



(中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 18 号高新国际广场 A 座 6 楼)

成都高新投资集团有限公司
面向专业投资者公开发行 2021 年可续期公司债券（第一期）
募集说明书摘要

注册金额	20 亿元
本期发行金额	10 亿元
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：

中国国际金融股份有限公司



(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)

联席主承销商：

国泰君安证券股份有限公司

中信证券股份有限公司



(中国(上海)自由贸易试验区商城路
618 号)

(广东省深圳市福田区中心三路 8 号
卓越时代广场(二期)北座)

签署日期:2021 年 10 月 29 日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

目 录

声 明	1
目 录	2
释 义	4
一、常用名词释义.....	4
二、机构简称释义.....	5
第一节 发行条款	7
一、本期债券的注册情况及注册规模.....	7
二、本期债券的基本发行条款.....	7
三、本期债券的特殊发行条款.....	10
四、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	13
五、认购人承诺.....	14
第二节 募集资金运用	15
一、本期债券的募集资金规模.....	15
二、本期债券募集资金使用计划.....	15
三、募集资金的现金管理.....	17
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	17
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	17
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	18
七、发行人本期债券募集资金的承诺.....	18
八、发行人前次公司债券募集资金使用情况.....	19
九、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化.....	22
第三节 发行人基本情况	24
一、发行人基本情况.....	24
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	25
三、发行人的股权结构.....	40
四、发行人的重要权益投资情况.....	41
五、发行人的治理结构等情况.....	58
六、发行人的董监高情况.....	69

七、发行人主要业务情况.....	74
八、公司所处行业状况及竞争情况.....	132
九、其他与发行人主体相关的重要情况.....	148
第四节 发行人主要财务情况	149
一、发行人财务报告总体情况.....	149
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	156
三、发行人财务状况分析.....	168
四、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化.....	260
第五节 企业信用状况	262
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	262
二、发行人其他信用情况.....	266
第六节 备查文件	271
一、备查文件目录.....	271
二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书摘要全文及上述备查文件：	271

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

一、常用名词释义

发行人/公司/本公司/高投集团	指	成都高新投资集团有限公司
主承销商	指	中国国际金融股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人/中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
联席主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
资信评级机构、东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
发行人会计师/审计机构	指	四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）、容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（曾用名为：华普天健会计师事务所）
发行人律师	指	北京德恒律师事务所
本次债券	指	本次公开发行的“成都高新投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2020 年可续期公司债券”
本期债券	指	本次公开发行的“成都高新投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年可续期公司债券（第一期）”
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《成都高新投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年可续期公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《成都高新投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年可续期公司债券（第一期）募集说明书摘要》
《债券持有人会议规则》	指	发行人与债券受托管理人签署的《成都高新投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2020 年可续期公司债券之债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《成都高新投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2020 年可续期公司债券之债券受托管理协议》
最近三年及一期、报告期	指	2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-3 月
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法（2019 年修正）》	指	《中华人民共和国证券法（2019 年修正）》
《破产法》	指	《中华人民共和国破产法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《成都高新投资集团有限公司章程》
国务院	指	中华人民共和国国务院
人民银行	指	中国人民银行

成都市国资委	指	成都市国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
包销	指	承销商在规定的发行期限内将未售出的本期债券由主承销商购买余额或承诺包销
工作日/日	指	中国的商业银行对公营业日（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节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元（有特殊说明情况的除外，如注明其他币种）
我国、中国	指	中华人民共和国
GDP	指	国内生产总值（Gross Domestic Product），是在一定时期内（一个季度或一年），一个国家或地区的经济中所生产出的全部最终产品和劳务的价值，常被公认为衡量国家经济状况的最佳指标
工程承包	指	具有施工资质的承包者通过与工程项目的法人（业主）签订承包合同，负责承建工程项目的过程。工程承包合同可分为总承包、分项承包、分包、转包、劳务承包和设计-施工合同等方式
招拍挂方式	指	根据《土地法》及国土资源部相关的部门规章规定，对于经营性用地必须通过招标、拍卖或挂牌等方式向社会公开出让国有土地，统称为招拍挂制度
国家经济技术开发区	指	中国最早在沿海开放城市设立的以发展知识密集型和技术密集型工业为主的特定区域，后来在全国范围内设立，实行经济特区的某些较为特殊的优惠政策和措施。从发展模式看，增加区域经济总量是其直接目标，以外来投资拉动为主，产业以制造加工业为主
国家高新技术产业园	指	由各级政府批准成立的科技工业园区，它是为发展高新技术为目的而设置的特定区域，是依托于智力密集、技术密集和开放环境，依靠科技和经济实力，吸收和借鉴国外先进科技资源、资金和管理手段，通过实行税收和贷款方面的优惠政策和各项改革措施，实现软硬环境的局部优化，最大限度地把科技成果转化为现实生产力而建立起来的，促进科研、教育和生产结合的综合基地

二、机构简称释义

高新区	指	成都高新技术产业开发区
董事会	指	成都高新投资集团有限公司董事会
监事会	指	成都高新投资集团有限公司监事会

管委会	指	成都高新技术产业开发区管理委员会
集团本部	指	成都高新投资集团有限公司本部
高投资管	指	成都高投资产经营管理有限公司
高投置业	指	成都高投置业有限公司
高投担保	指	成都高投融资担保有限公司
高投建设	指	成都高投建设开发有限公司
高投创投	指	成都高投创业投资有限公司
盈创动力	指	成都高投盈创动力投资发展有限公司
天府软件园	指	成都天府软件园有限公司
高投国贸	指	成都高投国际贸易有限公司
高投物产	指	成都高投物产有限公司
高投体育	指	成都高投体育管理有限公司
高投生物医药	指	成都高投生物医药园区管理有限公司
高投小贷	指	成都高新区高投科技小额贷款有限公司
高新发展	指	成都高新发展股份有限公司
成芯公司	指	成都成芯半导体制造有限公司
盈开公司	指	成都盈开投资有限公司
格芯公司	指	成都格芯工程项目管理有限公司
未来科技城	指	成都高新未来科技城发展集团有限公司
倍特建安	指	成都倍特建筑安装工程有限公司

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加总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 发行条款

一、本期债券的注册情况及注册规模

2020 年 2 月 27 日，公司董事会会议审议通过了发行可续期公司债券的议案，同意公司面向专业投资者公开发行可续期公司债券，额度为不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。

2020 年 3 月 3 日，公司股东成都高新技术产业开发区财政金融局出具了《成都高新区财政金融局关于成都高新投资集团有限公司发行不超过人民币 30 亿元可续期公司债券的复函》，同意公司面向专业投资者公开发行可续期公司债券，额度为不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。

2020 年 8 月 5 日，发行人取得《关于同意成都高新投资集团有限公司向专业投资者公开发行可续期公司债券注册的批复》（证监许可[2020]1672 号）

二、本期债券的基本发行条款

1、发行人全称：成都高新投资集团有限公司。

2、债券全称：成都高新投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年可续期公司债券（第一期）

3、注册文件：

发行人于 2020 年 8 月 5 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意成都高新投资集团有限公司向专业投资者公开发行可续期公司债券注册的批复》（证监许可[2020]1672 号），注册规模为不超过 20 亿元。

4、发行金额：本期债券发行金额为不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），不设置超额配售。

5、债券期限：本期债券基础期限为 3 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，按约定的基础期限延长 1 个周期；在发行人不行使续期选择权而全额兑付时到期。

6、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

7、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。首个周期的票面利率将由发行人和主承销商根据网下询价簿记结果在票面利率询价区间内协商确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

8、发行对象：本期债券面向《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的专业投资者公开发行（法律、法规禁止购买者除外）。本期债券的主承销商在履行程序合规且报价公允的情况下也可以参与本期债券的认购。

9、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。本期债券发行采取网下面向专业投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

10、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

11、起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 11 月 5 日。

12、付息方式：本期债券采用单利计息，在发行人不行使递延支付利息权的情况下，付息频率为按年付息。

13、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

14、付息日：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，本期债券的付息日期为每年的 11 月 5 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）；在发行人行使递延支付利息权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

15、兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

16、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最

后一期利息及等于票面总额的本金。

17、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

18、本金兑付日期：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

20、增信措施：本期债券不设定增信措施。

21、信用评级机构及信用评级结果：经东方金诚综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

具体信用评级情况详见“第五节 企业信用状况”。

22、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务本息。

具体募集资金用途详见“第二节 募集资金运用”。

23、质押式回购安排：本公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件。本期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债券质押式回购。本期债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

24、牵头主承销商、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

25、联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司、中信证券股份有限公司。

26、兑付价格：本期债券兑付价格为 100 元，与面值一致。

27、配售规则：主承销商根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行

人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

28、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

29、拟上市交易场所：上海证券交易所。

30、募集资金专项账户：发行人将在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

31、税务提示：根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 64 号），发行方支付的永续债利息支出在其企业所得税税前扣除，投资方取得的永续债利息收入应当依法纳税。

三、本期债券的特殊发行条款

1、续期选择权：本期债券以每 3 个计息年度为 1 个重新定价周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期（即延长不超过 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。

发行人将于本次约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露续期选择权行使公告。

若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（1）本期债券的基本情况；（2）债券期限的延长时间；（3）后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。

2、递延支付利息选择权：本期债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。

发行人决定递延支付利息的，将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。

递延支付利息公告内容应包括但不限于：（1）本期债券的基本情况；（2）本次利息的付息期间、本次递延支付的利息金额及全部递延利息金额；（3）发行人关于递延支付

利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；（4）受托管理人出具的关于递延支付利息符合递延支付利息条件的专项意见；（5）律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

递延支付的金额将按照当期执行的利率计算复息。在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的复息将加入已经递延的所有利息及其孳息中继续计算利息。

3、强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

债券存续期内如发生强制付息事件，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

4、利息递延下的限制事项：若发行人选择行使递延支付利息选择权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

债券存续期内如发生利息递延下的限制事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

5、初始票面利率确定方式：本期债券首次发行票面利率在首个周期内保持不变。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 250 个交易日由中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；

初始利差为首个周期票面利率与初始基准利率之间的差值，并在后续重置票面利率时保持不变。

6、票面利率调整机制：

重新定价周期适用的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。

如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利

率加上初始利差再加上 300 个基点。当期基准利率为重新定价周期起息日前 250 个交易日由中国债券信息网站公布的中债国债收益率曲线中，待偿期为本期债券基础期限一致的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

7、会计处理：发行人根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，在会计初始确认时将本期债券分类为权益工具。本期债券申报会计师四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）已对上述会计处理情况出具专项意见。

债券存续期内如出现导致本次发行可续期公司债券不再计入权益的事项，发行人将于 2 个工作日内披露相关信息，并披露其影响及相关安排。

8、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

9、赎回选择权：

除下列情形外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。发行人如果进行赎回，将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

情形 1：发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

②由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。

发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个交易日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

情形 2：发行人因会计准则变更进行赎回

根据财政部《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2014]23 号）及《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会[2014]13 号）及其他相关规定，发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

②由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响发行人相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

四、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2021 年 10 月 29 日。
- 2、发行首日：2021 年 11 月 4 日。
- 3、发行期限：2021 年 11 月 4 日至 2021 年 11 月 5 日。

（二）登记结算安排

本期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期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）本期债券上市交易安排

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期债券上市交易的申请。

本期债券预计上市日期：2021 年 11 月 11 日，具体上市时间将另行公告。

3、本期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、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

1、接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

2、本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由中金公司担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《成都高新投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2020 年可续期公司债券之债券受托管理协议》项下的相关规定；

3、本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《成都高新投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2020 年可续期公司债券之债券持有人会议规则》并受之约束；

4、本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

5、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东会及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可 2020【1672】号）文件同意注册，本期债券注册总额不超过 20 亿元（含 20 亿元），采取分期发行方式。本期债券为该批文项下首期发行，发行金额为不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务本息。发行人将严格按照本期债券募集资金用途使用，本期债券募集资金具体用途如下：

单位：万元

银行/债券名称	贷款时间/起息日	还款时间/到期日	债务余额	拟使用募集资金	
				本金	利息
邮储银行雅安分行	2019/4/16	2021/12/21	4,444.69	2,000.00	0.00
工行高新支行	2020/6/16	2021/12/11	47,000.00	1,000.00	0.00
工行高新支行	2020/7/31	2022/1/29	58,000.00	1,000.00	0.00
中国银行高新支行	2019/12/30	2021/12/30	24,900.00	900.00	0.00
邮储银行雅安分行	2019/4/25	2021/12/21	2,034.24	924.66	0.00
邮储银行雅安分行	2019/5/14	2021/12/21	1,150.88	523.13	0.00
邮储银行雅安分行	2019/6/11	2021/12/21	3,267.69	1,485.31	0.00
邮储银行雅安分行	2019/12/4	2021/12/21	6,165.97	232.68	0.00
邮储银行雅安分行	2019/12/17	2021/12/21	5,876.71	221.76	0.00
邮储银行雅安分行	2020/1/16	2021/12/21	1,406.10	97.97	0.00
邮储银行雅安分行	2020/2/17	2021/12/21	1,437.29	54.24	0.00
邮储银行雅安分行	2020/2/25	2021/12/21	6,672.61	251.80	0.00
邮储银行雅安分行	2020/3/16	2021/12/21	4,941.32	141.56	0.00
邮储银行雅安分行	2020/5/19	2021/12/21	1,789.47	105.26	0.00
邮储银行雅安分行	2020/6/15	2021/12/21	6,621.05	389.47	0.00
邮储银行雅安分行	2020/8/17	2021/12/21	1,521.05	89.47	0.00
汇丰银行成都分行	2019/12/4	2021/12/2	6,864.00	6,864.00	0.00

银行/债券名称	贷款时间/起息日	还款时间/到期日	债务余额	拟使用募集资金	
				本金	利息
汇丰银行成都分行	2019/12/24	2021/12/24	3,136.00	3,136.00	0.00
光大金融租赁股份有限公司	2019/3/4	2021/12/4	15,000.00	3,000.00	0.00
开行四川分行	2016/6/23	2021/11/10	7,600.00	1,000.00	0.00
攀枝花商业银行	2020/9/29	2022/3/28	68,600.00	700.00	0.00
攀枝花商业银行	2020/9/30	2022/3/28	29,400.00	300.00	0.00
澳门国际银行	2020/5/27	2021/11/27	18,000.00	1,000.00	0.00
中信银行成都分行	2020/11/24	2021/11/24	69,000.00	2,000.00	0.00
平安银行成都分行	2020/12/17	2021/12/16	49,900.00	100.00	0.00
攀枝花商业银行	2020/12/25	2021/12/25	45,000.00	1,000.00	0.00
中国银行高新支行	2021/1/5	2022/1/5	49,500.00	1,000.00	0.00
邮储银行雅安分行	2021/1/4	2021/12/21	29,000.00	1,000.00	0.00
成都银行高新支行	2021/1/27	2022/1/21	50,000.00	2,500.00	0.00
邮储银行雅安分行	2021/4/9	2021/12/21	22,500.00	700.00	0.00
邮储银行雅安分行	2021/6/21	2021/12/21	10,000.00	300.00	0.00
上海银行成都分行	2021/6/25	2021/12/15	50,000.00	1,000.00	0.00
中国银行高新支行	2020/8/17	2022/2/17	28,500.00	500.00	0.00
21 成都高新 SCP006	2021/4/16	2022/1/11	100,000.00	20,000.00	44,482.69
21 成都高新 SCP003	2021/3/22	2021/12/17	20,000.00	0.00	
21 成都高新 SCP004	2021/3/25	2021/12/20	100,000.00	0.00	
19 成都高新 MTN002	2019/12/9	2022/12/9	100,000.00	0.00	
20 成都高新 PPN002	2020/3/11	2023/3/11	100,000.00	0.00	
20 蓉高 03	2020/12/3	2030/12/3	100,000.00	0.00	
18 蓉高投停车场债	2018/12/13	2023/12/13	100,000.00	0.00	
19 成都高新 PPN002	2019/12/18	2022/12/18	100,000.00	0.00	
20 成都高新 PPN001	2020/1/10	2023/1/10	100,000.00	0.00	
21 蓉高 01	2021/1/20	2031/1/20	100,000.00	0.00	
21 成都高新 MTN001B	2021/1/26	2031/1/26	40,000.00	0.00	
21 成都高新 MTN001A	2021/1/26	2028/1/26	60,000.00	0.00	
21 蓉高 K1	2021/3/10	2026/3/10	50,000.00	0.00	
21 成都高新 MTN002A	2021/4/8	2028/4/8	50,000.00	0.00	

银行/债券名称	贷款时间/起息日	还款时间/到期日	债务余额	拟使用募集资金	
				本金	利息
21 成都高新 MTN002B	2021/4/8	2031/4/8	50,000.00	0.00	
合计			1,899,229.07	55,517.31	44,482.69

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体明细和金额。

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

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

经发行人 2020 年 2 月 27 日召开的董事会会议审议通过，授权发行人董事会及董事会授权人士在本次发行公司债券决议有效期内，全权办理本次发行公司债券相关事宜，包括但不限于募集资金用途等。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2021 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成后，假设本期公司债券募集资金 10 亿元全部用于偿还有息债务本金，发行人合并财务报表的资产负债率为 68.09%，保持不变；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 63.43% 增至发行后的 64.51%。发行人长期债务融资比例有所提高，可降低短期偿债压力，提升发行人债务结构稳健性。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2021 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成后，假设本期公司债券募集资金 10 亿元全部用于偿还有息债务本金，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 2.37 增加至发行后的 2.45。公司流动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

（三）锁定发行人财务成本

目前，发行人正处于持续发展期，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，增加公司资金的使用成本，因此要求公司拓展新的融资渠道。本次公开发行公司债券确定为固定利率，有利于发行人锁定公司的财务成本。同时，将使公司减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

综上所述，本期债券募集资金在扣除发行费用后，用于偿还有息债务本息等符合国家相关法律法规及交易所市场允许的用途，可有效降低公司资金成本，优化公司债务结构，降低公司财务风险，为公司发展提供资金支持，进而提高公司盈利能力。

七、发行人本期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期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

公司承诺将严格遵守法律、法规、其他规范性文件的有关规定，对募集资金进行专项存储，保障募集资金用于核准的用途，积极配合监管银行和债券受托管理人对募集资

金使用的检查和监督，保证募集资金合理规范使用，合理防范募集资金使用风险，并采取以下措施：

1、本期债券发行前，公司审慎选择存放募集资金的商业银行并开设募集资金专项账户，募集资金到位后将本期债券募集资金进行专项存储。

2、公司在募集资金到账后尽快与债券受托管理人、存放募集资金的商业银行签订三方监督协议。

3、公司将按照本期公司债券募集说明书中披露的募集资金用途使用募集资金，不会将募集资金转借给他人，并根据《债券受托管理协议》、《持有人会议规则》等的约定和规定使用募集资金并接受债券受托管理人的持续督导。

4、公司在使用募集资金时，严格履行申请和审批手续。

5、公司对募集资金的使用情况设立台账，详细记录募集资金的支出情况和募集资金项目的投入情况。

6、公司发生影响公司偿债能力或者债券价格的重大关联交易或异常关联交易，公司会将该等关联交易的基本情况、进展、影响及时通知债券受托管理人，并履行信息披露义务。

7、发行人承诺，本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务。

8、发行人承诺，募集资金用途不用于偿还地方政务债务或用于公益性项目，不用于平台名单内的子公司。

八、发行人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，具体使用情况如下：

1、18 蓉高 01

公司获得中国证监会证监许可[2018]1472 号文件，核准发行人在中国境内公开发行不超过 12 亿元（含 12 亿元）公司债券。

2018 年 10 月 19 日，公司面向合格投资者公开发行了成都高新投资集团有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）（简称“18 蓉高 01”），发行规模 12 亿元，发行期

限 3 年，票面利率为 4.48%。募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还金融机构借款。

截至募集说明书签署之日，18 蓉高 01 扣除发行费用后均按照募集说明书约定使用完毕。

2、20 蓉高 Y1

公司获得上证函【2020】666 号文件，核准发行人面向专业投资者非公开发行总额不超过 10 亿元的可续期公司债券。

2020 年 5 月 25 日，公司非公开发行了成都高新投资集团有限公司非公开发行 2020 年可续期公司债券（第一期）（简称“20 蓉高 Y1”），发行规模 10 亿元，基础期限为 3 年，以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券延长 1 个周期（即延长 3 年），或者选择在该周期末到期全额兑付本期债券，票面利率为 4.40%。募集资金拟用于补充流动资金、偿还有息债务、项目投资、项目资本金、股权投资，拟通过直接投资、投资或设立创投基金等方式，投资于种子期、初创期、成长期的创新创业公司的股权，以及通过投资或设立政府引导基金等方式用于公司需要且所适用的法律法规允许的其他用途。

截至募集说明书签署之日，“20 蓉高 Y1”扣除发行费用均按照募集说明书约定使用完毕。

3、20 蓉高 03、21 蓉高 K1

公司获得证监许可【2020】2146 号文件，发行人获准在中国境内面向专业投资者公开发行面值总额不超过 70 亿元（含 70 亿元）的创新创业公司债券。

2020 年 12 月 1 日，公司公开发行了成都高新投资集团有限公司公开发行 2020 年创新创业公司债券（面向专业投资者）（第一期）（简称“20 蓉高 03”），发行规模 10 亿元，发行期限 5+5 年，票面利率为 4.40%。募集资金扣除发行费用后，不少于 7 亿元拟用于公司直接投资创新创业公司的股权，和/或用于置换前期公司直接投资于创新创业公司股权的投资资金；不超过 3 亿元用于偿还有息债务；如有剩余资金，则剩余部分用于补充流动资金。

截至募集说明书签署之日，“20 蓉高 03”扣除发行费用均按照募集说明书约定使用完毕。

2021 年 3 月 8 日，公司公开发行了成都高新投资集团有限公司公开发行 2021 年科技创新公司债券（面向专业投资者）（第一期）（简称“21 蓉高 K1”），发行规模 5 亿元，发行期限 5 年，票面利率为 4.29%。募集资金扣除发行费用后，不少于 3.5 亿元拟用于公司直接或通过基金投资科技创新公司的股权，和/或用于置换前期公司直接或通过基金投资于科技创新公司股权的投资资金，不超过 1.5 亿元用于偿还有息债务，如有剩余资金，剩余部分用于补充流动资金。

截至募集说明书签署之日，“21 蓉高 K1”募集资金尚未完全使用，募集资金专项账户运作规范。发行人承诺“21 蓉高 K1”募集资金将按募集说明书约定使用。

4、21 蓉高 01、21 蓉高 02、21 蓉高 03

公司获得证监许可[2020]1659 号文件，同意发行人向专业投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元公司债券的注册申请。

2021 年 1 月 18 日，公司公开发行了成都高新投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）（简称“21 蓉高 01”），发行规模 10 亿元，发行期限 5+5 年，票面利率为 4.20%。募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息负债本息，补充流动资金。

截至募集说明书签署之日，“21 蓉高 01”扣除发行费用均按照募集说明书约定使用完毕。

2021 年 4 月 14 日，公司公开发行了成都高新投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第二期）（简称“21 蓉高 02”），发行规模 10 亿元，发行期限 5+5 年，票面利率为 4.17%。募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务本息。

截至募集说明书签署之日，“21 蓉高 02”募集资金尚未完全使用，募集资金专项账户运作规范。发行人承诺“21 蓉高 02”募集资金将按募集说明书约定使用。

2021 年 8 月 12 日，公司公开发行了成都高新投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第三期）（简称“21 蓉高 03”），发行规模 10 亿元，发行期限 5+5 年，票面利率为 3.55%。募集资金用途为：扣除发行费用后，拟用于偿还有息负债本息。

截至募集说明书签署之日，“21 蓉高 03”募集资金尚未完全使用，募集资金专项账

户运作规范。发行人承诺“21 蓉高 03”募集资金将按募集说明书约定使用。

截至募集说明书签署日,发行人已发行的公司债券“18 蓉高 01”、“20 蓉高 Y1”、“20 蓉高 03”、“21 蓉高 01”募集资金均按照募集说明书约定使用完毕,“21 蓉高 02”、“21 蓉高 K1”、“21 蓉高 03”募集资金尚未完全使用,募集资金专项账户运作规范。发行人承诺“21 蓉高 02”、“21 蓉高 K1”、“21 蓉高 03”募集资金将按募集说明书约定使用。

九、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后,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 2021 年 3 月 31 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,本期债券募集资金净额为 10 亿元;
- 3、假设本期债券募集资金净额 10 亿元计入 2021 年 3 月 31 日的资产负债表;
- 4、假设本期债券募集资金 10 亿元拟全部用于偿还有息债务本金;
- 5、假设公司债券发行在 2021 年 3 月 31 日完成。

基于上述假设,本次发行对发行人资产负债结构的影响如下表:

表 2-1 本期债券发行后发行人合并资产负债结构变化

单位:万元

项目	债券发行前	本期债券发行后	模拟变动额
		(模拟)	
流动资产	8,004,048.92	8,004,048.92	0.00
非流动资产	5,543,413.02	5,543,413.02	0.00
资产合计	13,547,461.94	13,547,461.94	0.00
流动负债	3,373,591.72	3,273,591.72	-100,000.00
非流动负债	5,851,035.66	5,951,035.66	100,000.00
负债合计	9,224,627.38	9,224,627.38	0.00
资产负债率	68.09%	68.09%	0.00%
流动比率	2.37	2.45	0.08

项目	债券发行前	本期债券发行后	模拟变动额
		(模拟)	
非流动负债占总负债的比重	63.43%	64.51%	1.08%

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司中文名称：成都高新投资集团有限公司

法定代表人：任正

设立日期：1996 年 10 月 28 日

注册资本：20,695,537,697.03 元人民币

实缴资本：20,286,567,697.03 元人民币

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 18 号高新国际广场 A 座 6 楼

办公地址：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区石羊街道盛兴街 55 号天府国际社区 8 栋

邮政编码：610041

电子信箱：dingding@cdhtgroup.com

传真：028-85327888

所属行业：参照《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》中对行业的分类，公司属于“S90 综合”

经营范围：建设、科技、经贸发展投资及符合国家政策的其它投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；投资项目管理及咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；资产管理及咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；房地产开发及经营（凭资质许可证经营）；（以上经营范围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）。

统一社会信用代码：91510100633110883L

信息披露事务负责人及其职位与联系方式：冯东，财务总监，028-85320312

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

1、发行人设立

发行人系成都高新技术产业开发区管理委员会（以下简称为“高新区管委会”）“成高管函（1996）031 号”《关于同意设立成都高新区投资有限公司的批复》批准设立的国有独资有限责任公司，成都高新技术产业开发区国有资产管理局（以下简称为“高新区国资局”）对发行人履行出资人职责。成都鸿达会计师事务所于 1996 年 10 月 14 日出具了“成鸿验（1996）第 958 号”《验资报告》，对发行人注册资本金进行了审验。1996 年 10 月 28 日，发行人获得成都市工商局颁发的注册号为（高新字）28993807-4 的《企业法人营业执照》，注册资本为 5,000 万元，出资方式为货币出资。

（二）发行人历史沿革情况

发行人历史沿革中的重要事件如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2001 年 2 月	增资	2001 年 2 月，经高新区国资局“成高国资发（2001）003 号”《关于同意成都高新区投资有限公司增加注册资本的批复》批准发行人注册资本增加至 30,000 万元。
2	2004 年 12 月	增资	2004 年 12 月，经成都高新技术产业开发区财政局（以下简称为“高新区财政局”）“成高财发（2004）117 号”《成都高新区财政局关于同意成都高新区投资有限公司增加注册资本的批复》批准同意，将部分出让土地评估作价后作为新增注册资本，发行人注册资本增加至 100,000 万元。
3	2005 年 7 月	其他	2005 年 7 月，经高新区财政局“成高财发（2005）70 号”《关于投资公司更名的批复》、高新区国资局“成高国资发（2005）5 号”《关于〈成都高新投资集团章程〉及〈成都高新投资集团有限公司章程〉的批复》批准同意，发行人更名为“成都高新投资集团有限公司”。
4	2007 年 12 月	增资	2007 年 12 月，经高新区财政局“成高财发（2007）154 号”《关于将 2007 年财政预算增资拨款转为注册资本金的批复》批准同意，发行人注册资本增加至 15.355 亿元。
5	2008 年 5 月	增资	2008 年 5 月，经高新区财政局“成高财发（2008）66 号”《关于同意向成都高新投资集团有限公司增加注册资本的批复》批准同意，发行人注册资本增加至 22.355 亿元。
6	2008 年 12 月	增资	2008 年 12 月，经高新区财政局“成高财发（2008）153 号”《关于成都高新投资集团有限公司增加 5000 万元注册资本金的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 22.855 亿元。
7	2009 年 4 月	增资	2009 年 4 月，经高新区财政局“成高财发（2009）35 号”《关于向成都高新投资集团有限公司增加 1 亿元注册资本金的通

			知》批准同意，发行人注册资本增加至 23.855 亿元。
8	2009 年 5 月	增资	2009 年 5 月，经高新区财政局“成高财发（2009）62 号”《关于向成都高新投资集团有限公司增加 1.5 亿元注册资本的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 25.355 亿元。
9	2009 年 6 月	增资	2009 年 6 月，经高新区财政局“成高财发（2009）72 号”《关于向成都高新投资集团有限公司增加 3 亿元注册资本的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 28.355 亿元。
10	2010 年 3 月	增资	2010 年 3 月，经高新区财政局“成高财发（2010）111 号”《关于增加注册资本的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 30.855 亿元。
11	2010 年 10 月	增资	2010 年 10 月，经高新区财政局“成高财发（2010）381 号”《关于对成都高新投资集团有限公司增资 8.5 亿元的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 39.355 亿元。
12	2011 年 3 月	增资	2011 年 3 月，经高新区财政局“成高财发（2011）49 号”《关于对成都高新投资集团有限公司增资 5 亿元的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 44.355 亿元。
13	2011 年 12 月	增资	2011 年 12 月，经高新区国资局“成高国资发（2011）2 号”《关于以员工一期项目资产向高投集团进行增资的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 53.9239 亿元。
14	2011 年 12 月	增资	2011 年 12 月，经高新区国资局“成高国资发（2011）3 号”《关于增加注册资本的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 59.6695 亿元。
15	2012 年 6 月	增资	2012 年 6 月，经高新区财政局“成高财发（2012）66 号”《关于向高投集团增资 9 亿元的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 68.6695 亿元。
16	2012 年 6 月	增资	2012 年 6 月，经高新区财政局“成高财发（2012）71 号”《关于以员工公寓二期资产向高投集团进行增资的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 77.3182 亿元。
17	2012 年 12 月	增资	2012 年 12 月 26 日，经高新区财政局“成高财发[2012]142 号”《成都高新区财政局关于以员工公寓三期部分资产对高投集团增资的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 108.8793 亿元。
18	2012 年 12 月	增资	2012 年 12 月 27 日，经高新区财政局“成高财发[2012]139 号”《成都高新区财政局关于对高投集团增资 1 元现金的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 109.8793 亿元。
19	2012 年 12 月	增资	2012 年 12 月 27 日，经高新区财政局“成高财发[2012]144 号”《成都高新区财政局关于同意高投集团资本公积转增资本的批复》批准同意，发行人注册资本增加至 110.84 亿元。
20	2014 年 11 月	增资	2014 年 11 月 25 日，经高新区财政局“成高财发[2014]208 号”《成都高新区财政局关于以成都高新区拓新产业投资有限责任公司股权向成都高新投资集团有限公司增资的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 134.96 亿元。
21	2016 年 3 月	其他	2016 年 3 月 14 日，中共成都高新区工委下发了“成高委[2016]8 号”《中共成都高新区工委关于冉光俊同志职务任免的通知》，决定聘任冉光俊为发行人党委书记、董事长。根据发行人现行《公司章程》，董事长为公司法定代表人，由成都高新区党工委任免。
22	2017 年 10 月	其他	2017 年 10 月 9 日，经“成高财发（2017）216 号”《关于成都高新投资集团有限公司修改公司章程的批复》批准同意，发行

			人将公司章程中出资人由“成都高新技术产业开发区财政局”修改为“成都高新技术产业开发区财政金融局”；将公司住所修改为“中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 18 号高新国际广场 A 座 6 楼”。
23	2017 年 12 月	增资	2017 年 12 月 7 日，高新区财政金融局出具成高财发【2017】261 号《成都高新区财政金融局关于向成都高新投资集团有限公司增资的通知》，批准同意向发行人增资 72 亿元，相应资本金自通知发放之日起十年内分批到位，并分年度纳入财政预算，本次增资后，发行人注册资本为 206.96 亿元。 2017 年 12 月 28 日，高新区财政金融局出具《成都高新区财政金融局关于向高投集团拨付注册资本金的通知》，批准同意对发行人拨付注册资本金 14.58 亿，其中以现金方式拨付 4.74 亿元，以公司应付高新区财政金融局偿债资金 9.84 亿元债权进行债转股方式增资。
24	2018 年 11 月	增资	2018 年 11 月 27 日，成都高新区财政金融局向发行人出具成高财发【2018】234 号《关于同意成都高新投资集团有限公司向成都金融城投资发展有限责任公司增资的通知》，批准同意向发行人拨付增资款 10,600 万元。
25	2018 年 12 月	增资	2018 年 12 月 30 日，成都高新区财政金融局出具成高财发【2018】288 号《成都高新区财政金融局关于向成都高新投资集团有限公司拨付注册资本金的通知》，批准同意向发行人拨付注册资本金 52,200 万元。
26	2019 年 3 月	其他	2019 年 3 月 27 日，成都高新区财政金融局出具成高财发（2019）58 号《成都高新区财政金融局关于向成都高新投资集团有限公司拨付注册资本金 4000 万元的通知》，批准同意向发行人拨付注册资本金 4,000 万元。
27	2019 年 6 月	其他	2019 年 6 月 26 日，成都高新区财政金融局出具成高财发（2019）144 号《成都高新区财政金融局关于向成都高新投资集团有限公司拨付 3.5 亿元注册资本金的通知》，批准同意向发行人拨付注册资本金 3.5 亿元。
28	2019 年 6 月	其他	2019 年 6 月 1 日，中共成都高新区工委下发了“成高委（2019）18 号”《中共成都高新区工委关于张海彤等同志职务任免的通知》，决定张海彤同志为发行人党委书记、董事长。根据发行人现行《公司章程》，董事长为公司法定代表人，由成都高新区党工委任免。
29	2019 年 9 月	其他	2019 年 9 月 30 日，成都高新区财政金融局出具成高财发（2019）216 号《成都高新区财政金融局关于向高投集团拨付 5000 万元注册资本金的通知》，批准同意向发行人拨付注册资本金 5000 万元。 2019 年 9 月 30 日，成都高新区财政金融局出具成高财发（2019）217 号《成都高新区财政金融局关于向高投集团拨付 5400 万元注册资本金的通知》，批准同意向发行人拨付注册资本金 5400 万元。
30	2019 年 12 月	其他	2019 年 12 月 31 日，成都高新区财政金融局出具成高财发（2019）323 号《成都高新区财政金融局关于向成都高新投资集团有限公司拨付注册资本金的通知》，批准同意向发行人拨付注册资本金 10.39 亿元。
31	2020 年 3 月	其他	2020 年 3 月 30 日，成都高新区财政金融局出具成高财发（2020）51 号《成都高新区财政金融局关于向成都高新投资集团有限公司拨付注册资本金的通知》，批准同意向发行人拨

			付注册资本金 1 亿元。
32	2020 年 6 月	其他	2020 年 6 月 22 日，成都高新区财政金融局出具成高财发〔2020〕117 号《成都高新区财政金融局关于向成都高新投资集团有限公司拨付注册资本金的通知》，批准同意向发行人拨付注册资本金 6.2 亿元。
33	2020 年 9 月	其他	2020 年 9 月 29 日，成都高新区财政金融局出具成高财发〔2020〕175 号《成都高新区财政金融局关于向成都高新投资集团有限公司拨付注册资本金的通知》，批准同意向发行人拨付注册资本金 3.5 亿元。
34	2020 年 11 月	其他	2020 年 11 月，为贯彻落实划转部分国有资本充实社保基金的工作部署，根据四川省财政厅、四川省人力资源社会保障厅、四川省国有资产监督管理委员会《关于划转市县国有企业部分国有资本充实社保基金（第一批）的通知》（川财资〔2020〕95 号），经报成都高新技术产业开发区政府同意，成都高新技术产业开发区财政金融局将持有发行人的 10.00% 的股权无偿划转至四川省财政厅，由四川省财政厅代社保基金持有。本次变更后，发行人股东变更为成都高新技术产业开发区财政金融局和四川省财政厅，持股比例分别为 90.00% 和 10.00%。
35	2021 年 1 月	其他	2021 年 1 月 25 日，成都高新区财政金融局出具成高财发〔2021〕9 号《成都高新区财政金融局关于向成都高新投资集团有限公司拨付注册资本金的通知》，批准同意向发行人拨付注册资本金 0.6 亿元。
36	2021 年 3 月	其他	2021 年 3 月 22 日，成都高新区财政金融局出具成高财发〔2021〕34 号《成都高新区财政金融局关于向成都高新投资集团有限公司拨付注册资本金的通知》，批准同意向发行人拨付注册资本金 5.65 亿元。
37	2021 年 3 月	其他	2021 年 3 月 24 日，成都高新区财政金融局出具成高财发〔2021〕38 号《成都高新区财政金融局关于向成都高新投资集团有限公司拨付注册资本金的通知》，批准同意向发行人拨付注册资本金 8.3 亿元。
38	2021 年 3 月	其他	2021 年 3 月 26 日，中共成都高新区工委下发了“成高企工委〔2021〕12 号”《中共成都高新区国有企业工委关于张海彤同志职务任免的通知》和《中共成都高新区国有企业工委关于提名任正同志任职的通知》，任命任正为成都高新投资集团有限公司董事、董事长，免去张海彤同志董事、董事长职务。根据中共成都高新区工委文件《中共成都高新区工委关于任正任职的通知》，任命任正为成都高新投资集团有限公司党委书记。

1、2001 年第一次增资

2001 年 2 月，经高新区国资局“成高国资发（2001）003 号”《关于同意成都高新区投资有限公司增加注册资本的批复》批准发行人注册资本增加至 30,000 万元。四川信德会计师事务所有限责任公司于 2001 年 2 月 27 日出具了“川信德验字（2001）第 015 号”《验资报告》，对发行人本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，发行人在成都市工商局办理了变更登记手续。

2、2004 年第二次增资

2004 年 12 月，经成都高新技术产业开发区财政局（以下简称为“高新区财政局”）“成高财发（2004）117 号”《成都高新区财政局关于同意成都高新区投资有限公司增加注册资本的批复》批准同意，将部分出让土地评估作价后作为新增注册资本，发行人注册资本增加至 100,000 万元。四川标准资产评估有限责任公司于 2004 年 12 月 23 日出具了“川标评报字（2004）第 1202 号”《资产评估报告》，对高新区财政局拟投入发行人用于本次增资注册资本所涉及的实物资产进行了评估。四川德兴会计师事务所于 2004 年 12 月 30 日出具了“川德会（验）字第 041201 号”《验资报告》，对发行人本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为土地使用权出资。就本次增资，发行人在成都市工商局办理了变更登记手续。

表 3-1 发行人 2004 年第二次增资土地明细表

单位：万元

序号	增资地块名称	用途	用地性质	注入时间	评估值	过户手续是否完善	是否足额缴纳土地出让金
1	成都高新技术产业开发区出口加工区	工业	出让	2004/12/29	5,687.37	是	是
2	成都高新技术产业开发区出口加工区	工业	出让		1,132.60	是	是
3	成都高新技术产业开发区出口加工区	工业	出让		988.94	是	是
4	成都高新技术产业开发区出口加工区	工业	出让		407.25	是	是
5	成都高新技术产业开发区出口加工区	工业	出让		1,144.14	是	是
6	成都高新技术产业开发区出口加工区	工业	出让		22,801.44	是	是
7	成都高新技术产业开发区创新科技孵化园	综合	出让		5,220.11	是	是
8	成都高新技术产业开发区创新科技孵化园	综合	出让		6,903.74	是	是
9	成都高新技术产业开发区创新科技孵化园	综合	出让		4,284.77	是	是
10	成都高新技术产业开发区创新科技孵化园	综合	出让		6,822.08	是	是
11	成都高新技术产业开发区创新科技孵化园	综合	出让		5,012.26	是	是
12	高新区桂溪乡和平村 11 组	教育	划拨		9,607.01	否	否
合计					70,011.71		

注：截至 2019 年末，12 号土地未过户至发行人名下。其他土地过户手续完善，无出让金欠缴情况。

由于当时计划用于增资的土地证号和其他土地有混合现象，所以无法一一对应。

3、2005 年变更名称

2005 年 7 月，经高新区财政局“成高财发（2005）70 号”《关于投资公司更名的批复》、高新区国资局“成高国资发（2005）5 号”《关于〈成都高新投资集团章程〉及〈成都高新投资集团有限公司章程〉的批复》批准同意，发行人更名为“成都高新投资集团有限公司”。就本次变更名称，发行人在成都市工商局办理了变更登记手续。

4、2007 年第三次增资

2007 年 12 月，经高新区财政局“成高财发（2007）154 号”《关于将 2007 年财政预算增资拨款转为注册资本金的批复》批准同意，发行人注册资本增加至 15.355 亿元。四川志和会计师事务所有限责任公司于 2007 年 12 月 18 日出具了“川志会验（2007）027 号”《验资报告》，对发行人本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，发行人在成都市工商局办理了变更登记手续。

5、2008 年 5 月第四次增资

2008 年 5 月，经高新区财政局“成高财发（2008）66 号”《关于同意向成都高新投资集团有限公司增加注册资本的批复》批准同意，发行人注册资本增加至 22.355 亿元。四川志和会计师事务所有限责任公司于 2008 年 5 月 30 日出具了“川志会验（2008）009 号”《验资报告》，对发行人本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，发行人在成都市工商局办理了变更登记手续。

6、2008 年 12 月第五次增资

2008 年 12 月，经高新区财政局“成高财发（2008）153 号”《关于成都高新投资集团有限公司增加 5000 万元注册资本金的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 22.855 亿元。中瑞岳华会计师事务所有限公司四川分所于 2008 年 12 月 15 日出具了“中瑞岳华川验字（2008）第 005 号”《验资报告》，对发行人本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，发行人在成都市工商局办理了变更登记手续。

7、2009 年 4 月第六次增资

2009 年 4 月，经高新区财政局“成高财发（2009）35 号”《关于向成都高新投资集团有限公司增加 1 亿元注册资本金的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 23.855

亿元。中瑞岳华会计师事务所有限公司四川分所于 2009 年 4 月 7 日出具了“中瑞岳华川验字（2009）第 003 号”《验资报告》，对发行人本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，发行人在成都市工商局办理了变更登记手续。

8、2009 年 5 月第七次增资

2009 年 5 月，经高新区财政局“成高财发（2009）62 号”《关于向成都高新投资集团有限公司增加 1.5 亿元注册资本的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 25.355 亿元。中瑞岳华会计师事务所有限公司四川分所于 2009 年 5 月 27 日出具了“中瑞岳华川验字（2009）第 006 号”《验资报告》，对发行人本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，发行人在成都市工商局办理了变更登记手续。

9、2009 年 6 月第八次增资

2009 年 6 月，经高新区财政局“成高财发（2009）72 号”《关于向成都高新投资集团有限公司增加 3 亿元注册资本的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 28.355 亿元。中瑞岳华会计师事务所有限公司四川分所于 2009 年 6 月 10 日出具了“中瑞岳华川验字（2009）第 007 号”《验资报告》，对发行人本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，发行人在成都市工商局办理了变更登记手续。

10、2010 年 3 月第九次增资

2010 年 3 月，经高新区财政局“成高财发（2010）111 号”《关于增加注册资本的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 30.855 亿元。四川华衡会计师事务所有限公司于 2010 年 3 月 9 日出具了“川华衡验字（2010）第 04 号”《验资报告》，对发行人本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，发行人在成都市工商局办理了变更登记手续。

11、2010 年 10 月第十次增资

2010 年 10 月，经高新区财政局“成高财发（2010）381 号”《关于对成都高新投资集团有限公司增资 8.5 亿元的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 39.355 亿元。四川华衡会计师事务所有限公司于 2010 年 12 月 28 日出具了“川华衡验字（2010）第 18 号”《验资报告》，对发行人本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，发行人在成都市工商局办理了变更登记手续。

12、2011 年 3 月第十一次增资

2011 年 3 月，经高新区财政局“成高财发（2011）49 号”《关于对成都高新投资集团有限公司增资 5 亿元的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 44.355 亿元。中瑞岳华会计师事务所有限公司四川分所于 2011 年 3 月 18 日出具了“中瑞岳华川验字（2011）第 006 号”《验资报告》，对发行人本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，发行人在成都市工商局办理了变更登记手续。

13、2011 年 12 月第十二次增资

2011 年 12 月，经高新区国资局“成高国资发（2011）2 号”《关于以员工一期项目资产向高投集团进行增资的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 53.9239 亿元。四川维诚资产评估事务所于 2011 年 12 月 1 日出具了“川维诚评报字（2011）第 029 号”《资产评估报告》，对高新区国资局拟投入发行人用于本次增资注册资本所涉及的实物资产进行了评估。四川博达会计师事务所有限责任公司于 2011 年 12 月 22 日出具了“川博达会验（2011）C-144 号”《验资报告》，对发行人本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为土地使用权和实物资产（在建工程）出资。就本次增资，发行人在成都市工商局办理了变更登记手续。

表 3-2 发行人 2011 年 12 月第十二次增资土地明细表

单位：万元

序号	增资地块名称	权证编号	用途	用地性质	注入时间	评估值	过户手续是否完善	是否足额缴纳土地出让金
1	西北员工公寓土地	成高国用（2009）第 5278 号	住宅	出让	2011/12/22	4,668.58	是	是
2	西南员工公寓土地	成高国用（2011）第 6374 号	住宅	出让		5,626.32	是	是
3	大源员工公寓土地	成高国用（2009）第 4633 号	住宅	出让		4,908.85	是	是
合计						15,203.75		

表 3-3 发行人 2011 年 12 月第十二次增资在建工程明细表

单位：平方米、万元

序号	在建工程名称	建筑面积	地址	注入时间	评估价值	过户手续是否完善
1	西北员工公寓	103,860.44	成都高新区西部园区西北片区	2011/12/22	26,623.45	是
2	西南员工公寓	123,899.49	成都高新区西部园区西南片区		33,111.74	是
3	大源员工公寓	78,321.13	成都高新区南部园区大源组团		20,750.08	是
合计		306,081.06			80,485.27	

14、2011 年 12 月第十三次增资

2011 年 12 月，经高新区国资局“成高国资发（2011）3 号”《关于增加注册资本金的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 59.6695 亿元。四川博达会计师事务所有限责任公司于 2011 年 12 月 31 日出具了“川博达会验（2011）C-155 号”《验资报告》，对发行人本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，发行人在成都市工商局办理了变更登记手续。

15、2012 年 6 月第十四次增资

2012 年 6 月，经高新区财政局“成高财发（2012）66 号”《关于向高投集团增资 9 亿元的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 68.6695 亿元。四川博达会计师事务所有限责任公司于 2012 年 6 月 21 日出具了“川博达会验（2012）B-113 号”《验资报告》，对发行人本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，发行人在成都市工商局办理了变更登记手续。

16、2012 年 6 月第十五次增资

2012 年 6 月，经高新区财政局“成高财发（2012）71 号”《关于以员工公寓二期资产向高投集团进行增资的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 77.3182 亿元。四川维诚资产评估事务所于 2012 年 6 月 20 日出具了“川维诚评报字（2012）第 31 号”《资产评估报告》，对高新区国资局拟投入发行人用于本次增资注册资本所涉及的实物资产进行了评估。四川维诚会计师事务所有限公司于 2012 年 6 月 26 日出具了“川维诚验字（2012）第 048 号”《验资报告》，对发行人本次增加注册资本进行了审验，本次增资的

出资方式为土地使用权和实物资产（在建工程）出资。就本次增资，发行人在成都市工商局办理了变更登记手续。

表 3-4 发行人 2012 年 6 月第十五次增资土地明细表

单位：万元

序号	增资地块名称	权证编号	用途	用地性质	注入时间	评估值	过户手续是否完善
1	西北员工公寓二期	成高国用（2011）第 20478 号	住宅、商业	出让	2012/6/26	5,411.22	是
2	西南员工公寓二期	成高国用（2011）第 20431 号	住宅、商业	出让		10,193.31	是
合 计						15,604.52	

表 3-5 发行人 2012 年 6 月第十五次增资在建工程明细表

单位：平方米、万元

序号	在建工程名称	建筑面积	地址	注入时间	评估价值	过户手续是否完善
1	西北员工公寓二期	73,899.67	成都高新区西部园区西北片区	2012/6/26	23,724.45	是
2	西南员工公寓二期	146,828.71	成都高新区西部园区西南片区		47,157.96	是
合计		220,728.38			70,882.40	

17、2012 年 12 月第十六次增资

2012 年 12 月 26 日，经高新区财政局“成高财发[2012]142 号”《成都高新区财政局关于以员工公寓三期部分资产对高投集团增资的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 108.8793 亿元。四川维诚资产评估事务所于 2012 年 12 月 18 日出具了“川维诚评报字（2011）第 084 号”《成都高新技术产业开发区财政局拟向高投集团增资所涉及的部分员工公寓三期在建工程及其土地使用权评估项目资产评估项目报告书》，对发行人用于本次增资注册资本所涉及的实物资产进行了评估。四川维诚会计师事务所于 2012 年 12 月 26 日出具了“川维诚验字（2012）第 078 号”《验资报告》，对发行人本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为土地使用权和实物资产（在建工程）出资。就本次增资，发行人在高新区工商局办理了变更登记手续，经律所核查，该部分资产的

过户手续正在办理中。

表 3-6 发行人 2012 年 12 月第十六次增资土地明细表

单位：万元

序号	增资地块名称	权证编号	用途	用地性质	注入时间	评估值	过户手续是否完善	是否足额缴纳土地出让金
1	西南员工公寓 A1 地块	成高国用(2011)第 26246 号	住宅、商业	出让	2012/12/26	6,454.91	否	是
2	西南员工公寓 A2 地块	成高国用(2011)第 26246 号	住宅、商业	出让		10,694.19	否	是
3	西南员工公寓 C1 地块	成高国用(2011)第 26245 号	住宅、商业	出让		9,853.73	否	是
4	西南员工公寓 C2 地块	成高国用(2011)第 26245 号	住宅、商业	出让		8,017.15	否	是
5	西南员工公寓 E1 地块	成高国用(2011)第 26243 号	住宅、商业	出让		12,172.86	否	是
6	西南员工公寓 F1 地块	成高国用(2011)第 26244 号	住宅、商业	出让		9,252.72	否	是
合 计						56,445.56		

表 3-7 发行人 2012 年 12 月第十六次增资在建工程明细表

单位：平方米、万元

序号	在建工程名称	建筑面积	地址	注入时间	评估价值	过户手续是否完善
1	西南员工公寓 A1	95,638.50	成都高新区西区西南员工公寓 A1 地块	2012/12/26	33,671.06	否
2	西南员工公寓 A2	158,449.36	成都高新区西区西南员工公寓 A2 地块		55,784.63	否
3	西南员工公寓 C1	122,674.08	成都高新区西区西南员工公寓 C1 地块		43,189.37	否
4	西南员工公寓 C2	99,809.65	成都高新区西区西南员工公寓 C2 地块		35,139.58	否
5	西南员工公寓 E1	148,104.57	成都高新区西区西南员工公寓 E1 地块		52,142.58	否
6	西南员工公寓 F1	111,450.15	成都高新区西区西南员工公寓 F1 地块		39,237.81	否
合 计		736,126.31			259,165.03	

18、2012 年 12 月第十七次增资

2012 年 12 月 27 日，经高新区财政局“成高财发[2012]139 号”《成都高新区财政局关于对高投集团增资 1 亿元现金的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 109.8793 亿元。四川维诚会计师事务所于 2012 年 12 月 28 日出具了“川维诚验字（2012）第 79 号”《验资报告》，对发行人本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，发行人在高新区工商局办理了变更登记手续。

19、2012 年 12 月第十八次增资

2012 年 12 月 27 日，经高新区财政局“成高财发[2012]144 号”《成都高新区财政局关于同意高投集团资本公积转增资本的批复》批准同意，发行人注册资本增加至 110.84 亿元。四川博达会计师事务所于 2013 年 1 月 17 日出具了“川博达会验（2013）A-022 号”《验资报告》，对发行人本次增加注册资本进行了审验，本次增资是以资本公积转增资本。就本次增资，发行人在高新区工商局办理了变更登记手续。

20、2014 年 11 月 25 日第十九次增资

2014 年 11 月 25 日，经高新区财政局“成高财发[2014]208 号”《成都高新区财政局关于以成都高新区拓新产业投资有限责任公司股权向成都高新投资集团有限公司增资的通知》批准同意，发行人注册资本增加至 134.96 亿元。四川维诚资产评估事务所于 2014 年 11 月 17 日出具了“川维诚评报字（2014）第 045 号”《成都高新区拓新产业投资有限责任公司股东权益评估项目资产评估报告书》，对本次增资的资产进行了评估。四川维诚会计师事务所于 2014 年 12 月 31 日出具了“川维诚验字（2014）第 015 号”《成都高新投资集团有限公司验资报告》，对发行人本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为以股权作价出资，以成都高新区拓新产业投资有限责任公司 100%股权增资，评估价值 241,127.5 万元。就本次增资，发行人在高新区工商局办理了变更登记手续。根据四川维诚资产评估事务所出具的《川维诚评报字（2014）第 045 号》的评估情况显示，评估基准日为 2014 年 10 月 31 日，本次评估采用成本法，即以净资产成本价值 241,929.09 万元为准，评估价值比审计后的账面净资产减值 801.59 万元，减值率为 0.33%。

