减少所致；2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末增加 141,681.33 万元，增幅 18.99%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。2025 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2024 年末减少 189,294.05 万元，降幅 21.323%，主要系一年内到期的应付债券减少所致。

最近一年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债情况结构如下：

表 最近一年及一期末发行人一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

类别	2025 年 9 月末	2024 年末
一年内到期的长期借款	402,713.30	383,710.30
一年内到期的应付债券	295,917.12	504,214.17
合计	698,630.42	887,924.47

（9）其他流动负债

最近三年及一期末，发行人其他流动负债分别为 36,347.88 万元、37,754.99 万元、31,044.71 万元和 31,044.71 万元，占流动负债的比例分别为 1.66%、1.75%、1.27% 和 1.30%。发行人其他流动负债主要为应付债券的应付利息和待转销项税。

2023 年末，发行人其他流动负债相对于 2022 年末增加 1,407.11 万元，增幅 3.87%，变动较小；2024 年末，发行人其他流动负债相对于 2023 年末减少 6,766.85 万元，降幅 17.92%，主要系应付利息减少。

2、非流动负债分析

最近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 2,681,181.44 万元、2,864,244.46 万元、2,614,299.81 万元和 2,891,815.82 万元，占负债总额的比例分别为 55.11%、57.05%、51.68% 和 54.84%。

2024 年末，发行人非流动负债较 2023 年末减少 8.73%，变动较小。2025 年 9 月末，发行人非流动负债较 2024 年末增加 10.62%。

最近三年及一期末，发行人非流动负债结构情况如下：

表 最近三年及一期末发行人非流动负债结构分析

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,590,895.08	55.01	1,574,002.39	60.21	1,947,184.68	67.98	1,575,523.24	58.76
应付债券	1,026,739.31	35.51	818,043.69	31.29	820,863.32	28.66	1,063,660.35	39.67
长期应付款	227,633.24	7.87	172,984.89	6.62	63,394.99	2.21	14,346.19	0.54
递延所得税负债	44,989.93	1.56	47,381.67	1.81	30,398.84	1.06	25,003.93	0.93
其他非流动负债	1,558.27	0.05	1,887.18	0.07	2,402.63	0.08	2,191.65	0.08
非流动负债合计	2,891,815.82	100.00	2,614,299.81	100.00	2,864,244.46	100.00	2,681,181.44	100.00

(1) 长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款分别为 1,575,523.24 万元、1,947,184.68 万元、1,574,002.39 万元和 1,590,895.08 万元，占非流动负债的比例分别为 58.76%、67.98%、60.21%和 55.01%。发行人长期借款为公司的有息负债。

2023 年末，发行人长期借款较 2022 年末增加 371,661.44 万元，增幅 23.59%，主要系新增农业银行、建设银行等银行贷款所致。2024 年末，发行人长期借款相对于 2023 年末减少 373,182.29 万元，降幅 19.17%，主要系部分借款兑付所致；2025 年 9 月末，发行人长期借款相对于 2024 年末增加 16,892.69 万元，增幅 1.07%。

表 最近一年及一期末发行人长期借款担保结构情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
抵押借款	1,269,571.38	63.68	1,259,480.69	64.33
信用借款	721,337.00	36.18	698,232.00	35.67
保证借款	2,700.00	0.14	-	-
小计	1,993,608.38	100.00	1,957,712.69	100.00
减：一年内到期的长期借款	402,713.30	-	383,710.30	-
合计	1,590,895.08	-	1,574,002.39	-

(2) 应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券分别为 1,063,660.35 万元、820,863.32 万元、818,043.69 万元和 1,026,739.31 万元，占非流动负债的比例分别为 39.67%、28.66%、31.29%和 35.51%。发行人应付债券为公司发行的债券。

2023 年末，发行人应付债券较 2022 年末减少 242,797.03 万元，降幅 22.83%，主要系部分债券计入一年内到期的应付债券所致。2024 年末，发行人应付债券较 2023 年末减少 2,819.63 万元，降幅 0.34%；2025 年 9 月末，发行人应付债券较 2024 年末增加 208,695.62 万元，增幅 25.51%，主要系新发行债券所致。

截至 2025 年 9 月末，发行人应付债券科目明细如下：

单位：万元

债券名称	发行总额	起息日期	债券期限	期末余额
20 渝开 03	60,000.00	2020/11/17	3+2 年	7,492.11
21 渝高新 PPN001	100,000.00	2021/1/22	3+2 年	52,467.69
21 渝开 01	40,000.00	2021/1/21	3+2 年	18,990.77
21 重庆高新 MTN003	100,000.00	2021/12/20	3+2 年	19,975.31
23 科建 01	67,000.00	2023/5/23	3+2 年	66,981.51
23 科学城建 MTN001	100,000.00	2023/6/21	3+2 年	99,991.73
23 科学城建 MTN002	50,000.00	2023/7/19	3+2 年	49,993.31
23 科学城建 MTN003	50,000.00	2023/12/21	3+2 年	49,992.29
23 科建 02	50,000.00	2023/11/13	3+2 年	49,971.96
24 渝科学城 MTN003	30,000.00	2024/12/10	5 年	29,986.97
24 科建 01	43,000.00	2024/1/17	3+2 年	42,969.30
24 科建 02	40,000.00	2024/1/17	5 年	39,929.63
24 重庆科城 PPN001	100,000.00	2024/1/8	3+2 年	99,981.24
24 重庆科城 PPN002A	37,000.00	2024/3/6	3+2 年	36,994.58
24 重庆科城 PPN002B	60,000.00	2024/3/6	5 年	59,977.13
24 渝科学城 MTN001	50,000.00	2024/3/13	5 年	49,981.04
24 渝科学城 MTN002	50,000.00	2024/7/25	5 年	49,979.88
25 渝科学城 MTN001	140,000.00	2025/1/15	3+2 年	140,000.00
25 渝科学城 MTN002	110,000.00	2025/2/18	5 年	110,000.00
25 科建 01	50,000.00	2025/5/21	5 年	50,000.00

25 科建 02	80,000.00	2025/5/21	5 年	80,000.00
25 科建 03	47,000.00	2025/5/21	5 年	47,000.00
25 科建 04	70,000.00	2025/8/27	5 年	70,000.00
小计	1,524,000.00	-	-	1,322,656.43
减：一年内到期部分年末余额	-	-	-	295,917.12
合计	-	-	-	1,026,739.31

(3) 长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款（财务报表列示）分别为 14,346.19 万元、63,394.99 万元、172,984.89 万元和 227,633.24 万元，占非流动负债的比例分别为 0.54%、2.21%、6.62% 和 7.87%。

最近一年及一期末，发行人的长期应付款（财务报表列示）明细情况如下：

表 最近一年及一期末发行人长期应付款（财务报表列示）明细情况

单位：万元

科目	2025 年 9 月末	2024 年末
长期应付款	-	-
专项应付款	227,633.24	172,984.89
合计	227,633.24	172,984.89

最近三年及一期末，发行人专项应付款分别为 14,346.19 万元、63,394.99 万元、172,984.89 万元和 227,633.24 万元。报告期内随着项目资金款项拨付的增加，发行人专项应付款呈增长趋势。

最近一年及一期末，发行人的专项应付款明细情况如下：

表 最近一年及一期末发行人的专项应付款明细情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
华中师范大学重庆学校	76,680.33	41,687.01
北京师范大学重庆科学城实验学校	38,187.01	30,611.46
重庆巴蜀科学城中学校扩建项目	22,464.22	21,954.22
西部（重庆）科学城谢家湾学校项目	17,125.23	16,830.73
重庆高新区含谷白市驿片区城中村改造项目配套基础设施项目	8,020.80	8,020.80
重庆高新区金凤走马片区城中村改造项目配套基础设施项目	7,989.60	7,989.60

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
重庆市八中科学城中学校（初中部）	6,250.49	-
四川外国语大学重庆科学城中学（科一中）	6,959.07	5,838.22
重庆高新区莲花滩河片区排水防涝设施建设工程	5,776.80	5,776.80
人才公寓项目	5,591.30	5,591.30
科学谷一期人才公寓新建项目	4,316.37	4,316.37
国际人才二期	3,915.00	3,915.00
环寨山坪三期	3,397.36	3,397.36
梁滩河整治工程	3,222.00	3,222.00
重庆大学城沙坪坝第二小学校	2,218.00	2,185.57
含谷镇卫生院迁建项目	2,029.00	-
梁滩河白市驿半边街疏浚及提升工程资金	1,906.00	1,906.00
龙荫社区老旧小区改造	1,081.98	1,081.98
高新区白市驿镇卫生院迁建工程	1,066.00	1,066.00
其他项目汇总	9,436.67	7,594.47
合计	227,633.24	172,984.89

（4）递延所得税负债

最近三年及一期末，发行人的递延所得税负债分别为 25,003.93 万元、30,398.84 万元、47,381.67 万元和 44,989.93 万元，占非流动负债的比例分别为 0.93%、1.06%、1.81%和 1.56%，占比较小。2023 年末，发行人的递延所得税负债较 2022 年末增加 5,394.91 万元，增幅 21.58%；2024 年末，发行人的递延所得税负债较 2023 年末增加 16,982.83 万元，增幅 55.87%，主要系投资性房地产公允价值变动产生。

（5）其他非流动负债

最近三年及一期，发行人的其他非流动负债分别为 2,191.65 万元、2,402.63 万元、1,887.18 万元和 1,558.27 万元，占非流动负债的比例分别为 0.08%、0.08%、0.07%和 0.05%，占比较小。2023 年末，发行人的其他非流动负债较 2022 年末增加 210.98 万元，增幅 9.63%，主要系待转销项税增加所致；2024 年末，发行人的其他非流动负债较 2023 年末减少 515.45 万元，降幅 21.45%，主要系待转销项税减少。

3、发行人有息负债情况

(1) 最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 357.42 亿元、368.34 亿元、345.47 亿元及 347.59 亿元，占同期末总负债的比例分别为 73.46%、73.37%、68.30%及 65.92%。最近一期末，发行人银行借款余额为 215.33 亿元，占有息负债余额的比例为 61.95%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 300.26 亿元，占有息负债余额的比例为 86.38%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

表 最近三年及一期发行人有息负债结构

单位：亿元、%

项目	一年以内 (含 1 年)		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	56.24	65.52	215.33	61.95	213.24	61.72	229.79	62.39	224.59	62.84
其中担保贷款	4.50	5.25	106.17	30.55	127.87	37.01	133.99	36.38	141.77	39.67
其中：政策性银行	12.19	14.20	117.97	33.94	120.84	34.98	116.53	31.64	114.66	32.08
国有六大行	23.93	27.88	53.76	15.47	47.54	13.76	55.26	15.00	43.54	12.18
股份制银行	6.03	7.02	16.35	4.70	22.53	6.52	34.31	9.31	48.66	13.61
地方城商行	10.84	12.63	18.90	5.44	14.65	4.24	11.05	3.00	8.45	2.36
地方农商行	3.25	3.79	8.35	2.40	7.69	2.23	12.65	3.43	9.28	2.60
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	29.59	34.48	132.27	38.05	132.23	38.28	138.54	37.61	132.83	37.16
其中：公司债券	9.35	10.89	47.33	13.62	47.31	13.69	48.59	13.19	48.82	13.66
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	20.25	23.59	84.93	24.43	84.92	24.58	89.95	24.42	84.01	23.50
非标融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：专项借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债权融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	85.83	100.00	347.59	100.00	345.47	100.00	368.34	100.00	357.42	100.00

(2) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发

行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

表 最近三年及一期发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	558,878.87	875,443.91	980,180.13	872,966.47
经营活动现金流出小计	441,783.43	838,079.71	1,071,354.95	1,298,971.98
经营活动产生的现金流量净额	117,095.43	37,364.20	-91,174.82	-426,005.51
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	20,253.93	124,880.67	186,277.86	18.16
投资活动现金流出小计	168,920.31	341,091.55	372,450.84	374,012.93
投资活动产生的现金流量净额	-148,666.39	-216,210.88	-186,172.99	-373,994.77
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	1,000,745.20	1,037,221.78	1,599,404.91	1,826,840.79
筹资活动现金流出小计	1,020,413.96	1,111,117.60	1,395,841.31	1,019,767.58
筹资活动产生的现金流量净额	-19,668.76	-73,895.82	203,563.60	807,073.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	
五、现金及现金等价物净增加额	-51,239.72	-252,742.50	-73,784.21	7,072.93
加：年初现金及现金等价物余额	145,628.92	398,371.42	471,505.93	464,433.00
六、期末现金及现金等价物余额	94,389.20	145,628.92	397,721.71	471,505.93

1、经营活动现金流量分析

最近三年及一期，发行人的经营活动现金流量净额分别-426,005.51 万元、-91,174.82 万元、37,364.20 万元和 117,095.43 万元。发行人经营活动产生的现金流入主要包括销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金；现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金等。

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额有所波动，主要系受承建项目收回款项、项目投资节奏以及与有关政府单位、国有企业间往来款等情况的综合影响。