拓新公司经股东会决议解散清算，于 2015 年 10 月 31 日成立公司清算组，2015 年

12 月 28 日完成清算。2015 年合并财务报表已经纳入拓新公司期初至清算结束日的利润表和现金流量表。

21、2017 年 12 月第二十次增资

2017 年 12 月 7 日，高新区财政金融局出具成高财发【2017】261 号《成都高新区财政金融局关于向成都高新投资集团有限公司增资的通知》，批准同意向发行人增资 72 亿元，相应资本金自通知发放之日起十年内分批到位，并分年度纳入财政预算，本次增资后，发行人注册资本金为 206.96 亿元。

2017 年 12 月 28 日，高新区财政金融局出具《成都高新区财政金融局关于向高投集团拨付注册资本金的通知》，批准同意对发行人拨付注册资本金 14.58 亿，其中以现金方式拨付 4.74 亿元，以公司应付高新区财政金融局偿债资金 9.84 亿元债权进行债转股方式增资。根据公司说明，高新区财政金融局的现金出资已通过银行转账方式转入公司账户，债转股的出资已在公司 2017 年年度审计中予以调整。公司就本次高新区财政金融局增资 72 亿元进行了工商变更，取得了成都高新工商局于 2018 年 2 月 1 日核发的最新营业执照。

22、2018 年第二十一一次增资

2018 年 11 月 27 日，成都高新区财政金融局向发行人出具成高财发【2018】234 号《关于同意成都高新投资集团有限公司向成都金融城投资发展有限责任公司增资的通知》，批准同意向发行人拨付增资款 10,600 万元。

2018 年 12 月 30 日，成都高新区财政金融局出具成高财发【2018】288 号《成都高新区财政金融局关于向成都高新投资集团有限公司拨付注册资本金的通知》，批准同意向发行人拨付注册资本金 52,200 万元。

2018 年，发行人共收到高新区财政金融局拨付的增资资金 62,800 万元。截至募集说明书摘要签署日，发行人注册资本为 2,069,553.77 万元，实收资本为 2,028,656.77 万元，剩余资本金根据 2017 年 12 月《成都高新区财政金融局关于向成都高新投资集团有限公司增资的通知》（成高财发[2017]261 号），相应资本金自通知下发之日起十年内分批到位。

23、2020 年 11 月第一次股权变更

2020 年 11 月，为贯彻落实划转部分国有资本充实社保基金的工作部署，根据四川省财政厅、四川省人力资源社会保障厅、四川省国有资产监督管理委员会《关于划转市县国有企业部分国有资本充实社保基金（第一批）的通知》（川财资〔2020〕95 号），经报成都高新技术产业开发区政府同意，成都高新技术产业开发区财政金融局将持有发行人的 10.00% 的股权无偿划转至四川省财政厅，由四川省财政厅代社保基金持有。本次变更后，发行人股东变更为成都高新技术产业开发区财政金融局和四川省财政厅，持股比例分别为 90.00% 和 10.00%。

截至 2021 年 3 月末，发行人注册资本为 2,069,553.77 万元，实收资本为 1,957,953.77 万元，实际控制人为成都高新技术产业开发区管理委员会。

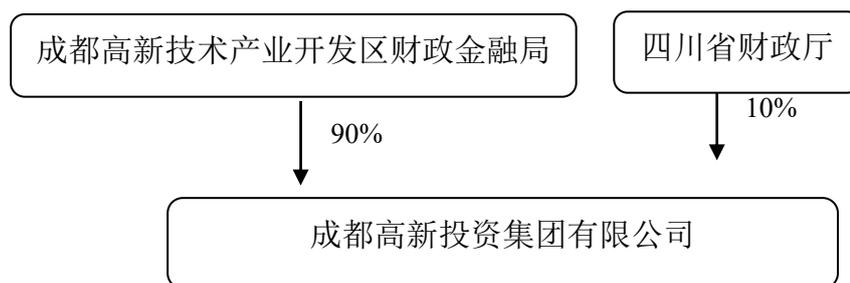
高新区财政金融局作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。上述增资行为，除发行人股东对发行人的资本投入中除新华职中土地（高新区桂溪乡和平村 11 组）属于公益性资产外，发行人不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题，公司运作符合国发〔2014〕43 号文、财金〔2018〕23 号文等要求。

高新区财政局 2004 年 12 月以土地使用权向本发行人增资中位于高新区桂溪乡和平村 11 组的 1 宗划拨土地、2012 年 12 月以员工公寓三期对发行人投入的增资资产未过户至发行人名下。该部分资产的过户手续正在办理中，除上述“位于高新区桂溪乡和平村 11 组的 1 宗划拨土地、2012 年 12 月以员工公寓三期对发行人增资资产”合计评估金额为 325,217.60 万元的资产外，发行人股东投入发行人的资产的权属已由股东转移给发行人。发行人股东已投入发行人的资产足以覆盖发行人已发行债权余额和本次拟发行规模，故前述情形对本次发行不构成法律障碍。

（三）发行人最近三年及一期实际控制人变化情况

成都高新技术产业开发区管理委员会系发行人实际控制人，成都高新技术产业开发区财政金融局系发行人控股股东，控股比例 90.00%，四川省财政厅持股 10.00%。

图 3-1 发行人股权结构图



截至本募集说明书摘要签署日，成都高新技术产业开发区财政金融局所持有发行人股份未发生被质押或者冻结的情况。

（四）发行人近三年及一期重大资产重组情况

报告期内，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。

（五）发行人其他重要事项

根据《成都高新区财政金融局关于空港集团和高科公司股权划转至高投集团的通知》（成高财发【2019】310号），以2019年12月31日为无偿划转基准日，将成都高新区财政金融局持有的成都高新未来科技城发展集团有限公司（原“成都国际空港新城投资集团有限公司”）100%股权和成都高新科技投资发展有限公司（原“成都高新科技服务有限公司”）100%股权无偿划转至成都高新投资集团有限公司。

2020年2月20日，北京金融资产交易所网站披露成都农村商业银行股份有限公司20.5亿股股份，挂牌转让价格为870,218.00万元。2020年6月12日，发行人发布《成都高新投资集团有限公司关于受让成都农村商业银行股份有限公司10%股权的公告》，披露了交易决策过程和批准情况，确认受让成都农商行10.00亿股。

成都高新投资集团有限公司下属控股子公司成都高新发展股份有限公司曾就华惠嘉悦汇广场ABC标段项目建设方成都嘉华美实业有限公司因自身资金周转困难，并且预售事项至今未取得实质性进展，尚未按照合同约定支付工程款的事宜进行了公告（相关信息详见2020年9月17日公告于巨潮资讯网的《关于<华惠嘉悦汇广场ABC标段总承包施工合同>的进展公告》），并对该合同履行情况进行了风险提示：“根据相关法律法规，建设工程价款具有优先受偿权。公司将通过包括诉讼在内的各种措施最大程度保障公司应收工程款顺利回收，降低该事项可能对公司经营状况造成的不利影响。”近日，

公司全资子公司成都 BT 建筑安装工程有限公司（以下简称 BTJA）因上述合同纠纷，向成都仲裁委员会提起仲裁申请，并收到成都仲裁委员会送达的《受理通知书》【（2020）成仲案字第 2112 号】。

（六）发行人报告期末控股股东和实际控制人

截至报告期末，成都高新技术产业开发区管理委员会系发行人实际控制人，成都高新技术产业开发区财政金融局系发行人控股股东，控股比例 90.00%。

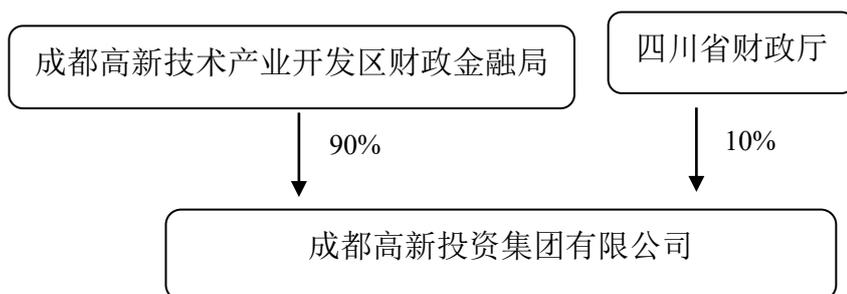
三、发行人的股权结构

（一）发行人股权结构

发行人系由成都高新技术产业开发区管理委员会出资设立，并由管委会授权高新区管理委员会授权高新区财政金融局履行出资人职责的国有控股公司。截至本募集说明书摘要签署日，成都高新技术产业开发区管理委员会系发行人实际控制人，成都高新技术产业开发区财政金融局系发行人控股股东，控股比例 90.00%，四川省财政厅持股 10.00%。

截至募集说明书摘要签署日，成都高新技术产业开发区管理委员会所持有的发行人股权未做质押或其他形式受限情况。

图 3-2 发行人股权结构图



（二）发行人控股股东及实际控制人的基本情况

截至募集说明书摘要签署日，发行人的实际控制人为成都高新技术产业开发区管理委员会，发行人控股股东系成都高新技术产业开发区财政金融局，控股比例 90.00%。

成都高新技术产业开发区管理委员会是负责成都高新技术产业开发区（包括南部园区、西部园区和高新东区）发展建设进行综合指导的成都市政府派出机构。部门职能包

括：

1、贯彻落实国家有关法律法规和政策，研究拟订园区的发展战略和规划，参与组织编制园区有关空间规划，组织研究园区相关改革方案，促进可持续发展。

2、研究制定园区发展和管理的相关政策，起草相关地方性法规草案、政府规章草案。

3、协调整合各类创新资源，开展园区创新创业、高新技术研发及其成果产业化、科技金融、人才资源、中介组织、知识产权保护等方面的促进和服务工作。

4、负责管理市财政拨付的园区发展专项资金，并协助有关部门监督专项资金的使用。

5、根据市政府授权，对成都高新投资集团有限公司市级财政投入资金履行出资职责，依法对其国有资产进行监督管理，并加强业务指导。

6、统筹产业空间布局，对各分园整体发展规划、空间规划、产业布局、项目准入标准等重要业务实行统一领导。

7、承担示范区领导小组的具体工作，负责园区内各类协会组织的联系工作。

8、开展园区国际交流与合作，提升园区国际化发展水平。

9、承担园区外事、宣传、联络等工作。

10、承办市政府交办的其他事项。

（三）控股股东及实际控制人持有发行人股权的质押情况

截至募集说明书摘要签署日，实际控制人成都高新技术产业开发区管理委员会及控股股东成都高新技术产业开发区财政金融局所持有的发行人股权未做质押或其他形式受限情况。

四、发行人的重要权益投资情况

截至 2021 年 3 月末，发行人纳入合并范围的一级子公司共 23 家。

（一）发行人并表子公司

截至 2021 年 3 月末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共有 23 家，具体情况如下表所示：

表 3-8 截至 2021 年 3 月末发行人并表子公司情况

单位：万元

序号	企业名称	注册地	主营业务	注册资本	持股比例	享有表决权比例	取得方式
1	成都高投资产经营管理有限公司	成都	项目投资及管理、资产经营管理等	108,000.00	100%	100%	投资设立
2	成都高投置业有限公司	成都	房地产开发、经营、销售等	150,000.00	100%	100%	投资设立
3	成都高投融资担保有限公司	成都	金融担保、融资咨询等	120,000.00	100%	100%	投资设立
4	成都高投建设开发有限公司	成都	基础设施建设、房地产综合开发等	20,000.00	100%	100%	投资设立
5	成都天府软件园有限公司	成都	园区管理及业务咨询服务等	2,000.00	100%	100%	投资设立
6	成都高投物产有限公司 ¹	成都	进出口贸易、国内贸易等	20,000.00	100%	100%	投资设立
7	成都高投体育管理有限公司	成都	体育管理及园林绿化、广告等	300.00	100%	100%	投资设立
8	成都成芯半导体制造有限公司	成都	半导体芯片制造、销售等	225,000.00	60%	60%	投资设立
9	成都高新发展股份有限公司	成都	房地产开发及经营、期货经纪及建筑施工等	35,228.00	52.34%	52.34%	其他
10	成都盈开投资有限公司	成都	项目投资、资产管理、投资咨询、企业管理咨询等	17,839.20	0.50%	100%	投资设立
11	成都高投生物医药园区管理有限公司	成都	园区管理建设等	500.00	100%	100%	投资设立
12	成都高新集成电路产业园有限公司	成都	工程项目管理、房屋租赁等	180,000.00	80%	80%	投资
13	成都高新区高投科技小额贷款有限公司（注 1）	成都	发放贷款及相关咨询服务等	30,000.00	63.84%	63.84%	投资设立
14	成都高新区电子信息产业发展有限公司	成都	园区管理、技术开发、科技中介服务	145,900.00	100%	100%	投资设立

¹ 原成都高投国际贸易有限公司

序号	企业名称	注册地	主营业务	注册资本	持股比例	享有表决权比例	取得方式
15	成都高新区社事投资发展有限公司	成都	投资与资产管理、投资咨询等	40,000.00	100%	100%	投资设立
16	成都高新新经济创业投资有限公司（注 2）	成都	创业投资、股权投资、创业投资咨询服务、供创业管理服务	500,000.00	100%	100%	其他
17	成都高新未来科技城发展集团有限公司	成都	项目投资、资产管理、投资咨询等	500,000.00	100%	100%	其他
18	成都高新科技投资发展有限公司	成都	技术开发、技术服务、管理咨询等	117,000.00	100%	100%	其他
19	成都高投城市资源经营有限公司	成都	各类工程建设活动；城市生活垃圾经营性服务；道路货物运输（不含危险货物）；施工专业作业	1,000.00	60%	60%	投资设立
20	成都高硅投资中心（有限合伙）	成都	自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；社会经济咨询服务	16,100.00	99.94%	99.94%	-
21	成都高投朗韩投资合伙企业（有限合伙）	成都	项目投资、资产管理（不得从事非法集资、吸收公共资金等金融活动）	8600.00	80%	80%	-
22	中新（成都）创新科技园开发有限公司	成都	城市基础设施及配套项目建设（含土地整理）；基础设施投资及管理	188,000.00	80.00%	80.00%	-
23	成都高投朗韩健康产业合伙企业（有限合伙）	成都	健康咨询服务（不含诊疗服务）；项目投资、投资咨询、资产管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）	12,000.00	80.00%	80.00%	

注 1：发行人通过成都高投资产经营管理有限公司和成都高投融资担保有限公司间接持有成都高新区高投科技小额贷款有限公司 63.84%的股权，故纳入合并范围。

注 2：发行人、未来科技城和高科公司分别持有新经济创投公司 45%、30%和 25%的股权，未来科技城和高科公司无偿划转至发行人后，发行人合计持有新经济创投公司 100%的股权，能够对新经济创投公司实施控制，将其纳入合并报表范围。

发行人纳入合并范围的主要子公司简要情况介绍如下：

1、成都高投置业有限公司

成都高投置业有限公司成立于 2002 年 1 月 8 日，注册地址为成都市高新区天府一街 1008 号，注册资本 150,000.00 万元，经营范围为：房地产开发、经营、销售、物业管理（凭资质许可证经营）；工程建设管理(凭资质许可证经营)；技术进出口（法律、法规禁止的除外；法律、法规限制的待取得许可后方可经营）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 2,477,242.98 万元，总负债 2,145,842.98 万元，净资产为 331,400.00 万元；2020 年实现营业收入 79,246.96 万元，净利润为 10,147.90 万元。

2、成都高投建设开发有限公司

成都高投建设开发有限公司成立于 2001 年 11 月 27 日，注册地址为成都高新区天府一街 1008 号，注册资本 20,000.00 万元，经营范围为：主要从事城市基础设施、工业地产、科技地产开发建设和经营、房地产综合开发、园林绿化、工程承包、建设项目管理、物业管理、工程监理、代办拆迁、投资咨询及管理。（以上经营项目不含法律、法规和国务院决定需要前置审批或许可的合法项目）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 561,011.25 万元，总负债 410,478.73 万元，净资产为 150,532.52 万元；2020 年实现营业收入 51,720.31 万元，净利润为 8,561.97 万元。

3、成都高投资产经营管理有限公司

成都高投资产经营管理有限公司成立于 2001 年 3 月 6 日，注册地址为成都高新区科新路 8 号，注册资本 108,000.00 万元，经营范围为：项目投资及管理、资产经营管理、投资咨询。（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；房屋租赁和销售；住房租赁经营；物业管理；企业管理服务；企业咨询服务；汽车设备租赁服务；销售：建筑材料（不含危险化学品）、钢材、五金交电、电线电缆、通讯器材（不含无线广播电视发射设备及地面卫星接收设备）；房地产开发（凭资质许可证经营）；技术进出口、货物进出口。（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）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 487,260.70 万元，总负债 399,608.25 万元，净资产为 87,652.45 万元；2020 年实现营业收入 95,315.87 万元，净利润为 1,824.09 万元，净利润为负主要系受到项目开发周期影响，存续项目已基本销售完毕，新项目于 2019 年竣工，刚刚进入租售运营阶段导致。

4、成都高投融资担保有限公司

成都高投融资担保有限公司成立于 2006 年 9 月 21 日，注册地址为成都高新区锦城大道 539 号 3 层，注册资本 120,000.00 万元，经营范围为：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保及其他融资性担保业务，诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，在规定范围内以自有资金进行投资（凭融资性担保机构经营许可证在有效期内从事经营）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 158,816.63 万元，总负债 65,335.90 万元，净资产为 93,480.7 万元；2020 年实现营业收入 2,853.66 万元，净利润为 725.55 万元。

表 3-9 高投担保 2018-2020 年及 2021 年 1-3 月主要经营数据情况表

项目	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
在保余额（亿元）	18.23	15.09	1.56	0.97
在保户数（个）	187	176	142	100
保费收入（万元）	334.54	1,463.68	301.31	215.42
新增担保（亿元）	3.14	13.52	1.03	0.97
历年累计担保代偿率	6.16%	6.18%	6.27%	6.30%
历年累计担保代偿额（万元）	118,686.21	118,686.21	118,686.21	118,686.21
当年累计代偿金额（万元）	0	0	-	6,919.73
当年累计代偿笔数	0	0	-	7

5、成都天府软件园有限公司

成都天府软件园有限公司成立于 2009 年 2 月 11 日，注册地址位于成都高新区天府大道中段 765 号天府软件园，注册资本 2,000.00 万元，经营范围为：园区管理及业务咨询服务、物业管理(凭资质许可证经营)、房地产中介服务、房产出租、出售;计算机软硬件设计开发、销售、技术服务与技术咨询;计算机系统集成;设计、制作、代理、发布国内各类广告(不含气球广告);会议及展览服务;艺术鉴赏及收藏咨询服务;票务服务;零售出版物（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）、工艺美术品及收藏品；技术进出口；集群企业住所托管服务；住房租赁经营。（以上经营项目法律、行政法规禁止的除外；法律、行政法规限制的取得许可证后方可经营）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 4,730.96 万元，总负债 1,924.60 万元，净资产为

2,806.36 万元；2020 年实现营业收入 3,429.20 万元，净利润为 277.36 万元。

6、成都高投生物医药园区管理有限公司

成都高投生物医药园区管理有限公司是发行人于 2016 年 8 月 29 日投资成立的全资子公司，注册地址为成都高新区科园南路 88 号 1 栋 1 层 101 号，注册资本为 500.00 万元，经营范围为：物业管理（凭相关资质许可证经营）；房地产中介服务；企业营销策划；企业管理咨询；生物医药相关技术转让、技术咨询、技术服务；仪器设备租赁；设计、制作、代理、发布广告（不含气球广告）；会议及展览展示服务；票务代理。（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）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 2,812.95 万元，总负债 1,528.51 万元，净资产为 1,284.43 万元；2020 年实现营业收入 1,611.14 万元，净利润为 727.08 万元。

7、成都高投物产有限公司（原成都高投国际贸易有限公司）

成都高投物产有限公司有限公司成立于 2002 年 7 月 16 日，注册地址为成都高新区西部园区科新路 8 号，注册资本 20,000.00 万元，经营范围为：销售：建材、矿产品（国家有专项规定的除外）、化工产品（不含危险化学品）、燃料油（不含成品油及危险化学品）、化肥、煤炭、沥青（不含焦油沥青）、电子产品；食品销售（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）、国内贸易（法律法规禁止或有专项规定的除外）；仓储服务（不含危险化学品）；供应链管理；机电设备安装维修及技术服务；货物及技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 134,881.52 万元，总负债 112,684.87 万元，净资产为 22,196.66 万元；2020 年实现营业收入 422,698.36 万元，净利润为 556.80 万元。

8、成都高投体育管理有限公司

成都高投体育管理有限公司成立于 1998 年 7 月 10 日，注册资本为 300.00 万元，注册地址为成都高新区神仙树南路，经营范围为：体育设施场馆建设及经营管理业务；物业管理（凭资质许可证从事经营）；园林绿化；设计、制作、代理、发布国内各类广告（气球广告除外）；会议服务；各类运动项目辅导服务、技术咨询；餐饮服务（未取得相关行政许可审批，不得开展经营活动）；健身服务；保健服务。（以上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）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 873.72 万元，总负债 734.92 万元，净资产为 138.80 万元；2020 年实现营业收入 693.99 万元，净利润为 14.97 万元。

9、成都格芯工程项目管理有限公司

成都格芯工程项目管理有限公司成立于 2017 年 5 月 19 日，注册地址为成都高新区(西区)科新路 8 号附 15 号，注册资本 180,000.00 万元，经营范围为：工程项目管理（凭资质证书经营）；自有房屋租赁（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）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 675,184.17 万元，总负债 495,177.26 万元，净资产为 180,006.91 万元；2020 年实现营业收入 0.00 万元，净利润为 99.68 万元，净利润为负主要系公司成立时间较短相应的工程项目尚在建设中未投入运营所致。

10、成都成芯半导体制造有限公司

成都成芯半导体制造有限公司成立于 2005 年 9 月 13 日，注册地址位于成都高新西区科新路 8 号附 1 号（出口加工区西区），注册资本 225,000.00 万元，经营范围为：半导体（硅片及各类化合物半导体）、集成电路芯片制造、销售，集成电路开发、设计服务、技术服务，光掩膜制造、半导体生产所需之化工产品及其气体制造、销售（不含危险化学品）；货物进出口、技术进出口（国家法律、行政法规禁止的除外；法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 3,760.50 万元，总负债 111,023.91 万元，净资产为-107,263.41 万元；2020 年实现营业收入 0.00 万元，净利润为 12.86 万元。

11、成都高新发展股份有限公司

成都高新发展股份有限公司成立于 1992 年 11 月 1 日，注册地址为成都高新技术产业开发区，注册资本 35,228.00 万元，经营范围为：高新技术产品的开发、生产、经营；高新技术交流和转让；高新技术产业开发区的开发建设；国内贸易、进出口贸易；信息咨询、项目评估、证券投资；广告、展览、培训；物业管理（限分支机构凭资质许可证从事经营）；房屋租赁。（以上经营范围涉及生产的工业行业另设分支机构或另择经营场地经营，国家法律、法规禁止的除外，限制的取得许可后方可经营）。

成都高新发展股份有限公司为深交所上市公司，股票代码 000628.SZ，股票简称：

高新发展。成都高新发展股份有限公司为深交所上市公司，股票代码 000628.SZ，股票简称：高新发展。截至 2021 年 6 月末，发行人持有成都高新发展股份有限公司股权比例为 52.34%，拥有成都高新发展股份有限公司的控股权。

截至 2020 年末，该公司总资产为 588,149.70 万元，总负债 477,627.94 万元，净资产为 110,521.76 万元；2020 年实现营业收入 331,087.15 万元，净利润为 10,647.20 万元。

12、成都盈开投资有限公司

成都盈开投资有限公司成立于 2016 年 5 月 19 日，注册地址位于中国(四川)自由贸易试验区成都高新区锦城大道 539 号 1 栋 1 单元 5 层 503 号，注册资本 23,216.08 万元，经营范围为：项目投资(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)、资产管理(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)、投资咨询(不含金融、证券、期货及国家有专项规定的项目)(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)、企业管理咨询、财务咨询(不含代理记账)。(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)。

截至 2020 年末，该公司总资产为 30,006.11 万元，总负债 72.01 万元，净资产为 29,934.09 万元；2020 年实现营业收入 517.64 万元，净利润为 386.26 万元。

13、成都高新区高投科技小额贷款有限公司

成都高新区高投科技小额贷款有限公司成立于 2012 年 12 月 17 日，注册地址为成都高新区锦城大道 11 号 3 层 302 号，注册资本 30,000.00 万元，经营范围为：发放贷款(不含委托贷款)、创业投资及相关的咨询活动以及经监管部门批准的其他业务(凭相关审批文件经营)(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)。

截至 2020 年末，该公司总资产为 34,691.34 万元，总负债 352.81 万元，净资产为 34,338.53 万元；2020 年实现营业收入 3,223.16 万元，净利润为 2,033.29 万元。

14、成都高新区社事投资发展有限公司

成都高新区社事投资发展有限公司成立于 2019 年 7 月 24 日，注册地址为中国(四川)自由贸易试验区成都高新区锦城大道 539 号 1 栋 1 单元 1501 号，注册资本 40,000.00 万元，经营范围为：餐饮服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；房地产开发经营（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：以自有资金从事投资活动；会议及展

览服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；组织文化艺术交流活动；企业管理咨询；托育服务（不含幼儿园、托儿所）；养老服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；物业管理；停车场服务；工程管理服务（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）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 64,490.44 万元，总负债 22,981.53 万元，净资产为 41,508.92 万元；2020 年实现营业收入 4,580.72 万元，净利润为 666.25 万元。

15、成都高新区电子信息产业发展有限公司

成都高新区电子信息产业发展有限公司成立于 2019 年 6 月 18 日，注册地址为成都高新区(西区)西芯大道 4 号 1 栋 1-3 层，注册资本 145,900.00 万元，经营范围为：园区管理服务；房地产开发经营；房地产经纪；房屋租赁；住房租赁；销售：计算机软硬件及辅助设备、电子产品、机电及机械设备；国内贸易及代理；供应链管理（不含普通货运）；销售：建筑及装饰材料（不含危险化学品）、钢铁及钢铁制品；货物及技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；物业管理；房屋建筑工程设计及施工；企业管理咨询；工程技术咨询；市场信息咨询（不含证券、期货、金融类及投资咨询）；科技中介服务；技术开发、技术推广、技术转让及技术服务；电子器件制造。（以上工业行业限分支机构在工业园区内经营）（涉及资质的凭资质证书经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 413,929.78 万元，总负债 144,473.67 万元，净资产为 269,456.11 万元；2020 年实现营业收入 23,141.45 万元，净利润为 5,445.57 万元。

16、成都高新新经济创业投资有限公司

成都高新新经济创业投资有限公司成立于 2018 年 10 月 15 日，注册地址为中国(四川)自由贸易试验区成都高新区锦城大道 539 号，注册资本为 500,000.00 万元，经营范围为：创业投资；股权投资；创业投资咨询服务；为创业企业提供创业管理服务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；参与设立创业投资企业；股权投资企业与投资管理顾问机构。（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）（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）。

2019 年 12 月，根据高新区财政金融局出具的《关于空港集团和高科公司股权划转至高投集团的通知》（成高财发〔2019〕310 号），批准同意将成都高新区财政金融局持

有的成都高新未来科技城发展集团有限公司（原“成都国际空港新城投资集团有限公司”）100%股权、成都高新科技投资发展有限公司（原“成都高新科技服务有限公司”）100%股权无偿划转至成都高新投资集团有限公司。因此，成都高新未来科技城发展集团有限公司、成都高新科技投资发展有限公司纳入发行人合并报表范围。

截至 2020 年末，该公司总资产为 436,606.59 万元，总负债 65,560.90 万元，净资产为 371,045.69 万元；2020 年实现营业收入 1,415.09 万元，净利润为 1,373.02 万元。

17、成都高新未来科技城发展集团有限公司（原“成都国际空港新城投资集团有限公司”）

成都高新未来科技城发展集团有限公司成立于 2017 年 1 月 25 日，注册地址为成都高新区府城大道中段 88 号 1 栋 12 层 3 号，注册资本为 500,000.00 万元。公司是空港新城主要的建设及投融资主体，经营范围为：项目投资、资产管理、投资咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；工程管理服务（凭资质证书经营）；市政工程、城市道路工程、电气管道安装工程设计及施工（凭资质证书经营）；房地产开发经营（凭资质证书经营）；物业管理；会议服务（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）。

未来科技城为经成都高新区党工委管委会批准于 2017 年 1 月成立的国有独资公司，紧密围绕成都天府国际空港新城“国际航空枢纽典范城”“全球公民创新创业汇聚区”“国家战略性新兴产业发展集群地”的发展定位，秉持“精筑城、广聚人、强功能、兴产业”的发展理念，依托天府国际机场、天府奥体城和三岔湖山水等优势资源，着力打造成为综合性产业集团。目前，未来科技城已经形成基础设施建设、文化旅游、产业投资、金融服务、物流商贸等多个业务板块。公司的营业收入主要来自于基础设施代建业务和包括棚户区改造、征地拆迁和新型城镇化专项项目在内的征拆安置业务。

截至 2020 年末，该公司总资产为 2,339,490.89 万元，总负债 1,302,075.80 万元，净资产为 1,037,415.09 万元；2020 年实现营业收入 51,599.14 万元，净利润为 4,072.79 万元。

18、成都高新科技投资发展有限公司（原“成都高新科技服务有限公司”）

成都高新科技投资发展有限公司成立于 2017 年 8 月 8 日，注册地址为中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府五街 200 号 1 号楼 C 区 4 楼，注册资本为 117,000.00

万元，经营范围为：科技推广和应用服务；物联网技术服务；软件开发及技术服务；信息技术服务；知识产权服务（不含专利代理）；项目投资、资产管理、投资咨询（不得从事非法集资，吸收公众资金等金融活动）；企业孵化器管理服务；企业管理咨询；商务咨询（不含投资咨询）；会议及展览展示服务；房屋租赁；房地产经纪；物业管理（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）。

成都高科公司为经成都高新区党工委管委会批准于 2017 年下半年成立的国有独资公司，以承载科技投资为主体功能，服务和支撑高新区科技发展，实现国有资本引导社会资本对电子信息、生物医药和新经济三大主导产业投资，助力优质企业的成长发展，推动高新区产业向高端化发展。目前，成都高科公司已形成科技孵化、科技服务、科技投资和智慧建设运营的“3+1”业务架构。

截至 2020 年末，该公司总资产为 418,918.24 万元，总负债 283,786.47 万元，净资产为 135,131.78 万元；2019 年实现营业收入 9,080.08 万元，净利润为 2,534.01 万元。

19、成都高投城市资源经营有限公司

成都高投城市资源经营有限公司成立于 2020 年 3 月 9 日，注册地址为中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 1480 号 13 栋 6 层，注册资本为 1000.00 万元，经营范围为：各类工程建设活动；城市生活垃圾经营性服务；道路货物运输（不含危险货物）；施工专业作业（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，具体经营项目以审批结果为准）；一般项目：城乡市容管理；城市绿化管理；市政设施管理；水污染治理；物业管理；城市公园管理；房地产经纪；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；餐饮管理；酒店管理；会议及展览服务；办公服务；企业管理；停车场服务。（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）。

20、成都高硅投资中心(有限合伙)

成都高硅投资中心(有限合伙)成立于 2020 年 12 月 8 日，注册地址为中国（四川）自由贸易试验区成都高新区交子大道 177 号 A 座 6 层 09 单元，注册资本为 16,100.00 万元，经营范围为：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；社会经济咨询服务（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）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 16,008.00 万元，总负债 0.00 万元，净资产为

16,008.00 万元；2020 年实现营业收入 0.00 万元，净利润为-32.00 万元。

21、成都高投朗韩投资合伙企业（有限合伙）

成都高投朗韩投资合伙企业（有限合伙）成立于 2020 年 6 月 23 日，注册地址为中国(四川)自由贸易试验区成都高新区交子大道 233 号 1 栋 1 单元 1405 号，注册资本为 8,600.00 万元，经营范围为：项目投资、资产管理（不得从事非法集资、吸收公共资金等金融活动）（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）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 8,127.39 万元，总负债 0.00 万元，净资产为 8,127.39 万元；2020 年实现营业收入 0.00 万元，净利润为-172.61 万元。

22、中新（成都）创新科技园开发有限公司

中新(成都)创新科技园开发有限公司成立于 2012 年 6 月 1 日，注册地址为中国(四川)自由贸易试验区成都高新区府城大道中段 88 号，注册资本为 188,000.00 万，经营范围为：城市基础设施及配套项目建设（含土地整理）；基础设施投资及管理；科技中介服务；科技成果的技术推广服务；投资咨询（不含金融、证券、期货及国家有专项规定的项目）和项目管理；商务咨询服务；企业管理服务；环境科技的开发；园林绿化工程施工、养护及咨询；污水处理；环境治理设施建设经营；房地产开发经营；房地产经纪；住房租赁；物业管理；工程管理服务（凭资质证书经营）；房屋租赁；园区管理服务；会议及展览展示服务；建筑工程设计与施工（凭资质证书经营）。（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）（涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 671,396.39 万元，总负债 455,047.61 万元，净资产为 216,348.78 万元；2020 年实现营业收入 3,108.44 万元，净利润为 49.83 万元。

23、成都高投朗韩健康产业合伙企业(有限合伙)

成都高投朗韩健康产业合伙企业(有限合伙)成立于 2020 年 11 月 5 日，注册地址为中国(四川)自由贸易试验区成都高新区交子大道 233 号 1 栋 1 单元 1203 号，注册资本为 12,000.00 万，经营范围为：健康咨询服务（不含诊疗服务）；项目投资、投资咨询、资产管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）（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）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 5,517.32 万元，总负债 15.00 万元，净资产为

5,502.32 万元；2020 年实现营业收入 0.00 万元，净利润为-14.68 万元。

报告期内，发行人对成都高芯产业投资有限公司持股比例为 60%但未纳入合并范围，主要原因为：根据高芯产投《公司章程》，公司董事会由 3 人组成，发行人有权委派 1 名，总经理为市场化聘用，发行人对该公司不拥有实际控制权，因此该公司不纳入发行人合并报表范围。

报告期内，发行人对成都盈开投资有限公司持股比例为 0.5%但纳入合并报表范围，主要原因为：根据盈开公司章程，发行人对盈开公司拥有实质经营控制权，其他股东依据其投资额享有固定回报，且不承担投资风险，发行人对其他股东的投资损失承担担保责任。依据企业会计准则的相关规定，发行人将盈开公司纳入合并范围，并在合并层面将其他股东的投资额作为负债列报在“其他非流动负债”科目。

（二）发行人的合营及联营企业情况

表 3-10 截至 2021 年 3 月末发行人重要的合营及联营企业情况

单位：万元、%

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	会计处理方法
（一）合营企业						
1	成都高芯产业投资有限公司	成都	创业投资业务	53,060.00	60.00	权益法
（二）主要联营企业						
2	成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司	成都	房地产开发销售	1,000,000.00	21.53	权益法
3	成都高投新川置业有限公司	成都	房地产开发经营	3,000.00	49.00	权益法
4	成都中光电科技有限公司	成都	设计、制作销售平板显示玻璃及太阳能电池	80,000.00	30.00	权益法
5	成都银科创业投资有限公司	成都	创业投资	45,000.00	30.00	权益法
6	成都龙泉山城市森林公园投资经营有限公司	成都	项目投资、资产管理、投资咨询	500,000.00	10.00	权益法
7	成都产兴城市建设有限公司	成都	房地产开发经营	100,000.00	40.00	权益法
8	成都中科翼能科技有限公司	成都	技术开发、技术咨询、技术服务	300,000.00	10.00	权益法
9	成都辰显光电有限公司	成都	显示器、电子产品的研发、销售及技术服务	105,263.00	31.35	权益法

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	会计处理方法
			务			
10	天府（四川）信用增进股份有限公司	成都	企业信用增进服务	400,000.00	7.50	权益法
11	成都农村商业银行股份有限公司	成都	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款	1,000,000.00	10.00	权益法
12	成都天府奥体城投资发展有限公司	成都	项目投资；投资咨询	300,000.00	36.00	权益法

1、成都高芯产业投资有限公司

成都高芯产业投资有限公司成立于 2017 年 3 月 1 日，注册资本为 53,060 万元，注册地址为中国（四川）自由贸易试验区成都高新区锦城大道 539 号 1 栋 1 单元 12 层 1201 号，其经营范围为：项目投资、资产管理、投资咨询（不得从事非法集资，吸收公共资金等金融活动）（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）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 29,941.79 万元，净资产为 29,941.79 万元；2020 年实现净利润为-3,807.61 万元，亏损原因为公司所投项目均在建设中尚未开始经营。

2、成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司成立于 2009 年 5 月 6 日，注册资本为 349,332.11 万元，注册地址为四川省成都市成都天府大道北段 966 号 3 号楼 11 层。系经成都市人民政府办公厅 2009 年 4 月 29 日以成办函[2009]122 号文批准，由成都兴城投资集团有限公司(原名“成都市兴城投资有限公司”，于 2012 年 2 月 16 日更名为“成都兴城投资集团有限公司”，以下简称“兴城集团”)和成都高新投资集团有限公司(以下简称“高投集团”)共同出资成立。公司设立时注册资本为 3 亿元。其中，兴城集团认缴 1.53 亿元，占注册资本的 51%；高投集团认缴 1.47 亿元，占注册资本的 49%。本次出资经中瑞岳华会计师事务所有限责任公司四川分所出具的中瑞岳华川验字[2009]第 004 号验资报告验证。

其经营范围为：城市基础设施项目投资(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)、风险投资和其他项目投资(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)、项目投资咨询(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)、资产管理及咨询(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)；土地整理、房地产开发及经营(凭资质许可证经营)，

物业管理服务(凭资质许可证经营);(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)。

截至 2020 年末,该公司总资产为 1,620,993.79 万元,总负债 845,955.90 万元,净资产为 775,037.89 万元;2020 年实现营业收入 10,753.98 万元,净利润为 4,931.85 万元。

3、成都高投新川置业有限公司

成都高投新川置业有限公司成立于 2019 年 9 月 23 日,注册资本为 3,000.00 万元,企业类型为其他有限责任公司,注册地址为成都高新区仁和街 39 号 6 栋 2 层 1 号,其经营范围为:房地产开发经营;工程项目管理;物业管理。(涉及资质的凭资质证书经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可展开经营活动)。

截至 2020 年末,该公司总资产为 120,682.59 万元,总负债 52,544.47 万元,净资产为 68,138.12 万元;2020 年实现营业收入 18.74 万元,净利润为-251.68 万元。

4、成都中光电科技有限公司

成都中光电科技有限公司成立于 2009 年 6 月 8 日,注册资本为 80,000.00 万元,注册地址为成都市高新西区合作路 1133 号,其经营范围为:设计、制作、销售平板显示玻璃及太阳能电池关键材料、设备、产品并提供相关技术开发、技术咨询、技术服务和技术转让;货物进出口、技术进出口(国家法律、法规禁止的除外,法律、法规限制的取得许可后方可经营,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)。

截至 2020 年末,该公司总资产为 208,471.56 万元,总负债 120,269.04 万元,净资产为 88,202.52 万元;2020 年实现营业收入 15,375.56 万元,净利润为 900.73 万元。

5、成都银科创业投资有限公司

成都银科创业投资有限公司成立于 2009 年 3 月 18 日,注册资本为 45,000.00 万元,经营范围为:创业投资;创业投资咨询服务(不含金融、证券、期货及国家有专项规定的项目);为创业企业提供创业管理服务;代理其它创业投资企业等机构或个人的创业投资服务;参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。

截至 2020 年末,该公司总资产为 61,996.51 万元,总负债 822.96 万元,净资产为 61,173.55 万元;2020 年实现营业收入 3,015.48 万元,净利润为 2,058.67 万元。

6、成都龙泉山城市森林公园投资经营有限公司

成都龙泉山城市森林公园投资经营有限公司成立于 2017 年 9 月 28 日，注册资本为 500,000.00 万元，注册地址为中国(四川)自由贸易试验区成都高新区盛和一路 66 号 16 楼，其经营范围为：项目投资、资产管理、投资咨询（不得从事非法集资，吸收公共资金等金融活动）；贸易咨询；农业技术开发；旅游资源开发；工程管理服务（凭资质证书经营）；公园管理服务；食品经营（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；住宿（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；花卉、苗木种植；游艺娱乐（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；销售：农副产品（不含粮、油、生丝、蚕茧）。（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）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 558,952.15 万元，总负债 252,129.50 万元，净资产为 306,822.65 万元；2020 年实现营业收入 1,165.42 万元，净利润为 487.65 万元。

7、成都产兴城市建设有限公司

成都产兴城市建设有限公司成立于 2019 年 4 月 19 日，注册资本为 100,000.00 万元，注册地址为中国（四川）自由贸易试验区成都高新区锦城大道 539 号 1 栋 1 单元 1602 号，其经营范围为：许可项目，各类工程建设活动；房地产开发经营（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，土地整治服务；非居住房地产租赁；酒店管理；园区管理服务（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）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 113,319.06 万元，总负债 43,505.80 万元，净资产为 69,813.26 万元；2020 年实现净利润为-182.65 万元。

8、成都中科翼能科技有限公司

成都中科翼能科技有限公司成立于 2020 年 5 月 15 日，注册资本为 300,000.00 万元，注册地址为中国（四川）自由贸易试验区成都市天府新区兴隆街道湖畔路北段 715 号 6 号楼，其经营范围为：一般项目，技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；信息系统集成；专业化设计服务；生产（限分支机构另择场地经营）、销售、维修：燃气轮机及配件、航空发动机及配件、航空航天地面设备、无人飞行器、电机设备、燃机发电设备。（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）。许可项目：通用航空活动。（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，具体经营项目以审批结果为准）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 89,411.59 万元，总负债 850.82 万元，净资产为 88,560.77 万元；2020 年实现净利润为-1,639.23 万元。

9、成都辰显光电有限公司

成都辰显光电有限公司成立于 2020 年 8 月 4 日，注册资本为 105,263.00 万元，注册地址为成都高新区天映路 146 号，其经营范围为：光电子器件研发、销售；新型显示器件研发、销售；技术推广服务；货物进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；测试评估服务；标准化服务；集成电路设计；会议及展览展示服务。（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）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 49,653.38 万元，总负债 432.18 万元，净资产为 49,221.20 万元；2020 年实现营收收入为 0.00 万元，净利润为-778.80 万元。

10、天府（四川）信用增进股份有限公司

天府(四川)信用增进股份有限公司成立于 2017 年 8 月 28 日，注册资本为 400,000.00 万元，注册地址为中国（四川）自由贸易试验区成都高新区交子大道 177 号 1 栋 2 单元 9 层 911 号，其经营范围为：企业信用增进服务；信用增进的评审、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设和交易；资产投资、投资策划、投资咨询；资产管理及资产受托管理；经济信息咨询；会议服务。（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）（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）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 771,436.00 万元，总负债 150,168.00 万元，净资产为 621,268.00 万元；2020 年实现营业收入 53,112.00 万元，净利润为 57,077.00 万元。

11、成都农村商业银行股份有限公司

成都农村商业银行股份有限公司成立于 2009 年 12 月 31 日，注册资本为 1,000,000.00 万元，注册地址为成都市武侯区科华中路 88 号，其经营范围为：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；从事银行卡业务；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务；开办外汇业务。（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）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 51,962,143.70 万元，总负债 47,435,618.00 万元，净资产为 4,526,525.70 万元；2020 年实现营业收入 1,254,272.50 万元，净利润为 385,579.20 万元。

12、成都天府奥体城投资发展有限公司

成都天府奥体城投资发展有限公司成立于 2019 年 7 月 10 日，注册资本为 300,000.00 万元，注册地址为成都高新区新新乡幸福路(新民家园)35 幢 A 区，其经营范围为：项目投资；投资咨询（不含证券、期货、金融）；资产管理；工程管理服务及咨询；市政公用工程、市政道路工程、桥梁工程、隧道工程、公路工程、建筑工程、通信工程、电力工程（不含供电设施和受电设施）、管道工程（不含特种设备）、水利水电工程、室内外装饰装修工程、园林绿化及景观工程、体育场地设施工程的设计与施工；房地产开发经营；土地整理；物业管理；酒店管理（不含住宿）；住宿（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；停车场管理服务；市场管理服务（不含开办市场）；体育馆管理；体育赛事组织策划；会议及展览展示服务；组织策划文化艺术交流活动；污水处理；从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输及处理服务（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；销售：建材、机械设备。（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）（涉及资质的凭资质证书经营）（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）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 160,658.54 万元，总负债 10,490.44 万元，净资产为 150,168.10 万元；2020 年实现净利润为 109.57 万元。

（三）发行人重要参股公司简要情况

表 3-11 截至 2021 年 3 月末发行人主要参股公司基本情况

序号	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	主要业务
1	四川省集成电路和信息安全产业投资基金有限公司	25.00	400,000.00	非公开交易的股权投资及咨询服务
2	天府（四川）信用增进股份有限公司	7.50	400,000.00	企业信用增进服务

五、发行人的治理结构等情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法（2019 年修正）》、《上市公司治理准则》、《深

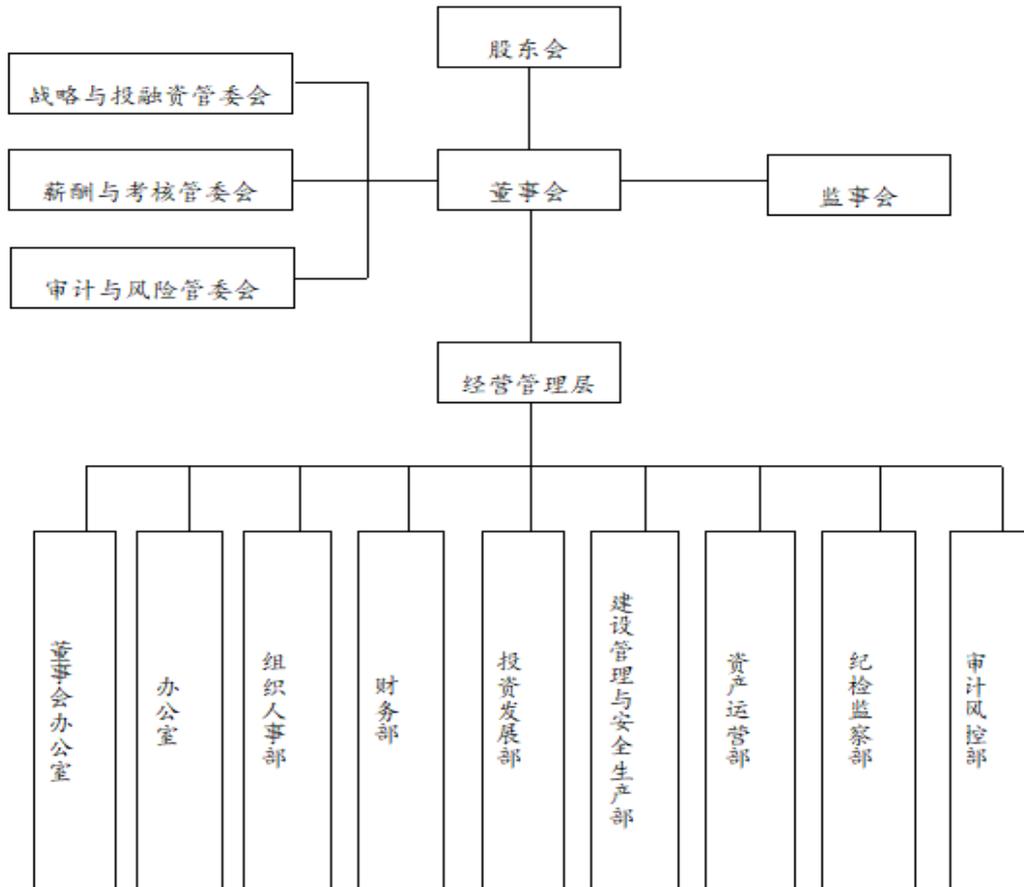
圳证券交易所中小企业板股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等中国证监会和深圳证券交易所的相关法律法规、规范性文件的要求，建立了以《公司章程》为基础，《“三重一大”决策制度》《董事会议事规则》《党委会议事规则》《总经理办公会议事规则》等规章体系，形成了以股东大会、董事会、监事会及经营管理层为主体结构的决策和经营管理体系，建立了较为完善的法人治理结构和内部控制制度。

（一）发行人治理结构、组织机构设置及运行情况

本公司根据《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定，建立了完善的法人治理结构，设立了董事会、监事会和经营管理层，制定了相应的议事规则及工作细则。本公司根据相关法律、法规及规范性文件和公司章程的要求，结合本公司的实际情况，设置了相关业务和管理部门，具体执行管理层下达的任务。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人组织结构如下图所示：

图 3-3 发行人组织结构图



发行人设置了3个董事会专门委员会，分别是战略与投融资委员会、薪酬与考核委员会、审计与风险委员会；设置了9个部门，分别是董事会办公室、办公室、组织人事部、财务部、投资发展部、资产运营部、建设管理与安全生产部、纪检监察部、审计风控部。

1、董事会专门委员会

(1) 战略与投融资委员会

职能职责：对集团中长期发展战略规划进行研究并提出建议；对集团重大投融资方案、重大资本运作、重要资产经营项目进行研究并提出建议；对公司的年度经营计划和财务预（决）算进行研究并提出建议；对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；董事会授权的其他事宜。

(2) 薪酬与考核委员会

职能职责：制定集团非外部董事及经营管理层人员的考核标准、程序及主要评价体系并组织考核；制定集团非外部董事及经理层人员的薪酬政策与方案；审查子企业董事及经营管理层人员的考核与薪酬方案；负责对集团和子企业考核和薪酬制度执行情况进行监督；董事会授权的其他事宜。

(3) 审计与风险委员会

职能职责：提议聘请或更换外部审计机构；督导内部审计机构开展工作，监督集团的内部审计制度及实施；审查集团的内控制度，评估内部控制的有效性和合规性；审核公司的财务信息，对公司财务报告在提交董事会审议之前进行审核；对公司重大项目进行风险评估，并向董事会提交报告；董事会授权的其他事宜。

2、部门职能

(1) 董事会办公室

职能职责：负责集团董事会日常工作；负责集团法人治理结构建设；负责协助董事会战略与投融资委员会开展相关工作；负责集团外派董、监事的履职及考核管理；负责指导、评估和审核集团下属公司中长期发展规划的研究和制定工作；负责董事会交办的其他工作。

(2) 办公室

职能职责：负责集团公司公文、会务、文秘、档案、后勤、车辆、接待、保密、证照管理等行政事务管理；负责集团重要文稿的组稿工作；负责集团信息化建设工作；负责企业文化、品牌管理、内外宣传、公共关系工作；负责集团信访维稳和应急管理工作；负责办公固定资产和低值易耗品的集中采购及管理；负责集团内部督办工作；负责集团工会日常工作；负责下属企业相关业务的指导工作；完成集团交办的其他工作。

(3) 组织人事部

职能职责：负责党风廉政建设主体责任的落实；负责党内重大专题活动的组织、实施；负责党的组织建设、支部设置、党组织换届、监督考核、党员发展教育管理等基层党建工作的；负责人力资源制度建设；负责人力资源规划、机构编制管理工作；负责干部员工队伍建设管理，开展干部任免、员工选聘、培训教育、人才发展工作；负责集团薪酬福利和员工绩效考核体系建设；负责协助董事会薪酬与考核委员会开展相关工作；负

责劳动纪律、劳动关系、人事档案等人事日常管理工作；负责集团外事管理工作；负责集团退休员工管理工作；负责下属企业相关业务的指导工作；完成集团交办的其他工作。

（4）财务部

职能职责：负责集团财务管理体系和相关制度建设；负责根据集团战略规划，制定集团中、长期财务规划；负责集团资金筹集、调度和管理工作；负责集团财务预算、财务核算、财务报表编制工作；负责财务监督、成本控制管理工作；负责集团税收筹划与管理工作；负责集团财务信息披露等管理工作；负责财务信息化工作；负责建设工程项目财务竣工决算工作；负责下属企业相关业务的指导工作；完成集团交办的其他工作。

（5）投资发展部

职能职责：负责统筹集团投资与运营管理工作；负责集团投资和企业运营管理体系建设工作；负责编制并下达集团年度投资项目计划；负责集团股权投资、产业投资、证券投资管理工作；负责下属全资子公司、参控股公司上报集团的股权投资管理、证券投资管理以及非股权方式合作开发房地产项目投资与退出管理工作；负责子公司增设、注销、经营业务调整等工作；负责集团各部门和子公司的年度经营目标制定、下达、检查、考核工作；负责集团制度体系建设以及内部流程优化工作；负责担保、科技金融、创投、电子信息产业的对口业务决策支持、服务与监督工作；完成集团交办的其他工作。

（6）建设管理与安全生产部

职能职责：负责统筹集团建设管理、安全生产工作；负责建立健全集团工程项目管理、工程技术管理、安全生产和质量管理制度体系；负责集团固定资产投资管理工作；负责配合政府相关部门制定政府投资重点建设项目年度计划；负责制定集团经营性建设项目年度计划；负责工程建设项目年度计划管理、目标监管、协调推进和考核工作；负责组织经营性投资建设项目招标控制价、概算等评审；按集团相关规定对集团建设项目工程招标、比选工作进行程序管理、监督；负责重大设计变更、合同变更的管理；负责建设项目进度和成本控制监管；负责对集团安全生产、文明施工、环境保护、防汛防洪等工作进行监管；负责建设开发、国贸物流产业的对口业务决策支持、服务与监督工作；完成集团交办的其他工作。

（7）资产运营部

职能职责：负责统筹集团资产及园区的运营管理工作；负责集团资产及园区运营管理体系和管理制度建设；负责组织集团资产评估管理工作；负责集团资产分类管理、资产增值管理、资产运营效率分析工作；负责制定和下达集团年度资产经营计划并监督实施；负责集团资产租赁、销售、物业服务及维修维保管理工作；负责资产运营信息化建设工作；负责资产与园区运营管理、社事产业的对口业务决策支持、服务与监督工作；完成集团交办的其他工作。

（8）纪检监察部

职能职责：负责协助党委落实党风廉政主体责任工作；负责党风廉政建设监督责任落实工作；负责纪检监察和党风廉政工作制度建设、预防及反腐败体系建设；负责廉政教育、廉洁从业、党纪政纪执行情况检查、效能监察；负责纪检监察方面信访举报的受理及案件查办工作；负责下属企业相关业务的指导监督工作；完成集团纪委交办的其他工作。

（9）审计风控部

职能职责：负责集团审计、内控和法务工作；负责内部控制体系、审计体系和法律事务的制度建设工作；负责编制年度审计计划；负责开展集团内控制度执行情况审计、工程建设项目竣工结算审计、经济责任审计及其他专项审计，负责配合上级审计机构的审计工作；负责对有关业务的经营风险进行评估并督促整改；负责集团全面风险管理体系的建立与完善；负责内控风险预警管理；负责审查集团规章制度以及合同文本的合法性、合理性和有效性；负责集团法律事务管理，代表集团处理各类仲裁、涉诉案件；负责下属企业相关业务的指导工作；负责协助董事会审计委员会开展相关工作；负责监事会日常事务的管理工作；完成集团交办的其他工作。

（二）发行人治理结构及其运行情况

公司已经按照《公司法》等法律法规的相关要求，明确了股东的权责范围，建立了包括董事会、监事会和高级管理人员在内的健全有效的法人治理结构。

1、股东会

公司设股东会，由国资监管部门依照《公司法》、《国有资产监督管理条例》和公司章程、其他法律法规及国家、地方政府关于国有资产监督的相关规定行使职权。国资监

管部门高新区财政金融局依照《公司章程》规定行使其相应职权。

2、董事会

公司设董事会，由 5 名董事组成，其中 4 名为内部董事（含职工代表董事 1 名）、1 名为外部董事。董事会设董事长 1 人，由成都高新区党工委任免。董事每届任期 3 年，董事（非职工代表董事）任期届满后由成都高新区党工委任免。职工代表董事由公司职工代表大会选举产生，报国资监管部门备案。董事会向股东负责，是公司的决策机构，董事会依照《公司章程》规定行使其相应职权。

3、监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成，其中 2 名为职工代表，由职工代表大会民主选举产生，其余 3 名由国资监管部门根据成都高新区党工委决定委派或更换，监事任期为每届三年。监事会主席由成都高新区党工委从监事会成员中指定。

4、高级管理人员

公司设总经理、副总经理、财务总监等高级管理人员，由组织部推荐，征求国资监管部门意见后按相应程序报高新区党工委审批，由国资监管部门根据党工委审批意见出具正式提名文件。总理由公司董事会根据提名文件聘任；副总经理、财务总监等高级管理人员由公司总经理根据提名文件提请公司董事会聘任。高级管理人员每届任期 3 年，可以连聘连任。公司总经理负责主持公司全面日常经营、管理工作，其他人员协助总经理工作，分工负责、各司其职。

此外，公司根据业务需要设置相应部门，各部门设部长 1 人，视情况设部分副部长。公司设置了内部审计机构，配置了审计人员，对公司财务收支和经济活动进行内部审计监督；公司内部审计制度和审计人员的职责，应当按相关规定经批准后实施。

自公司设立以来，公司股东会、董事会、监事会一直按照有关法律、行政法规、《公司章程》的规定规范运作，对完善公司的治理结构及规范公司的运作发挥了积极作用。

（三）发行人内部管理制度的建立及运行情况

发行人执行《公司法》等相关法律法规的要求，不断完善公司治理结构。

1、信息披露管理制度

为了规范和加强发行人的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019 年修正）》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、法规、规范性文件及《成都高新投资集团有限公司章程》的相关规定，结合公司的实际情况，制定了《成都高新投资集团有限公司公司债券信息披露管理办法》。

公司信息披露工作由公司董事长领导。董事长为公司信息披露的第一责任人，财务总监为直接责任人，公司财务部协助财务总监履行职责。公司财务部作为日常信息披露事务的管理和执行部门，具体包括拟订、修订信息披露制度、接待和安排监管机构、中介机构等相关单位的访谈、问询、信息的归集、编制、传递和披露工作。

2、财务管理制度

发行人根据相关法律、法规、企业会计准则、会计制度和有关行业规定，建立了完善的财务会计制度；同时制定了《全面预算管理办法》、《税务管理办法》、《财务内部控制管理办法》、《备用金管理办法》、《财务报告及财务分析管理办法》等一系列财务管理办法，规范发行人及其下属企业的财务管理体制、财务核算要求、财务岗位设置、财务预算管理、资金筹集及资本金的管理、资产的管理、收支结算的管理、成本和费用的管理等财务行为。

发行人资金结算管理遵循岗位不相容的原则，即办理资金结算业务与稽核、会计档案保管和收入、支出、费用、债权债务账目的登记工作等属于不相容岗位，必须相互分离、相互制约和相互监督，严禁一人办理资金结算业务的全过程。发行人制定了《银行账户管理办法》、《资金结算业务管理办法》和《货币资金管理办法》，对资金结算银行账户信息及客商信息的维护、收款结算及资金上收、资金下拨及付款结算、内部转账结算等方面流程和权限进行了明确。现金付款管理方面，对现金付款的使用范围、现金支付申请、现金付款的审批、现金付款的程序作了明确规定；现金收款管理方面，对现金收款范围、现金收款的入账要求、现金收款程序作了明确规定；同时对现金库存限额及盘点管理、票据及有关印章的管理作了明确规定。

3、全面预算管理制度

发行人对资金筹集、资产营运、成本控制、收益分配、重组清算等财务活动实施全面预算管理。通过全面预算管理合理分配企业人、财、物等战略资源协助企业实现既定

的战略目标，并与相应的绩效管理配合，以监控战略目标的实施进度，控制费用支出，并预测资金需求和利润。

发行人采用三年滚动、年度、季度预算管理体制对集团资金实施控制。全面预算管理，即发行人各个子公司须将各期间的资金使用预算报集团审批，并根据实际需求及时提供季度资金需求，发行人按需拨付资金。发行人对各项资金的募集、拨付和使用进行全过程的监督，确保资金的安全、合理和有效使用。各项资金必须根据报批的需求计划，专款专用，不得挤占或挪用。通过建立财务经理外派制，即集团总部向各个核心子公司外派财务人员，对各外派单位实施有效的财务管理，并对其经营管理实施有效监控。

4、投资管理制度

为规范公司投资行为，确保投资决策的科学性、合理性，提高国有资源配置效益，根据国家相关法律法规及公司相关规定，制定了《投资管理办法》。该办法对股权投资的条件，报批流程、前期管理、日常管理及退出流程进行了明确约定。在对重大对外投资项目进行决策之前，须编制详细的投资项目可行性研究报告，分析投资回报率、内部收益率、投资回收期、投资风险及其他有助于作出投资决策的各种分析。正式开展对外投资项目，须获得相关的授权批准文件，并附有经审批的对外投资预算方案和其他相关资料。已批准实施的对外投资项目，应由有权力机构授权的公司相关单位或部门负责具体实施，指定专人进行长期投资的日常管理，财务部门应对相关对外投资活动进行完整的会计记录。

5、融资管理制度

为规范融资行为，降低财务风险，降低融资成本，提高资金利用效益与效率，根据国家有关财经法规及《公司章程》相关规定，结合发行人实际情况，公司制定了《融资业务管理办法》，规定了发行人融资的原则、融资的组织与决策、融资方案的实施、融资的日常管理、融资的风险管理。

财务总监负责分管发行人的融资管理工作。根据发行人年度经营目标，制定合理的融资方案，建立与维护发行人在金融市场的融资合作关系。在年度预算内的总体资金预算基础上，结合公司经营情况及金融市场特点，拓宽融资渠道，降低融资成本，以满足公司业务发展的需要。

6、担保管理制度

为合理有效控制或有负债，防范经营风险，促进担保业务规范、有效地开展，根据《中华人民共和国担保法》、《中小企业融资担保机构风险管理暂行办法》、《成都高新投资集团有限公司章程》及《成都高新区国有独资公司重大事项监督管理办法》相关规定，就对外担保的流程、审批权限、担保对象、日常管理、事中检查及事后考评等进行了规范。除下属公司担保业务外，集团其余公司不得自主为不存在股权投资关系的企业提供任何形式的担保。对于担保业务的开展，所担保对象应财务状况良好，无不良信用记录，具有较好的偿债能力。担保对象一般需提供保证、抵押和质押等反担保措施。

7、子公司管理

根据国家有关法律、法规和相关制度的规定，发行人对全资子公司、控股子公司制定了以全面预算管理为主线，对重大投资、公司改制、固定资产购置、资金管理、贷款担保管理、信用管理等一系列规范化管理办法，对主要管理者的任免、财务会计制度的制定、劳动工资等进行了规范化管理。在此基础上，公司还相应制定了一系列规章制度：主要包括考评制度、主要管理者民主测评制度、经济责任审计制度、财务会计制度、信息化管理制度、内部审计制度、劳动工资制度、合同管理制度等。

8、关联交易管理制度

在关联交易方面，为保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，公司建立了一系列关联交易管理制度，在财务管理、预算管理、资金管理、核算管理等多个具体制度中对关联方与关联关系、关联交易作了定义，对关联交易决策程序、信息披露流程作了严格规定，对防范控股股东及其他关联方的资金占用作了严格限制。

9、短期资金调度应急预案

在资金应急调度方面，公司依据快速、高效、稳妥的原则成立管理小组，将应急处置办公室设置于集团财务部，建设预警系统机制，做好短期资金调度的提前准备工作，将短期资金紧缺的风险降至最低。发行人经过多年的经营，凭借良好的信誉、资金实力及国有背景的优势，发行人在多家银行获得了大额的授信，为短期资金调度打下了坚实的基础。发行人目前财务制度及预算管理制度能充分利用，同时控制自身整体现金流，

满足短期资金的调度需求。

10、资金运营内控制度

发行人实现了对子公司除日常经营所需资金外的闲散资金的集中管理，按要求制定了资金管理辦法，规定了资金调度目的、资金调度原则、资金调度范围、资金调度方式、资金调度的审批权限等。集团公司财务部为资金集中管理的执行机构，负责办理公司本部与子公司之间的资金调度管理工作，对子公司的资金管理进行监督，确保资金安全。集团公司各部门及各下属全资子公司须按期报送资金使用计划，年度计划按公司预算管理的相关规定报送。各子公司不得私自调剂各银行账户资金，集团内部资金相互调剂遵循有偿使用原则。

11、资金管理模式

发行人制定了资金管理辦法，加强对公司内资金使用的监督和管理，加快资金的循环和周转，提高资金利用率，合理安排资金流向，保证资金安全。发行人对子公司实行资金集中管理，通过全面预算管理，实行资金的统一管理。集团公司及下属全资子公司坚持资金管理的“安全性、合理性、效益性”原则，发挥规模效益，减少闲置资金，提高资金的收益。

（四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人是国有独资企业，在业务、人员、资产、机构和财务五方面保持独立，具有业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

1、在业务方面，公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，其土地获取、项目规划与设计、施工、销售等重要业务环节由公司独立决策，不存在出资人通过保留上述职能而损害公司利益的事项。公司在业务上独立于出资人及其控制的企业，与出资人及其控制的企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

2、在人员方面，公司建立了劳动、人事及薪酬管理体系，发行人的劳动、人事及薪酬管理独立于出资人。公司独立聘用公司员工，员工的工资、劳保及福利均由发行人独立发放；公司的总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员和财务人员未在出资人担任除董事、监事以外的其他职务；公司董事、监事及高级管理人员的选聘均根据《公司法》等法律法规和《公司章程》的规定，通过合法程序进行，并及时披露，公司董事

会或股东按法律程序做出的人事任免决定均为最终决定，出资人或实际控制人不存在超越董事会和股东做出人事任免决定的情况。

3、在资产方面，公司的资产独立完整，拥有独立的运营系统，不存在出资人及其关联方无偿占用、挪用公司资产的情形。

4、在机构方面，公司拥有独立的生产经营场所和办公机构，不存在与出资人及其控制的其他企业混合经营、合署办公的情形；公司建立了股东、董事会、监事会等机构并制定了相应的议事规则，各机构依照《公司法》及《公司章程》规定在各自职责范围内独立决策；公司建立了适应自身发展需要的组织机构，明确了各机构的职能，独立开展生产经营活动；公司的职能部门与出资人及其控制的其他企业的职能部门之间不存在上下级关系，不存在出资人干预公司机构设置和生产经营活动的情况。

5、在财务方面，公司设立了独立的财务部门，并按照《企业会计准则》等有关法规的要求，建立了独立的财务核算体系，制定了财务会计制度和财务管理制度，独立进行财务决策；公司开设有独立的银行账户，未与出资人及其控制的其他企业共用银行账户，依法单独纳税。最近三年内，发行人不存在资金被出资人、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

（五）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）董事、监事及高级管理人员任职情况和任职资格

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人董事会、监事会和高级管理人员情况如下：

表 3 - 12 董事、监事、高级管理人员基本情况

董事会成员							
序号	姓名	职务	性别	出生年份	任职起始日	是否公务员兼职	是否持有公司股权和债券
1	任正	董事长	男	1969	2021.3 至今	否	否

2	郭宫达	董事	男	1980	2021.7 至今	否	否
3	李小波	职工董事	男	1971	2009.7 至今	否	否
4	郭盛良	董事	男	1980	2020.9 至今	否	否
5	李世亮	外部董事	男	1963	2005.11 至今	否	否
监事会成员							
序号	姓名	职务	性别	出生年份	任职起始日	是否公务员兼职	是否持有公司股权和债券
1	张月	监事会主席	女	1983	2021.9 至今	否	否
2	王琳	监事	女	1985.	2021.9 至今	否	否
3	唐岷	监事	女	1983.	2021.9 至今	否	否
4	李昱	职工监事	女	1981	2021.9 至今	否	否
5	谢志勇	职工监事	男	1970	2021.9 至今	否	否
公司高级管理人员							
序号	姓名	职务	性别	出生年份	任职起始日	是否公务员兼职	是否持有公司股权和债券
1	任正	党委书记、董事长，具体情况参见董事会成员部分内容				否	否
2	郭宫达	党委副书记、董事、总经理，具体情况参见董事会成员部分内容				否	否
3	祝庆	副总经理	男	1972	2021.09 至今	否	否
4	吴忠	副总经理	男	1968	2008.12 至今	否	否
5	李小波	职工董事、副总经理，具体情况参见董事会成员部分内容				否	否
6	彭隽	副总经理	男	1974	2019.6 至今	否	否
7	阙润林	副总经理	男	1969	2019.7 至今	否	否
8	冯东	财务总监	男	1975	2019.7 至今	否	否

注 1：发行人董事每届任期三年，董事任期届满后由高新区党工委负责委派或者更换，职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。

（二）董事、监事和高级管理人员的主要工作经历

1、董事

任正，男，1969年生，中共党员，研究生学历（西安理工大学），先后就职于成都高新区国土局、成都高新置业有限公司、成都高新西区开发建设有限公司、成都高新投资集团有限公司、成都高新发展股份有限公司，2007年8月至2020年6月期间，任成都高

新投资集团有限公司副总经理，并先后兼任成都高投建设开发有限公司董事长、总经理，高新发展股份有限公司董事长。2020年6月至2021年3月期间，任成都高新发展股份有限公司董事长。2021年3月起，任成都高新投资集团有限公司党委书记、董事长。

郭宫达，男，1980年生，研究生学历，历任湖北省襄阳（国家）高新区管委会副主任；湖北省襄阳市襄州区政府副区长；成都天府新区投资服务局副局长；成都天府新区环保和城乡统筹局副局长；2019年12月调任成都高新区高新科技投资发展有限公司任公司董事、总经理，并先后在成都高新新经济创业投资有限公司、成都高投创业投资有限公司、成都高投盈创动力投资发展有限公司任董事、董事长等职务。2021年7月任成都高新投资集团有限公司党委副书记、董事。

李小波，男，1971年生，博士研究生，历任红光电子股份有限公司主办会计；中商股份有限公司北京区财务经理；北京华联商厦股份有限公司西南区财务总监成都分公司财务经理；成都高新投资集团有限公司财务部部长；成都高新投资集团有限公司财务总监；2009年7月至今任成都高新投资集团有限公司董事（职工董事），并先后兼任成都高新发展股份有限公司董事；中新（成都）创新科技园开发有限公司董事；成都高投融资担保有限公司董事、董事长。2018年7月，担任成都高新投资集团有限公司副总经理。

郭盛良，男，1978年生，中共党员，本科学历（西南交通大学），先后就职于成都高新区规划建设局、成都高新区规划国土建设局、成都高新区改革创新局、成都高新区发展改革和规划管理局，2020年8月至2021年7月期间，任成都高新投资集团有限公司党委委员、副书记；2020年9月起至2021年7月期间，任成都高新投资集团有限公司董事、总经理。

李世亮，男，1963年生，中共党员，研究生学历，高级律师。2005年11月至今，任成都高新投资集团有限公司外部董事。

2、监事

张月，女，1983年生，研究生学历，历任成都高新投资集团有限公司资金中心主任，成都高投盈创动力投资发展有限公司、成都高投创业投资有限公司财务部经理，成都高新投资集团有限公司决算中心主任、财管中心主任。2019年7月至2020年7月任成都天府国际生物城投资开发有限公司财务总监，2020年7月至今，任成都天府国际生物城投资开发有限公司金融财务部经理兼生物城股权投资公司董事长。

王琳，女，1985年生，研究生学历，历任德勤华永会计师事务所特殊普通合伙北京分所审计员、高级审计员，成都天府国际生物城投资开发有限公司内控审计部内控审计、内控审计部副经理，2019年9月至2021年6月，任成都天府国际生物城投资开发有限公司内控审计部经理，2021年7月至今，任成都天府国际生物城投资开发有限公司审计监察部经理。

唐岷，女，1983年生，研究生学历，历任国电大渡河枕头坝水电建设有限公司工程建设处主管，处长助理，办公室主任助理，成都金融城投资发展有限责任公司市政建设事业部主管，综合管理部主管，纪检监察部主管，2020年3月至2021年8月，任成都金融城投资发展有限责任公司审计合规部代理负责人，2021年8月至今，任成都交子公园金融商务区投资发展有限责任公司置业公司审计风控部副部长。

李昱，女，1981年生，本科学历，历任安徽省铜陵市市政管护有限公司造价员，成都高投置业有限公司招标管理，成都高新投资集团有限公司审计部公益性内部控制与督查，成都高新投资集团有限公司建设管理部可研评审管理，2017年12月至2020年8月，任成都高投建设开发有限公司审计部副经理（主持工作），2020年8月至今，任成都高新投资集团有限公司审计风控部主持部门工作（兼任建设公司审计部经理）。

谢志勇，男，1970年生，研究生学历，中级会计师，历任四川强风铝业有限责任公司财务经理、广州市佳众联科技有限公司成都分公司财务行政经理、成都高新西区建设开发公司财务部主办会计、副部长、成都高新投资集团有限公司资金中心主任、财务部副部长；2014年4月至今，任成都高新投资集团有限公司财务部部长。2014年5月至今任成都高新投资集团有限公司职工监事。

3、高级管理人员

任正，男，党委书记、董事长，简历见本节“1、董事”。

郭宫达，男，总经理，简历见本节“1、董事”。

祝庆，男，1972年生，研究生学历，历任建设银行成都市分行副科长、科长、主任；四川省天全县人民政府副县长（挂职）；成都高新投资集团有限公司综合部长、投资部长；成都高新科技信用担保有限公司总经理；成都高新发展股份有限公司副总经理。现任成都高新投资集团有限公司副总经理。

吴忠，男，1968年生，中共党员，研究生学历，经济师，历任工行成都市建设路办事处办事员；交行成都分行信贷处信贷员、科长、副处级业务辅导员；成都国际租赁公司副总经理；交行成都分行信托投资处副处长、高新区中心支行行长、交行成都分行公司业务处处长、锦城中心支行行长、高新区中心支行行长；2012年3月起兼任成都银科创业投资有限公司总经理。2014年3月至今，任成都高新投资集团有限公司党委委员，2019年7月起兼任成都高投创业投资有限公司、成都高新新经济创业投资有限公司董事长。2008年12月至今，任成都高新投资集团有限公司副总经理。

李小波，男，职工董事、副总经理，简历见本节“1、董事”。

彭隽，男，1974年生，中共党员，本科学历，历任高新区规划建设局副局长科员；高新区财政局主任科员；成都高新投资集团有限公司综合部部长、纪委委员；2017年7月-2019年6月，任成都国际空港新城投资集团有限公司董事、副总经理；2019年6月至今，任成都高新投资集团有限公司党委委员、副总经理。

阙润林，男，1969年生，中共党员，本科学历，先后任职于成都市对外经济贸易委员会办公室、成都高新区管委会社会事业局文化处、成都高新区管委会招商局外资二处；2002年-2007年任四川成都出口加工区国际贸易有限公司总经理；2007年-2018年6月，任香港JAY VEE Limited公司总经理；2018年8月-2019年6月，任成都高投国际贸易有限公司董事、总经理。2019年7月至今，任成都高新投资集团有限公司副总经理。

冯东，男，1975年生，中共党员，本科学历，历任成都高投置业有限公司财务部经理；成都高新区高投小额贷款有限公司副总经理；成都高投融资担保有限公司副总经理；2016年6月-2019年6月，任成都天府国际生物城投资开发有限公司财务总监；2019年7月至今，任成都高新投资集团有限公司财务总监。

公司高管人员设置符合《公司法》、《中华人民共和国公务员法》等相关法律法规的有关要求。

（三）董事、监事及高级管理人员的兼职情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事及高级管理人员不存在公务员兼职情况，符合中组部《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》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

（四）董事、监事及高级管理人员持有发行人股份和债券的情况

截至本募集说明书摘要签署之日，公司董事、监事及高级管理人员不持有公司的股份及债券。

（五）董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求的说明

发行人的董事、监事、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》相关要求的规定。

（六）董事、监事、高级管理人员不存在重大违纪违法情况的说明

发行人董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或存在严重失信行为的情况。

七、发行人主要业务情况

（一）发行人营业总体情况

成都高新投资集团有限公司经营范围如下：建设、科技、经贸发展投资及符合国家政策的其它投资；投资项目管理及咨询，资产管理及咨询、房地产开发及经营；（以上经营范围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）。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

1、主营业务收入

发行人的收入主要来自园区板块业务、建筑施工、商业地产及住宅等业务。公司近三年及一期的主营业务分产品结构分析情况如下表所示：

表 3 - 13 发行人近三年及一期的主营业务收入构成情况

单位：万元、%

主营业务收入	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
（一）园区板块	26,625.97	18.91	165,468.99	16.60	127,812.43	22.69	174,308.16	46.48

主营业务收入	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1、园区房产的销售	-	-	67,653.81	6.79	35,744.46	6.35	93,547.98	24.94
2、园区房屋租赁	19,640.43	13.95	61,176.57	6.14	56,661.47	10.06	51,323.32	13.69
3、其他园区配套服务	6,985.54	4.96	36,638.61	3.68	35,406.50	6.29	29,436.86	7.85
（二）建筑施工	40,378.64	28.68	192,669.60	19.33	163,686.64	29.06	56,879.71	15.17
（三）商业地产及住宅	5,391.31	3.83	85,314.43	8.56	42,211.06	7.49	26,638.93	7.10
（四）商品销售	57,355.23	40.74	441,066.52	44.26	205,843.55	36.54	100,537.10	26.81
（五）其他	11,019.25	7.83	111,990.69	11.24	23,789.87	4.22	16,658.79	4.44
合计	140,770.41	100.00	996,510.23	100.00	563,343.54	100.00	375,022.68	100.00

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人主营业务收入分别是 375,022.68 万元、563,343.54 万元、996,510.23 万元及 140,770.41 万元，2019 年较 2018 年上升 188,320.86 万元，变动幅度为 50.22%，2020 年度较 2019 年度上升 433,166.69 万元，变动幅度为 76.89%，近三年整体增幅较大。其中，2019 年度较 2018 年度主营业务收入增长较大，主要系发行人借助成都未来科技城建设的巨大机遇建筑施工业务订单增加带来建筑施工收入的增长以及商品贸易业务购销规模扩大带来商品销售收入的增长所致。2020 年度较 2019 年度各个板块都增长明显，主要是园区房产的销售、建筑施工和商品销售板块的收入带来较大金额的增长。

2、主营业务成本

表 3-14 发行人近三年及一期主营业务成本构成情况

单位：万元、%

主营业务成本	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
（一）园区板块	7,183.50	6.47	75,389.49	9.21	44,108.47	10.25	94,328.05	38.26
1、园区房产的销售	-	-	47,207.66	5.77	17,629.13	4.09	76,188.69	30.90
2、园区房屋租赁	3,235.56	2.91	6,734.70	0.82	6,867.38	1.60	2,726.76	1.11
3、其他园区配套服务	3,947.94	3.56	21,447.13	2.62	19,611.96	4.56	15,412.59	6.25

主营业务成本	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
（二）建筑施工	38,742.74	34.90	175,955.28	21.49	151,512.19	35.19	54,059.95	21.93
（三）商业地产及住宅	2,107.09	1.90	37,215.20	4.55	23,948.18	5.56	-3,799.94	-1.54
（四）商品销售	55,883.12	50.34	435,876.03	53.25	202,986.24	47.15	98,409.34	39.92
（五）其他	7,085.58	6.38	94,152.35	11.50	7,952.09	1.85	3,538.88	1.44
合计	111,002.03	100.00	818,588.33	100.00	430,507.16	100.00	246,536.28	100.00

注：2018 年商业地产及住宅销售成本为负数，主要是因为高投资管公司根据决算报告调整天悦府 B 区项目销售成本导致住宅销售成本为负数所致。

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人主营业务成本分别为 246,536.28 万元、430,507.16 万元、818,588.33 万元和 111,002.03 万元，2019 年比 2018 年增加 183,970.88 万元，增幅为 74.62%；2020 年比 2019 年增加 388,081.17 万元，增幅为 90.15%。近两年度主营业务成本大幅增长主要系随着商品销售板块销售量的大幅增长采购商品的成本支出随之增长。

3、主营业务毛利润

表 3-15 发行人近三年及一期主营业务毛利润构成情况

单位：万元、%

主营业务毛利润	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
（一）园区板块	19,442.47	65.31	90,079.50	50.63	83,703.96	63.01	79,980.11	62.25
1、园区房产的销售	-	-	20,446.15	11.49	18,115.33	13.64	17,359.29	13.51
2、园区房屋租赁	16,404.87	55.11	54,441.87	30.60	49,794.09	37.49	48,596.56	37.82
3、其他园区配套服务	3,037.60	10.20	15,191.48	8.54	15,794.54	11.89	14,024.27	10.91
（二）建筑施工	1,635.91	5.50	16,714.32	9.39	12,174.45	9.16	2,819.76	2.19
（三）商业地产及住宅	3,284.21	11.03	48,099.23	27.03	18,262.88	13.75	30,438.87	23.69
（四）商品销售	1,472.11	4.95	5,190.49	2.92	2,857.31	2.15	2,127.76	1.66
（五）其他	3,933.68	13.21	17,838.34	10.03	15,837.78	11.92	13,119.91	10.21
合计	29,768.38	100.00	177,921.89	100.00	132,836.38	100.00	128,486.40	100.00

2018年度至2020年度及2021年1-3月，发行人主营业务毛利润分别为128,486.40万元、132,836.38万元、177,921.89万元和29,768.38万元，2019年较上年变化额为4,349.98万元，同比变动幅度为3.39%。2020年度较2019年度增长45,085.51万元，增幅为33.94%，其中商业地产及住宅、园区房屋租赁板块主营业务毛利润增长金额较大。

4、主营业务毛利率

表 3 - 16 发行人近三年及一期主营业务毛利率构成情况

毛利率	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
（一）园区板块	73.02%	54.44%	65.49%	45.88%
1、园区房产的销售	-	30.22%	50.68%	18.56%
2、园区房屋租赁	83.53%	88.99%	87.88%	94.69%
3、其他园区配套服务	43.48%	41.46%	44.61%	47.64%
（二）建筑施工	4.05%	8.68%	7.44%	4.96%
（三）商业地产及住宅	60.92%	56.38%	43.27%	114.26%
（四）商品销售	2.57%	1.18%	1.39%	2.12%
（五）其他	35.70%	15.93%	66.57%	78.76%
综合毛利率	21.15%	17.85%	23.58%	34.26%

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人主营业务毛利率分别为 34.26%、23.58%、17.85%和 21.15%。其中，2018-2020 年度主营业务收入以及毛利润在保持增长，但是毛利率却逐年下降。

（三）公司主要业务板块

1、园区板块

根据高新区发展规划，发行人负责高新区范围内主要的科技园区、工业园区的开发建设和建成后的经营管理，业务主要为三类，园区销售、园区租赁和其他配套服务。园区销售和园区租赁属于公司的经营性项目，而其他配套服务主要为代建项目，公司根据建设投资规模按照建设进度和验收情况收取 3%的管理费。

（1）园区经营性业务

1) 园区销售

园区的建设开发属于非公益性项目，发行人以市场化方式进行运作。发行人进行的园区开发建设中均不涉及一级土地整理开发，其开发建设所需土地均通过招拍挂方式获得，土地出让款来源于公司自有资金。园区采用分期开发的形式以缓解资金压力，建设资金除自有资本金外，主要来源于从各银行获取的长期借款。园区建成后的物业主要基于产业集聚的考虑而向特定对象进行销售，其定价方式主要采用市场定价方式，对于通过招商方式进入园区的企业，价格以最终谈判结果确定。

园区销售会计核算方式如下：

①进行项目开发

借：开发成本

贷：银行存款

②项目完工后

借：开发产品

贷：开发成本

③确认收入

借：银行存款

贷：主营业务收入

 应交税费——应交增值税（销项税额）

借：主营业务成本

贷：开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

分期收款销售则在在开发产品已经完工并验收合格后，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款

与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

截至 2020 年末，发行人在成都高新区开发建设的园区项目主要有天府软件园、天府生命科技园、成都模具工业园、高新青年公寓、孵化园、新一代信息孵化园、生物医药创新孵化园和天府长岛·生态总部园等，主要由发行人本部、子公司高投置业公司、高投建设、高投资管和长岛置业负责完成。其中，发行人本部拥有二级开发资质，已完成高新孵化园、软件园 G2 区的开发建设；高投置业公司拥有一级开发资质，已完成天府软件园 A-E 区、G1 区及天府生命科技园的开发建设；高投建设公司拥有二级开发资质，主要负责西区标准厂房、模具工业园的开发建设；高投资管公司拥有三级开发资质，主要负责 803 厂区建设项目。开发建设完成后，发行人将建成的物业进行销售，获取收入。同时，发行人目前正通过业务整合，将其持有的建成园区物业交由高投资管公司、天府软件园公司进行管理，提供相应配套服务，获取相应物业管理收入等。

近三年，发行人园区板块销售业务的主要客户情况如下：

表 3 - 17 发行人园区板块销售业务的主要客户情况

单位：万元

2020 年				
序号	客户	交易金额	交易内容	关联关系
1	龙芯中科(成都)技术有限公司	2,130.48	AI 创新中心房产	非关联方
2	四川大学华西医院	67,274.02	生物医药创新孵化园房产	非关联方
3	成都倍特药业股份有限公司	495.00	生物医药创新孵化园车位	非关联方
4	四川大学华西医院	3,762.00	生物医药创新孵化园车位	非关联方
合计		73,661.50		
2019 年				
序号	客户	交易金额	交易内容	关联关系
1	成都极米科技股份有限公司	11,536.85	软件园 A 区房产	非关联方
2	神州绿盟成都科技有限公司	10,273.92	AI 创新中心房产	非关联方
3	成都倍特药业股份有限公司	13,262.23	生物医药创新孵化园房产	非关联方
合计		35,073.00		
2018 年				

序号	客户	交易金额	交易内容	关联关系
1	成都高新技术产业开发区创新创业服务中心	76,550.19	ICON 云端	非关联方
2	成都鼎桥通信技术有限公司	16,997.78	软件园 C 区房产	非关联方
合计		93,547.98		

2) 园区租赁

园区建成后，根据企业经营发展方针，发行人将其中部分物业用于出租从而获取租赁收入，租赁价格主要还是采取市场定价方式，通过招商方式，与其他机构企业谈判确定租赁价格，签订租赁合同。截至2020年末，园区租赁项目主要有天府软件园、天府生命科技园、成都模具工业园、高新青年公寓、高新孵化园、新一代信息孵化园以及生物医药创新孵化园等。2018年、2019年、2020年及2021年1-3月，园区租赁收入分别为51,323.32万元、56,661.47万元、61,176.57万元及19,640.43万元，占当期主营业务收入比例分别为13.69%、10.06%、6.14%及 13.95%，是园区业务重要组成部分。

园区租赁会计核算方式如下：

①收到租赁款

借：银行存款

贷：预收账款

②按合同确认每月收入

借：预收账款

贷：房屋出租收入

待摊税费

③计提税金

借：待摊税费

贷：应交税费

④缴纳税金

借：应交税费

贷：银行存款

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租赁金额，确认出租物业收入的实现。

最近三年及一期，发行人园区板块出租业务的前五大客户情况如下：

表 3 - 18 近三年及一期发行人园区板块出租业务的主要客户情况

单位：万元

2021 年 1-3 月				
序号	客户	交易金额	交易内容	关联关系
1	成都市机关事务管理局	3,699.15	房屋租金及绿化维护管理费用	非关联单位
2	四川大学华西医院	538.03	房屋租金	非关联单位
3	中新（成都）创新科技园开发有限公司	342.29	房屋租金	关联单位
4	中移(成都)信息通信科技有限公司	334.52	房屋租金	非关联单位
5	澳新银行营运服务（成都）有限公司	333.70	房屋租金	非关联单位
合计		5,247.69		
2020 年				
序号	客户	交易金额	交易内容	关联关系
1	成都市机关事务管理局	4,460.89	房屋租赁	非关联单位
2	鸿富锦精密电子（成都）有限公司	2,963.95	房屋租赁	非关联单位
3	成都京东方光电科技有限公司	1,214.97	房屋租赁	非关联单位
4	中移(成都)信息通信科技有限公司	1080.26	房屋租赁	非关联单位
5	中国移动通信集团四川有限公司成都分公司	1026.68	房屋租赁	非关联单位
合计		10,746.75		-
2019 年				
序号	客户	交易金额	交易内容	关联关系
1	中国移动通信集团四川有限公司成都分公司	976.59	房屋租金	非关联方
2	澳新银行营运服务（成都）有限公司	635.61	房屋租金	非关联方
3	成都巴国布衣酒店管理有限公司	581.79	房屋租金	非关联方
4	思爱普（中国）有限公司	494.47	房屋租金	非关联方

5	成都运力科技有限公司	492.23	房屋租金	非关联方
合计		3,180.70		
2018 年				
序号	客户	交易金额	交易内容	关联关系
1	成都市机关事务管理局	5,347.56	房屋租金	非关联方
2	鸿富锦精密电子（成都）有限公司	5,093.74	房屋租金	非关联方
3	成都京东方光电科技有限公司	3,541.19	房屋租金	非关联方
4	成都大蓉和拉德方斯餐饮管理有限公司	1,627.72	房屋租金	非关联方
5	业成科技（成都）有限公司	1,080.68	房屋租金	非关联方
合计		16,690.89	-	-

3) 园区项目情况

① 天府软件园

成都天府软件园是中国11个软件产业基地之一、国家软件出口创新基地、国家服务外包基地城市示范园区，位于成都高新区南部园区核心地带，园区规划建筑面积370万平方米，已开发建筑面积210余万平方米。作为成都发展新一代信息技术产业的重要载体，天府软件园已成为成都高端软件与新兴信息服务产业发展和创新的核心聚集区。目前，天府软件园已建立了创业“苗圃-孵化器-加速器-产业园”一整套完善的创业孵化体系，并形成了包括政策扶持、服务式办公、创业大讲堂、创业社区以及创业投资平台等全方位多层次的服务体系，助推园区内的创业企业快速成长。此外，作为国内目前发展最快的专业软件园区，天府软件园自2005年正式投入运营以来，已经吸引了包括IBM、SAP、NEC、EMC、Garmin、Philips、Maersk、Siemens、Ericsson、Dell、Wipro、DHL、PwC、NCS、华为技术有限公司、阿里巴巴、腾讯控股有限公司、加拿大宏利金融集团等600余家国内外知名企业（含分、子公司）入驻，其中外资企业占比40%，34家世界500强落户，园区人员超6万人。园区已形成软件服务外包、软件产品研发、通信技术、数字娱乐、移动互联网、共享服务中心等几大产业集群，并成为国内外知名软件和信息技术服务企业在中国战略布局的首选地，以及国内外软件产业资源汇聚的焦点。

天府软件园的开发建设实行分期开发，前五期已建设开发完毕，第六期尚未立项。第一期于2006年11月竣工，总投资71,517.78万元，总建面23.19万平米；第二期于2009

年12月竣工，总投资211,400.18万元，总建面55.59万平方米；第三期于2010年12月竣工，总投资118,631.11万元，总建面25.65万平方米；第四期于2011年12月竣工，总投资35,424.69万元，总建面19.00万平方米。第五期已于2016年12月竣工，总投资109,839.65万元，总建面24.92万平方米。截至2020年3月末，天府软件园已建成建筑面积达到148.35万平方米，形成了集科研办公及配套餐饮、员工宿舍、经济型酒店、停车场等各项配套功能的高新技术产业园区。

近三年及一期，天府软件园房屋的出售、出租及配套业务情况如下：

表 3 - 19 天府软件园房屋的出售、出租及配套业务情况

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
1、该园区房屋出售情况				
期初可出售面积（平方米）	568,176.69	568,176.69	536,981.50	555,669.82
当期销售面积（平方米）	-	-	9,952.52	18,688.32
当期销售金额（万元）	-	-	12,208.31	16,997.78
销售均价（元/平方米）	-	-	12,266.55	9,095.40
2、该园区房屋出租情况				
期初可出租面积（平方米）	568,176.69	568,176.69	536,981.50	555,669.82
当期出租面积（平方米）	561,741.59	559,189.45	527,460.29	543,978.62
当期租金收入（万元）	7,026.70	24,772.88	30,212.90	28,143.61
平均月租金（元/平方米）	41.70	36.92	47.73	43.11
出租率	98.87%	98.42%	98.23%	97.90%
3、该园区配套服务收入情况				
当期园区配套收入（万元）	340.46	1,564.66	1,450.93	1,622.78

注：可租售面积根据业务部门台账更新，部分公共面积和自用有调整。

② 天府生命科技园

天府生命科技园位于成都高新技术产业开发区南部园区，重点集聚了生物、医药及相关领域创新企业，是成都生物医药产业发展核心区的重要载体。该园区始建于2008年，由高投置业公司承担园区的开发运营、集成服务和科技投资工作。园区以生物医药及相关产业的研发、孵化为主，辅以商务、技术、生活服务，已建成包括办公、孵化、

研发、配套四大功能区，建筑面积约22万平方米，总投资7.15亿元。截至2020年末，园区物业累计已出售面积为11.44万平方米（其中地上11.25万平方米，地下0.19万平方米），累计回款金额64,412.10万元；可出租物业面积7.26万平方米（含已出租），实际出租面积为6.53万平方米，平均出租价格约55元/平米/月，出租率约90.11%。

目前，园区内聚集了四川大学华西医院、上海睿智化学研究有限公司、四川百利药业集团、成都百裕科技制药有限公司等国内外知名企业和机构（含分、子公司），以及园区自主培育的成都安特金生物技术有限公司、成都创宜生物科技有限公司、成都雅途生物技术有限公司、成都金凯生物技术有限公司等约180余家创新创业型企业，园区内从业人员达到5000人，集中了先导化合物筛选、抗肿瘤药物、化学仿制药、诊断试剂、中药领域等的300余个国内一流水平以上的技术项目的孵化和产业化发展，为中国西部生命科技产业的门户。与此同时，天府生命科技园已被认定为国家级科技企业孵化器、中国产学研合作创新示范基地、四川省科技企业孵化器，并先后获得“中国生物医药最具特色园区”、生命科学领域“最具亮点”十大园区、四川省优秀省级科技企业孵化器、中国生物医药最佳园区、2019四川十大产业园区等多项荣誉。

近三年及一期，天府生命科技园房屋的出售、出租及配套业务情况如下：

表 3 - 20 天府生命科技园房屋的出售、出租及配套业务情况

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
1、该园区房屋出售情况				
期初可出售面积（平方米）	44,193.19	44,193.19	44,193.19	44,193.19
当期销售面积（平方米）	-	-	-	-
当期销售金额（万元）	-	-	-	-
销售均价（元/平方米）	-	-	-	-
2、该园区房屋出租情况				
期初可出租面积（平方米）	72,573.39	72,573.39	72,573.39	72,573.39
当期出租面积（平方米）	62,364.13	65,252.03	62,325.89	62,123.43
当期租金收入（万元）	1,040.68	3,016.97	3,593.52	3,643.08
平均月租金（元/平方米）	55	55	55	55
出租率	86.12%	90.11%	83.12%	85.60%
3、该园区配套服务收入情况				
当期园区配套收入（万元）	45.31	141.89	136.75	112.4

③ 成都模具工业园

成都模具工业园位于成都高新区西部园区围城路和规划G线南段交汇处红光镇八圣村，西临Intel项目基地，南、北、东侧均为城市交通干道。该项目始建于2004年，总用地面积约230.41亩，总建筑面积12.45万平方米，总投资23,731.48万元，截至2020年末累计回款金额1,879.41万元。

本工业园主要由模具厂房区、机械加工厂房区及IT产业厂房区三个生产区组成，另配有综合管理办公大楼和职工食堂。园区的引入产业明确为模具加工、IT和精密机械三类及为西部园区配套的项目，企业的进驻则主要由高新区科技局、投资服务局等相关政府职能部门推荐以及园区自主招商两种方式相结合。该园区物业仅用于出租，目前可出租物业面积12.28万平方米，出租价格17元/平米/月，出租率约95%。模具园位于成都高新西区西区大道199号，位置较偏。发行人委托四川嘉汇资产评估事务所有限责任公司对模具工业园厂房项目进行评估并出具了《成都高新投资集团有限公司委估房屋（厂房类）租赁价格评估报告》（川嘉资（2015）报字第40号），模具工业园厂房租赁价值评估结果为：综合楼租金单价26元/m²/月，厂房1层租金单价19元/m²/月，2—3层租金单价17元/m²/月，4层租金单价15元/m²/月。

近三年及一期，成都模具工业园物业的出租业务情况如下：

表 3 - 21 成都模具工业园物业的出租业务情况

项目	2021年 1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
期初可出租面积（平方米）	122,827.81	122,827.81	123,616.37	121,849.30
当期出租面积（平方米）	118,231.22	118,623.64	115,143.10	106,191.31
当期租金收入（万元）	388	1,838.91	2,138.40	1,916.07
平均月租金（元/平方米）	17	16.67	15.48	15.03
出租率	95%	95%	93%	87%

④ 高新青年公寓

成都高新青年公寓项目分别位于高新南区和西区，该项目是成都高新区为支持重大产业化项目企业发展建设的大型配套员工公寓，项目总面积约132万平米，共有房间

17,400余间。西区高新青年公寓主要提供给富士康公司员工居住，其他高新青年公寓项目提供给符合高新区政策要求的企业员工居住。该项目始建于2008年，总投资503,295.07万元，已建成面积126.06万平方米。截至2020年末，累计回款金额8,646.00万元。该项目开发建设以后，高投集团将房屋等物业向特定对象进行出租，收取租金收入。

近三年及一期，高新青年公寓物业的出租情况如下：

表 3 - 22 高新青年公寓物业的出租情况

项目	2021年1-3月	2020年	2019年	2018年
期初可出租面积（平方米）	1,061,617.03	1,061,617.03	1,116,055.41	1,187,282.80
当期出租面积（平方米）	664,030.56	700,232.21	902,663.36	843,893.15
当期租金收入（万元）	1,838.73	9,806.35	9,576.00	8,791.49
平均月租金（元/平方米）	9.23	11.67	8.84	8.68
出租率	63%	66%	81%	74%

⑤ 高新孵化园

成都高新孵化园位于高新区天府大道北段1480号，地处天府新城核心地段。该园区由高投置业开发建设。孵化园2、3、4、6、12号楼建设于2002年，项目投资约9.25亿元。截至2020年末，累计回款金额4,496.00万元。目前该园区物业以出租为主，2020年出租均价约44.96元/平方米/月，出租率约94%。

近三年及一期，高新孵化园物业的出租情况如下：

表 3 - 23 高新孵化园物业的出租情况

项目	2021年1-3月	2020年	2019年	2018年
期初可出租面积（平方米）	95,509.79	95,509.79	93,931.17	103,174.83
当期出租面积（平方米）	89,765.48	89,765.48	91,332.32	92,076.00
当期租金收入（万元）	1,072.80	4,059.00	4,942.00	4,342.24
平均月租金（元/平方米）	44.96	44.96	45.09	47.16
出租率	94%	94%	97.23%	89.24%

⑥ 天府长岛（生态总部园）

天府长岛（生态总部园）项目位于高新区盛兴街518号，剑南大道西侧，紧临锦城湖。该园区由成都高投长岛置业有限公司开发建设。项目于2011年12月正式开工建设，项目总投资8.84亿元，建筑面积约10万平方米。该项目现已建成并于2019年开始对外销售、出租，项目业态包括独栋、双拼型办公写字楼。2020年，该项目出租16,564.93平方米，实现租金收入1,189.29万元，平均月租金为59.83元/平方米。

近三年及一期，天府长岛·生态总部园房屋出租及配套业务情况：

表 3 - 24 天府长岛·生态总部园房屋出租及配套业务情况

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
1、该园区房屋出租情况				
期初可出租面积（平方米）	96,772.52	96,772.52	96,772.52	-
当期出租面积（平方米）	9,305.95	16,564.93	6,004.07	-
当期租金收入（万元）	674.4	1,189.29	133.39	-
平均月租金（元/平方米）	241.57	59.83	18.51	-
出租率	9.62%	17.12%	6.20%	-
2、该园区配套服务收入情况				
当期园区配套收入（万元）	-	-	-	-

⑦ 新一代信息孵化园

新一代信息技术孵化园项目位于成都新川创新科技园第二组团内，红星路南延线东侧，紧靠未来的四川省文化中心，用地北侧紧邻新川之心景观湖，东接规划中的商业用地，用地西南侧为地铁1号线站点，区域内规划中的有轨电车线路在地块南侧设有落客点。本项目计划总投资30.57亿元，占地面积205.92亩，总规划建筑面积约48.05万平方米，其中科研用房面积约29.23万平方米，商业面积约5.3万平方米，地下建筑面积约12.48万平方米。项目业主为成都高投资产经营管理有限公司，项目定位于从事新一代信息技术研发、生产。项目按照“高起点定位、高标准设计建设、专业化服务、创新性发展”总体思路，围绕新一代信息技术战略性新兴产业发展，建设国际一流的全产业链专业孵化园和示范性加速器，提升新川创新科技园创新孵化功能。在延续前期产业园区设计的基础上，突出创新、科技、人文、绿色的建筑特点，打造功能齐全，配套完善的新一代信息技术聚集区。该项目现已经建设完成，并于2018年开始对外销售、出租。

近三年及一期，新一代信息孵化园房屋的出售、出租及配套业务情况：

表 3 - 25 新一代信息孵化园房屋的出售、出租及配套业务情况

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
1、该园区房屋出售情况				
期初可出售面积（平方米）	121,023.34	122,586.19	131,216.28	-
当期销售面积（平方米）	-	1,562.85	8,630.09	-
当期销售金额（万元）	-	2,130.48	10,273.92	-
销售均价（元/平方米）	-	13,632.00	11,904.76	-
2、该园区房屋出租情况				
期初可出租面积（平方米）	324,935.92	324,935.92	324,935.92	324,935.92
当期出租面积（平方米）	119,880.01	94,709.58	94,636.42	16,654.09
当期租金收入（万元）	2,251.62	5,317.30	1,985.63	99.92
平均月租金（元/平方米）	62.61	46.79	17.48	20.00
出租率	36.89%	29.15%	29.12%	5.13%
3、该园区配套服务收入情况				
当期园区配套收入（万元）	19.83	100.41	-	-

⑧ 生物医药创新孵化园

生物医药创新孵化园位于成都新川创新科技园第四组团内，由IV-39、IV-40两个地块组成。项目四周为规划道路，其中北侧为30米宽新川大道，南侧规划有一文化产业公园。规划中的地铁1、6号线将通过园区，形成便捷的轨道交通；经天府大道、华阳大道的快速公交系统（BRT）连接园区内外，在园区周边设立平均间距为1000米的站点；使用清洁能源的公交将作为园区内部主要的接驳交通工具，连接各产业组团及公交站点、地铁站点，形成无缝换乘；公交系统与智能交通技术结合，实现公交实时信息发布。本项目总投资约18.78亿元，占地面积约168亩，规划总建筑面积约29.40万平方米，其中科研用房面积约16.70万平方米，商业面积约6.80万平方米，地下建筑面积约5.90万平方米，项目业主为成都高投资产经营管理有限公司。新川创新科技园生物医药创新孵化园项目应满足生物医药技术行业孵化型企业以及具有规模的企业日常办公、技术科研、商务交流、园区配套等需求，其建设将是天府生命科技园的提升与创新，功能业态主要有科研办公楼、商务办公楼、商业用房以及配套用房等。该项目于2018年建设完成，并于2019

年开始对外销售、出租。

近三年及一期，生物医药创新孵化园房屋的出售、出租及配套业务情况：

表 3 - 26 生物医药创新孵化园房屋的出售、出租及配套业务情况

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
1、该园区房屋出售情况				
期初可出售面积（平方米）	3,393.66	52,785.87	66,979.13	-
当期销售面积（平方米）	0	49,392.21	14,193.26	-
当期销售金额（万元）	0	67,274.02	14,455.84	-
销售均价（元/平方米）	0	13,620.37	10,185.00	-
2、该园区房屋出租情况				
期初可出租面积（平方米）	146,411.69	146,411.69	146,411.69	-
当期出租面积（平方米）	69,830.03	67,993.37	18,752.80	-
当期租金收入（万元）	895.40	2,040.02	352.47	-
平均月租金（元/平方米）	35.00	35.00	35.00	-
出租率	45.91%	44.70%	12.80%	-
3、该园区配套服务收入情况				
当期园区配套收入（万元）	9.19	2.57	-	-

⑨ ICON 云端

ICON 云端项目位于天府新城大源商务片区，通过天府大道、站华路等连接主城区；另外在轨道交通方面已开通地铁一号线，可与地铁交通实现无缝接轨。项目用地为商务办公兼居住用地，本项目计划总投资 29.51 亿元，项目总建筑面积 21.30 万平方米。项目业主为成都高新投资集团有限公司，云端项目服务于软件园及项目周边区域，建设成为集商务办公、服务式酒店公寓、高级住宅、特色商业等为一体的综合配套中心。该项目于 2017 年分期建设完成。

近三年及一期，ICON 云端房屋的出售、出租及配套业务情况：

表 3 - 27 ICON 云端房屋的出售、出租及配套业务情况

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
1、该园区房屋出售情况				

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
期初可出售面积（平方米）	75,398.93	75,398.93	75,398.93	117,397.17
当期销售面积（平方米）	-	-	-	41,998.24
当期销售金额（万元）	-	-	-	76,550.19
销售均价（元/平方米）	-	-	-	18,227.00
2、该园区房屋出租情况				
期初可出租面积（平方米）	75,398.93	75,398.93	75,398.93	117,397.17
当期出租面积（平方米）	-	-	-	-
当期租金收入（万元）	-	-	-	-
平均月租金（元/平方米）	-	-	-	-
出租率	-	-	-	-

截至2021年3月末，园区配套房项目出售、出租配套房项目如下：

单位：亿元、万平方米

	序号	项目名称	总投资	可售面积	已售面积	可租面积	在租面积	已回笼资金	建设进度	项目位置
园区配套房项目（人才公寓）	1	大源人才公寓	14.55	7.99	1.94	-	-	2.73	在建	高新区大源片区
	2	新川人才公寓一二期	31.15	9.53	4.67	-	-	4.74	在建	高新区新川片区

截至2021年3月末，发行人在建的园区项目主要有：长岛二期、空港企业总部、西区IC产业园、新川生物医药园3期、AI二期、新川片区人才公寓（三期）、简阳三岔镇三期人才公寓项目、成都天府国际机场保障基地租赁住房建设项目、成都高新南区（大源片区）租赁住房建设项目和新民乡人才公寓（一期）。

表 3 - 28 截至 2021 年 3 月末在建园区项目列表

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	开发主体	建设期间	高投自营或代建	土地批文	环保批文	项目批文
1	长岛二期	7.80	5.97	高投长岛	2019-2020	自营	川 2019 成都市不动产权第	2018510100010000	川投资备【2018-510109