2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为负，主要系项目支出有所增加及往来款较多所致。2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额同比增加 128,539.02 万元，主要系当期支出往来款有所减少。最近三年及一期，发行人收到其他与经营活动有关的现金流入分别为 666,134.52 万元、886,308.85 万元、818,468.27 万元和 275,940.12 万元，经营活动现金流入对其依赖性较大，主要系发行人作为重庆市高新区从事基础设施建设及运营的重要主体，与关联机构存在较多的业务往来。整体而言，随着发行人代建项目结算回款以及多元化业务经营，经营活动现金流量正在逐步改善，预计发行人经营活动现金流缺乏可持续性的情况不会对公司经营情况及偿债能力产生重大不利影响。

2、投资活动现金流量分析

最近三年及一期，发行人的投资活动现金流量净额分别为-373,994.77 万元、-186,172.99 万元、-216,210.88 万元和-148,666.39 万元。发行人投资活动产生的现金流入主要为处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金；投资活动产生的现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量持续为负，主要系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（总部园）等自营项目建设持续推进，投资支出有所增加，未来预计在 10-20 年的运营期中通过出租、转让等方式实现收益。预计发行人投资活动现金流出较大的情况不会对发行人本次债券的偿付能力产生重大不利影响。

3、筹资活动现金流量分析

最近三年及一期，发行人的筹资活动现金流量净额分别为 807,073.20 万元、203,563.60 万元、-73,895.82 万元和-19,668.76 万元。发行人筹资活动产生的现金流入主要为吸收投资收到的现金、取得借款收到的现金；筹资活动产生的现金流出主要为偿还债务支付的现金。

最近三年，发行人筹资活动现金流量净额报告期内有所下降，主要系发行人融资安排随着项目建设资金需求及债务到期接续计划有所变动。预计发行人筹资活动现金流缺乏稳定性的情况不会对公司经营情况及偿债能力产生重大不

利影响。

（四）偿债能力分析

报告期内，发行人主要的偿债能力指标如下：

表 最近三年及一期发行人主要的偿债指标

项目	2025年9月末 /1-9月	2024年末/度	2023年末/度	2022年末/度
流动比率（倍）	1.65	1.57	1.63	1.60
速动比率（倍）	0.19	0.16	0.30	0.37
资产负债率（%）	67.04	65.66	66.05	67.24
EBITDA（亿元）	-	3.33	3.48	3.26
EBITDA 利息保障倍数	-	0.24	0.23	0.26

从短期偿债指标来看，报告期内，发行人的流动比率分别为 1.60、1.63、1.57 和 1.61；速动比率分别为 0.37、0.30、0.16 和 0.19。报告期内，发行人的流动比率和速动比率呈现波动下降趋势，主要系发行人其他应付款和一年内到期的非流动负债等流动负债规模增长较快所致。

从长期偿债指标来看，报告期内，发行人的资产负债率分别为 67.24%、66.05%、65.66% 和 67.04%。近三年，发行人 EBITDA 分别为 3.26 亿元、3.48 亿元和 3.33 亿元，近三年利息保障倍数分别为 0.26、0.23 和 0.24。报告期内，发行人的资产负债率呈现波动态势，但是由于债务规模增长且利息支出规模较大，发行人 EBITDA 利息保障倍数处于较低水平。

（五）盈利能力分析

表 发行人最近三年及一期经营业绩情况

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入	146,745.50	233,633.42	267,416.86	166,849.50
其中：营业收入	146,745.50	233,633.42	267,416.86	166,849.50
二、营业总成本	132,317.00	203,711.91	230,527.36	144,455.23
其中：营业成本	115,051.82	170,379.16	196,310.57	129,060.41
税金及附加	13,556.30	26,340.32	24,749.85	7,988.50
销售费用	148.06	28.95	53.01	112.10

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
管理费用	3,247.03	5,889.17	6,657.87	6,690.03
财务费用	313.79	1,074.31	2,756.06	604.18
加：其他收益	3,001.30	8,734.61	8,108.69	15,019.57
投资收益	20,399.66	-92.26	-50.14	2,227.62
公允价值变动收益	-	-3,359.35	-8,044.93	647.55
信用减值损失	-	-4,508.00	-6,535.67	-4,570.15
资产处置收益	-	-	-	9.84
三、营业利润	37,829.46	30,696.51	30,367.45	35,728.69
加：营业外收入	500.20	1,652.55	438.13	218.88
减：营业外支出	103.33	880.02	2,873.00	5,563.83
四、利润总额	38,226.33	31,469.05	27,932.58	30,383.75
减：所得税费用	4,766.28	12,036.89	7,826.27	2,282.23
五、净利润	33,460.06	19,432.16	20,106.32	28,101.52
归属于母公司股东的净利润	33,460.06	19,425.78	20,146.19	27,773.68
少数股东损益	-	6.38	-39.87	327.84

1、营业收入、成本、毛利和毛利率分析

（1）营业收入分析

发行人营业收入分析参见“第四节 发行人基本情况/七、发行人主营业务情况/（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况。

（2）营业成本分析

发行人营业成本分析参见“第四节 发行人基本情况/七、发行人主营业务情况/（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况。

（3）营业毛利和毛利率分析

发行人营业毛利润和毛利率分析参见“第四节 发行人基本情况/七、发行人主营业务情况/（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况。

2、期间费用

最近三年及一期，发行人的期间费用分别为 7,406.31 万元、9,466.94 万元、6,992.43 万元和 3,708.88 万元。在此期间，发行人期间费用率分别为 4.44%、

3.54%、2.99%和 2.53%。

最近三年及一期，发行人的期间费用主要为管理费用和财务费用。报告期内，发行人的期间费用随业务规模变化有所波动。2023 年度，发行人期间费用相对于 2022 年度增长 2,060.63 万元，增幅 27.82%，主要系财务费用增长所致。2024 年度，发行人期间费用相对于 2023 年度减少 2,474.51 万元，降幅 26.14%，主要系财务费用减少所致。

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下：

表 最近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	148.06	0.10	28.95	0.01	53.01	0.02	112.10	0.07
管理费用	3,247.03	2.21	5,889.17	2.52	6,657.87	2.49	6,690.03	4.01
财务费用	313.79	0.21	1,074.31	0.46	2,756.06	1.03	604.18	0.36
期间费用小计	3,708.88	2.53	6,992.43	2.99	9,466.94	3.54	7,406.31	4.44

（1）销售费用

最近三年及一期，发行人的销售费用分别为 112.10 万元、53.01 万元、28.95 万元和 148.06 万元，占当期营业收入的比例分别为 0.07%、0.02%、0.01%和 0.10%。2023 年度，发行人销售费用较 2022 年度减少 59.09 万元，降幅 52.71%，主要系中介机构咨询费有所减少。2024 年度，发行人销售费用较 2023 年度减少 24.06 万元，降幅 45.39%，主要系办公费和中介机构咨询费有所减少。

（2）管理费用

最近三年及一期，发行人的管理费用分别为 6,690.03 万元、6,657.87 万元、5,889.17 万元和 3,247.03 万元，占当期营业收入的比例分别为 4.01%、2.49%、2.52%和 2.21%。2024 年度，发行人管理费用较 2023 年度减少 768.70 万元，降幅 11.55%，变动不大。

（3）财务费用

最近三年及一期，发行人的财务费用分别为 604.18 万元、2,756.06 万元、

1,074.31 万元和 313.79 万元，占当期营业收入的比例分别为 0.36%、1.03%、0.46% 和 0.21%。2023 年度，发行人财务费用较 2022 年度增加 2,151.88 万元，增幅 356.17%，主要系利息费用支出增加所致。2024 年度，发行人财务费用较 2023 年度减少 1,681.76 万元，降幅 61.02%，主要系有息债务规模减少进而利息费用支出减少所致。

3、其他收益

最近三年及一期，发行人的其他收益分别为 15,019.57 万元、8,108.69 万元、8,734.41 万元和 3,001.30 万元，主要为报告期内发行人收到的与日常活动相关的政府补助，主要包括营运补贴、税收返还、财税体制收入、农村路补助资金等。2023 年度，发行人其他收益较 2022 年度减少 6,910.88 万元，降幅 46.01%，主要系政府补助有所减少所致。2024 年度，发行人其他收益较 2023 年度增加 625.92 万元，增幅 7.72%，主要系政府补助有所增加所致。发行人政府补助主要为重庆高新区管委会财政局拨付的运营补贴及稳岗补贴。

发行人报告期内净利润中，地方政府补贴金额 15,019.40 万元、8,108.58 万元、8,734.61 万元和 3,000.00 万元，占净利润比重分别为 53.45%、40.33%、44.95% 和 8.97%。

最近三年及一期，发行人其他收益明细情况如下：

表 最近三年及一期发行人其他收益明细情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
与日常活动相关的政府补助	3,000.00	8,734.61	8,108.58	15,019.40
增值税加计抵减税额	-	-	0.11	0.17
个税手续费返还	1.30	-	-	-
合计	3,001.30	8,734.61	8,108.69	15,019.57

4、投资收益

最近三年及一期，发行人的投资收益分别为 2,227.62 万元、-50.14 万元、-92.26 万元和 20,399.66 万元。2023 年度，发行人投资收益较 2022 年度减少 2,277.76 万元，主要系权益法核算的长期股权投资收益减少所致。2024 年度，发行人投资收益较 2023 年度减少 42.12 万元，主要系权益法核算的长期股权投

资收益减少所致。2025 年 1-9 月，发行人投资收益大幅增加，主要系发行人出售其所持有的重庆金凤科技产业发展有限公司股权形成投资收益所致。

发行人投资收益对净利润造成一定影响，但相较于发行人整体营业收入规模较小，随着发行人盈利能力提高，预计不会对发行人未来的经营情况及偿债能力产生重大不利影响。

表 最近一年及一期发行人投资收益明细情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-	-172.26
其他权益工具投资取得的投资收益	20,399.66	80.00
合计	20,399.66	-92.26

5、公允价值变动损益

最近三年及一期，发行人的公允价值变动损益分别为 647.55 万元和-8,044.93 万元、-3,359.35 万元和 0.00 万元，均为按公允价值计量的投资性房地产变动损益。2023 年度，发行人公允价值变动损益较 2022 年度减少 8,692.48 万元，主要系发行人投资性房地产公允价值波动所致。2024 年度，发行人公允价值变动损益较 2023 年度增加 4,685.58 万元，主要系发行人投资性房地产公允价值波动所致。发行人公允价值变动损益对净利润造成一定影响，但相较于发行人整体营业收入规模较小，随着发行人盈利能力提高，预计不会对发行人未来的经营情况及偿债能力产生重大不利影响。

6、信用减值损失

最近三年及一期，发行人的信用减值损失分别为-4,570.15 万元、-6,535.67 万元、-4,508.00 万元和 0.00 万元，主要系其他应收款和应收账款坏账损失。报告期内，发行人信用减值损失随着计提其他应收款和应收账款坏账损失金额的变动而变动。

7、营业外收入

最近三年及一期，发行人的营业外收入分别为 218.88 万元、438.13 万元、1,652.55 万元和 500.20 万元。2023 年度，发行人营业外收入较 2022 年度增加 219.25 万元，增幅 100.17%；2024 年度，发行人营业外收入较 2023 年度增加

1,214.42 万元，增幅 277.18%，主要系罚没收入增加。

最近一年及一期，发行人营业外收入明细情况如下：

表 最近一年及一期发行人营业外收入明细情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度
非流动资产报废利得	-	63.14
罚没收入	416.94	1,094.59
违约赔偿收入	-	82.87
其他	83.26	411.94
合计	500.20	1,652.55

8、营业外支出

最近三年及一期，发行人的营业外支出分别为 5,563.83 万元、2,873.00 万元、880.02 万元和 103.33 万元。2023 年度，发行人营业外支出较 2022 年度减少 2,690.83 万元，降幅 48.36%，主要系罚款、滞纳金有所减少；2024 年度，发行人营业外支出较 2023 年度减少 1,992.98 万元，降幅 69.37%，主要系罚款、滞纳金有所减少。

9、净利润分析

最近三年及一期，发行人净利润分别为 28,101.52 万元、20,106.32 万元、19,432.16 万元和 33,460.06 万元。

最近三年，发行人净利润有所下降。2023 年度，发行人净利润相较于 2022 年度减少 7,995.20 万元，降幅 28.45%，主要系出现较大额度的公允价值变动损益和信用减值损失所致；2024 年度，发行人净利润相对于 2023 年度减少 674.16 万元，降幅 3.35%，主要系所得税费用增加所致。

（六）关联方及关联交易

1、关联方情况

（1）控股股东和实际控制人

截至 2024 年末，发行人控股股东为重庆高新开发建设投资集团有限公司；实际控制人为重庆市财政局。

(2) 发行人的子公司

发行人的子公司为关联方，主要子公司详见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”。

(3) 发行人联营、合营企业

发行人的联营、合营企业为关联方，详见“第五节 发行人主要财务情况”之“长期股权投资”分析。

(4) 其他关联方

截至 2024 年末，除上述关联方情况之外，与发行人发生关联方交易，或前期与发行人发生关联方交易形成余额的其他主要关联方如下：

表 截至 2024 年末发行人其他关联情况

序号	关联方名称	关联关系
1	重庆科学城高新产业发展有限公司	同一母公司
2	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	同一最终母公司
3	重庆金凤科技产业发展有限公司	同一母公司
4	重庆科学城城市运营集团有限公司	同一母公司
5	重庆驿城园林景观工程有限公司	同一最终母公司
6	重庆高新数智安防科技有限公司	同一最终母公司
7	重庆科学城投资控股有限公司	原同一母公司
8	重庆华盈建设工程有限公司	同一最终母公司
9	重庆科学城高新置业有限公司	同一母公司
10	重庆高新数智安防科技有限公司	同一最终母公司