序号	项目名称	总投资	已投资	开发主体	建设期间	高投 自营 或代 建	土地批文	环保批文	项目批文
							0069865 号	2619	-70-03-312809 】308QB-0448 号
2	空港企业 总部	18.00	4.35	高投置业	2019-20 21	自营	-	正在办理	川投资备 【2019-510109 -47-03-350196 】FGQB-149 号
3	西区 IC 产业园	13.14	3.60	成都高投 西芯置业 有限公司	2020-20 22	自营	川（2020）成 都市不动产权 第 0247237	20205101 00010000 0393	川投资备 【2020-510109 -47-03-424455 】FGQB-0034 号
4	新川生物 医药园 3 期	20.00	3.00	成都高投 科萃置业 有限公司	2020-20 22	自营	正在办理	20205101 00010000 1273	川投资备 【2020-510109 -47-03-498716 】FGQB-0480 号
5	AI 二期	37.10	2.17	成都高投 新源置业 有限公司	2020-20 22	自营	正在办理	20205101 00010000 1482	川投资备 【2020-510109 -70-03-524411】 FGQB-0666 号
6	简阳三岔 镇三期人 才公寓项 目	13.30	6.63	高投置业	2019-20 20	自营	正在办理	20205101 85000005 80	川投资备 【2020-510186 -47-03-502511】 FGQB-0047 号
7	新民乡人 才公寓 （一期）	7.57	3.12	高投建设	2019-20 20	自营	川 2019 简阳市 不动产权第 0236145 号	20195101 00010000 0455	川投资备 【2017-510109 -70-03-196491 】FGQB-0997 号
8	新川片区 人才公寓 （三期）	20.80	9.92	高投三合	2019-20 22	自营	正在办理	20195101 00010000 1690	川投资备 【2019-510109 -70-03-388714 】FGQB-0395 号
9	新川片区 人才公寓 （四期）	12.90	2.99	高投四季	2020-20 22	自营	正在办理	20205101 00010000 0068	川投资备 【2020-510109 -47-03-418960 】FGQB-0001 号

序号	项目名称	总投资	已投资	开发主体	建设期间	高投自营或代建	土地批文	环保批文	项目批文
10	成都天府国际机场保障基地租赁住房建设项目	78.41	46.77	高投置业	2019-2020	自营	川 2019 简阳市不动产权第 0037268 号、川 2019 简阳市不动产权第 0037201 号等	202051018500000582	川投资备【2020-510186-47-03-502513】FGQB-0048 号
11	成都高新南区（大源片区）租赁住房建设项目	14.55	10.22	高投置业	2019-2021	自营	川 2019 成都市不动产权第 1067057 号	20185101000100001462	川投资备【2018-510109-47-03-262016】FGQB-0143 号
12	成都高新南区（新川片区）租赁住房建设项目	31.15	20.83	高投置业	2019-2021	自营	川 2020 成都市不动产权第 0155238 号、川 2020 成都市不动产权第 0155296 号	20185101000100001459	川投资备【2018-510109-47-03-262018】FGQB-0144 号
13	成都高新西区（京东方）租赁住房建设项目	28.59	18.05	高投置业	2019-2021	自营	川 2020 成都市不动产权第 0214526 号、川 2020 成都市不动产权第 0214525 号、川 2020 成都市不动产权第 0214531 号	20185101000100002654	川投资备【2018-510109-70-03-309096】FGQB-0430 号
合计		303.31	137.62	-	-	-			

1) 长岛二期

长岛二期项目位于四川省成都市高新南区，项目用地为科教用地，本项目计划总投资 7.80 亿元，项目总建筑面积 12.35 万平方米。项目业主为成都高投长岛置业有限公司，该项目于 2019 年 1 月正式开工，目前尚未完工。

2) 空港企业总部

空港企业总部项目位于空港新城南组团中心区北侧，毗邻中央公园，南侧紧邻机场

南路。项目占地面积约 198 亩，用地性质为其他商务用地，本项目计划总投资 18.00 亿元，项目总建筑面积 12.00 万平方米。项目业主为成都高投置业有限公司，空港企业总部项目业态包括办公楼、会议中心、企业服务中心、周转公寓、配套商业、酒店等。该项目于 2019 年正式开工，目前尚未完工。

3) 西区 IC 产业园

IC 产业园项目位于灌高速与天润路交叉口，总用地面积 85.9 亩，总建筑面积约 22.1 万 m^2 （地上建筑面积约 17 万 m^2 ，地下建筑面积约 5.1 万 m^2 ），容积率 3.0。包括两栋 100 米塔楼，一栋 50 米板楼以及 5 栋独立办公楼。处于主体施工阶段。

4) 新川生物医药园 3 期

新川生物医药园 3 期项目位于新川创新科技园前沿医学中心一期东侧。功能：园区业态由生物实验转变为智慧医疗，利用北侧 5G 产业园“智慧大数据”以及西侧项目一期“生物医学技术”的业态支撑打造 BT+IT 融合的“产业生态圈”，构建“策展式”零售场景，打造“线下智慧医疗健康主题体验园”。指标：本项目分两个地块总用地面积 135.2 亩（90,096.51） m^2 ；总建筑面积 305,185.83 m^2 ，其中地上 241,773.72 m^2 、地下 63,412.11 m^2 ；42 号地块容积率 3.49，41 号地块容积率 2.45；地下 1 层，局部 2 层，地上最多 21 层、最高 94.05 米；机动车位 1,856 辆，其中地上 369 辆，地下 1,487 辆。项目目前处于土方开挖及基坑支护施工阶段，土方开挖完成 70%，基坑支护完成 35%。

5) AI 二期

AI 二期项目位于新川科技园第六组团，总占地面积约 160 亩，总建筑面积约 51.8 万 m^2 （地上约 37.8 万 m^2 ，地下约 14.0 万 m^2 ），共 3 个地块，其中：VI-15 号地块约 46 亩，建筑面积约 15.1 万 m^2 ；VI-21 号地块约 56 亩，建筑面积 18.0 万 m^2 ；VI-22 号地块约 58 亩，建筑面积 18.7 万 m^2 。正进行土方施工。

6) 新川片区人才公寓（三期）

新川三期项目位于高新南区新程大道北侧。功能：住宅用地。指标：总用地面积：65 亩，总净用地面积：43,182.81 m^2 ，地上部分建筑面积约 111,806.62 平方米，地下部分约 49,195.76 平方米，总建筑面积约 161,002.38 平方米，容积率 2.5，建筑密度 17.47%，绿地率 30%，建筑高度 \leq 80m，高层建筑高差比不宜低于 25%，绿建一星、海绵城市、

单体建筑预制装配率 20%，地下室机动车位 1,298 个。目前进展：进行基础捡底及施工。

7) 新川片区人才公寓（四期）

新川四期项目位于成都市高新区新川创新科技园。功能:住宅用地。指标：总用地面积 37.99 亩，其中地上计容建筑面积 63328.88 平方米，包括住宅 62899.93 平方米（约 384 户）；地下建筑面积 26676.53 平方米，包括地下机动车库 23865.44 平方米，非机动车库 952.50 平方米。项目建成后，提供机动车位 759.00 个，其中住宅使用 755.00 个，非住宅使用 4.00 个。该项目容积率 2.50，绿地率 30%。目前进展：大地块基础承载桩完成 95%，基础垫层完成 5%；小地块土方开挖完成 25%，支护桩施工完成 55%。

8) 成都天府国际机场保障基地租赁住房建设项目

成都天府国际机场保障基地租赁住房建设项目位于绛溪河南组团一期中西部，环湖路以东，总建筑面积约 102 万平方米，地上建筑面积约 76.39 万平方米，地下面积约 25.9 万平方米。主要建设人才公寓及配套商业。项目与 2018 年 8 月正式开工，目前尚未完工。

9) 简阳三岔镇三期人才公寓项目

简阳三岔镇三期人才公寓项目位于三岔湖东南侧，总建筑面积约 17.12 万平方米，地上建筑面积约 12.41 万平米，地下建筑面积约 4.71 万平米。主要建设内容为住宅及配套商业。项目于 2018 年 9 月正式开工，目前尚未完工。

10) 成都高新南区（大源片区）租赁住房建设项目

成都高新南区（大源片区）租赁住房建设项目位于四川省成都市高新区天府五街华阳街道办事处骑龙村二、八组，项目总建筑面积约为 8.37 万平方米，其中地上建筑面积约为 6.12 万平方米，约 424 套住宅，地下建筑面积约 2.25 万平方米，地下车位约 705 个。项目于 2018 年 6 月正式开工，目前尚未完工。

11) 新民乡人才公寓（一期）

新民乡人才公寓（一期）项目位于成都市高新区成都高新东区，项目总建筑面积约 10.02 万平方米，计容建筑面积约 6.92 万平方米，地下建筑面积约 3.1 万平方米。项目

于 2019 年 3 月正式开工，目前尚未完工。

截至 2021 年 3 月末，园区板块共有 7 个拟建项目，具体如下：

表 3-29 截至 2021 年 3 月末拟建园区项目情况

项目名称	总投资(亿元)	建设周期
瞪羚谷 5 号商业项目	7.00	2020 年-2023 年
网易研究院	15.50	2021 年-2022 年
IC 设计大楼	10.90	2020 年-2023 年
高新云谷	40.70	2021 年-2023 年
高新南区新川 5G 科创中心项目	8.20	2021 年-2023 年
新川六期人才公寓	12.50	2021 年-2023 年
新川东人才公寓	7.00	2021 年-2023 年
合计	101.80	

(2) 代建业务

2018-2021年3月末，项目代建产生的代建工作经费收入占其他园区配套服务收入的50%以上，代建业务由子公司高投建设和未来科技城负责。高投建设根据当年代建项目投入的金额按一定比例向政府收取工作经费，近年来代建费率为3%。代建项目由发行人通过公开招投标等方式确定建筑施工承包方，建筑施工承包方按工程进度先行施工，再由发行人与施工单位办理结算，发行人根据代建项目实际投资情况，定期向高新区财政金融局申请拨付代建工作经费，发行人收到政府拨款后分配拨付到对应项目。项目建设完毕后，由发行人向高新区管委会指定接收单位移交，发行人收到政府对代建工程拨款的金额总体等于发行人对施工方的现金结算。未来科技城根据当年代建项目投入的金额按一定比例向政府收取工作经费，近年来代建费率为3%。每年初，高新区公园城市建设局和成都未来科学城管委会向公司下达代建项目的建设任务，公司按照下达的任务对代建项目立项工作并委托测绘、勘察、设计、施工总承包、监理等单位开展项目建设工作，公司负责对项目建设的各个阶段进行管理。公司代建项目的资金来源主要来自于财政拨款，项目竣工验收备案后移交给高新区公园城市建设局、成都国际空港新城管委会等委托方。会计核算方式如下：

① 拨付代建工程款

借：银行存款

贷：其他流动负债-代建项目拨款

②进行项目开发

借：存货——代建开发成本

贷：银行存款

③代建工程完工

借：存货——代建开发产品

贷：存货——代建开发成本

④竣工移交代建工程：

借：其他流动负债-代建项目拨款

贷：存货——代建开发产品/

⑤对方拨付代建手续费：

借：银行存款

贷：其他业务收入

若实际成本与代建项目收到的资金对抵后的余额为正数，则列示在代建开发成本，反映在报表的存货科目中；若实际成本与代建项目收到的资金对抵后的余额为负数，反映在报表的其他流动负债科目中。

2018年度至2020年度，公司实现的代建工作经费收入分别为9,149.33万元、25,378.71万元和24,625.81万元，代建工作经费整体呈上升趋势，主要是由于随着天府国际空港新城的开发，公司代建项目有所增加，代建工作经费进而有所提升。

表 3 - 30 2018 年至 2021 年 3 月主要已完工代建项目

单位：万元

项目名称	项目位置	总投资	建设期间	是否签订代建协议
12 个乡镇居民污水处理提	高新东区各乡镇	49,000	2017.10-2019.12	否

项目名称	项目位置	总投资	建设期间	是否签订代建协议
升改造工程				
三岔湖马鞍山观景台景观提升工程	丹景乡柏树村与三岔镇石河堰村交汇处	20,000	2017.7-2019.12	否
12 个乡镇居民饮水提升改造工程	高新东区各乡镇	18,633	2017.11-2019.9	否
高新东区农村公路提升改造工程	高新东区各乡镇	45,000	2017.12-2019.4	否
大源片区剑南大道东侧 5 条道路改造工程	高新南区	32,200	2016.11-2020.4	否
中和职中	高新南区	59,553	2015.8-2018.8	否
五岔子大桥	高新南区	15,375	2017.3-2019.12	否
2016 年第一批道路改造及黑化工程	高新南区西区	42,000	2017.10-2020.11	否
高新东区农村公路提升改造（第二批）及汛期灾后修复工程	东部新区	35,000	2019-2020	否
合计	-	316,761.00	-	-

表 3-31 截至 2021 年 3 月末代建项目——主要在建项目情况表

单位：亿元

项目名称	项目位置	总投资	计划工期
北一线道路及综合管廊工程	基础设施	59.73	2017-2021
东一线道路及综合管廊工程	基础设施	22.31	2019-2021
绛溪北组团产业片区道路及综合管廊工程（一批次）	基础设施	13.66	2020-2022
民航飞行学院片区产业园基础配套设施	基础设施	16.30	2021-2022
未来科技城航空智能制造产业园基础配套设施（一期）	基础设施	15.05	2021-2023
未来科技城核心区基础配套设施（一期）	基础设施	10.57	2020-2022
草池街道罗家村社区工程二期安置房	公共服务	20.00	2019-2021
玉成乡街邻村社区工程	公共服务	11.95	2019-2021
福田乡社区工程	公共服务	14.35	2017-2021
骑龙片区道排工程	基础设施	20.77	2019-2021
草池镇罗家村社区工程	公建配套	18.6	2021.4-2023.4
高新区公租房及棚改安置房工程	公建配套	17.31	2020-2022

项目名称	项目位置	总投资	计划工期
合计	-	240.60	-

表 3-32 截至 2021 年 3 月末代建项目——主要拟建项目情况表

单位：亿元

项目名称	项目位置	总投资	预计工期
7#再生水厂及污水干管工程	高新未来科技城	6.40	2021-2023
国际科教城片区道路工程	高新未来科技城	9.92	2021-2023
金简仁快速路周边景观提升工程	高新未来科技城	9.73	2021-2023
绛溪北 220 千伏输变电工程	高新未来科技城	6.47	2021-2022
福田初中周边道路及配套景观工程	高新未来科技城	4.15	2021-2022
绛云大道道路工程（北段）	绛云大道	21.13	2021.9-2023.9
机场北线道路工程（二期）	机场北线	11.00	2021.9-2023.9
红星路南延线互通式立交工程	红星路南延线	3.40	2021.12-2023.12
合计	-	72.20	-

2、建筑施工

（1）经营模式及会计核算方式

发行人建筑施工业务的经营主体主要为二级子公司成都倍特建筑安装工程有限公司，为发行人控股子公司高新发展之子公司，拥有房屋建筑工程施工总承包一级资质、房地产开发企业三级资质，已通过了 ISO9001：2000 质量体系认证、GB/T28001-2001 职业健康安全管理体系认证、ISO14001：2004 环境管理体系认证。建筑施工板块的业务范围包括基础设施、公建配套、安置房、产业园区、员工公寓、商业地产开发等建设施工。发行人建筑施工业务板块的项目均通过招投标方式获得，在承包方式上，发行人以项目总承包或施工总承包方式承揽工程，客户来源主要为房地产开发商和区域内的国资城投公司。会计核算方式如下：

①建设时

建造成本

借：工程施工

贷：银行存款

②完工后施工企业按合同规定与建设单位结算工程价款

借：应收账款

贷：工程结算

③确认收入当建设单位支付工程价款时，施工企业会计处理：

借：银行存款

贷：应收账款

（2）已建成项目情况

发行人建筑施工业务板块的项目均通过招投标方式获得，在承包方式上，发行人以项目总承包或施工总承包方式承揽工程。2018 年至 2021 年 1-3 月，发行人已经完工项目合计 167 个，完工项目合同金额合计 464,307.17 万元。业务具体情况如下：

表 3 - 33 近三年及一期发行人建筑施工业务情况

指标	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
完工数（个）	10	76	29	52
完成额（万元）	639.6	298,133.38	55,869.82	109,684.37
新签合同（个）	16	83	67	53
新签合同额（万元）	307,603.67	1,037,256.24	849,776.89	265,016.95
执行合同（个）	84	78	71	38
执行合同金额（万元）	2,190,881.82	1,883,917.75	1,144,794.89	360,181.00
累计施工面积（平方米）	6,204,798.22	4,746,879.58	3,079,880.00	1,948,874.00
竣工面积（平方米）	-	1,234,080.00	964,754.14	391,938.53
竣工率（%）	0.03	15.83	31.32	20.11

注：竣工的为装饰工程，没有施工面积。竣工率=完成额/执行合同金额。

资料来源：发行人提供。

表 3 - 34 近三年及一期发行人建筑施工业务主要已完工项目情况

单位：万元

序号	项目名称	项目内容	总投资金额	建设时间	项目业主
1	新川创新科技园—IV 支 2 线、IV 支 3 线道路及附属工程	市政	4,301.39	2016.11-2018.11	中新（成都）创新科技园开发有限公司
2	新川创新科技园—III 支 3/B 线道路及附属工程	市政	4,338.75	2017.1-2018.12	中新（成都）创新科技园开发有限公司
3	成都高新西区（京东方）租赁住房建设项目勘察-设计-施工总承包一标段	土方	7,592.81	2019.3-2019.7	成都高投置业有限公司
4	瞪羚谷产业社区配套服务中心装修工程设计-施工总承包	装修	1,976.00	2019.6-2019.9	成都高投长岛置业有限公司
5	瞪羚谷公园社区 2 号地块项目勘察-设计-施工总承包一标段	土方	3,919.17	2018.12-2019.5	成都高投长岛置业有限公司
6	新川创科技园市政基础设施-南环线（桩号 00+00 至 04+40 段道路及附属工程）	市政	1,011.25	2018.7-2019.9	中新（成都）创新科技园开发有限公司
7	新川创新科技园—蒲草沟河道整治工程	市政	3,335.43	2017.3-2019.6	中新（成都）创新科技园开发有限公司
8	12 个乡镇居民污水处理提升改造工程勘察-设计-施工总承包三岔扩容及石板凳收水（第二次标段）	市政	3,315.09	2019.5-2019.12	成都国际空港新城建设开发有限公司
9	国际社区 8 栋办公室装修工程设计-施工总承包	装修	1,491.40	2020.3-2020.5	业主：成都高新投资集团有限公司、 代理业主：成都高投置业有限公司
10	芦葭镇建安社区（筹备）卫生服务中心装修工程	装修	1,254.64	2019.1-2020.4	业主：成都高新区社区发展治理和社会事业局、 代理业主：成都高投建设开发有限公司
11	生物医药创新孵化园前沿医学中心	装修	38,533.11	2019.5-2020.6	成都高投资产经营管理有限公司
12	高新区宜居水岸景观提升工程——肖家河（锦城湖——天府二街）景观提升工程设计-施工总承包	市政	1,232.15	2018.12-2019.4	成都高投建设开发有限公司

序号	项目名称	项目内容	总投资金额	建设时间	项目业主
13	倍特香槟华府一期施工工程	房建	22,773.4	2018.6-2020.6	绵阳倍特建设开发有限公司
14	高新西区工业固废转运站勘察-设计-施工总承包	市政	5,633.01	2019.11-2020.6	成都高投建设开发有限公司
15	会展片区幼儿园设计-施工总承包	房建	3,764.10	2019.5-2020.4	成都高投建设开发有限公司
16	新川创新科技园市政基础设施-南环线（桩号：K05+00 K15+20 段）道路及附属工程	市政	2,448.01	2019.6-2020.6	中新（成都）创新科技园开发有限公司
17	西部园区 2017 年第一批公建配套工程设计-施工总承包一标段	房建	35,854.57	2019.4-2020.11	成都高投建设开发有限公司
18	成都天府国际机场保障基地租赁住房建设项目（一期）	土方	18,764.9	2018.8-2020.9	成都高投置业有限公司
19	新川创新科技园 GX2017-07（071）项目勘察-设计-施工总承包一标段	土方	3,621.34	2019.1-2020.5	成都高投置业有限公司
20	中和片区 2017 年第一批公建配套工程设计-施工总承包一标段	房建	17,477.24	2019.3-2020.11	成都高投建设开发有限公司
21	高新区国际学校项目勘察-设计-施工总承包	房建	16,751.82	2019.7-2020.10	业主：成都高新投资集团有限公司、 代理业主：成都高投建设开发有限公司
22	2019 年南部园区扩建幼儿园及配套用房工程勘察-设计-施工总承包	房建	8,640.32	2019.6-2020.10	成都高投建设开发有限公司
23	成都高新区新川人才公寓（三期）勘察-设计-施工总承包一标段	土方	3,826.66	2020.7-2020.12	业主：成都高投三合置业有限公司、 代理业主：成都高投置业有限公司
24	综保区 B 区综合服务功能提升改造工程勘察-设计-施工总承包	市政	5,485.47	2020.1-2020.9	成都高投建设开发有限公司
-	合计	-	217,342.03	-	-

（3）在建项目情况

截至2021年3月末，发行人在建项目84个，合同金额合计2,190,881.82万元，构成为：

1) 主要在建道路管网项目10个，主要道路管网项目合计合同价款177,574.34万元，目前已收款45,957.28万元，业主方为成都高投建设开发有限公司、成都国际空港新城建设开发有限公司、成都国际空港新城置业有限公司。

表 3-35 截至 2021 年 3 月末发行人在建道路管网项目情况

单位：万元

工程名称	业主方	合同签订年月	合同价款	预计工期
三岔一线道路及综合管廊工程（一期）勘察-设计-施工总承包	成都高投建设开发有限公司	2018年4月	39,870.60	360天
机场北物流组团片区道路及综合管廊工程（一期）勘察-设计-施工总承包	成都高投建设开发有限公司	2018年4月	20,886.80	240天
成都高新区天府国际空港新城三岔湖环境综合治理项目施工A标段	成都国际空港新城建设开发有限公司	2020年4月	28,984.37	300天
草池镇雨污分流工程勘察-设计-施工总承包	成都高投建设开发有限公司	2020年3月	6,102.10	240天
三岔镇雨污分流工程勘察-设计-施工总承包	成都高投建设开发有限公司	2020年3月	15,679.60	420天
福田社区工程周边配套道路工程勘察-设计-施工总承包/标段	成都国际空港新城置业有限公司	2019年10月	11,125.16	120天
北一线道路及综合管廊工程（含分控中心）-消防系统和弱电系统工程	成都国际空港新城建设开发有限公司	2020年7月	16,838.80	300天
东一线道路及综合管廊工程-消防系统和弱电系统工程	成都国际空港新城建设开发有限公司	2020年7月	5,215.89	300天
东一线、北一线道路周边景观工程施工一标段	成都国际空港新城建设开发有限公司	2020年11月	20,112.26	210天
锦城大道（剑南大道-机场路）街道一体化项目勘察-设计-施工总承包	成都高投建设开发有限公司	2021年2月	12,758.76	180天
合计	-		177,574.34	

2) 主要商业/住宅类地产项目13个，主要在建住宅商业项目涉及合同金额合计809,305.29万元，业主单位为成都嘉华美实业有限公司、绵阳倍特建设开发有限公司、

成都高投置业有限公司、成都国际空港新城置业有限公司、成都高投长岛置业有限公司、成都高新投资集团有限公司、成都高投三合置业有限公司、成都高投四季置业有限公司、成都人居香城置业有限公司。

表 3-36 截至 2021 年 3 月末发行人主要在建住宅商业项目（建筑施工板块）

单位：万元

合同名称	合同签署日期	工程类型	合同金额	业主单位	签订单位	工期	已投资
华惠嘉悦汇广场项目工程	2017 年 7 月	住宅	72,600.00	成都嘉华美实业有限公司	倍特建安	预计 720 天	42,171.87
成都高新南区（大源片区）租赁住房建设项目勘察-设计-施工总承包	2018 年 5 月	住宅	30,058.62	成都高投置业有限公司	倍特建安	预计 550 天	24,845.37
成都高新南区（新川片区）租赁住房建设项目勘察-设计-施工总承包	2018 年 5 月	住宅	78,799.82	成都高投置业有限公司	倍特建安	预计 550 天	36,639.45
瞪羚谷公园社区 2 号地块项目（二标段）设计-施工总承包	2019 年 5 月	住宅	68,656.50	成都高投长岛置业有限公司	倍特建安	预计 720 天	43,892.78
瞪羚谷公园社区 7 号地块项目勘察-设计-施工总承包	2019 年 5 月	商业	54,166.96	成都高新投资集团有限公司	倍特建安	预计 720 天	33,542.00
成都高新西区（京东方）租赁住房建设项目设计-施工总承包二标段	2019 年 5 月	住宅	162,260.00	成都高投置业有限公司	倍特建安	预计 720 天	98,327.18
新川创新科技园 GX2017-07（071）项目勘察-设计-施工总承包二标段	2019 年 11 月	住宅	26,053.62	成都高投置业有限公司	倍特建安	预计 720 天	11,179.67
福田乡社区工程（二期）勘察-设计-施工总承包/标段	2020 年 2 月	住宅	33,815.53	成都国际空港新城置业有限公司	倍特建安	预计 540 天	13,944.91
三岔镇八角村社区工程（二期）一批次勘察-设计-施工总承包标段	2020 年 2 月	住宅	74,716.83	成都国际空港新城置业有限公司	倍特建安	预计 540 天	21,492.28
人居香城置业新建人才住房项目（三期）一标段勘察-设计-施工总承包	2020 年 3 月	住宅	50,961.27	成都人居香城置业有限公司	倍特建安	预计 690 天	17,188.58
倍特·香槟华府二期设计-施工总承包	2020 年 10 月	住宅	32,727.4	绵阳倍特建设开发有限公司	倍特建安	预计 765 天	1,020.30
新川 GX2018-23（071）号地块住宅项目设计-施工总承包二标段	2020 年 10 月	住宅	76,375.09	成都高投三合置业有限公司	倍特建安	预计 1000 天	969.53

合同名称	合同签署日期	工程类型	合同金额	业主单位	签订单位	工期	已投资
新川 GX2019-15（071）号地块住宅项目勘察-设计-施工总承包	2020 年 10 月	住宅	48,113.65	成都高投四季置业有限公司	倍特建安	预计 1000 天	885.92
合计	-	-	809,305.29	-	合计	-	346,099.84

3、商业地产及住宅

(1) 业务模式

发行人商业地产及住宅业务完全按照市场化运作模式，通过招拍挂方式取得土地进行投资开发建设，商业地产项目完成后，一部分出售，一部分自持并出租产生收入，住宅项目通过销售实现资金一次性回流。因此，发行人的商业地产及住宅业务收入包括商业地产出租收入、商业地产和住宅销售收入。

发行人商业地产及住宅的开发经营主体有高投集团本部、高投置业公司、高投建设公司、高投资管公司和绵阳倍特。已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

发行人商业地产及住宅的开发经营主体有高投集团本部、高投置业公司、高投建设公司、高投资管公司、绵阳倍特和长岛置业。各主体拥有的房地产业务开发资质基本情况如下：

表 3 - 37 发行人各主体拥有的房地产业务开发资质基本情况

主体	证书类型	资质等级	证书编号	发证机关
成都高投	房地产开发企业资质证书	二级	510109AWG3421220	四川省住房和城乡建设厅
高投置业公司	房地产开发企业资质证书	一级	建开企[2012]1230 号	中华人民共和国住房和城乡建设部
高投建设公司	房地产开发企业资质证书	二级	510100AA2421962	四川省住房和城乡建设厅
高投资管公司	房地产开发企业资质证书	三级	510109AWG3434175	四川省住房和城乡建设厅
绵阳倍特	房地产开发企业资质证书	三级	510700A050	四川省住房和城乡建设厅
长岛置业	房地产开发企业暂定资质证书	三级	510109DA2433072Z	四川省住房和城乡建设厅
空港新城置业	房地产开发企业资质证书	三级	510100DWG343413211Z	四川省住房和城乡建设厅
三合置业	正在办理房地产开发企业资质证书			
四季置业	房地产开发企业资质证书	四级	510100DWG344413826Z	中华人民共和国住房和城乡建设部
西芯置业	正在办理房地产开发企业资质证书			
科萃置业	正在办理房地产开发企业资质			

主体	证书类型	资质等级	证书编号	发证机关
	质证书			
新源置业	正在办理房地产开发企业资质证书			

（2）收入构成

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人商业地产及住宅销售收入分别为 26,638.82 万元、42,211.06 万元、85,314.43 万元及 5,391.31 万元，分别占当期主营业务收入的 7.10%、7.49%、8.56%及 3.83%。发行人 2019 年度商业地产及住宅业务收入较 2018 年度增长 58.46%，2019 年该业务收入明显增长主要系商业地产项目销售面积增大所致。发行人商业地产及住宅业务的毛利率波动较大，近三年及一期毛利率分别为 114.26%、43.27%、56.38%及 60.92%，2018 年毛利率水平较高主要系 2017 年天悦府项目按照成本预估报告结转的成本偏高，2018 年结转成本调减所致。

近三年，商业地产及住宅收入构成情况如下：

表 3 - 38 商业地产及住宅收入构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-3 月		
	收入	成本	毛利率
商业及住宅	5,391.31	2,107.10	60.92
合计	5,391.31	2,107.10	60.92
项目	2020 年		
	收入	成本	毛利率
商业及住宅	85,314.43	37,215.20	56.38
合计	85,314.43	37,215.20	56.38
项目	2019 年		
	收入	成本	毛利率
商业及住宅	42,211.06	23,948.18	43.27
合计	42,211.06	23,948.18	43.27
项目	2018 年		
	收入	成本	毛利率

商业及住宅	26,638.93	-3799.94	114.26
合计	26,638.93	-3799.94	114.26

(3) 在售、在租项目及在建项目情况

表 3-39 截至 2021 年 3 月末发行人在售、在租的商业地产、住宅项目情况

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	总投资	可售面积	已售面积	可租面积	在租面积	已回笼资金	建设进度	项目位置	
商业地产	1	大源国际中心	15.06	19.28	15.79	3.49	3.49	16.12	竣工	天府大道 688 号
	2	天府国际社区	7.26	-	-	7.11	5.21	2.04	竣工	成都高新区天府一街 888 号
	3	铁像寺水街	3.91	4.49	0.98	3.51	3.51	1.40	竣工	成都高新区天府一街 699 号
	4	员工公寓三期集中商业	4.27	11.59	3.29	5.98	5.98	1.23	竣工	成都市高新西区西源大道西段与天全路交汇处
住宅	1	天悦府	12.22	30.35	28.26	2.09	2.09	24.57	竣工	成都高新区盛安街 18 号
	2	尚郡	11.72	17.24	14.47	2.77	2.77	11.47	竣工	成都高新区盛邦街 899 号
	3	英郡	19.92	45.05	44.37	0.68	0.08	27.04	竣工	高新区天华路 299 号
	4	F6	12.00	15.65	5.04	-	-	6.32	在建	高新区大源商务核心区
合计		86.36	143.65	112.2	25.63	23.13	90.19		-	

表 3-40 截至 2021 年 3 月末发行人在售、在租的商业地产及住宅项目情况（续）

开发主体	立项	环评	土地	项目均价	建设模式
成都高投置业有限公司	成高经审[2009]139号	成高城环函[2010]2号	成高国用(2014)第 24293 号	8000 元/m ² (出售)	承包建设
成都高投置业有限公司	成高经审[2010]360号	国环评证甲字第 3101 号	成高国用 2012 第 29452 号	23.75 元/月/m ² (出租)	承包建设

开发主体	立项	环评	土地	项目均价	建设模式
成都高投置业有限公司	川投资备 [51010910082401]00 44 号	成高环字（2011）71 号	成高国用（2012）第 29450 号、 成高国用（2012）第 29444 号	70.71 元/月/m ² （出租）	承包建设
成都高投建设开发有限公司	高新西区西南片区 员工公寓三期集中 商业工程(成高经审 【2012】609 号)	成高环字【2011】349 号	成高国用（2016）第 5290 号	69.55 元/月/m ² （出租）	承包建设
成都高投置业有限公司	川投资备 [51010910110201]00 60 号	国环凭证甲字第 3101 号	成高国用（2012）第 22240 号	9000 元/m ² （住宅出售） 31000 元/m ² （商铺出售）	承包建设
成都高投置业有限公司	川投资备 [51010910081201]00 37 号	国环评乙字第 3128 号	成高国用（2011）第 25270 号	8000 元/m ² （住宅出售） 6000 元/m ² （公寓出售） 22000/m ² （商铺出售）	承包建设
成都高投置业有限公司	成高经发[2005]252 号	成高环函[2006]129 号	成高国用（2012）第 15551 号、 成高国用（2012）第 15014 号、 成高国用 2011 第 27302 号	7000 元/m ² （住宅出售） 10000 元/m ² （商铺出售）	承包建设
绵阳倍特建设开发有限公司	川投资备 (2017-510758-70-0 3-204337) FGQB-0019 号	绵环审批（2018）73 号	绵城国用（2015）第 02296 号	9100 元/平米（出售）	承包建设

表 3 - 41 截至 2021 年 3 月末发行人在建商业地产及住宅项目情况

单位：亿元

序号	项目主体	项目名称	类别	所在地	建设周期	总投资	已投资	项目进度	资金来源
1	高投置业	新川创新科技园	住宅	高新区中和街道观东社区	2019-2022	10.47	8.08	在建	自筹

序号	项目主体	项目名称	类别	所在地	建设周期	总投资	已投资	项目进度	资金来源
		GX2017-07(071)项目 (新川 32 亩)							
2	高投集团	大源商务核心区 F6 项目	住宅、 商业	高新区大源商业核心区	2019-2021	12.90	7.43	在建	自筹
3	高投集团	瞪羚谷公园社区 7 号地 块（铁像寺水街二期） 项目	商业	成都高新区成都市高新南 区	2019-2021	11.74	3.76	在建	自筹
合计						35.11	19.27		-

表 3 - 42 发行人拟建商业地产及住宅项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	后续资金安排	建设周期
1	商业地产、住宅	35.00	自筹	2021-2024
合计		35.00	-	-

（4）主要项目情况

2018-2021 年 3 月末，发行人开发的重点项目主要有大源国际中心、铁像寺水街、尚郡、天悦府、倍特·领尚、英郡、F6 和新川 32 亩，基本情况如下：

1) 大源国际中心

项目位于成都高新区天府软件园 C 区对面，东临天府大道，项目占地面积约 47 亩，建设规模约 21 万平方米，投资金额约 7.6 亿元（不含土地费），容积率为 5.14。项目于 2009 年 12 月开工建设，2014 年基本完成建设。该项目总体定位为公寓、商业、办公、酒店复合的城市综合体，主要为大中型企业提供高端办公、商务、居住环境。该项目获得美国 LEED、绿色建筑双认证，是成都首个整体双层呼吸式幕墙建筑。截至 2021 年 3 月末，大源国际中心出租率约为 77.29%。

2) 铁像寺水街

铁像寺水街项目位于成都高新南区天府一街南侧，铁像寺水街项目由 21 栋单体建筑构成，辅以景观绿地及肖家河，占地面积 78 亩，建设规模 50,459 平方米，立项投资约 3.73 亿元（不含土地费用），容积率 0.62。项目于 2011 年 1 月开工建设，2012 年 8 月北区竣工验收，12 月南区完成五方主体验收。项目引进国际国内知名文化及商业品牌，包括美术馆、艺术藏品、禅茶养生会馆、国际美食、时尚新概念餐饮、主题西餐咖啡、酒吧等，已于 2013 年 6 月开街，水街定位休闲娱乐，未来的租售规模会随着周边住宅配套的不断完善而逐步扩大。随着成都作为国家中心城市的发展战略规划，以及成都城南在成都自身发展中的地理位置优势，将逐步提高商业项目的租售率，实现资金回笼；另一方面，发行人也在考虑调整商业地产发展战略，目前无在建商业房地产。

3) 尚郡

该项目位于成都市“天府新城”核心区域大源，项目占地面积约 46 亩，建设规模 193,082 平方米，立项投资约 7.2 亿元（不含土地费用），容积率 4.473，建筑密度 28.54%，绿地率 30%。项目于 2011 年 6 月开工建设，2013 年 12 月完工。项目定位为集生活、教育、商业、休闲、娱乐、健身、医疗于一体的成熟配套社区。截至 2021 年 3 月末，尚郡项目可售面积为 17.24 万平方米，已售面积为 14.44 万平方米，销售比例为 83.76%。

4) 天悦府

天悦府地处于高新大源板块核心居住区，项目总投资 12.22 亿元，规划总净用地面积 6.73 万平方米，总建筑面积 36.51 万平方米，其中住宅建筑面积 24.19 万平方米，配套商业面积 1.19 万平方米，公共配套面积 0.96 万平方米，地下室车库面积 10.17 万平方米（含多层地下车库 7,047.36 平方米）。项目规划容积率 3.38，建筑密度 30%，绿地率 30%，总居住户数 1,713 户，地下机动车停车位 2,050 个，该项目于 2012 年开工，已于 2014 年 9 月竣工交房。截至 2021 年 3 月末，天悦府项目可售面积为 24.05 万平方米，已售面积为 22.33 万平方米，销售比例为 92.85%。

5) 英郡

英郡项目位于新会展中心的软件园片区，紧邻天府大道、红星路南沿线南北向交通主干道和绕城高速的出入口，同时以地铁一号线为交通枢纽，将天府新城与城市中心全线连接，项目总投资 12.5 亿元。英郡一期（C 区）总建筑面积 225287 平方米，其中住宅 176409 平米，共计 1313 套，商业 8972 平米，共计 34 套；英郡二期（B 区）总建筑面积 84106.82 平方米，其中住宅 65488 平米，共计 491 套，商业 18544 平米，共计 13 套；英郡三期（A 区）总建筑面积 179789.37 平方米，其中住宅 122998.36 平方米，共计 1289 套，商业 5607.32 平米，共计 27 套。英郡一期（C 区）于 2007 年 3 月开工建设，2009 年底竣工交房；英郡二期（B 区）于 2008 年 4 月开工建设，2010 年底竣工交房；英郡三期（A 区）于 2010 年 5 月开工建设，2012 年底竣工交房。截至 2021 年 3 月末，英郡项目可售面积为 45.04 万平方米，已售面积为 44.39 万平方米，销售比例为 98.56%，已基本完成销售；可租面积为 2.36 万平方米，在租面积为 0.08 万平方米，出租率为 3.39%。

6) F6

F6 项目位于高新西区，紧邻成灌高速公路与天润路交叉口。功能：定位 IC 芯片

设计的产业园，主要包括产业科研办公用房、配套服务及商业等功能。指标：总用地面积 86.9 亩（57289.03）m²；总建筑面积 224566.04 m²，其中地上 173979.74 m²、地下 50586.30 m²；容积率 3.0；地下 1 层，地上最多 24 层、最高 98.75 米；机动车位 1474 辆，其中地上 75 辆，地下 1399 辆。目前进展：政务中心正进行装饰施工；住宅公区正在进行提升打样；写字楼已交付使用方。

7) 新川 32 亩

新川 32 亩项目位于成都市高新区新川科技园区，锦和东一街 59 号（地块一）与新川北二路 299 号（地块二）。2、功能：纯商业化住宅（非人才公寓），商品房交付。3、指标：总用地面积 32.8 亩，总建筑面积近 7 万 m²，容积率 2.0，其中地上约 4.4 万 m²。可售住宅共计 247 套（约 3.5 万 m²），无偿移交住宅 71 套（约 0.65 万 m²），车位共计 523 个。目前进展：二次结构基本完成，正在进行售楼部及样板间装修工作。

（5）经营情况

1) 收入

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人商业地产及住宅销售收入分别为 26,638.82 万元、42,211.06 万元、85,314.43 万元及 5,391.31 万元，分别占当期主营业务收入的 7.10%、7.49%、8.56%及 3.83%。由于每年项目完工及销售情况不同，住宅业务收入存在一定的波动性。截至 2021 年 3 月末，发行人拟建商业地产及住宅项目共 1 个。

近三年及一期，发行人商业地产和住宅销售的前五大客户明细如下：

表 3 - 43 发行人商业地产和住宅销售的前五大客户明细

单位：万元

2020 年				
序号	客户	销售收入	销售项目	是否关联方
1	四川光华恒卓实业有限公司	11,563.94	高新区中和片区怡馨家园（观东小区）安置房工程集中商业	否
2	刘慧	6,654.79	高新区中和片区怡馨家园（观东小区）安置房工程集中商业	否
3	吴志强	4,045.10	高新区中和片区怡馨家园（观东小区）安置房工程集中商业	否

4	成都高新技术产业开发区中和街道办事处	1,235.26	高新区中和片区新怡花园 A 区（新华 1 期）安置房工程集中商业	否
5	成都高新技术产业开发区中和街道办事处	1,161.98	高新区中和片区新怡花园 A 区（新华 1 期）安置房工程集中商业	否
合计		24,661.07		
2019 年				
序号	客户	销售收入	销售项目	是否关联方
1	李洪梅	7,716.21	新怡花园 B 区 4 栋	否
2	四川泰德合置业有限公司	5,342.84	滨河春天集中商业楼	否
3	成都高新技术产业开发区人民法院	3,301.56	大源双河四期集中商业 18# 楼	否
4	罗曦	914.57	新南四期二区 30 栋	否
5	蔡成斌	688.95	新南四期二区 29 栋	否
合计		17,964.13		
2018 年				
序号	客户	销售收入	销售项目	是否关联方
1	何宁	1,061.79	大源国际中心	否
2	宋燕	638.74	大源国际中心	否
3	彭春海;席孔艳	396.50	天悦府	否
4	邓永	361.39	天悦府	否
5	林菊花;张川勇	334.69	尚郡	否
合计		2,793.11		

4、商品销售

(1) 业务模式

根据客户的需求，采购货物，以销定采，在签订销售合同后再签订采购合同。主要业务分为国内贸易业务和国际贸易业务。其中国内贸易业务主要从事大宗建材及资源性物资贸易，有一定赊销期限，具体赊销时间为 1-3 月。国际贸易业务主要为自营进出口和代理进出口业务，自营进出口业务结算周期大多为到货后 30 至 90 天，结算方式为高投物产收到客户支付的外币货款后支付人民币货款到供应商；代理进出口为收到客户代理货款及税款后再行支付供应商。

(2) 业务情况

发行人商品销售业务板块主要集中在其下属全资子公司成都高投物产有限公司（原名成都高投国际贸易有限公司），该司经营范围包括销售建材、矿产品、化工产品、燃料油、化肥、煤炭、沥青、电子产品；食品销售、国内贸易；仓储服务；供应链管理；机电设备安装维修及技术服务；货物及技术进出口。

公司充分利用高投集团良好的品牌形象、营销平台和资金保障，形成物流贸易和实业投资两大业务板块，实现两大业务板块相互融合。并积极拓展国内外贸易渠道，加快资源共享建设，全方位多元化开展国内外贸易的战略部署，规范运作，诚信经营，确保了国有资产增质保值，较好突显社会效益。建立了以钢材、沥青、水泥、化工产品为核心的大宗物资供应及以普通建材、原材料、设备为主的进出口贸易的业务体系。作为高投集团物资贸易板块重要部分，公司紧紧抓住市场机遇，充分发挥资金、信用等优势，与大型央企、省市国企建立战略合作，主要经营钢材、沥青、水泥为核心的大宗建材物资，同时涉足化工产品、煤炭产品，力争成为成都一流的物产公司。

国际贸易业务方面，公司作为最早专业服务于保税园区企业，其承担主要功能：一是为成都高新综合保税区内企业提供优质的进出口代理服务，二是自营进出口，扩大进出口额，争取外汇收入。自开展该项业务以来，发行人先后为英特尔、莫仕连接器、德州仪器、鸿富锦等数家全球知名企业提供服务。

国内贸易业务方面，根据发行人本部 2013 年“改善集团收入结构”的战略安排，该公司开始转型发展：确保为综合保税区内企业提供良好服务的同时，大力发展国内贸易，建立了以钢材、沥青、水泥为核心的大宗建筑材料供应体系，在物贸行业形成一定影响并呈现出迅猛增长态势。2019 年，高投国贸公司调整业务发展思路，重点关注项目风险，加大与中央国有企业、大型地方国有国企在大型项目上的合作力度，扩展了经营产品种类，加快资金周转速度，着力提高市场占有率，实现了物产公司的跨越式发展等。

1) 上游情况

近三年及一期，发行人商品销售板块主要上游情况如下：

表 3 - 44 发行人商品销售板块主要上游情况

单位：万元

2020 年				
序号	供应商	交易金额	交易内容	关联关系
1	中国林产品集团有限公司	36,120.00	木材	非关联方
2	四川公路桥梁建设集团有限公司材料供应分公司	35,811.00	钢材	非关联方
3	四川天原鑫华供应链科技有限公司	31,335.00	乙二醇	非关联方
4	山能国际产业投资集团（海南）有限公司	28,733.00	电解铜	非关联方
5	四川中航路桥国际贸易有限公司	26,619.00	电解铜	非关联方
合计		158,618.00		
2019 年				
序号	供应商	交易金额	交易内容	关联关系
1	中石化化工销售（上海）有限公司	39,514.29	PTA	非关联方
2	四川铁投广业贸易有限公司	30,069.16	电解铜	非关联方
3	四川峨铁节能材料有限责任公司	18,487.89	钢材	非关联方
4	四川省运诚物资贸易有限公司	13,494.20	钢材	非关联方
5	上海国林鸿港国际贸易有限公司	13,205.09	木材	非关联方
合计		114,770.63		
2018 年				
序号	供应商	交易金额	交易内容	关联关系
1	坚永机电工程（成都）有限公司	9,967.65	基建设备、电缆	非关联方
2	成都中交环保高新技术材料有限公司	7,877.44	沥青	非关联方
3	四川聚缘金诚商贸有限公司	1,596.17	钢材	非关联方
4	楚天科技股份有限公司	1,313.75	泵，过滤器、风机等	非关联方
5	成都丰盛祥商贸有限公司	1,024.09	钢材	非关联方
合计		21,779.10		

2) 下游情况

近三年及一期，发行人商品销售板块主要下游情况如下：

表 3 - 45 发行人商品销售板块主要下游情况

单位：万元

2020 年				
序号	供应商	交易金额	交易内容	关联关系
1	四川省工业品电子商务有限公司	68,485.00	钢材、电解铜	非关联方
2	重庆秦嘉国际贸易有限公司	39,210.00	钢材	非关联方
3	河北物产金属材料有限公司	35,658.00	钢材	非关联方
4	四川铁投广业贸易有限公司	32,179.00	钢材、钢板	非关联方
5	成都空港现代服务业发展有限公司	29,723.00	乙二醇	非关联方
合计		205,255.00	-	-
2019 年				
序号	供应商	交易金额	交易内容	关联关系
1	四川省工业品电子商务有限公司	26,634.08	钢材、PTA	非关联方
2	重庆秦嘉国际贸易有限公司	25,763.00	钢材	非关联方
3	四川省物流产业股份有限公司	20,691.04	钢材	非关联方
4	北京都凌贸易有限公司	17,524.85	PTA	非关联方
5	四川省蜀信恒通贸易有限公司	16,559.67	钢材、钢板、电解铜	非关联方
合计		107,172.64		
2018 年				
序号	供应商	交易金额	交易内容	关联关系
1	北京都凌贸易有限公司	40,551.99	工业用精对苯二甲酸	非关联方
2	德州仪器半导体制造(成都)有限公司	10,087.41	电缆、变压器、钢管等	非关联方
3	四川知行路桥股份有限公司	6,528.58	沥青	非关联方
4	莫仕连接器（成都）有限公司	5,278.72	生产线装配治具，电阻，助焊剂等	非关联方
5	四川卓汇丰信商贸有限责任公司	2,913.18	钢材、电缆等	非关联方
合计		65,359.88	-	-

5、其他

发行人还从事金融服务业务、橱柜制造、宾馆服务和其他，其中金融服务板块具体涉及担保业务、小额贷款业务、投资业务及期货经纪业务。

（1）金融服务业务

1) 担保业务

成都高投融资担保有限公司拥有四川省人民政府金融办公室颁发的融资性担保机构经营许可证（机构编号为川 A110343），是发行人担保业务的经营实施主体。发行人担保企业所在行业主要分布于电子信息及软件、精密机械制造、生物医药和新经济等行业。具体担保品种包括流动资金贷款担保、银行承兑汇票担保、履约保函担保合同履行担保、买方信贷担保、招投标担保等。

公司建立了完善的担保业务风险控制流程机制。担保业务流程包括项目咨询→项目受理→项目调查→项目初审→项目预审→项目评审→项目签约→项目放款→保后监管→项目还款→项目终止等主要程序。公司对各个环节制定了较为详细的业务操作细则及风险管理规定，采用“审、保、偿”分离制度，并设立评审委员会，对担保项目实行分级评审制度，增强担保业务操作的客观性和公正性，严格控制担保业务风险。

公司建立了内部风险评审制度，根据对客户的风险评级确定担保金额及费率水平，目前处于 1.96%-2.76% 范围之内。近三年又一期，公司担保平均费率分别为 2.24%、2.25%、1.91% 及 2.1%。发行人对风险项目的处置化解以不扩大、有效及一户一策为原则。为此，公司成立了风险资产管理小组作常设机构对已代偿项目、潜在风险项目进行统一管理，主要采取如下三种模式处理：

一是对反担保措施变现价值基本覆盖敞口的，通过公证执行程序进司法处置，并积极寻找潜在买家过程中争取和解，缩短处置时间，保障资金收回。

二是反担保措施变现价值较弱，企业仍能正常经营的在障实物资产增加的前提下，积极为企业寻找合作金融机构争取续保，缓释担保风险逐步化解。

三是对反担保措施变现价值较弱，企业停止经营或难以为继的一方面积极通过资产重组、引入战略投资者等措施盘活处置，另一方面司法途径，积极寻找财产线索加强催收力度重点对象为保证人及第三方抵 / 质押人。受宏观经济环境影响，近年担保代偿率增加，截至 2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，高投担保代偿金额分别为 6,919.73 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，近三年及一期累计代偿率分别为 6.30%、6.27%、6.18% 和 6.16%。虽然被担保公司目前经营状况良好，但如果未来被担保公司经营出现问题，发行人将承担连带偿还责任，增加发行人的财务风险，针对于此发行人已累计计提 6.38

亿元担保责任准备金应对。

表 3 - 46 高投担保主要经营数据

截至时间	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
在保余额（亿元）	18.23	15.09	1.56	0.97
在保户数（个）	187	176	142	100
保费收入（万元）	334.54	1463.68	301.31	215.42
新增担保（亿元）	3.14	13.52	1.03	0.97
历年累计担保代偿率	6.16%	6.18%	6.27%	6.30%
历年累计担保代偿额（万元）	118,686.21	118,686.21	118,686.21	118,686.21
当年度累计代偿金额（万元）	0	0	-	6,919.73
当年度累计代偿笔数（笔）	0	0	-	7
当年度累计放款金额（亿元）	0.30	2.28	1.45	0.97
当年度计提保险责任准备金（万元）	58.24	-1,628.38	-1,169.60	-352.22
历年累计计提担保责任准备金（亿元）	6.21	6.21	6.37	6.49

2018 年，发行人担保余额占比前五大的行业是新能源与新材料、现代服务业、软件及服务外包、工业、精密机械制造，占比分别是 34.8%、16.9%、11.5%、10.5%、10.5%。2019 年，发行人担保余额占比前五大的行业是软件及服务外包、现代服务业、贸易、工业和节能环保，占比分别是 41.2%、18.8%、7.2%、6.4%和 6.4%。2020 年，发行人担保余额占比前五大的行业是软件和信息技术服务业、信息软件技术服务、工业、其他未列明行业、建筑业、批发业，占比分别为 35.2%、27.1%、26.2%、4.2%和 3.2%。

2) 小额贷款业务

发行人小额贷款业务主要由成都高新区高投科技小额贷款有限公司（下称“科技小贷公司”）经营，经成都市小额贷款公司试点工作领导小组办公室成小额贷款试点办函[2012]89 号批复同意，于 2012 年 12 月开业。2018 年，科技小贷公司发放贷款 2.63 亿元，发放户数 126 户。2018 年，科技小贷公司发放贷款 2.63 亿元，发放户数 126 户。2019 年，科技小贷公司发放贷款余额 3.59 亿元，发放户数 159 户。此外，发行人还参股了成都高新锦泓科技小额贷款有限责任公司，持股比例 12.50%。2020 年，科技小贷公司发放贷款余额 4.46 亿元，发放户数 164 户。

发行人强化信用风险制度的建设及修订工作，基本立了贷前调查、审查、信贷批放

款后监控和清收管理的全流程风体系框架；审查、信贷批放款后监控和清收管理的全流程风体系框架；明确项目风险关注点以及调初步建立了审查和贷后的“表单式”管理模式，保证了风险审和贷后管理的统一性；公司参考目前银行通五级调查要点，并根据业务经营特点制订了自己的标准即依资产内在分类法，结合现金流、抵押物价值等要素形成对债务人偿还本息实际能力的最终判断，并据此确定贷款遭受损失风险程度；公司强化贷（保）后的独立检查制度，通过完善内审和责任追究责任制度，保证及时发现问题和责任的落实；公司建立了评估、审计等中介机构库制度，保证了抵押物价值和财务数据认定的真实性。

3) 科技金融业务

盈创动力平台通过集合贷款的形式统一向政策性银行（国家开发银行、中国进出口银行）申请贷款，贷款通过后再委贷给申贷企业，单户企业不超过 3000 万，贷款期限 1 年期或 2 年期，综合融资成本不超过 8%。2020 年末，该公司国开行平台贷款、进出口银行平台贷款在贷余额合计 0.15 亿元。截至 2020 年末，高投盈创累计服务企业 1006 户，累计提供债权融资金额 63.03 亿元。高投盈创公司通过《盈创动力平台中小企业统借统还贷款业务管理办法（暂行）》的要求，对统借统还业务在客户开发、业务审核、项目评审、项目担保、银行评审及发放贷款、贷后管理等方面进行了规范。

统借统还基本业务流程：高投盈创公司与合作担保机构共同负责业务的推广和客户的开发。意向企业填写申请并提供相关材料，高投盈创公司受理符合条件的企业贷款申请，并按照相关要求进行初审。高投盈创公司组织召开项目评议会，聘请行业专家、财务专家、科技专家和投融资专家对项目进行评议，并出具评议结果，并将项目评议会过会企业推荐给担保机构，担保机构对企业开展尽职调查并出具同意担保证明。高投盈创公司将企业申请贷款资料、担保保函等材料打捆报送承贷银行，由承贷银行对企业进行评审或审查。审核通过后，高投盈创公司分别与承贷银行、第三方商业银行、企业签订《借款合同》、《委托代理协议》、《委托合同》、《平台贷款咨询协议》等相关合同协议。承贷银行通过高投盈创公司在第三方商业银行开设的银行专户将贷款资金划拨至企业。贷款发放后，高投盈创公司、担保机构、第三方商业银行共同对企业进行动态监管。

表 3 - 47 2018-2020 年发行人科技金融业务情况表

单位：万元，%

项目	2020 年	2019 年	2018 年
投放金额	0.00	0.00	15,600.00
收回金额	300.00	4,400.00	29,550.00
不良率	0.00	0.00	0.00

4) 期货经纪业务

倍特期货有限公司是发行人期货经纪业务的经营主体，其经营范围包括商品期货经纪、金融期货经纪和期货投资咨询，产品涉及股指期货、国债期货、有色金属、金银、钢材、原油化工、天胶、煤化工、食用油、豆类、大宗农商品、白糖、棉花等。发行人主要专注商品期货交易代理、金融期货结算代理业务，根据客户指令代理买卖期货合约，办理结算和交割手续，为客户提供期货市场信息，进行期货交易咨询等服务。

倍特期货现为上海期货交易所结算委员会委员，大连商品交易所会员资格审查委员会委员单位，郑州商品交易所交割委员会委员单位，中国期货业协会纪律委员会委员，四川证券期货业协会理事、副会长单位，重庆证券期货业协会理事单位，北京期货商会理事单位，大连商品交易所成都培训基地。倍特期货现在北京、上海、广州、重庆、天津、青岛、济南、南宁、南昌和绵阳等地均设有营业部，覆盖面较广。

期货业务由发行人上市子公司高新发展运营，截至 2020 年末，倍特期货公司资产总额 217,858.19 万元，负债总额 171,969.82 万元。2020 年实现营业收入 68,806.62 万元，实现净利润 1,166.99 万元。期货公司吸收期货交易客户缴纳的期货保证金存款在报表中计入“其他应收款”科目，属于第三方保证金，保证金是交易所要求投资者为确保履约提供的财力担保，是投资者对其所持交易部位负责所表示的信誉，交存在其帐户上的一笔资金。目前期货公司通行的保证金比例为 5%-15%。

(2) 厨柜制造、宾馆服务业务

发行人主营中的其他项除期货经纪外，还包括橱柜制造、宾馆服务业等，在收入中所占比例较低，近三年占主营收入比例均低于 2%，对发行人盈利能力影响较小。

发行人其他业务中厨柜制造业务收入占比相对较高，由发行人孙公司成都倍特厨柜

制造有限公司实际经营。成都倍特厨柜制造有限公司创建于 1993 年，在成都高新技术产业开发区起步，是一家以厨柜设计、生产制造、销售为主营业务的专业企业，是中国厨柜业最早的上市公司（股票代码 000628）。2004 年 10 月，该公司在全国同行业中首家通过 ISO14001、ISO9001 双体系认证。2018 年至 2020 年度，发行人厨柜制造业务实现收入分别为 3,111.37 万元、4,775.55 万元和 6,179.46 万元，占同期营业收入的比重均低于 2%，占比较低。2020 年度，发行人厨柜制造业务实现收入 6,179.46 万元。

发行人宾馆服务业经营单位为楠水阁温泉度假会议中心和四川雅安倍特星月宾馆，分别位于雅安市近郊和雅安市区，均是由全国旅游星级饭店评定委员会评定的四星级饭店。2018 年至 2020 年度，发行人宾馆服务业务实现收入分别为 2,813.01 万元、2707.67 万元和 1,689.40 万元，占同期营业收入的比重均低于 1%，占比较低。2020 年度，发行人宾馆服务业务实现收入 1,689.40 万元。

（四）公司核心业务定位与划分依据

发行人根据自身的经营发展定位，实施以园区为核心的业务发展模式，同时配套以少量的商业地产和住宅项目，以完善园区服务功能，增强所开发园区的吸引力和竞争力。发行人依据其具体开发项目的政策限制、经营目标、盈利模式、目标客户等将其业务类别划分为园区房产、商业地产和住宅，具体情况如下：

1、园区开发行业分析及发行人业务模式

（1）园区开发的概念

国际经验表明，城市制造业和包括设计、研发、总部、营销、物流等在内的生产性服务业由城市中心向外围呈集群状转移符合经济发展规律，园区作为这些产业的空间载体也应运而生。园区将产业分布优化与产业集聚相结合，形成具有区域竞争力的产业集群，并以自由贸易区、出口加工区、高新技术区等各种形式在全球范围特别是东亚国家兴起，在上述地区的经济起飞和产业升级中扮演了极为重要的角色。

园区内的物业类型较为多样化，不但包括工业厂房、物流仓库和研发办公楼宇等特色业态，也涵盖为园区工作生活人群配套的酒店、餐饮、会议、住宅、商业等物业设施。园区开发主要包括筹措资金、土地开发、建设基础设施、开发经营项目、招商引资、提供产业服务和功能配套等环节，具有“投资规模大、衔接紧密、增值服务多、回报稳定”等特性。

同时园区开发经营的模式也在不断发展提升，从最初的普遍以基础设施建设、土地批租为主，逐渐转向土地深度开发、自建物业经营、市场化的综合配套服务、以及开发区内高新技术产业和新兴行业的培育和投资。园区开发业务越来越显示出综合性的特点。

（2）园区开发行业发展概况

改革开放三十多年来，我国各级开发区，特别是国家级开发区在区域经济发展、吸引外资及先进管理经验、产业培育、科技进步、城市建设、出口创汇、创造税收和就业等诸多方面都取得了显著成绩，成为中国经济最有活力、最具潜力的经济增长点。

二十多年来，国家级开发区积极引进国外先进的资金、技术、管理经验，在经济发展、产业培育、科技进步、土地开发、城市建设、增加出口、创造就业等诸多方面都取得了显著成绩，促进了所在城市产业结构调整和经济实力的增强。我国开发区建设与运营单位最初的运营模式普遍以基础设施建设、土地批租为主，在开发区土地资源不断减少的情况下，逐渐转向土地深度开发、自建物业出租、商品房开发销售、物业管理等行业价值链下游，以及开发区内高新技术产业和新兴行业的培育和投资。在招商引资方面，随着开发区经济的发展和运作模式逐步成熟，各地开发区的政策制定越来越规范和透明，传统的政策优惠对投资者的吸引力减弱，开发区当地的投资环境、资源优势和产业集群优势成为吸引资金投向的主要因素。其中国家级高新技术产业园区充分发挥政府和市场的两方面作用，实现了我国高新技术产业飞速发展。高科技园区已经成为我国经济发展中最具活力的增长点之一，成为拉动经济增长的重要力量。高科技园区发展有力地促进了我国产业结构调整，成为我国促进科技成果转化、培育科技企业的主要基地，成为人才等创新要素的聚合中心。

（3）发行人的业务模式

发行人是成都高新区天府软件园、天府生命科技园、成都模具工业园、高新孵化园、新一代信息技术孵化园、生物医药创新孵化园等主要经济园区的开发主体，在相应园区内受政府委托履行园区开发建设和招商引资职能。在具体业务方面，发行人以园区开发建设为基础，针对招商引资过程中的各类园区创新创业企业的不同类别、不同层级的需要，主要包括：

①向创新创业企业提供园区工业、办公、科研、商业物业及配套的公寓住宅项目等空间配套服务的投资建设及后续经营；

②向创新创业企业提供各类市场化的综合配套服务，涵盖从物业基础服务、通讯配套、商业配套服务、高端人才服务等各类综合性服务内容；

③向创新创业企业提供“投、贷、孵、学”等成长期型企业发展、创新孵化及科技投融资服务。发行人全方位贴合园区产业客户发展的需求，为产业客户提供具有产业特色的空间配套、集成服务、科投投资，使园区创新创业客户在园区内获得更高的成长机会和发展体验，同时发行人也可以获得和园区发展、园区企业发展共同的价值增长。

在园区物业开发运营业务方面，公司利用现有园区资源优势，在完成园区物业建设工作后实施产业招商，其招商引资的企业类型主要包括电子信息、软件开发、集成电路、生物医药、高端装备制造、节能环保、金融服务及商业服务等，并有意识的在园区形成全产业链。在招商引资过程中，发行人建设各类孵化用房、标准厂房、研发楼、办公楼及配套设施等，出售或租赁给园区产业客户，满足园区入驻企业空间载体需要，实现相应的经营收入。

另外，以园区开发经营业务为基础，发行人也向园区入驻企业提供各类市场化的综合配套服务（如通讯服务、园区配套商业、物业管理、停车服务等）、科技投资服务（涵盖“投、贷、孵、学”等各类专业性服务）。报告期内，这类综合配套服务、科技投资、融资担保服务处于稳定增长状态。

（4）园区房产项目的收入确认方式

发行人园区房产项目的营业收入包括三部分，一是园区房产的销售收入；一是园区房屋的租赁收入，一是园区配套服务的收入，具体包括代建工作经费收入、园区管理服务收入、停车场收费收入等。

上述三类营业收入的收入确认时点具体如下：

①园区房产的销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。具体是指：开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

在分期收款销售的情况下，是开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

②园区房屋的租赁收入

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租赁金额，确认出租物业收入的实现。具体是指按照租赁合同约定的租金价格、租赁期限分期确认收入。

③园区配套服务的收入

发行人接受高新区管委会委托的代建工程项目，按约定的比率确认工作经费。停车场收费收入于提供停车服务并收到服务收费时确认收入的实现。

（5）园区房产项目的成本核算方式

园区房产项目的成本核算方式具体如下：

①园区房产的销售成本

园区房产的销售成本包括土地成本、前期工程费用、建筑安装工程费、基础设施配套费、公共配套设施费、开发间接费用等，这些成本于实际发生时进行类别归集，于项目完工确认收入时对已经发生尚未结算的成本进行预估。归集的建造成本按照占地面积、建筑面积等占比分摊到各个成本对象中，并计算出各个成本对象的按建筑面积的单位建造成本。结转成本时，则按照已经确认收入的建筑面积，与单位面积建造成本计算出应结转的成本。

②园区房屋的租赁成本

园区房屋的租赁成本包括投资性房地产摊销、物业管理费用、水电气费、日常维护费用以及其他费用，这些成本于发生时或应计提时进行类别归集，并按月进行结转。

2、园区房产板块和商业地产、住宅地产的区别

发行人所从事的园区开发业务在政策支持、经营目标、盈利模式、目标客户等方面具有以下特点：

（1）国家政策支持及受调控政策的区别

①中央对产业园区的支持政策

自 1984 年中国设立首批开发区以来，开发区模式已经成为中国改革开放的重要成果之一，甚至已经开始作为标杆模式不断向海外输出。当前，我国经济发展进入新常态，全球经济和产业格局正在发生深刻变化。面对新形势，必须进一步发挥开发区作为改革开放的排头兵作用，形成新的集聚效应和增长动力，引领经济结构优化调整和发展方式转变。

2015 年，《中共中央国务院关于构建开放型经济新体制的若干意见》明确提出，要加强各类开发区规划指导、创新发展，发挥开发区引领和带动作用，推动产业升级。2016 年的《政府工作报告》则明确要求，创新开发区体制机制。在这样的背景之下，2017 年 2 月 6 日，国务院办公厅印发《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》（国办发[2017]7 号，以下简称“国办发[2017]7 号文”）。作为中国第一部关于开发区的纲领性总体指导文件，“国办发[2017]7 号文”对于建立促进和规范开发区发展的长效机制、推进供给侧结构性改革、振兴实体经济具有重要意义，将更好地发挥开发区在稳增长、调结构、促发展中的积极带动作用。

“国办发[2017]7 号文”的出台意味着开发区的改革创新发展提升至国策级别，享有国家级战略的重要优先度。在“国办发[2017]7 号文”这份纲领性文件当中，国务院从基本原则、形态布局、土地利用、管理制度、体制改革、绩效考核等多个方面，以 23 条意见，全方位地勾勒出开发区改革与创新发展的总体轮廓。其中包括“支持符合条件的开发区开发运营企业在境内外上市、发行债券融资”。

2017 年 4 月 14 日，科技部印发的《国家高新技术产业开发区“十三五”发展规划》，指出着力推动国家高新区创新示范和战略引领，将国家高新区建设成为具有重大引领作用和全球影响力的创新高地，培育和发展战略性新兴产业的关键载体，转变发展方式和调整经济结构的重大引擎，成为建设创新型国家和世界科技强国的重要支点。

②成都高投在高新区的特殊定位和使命

成都高新区正式成立于 1991 年，是全国首批国家级高新区；2006 年被科技部批准为全国首批“创建世界一流园区”试点单位之一；2015 年经国务院批准成为西部首个国家自主创新示范区，是全国版权示范园区、全国科技和金融结合试点地区、国家知识产

权示范园区、国家高新技术产业标准化示范区、全国知名品牌创建示范区、国家级出口电子信息产品质量安全示范区。2016 年，在科技部国家高新区评价中综合排名位居全国第三。在国家提出“一带一路”倡议、实施创新驱动发展战略，促进长江经济带和成渝经济区建设的背景下，成都高新区正紧紧围绕成都建设全面体现新发展理念的国家中心城市的总体目标，承担成都“东进南拓”使命，加快建设成都国家自主创新示范区和天府国际空港新城，全力打造万亿级国际创新创业中心。

成都高新区目前分为高新南区（含天府新区高新片区、成都高新自贸试验区、天府软件园、新川创新科技园、菁蓉国际广场等）、高新西区、高新东区、成都天府国际生物城，形成了新一代信息技术、生物、高端装备制造、先进节能环保、现代服务业五大主导产业集群。2017 年 4 月，中国（四川）自由贸易试验区落户成都（含高新区），成都高新将利用自贸试验区的开放优势，对接国际规则，主动融入全球创新网络，参与国际科技竞争，抢占科技创新的制高点，建设世界级的大科学设施群，成为具有全球影响力的科技研发策源地。

成都高投作为高新区最重要的园区运作平台，承担着完成高新区使命的重要职责，同时也将受到高新区政府在经济、政策等各方面的大力支持。

③受调控政策影响的区别

目前的宏观调控政策对于房地产行业是整体从紧态势，重点是针对普通商品住宅和非普通商品住宅开发企业。调控政策对园区开发类企业并未直接提出针对性很强的调控政策，企业经营活动受到的负面影响比较有限，受冲击程度远小于其他房地产类企业。

房地产行业由于产业的特殊性，近年来发展迅猛，国内一线至三线城市的住宅价格都出现了一轮一轮的暴涨。国家近年来出台了一系列的调控政策，希望能抑制房价的过度上涨。从事商品住宅销售的房地产企业受到资金、项目、资源等多方面的限制，许多企业身处困境。经历较长一段时间的快速发展后，我国房地产市场逐渐进入分化调整的阶段，国内部分地区房地产库存较高、周转减缓。

由于住宅市场的低迷，部分涉足此类业务的园区开发企业放缓了园区配套商品房的开发和销售进度，一定程度上减少了房地产调控政策对园区开发企业业绩的冲击。同时，由于园区房地产业务面临的客户对象大多是从事研发、制造型企业，在中国经济增长趋势不变的大环境下，他们对研发办公楼、配套居住型物业具有刚性需求，园区开发类

企业的物业租售价格的持续坚挺和连年保持的低空置率足以说明，房地产政策调控对园区开发类企业的影响相对有限。

（2）经营目标的区别

①发行人经营目标

2017 年 4 月 14 日，科技部印发的《国家高新技术产业开发区“十三五”发展规划》，指出着力推动国家高新区创新示范和战略引领，将国家高新区建设成为具有重大引领作用和全球影响力的创新高地，培育和发展战略性新兴产业的关键载体，转变发展方式和调整经济结构的重大引擎，成为建设创新型国家和世界科技强国的重要支点。

公司经营围绕园区开发运营为主要职能，服务于园区创新创业企业，以园区为房产建设、招商引资、专业服务的空间载体，围绕园区开发不断提高自身运营能力、创新并运用有效的运营模式，推动产业集聚效应，建立并促进企业间网络的形成与互动、各种研究成果的共享、整个园区内企业的自主创新能力的提升，从而实现打造最具竞争力园区，带动区域甚至全国的产业进步、技术进步和经济发展的目标。总体而言，园区就是发行人的生产产品，园区发展就是发行人的经营目标。

②与一般房地产行业经营目标的区别

传统意义的房地产开发企业多指从事商品住宅开发及销售的企业，多以企业短期利益最大化为经营目标，仅有少数房地产企业在政府推动下从事经济适用房开发等项目，创造一定社会效益。住宅或商业房地产项目可满足部分客户的居住和投资需求，以房地产项目为单位实施开发销售，从整体上讲，对改善居民居住环境起到了一定的推动作用。

园区开发类企业以园区开发和运营为主要职能。其经营目标可概括为：以园区为房产建设、招商引资、专业服务的基地，围绕园区开发不断提高自身运营能力、创新并运用有效的运营模式，推动产业集聚效应，建立并促进企业间网络的形成与互动、各种研究成果的共享、整个园区内企业的自主创新能力的提升，从而实现打造最具竞争力园区，带动区域甚至全国的产业进步、技术进步和经济发展的目标。

基于上述目标，园区开发类企业在追求企业效益的同时，也体现了突出的社会效应。不同的开发园区对应的开发职能不尽相同，承担如工业功能、贸易功能、保税功能、金融开发及高新技术开发等不同的功能，园区在功能上的定位使得园区开发型企业在一时期内以物业租售为主要收入来源，而同时还承担了政策引导、加强区域经济功能、提

高产业竞争力等功能。

（3）发行人盈利模式

发行人的盈利模式是最终形成园区开发运营、科技产业投资和创新集成服务的相互促进、互联共补的经营模式，不同于一般的物业开发和经营。

发行人首先通过承担园区开发建设以及各类工业、研发用房建设，实现园区的基础空间拓展，并以此推动园区招商引资工作。鉴于成都高新区的特点，引进的企业主要是创新创业类公司、区域研发总部、科研院所以及各类综合实验室，从而实现优势产业和专业服务的集聚。过程中，大量的园区入驻企业、研发孵化类型的物业租售形成最初的客户资源积累、资金积累，为科技产业投资、创新集成服务提供客户资源、资金资源。

发行人根据园区创新创业企业以中小型企业、成长型企业为多的特点，有针对性的开展以“投、贷、孵、学”为路径的科技创业投资、以涵盖从物业基础服务、通讯配套、商业配套服务、高端人才服务等各类市场化综合性服务，打造成成都高新区各科创园区优异的创业氛围和园区服务，提升招商引资的吸引力，实现更快更好的集聚效应。同时在此带动下，也能提升发行人自持的物业价值和运营收益，并实现发行人的各类投资收益、服务收入等综合性收入来源，形成园区综合体、综合经济效益。

随着园区开发进入成熟阶段，发行人真正进入多元化的经营战略，借助企业的资源优势和产业特色，围绕工业地产开展具有明确盈利模式的配套、增值服务。在这一阶段中，发行人来源于物业租售的收入比例将出现明显的下降，逐渐转变成为园区综合运营商。

（4）目标客户的区别

①发行人目标客户

发行人的客户主要是符合招商引资条件的入园企业。优先以符合园区主导产业、具有科技发展前瞻性企业入驻为原则。秉承汇聚最前沿的科技产业和研发机构；汇聚最活跃的创新、创业力量；汇聚最强大的金融资本、交易力量；汇聚最创新、最有效的服务体系，建设国际一流的创新科技园区。

发行人通过天府软件园、天府生命科技园区、高新孵化园、新一代信息技术孵化园、生物医药创新孵化园、ICON 云端等各个园区，将目标客户定位在新一代信息技术产业、

生物产业、高端装备制造业、先进环保业和现代服务业五大产业集群，涵盖医药、医疗、器械、医学的医疗健康产业、集成电路芯片设计制造、互联网和移动互联网的软件开发、信息服务、航空装备、轨道交通、卫星及应用、智能制造、节能环保、金融服务、商业服务等。

在生物医药方面，园区内聚集了四川大学华西医院、Waters、成都盛迪医药有限公司、仁和（集团）发展有限公司、Ottobock、青海春天药用资源科技利用有限公司、上海睿智化学研究有限公司、四川百利药业集团、成都百裕科技制药有限公司、成都新津事丰医疗器械有限公司等国内外知名企业和机构（含分、子公司），以及园区自主培育的创新创业型企业成都先导药物开发有限公司、成都安特金生物技术有限公司、成都创宜生物科技有限公司、成都雅途生物技术有限公司、成都金凯生物技术有限公司等知名企业，集中了先导化合物筛选、抗肿瘤药物、化学仿制药、诊断试剂、中药等领域 300 余个国内一流水平以上的技术项目的孵化和产业化发展，正在成为中国西部生命科技产业的门户。

软件产业方面，成都天府软件园是中国 11 个软件产业基地之一、国家软件出口创新基地、国家服务外包基地城市示范园区，作为成都发展新一代信息技术产业的重要载体，天府软件园已成为成都高端软件与新兴信息服务产业发展和创新的核心聚集区。目前，天府软件园已建立了创业“苗圃-孵化器-加速器-产业园”一整套完善的创业孵化体系，并形成了包括政策扶持、服务式办公、创业大讲堂、创业社区以及创业投资平台等全方位多层次的服务体系，助推园区内的创业企业快速成长。天府软件园自 2005 年正式投入运营以来，已经吸引了包括 IBM、SAP、NEC、EMC、飞利浦、马士基、西门子、爱立信、Dell、Wipro、DHL、普华永道、NCS、Garmin、华为技术有限公司、阿里巴巴、腾讯控股有限公司、加拿大宏利金融集团等 600 余家国内外知名企业（含分、子公司）入驻。园区已形成软件服务外包、软件产品研发、通信技术、数字娱乐、移动互联网、共享服务中心等几大产业集群，并成为国内外知名软件和信息技术服务企业在中国战略布局的重要选择地。

在高端装备制造方面，聚集中电科、海特、航利航空、普惠艾特、特姆肯、高龙机械、运达科技、交大光芒、交大许继、振芯科技、天奥信息、盟升科技、西门子、四威高科、阜特科技、普瑞斯等 200 多家企业。在节能环保方面，聚集天一科技、市排水、依糠科技、硅宝科技、飞利浦、华津时代、威特电喷、中自尾气、易态科技等一批节能

环保重点企业近 200 家，分布在大气污染防治、水污染防治、环保产品环境检测仪器与应急处理设备、垃圾和废弃物处理处置等领域，拥有包含国家级企业技术中心 2 个，省级企业技术中心 12 个，市级企业技术中心 4 个，“国家变压吸附分离技术工程研究推广中心”、“国家碳—化学工程技术研究中心”等一批国家级重点研究机构在内的重点科研机构 20 余个。

②目标客户与一般房地产行业区别

在目标客户的选择上，公司与其他房地产类企业和园区开发类企业的区别主要体现在目标客户的选择标准。从事商品住宅开发销售的房地产企业根据各个区域、项目品质的不同对目标客户进行定位，大致分为低、中、高端客户进行分类。

园区开发类企业的客户主要是符合招商引资条件的入园企业。园区的定位在某种程度上也限定了园区开发类企业的目标客户范围，需符合一定的行业属性、基础条件要求。

发行人对园区以外的建设开发项目分别根据其项目定位、实际功能等归入商业地产和住宅项目进行管理核算，业务分类符合公司实际。

八、公司所处行业状况及竞争情况

（一）发行人所在行业状况

1、园区开发行业整体情况及行业前景

中国园区开发起始于上世纪 80 年代，经过 30 多年的发展，我国各级开发区尤其是国家级开发区走出了一条以园区为载体的发展道路，成为我国经济发展最快、吸引外资最多、投资环境最优、技术水平最高的现代化产业集聚区，是我国工业化、城镇化、国际化的重要平台和载体，是地方经济的重要增长极。在政策、经济发展需求的持续推动下，中国园区开发快速发展，数量快速增长。中国开发区网信息显示，截至 2020 年 12 月，全国共有 169 家国家高新区、218 家国家级经济技术开发区。2020 年，我国国家高新区实现营业收入 41.8 万亿元，工业总产值 25.8 万亿元、利润总额 3.3 万亿元、出口总额 4.3 万亿元，分别较上年增长 8.4%、7.2%、8.3%和 5.0%。

从园区收益的来源看，目前中国园区开发产生的收益主要包括：传统业务（比如土地开发收益、园区房产开发收益等）、增值业务（比如园区运营管理收益、生活配套服

务等)、产业孵化及金融运作(比如房地产资本化运作、产业投资及孵化等)。除此之外,因园区开发过程中受惠于国家及地方政策的支持,从而它所获得的财政转移收入、税收减免等也是其收入的重要来源。

根据国务院办公厅 2017 年发布的《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》(国办发〔2017〕7 号),开发区已成为推动我国工业化、城镇化快速发展和对外开放的重要平台。当前,全球经济和产业格局正在发生深刻变化,我国经济发展进入新常态,面对新形势,必须进一步发挥开发区作为改革开放排头兵的作用,形成新的集聚效应和增长动力,引领经济结构优化调整和发展方式转变。根据意见,支持中西部地区进一步完善开发区软硬件环境,加强开发区承接产业转移的能力建设,增强产业发展动力。鼓励东部地区开发区输出品牌、人才、技术、资金和管理经验,按照优势互补、产业联动、市场导向、利益共享的原则,与中西部地区合作共建开发区。

根据科技部副部长阴和俊 2017 年 2 月 15 日在有关高新技术发展及产业化新闻发布会上的讲话,国家自创区、高新区为稳增长、调结构提供强力支撑,对区域经济以及产业牵引能力日益增强,已成为创新发展、转型升级的重要引擎。尤其是依托实力较强国家高新区建设的 17 家国家自创区对所在地区经济发展发挥了巨大的辐射带动作用。武汉东湖、湖南长株潭、四川成都等国家自创区主要经济指标连续数年保持 30%左右的增速。下一步,科技部将加大推进国家自创区、高新区建设力度。一是结合国家重大战略,按照“东转西进”的布局设想,继续优化国家自创区布局。二是以升促建,指导推进省级高新区升级,强化国家高新区的引领辐射作用。三是加强高新区分类建设、分类指导,推动特色产业集聚和融合发展,着力做好“高”和“新”两篇文章。科技部也将强化高新区在中西部的布局,促进发达地区与中西部欠发达地区高新区的合作对接,实现协同发展。

2、房地产开发行业整体情况及行业前景

我国房地产业在计划经济时代曾经一度销声匿迹,被福利化的单位住房供给制度所取代。自从 20 世纪 80 年代房地产业重新兴起,90 年代进入快速发展时期以来,我国住房分配和供给体制都发生了根本性的变化,全国房地产开发投资也得到了迅猛的发展。除房地产开发业外,多年来,还逐步形成了以评估、经纪、咨询为内容的房地产中介业,以及以经营治理楼宇、小区为主的物业治理业,从而形成了较为完整的中国房地产业的产业构架体系。全国各地房地产业蓬勃发展,各地出现了许多成功的房地产经营模式,它们中有成功楼盘的开发,也有成功的中介经纪和成功的物业治理。

2016 年房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程：两会提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。2020 年，全国商品房销售面积和商品房销售额分别为 17.61 亿平方米和 17.36 万亿元，同比分别增长 2.6%和 8.7%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额增长 8.7%，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。从城市分布来看，棚改货币化补偿政策、人才引进政策以及部分人口逆向流动所带来的返乡置业推动热点二线城市及三四线城市楼市发展，2018 年以来的销售增长主要来自热点二线城市及三四线城市的贡献。

当前我国房地产市场出现新运行特征，与人口结构趋势性拐点和老龄化加快密切相关。据机构研究，我国购房主力人口将于近年达到峰值，并将从 2018 年开始趋势性下降。而老龄化进程加快将引发住宅空置问题。老龄化程度较高的日本，已经备受住宅空置困扰。同时，当前我国住房需求收入中枢下移，中低收入人群将成为主力购房群体，降低了对新房市场的整体吸纳能力。我国普通家庭住宅不动产财富比重过高，财富流动性存在明显不足，也客观上减弱了新增住宅消费后劲。随着房地产调控频出，住宅地产利润空间萎缩，开发商已经开始向旅游地产、商业地产等领域倾斜。

综合各方面情况看，我国房地产业数量型增长模式运行空间日益狭小。若致力于新房建设，增加建筑面积，将面临较大的去库存难题。我国房地产业经营需要从数量扩张转向品质提升，走一条质量发展之路。挖掘存量住宅改善市场，提升新建住宅品质，将给予房地产市场新的增长动力，同时也能释放居民消费需求，扩大内需，支持宏观经济稳定增长。

3、建筑施工行业整体情况及行业前景

改革开放二十多年来，我国建筑施工业得到了持续快速的发展，建筑业在国民经济中的支柱产业地位不断加强，对国民经济的拉动作用更加显著。建筑施工行业在国民经济各行业中所占比重仅次于工业和农业，对我国经济的发展有举足轻重的作用。同时，作为劳动密集型行业，建筑行业提供了大量的就业机会。因此建筑行业运行的良好与否

对中国的经济发展和社会稳定有十分重要的意义。

2020 年，全国建筑业房屋建筑施工面积 149.47 亿平方米，比上年增长 3.7%；总产值达 263,947.03 亿元，新开工面积 512,409.34 万平方米，同比下降 0.52%。

中央提出的经济新常态下，国家将扎实推动“一带一路”、京津冀协同发展、长江经济带等国家重大战略的落实。对于铁路、公路、轨道交通、水利、电力、棚户区改造等方面的投资将会有较大力度，预计建筑业未来几年总体投资规模将会保持相当增幅，对经济的拉动效应仍然非常明显。2015 年 6 月 17 日，国务院常务会议部署加大重点领域有效投资，决定进一步强化城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设。会议决定实施三年计划，改造各类棚户区 1800 万套、农村危房 1060 万户。据报道，全球建筑业总产值 2020 年将增至 12.7 万亿美元，与“一带一路”区域沿线高度重合的亚太地区将成为全球建筑业增长的重要引擎，复合增速有望达 7.7%，未来成长空间巨大。初步统计“一带一路”将涉及 64 个国家约 900 个项目、投资金额逾 8,000 亿美元。

此外，中央政府通过以 43 号文为核心的系列措施，限制了地方政府通过融资平台来融资的渠道。财政部与发改委主导推进 PPP 模式，建立了对地方政府财政及投融资活动的新监控和管理体系，一举完成化解地方债务风险、加强中央控制等多重目的。同时 PPP 模式能充分激发社会资本活力，起到“让市场在资源配置中起决定性作用”的核心价值，成为投融资体系改革的重要部分，必将得到稳步推进。2015 年 4 月 25 日，国务院常务会议通过了由国家发改委、财政部、住房城乡建设部、交通部、水利部和中国人民银行六部委发布的《基础设施和公用事业特许经营管理办法》，把整个基础设施领域向民资敞开，使民营资本参与基础设施和公共事业特许经营有了制度保障。该文件是对推进 PPP 模式的重要制度设计，是促进 PPP 模式发展的配套制度。

2017 年，业内专家预测，基建投资预计仍将加码，轨道交通为主要投资发力领域，一带一路、PPP、建筑产业化、建筑信息化等都将蕴含生机，建筑企业将迎来较好的发展前景。同时，为贯彻落实《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发[2017]19 号），加快促进建筑产业升级，增强产业建造创新能力，住建部组织编制了《建筑业 10 项新技术（2017 版）》，以期全面提升建筑业技术水平。

2018 年，在宏观经济下行的背景下，建筑行业的改革继续深化，一系列旨在规范行业竞争、简化审批流程、提高经营效率、减轻企业负担的行业政策相继出台，给建筑

行业注入了新的活力。2018 年 7 月，住建部官网发布《关于加快推进实施工程担保制度的指导意见（征求意见稿）》，对投标保证金、履约保证金、工程质量保证金、农民工工资保证金都做出了新的规定。其中明确提出要全面推行工程保函替代保证金、最低价中标的工程应当推行高保额履约保函制度。总体来看，建筑行业的相关政策有两个主要方向，第一是继续推进建筑行业的信息化建设，包括大力推广 BIM、实行人员和企业资质审核的电子化等；第二是在减轻企业负担的同时强化信用体系建设，包括扩大增值税抵扣范围，鼓励以保函替代保证金，严惩招投标过程中的失信行为等。

2019 年以来，宏观经济出现企稳迹象，建筑行业政策也延续了 2018 年以来的基调。具体来看，全国范围内一大批基建投资计划集中出台，基建“补短板”政策持续落地，雄安、粤港澳等区域开发有望加速，从而在需求端给行业增长提供了支撑。此外，住建部提出支持民营建筑企业发展，在推动国内市场一体化、改善行业竞争环境、降低民企负担等方面提出了具体要求，有利于进一步优化企业的经营环境。

4、发行人所处区域情况

1) 成都市区域环境

成都市是四川省省会城市，是我国重要的高新技术产业基地、现代制造业基地和现代服务业基地，是西南地区的科技中心、商贸中心、金融中心和交通通信枢纽。经过多年的发展，区域内形成了高新技术产业、现代服务业和战略性新兴产业三大支柱产业。受益于资源、政策和人力的优先配置，成都市高新技术产业近年日益趋向高端化，已形成电子信息、生物医药和精密机械制造三大主导产业，并带动了相关产业的聚集。作为全国服务业综合配套改革试点城市，成都市的现代服务业近年发展迅速，逐步实现工业经济向服务经济的转型。

作为西部大开发的引擎城市，在国家发展战略推动和自身产业发展的引领下，成都市经济多年保持较快的增长，稳居中西部城市之前列。2018-2020 年，成都市主要经济指标如下：

表 3 - 48 成都市主要经济指标

单位：亿元

主要指标	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	17,716.70	4.0%	17,012.65	7.80%	15,342.77	8.00%
人均地区生产总值 (元)	84,616.04	-18.16%	103,386.00	6.00%	95,625.00	10.03%
建筑业增加值	1,312.30	4.20%	1,244.55	4.30%	926.82	3.70%
社会消费品零售总额	8,118.50	-2.3%	7,478.40	9.90%	6,801.80	10.00%
进出口总额 (亿美元)	7,154.20	22.4%	5,822.70	16.90%	734.99	26.40%
三次产业结构	3.7:30.6:65.7		3.6:30.8:65.6		3.4:42.5:54.1	

数据来源：2018~2020 年成都市国民经济和社会发展统计公报

2) 成都高新技术产业开发区环境

①成都高新区现状

成都高新区筹建于 1988 年，1991 年获批成为全国首批国家级高新区，2006 年被科技部确定为全国创建“世界一流高科技园区”试点园区之一，2015 年经国务院批准成为西部首个国家自主创新示范区，是全国版权示范园区、全国科技和金融结合试点地区、国家知识产权示范园区、国家高新技术产业标准化示范区、全国知名品牌创建示范区、国家级出口电子信息产品质量安全示范区，在科技部国家级高新区综合排名中长期稳居第四。2015 年，仅占四川省 0.027% 土地面积的成都高新区，贡献了四川省 4.2% 的产业增加值，其全口径生产值达到 5700 亿元，工业总产值突破 3000 亿元，企业存量超过 7 万户，吸引了 99 家世界 500 强企业入驻。作为国家自主创新示范区、中国西部内陆改革创新“桥头堡”，成都高新区正高擎创新旗帜，高歌猛进，实现从“跟跑”到“领跑”的质变，并迸发出铺天盖地的创新发展活力。2018 年，在科技部国家高新区评价中综合排名位居全国第三。

目前，在国家提出“一带一路”倡议、实施创新驱动发展战略，促进长江经济带和成渝经济区建设的背景下，成都高新区正紧紧围绕成都建设全面体现新发展理念的国家中心城市的总体目标，承担成都“东进南拓”使命，加快建设成都国家自主创新示范区和天府国际空港新城，全力打造万亿级国际创新创业中心。

成都高新区现有管理（共建）区域面积 234 平方公里。包括新经济活力区（高新南区）87 平方公里；电子信息产业功能区（高新西区）43 平方公里；未来科技城（高新东区）60 平方公里和与成都市双流区合作共建 44 平方公里的成都天府国际生物城。高新区区位图如下：

图 3-4 高新区区位图



注：橙色标注部分为高新区区位

根据高新区发展规划，成都市未来将把高新区打造和建设成国家高质量发展示范区、世界一流高科技园区。

高新南区——重点发展新一代信息技术产业和以金融业、商务服务业为代表的生产性服务业，建成行政政务服务中心、科技创新中心、国际会展中心、区域性总部基地和高新技术产业服务(中心)。

天府新区高新片区，总规划面积 55 平方公里，位于成都市南中轴天府大道两侧，北起绕城高速，南与华阳接壤，包括大源、中和两大组团，规划人口 74 万人。

成都高新自贸试验区，规划面积 29.86 平方公里，以成都金融城、天府软件园、新川创新科技园为重要区域打造四川自贸试验区核心区。

天府软件园，是中国 11 个国家软件产业基地之一，已建成投运载体面积 150 余万平方米，聚集企业 600 余家，员工总数逾 6 万人，世界 500 强 34 家，是国内外知名软件和信息服务企业在华的重要战略布局地和全国知名的创新地标。

新川创新科技园，规划面积为 10.34 平方公里，由四川省与新加坡合作开发建设，正在打造成为一座产业、人文、生态高度融合的创新示范城。

菁蓉国际广场，总占地面积 95 亩，建筑面积 25.6 万平方米，已引进 22 家国内外知名新型孵化器，入驻科技创业企业和团队 410 家，是全国首个以国际创新创业为特色的众创空间集聚区。

高新西区——重点发展先进制造业，突出发展以新一代信息技术、生物、高端装备制造、节能环保为重点的战略性新兴产业，着力建设具有世界影响力的高端产业基地。

成都高新综合保税区规划面积 4.68 平方公里。2019 年，实现进出口总额 3827 亿元。在全国综合保税区中排名第一。

与电子科技大学联合建设校地合作示范区，打造在新一代信息技术领域具有全球影响力的创新和创业高地，将在电子科技大学周边形成千亿规模产业带。

高新东区——作为“中国（西部）成都科学城”的组成部分，未来科技城战略定位为国际创新型大学和创新型企业集聚区，着力打造国际一流应用性科学中心、中国西部智造示范区和成渝国际科技城。

2015 年 1 月，成都新机场建设获国家批复。成都天府国际机场于 2016 年 5 月开建，成都因此成为继北京、上海之后，国内第三个拥有双机场的城市。新机场终期将建成六条跑道和南航站区，年旅客吞吐量达到 9000 万人次，货邮吞吐量达 200 万吨，成为中国西部第一、具有国际竞争力的国家级国际枢纽门户。

成都天府国际生物城——重点发展生物医药、生物医学工程、生物服务、智慧健康等产业，着力打造成为全球知名的生物产业创新创业人才栖息地、世界级生物产业创新与智造之都、具有国际影响力的生命健康小镇。

②高新区发展规划

成都高新区在全市发展格局中地位重要、作用独特。未来五年是成都高新区建设具有国际影响力、区域带动力的创新中心和高科技产业中心的决胜时期，将坚持以习近平总书记系列重要讲话精神和治国理政新理念新思想新战略统揽各项工作，认真落实省委省政府部署要求和市第十三次党代会精神，对标一流，明晰方向，努力探索走出一条以高新产业发展引领先进城市建设的道路。

2019 年，高新区实现地区生产总值 2,285.6 亿元，增速 8.4%。高新区的发展目标为力争到 2020 年，实现全口径产业总产值 10000 亿元，聚集科技企业 10000 家，聚集高层次创新创业人才 10000 人，发明专利授权累计超过 11000 件，制定国际、国家和行业标准 1000 项。建成国际创新创业中心的基本框架体系，形成要素聚合、发展强劲、机制健全、环境友好的创新创业生态，形成具有世界影响力的新兴产业集群，区域创新创业高度活跃，自主创新能力显著提升，体制机制创新取得突破。

（二）发行人在行业中的地位

成都的开发区创建于 20 世纪 80 年代末、90 年代初，经过近 20 多年的发展，现已初具规模。全市主要开发区有：成都高新技术产业开发区，始建于 1988 年，1991 年 3 月被国务院批准为国家级高新技术产业开发区；成都经济技术开发区，创建于 1990 年，2000 年 2 月被国务院批准为国家级经济技术开发区；其他主要开发区还有：成都海峡两岸科技产业开发园、西南航空港经济开发区等。

发行人所处的成都高新技术产业开发区是四川省乃至全国范围内基础设施及配套较为完善的国家级经济技术开发区。成都高新技术产业开发区投资环境综合评价连续三年位列国家级经济技术开发区十强，多年保持四川省开发区首位，地位和影响力不断突显。高新区 2006 年成为全国首批“创建世界一流园区”试点单位。2011 年在全省率先迈入“千亿工业园区”行列。2018 年，在全国 15 个副省级城市中，成都市经济总量排名第 3 位，仅次于深圳市、广州市；经济增速与武汉市、南京市并列排名第 2 位，仅次于西安市，经济总量及增速排名均相对靠前。

相比较成都市其他三大开发区，发行人的定位功能与其重合度较低，形成了功能互补、错位竞争的发展格局。其中，成都经济技术开发区位于成都市东部，于 2010 年 10 月被国家工信部批准为国家汽车产业新型工业化产业示范基地创建单位，是四川省和成都市确定的以汽车（工程机械）整车及关键零部件为主导的现代制造业基地。成都海峡

两岸科技产业开发园位于成都市温江区西南侧，1998 年经国务院台办和国家科技部批准正式成为国家级海峡两岸科技产业开发园，是全国四家之一、西部地区唯一的国家级海峡两岸科技产业开发园，定位为成都市重要的高端制造业基地和生产性服务业基地。西航港经济开发区是 1992 年经四川省人民政府批准成立、2006 年经国务院核批的省级重点经济开发区，是成都新能源产业功能区的核心承载区。

由于成都市四大开发区功能定位重合度较低，所以未形成直接的竞争关系。发行人是成都高新区发展建设的重要抓手和首要的平台，是高新区重要的对高新区南部园区和西部园区实施整体开发和运营的主体。由于发行人主营业务的特殊性，具有本区域垄断性经营优势，基本没有外来竞争，市场相对稳定，所经营的资产具有长期稳定的收益。

（三）发行人综合竞争优势

1、所处区位优势

截至 2018 年末，成都高新区聚集市场主体 17.5 万余家，其中企业 13.1 万余家，上市企业 35 家，新三板挂牌企业 104 家，经认定的高新技术企业 1514 家。已成为成都经济快速发展的增长极。根据成都高新区于 2014 年发布的《“三次创业”科技创新服务体系发展规划（2014-2020 年）》，将通过加强创新载体建设、打造公共服务平台、强化科技金融支撑、加快科技人才聚集等工作，到 2020 年建成全国领先的科技创新服务体系，为其实现建设“世界一流高科技园区”的目标提供有力支撑。高新区经济的健康快速发展为发行人发展创造了良好的外部环境。

2、政府政策支持优势

作为承担高新区范围内科技园区、工业园区的开发建设工作的高新技术产业开发区下属的重要国有企业，发行人自成立以来承担了高新区大量的基础设施建设项目，高新区政府在资金、政策、项目资源等诸多方面提供了强有力的支持，实际控制人高新区管委会以资金注入、财政补贴等多种形式向发行人提供资金支持，并制定了一系列招商引资优惠政策和园区企业支持政策，为发行人的业务发展提供了良好的机遇和制度保证，吸引优质企业入驻园区，也有利于高新技术人才向高新区聚焦。

2018-2020 年，发行人获得高新区政府的补贴收入分别为 23,820.72 万元、29,093.20 万元及 14,166.80 万元。随着成都高新区经济的不断发展，园区建设将保持一定的投资规模，发行人的业务量和效益将同步增长。

3、良好的资信优势

发行人经营状况与财务状况良好，多年来与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，有着优良的信用记录，获得了较高的银行综合授信额度，间接融资渠道畅通，充足的银行授信保证正常的资金需求，提高了公司财务管理的灵活性。此外，发行人在资本市场上公开融资，间接融资与直接融资相结合，融资渠道顺畅，财务状况健康良好。

（四）公司发展战略

1、未来发展目标

发行人将始终坚持以十九大精神和习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，按照中央“五位一体”总体布局、“四个全面”战略布局，认真落实省委“三大发展战略”、学习贯彻市第十三次党代会提出的建设全面体现新发展理念的国家中心城市的发展战略，坚持“加快建设国家高质量发展示范区和世界一流高科技园区”的总体目标，秉承“发展高科技、实现产业化”的宗旨，在国资国企改革发展的背景下，主动适应转型发展的新阶段、新特征、新任务、新要求，围绕新城建设及产业发展布局，以建设开发、产业发展、城市运营为主业，做强建设开发、做精产业投资、做大金融服务，形成产业布局进退有序，资金、资产、资本循环增值的国有资本运营模式，把高投集团打造成为新城建设中的千亿级产城融合运营商。

2、发行人发展现状

成都高投集团成立于 1996 年 9 月，是成都高新区党工委管委会批准成立的省委国有独资有限公司。随着高新南区的逐步发展，作为成都高新区促进产业发展的首位国企，成都高投集团从园区建设、园区运营、金融服务等方面多措并举，助推高新区打造创新创业高地。

成都高投集团核心数据如下：

2020 年末，发行人总资产规模为 1,250.01 亿元，2020 年度实现营业收入 102.90 亿元，净利润 8.30 亿元。园区运营方面，2018 年软件园新签约入园企业 53 家，整体租售率达到 97.05%，获评“2017 年中国最具活力软件园”奖等多项表彰；产业投资方面，参与投资重大产业化项目 23 个，投资余额 112 亿元，其中股权投资 72 亿元，委贷 40 亿元；建设开发方面，扎实推进空港新城项目、蓝绸带社区、新民乡、机场南线（一期）综合管廊工程等重点项目建设，如期完成旧城风貌改造提升项目、建成中和片区地下综

合管廊工程等重大交通设施项目，交付完成怡馨家园中学等 10 所学校等。

成都高投集团亮点工作如下：

（1）成功发行 3 亿美元债，融资效能实现新突破

发行人充分利用国内评级公司给予的 AAA 主体信用级别评级、穆迪公司 Baa3-评级优势，在全球股市震荡、信用风险分化的不利市场环境下，实现了 3 亿美元债的成功发行，使其成为西南地区高新区序列首个完成美元债发行的国有独资公司及首家获得穆迪独家公开投资级评级的国有平台企业。

（2）成功发行 10 亿元优质主体企业债，创四川省同产品同期限利率最低

高投集团优质主体企业债于 8 月 12 日取得国家发改委注册通知书，注册额度 90 亿元，成为成都市第六家成功获批的平台企业。此次获批是高投集团在直接融资市场取得的首个储架式债券，也是截至目前高投集团申报及获批的单笔最大规模债券。

10 月 23 日，高投集团 10 亿元优质主体企业债在中央国债登记结算有限责任公司系统成功簿记，最终票面利率 3.77%，创有史以来四川省同期限优质主体企业债券发行利率最低，也是高投集团在多层次资本市场规范运作、创新融资的又一次成功尝试，充分证明成都高新区在西部经济发展中的重要地位，在高新技术产业孵化及创新创业发展体系中的引领作用。

（3）成功发行全国首批、中西部首单科创债

2021 年 3 月 8 日，高投集团在上海证券交易所成功发行 5 亿元科技创新公司债券（以下简称科创债），票面利率 4.29%，期限 5 年，全场认购倍数 2.65 倍。该笔债券为全国首批、中西部首单成功发行的科创债，且为已发行的科创债中期限最长债券。

本期债券募集资金将用于电子信息、生物医药等创新科技领域的股权投资，充分发挥了高投集团在资本市场的良好形象及创新型债券品种连通债券资金与股权直投的桥梁作用，是做实高新区重大产业化项目资金保障的又一次重要实践，也是扭转股权投资项目“融资难”的重要创新。

（4）全面推进建设开发，项目建设开创新局面

聚焦“人城产”融合发展，高标准推进 9 个开发建设项目，持续优化产品定位，启动总计占地面积约 2150 亩，建筑面积约 367 万平方米人才安居工程。围绕未来科学城

项目建设，加快推进场镇改造、市政基础设施及公建配套，着力打造未来科学城城市品质提升的基础载体。高品质推进产业功能区建设，阶段性完成新一代信息技术孵化园、生物医药创新孵化园、瞪羚谷公园社区建设，加快建设产业功能协调、活力强劲、要素集聚的现代产业新城。

（5）全国首创“党建增信”融资模式，党的建设呈现新气象

高投盈创动力公司先行先试，全国首创“党建增信”融资模式，将“党建增信”纳入考核指标，创新新经济企业融资评价方式，通过构建“企业党建—企业信用—银行授信”联动机制，持续扩大党组织覆盖面，真正把党组织的政治优势转化为企业发展优势，进一步缓解新经济企业融资难问题，助推新经济企业加快发展。

（6）围绕“总体定位”贡献高投力量

公司紧紧围绕高新区高质量建设世界一流高科技园区总体定位，全力抓好产业投资、建设开发、资产运营、园区管理、融资创新各项工作，为高新区、成都市发展贡献“高投力量”。

（7）全国首单双创债

2017年5月5日，发行人在银行间市场交易商协会申报注册的5年期10亿元“双创”债务融资工具正式获批，取得了交易商协会在全国范围内发放的首单“双创”债注册通知书。

2017年5月8日，全国首单银行间市场“双创债”，由成都高新投资集团为发行人，国家开发银行为承销商，会同成都银行作为联席主承销商完成了首次发行，募集资金主要用于新川创新科技园中的新一代信息技术孵化园，生物医药创新孵化园两个由成都高投集团组织建设及运营的重大孵化器项目。新一代信息技术孵化园和生物医药创新孵化园均按高起点定位、高标准设计建设、专业化服务、创新性发展的总体思路进行开发建设。新一代信息技术孵化器规划建设国际一流的全产业链专业孵化园和示范性加速器。两个孵化园建成投用后，将支撑更多“双创”企业的成长与发展，为成都高新区的战略性新兴产业发展提供强大的内生动力。

成都高新区成为全国首个获得发放“双创”债资格的试点区，意味着成都高新区在助推“双创”企业发展、加快金融改革方面又迈进了一大步。发行人成为全国首个成功注册“双创”债的主体单位，对其本身而言拓宽了融资渠道，将进一步降低融资成本，

对成都高新区全面贯彻实施创新驱动发展战略、深化科技金融结合试点、加快建设创新自主示范区也将起到重要的促进作用。

(8) ICON·云端

ICON·云端项目是成都高新区国际化发展的代表项目之一，承载着建设中国-欧洲中心的使命，是成都高新区打造国际创新创业中心的前沿窗口。项目已完成建设，在欧洽会期间得到各级领导和欧盟商会组织的高度肯定。

(9) 桂溪生态公园

作为海绵城市理念在高新区首次实践的桂溪生态公园建成并投入使用，被多家主流媒体争相报道。公园成为成都市地标性项目，城市形象得到进一步提升。

(10) 盈创动力获评“2016 四川十大改革转型发展案例”

发行人子公司盈创动力积极响应国家全面改革创新号召，持续开展服务模式、服务方式、业务产品创新。先后被评为“2016 年度全市改革示范点位”、“四川省全面改革创新试验重点工作”、“2016 四川十大改革转型发展案例”。

(11) 积极推进中小企业股权投资

发行人已完成虚实梦境、博视美达等 16 个天使、创业项目投资，投资金额 4,340 万元，累计完成天使项目投资 46 个，投资金额 9,192 万元。助推多个项目在“新三板”挂牌，为全省投资机构中“新三板”挂牌企业数最多的国有创投机构，树立了高投创投的业界品牌。

(12) 为助力企业腾飞贡献科贷力量

积极探索贷投联动业务开展模式，打造“债权+期权+股权”的特色业务产品链。自获批四川省试点科技小贷机构以来，服务企业近百户，贷款发放超亿元，为科技型中小企业的发展插上腾飞的翅膀。

(13) 生物科技类产业园区专业化运营管理

生物医药园区已汇聚企业 173 家，生物医药从业人员约 5,000 人，其中诺贝尔奖获得者 2 名、国家、省、市顶尖创新创业团队 9 个。

(14) 高新一成电众创空间

抓住电子科技大学纳入四川省全面改革创新试验区和成都国家自主创新示范区建设试点单位的契机，深化“一校一带”建设，加强校地合作，共同打造“高新一成电众创空间”，实现人才、技术、市场、资本的深度融合。

3、发行人战略规划

（1）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，深入学习贯彻中央层面和地方层面国资国企改革相关政策文件要求，坚持服务高新区建设国家高质量发展示范区和世界一流高科技园区的战略目标，聚焦主责主业，充分把握城市发展和产业发展“两项红利”，着力解决获取资本和对接资源“两个难点”，大力提升专业化水平和精细化管理“两种能力”，破除体制机制障碍，推动集团战略性、市场化转型。