2、关联交易情况

(1) 采购商品、接受劳务情况

表 最近三年发行人关联交易-采购商品、接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
重庆金凤科技产业发展有限公司	服务费	195.56	510.57	586.81
重庆科学城高新产业发展有限公司	服务费	489.06	148.89	229.50
重庆高新数智安防科技有限公司	水电费、劳务费、物业费、维修费	772.97	-	-

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
合计		1,457.60	659.47	816.31

(2) 出售商品、提供劳务情况

表 最近三年发行人关联交易-出售商品、提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
重庆高新开发建设投资集团有限公司	代建管理费、工程施工	8,100.36	2,822.38	-
重庆金凤科技产业发展有限公司	代建管理费	546.75	26.59	-
重庆科学城高新产业发展有限公司	代建管理费	2,076.76	16.51	-
重庆科学城城市运营集团有限公司	代建管理费	2,170.01	-	-
重庆科学城高新置业有限公司	代建管理费	0.97	-	-
合计		12,894.85	2,865.49	-

(3) 关联租赁——作为承租方

表 最近三年发行人关联交易-作为承租方的关联租赁

单位：万元、%

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
重庆金凤科技产业发展有限公司	房产租赁	683.86	453.99	490.70
合计		683.86	453.99	490.70

(4) 关联租赁——作为出租方

表 最近三年发行人关联交易-作为出租方的关联租赁

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
重庆金凤科技产业发展有限公司	房产租赁	3,553.42	2,895.88	4,210.96
重庆科学城高新产业发展有限公司	房产租赁	9,512.09	9,930.45	10,767.17
合计		13,065.51	12,826.33	14,978.13

(5) 关联方担保

截至 2024 年末，发行人关联方担保余额（发行人作为担保方）694,020.89 万元，关联方担保余额（发行人作为被担保方）2,249,060.00 万元，具体情况如下：

表 截至 2024 年末发行人关联方担保（发行人作为担保方）情况

单位：万元

序号	被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额
1	重庆金凤科技产业发展有限公司 ¹	2024-12-1	2025-12-1	20,000.00
2	重庆金凤科技产业发展有限公司	2024-11-8	2025-11-7	10,000.00
3	重庆金凤科技产业发展有限公司	2024-5-30	2025-5-29	10,000.00
4	重庆金凤科技产业发展有限公司	2024-1-12	2026-1-11	6,990.00
5	重庆金凤科技产业发展有限公司	2020-11-18	2025-5-3	3,000.00
6	重庆科学城城市运营集团有限公司	2024-12-16	2025-12-11	10,000.00
7	重庆科学城城市运营集团有限公司	2024-3-5	2025-3-4	4,999.00
8	重庆科学城城市运营集团有限公司	2024-11-18	2025-11-17	5,000.00
9	重庆科学城城市运营集团有限公司	2024-4-17	2025-4-18	5,000.00
10	重庆科学城城市运营集团有限公司	2023-1-1	2025-12-31	4,000.00
11	重庆科学城城市运营集团有限公司	2023-1-30	2026-1-29	8,500.00
12	重庆科学城城市运营集团有限公司	2023-5-25	2026-5-24	4,250.00
13	重庆科学城城市运营集团有限公司	2025-12-6	2026-12-5	15,000.00
14	重庆科学城城市运营集团有限公司	2023-12-4	2025-12-4	19,000.00
15	重庆科学城城市运营集团有限公司	2024-11-18	2025-11-18	3,100.00
16	重庆科学城城市运营集团有限公司	2024-9-25	2025-9-24	9,333.00
17	重庆科学城城市运营集团有限公司	2024-7-22	2025-7-21	9,333.00
18	重庆科学城城市运营集团有限公司	2024-11-18	2025-11-18	1,420.00
19	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	2017-6-13	2026-6-12	23,400.00
20	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	2018-4-2	2027-4-1	2,418.75
21	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	2022-7-4	2025-6-24	37,800.00
22	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	2022-8-22	2025-8-1	4,800.00
23	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	2024-3-8	2027-3-7	7,700.00
24	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	2024-1-5	2027-1-4	3,415.50
25	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	2024-1-12	2026-1-11	7,680.00
26	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	2024-2-1	2026-1-31	20,180.00

¹ 重庆金凤科技产业发展有限公司 2025 年度因股权出让而不再纳入发行人控股股东重庆高新开发建设投资集团有限公司合并报表范围，因转让基准日为 2025 年 1 月 31 日，故截至 2024 年末关联交易内容中依然将重庆金凤科技产业发展有限公司作为关联方列示。

序号	被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额
27	重庆驿城园林景观工程有限公司	2023-5-5	2025-5-6	6,000.00
28	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2022-6-16	2025-6-17	19,750.00
29	重庆科学城高新产业发展有限公司	2023-7-5	2026-7-4	7,200.00
30	重庆科学城高新产业发展有限公司	2023-1-13	2026-1-12	17,000.00
31	重庆科学城高新产业发展有限公司	2023-1-1	2025-12-31	21,420.00
32	重庆科学城高新产业发展有限公司	2023-6-30	2025-6-29	5,000.00
33	重庆科学城高新产业发展有限公司	2022-9-22	2025-3-23	1,683.81
34	重庆科学城高新产业发展有限公司	2022-5-27	2025-3-23	1,443.05
35	重庆科学城高新产业发展有限公司	2023-9-28	2025-6-29	15,900.00
36	重庆科学城高新产业发展有限公司	2022-6-16	2025-3-23	177.37
37	重庆科学城高新产业发展有限公司	2022-4-27	2025-3-23	810.34
38	重庆科学城高新产业发展有限公司	2022-6-27	2025-3-23	2,943.59
39	重庆科学城高新产业发展有限公司	2022-4-19	2025-3-23	1,107.27
40	重庆科学城高新产业发展有限公司	2022-9-29	2025-3-23	902.92
41	重庆科学城高新产业发展有限公司	2022-7-21	2025-3-23	172.64
42	重庆科学城高新产业发展有限公司	2022-10-28	2025-3-23	765.26
43	重庆科学城高新产业发展有限公司	2022-8-16	2025-3-23	464.96
44	重庆科学城高新产业发展有限公司	2022-8-31	2025-3-23	976.03
45	重庆科学城高新产业发展有限公司	2022-3-24	2025-3-23	251.09
46	重庆科学城高新产业发展有限公司	2022-8-1	2025-3-23	1,801.68
47	重庆科学城高新产业发展有限公司	2023-5-12	2037-4-27	500.00
48	重庆科学城高新产业发展有限公司	2023-5-18	2037-4-27	200.00
49	重庆科学城高新产业发展有限公司	2023-5-30	2037-4-27	138.14
50	重庆科学城高新产业发展有限公司	2024-1-17	2025-1-17	20,000.00
51	重庆科学城高新产业发展有限公司	2024-5-31	2025-5-30	10,000.00
52	重庆科学城城市运营集团有限公司	2024-9-13	2025-9-12	3,270.00
53	重庆科学城城市运营集团有限公司	2024-8-15	2025-8-14	4,200.00
54	重庆科学城高新产业发展有限公司	2023-11-28	2026-11-15	11,760.00
55	重庆科学城高新产业发展有限公司	2023-1-1	2025-12-31	8,000.00
56	重庆科学城高新产业发展有限公司	2023-10-26	2026-10-25	15,780.00
57	重庆金凤科技产业发展有限公司	2024-5-6	2026-5-6	10,880.00
58	重庆金凤科技产业发展有限公司	2024-5-6	2026-5-6	14,080.00

序号	被担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额
59	重庆金凤科技产业发展有限公司	2020-12-8	2025-6-8	71,100.00
60	重庆金凤科技产业发展有限公司	2022-12-7	2025-12-5	8,800.00
61	重庆金凤科技产业发展有限公司	2024-6-18	2027-6-17	4,950.00
62	重庆金凤科技产业发展有限公司	2022-6-27	2025-6-27	5,000.00
63	重庆金凤科技产业发展有限公司	2023-1-3	2026-1-2	11,176.00
64	重庆金凤科技产业发展有限公司	2024-1-19	2027-1-18	19,800.00
65	重庆金凤科技产业发展有限公司	2023-6-2	2026-6-1	20,925.00
66	重庆金凤科技产业发展有限公司	2023-9-5	2026-9-4	18,600.00
67	重庆金凤科技产业发展有限公司	2023-5-29	2025-5-29	19,500.00
68	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	2023-11-1	2026-11-1	2,940.00
69	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	2023-11-20	2026-11-19	12,740.00
70	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	2024-4-15	2027-4-14	15,592.50
71	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	2024-4-17	2027-4-16	4,950.00
72	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	2023-12-26	2026-12-25	12,300.00
73	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	2024-12-13	2027-12-12	4,750.00
	合计			694,020.89

表 截至 2024 年末发行人关联方担保（发行人作为被担保方）情况

单位：万元

序号	担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额
1	重庆科学城城市运营集团有限公司	2024-12-16	2025-12-15	19,200.00
2	重庆科学城城市运营集团有限公司	2024-6-18	2044-6-19	30,000.00
3	重庆科学城城市运营集团有限公司	2024-9-18	2044-9-18	23,400.00
4	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2023-11-30	2041-2-26	20,000.00
5	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2023-11-30	2041-2-26	24,900.00
6	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2022-2-24	2041-2-26	60,000.00
7	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2022-2-24	2041-2-26	10,000.00
8	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2021-11-30	2041-2-26	100,000.00
9	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2022-3-25	2041-2-26	100,000.00
10	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2021-9-29	2041-2-26	40,000.00
11	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2021-6-18	2041-2-26	100,000.00

序号	担保方	担保起始日	担保到期日	担保余额
12	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2023-5-30	2041-2-26	80,000.00
13	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2022-1-4	2041-2-26	100,000.00
14	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2021-2-26	2041-2-26	200,000.00
15	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2021-12-30	2041-2-26	50,000.00
16	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2021-12-27	2041-2-26	15,000.00
17	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2022-8-31	2041-2-26	100,000.00
18	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2021-7-8	2041-2-26	100.00
19	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2023-6-21	2029-7-25	300,000.00
20	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2022-5-10	2027-8-30	200,000.00
21	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2022-1-28	2028-3-17	250,000.00
22	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2023-5-23	2028-5-23	200,000.00
23	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2024-1-8	2029-1-8	197,000.00
24	重庆高新开发建设投资集团有限公司	2024-12-10	2029-12-10	30,000.00
	合计			2,249,060.00

注：序号 4-18 的被担保方为发行人子公司；序号 19-24 的被担保方为发行人本部。

(6) 关联方应收应付款项余额

近三年，发行人关联方应收应付款项余额情况如下：

表 近三年发行人关联方应收应付款项余额情况

单位：万元

科目/关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应收账款：	9,110.47	23,234.71	22,324.23
重庆高新数智安防科技有限公司（原重庆高远物业管理有限公司）	-	60.37	60.37
重庆金凤科技产业发展有限公司	8,850.28	11,898.72	9,019.92
重庆科学城高新置业有限公司	172.00	-	
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	88.20	88.20	
重庆科学城高新产业发展有限公司	-	10,841.69	11,753.75
重庆华盈建设工程有限公司	-	345.72	
重庆高新开发建设投资集团有限公司			1,494.19
其他应收款：	6,687.63	10,626.91	94,103.60
重庆金凤科技产业发展有限公司	658.84	1.00	19,010.90

科目/关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
重庆高新数智安防科技有限公司（原重庆高远物业管理有限公司）	693.42	1,196.92	1,204.86
重庆科学城高新置业有限公司	4,000.00	4,000.00	4,000.00
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	1,335.38	4,460.91	9,460.91
重庆科学城高新产业发展有限公司	-	968.07	2,086.22
重庆高新开发建设投资集团有限公司			52,657.55
健康医疗大数据西部研究院			5,683.16
应付账款:	2,701.33	4,153.49	1,763.63
重庆金凤科技产业发展有限公司	-	1,100.54	682.71
重庆科学城高新产业发展有限公司	1,874.54	1,942.94	447.64
重庆高新数智安防科技有限公司（原重庆高远物业管理有限公司）	-	1,110.01	633.28
重庆科学城城市运营集团有限公司	826.80	-	
其他应付款:	1,253,037.79	1,148,130.66	1,166,545.69
重庆金凤科技产业发展有限公司	1,132.87	989.10	20,000.00
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	-	3,125.54	8,125.54
重庆科学城投资控股有限公司	8,609.30	8,570.01	8,570.01
重庆科学城城市运营集团有限公司	52,373.54	60,000.00	60,000.00
重庆科学城高新产业发展有限公司	2,258.72	-	1,811.49
重庆高新开发建设投资集团有限公司	946,389.75	825,788.78	816,884.74
重庆高新区财政局	242,273.62	249,657.23	251,153.91

（七）对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额 578,813.89 万元，占净资产比例 22.33%，以对关联企业债务融资提供的担保为主，具体情况如下：

表 截至 2025 年 9 月末发行人对外担保明细

单位：万元

序号	被担保单位	金融机构	担保起始日	担保到期日	担保金额	担保余额	是否关联方
1	重庆金凤科技产业发展有限公司	重庆鈞渝金融租赁股份有限公司	2020-11-18	2025-11-18	15,000.00	1,500.00	否
2	重庆金凤科技产业发展有限公司	重庆农村商业银行	2023-9-5	2026-9-5	20,000.00	17,600.00	否
3	重庆金凤科技产业发展有限公司	重庆农村商业银行	2024-1-19	2027-1-18	20,000.00	18,600.00	否