（2）愿景与使命

愿景：以推进产业功能区建设、服务产业发展为己任，聚焦“产业园区开发运营”主责主业，以打造为国内一流的“千亿级产城融合运营商”为愿景。

使命：集团以“落实区域战略、引领产业发展、推动产城融合、撬动区域经济”为使命。第一，落实区域战略。深刻把握服务于高新区战略目标的根本要求，推动高新区重大发展战略落地实施，将集团打造为党工委管委会推进高新区成长的有力抓手。第二，引领产业发展。以高新区重点发展产业为导向，以产业园区开发运营为手段，形成引进、孵化、培育、扶持等多维度的一体化产业发展策略，引领、聚集、推进高新区优势产业发展。第三，推动产城融合。在引入产业的同时完善城市功能配套，实现产业化和城市化同步推进，从而实现以产促城，以城兴产，产城互动。第四，撬动区域经济。紧紧围绕高质量发展要求，打造为助力构建高质量现代化产业体系和新发展的重要力量，推动区域经济发展。

（3）战略定位

以“城市建设开发商、城市产业投资商、城市服务运营商”为功能定位，充分把握城市发展红利和产业发展红利，实现自身做大做强。第一，城市建设开发商。强调集团在促进成都高新区建设、构建城市骨架方面的作用，促进基础设施、产业园区开发、商业地产和综合生活配套等方面的建设，为产业发展和居民生活打造载体基础。第二，城

市产业投资商。强调集团在引领成都高新区产业发展、尤其是重大产业化投资方面的作用，灵活运用多种投资方式，通过推动产业集聚和转型升级，引导国有资本向重点发展产业集聚，发挥产业孵化及引导作用，优化国有资本布局，把握产业发展红利，实现自身做大做强。第三，城市服务运营商。强调集团在促进成都高新区资产运营和生产生活服务升级方面的作用，通过综合运用资产管理手段、匹配多样化服务内容，提高城市载体运营效率，提升产业发展活力。

（4）总体策略

集团以“1234”战略为总体战略，即围绕“打造国内一流的‘千亿级产城融合运营商’”这一个目标，聚焦城市发展和产业发展 2 项红利，构建城市开发、城市运营和产业投资 3 大支撑，落实资源获取、资金保障、资产运营和资本运作 4“资”策略，争取用三年时间，将高投集团打造成为国内一流的“千亿级产城融合运营商”。

1) 一个目标：打造国内一流的“千亿级产城融合运营商”。

2) 两大红利：充分把握城市发展和产业发展“两项红利”。一是牢牢把握城市发展机遇，通过城市建设业务充分享受城市发展红利，获取优质土地资源，推动产城融合；二是抓住产业发展机会，通过产业投资业务充分享受产业发展红利，落实重大产业化项目，主动挖掘高新区投资资源，培育孵化业务，推动产业升级。

3) 三大支撑：以推进产业功能区建设、服务产业发展为己任，聚焦“产业园区开发运营”主责主业，推动城市开发运营的“投-建-管-运”一体化和产业投资的“募-投-管-退”一体化，实现城市开发、城市运营、产业投资三大业务链条协同发展。

在城市开发板块，致力于打造高品质城市空间，分享城市发展红利。一方面通过打造专业特色园区，以高品质产业空间带动产业聚集，实现以产兴城；另一方面按照“人城产”营城逻辑，打造高品质生活空间，通过城市开发带来的经济效益反哺产业，增强企业可持续发展能力。在产业投资板块，致力于推动产业升级，分享产业发展红利。一方面通过挖掘高新区项目资源，进行战略投资分享企业经营发展红利及股权溢价红利；另一方面依托高新区城市建设发展机遇和应用场景，以及集团自身的产业投资，开展产业孵化及培育，赋能园区企业发展，加速产业生态圈构建。在城市运营板块，致力于创造稳定收益，提升营城能力。一方面以智慧城市建设为导向，多维度构建城市运营服务体系，为园区高质量发展提供配套支撑；另一方面秉承“以控为主、以持为辅”策略，通过

强化资产精细化管理，提高存量资产变现能力，带动产业效益和城市能级提升。

4) 四“资”策略：集团按照“以投定融、以投定运、以运促退、以退促融、以融促投”思路，积极落实资源获取、资金保障、资产运营和资本运作四大策略，打造集团“资源-资金-资产-资本”一体化良性循环。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）近三年及近一期发生的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

发行人报告期内未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

（二）发行人资金占用情况

1、发行人最近三年及一期是否存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况

最近三年及一期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。

2、发行人最近三年及一期是否存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况

最近三年及一期，发行人不存在其他为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况

（三）媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在被媒体质疑的重大事项。

。

第四节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（曾用名为：华普天健会计师事务所）对发行人 2018 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（会审字【2019】1335 号）。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（曾用名为：华普天健会计师事务所）具有证券从业资格。四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年的财务报告进行了审计并出具了标准无保留意见的审计报告川华信审（2020）第 0091 号。四川华信（集团）会计师事务所具有证券从业资格。四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年的财务报告进行了审计并出具了标准无保留意见的审计报告川华信审（2021）第 0145 号。

本节中出现的 2018 年度、2019 年度、2020 年度财务会计信息均来源于本公司 2019 年度经审计的审计报告年初数据、2019 年度、2020 年度经审计的审计报告。2021 年 1-3 月的财务数据来自发行人未经审计的财务报表。本募集说明书摘要所载 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年一季度财务报告按照《企业会计准则》编制。

（二）重大会计政策变更情况

1、2018 年度

2017 年 6 月财政部发布了《企业会计准则解释第 9 号—关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第 10 号—关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第 11 号—关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号—关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》等四项解释，本集团于 2018 年 1 月 1 日起执行上述解释。

根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）要求，对尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目；将“应收股利”和“应收利息”归并至“其他应收款”项目；将“固定资产清理”

归并至“固定资产”项目；将“工程物资”归并至“在建工程”项目；将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目；将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目；将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目。

利润表中从“管理费用”项目中分拆出“研发费用”项目，在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目。

发行人根据财会【2018】15号规定的财务报表格式编 2018 年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

单位：万元

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据	464.34	0.00	0.00	0.00
应收账款	120,220.47	0.00	47,305.42	0.00
应收票据及应收账款	0.00	120,684.81	0.00	47,305.42
应收利息	475.68	0.00	0.00	0.00
其他应收款	376,364.71	376,840.39	788,470.42	788,470.42
应付利息	5,921.67	0.00	3,248.48	0.00
应付股利	57.84	0.00	0.00	0.00
其他应付款	391,930.85	397,910.36	73,798.08	77,046.56
长期应付款	9,650.00	25,373.17	1,021.32	5,178.31
专项应付款	15,723.17	0.00	4,156.99	0.00

2、2019 年度

2019 年，公司对投资性房地产后续计量模式进行变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式，本次会计政策变更自 2019 年 12 月 31 日起执行。对于上述会计政策的变更，公司对可比会计期间数据进行追溯调整，受重要影响的报表项目和金额如下：

(1) 合并报表

单位：万元

项目	调整前余额	影响金额（增加“+”，减少“-”）	调整后余额
投资性房地产	1,158,126.26	423,457.86	1,581,584.13

项目	调整前余额	影响金额（增加“+”，减少“-”）	调整后余额
固定资产	22,250.94	23,763.53	46,014.47
无形资产	5,223.83	-1,661.97	3,561.86
递延所得税资产	15,222.90	10,429.73	25,652.63
递延所得税负债	3,220.61	119,506.15	122,726.76
其他综合收益	17,329.05	18,886.71	36,215.76
未分配利润	-59,419.52	295,892.75	236,473.24
营业成本	278,921.25	-31,447.12	247,474.12
管理费用	25,054.33	169.34	25,223.67
公允价值变动收益	-1,102.11	11,953.36	10,851.25
所得税费用	6,336.70	10,809.03	17,145.72
净利润	35,490.96	32,422.12	67,913.08

（2）母公司报表

单位：万元

项目	调整前余额	影响金额（增加“+”，减少“-”）	调整后余额
投资性房地产	541,833.21	113,935.46	655,768.66
固定资产	2,558.41	10,904.99	13,463.40
递延所得税负债	-	28,938.67	28,938.67
未分配利润	-29,004.59	86,816.00	57,811.41
营业成本	93,110.14	-14,561.48	78,548.65
公允价值变动收益	-1,102.11	211.98	-890.13
所得税费用	3,780.20	3,693.37	7,473.57
净利润	32,448.86	11,080.10	43,528.96

此外，根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）有关规定，公司对财务报表格式进行以下主要变动：资产负债表将原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”、“应收账款”两个项目，将原“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”、“应付账款”两个项目等。对于上述列报项目的变更，公司对可比会计期间数据进行追溯调整，受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：万元

新列报报表项目及金额		原列报报表项目及金额	
应收票据	1,490.00	应收票据及应收账款	223,323.71
应收账款	221,833.71		
应付票据		应付票据及应付账款	287,703.09
应付账款	287,703.09		
资产减值损失(损失以“-”号填列)	2,405.78	资产减值损失	-2,405.78

3、2020 年度

(1) 企业会计准则解释第 13 号

财政部于 2019 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会(2019)21 号)(以下简称“解释第 13 号”)。

解释第 13 号问题一明确了企业的关联方包括企业所属企业集团的其他共同成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业,以及对企业实施共同控制的投资方的企业合营企业或联营企业等。解释第 13 号问题二明确了业务的定义,增加了关于加工处理过程是否具有实质性的指引,同时为简化评估目的引入了一项可选的集中度测试。上述规定对本集团及本公司 2020 年度财务报表均无显著影响。

(2) 新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定

财政部于 2020 年 6 月发布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》(财会 2020110 号),对于由新冠肺炎疫情直接引发的、分别与承租人和出租人达成的且仅针对 2021 年 6 月 30 日之前的租金减免,本集团及本公司在编制 2020 年度财务报表时,均已采用上述通知中的简化方法进行处理。

(三) 报告期内发行人合并范围变化情况

1、2018 年度合并财务报表范围变动情况

截至 2018 年末,发行人纳入合并范围的一级子公司共 15 家,较 2017 年末未发生变化。

2018 年 12 月 31 日纳入合并范围的一级子公司情况如下:

表 4-1 2018 年当期纳入合并范围的一级子公司情况

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	级次
1	成都高投资产经营管理有限公司	108,000.00	100.00	2
2	成都格芯工程项目管理有限公司	180,000.00	80.00	2
3	成都高投置业有限公司	75,000.00	100.00	2
4	成都高投融资担保有限公司	60,000.00	100.00	2
5	成都高投建设开发有限公司	20,000.00	100.00	2
6	成都高投创业投资有限公司	20,000.00	100.00	2
7	成都高投盈创动力投资发展有限公司	10,000.00	100.00	2
8	成都天府软件园有限公司	2,000.00	100.00	2
9	成都高投物产有限公司	2,000.00	100.00	2
10	成都高投体育管理有限公司	300.00	100.00	2
11	成都高投生物医药园区管理有限公司	100.00	100.00	2
12	成都成芯半导体制造有限公司	225,000.00	60.00	2
13	成都高新区高投科技小额贷款有限公司	30,000.00	51.00	2
14	成都高新发展股份有限公司	31,148.00	45.40	2
15	成都盈开投资有限公司	35,729.54	0.50	2

注：成都高新发展股份有限公司纳入合并范围的原因为实际控制。截至 2018 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 15 家。其中，发行人对成都高新发展股份有限公司持股比例为 45.40%，虽持股比例不到 50%，但因高新发展系上市公司，股权较为分散，发行人系高新发展第一大股东，持有的表决权远高于其他投资方，达到实际控制，纳入合并范围。发行人对成都盈开投资有限公司持股比例为 0.5%，虽持股比例不到 50%，但因发行人对盈开公司有实际控制权，故纳入合并范围。

成都高投物产有限公司系原成都高投国际贸易有限公司

2、2019 年度合并财务报表范围变动情况

截至 2019 年末，发行人纳入合并范围的一级子公司共 20 家，较 2018 年末增加了 5 家子公司。其中，成都高新区高投科技小额贷款有限公司持股比例由 51%增加至 63.84%。

2019 年 12 月 31 日纳入合并范围的一级子公司情况如下：

表 4-2 2019 年 12 月 31 日纳入合并范围的一级子公司情况

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	级次
1	成都高投资产经营管理有限公司	108,000.00	100.00	2
2	成都高投置业有限公司	150,000.00	100.00	2

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	级次
3	成都高投融资担保有限公司	60,000.00	100.00	2
4	成都高投建设开发有限公司	20,000.00	100.00	2
5	成都高投创业投资有限公司	20,000.00	100.00	2
6	成都高投盈创动力投资发展有限公司	10,000.00	100.00	2
7	成都天府软件园有限公司	2,000.00	100.00	2
8	成都高投物产有限公司（注 1）	10,000.00	100.00	2
9	成都高投体育管理有限公司	300.00	100.00	2
10	成都成芯半导体制造有限公司	225,000.00	60.00	2
11	成都高新发展股份有限公司（注 2）	31,148.00	45.40	2
12	成都盈开投资有限公司（注 3）	30,352.52	0.50	2
13	成都高投生物医药园区管理有限公司	500.00	100.00	2
14	成都格芯工程项目管理有限公司	180,000.00	80.00	2
15	成都高新区高投科技小额贷款有限公司（注 4）	30,000.00	63.84	2
16	成都高新区电子信息产业发展有限公司	145,900.00	100.00	2
17	成都高新区社事投资发展有限公司	40,000.00	100.00	2
18	成都高新新经济创业投资有限公司（注 5）	500,000.00	70.00	2
19	成都高新未来科技城发展集团有限公司（注 6）	500,000.00	100.00	2
20	成都高新科技投资发展有限公司（注 7）	117,000.00	100.00	2

注 1：成都高投物产有限公司系原成都高投国际贸易有限公司；

注 2：发行人对成都高新发展股份有限公司持股比例为 45.40%，虽持股比例不到 50%，但因高新发展系上市公司，股权较为分散，发行人系高新发展第一大股东，持有的表决权远高于其他投资方，达到实际控制，纳入合并范围。

注 3：发行人合计持有盈开公司股权比例仅 0.5%，根据盈开公司章程，发行人对盈开公司拥有实质经营控制权，其他股东依据其投资额享有固定回报，且不承担投资风险，发行人对其他股东的投资损失承担担保责任。依据企业会计准则的相关规定，发行人将盈开公司纳入合并范围，并在合并层面将其他股东的投资额作为负债列报在“其他非流动负债”科目。

注 4：发行人通过成都高投资产经营管理有限公司和成都高投融资担保有限公司间接持有成都高新区高投科技小额贷款有限公司 63.84%的股权，故纳入合并范围。

注 5：发行人、未来科技城和高科公司分别持有新经济创投公司 35%、30%和 5%的股权，未来科技城和高科公司无偿划转至发行人后，发行人合计持有新经济创投公司 70%的股权，能够对新经济创投公司实施控制，将其纳入合并报表范围。

注 6：成都高新未来科技城发展集团有限公司系原成都国际空港新城投资集团有限公司。

注 7：成都高新科技投资发展有限公司系原成都高新科技服务有限公司。

3、2020 年度合并财务报表范围变动情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并范围的一级子公司共 23 家，较 2019 年末增加了 3 家子公司。

2020 年 12 月 31 日纳入合并范围的一级子公司情况如下：

表 4-3 2020 年 12 月 31 日纳入合并范围的一级子公司情况

序号	企业名称	注册资本	持股比例	级次
1	成都高投资产经营管理有限公司	108,000.00	100%	1
2	成都高投置业有限公司	150,000.00	100%	1
3	成都高投融资担保有限公司	120,000.00	100%	1
4	成都高投建设开发有限公司	20,000.00	100%	1
5	成都天府软件园有限公司	2,000.00	100%	1
6	成都高投物产有限公司 ²	20,000.00	100%	1
7	成都高投体育管理有限公司	300.00	100%	1
8	成都成芯半导体制造有限公司	225,000.00	60%	1
9	成都高新发展股份有限公司（注 1）	35,228.00	52.34%	1
10	成都盈开投资有限公司（注 2）	23,216.08	0.50%	1
11	成都高投生物医药园区管理有限公司	500.00	100%	1
12	成都格芯工程项目管理有限公司	180,000.00	80%	1
13	成都高新区高投科技小额贷款有限公司（注 3）	30,000.00	63.84%	1
14	成都高新区电子信息产业发展有限公司	145,900.00	100%	1
15	成都高新区社事投资发展有限公司	40,000.00	100%	1
16	成都高新新经济创业投资有限公司（注 4）	500,000.00	100%	1
17	成都高新未来科技城发展集团有限公司	500,000.00	100%	1
18	成都高新科技投资发展有限公司	117,000.00	100%	1
19	成都高投城市资源经营有限公司	1,000.00	60%	1
20	成都高硅投资中心(有限合伙)	16,100.00	99.94%	1
21	成都高投朗韩投资合伙企业（有限合伙）	8600.00	80%	1
22	中新（成都）创新科技园开发有限公司	188,000.00	80.00%	1
23	成都高投朗韩健康产业合伙企业(有限合伙)	12,000.00	80.00%	1

注 1：发行人对成都高新发展股份有限公司持股比例为 45.40%，虽持股比例不到 50%，但因高新发

² 原成都高投国际贸易有限公司

展系上市公司，股权较为分散，发行人系高新发展第一大股东，持有的表决权远高于其他投资方，达到实际控制，纳入合并范围。

注 2：发行人合计持有盈开公司股权比例仅 0.5%，根据盈开公司章程，发行人对盈开公司拥有实质经营控制权，其他股东依据其投资额享有固定回报，且不承担投资风险，发行人对其他股东的投资损失承担担保责任。依据企业会计准则的相关规定，发行人将盈开公司纳入合并范围，并在合并层面将其他股东的投资额作为负债列报在“其他非流动负债”科目。

注 3：发行人通过成都高投资产经营管理有限公司和成都高投融资担保有限公司间接持有成都高新区高投科技小额贷款有限公司 63.84%的股权，故纳入合并范围。

注 4：发行人、未来科技城和高科公司分别持有新经济创投公司 45%、30%和 25%的股权，未来科技城和高科公司无偿划转至发行人后，发行人合计持有新经济创投公司 100%的股权，能够对新经济创投公司实施控制，将其纳入合并报表范围。

注 5：发行人持有成都高投中油能源有限公司 49.00%股权，虽然持股比例不到 50%，但为成都高投中油能源有限公司的第一大股东，达到实际控制，因此纳入合并范围。

（四）发行人报告期内更换会计师事务所具体情况

发行人 2018 年度财务报表及附注经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)(曾用名:华普天健会计师事务所)审计,并出具了会审字【2019】1335 号标准无保留意见审计报告,发行人 2019 年度和 2020 年度财务报表及附注经四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了川华信审(2020)第 0091 号、川华信审(2021)第 0145 号标准无保留意见审计报告

报告期内,发行人存在更换会计师事务所的情形,主要原因为根据发行人公司章程,审计机构应由国资监管部门选聘。成都高新区财政金融局通过比选选定四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)为 2019 年度及 2020 年度财务报表审计服务供应商。发行人会计师事务所变更后,发行人投资性房地产的后续计量模式由成本模式变更为公允价值模式。

除上述情形以外,发行人会计师事务所变更前后会计政策和会计估计不存在重大变化。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人报告期内及 2021 年第三季度的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下:

1、合并资产负债表

表 4-1 发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：					
货币资金	1,901,879.07	1,838,087.91	1,604,936.62	1,861,556.71	1,423,674.44
交易性金融资产	141,520.89	145,092.56	36,562.91	38,103.82	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	4,273.07	-
应收票据	1,663.97	1,513.97	2,465.17	408.00	1,490.00
应收账款	259,308.50	250,595.84	254,773.76	307,299.88	221,833.71
应收款项融资	-	100.00	-	-	-
预付款项	53,592.68	35,110.07	31,296.17	51,830.19	2,123.79
应收分保合同准备金	58.87	57.70	40.13	40.13	40.13
其他应收款	225,674.12	288,710.59	372,077.35	554,338.26	437,569.48
存货	4,965,728.33	4,551,404.61	4,109,316.02	3,126,736.42	1,914,194.49
合同资产	406,230.47	290,855.49	317,036.15	-	-
一年内到期的非流动资产	219,705.46	283,377.71	375,580.94	132,600.00	48,850.00
其他流动资产	311,236.09	319,142.46	220,298.72	111,550.49	80,795.31
流动资产合计	8,486,598.43	8,004,048.92	7,324,383.95	6,188,736.97	4,130,571.36
非流动资产：					
发放贷款及垫款	32,344.50	31,217.64	27,401.49	29,991.48	20,707.05
可供出售金融资产		-	502,871.93	268,310.04	82,786.84
债权投资	273,205.78	348,072.33	-	-	-
其他权益工具投资	13,136.29	13,136.29	-	-	-
其他非流动金融资产	789,778.45	528,681.05	11,540.13	7,955.74	-
长期应收款	1,907.01	2,531.26	3,531.26	3,591.26	4,591.26
长期股权投资	1,375,229.45	1,353,494.07	1,247,836.29	566,743.11	454,420.18
投资性房地产	2,363,250.01	2,277,737.24	2,303,499.13	1,634,699.89	1,581,584.13
固定资产	115,221.86	115,005.85	86,472.90	335,014.35	46,815.64
在建工程	1,009,032.88	721,889.94	632,065.22	600,027.72	525,141.43
使用权资产	36,858.57	22,333.28	-	-	-

项目	2021 年 9 月末	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
无形资产	6,862.23	7,047.99	3,744.78	3,638.43	3,668.57
开发支出	37,600.44	19,670.59	8,527.29	323.93	271.77
长期待摊费用	10,392.05	11,155.21	7,826.02	1,585.31	1,265.20
递延所得税资产	46,708.32	37,859.78	33,982.87	31,031.27	25,652.63
其他非流动资产	43,152.70	53,580.50	306,370.33	510,872.58	406,529.36
非流动资产合计	6,154,680.53	5,543,413.02	5,175,669.63	3,993,785.11	3,153,434.04
资产总计	14,641,278.96	13,547,461.94	12,500,053.58	10,182,522.08	7,284,005.40
流动负债：					
短期借款	260,945.78	156,953.93	121,691.30	355,015.82	15,155.79
交易性金融负债	151.70	8,739.52	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	9,303.79	-	1,102.11
衍生金融负债	12,860.81				
应付票据	19,634.85	10,006.19	3,672.46	2,400.00	-
应付账款	865,986.30	729,613.67	779,602.92	426,825.69	287,703.09
预收款项	33,663.20	18,944.44	83,936.40	99,730.64	35,388.22
应付职工薪酬	23,576.43	23,377.85	32,221.13	24,746.45	7,423.38
应交税费	15,553.56	18,115.95	29,855.68	30,162.73	11,559.25
其他应付款	755,586.09	688,370.52	770,230.47	691,169.86	403,934.00
合同负债	305,343.65	152,194.77	2,662.27	-	-
保险合同准备金	-	-	62,324.60	63,880.34	65,012.78
一年内到期的非流动负债	1,884,988.82	1,523,165.87	1,303,866.98	848,769.41	925,119.57
其他流动负债	72,606.88	44,109.00	34,166.13	18,715.79	42,213.00
流动负债合计	4,250,898.07	3,373,591.72	3,233,534.13	2,561,416.72	1,794,611.20
非流动负债：					
保险合同准备金	62,593.34	62,421.14	-	-	-
长期借款	3,915,715.02	3,286,481.64	3,708,923.42	2,529,011.49	1,754,194.50
应付债券	1,368,313.08	2,094,302.32	1,037,965.04	1,066,117.84	741,753.59
租赁负债	37,514.47	23,451.08	-	-	-
长期应付款(合计)	186,576.80	43,071.51	30,266.01	42,938.92	39,302.81
长期应付款	-	-	11,093.46	23,317.05	21,705.57
专项应付款	-	-	19,172.55	19,621.87	17,597.24

项目	2021年9月末	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
长期应付职工薪酬	132.54	141.82	149.14	78.29	124.25
预计负债	238.30	-	-	5,000.00	7,954.73
递延所得税负债	206,970.04	189,747.13	176,471.69	142,441.92	122,726.76
递延收益-非流动负债	46,401.56	39,671.44	26,557.77	6,121.65	2,606.99
其他非流动负债	110,687.71	111,747.57	112,051.57	29,600.00	34,350.00
非流动负债合计	5,935,142.85	5,851,035.66	5,092,384.65	3,821,310.11	2,703,013.64
负债合计	10,186,040.92	9,224,627.38	8,325,918.77	6,382,726.83	4,497,624.84
所有者权益(或股东权益):					
实收资本(或股本)	2,028,656.77	1,957,953.77	1,818,453.77	1,711,453.77	1,558,153.77
其他权益工具-永续债	199,887.10	199,887.10	199,887.10	99,982.50	-
资本公积金	1,503,245.31	1,462,102.34	1,464,386.26	1,512,158.31	860,928.12
其他综合收益	124,555.25	133,198.45	133,055.81	41,760.51	36,215.76
专项储备	1,094.45	3,407.39	3,082.58	1,752.31	172.51
盈余公积	8,534.38	8,534.38	6,619.51	1,923.15	-
未分配利润	403,156.55	378,932.08	362,374.19	324,945.28	270,401.65
归属于母公司所有者权益合计	4,269,129.82	4,144,015.52	3,987,859.23	3,693,975.84	2,725,871.82
少数股东权益	186,108.22	178,819.04	186,275.58	105,819.41	60,508.75
所有者权益合计	4,455,238.04	4,322,834.55	4,174,134.81	3,799,795.24	2,786,380.57
负债和所有者权益总计	14,641,278.96	13,547,461.94	12,500,053.58	10,182,522.08	7,284,005.40

2、合并利润表

表 4-2 发行人合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	558,276.61	143,444.76	1,032,971.79	580,055.91	381,541.96
其中：营业收入	553,762.69	142,402.60	1,029,005.19	577,314.68	378,507.94
利息收入	2,855.87	847.01	3,267.44	2,439.92	2,818.60
已赚保费	1,658.04	195.14	699.16	301.31	215.42
二、营业总成本	626,651.31	176,412.98	1,035,304.61	579,737.44	362,475.96
其中：营业成本	428,019.77	111,597.28	821,422.84	432,425.82	248,106.34
手续费及佣金支出	1.07	0.64	10.45	2.06	-

项目	2021年1-9月	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
赔付支出净额	-	-	35.60	68.30	73.52
提取保险合同准备金净额	249.99	78.97	-1,555.74	-1,132.45	-367.93
分保费用	3.47	-	-	-	9.70
税金及附加	20,443.84	5,858.62	35,277.14	24,683.00	26,187.95
销售费用	9,936.22	3,496.83	10,549.46	12,885.48	12,545.57
管理费用	44,657.37	14,715.81	56,226.52	35,540.08	31,449.03
研发费用	820.88	-	693.95	-	-
财务费用	122,518.69	40,664.85	112,644.39	75,265.14	44,471.77
其中：利息费用	134,337.01	41,890.15	138,518.72	83,530.06	55,415.61
减：利息收入	11,558.41	3,050.11	14,751.63	11,757.56	10,793.22
加：其他收益	7,424.53	1,285.15	12,758.18	9,095.42	2,151.23
投资净收益（损失以“-”填列）	113,684.81	23,577.85	116,513.24	35,151.89	59,688.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	40,584.16	15,508.01	15,705.17	1,142.51	15,894.74
公允价值变动净收益（损失以“-”填列）	1,853.40	5,392.71	-3,589.22	38,451.69	10,851.25
资产减值损失（损失以“-”填列）	-83.11	-32.13	-365.51	-2,151.16	2,405.78
信用减值损失（损失以“-”填列）	-5,293.58	-241.90	-3,176.44	-493.09	-
资产处置收益（损失以“-”填列）	251.63	-	170.98	0.57	-2,579.05
三、营业利润	49,462.97	-2,986.54	119,978.41	80,373.80	91,583.30
加：营业外收入	450.82	121.06	412.78	789.26	1,482.74
减：营业外支出	1,662.44	673.65	4,759.75	465.83	1,451.12
四、利润总额	48,251.36	-3,539.14	115,631.44	80,697.23	91,614.92
减：所得税	28,598.11	3,507.02	32,590.23	24,420.12	18,450.63
五、净利润	19,653.25	-7,046.16	83,041.21	56,277.11	73,164.29
减：少数股东损益	-2,805.93	-342.84	6,228.91	2,426.19	4,881.65
归属于母公司所有者的净利润	22,459.18	-6,703.32	76,812.30	53,850.92	68,282.64
六、其他综合收益	-9,072.53	-407.63	89,876.18	9,503.42	18,881.92
七、综合收益总额	10,580.72	-7,453.79	172,917.39	65,780.53	92,046.20

3、合并现金流量表

表 4-3 发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018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	713,081.59	242,361.52	1,055,356.60	602,319.16	273,975.74
收到原保险合同保费取得的现金	692.92	200.15	784.83	320.73	208.15
收取利息、手续费及佣金的现金	2,964.51	922.95	3,369.75	2,644.87	2,064.70
收到的税费返还	34,782.67	168.56	2,765.27	4,197.33	3,387.42
收到其他与经营活动有关的现金	961,181.30	141,707.31	1,538,525.33	864,764.27	944,452.74
经营活动现金流入小计	1,712,703.00	385,360.49	2,600,801.79	1,474,246.35	1,224,088.75
购买商品、接受劳务支付的现金	1,146,194.57	420,572.72	1,346,895.08	1,489,528.17	1,187,400.30
客户贷款及垫款净增加额	4,878.77	3,741.59	-2,600.79	7,036.19	5,070.71
支付原保险合同赔付款项的现金	201.56	94.13	298.01	321.11	7,334.47
支付利息、手续费及佣金的现金	0.99	0.56	11.06	2.46	1.50
支付给职工以及为职工支付的现金	86,806.10	41,647.39	92,273.87	86,508.01	58,182.38
支付的各项税费	99,876.17	36,186.51	88,218.28	56,883.61	49,863.78
支付其他与经营活动有关的现金	868,446.68	248,828.50	1,415,030.16	814,255.26	821,271.18
经营活动现金流出小计	2,206,404.85	751,071.39	2,940,125.67	2,454,534.80	2,129,124.33
经营活动产生的现金流量净额	-493,701.85	-365,710.90	-339,323.88	-980,288.45	-905,035.57
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	50,668.63	15,919.53	149,310.81	87,875.53	64,527.27
取得投资收益收到的现金	20,993.70	2,961.08	7,501.49	4,099.69	3,206.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,740.86	1,290.02	1,536.32	139.93	849.59
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	6,148.80	0.00	-	5,164.25	-
收到其他与投资活动有关的现金	355,150.06	94,269.50	156,389.48	49,314.90	55,762.31
投资活动现金流入小计	434,702.05	114,440.13	314,738.08	146,594.30	124,345.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	396,047.12	94,972.50	96,865.87	78,214.80	347,623.39
投资支付的现金	437,227.91	225,246.34	1,291,360.73	234,320.53	68,491.40

项目	2021年1-9月	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	7,318.62	0.00	153.04	377.43	-
支付其他与投资活动有关的现金	135,597.88	68,845.00	202,850.39	246,619.04	7,488.52
投资活动现金流出小计	976,191.53	389,063.84	1,591,230.03	559,531.79	423,603.31
投资活动产生的现金流量净额	-541,489.49	-274,623.71	-1,276,491.95	-412,937.49	-299,257.94
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	167,915.24	93,592.24	266,095.20	229,205.01	135,909.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	14,212.24	592.24	59,329.64	50,225.50	13,359.50
取得借款收到的现金	2,547,128.31	1,373,876.75	3,279,540.50	2,932,862.72	2,483,196.79
收到其他与筹资活动有关的现金	3,390.96	377.00	50,500.00	348,390.08	245,732.01
筹资活动现金流入小计	2,718,434.51	1,467,845.99	3,596,135.71	3,510,457.81	2,864,838.30
偿还债务支付的现金	1,162,088.13	476,057.19	2,002,884.02	1,475,248.96	967,943.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	219,459.14	76,573.28	263,481.76	188,524.53	121,486.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	609.54	421.38	64.71
支付其他与筹资活动有关的现金	50,755.99	41,546.82	11,123.65	8,402.56	10,290.22
筹资活动现金流出小计	1,432,303.27	594,177.29	2,277,489.43	1,672,176.05	1,099,720.51
筹资活动产生的现金流量净额	1,286,131.24	873,668.71	1,318,646.28	1,838,281.76	1,765,117.79
四、汇率变动对现金的影响	-1.44	1.30	-15.87	22.16	-1,885.57
五、现金及现金等价物净增加额	250,938.46	233,335.39	-297,185.42	445,077.97	558,938.71
加：期初现金及现金等价物余额	1,594,981.48	1,594,981.48	1,892,166.90	1,408,310.73	849,372.03
六、期末现金及现金等价物余额	1,845,919.94	1,828,316.87	1,594,981.48	1,853,388.71	1,408,310.73

发行人报告期内及 2021 年第三季度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：

1、母公司资产负债表

表 4-4 发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月末	2021年3月末	2020年度	2019年度	2018年度
流动资产：					
货币资金	730,267.45	772,347.47	390,449.02	976,028.27	570,633.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	4,273.07	-
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	119,348.22	119,845.03	121,142.08	117,297.15	118,973.22
预付款项	522.28	250.11	264.76	345.18	282.86
其他应收款	2,518,385.71	2,247,867.56	2,046,732.57	1,685,012.68	1,306,830.40
存货	297,424.77	312,511.37	298,315.59	202,869.16	164,651.85
一年内到期的非流动资产	219,004.55	278,020.00	363,721.00	132,000.00	44,000.00
其他流动资产	46,296.45	50,547.00	47,346.53	733.66	1,386.27
流动资产合计	3,931,249.43	3,781,388.54	3,267,971.55	3,118,559.17	2,206,758.46
非流动资产：	-	-	-		
可供出售金融资产	-	-	86,406.43	97,787.95	56,814.29
债权投资	455,791.55	494,029.22	-	-	-
其他权益工具	13,126.29	13,126.29	-	-	-
其他非流动金融资产	447,294.09	213,307.06	-	-	-
长期股权投资	3,500,882.95	3,382,300.34	3,246,245.46	2,270,043.06	923,462.28
投资性房地产	824,234.46	824,234.46	824,234.46	669,199.84	655,768.66
固定资产	30,212.18	30,714.65	30,987.36	98,337.65	13,463.40
在建工程	8,254.73	8,254.73	8,208.95	8,225.22	8,041.79
使用权资产	1,358.73	475.30	-	-	-
无形资产	356.91	363.24	301.58	309.56	337.17
长期待摊费用	1,123.70	1,298.58	1,386.02	153.98	211.72
其他非流动资产	14,715.77	14,607.01	433,646.47	506,243.63	361,607.01
非流动资产合计	5,297,351.35	4,982,710.90	4,631,416.73	3,650,300.88	2,019,706.33
资产总计	9,228,600.77	8,764,099.44	7,899,388.28	6,768,860.05	4,226,464.79
流动负债：					
短期借款	17,000.00	46,866.42	76,666.04	313,015.82	5,155.79
交易性金融负债	-	8,703.52	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	9,303.79	-	1,102.11

项目	2021年9月末	2021年3月末	2020年度	2019年度	2018年度
衍生金融负债	12,860.81	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-	-
应付账款	70,450.43	70,309.71	67,120.67	71,356.02	72,840.55
预收款项	4,238.65	3,520.07	27,546.44	26,304.14	1,497.13
合同负债	92,752.62	58,237.22	-	-	-
应付职工薪酬	2,271.78	2,341.95	2,671.51	18.30	3.55
应交税费	2,119.65	2,012.69	9,099.99	19,131.38	4,651.27
其他应付款	190,940.91	193,112.02	265,440.04	220,498.93	107,624.89
一年内到期的非流动负债	1,508,339.28	1,229,173.85	900,902.95	649,736.77	701,962.95
其他流动负债	62,883.01	5,241.35	-	-	6,496.43
流动负债合计	1,963,857.14	1,619,518.80	1,358,751.43	1,300,061.35	901,334.67
非流动负债：					
长期借款	2,003,427.89	1,316,299.07	1,855,442.40	1,070,014.29	727,358.00
应付债券	1,368,313.08	2,025,067.15	1,037,965.04	1,066,117.84	741,753.59
租赁负债	1,379.71	501.15	-	-	-
长期应付款	13,710.52	29,342.80	40,307.46	31,380.37	50,789.43
递延所得税负债	75,948.10	60,239.57	52,409.73	35,722.46	28,938.67
非流动负债合计	3,462,779.30	3,431,449.74	2,986,124.63	2,203,234.96	1,548,839.68
负债合计	5,426,636.44	5,050,968.53	4,344,876.06	3,503,296.32	2,450,174.36
所有者权益：					
实收资本(或股本)	2,028,656.77	1,957,953.77	1,818,453.77	1,711,453.77	1,558,153.77
其他权益工具-永续债	199,887.10	199,887.10	199,887.10	99,982.50	-
资本公积	1,362,507.04	1,360,841.56	1,360,841.56	1,331,101.94	114,325.16
其他综合收益	47,554.16	56,128.06	55,577.79	9,707.11	9,724.63
盈余公积	14,538.18	14,538.18	12,623.31	7,926.95	6,003.80
未分配利润	148,821.08	123,782.24	107,128.69	105,391.46	88,083.08
所有者权益(或股东权益)	3,801,964.33	3,713,130.91	3,554,512.22	3,265,563.74	1,776,290.43
负债和所有者权益(或股东权益)	9,228,600.77	8,764,099.44	7,899,388.28	6,768,860.05	4,226,464.79

2、母公司利润表

表 4-5 发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	19,909.08	6,126.14	50,480.35	90,981.33	97,638.40
减：营业成本	7,655.79	2,389.78	10,483.23	24,585.88	78,548.65
税金及附加	3,797.08	1,244.77	10,752.50	23,997.59	2,753.35
销售费用	647.15	480.42	1,769.51	1,798.07	1,769.81
管理费用	5,021.23	1,678.50	9,556.23	4,813.29	4,461.47
财务费用	73,860.64	24,624.49	55,919.66	31,850.06	14,163.01
其中：利息费用	79,843.80	24,682.36	74,012.78	33,913.17	16,766.41
减：利息收入	4,478.93	1,310.74	5,995.44	4,767.92	2,181.61
加：其他收益	525.06	481.60	511.67	219.82	9.03
投资净收益(损失以“-”号填列)	118,275.85	24,051.73	107,509.30	9,408.71	58,666.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	36,805.30	15,082.74	12,219.91	693.05	15,359.94
公允价值变动净收益(损失以“-”号填列)	-945.01	-329.08	-12,471.91	13,675.58	-890.13
信用减值损失(损失以“-”号填列)	489.69	685.51	-	-	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-	-	1,028.34	348.00	-540.14
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-	-1.54
二、营业利润	47,272.77	597.95	58,576.64	27,588.55	53,185.87
加：营业外收入	8.50	7.30	106.95	2.72	17.37
减：营业外支出	85.00	-	2,816.06	173.92	440.85
三、利润总额	47,196.27	605.25	55,867.53	27,417.35	52,762.39
减：所得税	18,337.65	1,185.48	8,903.95	8,185.81	7,473.57
四、净利润	28,858.62	-580.23	46,963.58	19,231.54	45,288.82
五、其他综合收益	-8,573.89	-	45,870.68	-17.52	34.58
六、综合收益总额	20,284.72	-580.23	92,834.26	19,214.01	45,323.40

3、母公司现金流量表

表 4-6 发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流：					
销售商品、提供劳务收到的现金	100,205.08	47,831.55	19,356.89	46,246.23	29,431.69
收到其他与经营活动有关的现金	161,205.50	29,519.70	527,045.98	196,654.35	135,731.06
经营活动现金流入小计	261,410.58	77,351.24	546,402.88	242,900.58	165,162.75
购买商品、接受劳务支付的现金	39,270.06	18,175.01	78,328.90	59,384.33	38,214.39
支付给职工以及为职工支付的现金	2,871.69	1,218.31	3,539.32	3,940.49	3,574.02
支付的各项税费	28,025.31	10,839.67	38,695.90	18,194.98	23,989.35
支付其他与经营活动有关的现金	84,011.46	39,791.82	526,623.03	203,800.96	120,698.26
经营活动现金流出小计	154,178.52	70,024.80	647,187.15	285,320.77	186,476.02
经营活动产生的现金流量净额	107,232.06	7,326.43	-100,784.28	-42,420.19	-21,313.27
二、投资活动产生的现金流：					
收回投资收到的现金	29.77	16.33	122,200.17	71,875.57	53,496.48
取得投资收益收到的现金	16,348.08	-	4,739.24	2,567.90	2,463.49
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	-	-	-	91.40	6.55
收到其他与投资活动有关的现金	858,761.27	177,065.00	932,172.77	780,989.37	915,076.51
投资活动现金流入小计	875,139.11	177,081.33	1,059,112.19	855,524.24	971,043.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,195.59	2,052.27	7,310.40	976.87	8,173.54
投资支付的现金	457,911.41	218,769.08	1,019,685.58	223,436.42	94,171.75
支付其他与投资活动有关的现金	1,173,759.33	351,689.25	1,470,000.07	1,261,962.65	1,198,443.86
投资活动现金流出小计	1,633,866.33	572,510.60	2,496,996.04	1,486,375.95	1,300,789.16
投资活动产生的现金流量净额	-758,727.22	-395,429.27	-1,437,883.86	-630,851.70	-329,746.14
三、筹资活动产生的现金流					
吸收投资收到的现金	153,703.00	93,000.00	206,904.60	153,300.00	55,800.00
取得借款所收到的现金	1,895,441.63	1,176,431.60	2,334,052.43	2,362,562.72	1,488,461.79
收到其他与筹资活动有关的现金	718,918.96	335,990.00	613,189.76	88,704.30	76,941.23
筹资活动现金流入小计	2,768,063.59	1,605,421.60	3,154,146.79	2,604,567.02	1,621,203.02
偿还债务所支付的现金	866,283.57	419,415.81	1,562,488.73	1,341,092.34	857,245.28
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	128,288.28	47,860.11	162,588.49	116,825.10	74,647.70
支付其他与筹资活动有关的现金	782,175.33	368,147.98	476,991.97	63,976.49	76,510.19
筹资活动现金流出小计	1,776,747.17	835,423.90	2,202,069.19	1,521,893.92	1,008,403.17

项目	2021 年 1-9 月	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动产生的现金流量净额	991,316.42	769,997.70	952,077.60	1,082,673.09	612,799.86
四、汇率变动对现金的影响	-0.11	-0.10	-0.60	18.44	-1,897.29
五、现金及现金等价物净增加额	339,821.16	381,894.76	-586,591.13	409,419.64	259,843.16
加：期初现金及现金等价物余额	386,394.17	386,394.17	972,985.30	563,565.67	303,722.51
六、期末现金及现金等价物余额	726,215.33	768,288.93	386,394.17	972,985.30	563,565.67

注：本期债券 2018 年度会计数据采用 2019 年度审计报告期初数。

（二）发行人报告期内及 2021 年第三季度的财务指标

发行人报告期内及 2021 年三季度主要财务指标如下：

表 4-7 发行人报告期内及 2021 年三季度主要财务指标

项目	2021 年 1-9 月 (末)	2021 年 1-3 月 (末)	2020 年 (末)	2019 年 (末)	2018 年 (末)
总资产 (万元)	14,641,278.96	13,547,461.94	12,500,053.58	10,182,522.08	5,579,854.77
总负债 (万元)	10,186,040.92	9,224,627.38	8,325,918.77	6,382,726.83	3,905,077.52
全部债务 (万元)	7,449,749.24	7,079,649.47	6,185,422.99	4,801,314.56	2,973,825.56
所有者权益 (万元)	4,455,238.04	4,322,834.55	4,174,134.81	3,799,795.24	1,674,777.26
营业总收入 (万元)	558,276.61	143,444.76	1,032,971.79	580,055.91	368,911.09
利润总额 (万元)	48,251.36	-3,539.14	115,631.44	80,697.23	41,827.66
净利润 (万元)	19,653.25	-7,046.16	83,041.21	56,277.11	35,490.96
扣除非经常扣除非经常性损益后净利润 (万元)	-	-	-12,789.81	8,156.99	67,576.71
归属于母公司所有者的净利润 (万元)	22,459.18	-6,703.32	76,812.30	53,850.92	31,037.41
经营活动产生现金流量净额 (万元)	-493,701.85	-365,710.90	-339,323.88	-980,288.45	-542,723.01
投资活动产生现金流量净额 (万元)	-541,489.49	-274,623.71	-1,276,491.95	-412,937.49	-288,889.17
筹资活动产生现金流量净额 (万元)	1,286,131.24	873,668.71	1,318,646.28	1,838,281.76	1,096,258.24
流动比率 (倍)	2.00	2.37	2.27	2.42	1.65
速动比率 (倍)	0.83	1.02	0.99	1.2	0.94
资产负债率 (合并报表)	69.57%	68.09%	66.61%	62.68%	61.75%
债务资本比率 (%)	62.58%	62.09%	59.71%	55.82%	63.97%
营业毛利率	22.71%	21.63%	20.17%	25.10%	34.45%

项目	2021年1-9月 (末)	2021年1-3月 (末)	2020年(末)	2019年(末)	2018年(末)
平均总资产回报率	1.35%	0.29%	2.24%	1.88%	2.53%
加权平均净资产收益率(%)	0.46%	-0.17%	2.08%	1.71%	3.36%
扣除非经常性损益后 加权平均净资产收益率(%)	-	-	-0.32%	0.30%	4.17%
EBITDA 全部债务比	-	-	3.69%	2.73%	2.76%
EBITDA (亿元)	-	-	26.10	16.86	13.24
EBITDA 利息保障倍数	-	-	0.94	0.95	1.42
应收账款周转率(次)	2.15	0.56	3.66	2.24	2.23
存货周转率(次)	0.09	0.03	0.23	0.17	0.18

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；

（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）营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入。

三、发行人财务状况分析

公司管理层结合发行人最近三年及一期的财务报表，从合并口径对公司资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力及营运能力的可持续性进行了如下分析。

（一）资产结构分析

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人资产总体构成情况如下：

表 4-4 发行人最近三年及一期末资产总体构成情况

单位：万元，%

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	1,838,087.91	13.57	1,604,936.62	12.84	1,861,556.71	18.28	1,423,674.44	19.55
交易性金融资产	145,092.56	1.07	36,562.91	0.29	38,103.82	0.37	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	4,273.07	0.04	-	-
应收票据	1,513.97	0.01	2,465.17	0.02	408	0.00	1,490.00	0.02
应收账款	250,595.84	1.85	254,773.76	2.04	307,299.88	3.02	221,833.71	3.05
应收款项融资	100	0.00	-	-	-	-	-	-
预付款项	35,110.07	0.26	31,296.17	0.25	51,830.19	0.51	2,123.79	0.03
应收分保合同准备金	57.7	0.00	40.13	0.00	40.13	0.00	40.13	0.00
其他应收款	288,710.59	2.13	372,077.35	2.98	554,338.26	5.44	437,569.48	6.01
存货	4,551,404.61	33.60	4,109,316.02	32.87	3,126,736.42	30.71	1,914,194.49	26.28
合同资产	290,855.49	2.15	317,036.15	2.54	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	283,377.71	2.09	375,580.94	3.00	132,600.00	1.30	48,850.00	0.67
其他流动资产	319,142.46	2.36	220,298.72	1.76	111,550.49	1.10	80,795.31	1.11
流动资产合计	8,004,048.92	59.08	7,324,383.95	58.59	6,188,736.97	60.78	4,130,571.36	56.71
非流动资产：								
发放贷款及垫款	31,217.64	0.23	27,401.49	0.22	29,991.48	0.29	20,707.05	0.28
可供出售金融资产	-	-	502,871.93	4.02	268,310.04	2.64	82,786.84	1.14
债券投资	348,072.33	2.57	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资	13,136.29	0.10	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	528,681.05	3.90	11,540.13	0.09	7,955.74	0.08	-	-
长期应收款	2,531.26	0.02	3,531.26	0.03	3,591.26	0.04	4,591.26	0.06
长期股权投资	1,353,494.07	9.99	1,247,836.29	9.98	566,743.11	5.57	454,420.18	6.24
投资性房地产	2,277,737.24	16.81	2,303,499.13	18.43	1,634,699.89	16.05	1,581,584.13	21.71
固定资产	115,005.85	0.85	86,472.90	0.69	335,014.35	3.29	46,815.64	0.64

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 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	721,889.94	5.33	632,065.22	5.06	600,027.72	5.89	525,141.43	7.21
使用权资产	22,333.28	0.16	-	-	-	-	-	-
无形资产	7,047.99	0.05	3,744.78	0.03	3,638.43	0.04	3,668.57	0.05
开发支出	19,670.59	0.15	8,527.29	0.07	323.93	0.00	271.77	0.00
长期待摊费用	11,155.21	0.08	7,826.02	0.06	1,585.31	0.02	1,265.20	0.02
递延所得税资产	37,859.78	0.28	33,982.87	0.27	31,031.27	0.30	25,652.63	0.35
其他非流动资产	53,580.50	0.40	306,370.33	2.45	510,872.58	5.02	406,529.36	5.58
非流动资产合计	5,543,413.02	40.92	5,175,669.63	41.41	3,993,785.11	39.22	3,153,434.04	43.29
资产总计	13,547,461.94	100.00	12,500,053.58	100.00	10,182,522.08	100.00	7,284,005.40	100.00

2018-2020年末及2021年3月末，发行人的资产总额分别为7,284,005.40万元、10,182,522.08万元、12,500,053.58万元及13,547,461.94万元。其中，流动资产分别为4,130,571.36万元、6,188,736.97万元、7,324,383.95万元及8,004,048.92万元，占资产总额的比例分别为56.71%、60.78%、58.59%及59.08%；非流动资产分别为3,153,434.04万元、3,993,785.11万元、5,175,669.63万元及5,543,413.02万元，占资产总额的比例分别为43.29%、39.22%、41.41%及40.92%，占比呈下降的趋势。

1、流动资产分析

2018-2020年末及2021年3月末，发行人流动资产占总资产比重分别为56.71%、60.78%、58.59%及59.08%。发行人流动资产以货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产等为主，其中存货占比较大，其次是货币资金与其他应收款。

(1) 货币资金

2018-2020年末及2021年3月末，发行人货币资金分别为1,423,674.44万元、1,861,556.71万元、1,604,936.62万元及1,838,087.91万元，占公司总资产的比例分别为19.55%、18.28%、12.84%及13.57%，波动较大。

2019年末，发行人货币资金较2018年末增加437,882.26万元，增加幅度为30.76%，主要系发行人合并未来科技城增加货币资金481,799.87万元所致。2020年末，发行人货币资金较2019年末减少256,620.09万元，降幅为13.79%，主要系2020年度投资活

动现金流出大幅增加导致银行存款减少。2021 年 3 月末，发行人货币资金较 2020 年末增加 233,151.29 万元，增幅为 14.53%。

从发行人货币资金构成看，发行人货币资金主要为银行存款及其他货币资金，报告期内占发行人货币资金的比例均高达99%以上。其中，其他货币资金主要系银行承兑汇票保证金、按揭保证金及定期存款等。

2018-2020年末及2021年3月末，发行人货币资金结构如下：

表 4-5 最近三年及一期末发行人货币资金结构表

单位：万元，%

项目	2021-03-31		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	27.01	0.00	35.03	0.00	27.32	0.00	24.07	0.00
银行存款	1,826,733.83	99.38	1,592,931.93	99.25	1,578,591.38	84.80	1,273,550.52	89.46
其他货币资金	11,327.07	0.62	11,969.66	0.75	282,938.00	15.20	150,099.85	10.54
合计	1,838,087.91	100.00	1,604,936.62	100.00	1,861,556.71	100.00	1,423,674.44	100.00

总体上看，发行人货币资金较为充裕，保持着与经营规模及资产规模相匹配的货币资金，以保证正常经营活动的有序开展。

（2）应收账款

2018-2020年末及2021年3月末，发行人应收账款分别为221,833.71万元、307,299.88万元、254,773.76万元及250,595.84万元，占总资产的比重分别为3.05%、3.02%、2.04%及1.85%。发行人应收账款主要由应收工程款项、房产销售款、业务账款和工程质保金等构成。

2019年末，发行人应收账款较2018年末增加85,466.16万元，增幅38.53%，主要系建筑施工业务规模增加导致的应收工程款增加。2020年末，发行人应收账款较2019年减少52,526.12万元，降幅为17.09%，主要系程款项、房产销售款减少所致。2021年3月末，发行人应收账款较2020年末下降了4,177.92万元，降幅为1.64%。

2018-2020年末及2021年3月末，发行人应收账款明细如下：

表 4-6 最近三年及一期末发行人应收账款余额分类表（按未计提坏账的账面原值）

单位：万元、%

款项性质	2021-03-31		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程款项	59,389.48	22.33	65,555.08	24.47	103,049.83	32.40	37,807.66	16.50
销售商品款	40,017.82	15.05	37,912.34	14.15	21,754.59	6.84	26,488.14	11.56
房产销售款	133,297.91	50.12	134,298.21	50.12	145,723.15	45.82	126,582.56	55.23
应收物业款项	3,024.75	1.14	2,144.42	0.80	1,648.58	0.52	1,289.00	0.56
房产租赁款	21,412.43	8.05	20,856.87	7.78	11,426.67	3.59	11,308.38	4.93
质保金	3,153.67	1.19	3,740.19	1.40	6,385.37	2.01	9,076.74	3.96
代建管理费	1,330.83	0.50	1,294.85	0.48	20,836.21	6.55	11,477.63	5.01
其他	4,309.80	1.62	2,135.53	0.80	7,234.42	2.27	5,144.50	2.24
合计	265,936.69	100.00	267,937.49	100.00	318,058.82	100.00	229,174.61	100.00

2018-2020年末，发行人应收账款坏账准备计提情况如下：

表 4-7 2018-2020 年末应收账款账龄分布情况及计提坏账情况表

单位：万元

账龄	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	应收账款原值	坏账准备	应收账款原值	坏账准备	应收账款原值	坏账准备
单项金额重大并单项计提	135,708.82	2,547.63	140,874.48	2,601.82	127,922.63	405.67
单项金额虽不重大但单项计提	3,181.79	2,342.92	2,870.45	2,379.83	2,403.38	2,084.83
按信用风险特征组合计提：	129,046.88	8,273.18	174,313.89	5,777.30	98,848.59	4,850.40
（1）按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：	68,856.66	5,263.67	107,276.99	2,603.21	30,898.83	2,181.54
1 年以内（含 1 年）	24,240.37	21.50	96,487.71	72.11	22,326.47	223.26
1 至 2 年（含 2 年）	37,569.49	2,253.30	6,871.70	409.82	5,271.89	527.19
2 至 3 年（含 3 年）	3,687.55	734.37	1,416.98	275.71	876.60	219.15
3 年以上	3,359.26	2,254.49	2,500.59	1,845.57	2,423.87	1,211.93
（2）按余额百分比法计提坏账准备的应收账款	60,190.22	3,009.51	63,481.91	3,174.10	53,377.18	2,668.86
（3）采用其他方法计提坏账准备的应收账款	-	-	3,555.00	-	14,572.59	-
合计	267,937.49	13,163.73	318,058.82	10,758.95	229,174.61	7,340.89

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司应收账款前五名合计占应收账款总额的比例分别为 64.50%、66.68%、68.05%及 68.40%，集中度较高。截至最近一年及一期末，发行人应收账款前五名情况如下：

表 4-8 截至 2020 年 12 月 31 日发行人应收账款前五名债务人明细

单位：万元

序号	债务人名称	账面余额	占应收账款总额比例（%）	账龄	是否关联方
1	成都高新技术产业开发区创新创业服务中心	113,544.57	42.38	1-2 年	否
2	建筑业客户 1	46,868.38	17.49	-	否
3	建筑业客户 2	7,661.51	2.86	-	否
4	成都建工集团有限公司	7,218.68	2.69	1 年以内、1-2 年	否
5	成都高新技术产业开发区经济运行局	7,043.83	2.63	-	否
合计		182,336.98	68.05	-	-

表 4-9 截至 2021 年 3 月 31 日发行人应收账款前五名债务人明细

单位：万元

序号	债务人名称	账面余额	占应收账款总额比例（%）	账龄	是否关联方
1	成都高新技术产业开发区创新创业服务中心	113,544.18	42.70	2-3 年	否
2	成都嘉华美实业有限公司	46,868.38	17.62	1 年以内、1-2 年、2-3 年	否
3	银川博冠房地产开发有限公司	7,661.51	2.88	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	否
4	成都高新技术产业开发区经济运行局	7,041.00	2.65	1 年以内	否
5	中国五冶集团有限公司	6,774.43	2.55	1 年以内	否
合计		181,889.50	68.40	-	-

总体来看，发行人应收账款回收较为稳定，占总资产比例较低，且发行人按相关政

策计提了坏账准备，不会对发行人经营造成重大不利影响。

（3）其他应收款

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人其他应收款分别为 437,569.48 万元、554,338.26 万元、372,077.35 万元及 288,710.59 万元，在发行人总资产中占比分别为 6.01%、5.44%、2.98% 及 2.13%。报告期内，发行人其他应收款主要由应收政府款项、保证金备用金和担保代偿款等款项构成。

2019 年末，发行人其他应收款较 2018 年末增加 116,768.77 万元，增幅为 26.69%，主要系增加未来科技城对空港新城管委会的往来款项所致。2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年末减少 182,260.91 万元，降幅为 32.88%，大幅降低。2021 年 3 月末，发行人其他应收款较年初减少 83,366.76 万元，降低 22.41%。

2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人其他应收款分类如下：

表 4-10 发行人其他应收款分类（按未计提坏账的账面原值）

单位：万元，%

款项性质	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
股权转让	-	-	-	-	19,656.73	3.53
应收政府款项	93,407.57	31.66	99,125.37	26.26	222,394.71	39.91
应收物业款项	3,715.02	1.26	3,764.40	1.00	2,653.88	0.48
往来借款	8,533.48	2.89	2,061.50	0.55	849.00	0.15
投资款	56,552.00	19.17	56,552.00	14.98	56,552.00	10.15
业务账款	1,286.21	0.44	1,456.55	0.39	18,788.99	3.37
应收暂付款	17,964.16	6.09	25,137.33	6.66	2,159.73	0.39
保证金备用金等款项	106,490.39	36.10	101,634.76	26.93	92,595.81	16.62
担保代偿款	-	-	80,833.80	21.42	89,449.77	16.05
其他款项	7,049.59	2.39	6,853.70	1.82	52,072.71	9.50
合计	294,998.42	100.00	377,419.41	100.00	557,173.34	100.00

2019 年末及 2020 年末，发行人其他应收款坏账计提情况如下：

表 4-11 2019 年末及 2020 年末其他应收账款账龄分布情况及计提坏账情况表

单位：万元

账龄	2020 年末		2019 年末	
	其他应收账款原值	坏账准备	其他应收账款原值	坏账准备
单项金额重大并单项计提	243,045.40	3,390.90	405,449.91	806.62
单项金额虽不重大但单项计提	1,786.30	274.63	1,650.10	270.23
按信用风险特征组合计提：	132,587.71	1,720.96	150,073.33	2,476.90
（1）按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：	25,095.26	717.17	12,295.28	205.57
1 年以内（含 1 年）	13,286.60	6.68	11669.08	0.96
1 至 2 年（含 2 年）	11,483.48	557.08	291.10	17.44
2 至 3 年（含 3 年）	127.27	25.21	115.37	21.01
3 年以上	197.92	128.20	219.73	166.16
（2）按余额百分比法计提坏账准备的应收账款	20,075.85	1,003.79	45,428.06	2,271.34
（3）采用其他方法计提坏账准备的应收账款	87,416.59	-	92,349.99	-
合计	377,419.41	5,386.49	557,173.34	3,553.75

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司其他应收款前五名合计占其他应收款总额的比例分别为 63.09%、52.57%、59.63%及 76.62%，发行人其他应收款集中度逐步提升，主要为倍特期货的期货交易保证金及与政府部门款项。

截至最近一年及一期末。公司其他应收款余额前五名明细如下：

表 4-12 截至 2020 年末公司其他应收款余额前五名明细情况

单位：万元，%

序号	项目	账面余额	占其他应收款总额比例	账龄	与本公司关系	款项关系
1	应收货币保证金	83,997.60	22.26	1 年以内	非关联方	经营款项
2	成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司	56,552.00	14.98	1-2 年、2-3 年、3 年以上	非关联方	经营款项
3	成都高新技术产业开发区公园城市建设局	46,069.56	12.21	1 年以内、1-2 年	非关联方	经营款项
4	成都高新技术产业开发区规划国土建设局	27,910.36	7.40	1-2 年、2-3 年、3 年以上	非关联方	经营款项
5	雅安市西康文化旅游发展	10,500.18	2.78	1-2 年	非关联方	经营款

序号	项目	账面余额	占其他应收款总额比例	账龄	与本公司关系	款项关系
	有限责任公司					项
	合计	225,029.69	59.63	-	-	-

表 4-13 截至 2021 年 3 月末公司其他应收款余额前五名明细情况

单位：万元，%

序号	项目	账面余额	占其他应收款总额比例	账龄	与本公司关系	款项关系
1	期货交易保证金	90,708.96	30.75	1年以内	非关联方	经营款项
2	成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司	56,552.00	19.17	1-2年、2-3年、3年以上	非关联方	经营款项
3	成都高新技术产业开发区公园城市建设局	40,369.96	13.68	1年以内、1-2年	非关联方	经营款项
4	成都高新技术产业开发区规划国土建设局	27,910.36	9.46	1-2年、2-3年、3年以上	非关联方	经营款项
5	雅安市西康文化旅游发展有限责任公司	10,500.18	3.56	1-2年	非关联方	经营款项
	合计	226,041.46	76.62	-	-	-

近三年及一期末，发行人其他应收款（不含应收利息、应收股利）账面价值按经营性/非经营性分类情况如下：

表 4-14 发行人其他应收款按经营性/非经营性分类情况

单位：万元、%

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性	253,445.89	85.91	330,480.39	88.83	512,067.06	92.49	395,075.98	90.48
非经营性	41,552.53	14.09	41,552.53	11.17	41,552.53	7.51	41,552.53	9.52
合计	294,998.42	100.00	372,032.92	100.00	553,619.59	100.00	436,628.51	100.00

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人非经营性其他应收款明细如下：

表 4-15 截至 2020 年 12 月 31 日发行人非经营性其他应收款明细

单位：万元

债权单位	应收对象	期末余额	产生原因	款项性质	关联关系
成都高投集团本部	成都金融城投资发展有限责任公司	35,352.00	增资款，截至报告期末，该公司尚未完成相应的增资程序及工商登记，实收资本也未变动，暂在其他应收款列示，不计提坏账	非经营性	关联方关系
高投建设公司	成都高新区西区管理办公室	2,806.93	为政府部门垫付款	非经营性	非关联方关系
高投建设公司	高新西区管委会	2,009.29	发行人子公司高投建设的未收回款项	非经营性	非关联方关系
高投建设公司	郫县基建办	1,384.31	主要是发行人子公司高投建设的未收回款项	非经营性	非关联方关系
合计	-	41,552.53	-	-	-

经营性其他应收款，主要系发行人及其相关子公司在日常生产经营活动中产生的、与生产经营相关的担保代偿款、保证金备用金和应收物业款项等。非经营性其他应收款，主要为发行人与政府部门形成的垫付款或未收回款项，主要系历史原因形成。发行人根据自身情况制定了非经营往来占款及资金拆借事项相关的管理制度，对相应的决策权限、决策程序和定价机制规定如下：

①决策权限及决策程序

根据《资金结算业务管理办法》，发行人财务部负责每月按照各子公司资金预算报表，统一安排资金调度，保证各子公司经营项目资金需求。各子公司不得私自调剂各银行账户资金。集团内部资金相互调剂遵循有偿使用原则。集团公司与各子公司之间的资金调拨均分摊利息。

②定价机制

公司结合融资成本和各级公司归集资金情况及并入财报资产规模等因素，确定资金拆借利率，利率按实际融资成本确定。

表 4-16 发行人近一年及一期末经营性与非经营性往来款和资金拆借余额具体情况

单位：万元

类别及往来方	2021 年 3 月末	2020 年末
	余额	余额
应收货币保证金	-	83,997.60
期货交易保证金	90,708.96	-
成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司	56,552.00	56,552.00
成都高新技术产业开发区规划国土建设局	27,910.30	27,910.36
成都高新技术产业开发区公园城市建设局	40,369.96	46,069.56
雅安市西康文化旅游发展有限责任公司	10,500.18	10,500.18
其他	27,404.43	105,450.69
经营性往来款和资金拆借余额	253,445.89	330,480.39
成都金融城投资发展有限责任公司	35,352.00	35,352.00
成都高新区西区管理办公室	2,806.93	2,806.93
高新西区管委会	2,009.29	2,009.29
郫县基建办	1,384.31	1,384.31
非经营性往来款和资金拆借余额	41,552.53	41,552.53
合计	294,998.42	372,032.92

表 4-17 发行人最近一年及一期关联企业非经营性往来款和资金拆借余额情况

单位：万元

类别及往来方	2021 年 3 月末	2020 年末
	余额	余额
成都金融城投资发展有限责任公司	35,352.00	35,352.00
合计	35,352.00	35,352.00

（4）存货

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司存货分别为 1,914,194.49 万元、3,126,736.42 万元、4,109,316.02 万元及 4,551,404.61 万元，占公司总资产的比例分别为 26.28%、30.71%、32.87%及 33.60%。2019 年末，公司存货较年初增加 1,212,541.93 万元，增幅为 63.34%，主要系多个租赁住房建设项目、新一代信息技术孵化园、生物医药创新孵

化园项目进行开发建设的投入增加以及并入未来科技城名下成都高新区草池福田董家埂片区、三岔片区等多个棚户区改造项目的开发成本所致。截至 2020 年末，公司存货较年初增加 982,579.60 万元，增幅为 31.43%，主要由于发行人在自有园区开发、土地储备投入、参与区内市政基础设施建设及公共配套设施建设支出形成的存货增加。2021 年 3 月末，公司存货较年初增加 442,088.59 万元，增幅为 10.76%。

发行人存货主要由开发成本和开发产品构成，近三年及一期末，发行人存货分类明细情况如下：

表 4-18 最近三年及一期末发行人存货分类明细情况

单位：万元、%

款项性质	2021-03-31		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	价值	
原材料	548.55	0.01	420.17	0.01	379.96	0.01	496.66	0.03
库存商品（产成品）	3,927.87	0.09	1,347.82	0.03	1,430.34	0.05	422.41	0.02
周转材料（包装物、低值易耗品等）	20.64	0.00	20.03	0.00	38.57	0.00	41.42	0.00
开发成本	4,155,706.23	91.31	3,715,621.14	90.42	2,436,797.33	77.93	1,651,648.65	86.28
其中：自营开发成本	2,038,158.11	44.78	1,766,327.07	42.98	1,255,473.27	40.15	988,279.87	51.63
代建开发成本	2,117,548.12	46.53	1,949,294.07	47.44	1,181,324.07	37.78	663,368.78	34.66
开发产品	391,004.82	8.59	391,653.18	9.53	554,679.25	17.74	213,615.59	11.16
工程施工（已完工未结算）	7.80	0.00	7.80	0.00	125,811.23	4.02	36,835.97	1.92
建造合同形成的已完工未结算资产	-	-	131.79	0.00	7,536.55	0.24	11,081.97	0.58
在产品	110.41	0.00	34.90	0.00	63.19	0.00	51.82	0.00
委托加工物资	-	-	0.88	0.00	-	-	-	-
消耗性生物资产	78.29	0.00	78.29	0.00	-	-	-	-
合计	4,551,404.61	100.00	4,109,316.02	100.00	3,126,736.42	100.00	1,914,194.49	100.00

注：代建开发成本系发行人及其子公司从事高新区管委会等委托的区内市政基础设施建设及公共配套设施建设所发生的支出。2019 年末，主要的代建项目为北一线道路及综合管廊工程 145,423.95 万元、成都高新区草池福田董家埂片区棚户区（城中村）改造二期项目 101,497.26 万元、成都高新区三岔片区（北区）棚户区（城中村）改造项目 77,590.77 万元。

截至 2021 年 3 月 31 日，存货中土地明细情况如下：

表 4-19 截至 2021 年 3 月 31 日发行人存货中土地明细情况

序号	存货明细	座落	土地权证编号	取得方式	土地性质	面积m ²
1	ICON 云端项目	成都高新区南区大源组团天府科技园片区	成高国用（2013）第 35982 号	出让	商业用地（兼容 20%住宅用地）	32,786.38
2	新一代信息技术孵化园	成都高新区中和片区（中和街道劲松社区 1、2 组）	成高国用（2016）第 4132 号、4150 号、4151 号	出让	其他商服用地、商业用地	137,280.30
3	天府·生态总部园项目	成都高新区大源组团	成高国用（2010）第 13969 号	出让	科研设计用地	185,692.42
4	生物医药创新孵化园	成都高新区南部园区起步工业园二期	成高国用（2016）第 8216 号、成高国用（2016）第 8222 号	出让	其他商服用地、商业用地	111,904.15
5	大源商务核心区项目	成都高新区大源商业核心区	成高国用（2016）第 38920 号	出让	商业用地、住宅用地	18,927.82
6	雅安温泉项目	雅安市李坝乡四村四组	雅安市雨城区国用（2001）字第 0062 号	出让	综合	10,185.83
7	ICON 创世纪广场	成都高新区双土村一组	成高国用（2014）第 24293 号	出让	商业用地住宅用地	31,375.35
8	尚郡项目	成都高新区双河村二、三组，铜牌村三、十一组	成高国用（2011）第 25270 号	出让	城镇混合住宅用地	30,852.19
9	天府软件园	成都高新区桂溪街道办事处民乐村六、七、八组；成都高新区南区大源组区	成高国用（2011）第 26934 号、成高国用（2013）第 9033 号	出让	科研设计用地	93,376.76
10	新世纪西路项目	成都高新区成都出口加工区（南区）内	成高国用（2012）第 22240 号	出让	城镇混合住宅用地	67,268.25
11	西部园区员工公寓三期集中商业 1—6 号楼及车库	成都高新区合作街办清水村 4.11 组	成高国用（2016）第 5290 号	出让	商业用地	29,736.81
12	GX2017—07（071）号地块	高新区劲松社区 2 组、龙灯山社区 8 组、龙灯山社区 9 组	川（2018）成都市不动产权第 0331384 号、川（2018）成都市不动产权第 0330451 号	招拍挂	住宅	21,871.64
13	GX2017—18（071）号地块	高新区中和街道蒲草社区 7 组、龙灯山社区 9 组	未办理	招拍挂	住宅	36,693.22

序号	存货明细	座落	土地权证编号	取得方式	土地性质	面积m ²
14	GX2017-19（071）号地块（注）	高新区中和街道蒲草社区7组、龙灯山社区9组	未办理	招拍挂	住宅	37,242.49
15	GX2017-20（071/05）号地块（注）	高新南区天府五街华阳街道办事处骑龙村二、八组	川（2019）成都市不动产权第0167057号	招拍挂	住宅	25,473.04
合计						870,666.65

发行人以上项目地块的土地均以出让方式取得，并进行了物权初始登记取得了土地使用权证。发行人以上土地在报告期内未因土地违法受到国土资源管理部门的行政处罚，发行人对以上土地的开发建设不存在障碍或限制。

发行人以上存货中涉及土地资产，绝大部分地理位置在成都高新区，而成都高新区地价和房价处于成都市高点，发行人存货中 ICON 创世纪广场、尚郡项目、天府软件园项目、新世纪西路项目（天悦府）已经在售/在租，不存在处置或开发存在限制或困难。

最近一年及一期末，存货中自营开发成本如下：

表 4-20 最近一年及一期末发行人存货中自营开发成本的情况

单位：万元

序号	项目	2021 年 3 月末	2020 年末
		期末账面余额	期末账面余额
1	成都天府国际机场保障基地租赁住房建设项目	450,380.19	397,280.78
2	成都高新南区（新川片区）租赁住房建设项目	211,966.91	208,937.43
3	成都高新西区（京东方）租赁住房建设项目	200,182.53	181,395.74
4	成都高新南区（大源片区）租赁住房建设项目	118,051.77	102,352.80
5	成都高新区新川人才公寓（三期）项目	103,299.91	100,527.91
6	天府·生态总部园项目（一期）	92,655.91	92,448.10
7	新川创新科技园 GX2017-07(071)项目	83,611.42	80,844.35
8	大源商务核心区项目	77,782.82	70,344.54
9	成都天府空港新城人才公寓（一期）及配套商业工程	76,662.18	69,117.75
10	三岔镇三期人才公寓项目	74,370.33	66,300.92
11	天府长岛二期（生态总部园）	55,318.94	48,968.21
12	西区 IC 产业园项目	51,535.39	40,958.63
13	铁像寺水街二期（瞪羚谷）	42,133.57	36,529.13
14	新民乡人才公寓（一期）项目	32,717.61	30,145.90
15	新川生物医药园三期项目	42,558.61	30,009.73
16	新川四期人才公寓	60,918.36	29,893.66
17	高新区国际学校项目	30,848.76	28,759.21
18	高新西区 GX2019-13（071）住宅用地项目	-	27,151.74
19	5G 互联科创园	55,909.86	24,708.67
20	云端酒店装修工程	-	23,121.48
21	人工智能创新中心二期项目	53,290.62	21,665.30
22	空港新城企业总部项目注 1	-	-
23	其他项目注 2	127,496.82	58,399.50
合计		2,041,692.52	1,769,861.49

注 1：空港新城企业总部项目本期已结转至开发产品

注 2：其他项目中天府软件园公司 G 区项目、外籍人居住区二期、中和绿地开发项目、高新区限价商品房工程目前处于停止开发状态，在可预计的未来无继续开发的计划，按开发成本账面金额计提存货跌价准备。

最近一年及一期末，存货中自营开发产品明细如下：

表 4-21 最近一年及一期末发行人存货中自营开发产品的情况

单位：万元

序号	项目	2021 年 3 月末	2020 年末
		期末账面余额	期末账面余额
1	空港新城企业总部	122,714.56	122,862.78
2	新一代信息技术孵化园	90,003.72	90,003.72
3	ICON 云端项目	89,289.19	89,465.23
4	新世纪西路项目	13,875.98	13,876.27
5	尚郡项目	12,903.14	12,914.82
6	高新区南部园区临江苑（大源双河五期）安置房工程	10,927.47	10,927.47
7	ICON 创世纪广场	10,484.04	10,636.78
8	英郡项目	8,909.67	8,909.67
9	天府软件园项目	6,407.37	6,407.37
10	生物医药创新孵化园	5,921.49	5,921.49
11	香槟华府一期项目	5,158.83	5,494.26
12	新怡华庭集中商业	5,129.22	5,129.22
13	其他项目	9,280.14	9,104.11
	合计	391,004.82	391,653.18

（5）其他流动资产

2018-2020年末及2021年3月末，发行人其他流动资产分别为80,795.31万元、111,550.49万元、220,298.72万元及319,142.46万元，占发行人总资产的比重分别为1.11%、1.10%、1.76%及2.36%。发行人其他流动资产主要为增值税留抵税额。

发行人其他流动资产主要为存出保证金，2018-2020年末及2021年3月末，发行人其他流动资产结构明细如下：

表 4-22 发行人报告期其他流动资产结构明细

单位：万元

项目	2021-3-31		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行理财产品	-	-	-	-	-	-	7,000.00	8.66
代位追偿款	78,148.18	24.49	-	-	-	-	-	-
存出保证金（注 1）	6,263.81	1.96	5,697.89	2.59	3,590.55	3.22	4,068.08	5.04
预交税费（注 2）	14,096.32	4.42	13,056.74	5.93	7,437.25	6.67	4,780.80	5.92
增值税留抵税额	147,754.51	46.30	130,298.74	59.15	84,975.95	76.18	55,683.42	68.92
抵债资产（注 3）	17,929.42	5.62	14,978.80	6.80	15,537.95	13.93	7,307.01	9.04
对外借款	16,000.00	5.01	16,000.00	7.26	-	-	-	-
其他（注 4）	38,950.21	12.20	40,266.55	18.28	8.79	0.01	1,956.00	2.42
合计	319,142.46	100.00	220,298.72	100.00	111,550.49	100.00	80,795.31	100.00

注 1：存出保证金系高投担保公司存放各合作银行的担保保证金。

注 2：预交税费系房地产预售款部分对应的预交税费。

注 3：抵债资产系法院判决抵偿高投担保公司、科技小贷公司债务的资产，截止资产负债表日，高投担保公司、科技小贷公司尚未处置该部分资产。2020 年计提减值准备 17,932,084.17 元，截止资产负债表日，累计计提减值准备 29,506,255.86 元。

注 4：其他主要系高投物产合同纠纷形成的其他流动资产 4.02 亿元。

2、非流动资产分析

2018-2020年末及2021年3月末，发行人非流动资产占总资产比重分别为43.29%、39.22%、41.41%及40.92%。发行人非流动资产主要包括可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、在建工程、其他非流动资产等项目。

（1）发放贷款及垫款

2018-2020年末及2021年3月末，发行人发放贷款及垫款的余额分别为20,707.05万元、29,991.48万元、27,401.49万元及31,217.64万元，占总资产的比例分别为0.28%、0.29%、0.22%及0.23%，总体呈波动趋势。发行人的该部分贷款均为子公司科技小贷从事小贷业务向企业和个人发放的贷款。2018-2020年末发行人发放贷款分类的具体情况如下：

表 4 - 23 近三年发行人发放贷款分类情况

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	贷款余额	贷款损失准备	贷款余额	贷款损失准备	贷款余额	贷款损失准备
正常类	21,146.31	211.46	24,724.11	247.24	14,469.96	144.70
关注类	1,942.04	38.84	864.00	17.28	1,632.47	32.65
次级类	4,788.64	1,197.16	4,788.64	1,197.16	5,188.64	1,297.16
可疑类	1,943.93	971.96	2,152.81	1,076.41	1,781.00	890.50
损失类	600.00	600.00	3,184.28	3,184.28	3,184.28	3,184.28
合计	30,420.92	3,019.43	35,713.84	5,722.36	26,256.34	5,549.28

发行人的发放贷款均按业务要求采取了设定财产抵押、质押、担保等贷款保全措施。同时，根据《贷款风险分类指引》、《关于金融企业涉农贷款和中小企业贷款损失准备金税前扣除有关问题的通知》等文件要求计提了贷款损失准备。

（2）可供出售金融资产

2018-2020年末及2021年3月末，发行人可供出售金融资产分别为82,786.84万元、268,310.04万元、502,871.93万元及0.00万元，占总资产的比例分别为1.14%、2.64%、4.02%及0%。发行人可供出售金融资产主要是股权投资和股票投资。

截至2019年末，发行人可供出售金融资产较2018年末增加185,523.21万元，增幅为224.10%，主要系发行人本部、电子信息公司和新经济创投公司对多家公司进行了投资所致。2020年末，发行人可供出售金融资产较2019年末增加234,561.89万元，增幅为87.42%。2021年3月末，发行人可供出售金融资产较年初减少502,871.93万元，减少至0元，，主要是由于2021年3月末重分类至其他非流动金融资产科目。

截至2020年12月31日，发行人可供出售金融资产明细如下：

表 4 - 24 截至 2020 年 12 月 31 日发行人主要可供出售金融资产明细情况

单位：万元、%

被投资单位	期末余额	持股比例
按成本计量的可供出售债券工具	2,850.00	-

被投资单位	期末余额	持股比例
成都沃特塞恩电子技术有限公司	1,900.00	10.44
四川恒湾科技有限公司	950.00	7.50
按成本计量的可供出售金融资产	386,999.86	-
成都市天府壹号文创产业发展股权投资基金合伙企业(有限合伙)	5,000.00	11.25
成都创新风险投资有限公司	3,000.00	5
成都地奥制药集团有限公司	4,368.00	6
成都广电网络投资有限公司	126.29	0.44
成都锦江绿道建设投资集团有限公司	13,000.00	2.6
成都青铜汇股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00	16.99
中电科航空电子有限公司	9,320.00	3.74
景诚二期（成都）股权投资合伙企业（有限合伙）（注 1）	18,000.00	35.29
成都华西金智银创股权投资基金合伙企业（有限合伙）（注 1）	6,000.00	40
海创药业股份有限公司	3,000.00	0.63
四川君逸数码科技股份有限公司	12,858.60	2.36
成都公共保税仓库有限公司	10.00	5
四川省集成电路和信息安全产业投资基金有限公司（注 1）	68,500.00	25
动力盈科实业（深圳）有限公司（注 1）	35,000.00	36.84
成都康诺行生物医药科技有限公司	10,000.00	16.67
工业信息安全（四川）创新中心有限公司	250.00	5
HAPPYEASYGOGROUPPTE.LTD.	3,936.65	
成都星邦互娱网络科技有限公司	17,200.00	9.3
上海海和药物研究开发股份有限公司	8,000.00	
成都柏奥特克生物科技股份有限公司	655.00	6.3
成都博视美达文化传播有限公司	440.00	8.85
成都动力视讯科技股份有限公司	100.00	1.72
成都多吉昌新材料股份有限公司	500.00	4.36
成都恩沐生物科技有限公司	800.00	13.34
成都广达新网科技股份有限公司	227.20	0.86

被投资单位	期末余额	持股比例
成都国科海博信息技术股份有限公司	419.36	2.88
成都琅瑞医疗技术股份有限公司	100.00	1.75
成都墨比科技有限公司	1,200.00	6
勤智数码科技股份有限公司	100.00	0.33
成都瑞芯电子有限公司（注 1、注 2）	750.00	24.71
成都特普生物科技发展股份有限公司	300.00	5.45
成都微核科技股份有限公司	300.00	5.6
成都文武信息技术有限公司	100.00	3.85
成都西岭源药业有限公司	300.00	5.07
成都星宇节能技术股份有限公司	400.00	4
成都易态科技有限公司	800.00	1.57
成都中科大旗软件有限公司	1,500.00	3.25
成都卓影科技股份有限公司	1,794.41	9.34
四川久远新方向智能科技有限公司	780.00	9.71
四川新力光源股份有限公司	395.22	0.66
四川星盾科技股份有限公司	370.00	2.95
四川琢新生物材料研究有限公司（注 1、注 3）	500.45	21.2
成都智科通信技术股份有限公司	200.00	6.25
四川思创优光科技有限公司	3,000.00	8.72
成都创业加速器投资有限投资公司	197.50	7.9
华勤技术股份有限公司	5,000.00	0.31
苏州斐控泰克技术有限公司（注 1）	21,000.00	28.09
2HealthBiosciencesInc.	558.42	
成都云智天下科技股份有限公司	2,002.77	
四川省健康养老产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）（注 1）	49,640.00	46.05
四川文化产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00	11.11
四川省创新创业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	30,000.00	16.97
四川创投世豪高层次人才股权投资基金合伙企业（有限合伙）（注 1）	10,000.00	24.63

被投资单位	期末余额	持股比例
景诚（成都）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（注 1）	15,000.00	41.67
合计	389,849.86	-

注 1：对上述公司的投资比例超过 20%部分，按照公司经营宗旨和投资目的，对被投资企业，公司不参与其政策制定过程，对其无重大影响，故持股比例虽超过 20%，未采用权益法核算。

注 2：成都瑞芯电子有限公司由于积压存货较多及下游客户回款放缓等多方面原因，导致企业经营基本停滞。由于投资协议约定实际控制股东有回购投资的义务，高投创业公司已通过司法方式主张回购股份，法院已终审判决高投创业公司胜诉，截止期末，已收回部分执行款。高投创业公司累计对该笔股权投资按 30%共计提减值准备 225.00 万元。

注 3：四川琢新生物材料研究有限公司原主营产品市场销售未达到预期，高投创业公司已对其累计计提减值准备 415.09 万元，减值比例约 83%。

（3）长期股权投资

2018-2020年末及2021年3月末，发行人长期股权投资分别为454,420.18万元、566,743.11万元、1,247,836.29万元及1,353,494.07万元，占发行人总资产的比例分别为6.24%、5.57%、9.98%及9.99%。2019年末发行人长期股权投资较2018年末增加112,322.93万元，增幅24.72%，主要系发行人增加对成都天府国集投资有限公司投资2.50亿元、对成都银科创业投资有限公司增加投资2.54亿元、对成都高投新川置业有限公司投资3.35亿所致。2020年末发行人长期股权投资较2019年末增加681,093.18万元，增幅120.17%。主要系发行人增加对成都农村商业银行股份有限公司投资42.45亿元、对香港睿能控股有限公司增加投资13.53亿元所致。截至2020年12月31日，发行人主要长期股权投资明细如下：

表 4 - 25 截至 2020 年 12 月 31 日发行人主要长期股权投资明细

单位：万元、%

被投资单位	核算办法	持股比例	账面金额
一、合营企业			
成都高芯产业投资有限公司	权益法	60.00	17,965.07
成都高新智谷人力资源产业园管理有限公司	权益法	50.00	208.18
二、联营企业			
成都高投新川置业有限公司	权益法	45.71	33,395.87
成都保税物流投资有限公司	权益法		10,696.92
成都高新锦泓科技小额贷款有限责任公司	权益法	45.00	5,002.50

被投资单位	核算办法	持股比例	账面金额
成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司	权益法	-	113,470.84
成都中光电科技有限公司	权益法	30.00	26,456.03
成都交子商业保理有限公司	权益法	7.00	2,877.87
成都知识产权交易中心有限公司	权益法	10.00	3,076.19
成都高新区陆肖轨道城市发展有限公司	权益法	49.00	7,500.27
成都高新区三岔轨道城市发展有限公司	权益法	49.00	9,629.67
成都产兴城市建设有限公司	权益法	40.00	39,925.30
成都高新区绛溪城市建设有限公司	权益法	40.00	8,001.52
成都川投空港建设有限公司	权益法	4.99	778.86
成都长投东进建设有限公司	权益法	5.00	1,267.50
成都天府国集投资有限公司	权益法	33.33	100,031.13
成都路维光电有限公司	权益法	29.40	3,754.06
成都时代新兴企业管理咨询有限公司	权益法	25.00	1,136.49
成都盈泰投资管理有限公司	权益法	25.00	59.92
四川创新发展投资管理有限公司	权益法	20.00	608.81
四川弘芯股权投资基金管理有限公司	权益法	20.00	2,325.22
四川虹视显示技术有限公司	权益法	39.74	11,058.68
海光信息技术股份有限公司	权益法	6.79	34,236.52
成都中科翼能科技有限公司	权益法	10.00	29,836.08
成都乐舜项目管理有限责任公司	权益法	5.00	1,038.41
成都辰显光电有限公司	权益法	31.35	16,255.85
天府（四川）信用增进股份有限公司	权益法	7.50	32,994.83
成都农村商业银行股份有限公司	权益法	-	436,234.97
成都国际空港新城城市发展研究院有限公司	权益法	49.00	520.41
四川华鲲振宇智能科技有限责任公司	权益法	30.00	2,904.93
中建西南咨询顾问有限公司	权益法	12.00	367.20
成都华西精准医学产业创新中心有限公司	权益法	15.00	1,507.35
成都京东方智慧物联科技有限公司	权益法	40.00	2,400.00
成都龙泉山城市森林公园投资经营有限公司	权益法	10.00	20,177.77
成都乐成空港新城建设有限公司	权益法	5.00	1,240.99
成都天府奥体城投资发展有限公司	权益法	36.00	54,039.45
成都中铁空港新城建设有限公司	权益法	5.00	1,312.55
成都英诺技转科技服务有限公司	权益法	10.00	25.00

被投资单位	核算办法	持股比例	账面金额
成都新经济发展研究院有限公司	权益法	30.00	253.14
联通高新大数据人工智能科技（成都）有限公司	权益法	49.00	595.76
成都高科汇创企业管理有限公司	权益法	40.00	85.11
成都盈创德弘股权投资基金管理有限公司	权益法	8.00	74.42
成都盈创德泰股权投资基金管理有限公司	权益法	7.00	15.44
成都盈创动力创业投资有限公司	权益法	19.80	2,778.87
成都盈创动力投资管理有限公司	权益法	13.34	228.51
成都盈创兴科股权投资基金管理有限公司	权益法	18.83	83.28
成都盈创智科股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	权益法	40.00	42.43
成都盈创德弘企业管理有限公司	权益法	8.00	23.95
四川工创企业管理服务有限公司	权益法	40.00	340.09
成都盈创德弘创业投资合伙企业（有限合伙）	权益法	18.62	1,568.23
成都盈创泰富创业投资合伙企业(有限合伙)	权益法	14.55	1,423.92
成都盈创兴科创业投资合伙企业（有限合伙）	权益法	19.00	1,214.07
德阳盈创阳光天使创业投资管理有限公司	权益法	20.00	38.38
四川融创助业投资发展有限公司	权益法	0.99	202.26
成都盈创德弘航空创业投资合伙企业（有限合伙）	权益法	19.92	2,378.45
成都盈创天象科技服务有限公司	权益法	34.00	104.25
贵州盈科一品产业金融发展有限公司	权益法	49.00	264.39
成都银科创业投资有限公司	权益法	30.00	18,336.18
上海超硅半导体有限公司	权益法	2.44	16,000.00
成都市针对教育文化传播有限公司	权益法	-	35.00
香港睿能控股有限公司	权益法	-	135,292.14
成都金长盈空港新城建设投资合伙企业（有限合伙）	权益法	19.90	4,846.67
成都倍赢智慧城市投资合伙企业（有限合伙）	权益法	-	2,380.76
成都市西建三岔湖建材有限公司	权益法	29.00	1,427.55
成都星阅辰石文化发展有限公司	权益法	42.00	17,644.90
成都倍芯传感技术有限公司	权益法	20.00	495.93
芜湖博信十号股权投资合伙企业(有限合伙)	权益法	-	2,432.00
芜湖博信九号股权投资合伙企业(有限合伙)	权益法	-	2,911.00
合计	-	-	1,247,836.29

注 1：发行人对上述被投资单位派有董事，对其具有重大影响，故采用权益法核算。

注 2：本公司持有成都高芯产业投资有限公司股权比例 60%，但由于不能对其经营决策实现控制故采用权益法核算。

（4）投资性房地产

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司投资性房地产分别 1,581,584.13 万元、1,634,699.89 万元、2,303,499.13 万元及 2,277,737.24 万元，占当期总资产的比例分别为 21.71%、16.05%、18.43% 及 16.81%。报告期内，发行人投资性房地产持续增长，主要系发行人于 2019 年对投资性房地产的计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，同时对 2018 年 12 月 31 日的数据进行追溯调整所致。发行人投资性房地产全部由房屋、建筑物构成，发行人主要聘请四川天健华衡资产评估有限公司对发行人投资性房地产进行评估。对商业、办公、厂房用途等投资性房地产，基于其建筑面积大、区域内类似房地产的市场交易案例较少且无法获取，评估对象主要用于出租经营，采用收益法评估更能体现其租约条款对公允价值的影响等考虑，采用收益法评估。对土地出让合同中明确规定只能用于出租的天府国际社区住宅、车库、商业等投资性房地产，基于其土地出让合同中明确规定只能用于出租，且评估对象主要用于出租经营等考虑，采用收益法评估。对住宅、宿舍(公寓)等投资性房地产，基于其因居住属性需要而租赁价格较低，采用收益法测算出的评估结果与市场价值差异较大、区域内类似房地产的市场交易案例较多等考虑，采用市场法评估。对车库等投资性房地产，基于车库主要为办公商业物业或宿舍区的配套设施，且车位收费因办公商业物业经营需要或宿舍区配套车位实行市场调节价而租赁价格较低，采用收益法测算出的评估结果与市场价值差异较大、区域内类似房地产的市场交易案例较多等考虑，采用市场法评估。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人投资性房地产明细如下表所示：