序号	被担保单位	金融机构	担保起始日	担保到期日	担保金额	担保余额	是否关联方
4	重庆金凤科技产业发展有限公司	中国进出口银行	2024-1-21	2026-1-11	7,000.00	6,970.00	否
5	重庆金凤科技产业发展有限公司	中国进出口银行	2024-5-6	2026-5-6	10,900.00	10,850.00	否
6	重庆金凤科技产业发展有限公司	中国进出口银行	2024-5-6	2026-5-6	14,100.00	14,050.00	否
7	重庆金凤科技产业发展有限公司	重庆农村商业银行	2024-6-18	2027-6-17	5,000.00	4,900.00	否
8	重庆金凤科技产业发展有限公司	浙商银行	2024-11-8	2025-11-7	10,000.00	10,000.00	否
9	重庆金凤科技产业发展有限公司	农业银行高新分行	2024-12-12	2025-12-11	20,000.00	20,000.00	否
10	重庆金凤科技产业发展有限公司	三峡银行重庆高新支行	2025-1-23	2027-12-10	71,100.00	71,100.00	否
11	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	中国进出口银行	2018-4-2	2027-4-2	6,000.00	1,493.75	是
12	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	重庆农村商业银行	2023-11-1	2026-11-1	3,000.00	2,790.00	是
13	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	重庆农村商业银行	2023-11-21	2026-11-20	13,000.00	12,090.00	是
14	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	中国农业银行重庆高新技术开发区分行	2023-12-26	2026-12-25	14,300.00	11,300.00	是
15	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	重庆农村商业银行	2024-1-4	2027-1-3	3,450.00	3,208.50	是
16	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	中国进出口银行	2024-1-12	2026-1-11	7,800.00	7,660.00	是
17	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	中国进出口银行	2024-2-1	2026-1-31	20,200.00	20,030.00	是
18	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	农业银行高新分行	2024-3-8	2027-3-7	8,000.00	7,100.00	是
19	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	重庆农村商业银行	2024-4-15	2027-4-14	15,750.00	15,435.00	是
20	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	重庆农村商业银行	2024-4-17	2027-4-16	5,000.00	4,900.00	是
21	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	重庆银行高新支行	2024-12-19	2027-12-18	4,750.00	4,512.50	是
22	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	三峡银行	2025-5-15	2028-5-15	37,800.00	37,800.00	是
23	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	邮储银行沙坪坝区支行	2025-7-1	2035-7-1-	16,500.00	16,500.00	是
24	重庆科学城城市运营集团有限公司	中信银行	2023-1-29	2026-1-29	10,000.00	7,500.00	是
25	重庆科学城城市运营集团有限公司	中信银行	2023-5-24	2026-5-23	5,000.00	4,000.00	是
26	重庆科学城城市运营集团有限公司	重庆银行高新支行	2023-12-20	2025-12-19	15,000.00	13,500.00	是

序号	被担保单位	金融机构	担保起始日	担保到期日	担保金额	担保余额	是否关联方
27	重庆科学城城市运营集团有限公司	重庆银行高新支行	2024-3-1	2025-12-19	5,000.00	5,000.00	是
28	重庆科学城城市运营集团有限公司	重庆农村商业银行	2024-8-15	2025-8-14	19,990.00	-	是
29	重庆科学城城市运营集团有限公司	重庆农村商业银行	2024-9-13	2025-9-12		-	是
30	重庆科学城城市运营集团有限公司	重庆农村商业银行	2024-11-18	2025-11-18		3,100.00	是
31	重庆科学城城市运营集团有限公司	重庆农村商业银行	2025-1-9	2026-1-8		3,048.00	是
32	重庆科学城城市运营集团有限公司	重庆农村商业银行	2024-11-18	2025-11-17	5,000.00	3,998.00	是
33	重庆科学城城市运营集团有限公司	重庆银行高新支行	2024-12-16	2026-12-11	15,000.00	14,500.00	是
34	重庆科学城城市运营集团有限公司	光大银行	2024-12-16	2025-12-15	10,000.00	10,000.00	是
35	重庆科学城城市运营集团有限公司	重庆农村商业银行	2025-1-12	2026-1-11	5,000.00	4,332.00	是
36	重庆科学城城市运营集团有限公司	华夏银行	2025-4-15	2026-9-21	6,000.00	4,000.00	是
37	重庆科学城城市运营集团有限公司	浙商银行	2025-5-23	2026-5-23	5,000.00	5,000.00	是
38	重庆科学城城市运营集团有限公司	重庆农村商业银行	2025-6-19	2028-6-19	10,000.00	10,000.00	是
39	重庆科学城城市运营集团有限公司	重庆农村商业银行	2025-8-19	2028-8-19	15,000.00	15,000.00	是
40	重庆科学城高新产业有限公司	恒丰银行	2023-1-1	2025-12-31	10,000.00	7,500.00	是
41	重庆科学城高新产业有限公司	恒丰银行	2023-1-13	2026-1-12	20,000.00	15,000.00	是
42	重庆科学城高新产业有限公司	农业银行	2023-5-10	2037-5-10	11,800.00	834.14	是
43	重庆科学城高新产业有限公司	中信银行	2023-7-5	2026-7-5	8,000.00	6,400.00	是
44	重庆科学城高新产业有限公司	重庆农村商业银行	2023-10-26	2026-10-26	15,900.00	15,690.00	是
45	重庆科学城高新产业有限公司	中信银行	2023-11-30	2026-11-29	12,000.00	11,160.00	是
46	重庆科学城高新产业有限公司	交通银行	2024-12-20	2027-12-19	21,420.00	21,182.00	是
47	重庆科学城高新产业有限公司	浙商银行	2025-1-18	2026-1-8	30,000.00	30,000.00	是
48	重庆科学城高新产业有限公司	重庆银行高新支行	2025-3-10	2028-3-9	29,400.00	27,930.00	是
49	重庆高新开发建设投资集团有限公司	华夏银行	2025-4-24	2028-4-23	20,000.00	19,750.00	是
	合计				653,160.00	578,813.89	

截至报告期末，发行人与被担保企业存在互相融资担保情形（以下简称互保），具体情况如下：

1、发行人与重庆高新开发建设投资集团有限公司存在互保情形

截至报告期末，发行人与本次债券担保人重庆高新开发建设投资集团有限公司存在互保情形，具体情况详见募集说明书“第七节 增信情况”“一、保证担保基本情况”“（五）发行人与担保人之间的互保情况”。

上述互保情况均系担保人及发行人正常业务开展过程中根据融资需要提供的担保，均不存在反担保措施，上述互保情况均已履行内部审批程序，符合主管部门的相关规定。截至报告期末，发行人接受重庆高新开发建设投资集团有限公司担保合计 990,440.00 万元，为重庆高新开发建设投资集团有限公司提供担保合计 19,750.00 万元，存在互保情形；由于发行人为担保人提供担保的规模较小，仅为 1.975 亿元，预计以上情况不会对本次债券偿付能力产生重大不利影响。

2、发行人与重庆科学城城市运营集团有限公司存在互保情形

截至报告期末，发行人与关联企业重庆科学城城市运营集团有限公司存在互保情形。

上述互保情况均已履行内部审批程序，符合主管部门的相关规定。截至报告期末，发行人接受重庆科学城城市运营集团有限公司担保合计 70,500.00 万元，为重庆科学城城市运营集团有限公司提供担保合计 102,978.00 万元，存在互保情形，重庆科学城城市运营集团有限公司目前运营正常、资信状况良好，预计以上情况不会对本次债券偿付能力产生重大不利影响。

（八）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至 2025 年 9 月末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

（九）受限资产情况

发行人所有权受限的资产主要系因借款而被抵押的投资性房地产和在建工程。截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产账面价值为 1,323,835.28 万元，占净资产的 51.07%，具体情况如下表所示：

表 2025 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：万元

受限类型	受到限制的原因	账面价值
投资性房地产	借款抵押	836,015.74
存货	借款抵押	186,265.14
在建工程	借款抵押	301,554.40
合计	-	1,323,835.28

截至 2025 年 9 月末，除上述受限的资产外，发行人还存在因融资借款质押而受限的应收账款未来收益权。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

(一) 发行人主体信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司评定，根据《重庆科学城城市建设集团有限公司 2025 年跟踪评级报告》（联合〔2025〕3795 号），发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券未进行债项评级。

发行人主体信用等级 AA+，评级展望稳定，该标识代表的涵义为发行人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。

本次债券未进行债项评级。

(二) 评级报告揭示的主要风险

1、资金回笼慢。截至 2024 年底，公司代建项目和土地整治业务形成的存货及其他非流动资产规模大，合计占资产总额比重 73.21%，变现受政府结算进度影响较大，预计回收周期较长。

2、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。

3、债务负担较重，持续面临一定的偿付压力。截至 2024 年底，公司全部债务规模 345.47 亿元，全部债务资本化比率 56.63%，债务负担较重。公司现金短期债务比为 0.14 倍，2025 年及 2026 年分别需要偿还的债务规模为 106.26 亿元和 75.28 亿元，公司持续面临一定集中偿付压力。

(三) 报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为 AA+，未发生变动。

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司	较前次变动的主要原因
2025-06-28	AA+	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2024-06-25	AA+	稳定	联合资信评估股份有限公司	-

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司	较前次变动的主要原因
2023-05-23	AA+	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2022-06-23	AA+	稳定	联合资信评估股份有限公司	-

二、发行人其他信用情况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人自成立以来信用状况良好，与商业银行等金融机构一直保持着密切的合作关系，截至 2025 年 9 月末，发行人已获得银行授信 3,591,625.00 万元，其中已使用额度 2,630,283.37 万元，未使用额度 961,341.63 万元，对发行人的债务偿付起到很好的支撑，同时也反映出发行人良好的融资能力以及市场信誉度。

表 截至 2025 年 9 月末各银行对发行人综合授信及使用情况表

单位：万元

序号	授信银行	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
1	工商银行	140,475.00	140,475.00	0.00
2	中国进出口银行	191,900.00	156,550.00	35,350.00
3	建设银行	152,200.00	99,975.00	52,225.00
4	华夏银行	67,850.00	67,450.00	400.00
5	交通银行	44,900.00	40,310.00	4,590.00
6	重庆农村商业银行	101,900.00	83,468.00	18,432.00
7	民生银行	21,600.00	14,840.00	6,760.00
8	中信银行	826,400.00	502,080.00	324,320.00
9	中国银行	68,000.00	61,000.00	7,000.00
10	光大银行	20,000.00	17,000.00	3,000.00
11	恒丰银行	15,000.00	11,250.00	3,750.00
12	重庆银行	149,300.00	136,300.00	13,000.00
13	招商银行	15,000.00	9,000.00	6,000.00
14	三峡银行	15,000.00	15,000.00	0.00
15	浙商银行	19,200.00	19,200.00	0.00
16	农业银行	181,400.00	149,831.37	31,568.63
17	平安银行	20,000.00	10,000.00	10,000.00

序号	授信银行	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
18	广发银行	16,500.00	8,864.00	7,636.00
19	南粤银行	20,000.00	18,500.00	1,500.00
20	邮储银行	65,000.00	46,000.00	19,000.00
21	国家开发银行	1,440,000.00	1,023,190.00	416,810.00
合计		3,591,625.00	2,630,283.37	961,341.63

截至本募集说明书签署日，发行人资信维持良好，授信额度基本维持稳定，未出现重大变化以及大幅下降的情况。

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人累计发行境内外债券 23 只/167.4 亿元，累计偿还债券 150.00 亿元。

2、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 132.30 亿元，明细如下：

表 截至募集说明书签署日发行人尚未偿付的债券明细

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行主体	起息日	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率（当期）	余额
1	25 科建 05	发行人	2025/11/5	-	2030/11/5	5	2.65	2.33	2.65
2	25 科建 03	发行人	2025/5/9	-	2030/5/9	5	4.70	2.50	4.70
3	24 科建 01	发行人	2024/1/17	2027/1/17	2029/1/17	3+2	4.30	3.00	4.30
4	24 科建 02	发行人	2024/1/17	-	2029/1/17	5	4.00	3.35	4.00
5	23 科建 02	发行人	2023/11/13	2026/11/13	2028/11/13	3+2	5.00	3.38	5.00
6	23 科建 01	发行人	2023/5/23	2026/5/23	2028/5/23	3+2	6.70	3.48	6.70
公募公司债券小计							27.35		27.35
7	25 科建 02	发行人	2025/5/7	2028/5/7	2030/5/7	3+2	8.00	2.35	8.00
8	25 科建 01	发行人	2025/5/7	-	2030/5/7	5	5.00	2.70	5.00
9	25 科建 04	发行人	2025/8/27	-	2030/8/27	8	7.00	2.50	7.00
私募公司债券小计							20.00		20.00
公司债券小计							47.35		47.35
10	26 渝科学城 MTN001	发行人	2026/1/20	2029/1/20	2031/1/20	3+2	5.25	2.12	5.25

序号	债券简称	发行主体	起息日	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率（当期）	余额
11	25 渝科学城 MTN002	发行人	2025/2/18	-	2030/2/18	5	11.00	2.60	11.00
12	25 渝科学城 MTN001	发行人	2025/1/15	2028/1/15	2030/1/15	3+2	14.00	2.19	14.00
13	24 渝科学城 MTN003	发行人	2024/12/10	-	2029/12/10	5	3.00	2.40	3.00
14	24 渝科学城 MTN002	发行人	2024/7/25	-	2029/7/25	5	5.00	2.39	5.00
15	24 渝科学城 MTN001	发行人	2024/3/13	-	2029/3/13	5	5.00	3.05	5.00
16	24 重庆科城 PPN002A	发行人	2024/3/6	2027/3/6	2029/3/6	3+2	3.70	2.85	3.70
17	24 重庆科城 PPN002B	发行人	2024/3/6	-	2029/3/6	3+2	6.00	3.35	6.00
18	24 重庆科城 PPN001	发行人	2024/1/8	2027/1/8	2029/1/8	3+2	10.00	3.33	10.00
19	23 渝科学城 MTN003	发行人	2023/12/22	2026/12/22	2028/12/22	3+2	5.00	3.30	5.00
20	23 渝科学城 MTN002	发行人	2023/7/20	2026/7/20	2028/7/20	3+2	5.00	3.68	5.00
21	23 渝科学城 MTN001	发行人	2023/6/21	2026/6/21	2028/6/21	3+2	10.00	4.00	10.00
22	21 重庆高新 MTN003	发行人	2021/12/20	2024/12/20	2026/12/20	3+2	10.00	3.65	2.00
债务融资工具小计							92.95		84.95
合计							140.30		132.30

3、截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书签署日，发行人存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

表 截至募集说明书签署日发行人已注册尚未发行的债券明细

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册规模	注册时间	已发行金额	未发行金额	到期日	剩余未发行注册额度募集资金用途
1	发行人	中期票据	交易商协会	50.00	2024-11-14	33.25	16.75	2026-11-14	偿还协会产品
	合计	-	-	50.00		33.25	16.75		

第七节 增信情况

本次债券由重庆高新开发建设投资集团有限公司（以下简称“保证人”或“高新开发”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

一、保证担保基本情况

（一）担保人基本情况及业务情况

保证人名称（中文）：重庆高新开发建设投资集团有限公司

控股股东/实际控制人：重庆市国有资产监督管理委员会（持股比例 99.01%）

成立日期：2016 年 4 月 14 日

法定代表人：杜国平（经由股东批复，现指定刘国强代行法定代表人职权，并代为召集和主持董事会会议）

注册资本：50.50 亿元人民币

公司类型：有限责任公司

统一社会信用代码证：91500107MA5U5GY27K

住所：重庆市九龙坡区新风大道 99 号金凤园区服务中心

邮政编码：401329

联系电话：023-68151030

传真：023-68681810

经营范围：许可项目：以自有资金对基础设施建设、土地开发、房地产开发及产业经济项目进行投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务，不得从事个人理财服务，法律、行政法规规定需经审批的未获审批前不得经营），建筑智能化系统设计，建筑智能化工程施工，建设工程设计，第二类增值电信业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地开发，开展市政和交通基础设施项目、产业配套项目、公共服务设施项目、生态建设项目、历史文化保护修缮利用项目建设，开展片

区商业开发、房地产开发、生态旅游开发、文旅开发、绿色产业开发，通用零部件制造，机械零件、零部件销售，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，工业机器人制造，智能机器人销售，智能机器人的研发，互联网数据服务，人工智能硬件销售，人工智能应用软件开发，人工智能公共服务平台技术咨询服务，互联网销售（除销售需要许可的商品），工业互联网数据服务，物联网技术服务，信息技术咨询服务，软件开发，网络与信息安全软件开发，人工智能基础软件开发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）担保人最近一年的主要财务情况

截至 2024 年末，高新开发主要财务情况如下：

表 最近一年担保人主要财务数据情况

单位：万元

项目	2024 年末/度 (经审计)
总资产	16,549,494.52
净资产	6,157,158.15
归属于母公司所有者权益	6,105,813.33
营业收入	585,914.70
净利润	69,189.21
归属于母公司所有者的净利润	69,911.88
净资产收益率	1.16%
流动比率	1.84
速动比率	0.22
资产负债率	62.80%
EBITDA 利息倍数	0.56

注：上述各指标的具体计算公式如下：

净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均余额×100%

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=速动资产/流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）

EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

（三）担保人信用状况

2026 年 2 月 13 日，联合资信评估股份有限公司对高新开发的信用状况进行了综合分析和评级，出具了《重庆高新开发建设投资集团有限公司主体长期信用评级报告》（联合〔2026〕431 号），确定维持高新开发主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

截至 2025 年 9 月末，高新开发已获得银行授信 1,239.07 亿元，其中已使用授信额度 605.41 亿元，未使用额度 633.66 亿元。

（四）担保人最近一年末累计对外担保的余额

截至 2024 年末，担保人对外担保余额 1,640.00 万元，占其净资产的比例为 0.03%，占其总资产的比例为 0.01%，明细情况如下：

表 截至 2024 年末担保人对外担保情况

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保起始日	担保到期日	担保余额	担保方式
城市运营公司	重庆育成发展有限公司	2024/5/28	2027/5/29	840.00	保证担保
高新产业发展	重庆育成发展有限公司	2022/12/28	2025/12/29	800.00	保证担保
合计				1,640.00	

（五）发行人与担保人之间的互保情况

截至最近一年末，发行人为担保人提供担保情况如下：

表 最近一年末发行人为担保人提供担保的情况

被担保方	担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆高新开发建设投资集团有限公司	本公司	19,750.00	2022/6/16	2025/6/17	否
合计		19,750.00			

截至最近一年末，担保人为发行人提供担保情况如下：

表 最近一年末担保人为发行人提供担保的情况

担保方	被担保方	担保起始日	担保到期日	担保金额 (万元)	担保是否已经履行完毕
重庆高新开发建设投资集团有限公司	重庆科学城城市建设集团有限公司	2023/6/21	2029/7/25	300,000.00	否

担保方	被担保方	担保起始日	担保到期日	担保金额 (万元)	担保是否已经履行完毕
重庆高新开发建设投资集团有限公司	重庆科学城城市建设集团有限公司	2022/5/10	2027/8/30	200,000.00	否
重庆高新开发建设投资集团有限公司	重庆科学城城市建设集团有限公司	2022/1/28	2028/3/17	250,000.00	否
重庆高新开发建设投资集团有限公司	重庆科学城城市建设集团有限公司	2023/5/23	2028/5/23	200,000.00	否
重庆高新开发建设投资集团有限公司	重庆科学城城市建设集团有限公司	2024/1/8	2029/1/8	197,000.00	否
重庆高新开发建设投资集团有限公司	重庆科学城城市建设集团有限公司	2024/12/10	2029/12/10	30,000.00	否
	合计			1,177,000.00	-

上述互保情况均系担保人及发行人正常业务开展过程中根据需提供的担保，均不存在反担保措施，上述互保情况均已履行内部审批程序，符合主管部门的相关规定。

(六) 担保人主要资产及受限资产情况

截至本募集说明书签署日，高新开发为发行人控股股东，持股比例为 100%。截至 2025 年 9 月末，发行人总资产占高新开发总资产的比例为 48.04%；2024 年度，发行人营业收入和净利润占高新开发的比例分别为 39.87% 和 28.09%。除发行人股权外，截至 2025 年 9 月末，高新开发的其他主要子公司情况如下表所示：

表 截至 2025 年 9 月末担保人的其他主要子公司情况

主要子公司	主要营业收入板块	持股比例 (%)		注册地
		直接	间接	
重庆科学城高新产业发展有限公司	保障房建设、基础设施建设，新农村建设、危旧房及城中村改造等	90.58	9.42	重庆
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	基础设施建设、区域土地开发、房地产开发、园区国有资产经营等	-	61.84	重庆
重庆高达开发建设有限公司	工程施工、土地开发等	74.50	25.50	重庆
重庆科学城城市运营集团有限公司	商务服务业	100.00	-	重庆
重庆科学城高新置业有限公司	房地产开发	100.00	-	重庆

主要子公司	主要营业收入板块	持股比例 (%)		注册地
		直接	间接	
西部（重庆）科学城产业发展私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资	69.99	30.01	重庆

截至 2025 年 9 月末，担保人受限资产账面价值为 2,371,402.65 万元，占净资产的 38.63%，受限资产主要为用于借款抵押的投资性房地产、在建工程和存货，具体情况如下：

表 担保人截至 2025 年 9 月末受限资产明细

单位：万元

受限类型	受到限制的原因	账面价值
存货	借款抵押	362,267.14
投资性房地产	借款抵押	1,163,620.57
在建工程	借款抵押	845,514.94
合计	-	2,371,402.65

注：截至 2025 年 9 月末，除上述受限资产外，担保人还存在因融资借款质押而受限的应收账款未来收益权。

二、担保合同或担保函的主要内容及发行人承诺

（一）担保合同或担保函的主要内容

保证人高新开发已就本次债券的本息偿付出具无条件不可撤销的担保函。投资者认购本次债券即视为同意保证合同（保证函）全部条款并接受保证合同（保证函）项下全部权利与义务。

高新开发为本次债券向债券持有人出具了担保函，担保函的主要内容如下：

“1、被担保债券种类、数额

被担保的本次发行各期债券为期限不超过十年（含十年，可以是单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种）、发行面额总计为不超过人民币壹拾陆亿元（含壹拾陆亿元，以债券发行人实际发行额为准）公开发行公司债券，本次发行的具体发行规模、期限和品种以债券发行人披露的债券《募集说明书》为准。

2、债券的到期日

本担保函项下的各期债券到期日依据本次发行各期债券《募集说明书》及发行公告的约定确定。债券发行人应在各期债券付息期限内和兑付期限内清偿全部债券本金和利息（除本担保函另有规定外，有关利息支付和本金清偿的具体时间表以债券《募集说明书》规定的内容为准）。

3、担保的方式

担保人承担担保责任的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

4、保证责任的承担

如债券发行人未能按照本次债券《募集说明书》承诺的时间和数额按期兑付本次债券的本金和/或利息，担保人应依据法律、法规的规定主动承担担保责任，将本担保函第 6 条约定保证范围内应兑付的资金及应承担的费用和款项全部划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。

债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任，债券受托管理人有权代理未受偿付的债券持有人要求担保人履行保证义务。

5、保证范围

担保人保证的范围包括本次发行各期债券本金（总额不超过人民币 壹拾陆亿元），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发行人支付的费用。于保证期间内，若债券发行人未能按照任一期债券《募集说明书》承诺的时间和数额按期兑付相应债券的本金和/或利息，担保人将在上述保证范围内对债券发行人当期债券项下的债务承担全额无条件不可撤销的连带保证责任。

6、保证期间

担保人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发行各期债券到期之日起 六 个月止。未受偿付的债券持有人、债券受托管理人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，或者在保证期间主张债权后未在诉讼时效期限届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

7、财务信息披露

本次发行各期债券有关主管部门、债券持有人及债券受托管理人有权对担保人的财务状况进行监督，担保人应当按照有关监管规定的要求定期提供会计报表等财务信息。担保人如发生可能影响其履行本担保函项下担保责任的重大事项时，应按照有关监管规定及时进行信息披露，包括但不限于 1) 因担保代偿义务纠纷被起诉或者被申请仲裁，且单次金额占担保机构净资产百分之十以上；2) 未能按约定履行增信义务或者清偿有息债务，单笔金额占担保机构上年末净资产百分之十以上且超过五千万元人民币，或一个自然年度内累计余额占担保机构上年末净资产百分之三十以上且超过一亿元人民币；3) 减资、合并、分立、解散、被责令关闭、进入破产程序，或者受到责令停产停业、限制从业等可能影响其代偿能力的重大行政处罚；4) 提供担保的公司信用类债券发生违约；5) 公司债券的担保物灭失或价值大幅下降，或存在相关风险；6) 一个自然年度内累计代偿超过其上年末净资产的百分之百；7) 担保文件约定或担保机构承诺的其他应当披露事项；8) 其他可能严重影响其代偿能力或持有人权益的事项。

8、债券持有人的变更

债券持有人依法将债券转让、赠予、遗赠、出质、法院强制执行或其他任何合法方式导致债券持有人发生变更的，担保人在本担保函规定的保证范围内继续承担保证责任。

9、主债权的变更

经债券有关主管部门和债券持有人会议批准，本次发行各期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

10、生效条件

本担保函经担保人依照其《公司章程》履行内部决策程序后，由担保人加盖公章，自上海证券交易所审核、中国证券监督管理委员会注册、本次发行首期债券发行完成之日起生效，在本担保函第 7 条规定的保证期间内不得变更、撤销或中止。

11、终止情形

若发生以下情形之一的，本担保函自动终止：

- (1) 经本次发行各期债券持有人会议同意，解除本次发行各期债券的担保；
- (2) 本次发行各期债券本息全部偿付完毕。

12、违约责任

担保人如未按照本担保函的约定履行义务，则应当依法承担违约责任。

13、其他

本担保函未尽事项，由担保人和债券发行人在不损害债权人利益的前提下，协商解决。

凡因本担保函引起的或与本担保函有关的任何争议，均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会西南分会，按照申请仲裁时贸仲有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

本担保函壹式捌份，债券发行人和担保人各执贰份，其余肆份上报债券主管部门和有关机构备案以办理本次发行各期债券的审核、注册和发行上市等事宜。各份均具有同等法律效力。”

(二) 发行人承诺

发行人承诺在本次债券发行前及存续期间切实履行如下义务：

(1) 发行人在债券发行前已核查并确认保证人具有担保资格，不存在因保证人欠缺担保资格而导致保证合同无效的事由，且募集说明书披露的保证人情况、保证合同等内容真实、准确、完整。

(2) 持续关注保证人资信水平的变化情况。如发现保证人资信状况发生重大不利变化的，发行人承诺于__2__个交易日告知并积极协助配合受托管理人与保证人进行沟通协商，同时督促保证人按规定和约定履行信息披露义务。

(3) 如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本次债券增信措施的有效性。相关措施包括但不限于在__10__个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平；与本次债券持有人协商追加其他保证、抵质押担保等增信措施，并在__30__个交易日内落实相关安排。

(4) 当发行人发生已经或预计无法按期偿付债券本息的情形，或者发生其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起__2__个交易日內，及时告知受托管理人并履行信息披露义务，同时积极沟通保证人，要求其按照保证合同或其他相关约定切实履行保证义务。

(5) 当保证人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要保证人承担保证责任等情形时，发行人承诺及时告知并积极协助、配合受托管理人与保证人进行沟通协商。

第八节 税项

本次债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本次债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日开始施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产，以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依照此法规定缴纳增值税。投资人应按法规规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于债券的利息为应纳税所得。机构应将当期应收取的利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起生效的《中华人民共和国印花税法》(2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自 2022 年 7 月 1 日起施行。1988 年 8 月 6 日国务院发布的《中华人民共和国印花税法暂行条例》同时废止)，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本次债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

公司董事、高级管理人员及其他因工作关系接触到应披露信息的工作人员，均负有保密义务。公司及相关信息披露义务人应加强对处于筹划阶段的重大事项及未公开相关信息内部流转过程中的保密工作，明确未公开重大事项信息的密级，采取保密措施，尽量缩小知情人员范围，并保证其处于可控状态。

公司及其董事、高级管理人员等内幕信息知情人不得泄露内幕信息，不得进行内幕交易或配合他人操纵债券交易价格。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

公司信息披露事务负责人为熊燕女士，任公司财务负责人一职。

公司信息披露事务负责人为公司信息披露工作的主要责任人，负责组织和协调债务融资工具信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供保障。

公司变更信息披露事务负责人的，应当及时披露；对于未按规定设置并披露信息披露事务负责人或未在信息披露事务负责人变更后确定并披露接任人员的，视为由法定代表人担任。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司信息披露义务人为全体董事、高级管理人员或具有同等职责的人员，以及各部门、各子公司和参股公司主要责任人；公司控股股东、实际控制人、持有公司 5%以上股份的股东和公司关联人（包括关联法人、关联自然人和视同为公司关联人）亦应承担相应的信息披露义务。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

1、定期报告的编制与报批流程：

（1）信息披露事务管理部门按照本制度规定的职责及时组织相关部门编制定期报告草案；

（2）职能部门对定期报告草案进行汇编及审定，并提交至董事及高级管理人员进行审阅；

（3）经内部审议流程后，董事及高级管理人员对定期报告签署书面意见，明确是否同意定期报告的内容；

（4）信息披露事务管理部门负责组织定期报告的披露工作。

2、临时报告（重大事项）的编制与呈报流程：

（1）董事及高级管理人员知悉重大事件发生时，应当按照本制度及公司的其他有关规定立即向信息披露事务管理部门报告；

（2）信息披露事务管理部门在接到报告后，按照本制度组织临时报告的披露工作。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司各全资、控股子公司发生第十六条规定的重大事项，可能对公司偿债能力产生较大影响的，公司应当履行信息披露义务。

各控股子公司应在重大事项发生的第一时间将事项信息以书面形式报送信息披露事务管理部门，同时协助完成信息披露工作。各控股子公司应提供并认真核对相关信息资料。

三、本次债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本次债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本次债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

本次债券的起息日为 2026 年【】月【】日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2027 年至 2036 年间每年的【】月【】日为本次债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

本次债券兑付日为 2036 年【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

本次债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

二、偿债资金来源

（一）发行人日常经营产生的营业收入稳定

报告期内，发行人业务规模逐渐扩大，营业收入和经营活动现金流入逐年增长。最近三年及一期，发行人营业收入分别为 166,849.50 万元、267,416.86 万元、233,633.42 万元和 146,745.50 万元，经营活动现金流入分别为 872,966.47 万元、980,180.13 万元、875,443.91 万元和 558,878.87 万元。发行人的营业收入和经营活动现金流入能为偿还本次债券本息提供保障。

（二）发行人较为充足的货币资金

截至 2024 年末，发行人未受限货币资金为 145,628.92 万元，可以为本次债券的偿付提供进一步的保障。

三、偿债应急保障方案

（一）外部融资渠道通畅

发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融

资筹措本次债券还本付息所需资金。截至 2025 年 9 月末，发行人已获得银行授信 3,591,625.00 万元，其中已使用额度 2,630,283.37 万元，未使用额度 961,341.63 万元，发行人未使用授信额度充裕。除银行贷款外，近年来发行人积极拓展其他多元化融资渠道，发行多期公司债券、债务融资工具等。发行人直接及间接融资能力较强，可为发行人持续发展及债务还本付息提供有力支撑。

（二）资产变现能力强

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2025 年 9 月末，公司合并财务报表口径下流动资产为 3,927,486.73 万元，除流动资产外，投资性房地产账面价值 867,618.82 万元，可为本次债券到期偿付提供一定应急保障。

四、偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门的部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，确保债券安全付息、兑付。

（一）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据本次债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债务违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

（四）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按《债券受托管理协议》和中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

（五）专项偿债账户

发行人将为本次债券聘请监管行并开设偿债资金专项账户，发行人承诺在本次债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至偿债资金专项账户，保证本次债券的按时足额支付。发行人承诺在本次债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将偿债资金专项账户的资金到位情况通知本次债券的受托管理人；若偿债资金专项账户的资金未能按时到位，发行人将按《债券受托管理协议》和中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

五、资信维持承诺

（一）发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20% 以上、分立、被责令停产停业的情形。

（二）发行人在债券存续期内，出现违反上述第（一）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（三）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（四）发行人违反资信维持承诺且未在第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照下文“六、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

六、救济措施

（一）如发行人违反上文发行人资信维持承诺要求且未能在“五、资信维持承诺”第（二）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

a. 在 30 个自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。

b. 在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

（二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约责任及争议解决机制

发行人保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金。

一、违约情形及认定

以下情形构成本次债券项下发行人违约事件：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构（如有）或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，经债券持有人会议表决同意，可给予发行人一定期限的宽限期，具体宽限期由债券持有人会议表决决定，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（如有）外的责任。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构（如有）或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本次债券构成“一、违约情形及认定”第（五）条外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本次债券构成“一、违约情形及认定”第（五）条外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3、支付逾期利息。本次债券构成“一、违约情形及认定”第（一）条、第（二）条、第（三）条违约情形的，发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息具体计算方式为本金×票面利率×逾期天数/365。

4、支付违约金。本次债券构成“一、违约情形及认定”第（一）条、第（二）条、第（三）条、第（四）条违约情形的，发行人应自违约次日至实际偿付之日止向本次债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为延迟支付的本金与利息之和×票面利率增加 50%×违约天数/365。

5、提前清偿。发行人出现未按期偿付本次债券利息、回售、赎回、分期偿还款项、募集说明书约定的如下情形的，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外：

a. 发行人违反资信维持承诺且未按照持有人要求落实救济措施。

6、为救济违约责任所支付的合理费用。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本次债券持有人协商确定。

（三）发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁。

（四）如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 债券持有人会议规则

凡通过认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之投资者均视作同意发行人和债券受托管理人为本次债券制定的《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》和债券持有人会议按照《管理办法》的规定及会议规则的程序要求所形成的决议对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。

一、债券持有人行使权利的形式

对于《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

本次债券下各期债券的债券持有人会议分别由各期债券的未偿还债券持有人组成，债券持有人会议依据债券持有人会议规则规定的程序召集和召开，并对债券持有人会议规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

二、《债券持有人会议规则》的内容

第一章 总则

1.1 为规范重庆科学城城市建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称“本次债券”）债券持有人会议的组织 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。“本期债券”是指按照募集说明书的约定采取分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

1.4 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用、公告费、律师费等由发行人承担。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

d.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

e.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个工作日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人书面同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称“提议人”）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否召集

债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称“提案人”）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人会议有效决议行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称“代理人”）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的理由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d. 享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议

的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

4.3.2 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由发行人承担，发行人未支付该等费用，则作出授权的债券持有人承担。债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人

不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10% 的；

c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d. 债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

第七章 附则

7.1 《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据《债券持有人会议规则》约定程序对规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁。双方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。仲裁费、保全费、律师费等费用由发行人承担。

7.5 《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，本次债券引入了债券受托管理人制度。按照《公司法》、《证券法》、《管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人（《受托管理协议》中称为“甲方”）聘请中国国际金融股份有限公司（《受托管理协议》中称为“乙方”）作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《受托管理协议》。除作为本次债券的主承销商之外，中国国际金融股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，与发行人之间不存在可能影响其公正履行债券受托管理职责的利害关系。在债券存续期间内，由债券受托管理人依照《受托管理协议》维护债券持有人的利益，债券受托管理人为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突。

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意中国国际金融股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意发行人与债券受托管理人签署的本次债券的《受托管理协议》项下的相关规定。

发行人将严格按照《受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《受托管理协议》采取必要的措施。

一、债券受托管理人的名称及基本情况

债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 28 层

法定代表人：陈亮

二、《受托管理协议》的内容

本期债券受托管理协议主要内容如下：

“第一条 定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 在本协议中，除非文中另有规定，下列词语具有以下含义：

（1）“本次债券”系指发行人拟在中国境内面向专业投资者公开发行的总额不超过人民币 16 亿元（含 16 亿元）的重庆科学城城市建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券。

（2）“本期债券”系指本次债券项下任意一期债券。

（3）“募集说明书”系指发行人为本期债券发行而编制并向投资者披露的公司债券募集说明书。

（4）“发行人”、“甲方”系指重庆科学城城市建设集团有限公司。

（5）“受托管理人”、“乙方”系指发行人根据《公司债券发行与交易管理办法》的规定为本期债券持有人聘请的受托管理人，即中国国际金融股份有限公司。

（6）“债券持有人”系指根据债券登记机构的记录，显示在其名下登记持有本期债券的投资者。

（7）“债券持有人会议”系指由全体债券持有人组成的议事机构，依据债券持有人会议规则规定的程序召集并召开，并对债券持有人会议规则规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

（8）“债券持有人会议规则”系指《重庆科学城城市建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》。

（9）“本协议”系指《重庆科学城城市建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其补充协议（如有）。

（10）“中国证监会”系指中国证券监督管理委员会。

（11）“证券交易所”系指上海证券交易所。

（12）“受补偿方”系指乙方、乙方的关联方及其各自的代理人、董事、高级管理人员、控制方或雇员。

（13）“法律、法规和规则”系指中国现行有效的相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则。

(14) “中国”系指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区。

本协议所称“以上”“内”，含本数；“过”“超过”“低于”“多于”，不含本数。

1.3 在本协议中，除非上下文另有规定，（1）凡提及本协议应包括对本协议的修订或补充的文件；（2）凡提及条、款和附件是指本协议的条、款和附件；（3）本协议的目录和条款的标题仅为查阅方便而设置，不应构成对本协议的任何解释，不对标题之下的内容及其范围有任何限定。

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据法律、法规和规则的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。由监管银行和乙方对专项账户进行共同监管，具体约定详见甲方、乙方和监管银行三方签订的《资金监管协议》。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，至少每季度及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

3.6 本期债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。同时，甲方应确保甲方文告中关于意见、分析、意向、期望及预测的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

甲方应当根据相关法律、法规和规则的规定，制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。

3.7 本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当及时书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事（如有）、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）甲方控股股东或者实际控制人变更；
- （六）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）甲方或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- （十二）甲方转移债券清偿义务；

(十三) 甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

(十四) 甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；

(十五) 甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

(十六) 甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事（如有）、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

(十七) 甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；

(十八) 甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

(十九) 甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

(二十) 甲方涉及需要说明的市场传闻；

(二十一) 甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

(二十二) 甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

(二十三) 募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

(二十四) 甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

(二十五) 甲方拟修改债券持有人会议规则；

(二十六) 甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

(二十七) 甲方拟变更债券募集说明书的约定；

(二十八) 其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项；

(二十九) 其他法律、法规和规则规定的需要履行信息披露义务的事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项的基本情况以及是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

证券交易所对甲方及其合并范围内子公司或重要子公司重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。

甲方应按月（每月第三个工作日前）向乙方出具截至上月底是否发生第 3.7 条中相关事项的书面说明，内容见附件一（内容将根据相关法律、法规和规则的要求不时调整）。甲方应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

3.8 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.9 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

甲方应当为乙方履行受托管理人职责提供必要的条件和便利。相关主体未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人有权采取进一步措施维护债券持有人权益。

3.10 甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

（六）法律、法规和规则等规定或者协议约定的其他职责。

3.11 预计不能偿还本期债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

偿债保障措施可以包括但不限于：（1）追加担保；（2）不得向股东分配利润；（3）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（4）暂缓为第三方提供担保；（5）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（6）主要责任人不得调离。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括但不限于：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）申请人自身信用；（3）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（4）专业担保公司提供信用担保等。

甲方同意承担因追加偿债保障措施以及履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施、采取财产保全措施（包括提供财产保全担保）而发生的全部费用。

3.12 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.13 甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.14 本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.15 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.16 甲方应当至少分别在实际还本付息、赎回、回售、分期偿还执行等各项安排之前 20 个交易日向乙方告知本次债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等安排，并按照乙方要求向乙方提供“偿付资金安排情况调查表”等相关文件和材料。

3.17 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人（人员姓名：熊燕；职务：财务中心主任；联系方式：023-68151862）负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应在三个工作日内通知乙方。

3.18 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.19 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.20 甲方应当根据本协议第 4.21 条及第 4.22 条的约定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的费用。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用按照本协议第 4.22 条和第 4.23 条的约定进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.21 在不违反适用法律和甲方本期债券所适用的信息披露规则的前提下，甲方应当及时向乙方提供年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注，并根据乙方的合理需要向其提供其他相关材料；甲方应当及时向乙方提供半年度、季度财务报表（如有）。

甲方应向乙方及其顾问提供，并帮助乙方及其顾问获取：（1）所有对于了解甲方和/或增信主体（如有）业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括甲方和/或增信主体（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；（2）乙方或其顾问或甲方认为与乙方履行受托管理人职责相关的所有合同、文件和记录的副本；（3）其它与乙方履行受托管理人职责相关的一切文件、资料和信息，并全力支持、配合乙方进行尽职调查、审慎核查工作。甲方须确保其提供给乙方及其顾问的上述文件、资料和信息不违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。乙方有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦甲方随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或乙方使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，甲方则应立即通知乙方。

3.22 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职

能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权根据乙方需要代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照至少每季度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体（如有）的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席甲方和增信主体（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每年调取甲方、增信主体（如有）银行征信记录；

（四）每年对甲方和增信主体（如有）进行现场检查；

（五）每年约见甲方或者增信主体（如有）进行谈话；

（六）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每年查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体（如有）的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体（如有）进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内，乙方应当至少按季度检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当至少每季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证券交易所指定的信息披露网站和符合国务院证券监督管理机构规定条件的媒体，向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

4.7 乙方应当每年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.7 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体（如有），要求甲方或者增信主体（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执

业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

4.9 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.11 乙方预计甲方不能偿还本期债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方等履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或者按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。甲方承担因追加偿债保障措施以及履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施、采取财产保全措施（包括但不限于由甲方申请的以及由乙方申请的财产保全）而发生的所有费用。

4.12 本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

乙方有权聘请律师等专业人士协助乙方处理上述谈判或者诉讼事务，为执行上述债券持有人会议决议而发生的律师费等费用之承担按照本协议第 4.22 条及第 4.23 条的约定执行。

在乙方根据债券持有人会议决议的授权且取得其他必要授权（如需），以自己名义代表债券持有人对甲方提起诉讼的情况下，诉讼结果由乙方所代表的债券持有人承担。

4.13 甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期

内妥善保管。乙方可以委托律师或其他专业机构管理担保措施，产生的费用由发行人承担。

4.14 乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 甲方不能偿还本期债券时，乙方应当督促发行人、增信主体（如有）和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物，其结果由乙方所代表的债券持有人承担。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保，产生的费用由发行人承担。

4.16 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.17 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取非法利益。

4.18 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，甲方应当履行投资者保护条款相关约定的保障机制与承诺。

4.20 在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.21 乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬，甲方应向乙方支付的受托管理报酬金额为人民币 1.65 万元/年/每只债券，支付方式如下：

(1) 若当期债券不设置投资者回售选择权，则：

受托管理费 = 发行期限 × 1.65 万元，发行年限为自起息日至当期债券到期日期间的年限，由甲方在缴款日后的十个工作日内一次性足额支付给乙方。

(2) 若当期债券设置投资者回售选择权，则：

初始受托管理费 = 回售权前年限 × 1.65 万元，回售权前年限为自起息日至回售登记期所在计息年度付息日期间的年限，由甲方在缴款日后的十个工作日内一次性足额支付给乙方。

另外，在初始发行承销费外，如当期债券完成回售及转售（如有）后仍存续，甲方还应向乙方支付存续期受托管理费，计算方式如下：

存续期受托管理费 = 剩余行权年限 × 1.65 万元，剩余行权年限为自回售登记期所在计息年度付息日至债券到期日期间的年限，存续期受托管理费由甲方在回售期或转售期（如有）结束后的十个工作日内一次性足额支付给乙方。。

4.22 除第 4.21 条所述受托管理事务报酬外，甲方应负担乙方在履行本协议项下债券受托管理人责任时发生的全部费用和支出，包括但不限于：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

(2) 因甲方未履行募集说明书和本协议项下的义务而导致债券受托管理人/债券持有人额外支出的费用；

(3) 文件制作、邮寄、电信、差旅费用、为履行本协议项下的债券受托管理人职责而聘请律师、会计师、评级机构、评估机构等中介机构服务费用和其他垫支的费用；

(4) 因追加偿债保障措施以及履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施、采取财产保全措施等所产生的费用；

(5) 因登记、保管、管理本期债券担保措施等所产生的费用；

(6) 乙方代表债券持有人提起、参加诉讼或仲裁，申请财产保全，处置担保物、实现担保物权，参与债务重组，申请、参与甲方破产重整、和解、清算等法律程序所产生的费用。

上述所有费用在费用发生时应由甲方支付。如债券持有人或乙方垫付该等费用的，甲方应在收到债券持有人或乙方出具账单之日起五个交易日内向债券持有人或乙方指定收款账户进行支付。为避免歧义，乙方无义务垫付任何费用。

甲方若延迟支付任何款项，则应按延付金额每日支付万分之二的延付迟延履行违约金。

4.23 本协议第 4.22 条所述所有费用在费用发生时应由甲方支付。如甲方在前述费用发生时未支付该等费用，则债券持有人应先行支付该等费用，并可就先行支付的该等费用向甲方进行追偿，乙方无义务垫付任何费用。

(一) 乙方所代表的债券持有人应当及时通过作出债券持有人会议决议或其他方式同意共同承担乙方因履行受托管理职责而产生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、公证费、评估费、保全费、各类保证金、担保费、聘请其他专业机构费用，以及乙方因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出）；

(二) 债券持有人进一步同意，将按照乙方的要求按时足额将该等费用先行支付至乙方在指定银行开立的专门账户（以下简称“专项账户”），因债券持有人未能及时就费用支付安排达成一致或未能及时足额向专项账户支付相应费用的，受托管理人免于承担未开展或未及时采取相应措施的责任，且不应被视为乙方怠于行使相应的债券受托管理人职责，由此造成的不利后果由债券持有人承担；

（三）部分债券持有人在规定的时间内将相应费用汇入专项账户，乙方可仅代表该部分债券持有人提起、参加诉讼或仲裁，参与债务重组，申请、参与甲方破产重整、和解、清算等法律程序；其他债券持有人后续明确表示委托提起、参加诉讼或仲裁，参与债务重组，申请、参与甲方破产重整、和解、清算等法律程序的，乙方应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼等法律程序，债券持有人应承担相关费用；

（四）就乙方提起、参加诉讼或仲裁，申请财产保全，处置担保物、实现担保物权，参与债务重组，申请、参与甲方破产重整、和解、清算等法律程序所产生的费用，乙方有权从专项账户中预支，最终乙方根据费用缴纳和实际使用情况，将债券持有人多缴纳的费用退还至各债券持有人账户，如费用不足则由债券持有人根据乙方的通知及时补足。设立专项账户发生的费用、退款手续费等与费用收取、支付、退还等事项有关的费用由债券持有人承担；

（五）乙方无义务为发行人及/或债券持有人垫付上述费用或支出，但如乙方书面同意垫付该等费用或支出的，乙方有权就先行支付的费用或支出向甲方以及债券持有人进行追偿，且发行人及债券持有人承诺，乙方有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金、处置担保物所得中优先受偿垫付费用。

4.24 本协议项下有关甲方的信息披露均应该严格按照法律、法规和规则以及甲方《公司章程》的规定执行。但乙方有权：

（一）依照法律、法规和规则的要求或法院命令或监管机构（包括证券交易所）命令的要求，或根据政府行为、监管要求或请求、或因乙方认为系为在诉讼、仲裁或监管机构的程序或调查中进行辩护或为提出索赔所需时，或因乙方认为系为遵守监管义务所需时，作出披露或公告；

（二）对以下信息无需履行保密义务：（1）乙方从第三方获得的信息，并且就乙方所知晓，该第三方同甲方之间不存在因任何法律规定或协议约定的义务而禁止其向乙方提供该信息；（2）已经公开的信息，但不是由乙方违反本协议约定所作披露而造成的；（3）该信息已由甲方同意公开；（4）并非直接或间接利用甲方提供的保密信息而由乙方独立开发的信息；（5）乙方在甲方提供以前已从合法途径获得的信息；

(三) 在甲方允许时, 进行披露;

(四) 对其专业顾问进行披露, 但该等专业顾问须被告知相关信息的保密性;

(五) 向其内部参与本协议项下事务的工作人员进行披露。

4.25 乙方在本协议项下的保密义务在协议有效期及终止后两年内有效。

4.26 乙方无义务向甲方披露, 或为甲方的利益利用乙方在为任何其他人士提供服务、进行任何交易(以自营或其他方式)或在其他业务活动过程中获得的任何非公开信息。

4.27 乙方可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据本协议接受委托和/或提供的服务, 以上的宣传可以包括甲方的名称以及甲方名称的图案或文字等内容。

第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制, 监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况, 对债券存续期超过一年的, 在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告, 应当至少包括以下内容:

(一) 乙方履行职责情况;

(二) 甲方的经营与财务状况;

(三) 甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况;

(四) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析, 发生重大变化的, 说明基本情况及处理结果;

(五) 甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况;

(六) 甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况(如有);

(七) 债券持有人会议召开的情况;

(八) 偿债能力和意愿分析;

(九) 与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

5.3 本期债券存续期内, 出现以下情形的, 乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告:

(一) 乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的;

(二) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的;

(三) 发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券;

(四) 出现本协议第 3.7 条第 (一) 项至第 (二十四) 项等情形的;

(五) 出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的, 或者拒绝配合受托管理工作的, 且经提醒后仍拒绝补充、纠正, 导致乙方无法履行受托管理职责, 乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施 (如有) 等。

5.4 为出具受托管理事务报告及履行受托管理职责之目的, 甲方应及时、准确、完整的提供乙方所需的相关信息、文件。甲方应保证其提供的信息、文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。乙方对上述信息、文件仅做形式审查, 对其内容的真实、准确和完整性不承担任何责任。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 债券受托管理人将代表债券持有人, 依照相关法律、法规和规则的规定、本协议的约定及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务, 维护债券持有人的合法权益。

甲方发现与乙方发生利益冲突的, 应当及时书面告知乙方。

6.2 乙方作为一家证券公司, 在按照相关法律参与其经营范围内的各类业务活动时, 可能存在不同业务之间的利益或职责冲突, 进而可能导致与受托管理人在本协议项下的职责产生潜在的利益冲突。乙方已根据监管要求建立完善的

内部信息隔离、保密制度和防火墙制度。乙方可以通过业务隔离、人员隔离等隔离手段，在受托管理业务与其他可能存在利益冲突的业务之间建立隔离机制，防范发生与债券受托管理人履职相冲突的情形。

乙方保证：（1）不会将甲方在本协议项下的保密信息披露给与本协议无关的任何其他人；（2）不会将甲方在本协议项下的保密信息用于本协议之外的目的；（3）防止与本协议有关的敏感信息不适当流传，对潜在的利益冲突进行有效管理。

6.3 乙方担任本协议项下的受托管理人不限制乙方开展的正常经营业务，包括但不限于：（1）乙方或其关联方买卖本期债券或甲方发行的其他证券或金融产品；（2）乙方或其关联方为甲方发行其他证券或金融产品担任保荐机构、承销商、受托管理人、资产管理人等；（3）乙方或其关联方为甲方项目或交易中担任甲方的财务顾问、咨询顾问、债务重组顾问、破产重整顾问、违约风险处置顾问等；（4）乙方或其关联方在法律、法规和规则允许的范围开展其他业务。

乙方或其关联方在任何时候：（1）可以依法向任何客户提供服务；（2）可以代表自身或任何客户开展与甲方或债券持有人有关的任何交易；或（3）即使存在或可能产生利益冲突，可以为其利益可能与甲方或债券持有人利益相对的第三方行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润，但须满足乙方不能够违法使用甲方的保密信息来为该第三方行事。

发行人和债券持有人进一步确认，乙方按照本协议第 6.3 条的约定从事上述业务的，不构成对发行人和/或债券持有人任何权益的损害，发行人和/或债券持有人不得向乙方提出任何权利主张，并豁免乙方因潜在利益冲突而可能产生的责任。

6.4 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.5 甲乙双方违反利益冲突防范机制，直接导致债券持有人遭受经济损失的，债券持有人可依法提出赔偿申请。

第七条 受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）乙方提出书面辞职；
- （四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券未偿还份额百分之十（10%）以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自债券持有人会议作出变更受托管理人决议之日，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当与甲方签署新的债券受托管理协议，并及时将变更情况向中国证券业协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的法人；
- （二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的约定；
- （三）甲方及其董事、总经理、财务负责人、董事会秘书及其他高级管理人员（以下简称“高管人员”）及甲方的控股股东、实际控制人将支持、配合乙方履行受托管理人职责，为乙方履行受托管理人职责提供必要的条件和便利，

并依照法律、法规和规则的规定承担相应的责任。乙方及其代表履行受托管理人职责，不能减轻或者免除前述主体的责任。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（三）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程的规定以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。

10.2 甲方发生募集说明书约定的本期债券项下的违约亦构成本协议项下的甲方违约事件。甲方违约事件发生时，甲方应当按照募集说明书的约定及时整改并承担相应的违约责任。甲方应在知道或应当知道甲方违约事件触发之日起2个工作日内书面告知乙方。

10.3 甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

10.4 因甲方违反本协议任何规定和保证（包括但不限于因本期债券发行与上市的申请文件或公开募集文件以及本期债券存续期间内向乙方提供或公开披露的其他信息或材料出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因甲方违反与本协议或与本期债券发行与上市相关的法律、法规和规则或因乙方根据本协议提供服务，从而直接或间接导致乙方或任何其他受补偿方发生或遭受任何索赔、法律程序、调查、权利主张、行政处罚、监管措施、诉讼仲裁、损失、损害、责任、费用及开支等（以下统称为“损失”），甲方应对受补偿方给予充分赔偿（包括但不限于偿付乙方或其他受补偿方就本条款进行调查、准备、抗辩或缴纳罚款所支出的所有费用），以使受补偿方免受损失。

10.5 因乙方根据法律、法规和规则的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定行使权利和履行义务，或代表债券持有人履行受托管理职责或采取任何行动，或为债券持有人提供任何协助或服务，从而直接或间接导致乙方或任何其他受补偿方发生或遭受任何索赔、法律程序、调查、权利主张、行政处罚、监管措施、诉讼仲裁、损失、损害、责任、费用及开支等（以下统称为“损失”），债券持有人应对受补偿方给予补偿（包括但不限于偿付乙方或其他受补偿方就本条款进行调查、准备、抗辩或缴纳罚款所支出的所有费用），以使受补偿方免受损失。债券持有人应向乙方提供的足额补偿、免责安排或预先提供其他条件，以使得乙方得以履行受托管理职责或采取任何行动或为债券持有人提供任何协助或服务。

10.6 甲方同意，在不损害甲方可能对乙方提出的任何索赔的权益下，甲方不会因为对乙方的任何可能索赔而对乙方的董事、高级职员、雇员或代理人提出索赔。

10.7 甲方如果注意到任何可能引起本协议第 10.4 条所述的索赔、处罚，应立即通知乙方。乙方或乙方的代表就中国证监会、证券交易所或行业自律组织拟对乙方或乙方代表采取的行政处罚、监管措施、自律措施或追究法律责任提出申辩时，甲方应积极协助乙方并提供乙方合理要求的有关证据。

10.8 除本协议中约定的义务外，乙方不对本期债券募集资金的使用情况及甲方按照本协议及募集说明书的履行/承担相关义务和责任的情况负责。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议的订立、生效、履行适用中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，双方同意向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁。双方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。仲裁费、保全费、律师费等费用由发行人承担。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本期债券发行完毕之日起生效。

12.2 本协议之规定若与任何现行或不时修订、颁布的法律、法规、部门规章、交易所规则和规范性文件的有关规定有任何冲突或抵触，应以该等现行或不时修订、颁布的法律、法规、部门规章、交易所规则和规范性文件的有关规定为准。

12.3 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.4 发生下列情况时，本协议终止：

（一）按照本协议第七条的规定变更债券受托管理人；

（二）本期债券存续期届满，甲方依照募集说明书的约定，按期足额偿付完毕本期债券本息；

（三）通过启动担保程序或其他方式，本期债券持有人的本息收益获得充分偿付，从而使本期债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止；

（四）甲方未能依照募集说明书的约定按期足额偿还本期债券本息，乙方为了本期债券持有人的利益，已经采取了各种可能的措施，本期债券持有人的

权益已经得到充分维护，或在法律上或/事实上已经不能再获得进一步的维护，从而使本期债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止。

第十三条 通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：重庆市高新区高新大道 6 号 2 号楼

甲方收件人：熊燕

甲方传真：/

乙方通讯地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 28 层

乙方收件人：庞涵

乙方传真：010-65051156

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码，发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

第十四条 附则

14.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

14.2 甲方确认，乙方本协议项下享有的权利、承担的任何义务系为本期债券持有人利益，双方特此明确就本协议所述事项，乙方不对甲方承担任何受托责任、顾问责任或类似责任，甲方特此确认对此理解并同意，而且放弃任何相反的权利请求。

14.3 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

14.4 双方承诺，在本协议的签署及履行过程中，其自身应当，并应促使其为履行本协议的工作人员严格遵守法律法规、行业自律规则、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，不得以任何方式直接或间接贿赂另一方的任何人员和/或与该等人员具有利益关系的人员，不得以任何方式直接或间接提供或索取回扣、佣金等不正当财物、利益或机会，不得为谋取不当利益以任何方式直接或间接提供或获取内幕信息、未公开信息、商业秘密和客户信息，不得以不正当方式教唆、指使、协助他人干预影响审核，不得在项目申报、审核、注册过程中通过利益输送、行贿等方式“围猎”审核、监管人员，不得利用证监会系统在职人员或者离职人员及其近亲属等关系或者身份谋取不正当利益，不得以任何方式进行其他商业贿赂或为谋取不当利益进行利益输送。双方理解并同意配合另一方或其监管机构就廉洁从业及反商业贿赂开展的检查调查工作，并提供必要的协助及配合。

如任何一方发现乙方工作人员存在违反廉洁从业、反腐败反贿赂的行为，将及时向乙方廉洁监督渠道进行投诉或举报，并提供已掌握的证据。乙方廉洁投诉举报邮箱：zj_xfjb@cicc.com.cn（举报邮箱以乙方官网不时公布的邮箱为准）。

甲方确认，除依法需聘请的律师事务所、会计师事务所、评级机构等证券服务机构之外，甲方不存在就本次债券直接或间接有偿聘请其他第三方的情况。

甲方理解并同意，在乙方根据相关法律、法规及规范性文件的要求对甲方就聘请第三方机构的行为进行核查时，提供必要的协助及配合。

14.5 本协议正本一式陆份，甲方、乙方各执壹份，其余肆份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。”

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称:	重庆科学城城市建设集团有限公司
住所:	重庆市高新区金凤镇高新大道 6 号
法定代表人:	周俊峰
信息披露事务联系人:	熊燕
联系人:	王伊芸
联系地址:	重庆市高新区金凤镇高新大道 6 号
电话号码:	023-68681810
传真号码:	023-68681802
邮政编码:	401329

二、主承销商/簿记建档人/受托管理人

名称:	中国国际金融股份有限公司
住所:	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
法定代表人:	陈亮
联系人:	祁秦、庞涵、明霏、特日格勒
联系地址:	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 28 层
电话号码:	010-65051166
传真号码:	010-65051156
邮政编码:	100004

三、律师事务所

名称:	重庆静昇律师事务所
住所:	重庆市渝中区民族路 101 号商务楼 18 层
法定代表人:	彭静
联系人:	林卯、韩兴印
联系地址:	重庆市渝中区民族路 101 号商务楼 18 层
电话号码:	023-88061777
传真号码:	023-88060505
邮政编码:	400010

四、会计师事务所

名称:	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
住所:	武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层
执行事务合伙人:	杨荣华、石文先、管云鸿
联系人:	张富春
联系地址:	重庆市北部新区黄山大道中段 55 号 9-1 号
电话号码:	023-67785676
传真号码:	023-67785676
邮政编码:	401120

五、增信机构

名称:	重庆高新开发建设投资集团有限公司
住所:	重庆市九龙坡区新风大道 99 号金凤园区服务中心
法定代表人:	杜国平（经由股东批复，现指定刘国强代行法定代表人职权，并代为召集和主持董事会会议）
联系人:	周慧芝
联系地址:	重庆市高新区高新大道 6 号 4 号楼
电话号码:	023-68151030
传真号码:	023-68681810
邮政编码:	401120

六、公司债券登记、托管、结算机构

名称:	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所:	中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号
负责人:	周宁
联系地址:	中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号
电话号码:	021-38874800
传真号码:	021-58754185
邮政编码:	200120

七、公司债券申请转让的证券交易场所

名称:	上海证券交易所
住所:	上海市浦东新区浦东南路 528 号
总经理:	蔡建春
联系电话:	021-68808888

传真号码:	021-68807813
邮编:	200120

八、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人： 周俊峰
周俊峰

重庆科学城城市建设集团有限公司

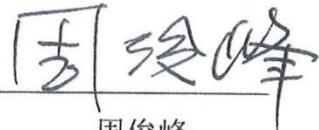
2026年3月13日



发行人全体董事、高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：


周俊峰

重庆科学城城市建设集团有限公司（公章）



发行人全体董事、高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



孙浓

重庆科学城城市建设集团有限公司（公章）

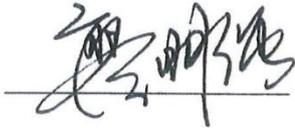


2026年3月13日

发行人全体董事、高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



廖明强

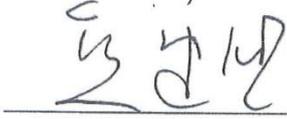
重庆科学城城市建设集团有限公司（公章）



发行人全体董事、高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：



熊康波

重庆科学城城市建设集团有限公司（公章）



2026年3月13日

发行人全体董事、高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：

卓玺

卓玺

重庆科学城城市建设集团有限公司（公章）

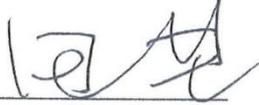


2026年3月13日

发行人全体董事、高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：



田堃

重庆科学城城市建设集团有限公司（公章）

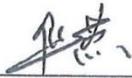


2026年8月13日

发行人全体董事、高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：



熊燕

重庆科学城城市建设集团有限公司（公章）

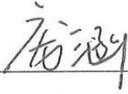


2026年3月13日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



庞涵

法定代表人（授权代表人）（签字）：



宋黎

中国国际金融股份有限公司（公章）



2026年3月13日

中国国际金融股份有限公司

授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司党委委员、管理委员会成员王曙光签署如下合同、协议和文件：

1、授权王曙光签署与投资银行业务、资本市场业务相关的合同、协议和文件，王曙光可根据投资银行业务及资本市场业务经营管理需要对本项授权进行转授权，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

2、授权王曙光签署与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件，包括重组报告书、财务顾问报告等申报文件，反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见，举报信核查报告等。上述申报文件在签署并申报前应完成中国国际金融股份有限公司制定的质量控制、内核等相关内部控制流程。本项授权不得转授权。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司

陈亮

陈亮

党委书记、董事长、管委会主席

二零二四年四月十日

编号：2025070042

中国国际金融股份有限公司 授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部负责人孙雷签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。孙雷可根据投资银行业务经营管理需要对本项授权进行转授权。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



王曙光

二零二五年一月六日

编号：2025010044

中国国际金融股份有限公司

授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部执行负责人许佳、投资银行部执行负责人宋黎签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



孙 雷

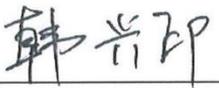
二零二五年一月六日

仅限用于重庆科学城城市建设集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券项目使用20260312

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师： 
林卯


韩兴印

单位负责人： 
彭静

重庆静昇律师事务所
2026年3月13日



审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《重庆科学城城市建设集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行人公司债券募集说明书》(以下简称“募集说明书”), 确认募集说明书与本所出具的审计报告(“众环审字(2023)1800048号”、“众环审字(2024)1800046号、众环审字(2025)1800050号”)的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对重庆科学城城市建设集团有限公司在募集说明书中引用的上述报告的内容无异议, 确认募集说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师(签字):


熊建龙


张富春


徐敏

匡婷(已离职)

会计师事务所负责人(签字):



石文先

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)(公章)

2025年3月13日



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） 关于签字注册会计师匡婷离职情况的说明

本所作为重庆科学城城市建设集团有限公司2022年度的审计机构出具了编号为“众环审字（2023）1800048号”的标准无保留意见审计报告，2022年度审计报告的签字会计师为徐敏、匡婷。

鉴于匡婷已从本所离职，根据本所相关安排，由注册会计师徐敏、张富春、熊建龙作为签字注册会计师，签署重庆科学城城市建设集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券的审计机构声明。

本所及签字注册会计师徐敏、张富春、熊建龙已阅读《重庆科学城城市建设集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”），确认募集说明书与本所出具的报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师徐敏、张富春、熊建龙对发行人在募集说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

特此说明。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



2026年3月13日

第十六节 备查文件和查询方式

一、本募集说明书的备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）中国证监会同意本次债券发行注册的文件；
- （七）担保函和担保协议；
- （八）担保人最近一年的财务报告（经审计）以及最近一期财务报告或会计报表。

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

查询网址：<http://www.sse.com.cn/>

现场查阅时间：上午 9：00—11：30，下午：14：30—16：30

现场查阅地点：在本次债券发行期内，投资者可以至发行人、主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件。