表 4-26 截至 2021 年 3 月 31 日发行人投资性房地产明细

单位：万元

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
1	高投集团	高新孵化园 3 号楼	6,925.15	8,455.62	成房权证监证字第 1660213 号	评估法	抵押
2	高投集团	高新孵化园 6 号楼	12,550.62	15,324.32	成房权证监证字第 1660198 号	评估法	抵押
3	高投集团	高新孵化园 6 号楼	1,131.00	4,149.32	成房权证监证字第 1660198 号	评估法	抵押
4	高投集团	高新孵化园 10、11 号楼	7,065.69	9,058.58	成房权证监证字第 1660210、 1660196 号	评估法	未抵押
5	高投集团	高新孵化园 2 号楼	4,052.22	6,664.83	成房权证监证字第 1660171 号	评估法	未抵押
6	高投集团	高新孵化园 4 号楼	4,196.36	6,901.90	成房权证监证字第 1660203 号	评估法	未抵押
7	高投集团	高新孵化园 12 号楼	2,216.83	3,575.54	成房权证监证字第 2680182 号	评估法	未抵押
8	高投集团	高新孵化园 2、4、12 号楼	43,127.27	55,936.80	成房权证监证字第 1660171、 1660203、2680182 号	评估法	抵押
9	高投集团	高新孵化园 13 号楼	2,245.56	-	尚未办理	评估法	未抵押
10	高投集团	软件园 G 区南地下	2,988.60	-	尚未办理	评估法	未抵押
11	高投集团	软件园 G 区南 7 栋	8,901.56	-	尚未办理	评估法	未抵押
12	高投集团	软件园 G 区南 7 栋	956.07	-	尚未办理	评估法	未抵押
13	高投集团	软件园 G 区南 8 栋	4,198.13	-	尚未办理	评估法	未抵押
14	高投集团	软件园 G 区南 8 栋	1,219.73	-	尚未办理	评估法	未抵押
15	高投集团	盈创动力大厦	50,011.31	38,322.84	成房权证监证字第 3582138 号	评估法	抵押
16	高投集团	盈创动力大厦	4,669.00	14,737.94	成房权证监证字第 3582138 号	评估法	抵押
17	高投集团	拉德方斯大楼	9,088.73	8,316.72	成房权证监证字第 2157012 号	评估法	未抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
18	高投集团	拉德方斯大楼	2,987.56	5,636.90	成房权证监证字第 2157012 号	评估法	未抵押
19	高投集团	四季家园会所	1,328.20	1,526.67	蓉房权证成房监证字第 0990739 号	评估法	未抵押
20	高投集团	四季家园地下停车场	2,122.20	4,465.63	蓉房权证成房监证字第 0990739 号	评估法	未抵押
21	高投集团	新北四期(钢标)	1,168.25	2,567.59	成房权证监证字第 3550138 号	评估法	未抵押
22	高投集团	高新青年公寓 1 号(大源)3 栋 (现场为 1 栋)	13,239.68	18,940.89	成房权证监证字第 3188031 号	评估法	未抵押
23	高投集团	高新青年公寓 1 号(大源)3 栋 (现场为 1 栋)	501.58	802.52	成房权证监证字第 3188031 号	评估法	未抵押
24	高投集团	高新青年公寓 1 号(大源)1 栋 (现场为 2 栋)	13,279.61	18,998.01	成房权证监证字第 3186907 号	评估法	未抵押
25	高投集团	高新青年公寓 1 号(大源)1 栋 (现场为 2 栋)	467.48	747.96	成房权证监证字第 3186907 号	评估法	未抵押
26	高投集团	高新青年公寓 1 号(大源)2 栋 (现场为 3 栋)	17,067.13	24,416.50	成房权证监证字第 3186969 号	评估法	抵押
27	高投集团	高新青年公寓 1 号(大源)4 栋	2,622.54	4,600.94	成房权证监证字第 3187072 号	评估法	未抵押
28	高投集团	高新青年公寓 1 号(大源)	3,493.20	9,814.31	成房权证监证字第 3186887 号	评估法	未抵押
29	高投集团	高新青年公寓 1 号苑南院(西北一期)2~6 栋	28,570.76	84,528.89	成房权证监证字第 3187226、 3187245、3187255、3187268、 3187273 号	评估法	未抵押
30	高投集团	高新青年公寓 1 号苑南院(西北一期)1~4、6 栋	5,703.03	11,270.82	成房权证监证字第 3187211、 3187226、3187245、3187255、 3187273 号	评估法	未抵押
31	高投集团	高新青年公寓 1 号苑南院(西北一期)4、6 栋	402.00	8,060.73	成房权证监证字第 3187255、 3187273 号	评估法	未抵押
32	高投集团	高新青年公寓 1 号苑北院(西北二期)1~3 栋	17,503.59	51,785.77	成房权证监证字第 3735267、 3735342、3735316 号	评估法	抵押
33	高投集团	高新青年公寓 1 号苑北院(西北二期)1~5 栋	9,042.17	18,193.51	成房权证监证字第 3735267、 3735342、3735316、3735310、	评估法	抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
					3735301 号		
34	高投集团	高新青年公寓 1 号苑北院(西北二期)1 栋	134.00	4,383.02	成房权证监证字第 3735267 号	评估法	抵押
35	高投集团	高新青年公寓 6 号苑(西南一期)2~8 栋	39,168.01	107,016.41	成房权证监证字第 3192797、3192835、3192855、3192864、3192881、3192902、3192911 号	评估法	未抵押
36	高投集团	高新青年公寓 6 号苑(西南一期)1、9 栋	3,796.28	10,516.01	成房权证监证字第 3192768、3192917 号	评估法	未抵押
37	高投集团	高新青年公寓 6 号苑(西南一期)1、9 栋	1,212.70	6,367.07	成房权证监证字第 3192768、3192917 号	评估法	未抵押
38	高投集团	高新青年公寓 2 号苑(西南二期)1~5 栋	42,090.66	104,184.80	成房权证监证字第 3765337、3765342、3765345、3765347、3765352 号	评估法	抵押
39	高投集团	高新青年公寓 2 号苑(西南二期)1~5 栋	6,191.57	10,002.53	成房权证监证字第 3765336、3765339、3765343、3765346、3765351 号	评估法	抵押
40	高投集团	高新青年公寓 2 号苑(西南二期)1 栋	3,443.80	14,452.73	成房权证监证字第 3765338 号	评估法	抵押
41	高投集团	高新青年公寓 2 号苑(西南二期)6、7 栋	5,165.01	12,210.42	成房权证监证字第 3765354、3765356、3765361 号	评估法	抵押
42	高投集团	高新青年公寓 3 号苑(西南三期 F1 地块)1~5 栋	29,869.34	70,948.54	川[2019]成都市不动产权第 0131770、0131767、0131756、0131762、0131673 号	评估法	未抵押
43	高投集团	高新青年公寓 3 号苑(西南三期 F1 地块)1~5 栋	4,290.90	7,801.64	川[2019]成都市不动产权第 0131770、0131767、0131756、0131762、0131673 号	评估法	未抵押
44	高投集团	高新青年公寓 3 号苑(西南三期 F1 地块)7 栋	2,010.00	12,087.51	川[2019]成都市不动产权第 0131760 号	评估法	未抵押
45	高投集团	高新青年公寓 3 号苑(西南三期 F1 地块)	7,034.18	18,082.73	川[2019]成都市不动产权第 0131759、0130869 号	评估法	未抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
46	高投集团	高新青年公寓 4 号苑(西南三期 E1 地块)1~7 栋	49,032.36	113,764.17	成房权证监证字第 4510280、4510284、4510291、4510287、4510288、4510289、4510281 号	评估法	未抵押
47	高投集团	高新青年公寓 4 号苑(西南三期 E1 地块)1~7 栋	4,897.82	9,070.04	成房权证监证字第 4510280、4510284、4510291、4510287、4510288、4510289、4510281 号	评估法	未抵押
48	高投集团	高新青年公寓 4 号苑(西南三期 E1 地块)1 栋	3,343.30	24,578.70	成房权证监证字第 4510282 号	评估法	未抵押
49	高投集团	高新青年公寓 5 号苑(西南三期 C 地块)1~9 栋	66,525.29	164,666.55	成房权证监证字第 4510192、4510194、4510195、4510196、4510197、4510198、4510199、4510201、4510202 号	评估法	未抵押
50	高投集团	高新青年公寓 5 号苑(西南三期 C 地块)1~9 栋	11,299.23	14,636.31	成房权证监证字第 4510192、4510194、4510195、4510196、4510197、4510198、4510199、4510201、4510202 号	评估法	未抵押
51	高投集团	高新青年公寓 5 号苑(西南三期 C 地块)1 栋	4,468.90	32,261.91	成房权证监证字第 4510193 号	评估法	未抵押
52	高投集团	高新青年公寓 5 号苑(西南三期 C 地块)10 栋	3,228.12	7,631.50	成房权证监证字第 4510203 号	评估法	未抵押
53	高投集团	高新青年公寓 7 号苑(西南三期 A1 地块)1、2、4 栋	29,485.43	76,189.75	成房权证监证字第 4849619、4849621、4849623 号	评估法	未抵押
54	高投集团	高新青年公寓 7 号苑(西南三期 A1 地块)1、3、4 栋	5,554.51	10,955.65	成房权证监证字第 4849619、4849622、4849623 号	评估法	未抵押
55	高投集团	高新青年公寓 7 号苑(西南三期 A1 地块)1 栋	2,184.20	7,828.39	成房权证监证字第 4849619 号	评估法	未抵押
56	高投集团	高新青年公寓 A2 组团 8~11、13~15 栋	47,206.26	125,883.36	成房权证监证字第 4849624、4849625、4849626、4849629、4849631、4849636、4849637 号	评估法	未抵押
57	高投集团	高新青年公寓 A2 组团 8~15 栋	9,827.75	16,657.21	成房权证监证字第 4849624、	评估法	未抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
					4849625、4849626、4849629、 4849630、4849631、4849636、 4849637 号		
58	高投集团	高新青年公寓 A2 组团 8 栋	3,624.70	14,725.79	成房权证监证字第 4849624 号	评估法	未抵押
59	高投集团	大源国际中心 A3 栋人才产业 城	25,279.38	总 46214.49 m ² ，分户汇 总面积 25534.73 m ²	成房权证监证字第 4208383 号	评估法	未抵押
60	高投集团	四季家园	1,270.67	1,694.23	蓉房权证成房监证字第 0963003 号	评估法	未抵押
61	高投集团	四季家园	953.51	10,143.72	蓉房权证成房监证字第 1005693、 1005697、1005670、1005698、 1005667、1005690、1005661、 1005682、1005677、1005704、 1005701、1005686、1005710、 1005663、1005699、1005700 号	评估法	未抵押
62	高投集团	庆安社区	9,935.80	大产权证、尚未分户	成房权证监证字第 1629230、 1629226、1629224、1629219、 1630755、1630749、1628795、 1713364、1713373 号	评估法	未抵押
63	高投集团	三瓦窑社区	3,092.25	大产权证、尚未分户	尚未提供	评估法	未抵押
64	高投集团	南华佳苑	10,824.66	14,337.30	川[2018]成都市不动产权第 0391207、0391116 号	评估法	未抵押
65	高投集团	大源双河四期	75,322.49	95,344.93	川[2018]成都市不动产权第 0391550、0391501、0391449、 0391367、0391322、0391153、 0391142、0390967、0390923 号， 川[2019]成都市不动产权第 0517731、0517732 号	评估法	未抵押
66	高投集团	双源社区	1,609.65	大产权证、尚未分户	成房权证监证字第 1708896、 1696991 号	评估法	未抵押
67	高投集团	双河社区	1,456.35	大产权证、尚未分户	成房权证监证字第 1709046、	评估法	未抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
					1709295、1709307 号		
68	高投集团	大源街办项目	21,446.12		尚未办理	评估法	未抵押
69	高投集团	大源街办项目	2,274.60		尚未办理	评估法	未抵押
70	高投置业	天府生命科技园 A1 号办公楼	9,783.12	32,208.99	成房权证监证字第 3177604 号	评估法	抵押
71	高投置业	天府生命科技园 A2 号办公楼	4,914.72	28,024.01	成房权证监证字第 3177598 号	评估法	抵押
72	高投置业	天府生命科技园 B1 号科研办公楼	3,178.31	12,783.98	成房权证监证字第 3177603 号	评估法	抵押
73	高投置业	天府生命科技园 B3 号科研办公楼	3,784.43	12,826.17	成房权证监证字第 3177586 号	评估法	抵押
74	高投置业	天府生命科技园 B4 号科研办公楼	6,673.90	16,028.11	成房权证监证字第 3177567 号	评估法	抵押
75	高投置业	天府生命科技园 B5 号科研办公楼	3,241.91	12,783.98	成房权证监证字第 3177577 号	评估法	抵押
76	高投置业	天府生命科技园 B6 号科研办公楼	1,606.01	12,819.03	成房权证监证字第 3177555 号	评估法	抵押
77	高投置业	天府生命科技园 B7 号科研办公楼	1,051.24	12,783.98	成房权证监证字第 3177543 号	评估法	抵押
78	高投置业	天府生命科技园 C1 号孵化楼	19,846.78	28,001.71	成房权证监证字第 3177532 号	评估法	抵押
79	高投置业	天府生命科技园 C2 号食堂	1,890.15	4,725.38	成房权证监证字第 3177625 号	评估法	抵押
80	高投置业	天府生命科技园地下停车场	6,576.00	18,154.78	成房权证监证字第 3177511 号	评估法	抵押
81	高投置业	天府软件园 A 区 1 栋	4,138.98	6,830.00	成房权证监证字第 3021862 号	评估法	抵押
82	高投置业	天府软件园 A 区 1 栋	683.40	3,366.31	成房权证监证字第 3021862 号	评估法	抵押
83	高投置业	天府软件园 A 区 5 栋	7,184.27	11,855.23	成房权证监证字第 3127491 号	评估法	抵押
84	高投置业	天府软件园 A 区 6 栋	2,731.75	4,507.84	成房权证监证字第 3021856 号	评估法	抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
85	高投置业	天府软件园 A 区 7 栋	6,418.54	10,591.65	成房权证监证字第 3021828 号	评估法	抵押
86	高投置业	天府软件园 A 区 8 栋	6,949.80	11,468.32	成房权证监证字第 3021898 号	评估法	抵押
87	高投置业	天府软件园 A 区 6-7 栋地下	1,550.40	5,338.36	成房权证监证字第 3021820 号	评估法	抵押
88	高投置业	天府软件园 B 区 1 栋	1,736.10	1,322.24	成房权证监证字第 3021873 号	评估法	抵押
89	高投置业	天府软件园 B 区 2 栋	7,257.63	12,052.89	成房权证监证字第 3021843 号	评估法	抵押
90	高投置业	天府软件园 B 区 3 栋	5,204.64	14,348.27	成房权证监证字第 3021876 号	评估法	未抵押
91	高投置业	天府软件园 B 区 4 栋	8,958.55	14,638.15	成房权证监证字第 3021939 号	评估法	抵押
92	高投置业	天府软件园 B 区 6 栋	5,796.01	9,564.36	成房权证监证字第 3021852 号	评估法	抵押
93	高投置业	天府软件园 B 区 7 栋	7,909.08	13,051.28	成房权证监证字第 3021906 号	评估法	抵押
94	高投置业	天府软件园 B 区 8 栋	7,889.39	13,018.80	成房权证监证字第 3021920 号	评估法	抵押
95	高投置业	天府软件园 B2 栋地下	1,387.20	4,224.41	成房权证监证字第 3021918 号	评估法	抵押
96	高投置业	天府软件园 B3 栋地下	948.60	4,507.70	成房权证监证字第 3606836 号	评估法	未抵押
97	高投置业	天府软件园 B4 栋地下	1,387.20	4,255.69	成房权证监证字第 3021944 号	评估法	抵押
98	高投置业	天府软件园 B6 栋地下	510.00	1,920.71	成房权证监证字第 3021932 号	评估法	抵押
99	高投置业	天府软件园 B7 栋地下	346.80	1,711.01	成房权证监证字第 3021929 号	评估法	抵押
100	高投置业	天府软件园 B8 栋地下	540.60	2,032.56	成房权证监证字第 3021917 号	评估法	抵押
101	高投置业	天府软件园 B4 栋南侧麦当劳餐厅	779.82		立项批复(成高经审[2007]235 号)	评估法	未抵押
102	高投置业	天府软件园 C 区 1 栋	8,178.75	16,239.29	成房权证监证字第 3042237 号	评估法	抵押
103	高投置业	天府软件园 C 区 1 栋	1,285.20	5,596.30	成房权证监证字第 3042237 号	评估法	抵押
104	高投置业	天府软件园 C 区 6 栋	10,801.86	17,422.35	成房权证监证字第 3394419 号	评估法	抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
105	高投置业	天府软件园 C 区 7 栋	10,801.86	17,422.35	成房权证监证字第 3394420 号	评估法	抵押
106	高投置业	天府软件园 C 区 8 栋	8,178.04	25,863.15	成房权证监证字第 3042248 号	评估法	抵押
107	高投置业	天府软件园 C 区 10 栋	15,504.50	32,012.86	成房权证监证字第 3198623 号	评估法	抵押
108	高投置业	天府软件园 C 区 11 栋	19,847.97	32,012.86	成房权证监证字第 3042264 号	评估法	抵押
109	高投置业	天府软件园 C 区 12 栋	19,165.53	32,012.86	成房权证监证字第 3042266 号	评估法	抵押
110	高投置业	天府软件园 C 区 5-8 栋地下	7,354.20	41,796.96	成房权证监证字第 3042285 号	评估法	抵押
111	高投置业	天府软件园 C 区 5-8 栋地下	4,473.09	41,796.96	成房权证监证字第 3042285 号	评估法	未抵押
112	高投置业	天府软件园 C 区 10-12 栋地下	2,988.60	10,587.46	成房权证监证字第 3042274 号	评估法	未抵押
113	高投置业	天府软件园 D 区 1 栋	3,074.05	4,784.52	成房权证监证字第 4137217 号	评估法	未抵押
114	高投置业	天府软件园 D 区 1 栋	8,921.02	14,818.97	成房权证监证字第 4137216 号	评估法	未抵押
115	高投置业	天府软件园 D 区 1 栋	13,387.94	18,672.16	成房权证监证字第 4137213 号	评估法	未抵押
116	高投置业	天府软件园 D 区 1 栋	2,264.40		尚未办理	评估法	未抵押
117	高投置业	天府软件园 D 区 2 栋	5,258.45	8,481.37	成房权证监证字第 3011076 号	评估法	未抵押
118	高投置业	天府软件园 D 区 3 栋	10,696.78	15,547.65	成房权证监证字第 3394414 号	评估法	抵押
119	高投置业	天府软件园 D 区 5 栋	14,440.56	24,611.84	成房权证监证字第 2966756 号	评估法	抵押
120	高投置业	天府软件园 D 区 6 栋	14,439.25	24,609.84	成房权证监证字第 3394417 号	评估法	抵押
121	高投置业	天府软件园 D 区 7 栋	12,960.83	24,606.00	成房权证监证字第 3257205 号	评估法	抵押
122	高投置业	天府软件园 D 区 2 栋地下	683.40	2,483.55	成房权证监证字第 3394413 号	评估法	抵押
123	高投置业	天府软件园 D 区 3 栋地下	1,683.00	6,326.75	成房权证监证字第 3394412 号	评估法	抵押
124	高投置业	天府软件园 D 区 5-7 栋车库	4,467.60	17,094.55	成房权证监证字第 3101397 号	评估法	未抵押
125	高投置业	天府软件园 D 区 5-7 栋地下	2,326.96	6,648.46	成房权证监证字第 3101397 号	评估法	未抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
126	高投置业	天府软件园 E 区 1-3 栋	67,654.19	87,439.29	成房权证监证字第 3566651 号	评估法	抵押
127	高投置业	天府软件园 E 区 1-3 栋	1,519.29	4,689.16	成房权证监证字第 3566651 号	评估法	抵押
128	高投置业	天府软件园 E 区 1-3 栋地下	3,111.00	13,036.72	成房权证监证字第 3566651 号	评估法	抵押
129	高投置业	天府软件园 E 区 5、6、8 栋	64,350.63	119,270.17	成房权证监证字第 3256339 号	评估法	抵押
130	高投置业	天府软件园 E 区 5、6、8 栋	1,121.71	119,270.17	成房权证监证字第 3256339 号	评估法	未抵押
131	高投置业	天府软件园 E 区 5-8 栋地下	4,480.50	20,279.62	成房权证监证字第 3256664 号	评估法	抵押
132	高投置业	天府软件园 G 北区 1 栋东侧	234.72		尚未办理	评估法	未抵押
133	高投置业	天府软件园 G 北区 3 栋	8,499.06	18,160.39	成房权证监证字第 3107520 号	评估法	抵押
134	高投置业	天府软件园 G 北区 3 栋	1,001.89	3,252.88	成房权证监证字第 3107510 号	评估法	抵押
135	高投置业	天府软件园 G 北区 4 栋	3,115.52	19,567.54	成房权证监证字第 3107512 号	评估法	抵押
136	高投置业	软件园 G 北区 2 栋地下车库	642.60	8,067.20	成房权证监证字第 3107501 号	评估法	抵押
137	高投置业	大源国际中心 B3 号楼(T4 栋)	19,869.31	14,609.79	房屋初始登记记录单 6566110	评估法	未抵押
138	高投置业	高新国际广场 D、E 座停车场	7,351.50	28,948.14	成房权证监证字第 3001658、 3001654 号	评估法	未抵押
139	高投置业	高新国际广场 B 座地下停车场	4,461.60	14,692.17	成房权证监证字第 4056536 号	评估法	未抵押
140	高投置业	天府国际社区 1 栋	479.00	416.52	成房权证监证字第 3633257 号	评估法	未抵押
141	高投置业	天府国际社区 2 栋	499.27	434.15	成房权证监证字第 3633299 号	评估法	未抵押
142	高投置业	天府国际社区 3 栋	594.37	530.69	成房权证监证字第 3633301 号	评估法	未抵押
143	高投置业	天府国际社区 4 栋	466.50	416.52	成房权证监证字第 3633302 号	评估法	未抵押
144	高投置业	天府国际社区 5 栋	594.37	530.69	成房权证监证字第 3633303 号	评估法	未抵押
145	高投置业	天府国际社区 6 栋	486.25	434.15	成房权证监证字第 3633304 号	评估法	未抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
146	高投置业	天府国际社区 7 栋	594.37	530.69	成房权证监证字第 3633305 号	评估法	未抵押
147	高投置业	天府国际社区 8 栋	486.25	434.15	成房权证监证字第 3633306 号	评估法	未抵押
148	高投置业	天府国际社区 9 栋	466.50	416.52	成房权证监证字第 3633307 号	评估法	未抵押
149	高投置业	天府国际社区 10 栋	499.27	434.15	成房权证监证字第 3633308 号	评估法	未抵押
150	高投置业	天府国际社区 11 栋	594.37	530.69	成房权证监证字第 3633309 号	评估法	未抵押
151	高投置业	天府国际社区 12 栋	499.27	434.15	成房权证监证字第 3633310 号	评估法	未抵押
152	高投置业	天府国际社区 13 栋	466.50	416.52	成房权证监证字第 3633311 号	评估法	未抵押
153	高投置业	天府国际社区 14 栋	610.29	530.69	成房权证监证字第 3633312 号	评估法	未抵押
154	高投置业	天府国际社区 15 栋	486.25	434.15	成房权证监证字第 3633314 号	评估法	未抵押
155	高投置业	天府国际社区 16 栋	466.50	416.52	成房权证监证字第 3633315 号	评估法	未抵押
156	高投置业	天府国际社区 17 栋	704.02	628.59	成房权证监证字第 3633316 号	评估法	未抵押
157	高投置业	天府国际社区 18 栋	722.88	628.59	成房权证监证字第 3633318 号	评估法	未抵押
158	高投置业	天府国际社区 19 栋	610.29	530.69	成房权证监证字第 3633319 号	评估法	未抵押
159	高投置业	天府国际社区 20 栋	499.27	434.15	成房权证监证字第 3633320 号	评估法	未抵押
160	高投置业	天府国际社区 21 栋	466.50	416.52	成房权证监证字第 3633321 号	评估法	未抵押
161	高投置业	天府国际社区 22 栋	594.37	530.69	成房权证监证字第 3633322 号	评估法	未抵押
162	高投置业	天府国际社区 23 栋	466.50	416.52	成房权证监证字第 3633323 号	评估法	未抵押
163	高投置业	天府国际社区 24 栋	610.29	530.69	成房权证监证字第 3633324 号	评估法	未抵押
164	高投置业	天府国际社区 25 栋	499.27	434.15	成房权证监证字第 3633325 号	评估法	未抵押
165	高投置业	天府国际社区 26 栋	610.29	530.69	成房权证监证字第 3633326 号	评估法	未抵押
166	高投置业	天府国际社区 27 栋	486.25	434.15	成房权证监证字第 3633327 号	评估法	未抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
167	高投置业	天府国际社区 28 栋	479.00	416.52	成房权证监证字第 3633328 号	评估法	未抵押
168	高投置业	天府国际社区 29 栋	466.50	416.52	成房权证监证字第 3633329 号	评估法	未抵押
169	高投置业	天府国际社区 30 栋	486.25	434.15	成房权证监证字第 3633330 号	评估法	未抵押
170	高投置业	天府国际社区 31 栋	466.50	416.52	成房权证监证字第 3633331 号	评估法	未抵押
171	高投置业	天府国际社区 32 栋	499.27	434.15	成房权证监证字第 3633333 号	评估法	未抵押
172	高投置业	天府国际社区 33 栋	466.50	416.52	成房权证监证字第 3633335 号	评估法	未抵押
173	高投置业	天府国际社区 34 栋	486.25	434.15	成房权证监证字第 3633336 号	评估法	未抵押
174	高投置业	天府国际社区 35 栋	594.37	530.69	成房权证监证字第 3633337 号	评估法	未抵押
175	高投置业	天府国际社区 36 栋	704.02	628.59	成房权证监证字第 3633338 号	评估法	未抵押
176	高投置业	天府国际社区 37 栋	3,790.55	8,240.33	成房权证监证字第 3633341、 3633356 号	评估法	未抵押
177	高投置业	天府国际社区 38 栋	4,218.39	7,310.90	成房权证监证字第 3633342 号	评估法	未抵押
178	高投置业	天府国际社区 39 栋	1,772.92	3,072.65	成房权证监证字第 3633344 号	评估法	未抵押
179	高投置业	天府国际社区 40 栋	3,121.36	4,107.05	成房权证监证字第 3633345 号	评估法	未抵押
180	高投置业	天府国际社区 41 栋	3,056.09	3,365.74	成房权证监证字第 3633346 号	评估法	未抵押
181	高投置业	天府国际社区 42 栋	1,698.12	2,096.44	成房权证监证字第 3633347 号	评估法	未抵押
182	高投置业	天府国际社区 43 栋	4,518.89	5,741.92	成房权证监证字第 3633348 号	评估法	未抵押
184	高投置业	天府国际社区	3,568.00	18,921.39	成房权证监证字第 3633340 号	评估法	未抵押
185	高投置业	天府国际社区 45 栋	5,375.83	4,931.95	成房权证监证字第 3633349 号	评估法	未抵押
186	高投置业	天府国际社区 46 栋	1,034.53	1,847.37	成房权证监证字第 3633350 号	评估法	未抵押
187	高投置业	天府国际社区 47 栋	475.46	480.26	成房权证监证字第 3633351 号	评估法	未抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
188	高投置业	天府国际社区 48 栋(幼儿园)	2,052.94	4,367.95	成房权证监证字第 3633355 号	评估法	未抵押
189	高投置业	天府国际社区 49 栋(运动会馆)	2,121.35	2,546.64	成房权证监证字第 3633354 号	评估法	未抵押
190	高投置业	天府国际社区 50 栋(教堂)	0.00	824.25	成房权证监证字第 3633353 号	评估法	未抵押
191	高投置业	铁像寺水街 3 区	12,780.18	10,031.54	成房权证监证字第 4341951 号	评估法	未抵押
192	高投置业	铁像寺水街 3 区	4,084.80	12,470.84	成房权证监证字第 4341951 号	评估法	未抵押
193	高投置业	铁像寺水街 4 区	2,160.00	5,533.85	成房权证监证字第 4029157 号	评估法	未抵押
194	高投置业	天悦府游泳馆	1,232.94	986.35	成房权证监证字第 4690838 号	评估法	未抵押
195	高投置业	大源二期底商	2,487.10	4,045.16	成房权证监证字第 3550506、 3550534、3550537、3550549、 3550560、3550561 号	评估法	未抵押
196	高投置业	新北五期底商	337.88	397.51	成房权证监证字第 3244515 号	评估法	未抵押
197	高投置业	新南二期三区底商	1,568.14	1,552.61	成房权证监证字第 4716596、 4716595 号	评估法	未抵押
198	高投置业	英郡一期 C 区商铺	8.69	28.98	成房权证监证字第 4763567 号	评估法	未抵押
199	高投建设	模具工业园	3,202.80	8,067.50	成房权证监证字第 3702239 号	评估法	抵押
200	高投建设	模具工业园	28,624.19	111,813.25	成房权证监证字第 3702237、 3702234、3702229、3702228、 3702211、3702283、3702223、 3702207、3702206、3702205、 3702202、3702242、3702133 号	评估法	抵押
201	高投建设	OPUS 标准厂房一号地块	7,928.52	31,338.01	成房权证监证字第 3017010、 3017016、3017000、3017005、 3016988 号	评估法	抵押
202	高投建设	OPUS 标准厂房二号地块	2,148.28	8,137.44	成房权证监证字第 3016977 号	评估法	抵押
203	高投建设	OPUS 标准厂房三号地块	8,434.31	32,946.51	成房权证监证字第 3011754、	评估法	抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
					3011748、3011747、3011746 号		
204	高投建设	成都高新综合保税区 B 区标准厂房	21,483.83	87,332.64	成房权证监证字第 3702263、3702260、3702258、3702257、3702256、3702255、3702249、3702247、3702245、3702265、3702244 号	评估法	抵押
205	高投建设	成都高新综合保税区进口食品交易中心 2 号楼 A 区	1,417.32	4,471.05	成房权证监证字第 4890299 号	评估法	未抵押
206	高投建设	宝利根厂房	1,983.58	9,445.64	成房权证监证字第 3011682、3011706、3011717 号	评估法	抵押
207	高投建设	宝利根厂房	886.83	4,223.00	成房权证监证字第 3011688 号	评估法	抵押
208	高投建设	创新中心(西区)	9,200.00	25,000.00	成房权证监证字第 3481060 号	评估法	抵押
209	高投建设	阳光地带配套商业三号地块	4,506.55	11,841.88	成房权证监证字第 4666481、4666499、4666498 号	评估法	未抵押
210	高投建设	合作员工公寓	27,873.49	49,685.36	房屋初始登记记录单 6876760、6877536、6877572、6877598、6877624、6877683、6877715、6877747、6877782、6877817、6877837、6877867、6877890	评估法	未抵押
211	高投建设	顺江小区集中商业	872.72	2,410.83	成房权证监证字第 3210180 号	评估法	未抵押
212	高投建设	顺江小区一期底商	5,826.13	11,536.90	成房权证监证字第 2390914、2390913、2390911、2390480、2390475、2390471、2390915、2390465、2390506、2390456、2390180、2390170、2390165、2390159、2390156、2390152、2391316 号	评估法	未抵押
213	高投建设	顺江小区二期底商	7,867.82	14,543.11	成房权证监证字第 2390101、2390112、2390109、2390097、	评估法	未抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
					2390092、2390145、2390147、 2390139、2390136、2390133、 2390129、2390127、2390126、 2390125、2391315、2391314、 2391313、2390122 号		
214	高投建设	西南员工公寓三期集中商业 1 栋	13,322.87	26,226.13	成房权证监证字第 4907180 号	评估法	未抵押
215	高投建设	西南员工公寓三期集中商业 2 栋	16,911.19	33,553.95	成房权证监证字第 4907181 号	评估法	未抵押
216	高投建设	西南员工公寓三期集中商业	3,242.80	23,206.11	成房权证监证字第 4907185 号	评估法	未抵押
217	高投建设	大世界中心商厦 5F	502.68	1,047.24	成房权证监证字第 2966499 号	评估法	未抵押
218	高投建设	大源三期底商	15,818.79	16,477.91	成房权证监证字第 2999657、 2999632、2999633、2999639、 2999641、2999644、2999654、 3000757、3000754、3000753、 3000746、3000745、3000744、 3000738、3000106、3000072、 3000104、3000103、3000097、 3000078 号	评估法	未抵押
219	高投建设	大源四期底商	4,374.74	-	建设工程规划合格证(验字第 510122201559109)	评估法	未抵押
220	高投建设	大源五期底商	12,071.61	-	建设工程规划合格证(验字第 510122201659060、 510122201659057)	评估法	未抵押
221	高投建设	新南小区四期底商	3,328.25	3,295.30	成房权证监证字第 2971459、 2971449、2803417、2803489、 2803510、2971484、2971485、 2803530、2803540 号	评估法	未抵押
222	高投建设	新南四期二区底商	699.99	-	尚未办理	评估法	未抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
223	高投建设	怡馨家园安置房底商	2,377.04	-	建设工程规划许可证(建字第 510122201639060)	评估法	未抵押
224	高投建设	龙祥佳苑三期安置房集中商业 19 栋、23 栋	3,125.79	-	建设工程规划许可证(建字第 510122201239084)、建筑工程施工许可证(编号 CGGJ(2012)-J136、J145)	评估法	未抵押
225	高投建设	龙祥佳苑三期安置房底商	4,774.49	-	建设工程规划许可证(建字第 510122201239084)、建筑工程施工许可证(编号 CGGJ(2012)-J136、J145)	评估法	未抵押
226	高投建设	龙腾苑安置房(会龙四期)集中商业 18 栋、19 栋	4,088.58	-	建设工程规划许可证(建字第 510122201239032)、建筑工程施工许可证(编号 CGGJ(2012)-J160、J157)	评估法	未抵押
227	高投建设	龙腾苑(会龙四期)安置房底商	2,562.13	-	建设工程规划许可证(建字第 510122201239032)、建筑工程施工许可证(编号 CGGJ(2012)-J160、J157)	评估法	未抵押
228	高投建设	新怡花园 A 安置房集中商业 15、17 栋	4,566.28	-	建设工程规划许可证(建字第 510122201239079)、建筑工程施工许可证(编号 CGGJ(2012)-J168、J154、J116)	评估法	未抵押
229	高投建设	新怡花园 A 安置房底商	3,746.25	-	建设工程规划许可证(建字第 510122201239079)、建筑工程施工许可证(编号 CGGJ(2012)-J168、J154、J116)	评估法	未抵押
230	高投建设	新怡花园 B 安置房集中商业 2 栋	9,087.12	-	建设工程规划许可证(建字第 510122201239080)、建筑工程施工许可证(编号 CGGJ(2012)-J147、J155、J148、J175)	评估法	未抵押
231	高投建设	新怡花园 B 安置房底商	6,169.35	-	建设工程规划许可证(建字第	评估法	未抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
					510122201239080)、建筑工程施工许可证(编号 CGGJ(2012)-J147、J155、J148、J175)		
232	高投建设	新怡华庭(新华 2 期)安置房东区底商	2,943.84	-	尚未办理	评估法	未抵押
233	高投建设	新怡华庭(新华 2 期)西区底商	2,423.05	-	尚未办理	评估法	未抵押
234	高投资管	803(北区)厂房	30,554.18	138,254.22	成房权证监证字第 4424743、4424991、4424963、4424960、4424815、4424809、4424755、4424749 号	评估法	抵押
235	高投资管	803(北区)厂房	1,049.50	6,478.41	成房权证监证字第 4424748 号	评估法	未抵押
236	高投资管	AI 创新中心 C 区 6 栋	10,209.21	-	建设工程规划许可证(建字第 510122201639005)、建筑工程施工许可证(编号 CGGJ[2016]-J062、J051)	评估法	未抵押
237	高投资管	AI 创新中心 C 区 1 栋	21,122.21	-	建设工程规划许可证(建字第 510122201639005)、建筑工程施工许可证(编号 CGGJ[2016]-J062、J051)	评估法	未抵押
238	高投资管	AI 创新中心 C 区 2 栋	21,815.01	-	建设工程规划许可证(建字第 510122201639005)、建筑工程施工许可证(编号 CGGJ[2016]-J062、J051)	评估法	未抵押
239	高投资管	AI 创新中心 B 区 6 栋	23,539.58	-	建设工程规划许可证(建字第 510122201639005)、建筑工程施工许可证(编号 CGGJ[2016]-J062、J051)	评估法	未抵押
240	高投资管	AI 创新中心 B 区 7 栋	14,371.08	-	建设工程规划许可证(建字第 510122201639005)、建筑工程施工许可证(编号 CGGJ[2016]-J062、	评估法	未抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
					J051)		
241	高投资管	AI 创新中心 A 区 4 栋	36,669.62	-	建设工程规划许可证(建字第 510122201639005)、建筑工程施工许可证(编号 CGGJ[2016]-J062、J051)	评估法	未抵押
242	高投资管	生物医药创新孵化园-39 号地块-1 号楼 (D1)	6,715.45	-	尚未办理	评估法	未抵押
243	高投资管	生物医药创新孵化园-39 号地块-2 号楼 (D2)	1,214.51	-	尚未办理	评估法	未抵押
244	高投资管	生物医药创新孵化园-39 号地块-3 号楼 (D3)	2,901.77	-	尚未办理	评估法	未抵押
245	高投资管	生物医药创新孵化园-39 号地块-4 号楼 (D4)	1,796.49	-	尚未办理	评估法	未抵押
246	高投资管	生物医药创新孵化园-39 号地块-5 号楼 (D5)	21,950.67	-	尚未办理	评估法	未抵押
247	高投资管	生物医药创新孵化园-39 号地块地下停车场	10.80	-	尚未办理	评估法	未抵押
248	高投资管	生物医药创新孵化园-40 号地块-2 号楼 (E2)	7,804.34	-	尚未办理	评估法	未抵押
249	高投资管	生物医药创新孵化园-40 号地块-3 号楼 (E3)	7,799.17	-	尚未办理	评估法	未抵押
250	高投资管	生物医药创新孵化园-40 号地块-4 号楼 (E4)	7,799.53	-	尚未办理	评估法	未抵押
251	高投资管	生物医药创新孵化园-40 号地块-7 号楼 (E7)	6,943.67	-	尚未办理	评估法	未抵押
252	高投资管	生物医药创新孵化园-40 号地块-8 号楼 (E8)	7,806.30	-	尚未办理	评估法	未抵押
253	高投资管	生物医药创新孵化园-40 号地块-9 号楼 (E9)	7,806.25	-	尚未办理	评估法	未抵押
254	高投资管	生物医药创新孵化园-40 号地	9,920.05	-	尚未办理	评估法	未抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
		块-11 号楼 (E11)					
255	高投资管	生物医药创新孵化园-40 号地块地下停车场	7,538.40	-	尚未办理	评估法	未抵押
257	电子信息	西区员工公寓 8 号苑 1~5 栋公寓	36,491.08	63,797.09	尚未办理	评估法	未抵押
258	电子信息	西区员工公寓 8 号苑 1~5 栋商业	0.00	21,336.27	尚未办理	评估法	未抵押
259	电子信息	西区员工公寓 8 号苑车库	0.00	13,761.06	尚未办理	评估法	未抵押
260	电子信息	西区员工公寓 9 号苑 1-6 栋公寓	46,837.58	92,062.38	权 3253656、3253620、3253565、3253554、3253535、3253525	评估法	未抵押
261	电子信息	西区员工公寓 9 号苑 1-6 栋商业	0.00	5,459.02		评估法	未抵押
262	电子信息	西区员工公寓 9 号苑 8 栋	0.00	7,888.78	权 3252770	评估法	未抵押
263	电子信息	西区员工公寓 9 号苑 1 栋车库	0.00	13,836.53	权 3253656	评估法	未抵押
264	电子信息	西区员工公寓 10 号苑 8-13 栋公寓	41,145.32	78,176.90	510124020004GB00030F00030037 、 510124020004GB00030F00120001 3、 510124020004GB00030F00090009 、 510124020004GB00030F00070004 、 510124020004GB00030F00020010 、 510124020004GB00030F00080015	评估法	未抵押
265	电子信息	西区员工公寓 10 号苑 8-13 栋商业	0.00	6,760.36	510124020004GB00030F00030026 、27、31-33、35、36、 510124020004GB00030F00120001 、2、7-12、 510124020004GB00030F00090003-	评估法	未抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
					8、 510124020004GB00030F00070001- 3、8、9、 510124020004GB00030F00020004- 9、 510124020004GB00030F00080004- 14		
266	电子信息	西区员工公寓 10 号苑 8 栋车库	0.00	13,864.27	510124020004GB00030F00030025	评估法	未抵押
267	电子信息	西区员工公寓 11 号苑 1-6 栋公寓	53,626.21	96,631.99	权 3303873、3304223、3304122、 3304138、3304154、3304165	评估法	未抵押
268	电子信息	西区员工公寓 11 号苑 1-6 栋商业	0.00	11,129.45		评估法	未抵押
269	电子信息	西区员工公寓 11 号苑 7 栋综合楼	0.00	7,221.25	权 3304175	评估法	未抵押
270	电子信息	西区员工公寓 11 号苑 8 栋商业	0.00	3,258.11	权 3304180	评估法	未抵押
271	电子信息	西区员工公寓 11 号苑 1 栋地下室	0.00	25,478.09	权 3303873	评估法	未抵押
272	电子信息	顺江社区	13,989.56	27,323.36	权 1658014、1658003、1657916、 1657928、1657959	评估法	未抵押
273	电子信息	清江社区	6,108.50	11,747.11	权 1657816、1657882、1657831、 1657826	评估法	未抵押
274	电子信息	天骄西路社区	2,601.22	5,050.92	权 1923220	评估法	未抵押
275	电子信息	檬梓社区	10,313.82	19,645.38	权 2508222、2508186、2508170、 2508149、2508120	评估法	未抵押
276	电子信息	地矿所房产	7,677.64	8,927.49	尚未办理	评估法	未抵押
277	电子信息	集成电路标准厂房一期	6,356.76	8,767.95	尚未办理	评估法	未抵押
278	电子信息	新型显示标准厂房（豆萁）	3,856.44		尚未办理	评估法	未抵押
279	电子信息	无线创智产业园	0.24		尚未办理	评估法	未抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
280	电子信息	集成电路标准厂房二期	0.40		尚未办理	评估法	未抵押
281	社事投资	外购农贸市场及商铺	39,851.00		尚未办理	评估法	未抵押
282	社事投资	高新区大源南二街 152 号 1 栋 1 层 101	87.26	81.66	成房权证监证字第 2366573 号	评估法	未抵押
283	社事投资	高新区大源南二街 152 号 1 栋 1 层 102	86.98	81.40	成房权证监证字第 2366667 号	评估法	未抵押
284	社事投资	高新区大源南二街 152 号 1 栋 1 层 103	86.98	81.40	成房权证监证字第 2366576 号	评估法	未抵押
285	社事投资	高新区大源南二街 152 号 1 栋 1 层 104	87.26	81.66	成房权证监证字第 2366577 号	评估法	未抵押
286	社事投资	高新区大源南二街 152 号 1 栋 1 层 105	90.65	85.68	成房权证监证字第 2366578 号	评估法	未抵押
287	社事投资	高新区大源南二街 152 号 1 栋 1 层 106	86.28	74.82	成房权证监证字第 2366579 号	评估法	未抵押
288	社事投资	高新区大源南二街 152 号 1 栋 1 层 108	75.21	68.46	成房权证监证字第 2366666 号	评估法	未抵押
289	社事投资	高新区大源南二街 152 号 1 栋 1 层 109	74.99	68.24	成房权证监证字第 2366669 号	评估法	未抵押
290	社事投资	高新区大源南二街 152 号 1 栋 1 层 110	74.97	68.24	成房权证监证字第 2366686 号	评估法	未抵押
291	社事投资	高新区大源南二街 152 号 1 栋 1 层 111	81.89	68.46	成房权证监证字第 2367026 号	评估法	未抵押
292	社事投资	高新区大源南二街 152 号 2 栋 1 层 101	80.16	68.62	成房权证监证字第 2367036 号	评估法	未抵押
293	社事投资	高新区大源南二街 152 号 2 栋 1 层 102	79.91	68.40	成房权证监证字第 2367073 号	评估法	未抵押
294	社事投资	高新区大源南二街 152 号 2 栋 1 层 103	79.91	68.40	成房权证监证字第 2367084 号	评估法	未抵押
295	社事投资	高新区大源南二街 152 号 2	80.16	68.62	成房权证监证字第 2367046 号	评估法	未抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
		栋 1 层 104					
296	社事投资	高新区大源南二街 152 号 2 栋 1 层 105	178.91	150.53	成房权证监证字第 2367053 号	评估法	未抵押
297	社事投资	高新区大源南二街 152 号 2 栋 1 层 106	62.91	57.11	成房权证监证字第 2367090 号	评估法	未抵押
298	社事投资	高新区大源南二街 152 号 2 栋 1 层 107	81.64	74.37	成房权证监证字第 2367127 号	评估法	未抵押
299	社事投资	高新区大源南二街 152 号 2 栋 2 层 201	138.46	207.98	成房权证监证字第 2367133 号	评估法	未抵押
300	社事投资	高新区大源南二街 152 号 2 栋 2 层 202	73.00	108.97	成房权证监证字第 2367140 号	评估法	未抵押
301	社事投资	高新区大源南二街 152 号 4 栋 1 层 101	111.08	70.07	成房权证监证字第 2367150 号	评估法	未抵押
302	社事投资	高新区大源南二街 152 号 4 栋 1 层 102	787.88	500.68	成房权证监证字第 2367159 号	评估法	未抵押
303	社事投资	高新区大源南二街 152 号 4 栋 2 层 201	134.52	202.03	成房权证监证字第 2367169 号	评估法	未抵押
304	社事投资	高新区大源南二街 152 号 4 栋 2 层 202	224.41	337.99	成房权证监证字第 2367247 号	评估法	未抵押
305	社事投资	高新区大源南二街 152 号 5 栋 1 层 101	201.14	191.27	成房权证监证字第 2366482 号	评估法	未抵押
306	社事投资	高新区大源南二街 152 号 5 栋 1 层 102	72.93	68.09	成房权证监证字第 2366481 号	评估法	未抵押
307	社事投资	高新区大源南二街 152 号 5 栋 1 层 103	72.69	67.87	成房权证监证字第 2366492 号	评估法	未抵押
308	社事投资	高新区大源南二街 152 号 5 栋 1 层 104	72.69	67.87	成房权证监证字第 2366493 号	评估法	未抵押
309	社事投资	高新区大源南二街 152 号 5 栋 1 层 105	72.93	68.09	成房权证监证字第 2366483 号	评估法	未抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
310	社事投资	高新区大源南二街 152 号 6 栋 1 层 101	234.91	143.77	成房权证监证字第 2366469 号	评估法	未抵押
311	社事投资	高新区大源南二街 152 号 6 栋 1 层 102	100.72	61.31	成房权证监证字第 2366473 号	评估法	未抵押
312	社事投资	高新区大源南二街 152 号 6 栋 1 层 103	94.32	57.38	成房权证监证字第 2366476 号	评估法	未抵押
313	社事投资	高新区大源南二街 152 号 6 栋 2 层 201	192.92	287.54	成房权证监证字第 2366477 号	评估法	未抵押
314	社事投资	高新区大源南二街 152 号 7 栋 1 层 101	198.30	176.76	成房权证监证字第 2366495 号	评估法	未抵押
315	社事投资	高新区大源南二街 152 号 7 栋 1 层 102	110.53	119.96	成房权证监证字第 2366460 号	评估法	未抵押
316	社事投资	高新区大源南二街 152 号 7 栋 1 层 103	109.18	118.48	成房权证监证字第 2366480 号	评估法	未抵押
317	社事投资	高新区大源南二街 152 号 8 栋 1 层 101	115.02	70.09	成房权证监证字第 2366500 号	评估法	未抵押
318	社事投资	高新区大源南二街 152 号 8 栋 1 层 102	712.58	501.61	成房权证监证字第 2366533 号	评估法	未抵押
319	社事投资	高新区大源南二街 152 号 8 栋 2 层 201	319.83	477.63	成房权证监证字第 2366487 号	评估法	未抵押
320	社事投资	高新区大源南二街 152 号 9 栋 1 层 101	79.03	68.46	成房权证监证字第 2366427 号	评估法	未抵押
321	社事投资	高新区大源南二街 152 号 9 栋 1 层 102	73.07	68.23	成房权证监证字第 2366437 号	评估法	未抵押
322	社事投资	高新区大源南二街 152 号 9 栋 1 层 103	73.07	68.23	成房权证监证字第 2366443 号	评估法	未抵押
323	社事投资	高新区大源南二街 152 号 9 栋 1 层 104	146.66	68.46	成房权证监证字第 2366454 号	评估法	未抵押
324	社事投资	高新区大源南二街 152 号 9 栋 1 层 105	124.36	108.21	成房权证监证字第 2366455 号	评估法	未抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
325	社事投资	高新区大源南二街 152 号 9 栋 1 层 106	89.84	84.09	成房权证监证字第 2366508 号	评估法	未抵押
326	社事投资	高新区大源南二街 152 号 9 栋 1 层 107	77.39	72.31	成房权证监证字第 2366458 号	评估法	未抵押
327	社事投资	高新区大源南二街 152 号 10 栋 1 层 101	403.61	283.81	成房权证监证字第 2366457 号	评估法	未抵押
328	社事投资	高新区大源南二街 152 号 10 栋 2 层 201	210.95	314.55	成房权证监证字第 2366537 号	评估法	未抵押
329	社事投资	高新区大源南二街 152 号 11 栋 1 层 101	63.54	57.69	成房权证监证字第 2367254 号	评估法	未抵押
330	社事投资	高新区大源南二街 152 号 11 栋 1 层 102	180.70	152.03	成房权证监证字第 2367270 号	评估法	未抵押
331	社事投资	高新区大源南二街 152 号 11 栋 1 层 103	127.40	138.79	成房权证监证字第 2367276 号	评估法	未抵押
332	社事投资	高新区大源南二街 152 号 11 栋 1 层 104	160.95	138.60	成房权证监证字第 2367286 号	评估法	未抵押
333	社事投资	高新区大源南二街 152 号 11 栋 1 层 105	226.58	139.84	成房权证监证字第 2367293 号	评估法	未抵押
334	社事投资	高新区大源南二街 152 号 11 栋 2 层 201	141.61	210.70	成房权证监证字第 2367339 号	评估法	未抵押
335	社事投资	高新区大源北二街 38 号 1 栋 1-2 层 1 号	116.12	3,020.31	成房权证监证字第 4056948 号	评估法	未抵押
336	社事投资	高新区锦城大道 758 号 1 栋 1 层 101 号	425.63	4,285.93	成房权证监证字第 3215721 号	评估法	未抵押
337	社事投资	天勤路 1111 号 1 栋	542.66	1,724.91	成房权证监证字第 3791024 号	评估法	未抵押
338	社事投资	天勤路 1111 号 1 栋	393.62	1,724.91	成房权证监证字第 3791024 号	评估法	未抵押
339	社事投资	天勤路 1111 号 1 栋	192.80	1,390.16	成房权证监证字第 3791024 号	评估法	未抵押
340	社事投资	天勤路 1111 号 1 栋	154.24	1,390.16	成房权证监证字第 3791024 号	评估法	未抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
341	社事投资	天勤路 1111 号 1 栋	123.40	1,390.15	成房权证监证字第 3791024 号	评估法	未抵押
342	社事投资	天勤路 1111 号 1 栋	98.72	1,390.15	成房权证监证字第 3791024 号	评估法	未抵押
343	高科公司	天府软件园 G1 1 栋 1-19 层	30,047.35	26,150.84	川（2020）成都市不动产权第 0397673 号	评估法	未抵押
344	高科公司	天府软件园 G1 2 栋-1 层	1,097.40	2,734.40	川（2020）成都市不动产权第 0397674 号	评估法	未抵押
345	高新发展	高朋大道 15 号办公楼	529.70	1,471.38	成房权证监证字第 3284381 号	评估法	未抵押
346	高新发展	高朋大道 15 号厂房	2,208.24	6,134.00	成房权证监证字第 3284381 号	评估法	未抵押
347	高新发展	高朋大道 15 号库房	367.79	1,021.63	成房权证监证字第 3284397 号	评估法	未抵押
348	高新发展	高朋大道 15 号固体制剂车间	1,230.70	3,418.61	成房权证监证字第 3959342 号	评估法	未抵押
350	高新发展	高朋大道 15 号提取车间 1	431.37	1,198.26	成房权证监证字第 3959341 号	评估法	未抵押
349	高新发展	高朋大道 15 号提取车间 2	268.63	746.20	成房权证监证字第 3959345 号	评估法	未抵押
351	高新发展	质管部库房	137.20	381.10	成房权证监证字第 3959336 号	评估法	未抵押
352	高新发展	配电机修房	63.32	175.90	尚未办理	评估法	未抵押
353	高新发展	生活方式	151.36	420.45	尚未办理	评估法	未抵押
354	高新发展	高朋大道 15 号围墙	-	-	尚未办理	评估法	未抵押
355	高新发展	高朋大道 15 号厂内道路	-	-	-	评估法	未抵押
356	高新发展	标准厂房 1 号楼 1 门岗	-	126.00	-	评估法	未抵押
357	高新发展	标准厂房 1 号楼 2	5,409.68	14,236.00	成房权证监证字第 2993573 号	评估法	未抵押
358	高新发展	标准厂房 2 号楼 1 门岗	-	255.00	成房权证监证字第 2993578 号	评估法	未抵押
359	高新发展	标准厂房 2 号楼 2	5,409.68	14,236.00	成房权证监证字第 2993561 号	评估法	未抵押
360	高新发展	科工园新厂房	15,785.66	39,464.14	成房权证监证字第 2993567 号	评估法	抵押

序号	产权人	资产名称	账面价值	建筑面积	产权证号	入账方法	抵押情况
361	高新发展	盈地蓝座	3,457.13	9,877.50	成房权证监证字第 2993550 号	评估法	未抵押
362	高新发展	高朋大道 16 号办公楼	2,130.66	5,340.00	尚未办理	评估法	未抵押
363	高新发展	高朋大道 16 号厂房	1,795.75	4,275.59	成房权证监证字第 3959347 号	评估法	未抵押
364	高新发展	高朋大道 16 号公共设施	4.78	219.12	成房权证监证字第 3959348 号	评估法	未抵押
365	高新发展	高朋大道 16 号配套房	4.01	294.29	尚未办理	评估法	未抵押
366	倍特开发	元通车库	1,366.40	3,744.44	尚未办理	评估法	未抵押
367	倍特开发	永丰车库	20.00	198.07	成房权证监证字第 3786673 号	评估法	未抵押
368	倍特开发	金杏苑一期半地下室	208.07	2,080.67	蓉房权证成房监证字第 0514283、0514284、0514270、0514276、0514277 号	评估法	未抵押
369	新建业	康派大厦	7,877.00	8,388.71	成房权证监证字第 1300049 号	评估法	未抵押
370	新建业	康派大厦车库	1,278.00	4,574.96	成房权证监证字第 1300049 号	评估法	未抵押
371	倍特橱柜	爱舍尔花园	62.93	54.72	成房权证监证字第 2663097 号	评估法	未抵押
合计			2,303,499.13	4,308,775.36			-

（5）在建工程

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人在建工程分别为 525,141.43 万元、600,027.72 万元、632,065.22 万元和 721,889.94 万元，占总资产的比例分别为 7.21%、5.89%、5.06%及 5.33%，2018 年以来涨幅较大，主要系增加了格芯（成都）集成电路制造项目。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人在建工程明细如下：

表 4 - 27 最近三年及一期末发行人在建工程明细

单位：万元

项目	2021-3-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
格芯（成都）集成电路制造项目	635,670.48	618,547.88	587,916.32	517,798.37
国家软件产业基地	7,956.69	-	-	-
零星项目	-	-	12,111.40	7,343.05
其他项目	78,262.77	13,517.33	-	-
合计	721,889.94	632,065.22	600,027.72	525,141.43

（6）固定资产

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人固定资产分别为 46,815.64 万元、335,014.35 万元、86,472.90 万元及 115,005.85 万元，占总资产的比例分别为 0.64%、3.29%、0.69% 及 0.85%，波动较大。其中，2019 年末较 2018 年末发行人固定资产增加 288,198.71 万元，增幅为 6.16 倍，主要为发行人依据高新区财金局《关于高新区国有企业优化重组的通知》（成高发〔2019〕255 号）取得的无偿划拨的房产。2020 年末较 2019 年末发行人固定资产减少 248,541.45 万元，降低 74.18%，主要原因为部分房屋、建筑物由固定资产科目调整为投资性房地产科目所致。2021 年 3 月末较年初发行人固定资产增加 28,532.95 万元，增幅为 32.99%，主要是发行人子公司间发生内部租赁，合并层面将原用于对外出租的投资性房地产转为固定资产所致。发行人固定资产明细如下：

表 4 - 28 发行人近三年固定资产明细

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
房屋、建筑物	79,865.33	331,001.39	41,941.30
运输工具	716.52	602.77	722.24

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
电子设备	1,369.56	391.96	596.24
办公设备	635.08	638.84	791.38
通用设备	2,014.90	1,343.16	1,567.73
固定资产清理	-	-	254.44
其他	1,871.50	1,036.22	942.31
合计	86,472.90	335,014.35	46,815.64

（7）其他非流动资产

2018-2020年末及2021年3月末，发行人其他非流动资产分别为406,529.36万元、510,872.58万元、306,370.33万元及53,580.50万元，占总资产的比例分别为5.58%、5.02%、2.45%及0.40%。

2019年末较2018年末增加104,343.22万元，增幅为25.67%，主要系发行人新增了对成都高新区陆肖轨道城市发展有限公司和成都高新区三岔轨道城市发展有限公司的计息借款。2020年末发行人其他非流动资产较2019年末减少204,502.25万元，降幅40.03%，主要系部分委托贷款收回，减少了对成都高新区陆肖轨道城市发展有限公司和成都高新区三岔轨道城市发展有限公司的计息借款。2021年3月末较年初减少252,789.82万元，降幅为82.51%，其中，委托贷款收回进一步收回93,000.00万元，一年以上的借款减少159,782.56万元。2018-2020年末及2021年3月末，发行人其他非流动资产明细如下：

表 4 - 29 近三年及一期末发行人其他非流动资产明细

单位：万元

序号	项目	2021-3-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
1	艺术品（注 1）	5,690.80	5,690.80	5,776.15	5,776.15
2	天使基金投资项目（注 2）	9,430.82	9,430.82	8,758.02	8,731.27
3	委托贷款（注 3）	21,750.00	114,750.00	254,600.00	382,200.00
4	交易席位	140.00	140.00	140.00	140.00
5	其他	913.10	920.36	270.41	74.92
6	新华职中土地（注 4）	9,607.01	9,607.01	9,607.01	9,607.01
7	陆肖、三岔轨道公司借款	-	-	231,721.00	-
8	一年以上的借款	6,048.77	165,831.33		-

序号	项目	2021-3-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	合计	53,580.50	306,370.33	510,872.58	406,529.36

注 1：高投置业公司、软件园公司购置艺术品作为成都当代美术馆基本馆藏长期陈列、展示及典藏研究，委托软件园公司运营管理。

注 2：根据成高管办（2012）14 号文及成高管发（2014）25 号文件，高投创业公司代理成都高新技术产业开发区财政局管理天使投资基金。

注 3：委托贷款系发行人通过各银行向京东方发放的一年以上的委托贷款，京东方是高新区引入的战略合作伙伴，高新区管委会通过发行人向京东方发放委托贷款支持其在蓉发展。为促成京东方集团第 6 代 LTPS/AMOLED 生产线项目落户成都高新区，按照成都市政府与京东方集团签订的《成都第 6 代 LTPS/AMOLED 生产线项目投资合作协议》和《补充协议》，发行人就该项目投资事宜向京东方集团提供长期 44 亿元项目建设资金无息委托贷款，就委托贷款事项与京东方集团签订《委托贷款框架协议》，并向高新区财政金融局申请以年利率 4.9%为融资成本进行全额贴息。

注 4：2004 年 12 月，高新区管委会以评估值为 70,011.71 万元的土地使用权向发行人增资，该批土地中新华职中地块（评估价值 9,607.01 万元）尚未办理土地使用权证，且仍为该中学使用。

（二）负债结构分析

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人负债的总体构成情况如下：

表 4-30 发行人负债结构

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	156,953.93	1.70	121,691.30	1.46	355,015.82	5.56	15,155.79	0.34
交易性金融负债	8,739.52	0.09	-	-	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	9,303.79	0.11	-	-	1,102.11	0.02
应付票据	10,006.19	0.11	3,672.46	0.04	2,400.00	0.04	-	-
应付账款	729,613.67	7.91	779,602.92	9.36	426,825.69	6.69	287,703.09	6.40
预收款项	18,944.44	0.21	83,936.40	1.01	99,730.64	1.56	35,388.22	0.79
应付职工薪酬	23,377.85	0.25	32,221.13	0.39	24,746.45	0.39	7,423.38	0.17
应交税费	18,115.95	0.20	29,855.68	0.36	30,162.73	0.47	11,559.25	0.26
其他应付款	688,370.52	7.46	770,230.47	9.25	691,169.86	10.83	403,934.00	8.98
合同负债	152,194.77	1.65	2,662.27	0.03	-	-	-	-
保险合同准备金	-	-	62,324.60	0.75	63,880.34	1.00	65,012.78	1.45

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	1,523,165.87	16.51	1,303,866.98	15.66	848,769.41	13.30	925,119.57	20.57
其他流动负债	44,109.00	0.48	34,166.13	0.41	18,715.79	0.29	42,213.00	0.94
流动负债合计	3,373,591.72	36.57	3,233,534.13	38.84	2,561,416.72	40.13	1,794,611.20	39.90
非流动负债：								
保险合同准备金	62,421.14	0.68	-	-	-	-	-	-
长期借款	3,286,481.64	35.63	3,708,923.42	44.55	2,529,011.49	39.62	1,754,194.50	39.00
应付债券	2,094,302.32	22.70	1,037,965.04	12.47	1,066,117.84	16.70	741,753.59	16.49
租赁负债	23,451.08	0.25	-	-	-	-	-	-
长期应付款(合计)	43,071.51	0.47	30,266.01	0.36	42,938.92	0.67	39,302.81	0.87
长期应付款	-	-	11,093.46	0.13	23,317.05	0.37	21,705.57	0.48
专项应付款	-	-	19,172.55	0.23	19,621.87	0.31	17,597.24	0.39
长期应付职工薪酬	141.82	0.00	149.14	0.00	78.29	0.00	124.25	0.00
预计负债	-	-	-	-	5,000.00	0.08	7,954.73	0.18
递延所得税负债	189,747.13	2.06	176,471.69	2.12	142,441.92	2.23	122,726.76	2.73
递延收益-非流动负债	39,671.44	0.43	26,557.77	0.32	6,121.65	0.10	2,606.99	0.06
其他非流动负债	111,747.57	1.21	112,051.57	1.35	29,600.00	0.46	34,350.00	0.76
非流动负债合计	5,851,035.66	63.43	5,092,384.65	61.16	3,821,310.11	59.87	2,703,013.64	60.10
负债合计	9,224,627.38	100.00	8,325,918.77	100.00	6,382,726.83	100.00	4,497,624.84	100.00

2018-2020年末及2021年3月末，发行人的负债总额分别为4,497,624.84万元、6,382,726.83万元、8,325,918.77万元及9,224,627.38万元。从负债结构来看，发行人非流动负债比例高于流动负债比例，主要原因为近年来集团更加倾向提用中长期的资金以满足其项目的需要。其中流动负债中应付账款占比较大，增长金额较大，主要系报告期建筑施工应付账款增加所致。非流动负债逐年增加，主要系发行人在自有园区开发、产业投资等较去年大幅增长，导致资金需求增加，导致长期借款、应付债券增加。

1、流动负债分析

2018-2020年末及2021年3月末，发行人流动负债结构明细如下：

表 4-31 近三年及一期末发行人流动负债结构明细

单位：万元、%

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	156,953.93	4.65	121,691.30	3.76	355,015.82	13.86	15,155.79	0.84
交易性金融负债	8,739.52	0.26	-	-	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	9,303.79	0.29	-	-	1,102.11	0.06
应付票据	10,006.19	0.30	3,672.46	0.11	2,400.00	0.09	-	-
应付账款	729,613.67	21.63	779,602.92	24.11	426,825.69	16.66	287,703.09	16.03
预收款项	18,944.44	0.56	83,936.40	2.60	99,730.64	3.89	35,388.22	1.97
应付职工薪酬	23,377.85	0.69	32,221.13	1.00	24,746.45	0.97	7,423.38	0.41
应交税费	18,115.95	0.54	29,855.68	0.92	30,162.73	1.18	11,559.25	0.64
其他应付款（合计）	688,370.52	20.40	770,230.47	23.82	691,169.86	26.98	403,934.00	22.51
应付利息	32,004.25	0.95	34,192.43	1.06	23,069.85	0.90	17,960.48	1.00
应付股利	1,922.26	0.06	1,260.54	0.04	57.84	0.00	75.00	0.00
其他应付款	654,444.01	19.40	734,777.50	22.72	668,042.17	26.08	385,898.51	21.50
合同负债	152,194.77	4.51	2,662.27	0.08	-	-	-	-
保险合同准备金	-	-	62,324.60	1.93	63,880.34	2.49	65,012.78	3.62
一年内到期的非流动负债	1,523,165.87	45.15	1,303,866.98	40.32	848,769.41	33.14	925,119.57	51.55
其他流动负债	44,109.00	1.31	34,166.13	1.06	18,715.79	0.73	42,213.00	2.35
合计	3,373,591.72	100.00	3,233,534.13	100.00	2,561,416.72	100.00	1,794,611.20	100.00

2018-2020年末及2021年3月末，发行人流动负债分别为1,794,611.20万元、2,561,416.72万元、3,233,534.13万元以及3,373,591.72万元，占总负债比重分别为39.90%、40.13%、38.84%及36.57%。发行人的流动负债以短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债等为主，具体情况如下：

（1）短期借款

2018-2020年末及2021年3月末，公司短期借款分别为15,155.79万元、355,015.82万元、121,691.30万元及156,953.93万元，占总负债的比重分别为0.34%、5.56%、1.46%及1.70%。发行人短期借款全部为信用借款。

2019年末较2018年末增加339,860.03万元，增幅为2,242.44%，主要系发行人于2019年12月提取了新网银行、浦发银行等多个银行的短期贷款。2020年末发行人短期借款余额较2019年末减少233,324.52万元，降幅为65.72%，主要系发行人归还了部分短期借款所致。2021年3月末较年初增加了35,262.63万元，增幅为28.98%。

（2）应付账款

2018-2020年末及2021年3月末，发行人应付账款分别为287,703.09万元、426,825.69万元、779,602.92万元以及729,613.67万元，占总负债的比重分别为6.40%、6.69%、9.36%及7.91%。公司的应付账款主要为工程预估成本、材料款和应付工程款等。

2019年末较2018年末增加139,122.60万元，增幅为48.36%，主要系ICON云端、生物医药创新孵化园、新一代信息技术孵化园项目预估成本增加。2020年末，发行人应付账款较2019年末增加352,777.23万元，增幅为82.65%，主要是由于工程预估成本的增加导致。2021年3月末较年初减少了49,989.25万元，降幅为6.41%。发行人应付账款账龄结构如下：

表 4 - 32 近三年及一期末发行人应付账款账龄结构

单位：万元、%

序号	项目	2021-3-31		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1	1年以内（含1年）	600,249.55	82.27	695,096.58	89.16	383,278.02	89.80	114,166.99	39.68
2	1-2年（含2年）	73,178.94	10.03	28,482.30	3.65	3,288.19	0.77	116,735.70	40.58
3	2-3年（含3年）	23,168.44	3.18	27,027.00	3.47	1,458.15	0.34	5,182.51	1.80
4	3年以上	33,016.74	4.53	28,997.05	3.72	38,801.32	9.09	51,617.90	17.94
	合计	729,613.67	100.00	779,602.92	100.00	426,825.69	100.00	287,703.09	100.00

（3）预收款项

2018-2020年末及2021年3月末，公司预收款项分别为35,388.22万元、99,730.64万元、83,936.40万元及18,944.44万元，占总负债的比重分别为0.79%、1.56%、1.01%及0.21%，有小幅波动。发行人预收款项主要为销售款、租房款和销货款。

2019年末较2018年末增加64,342.41万元，增幅为181.82%，主要系预收香槟华府

一期客户和四川振兴融创企业管理有限公司房款。2020 年末，发行人预收账款较 2019 年末减少 15,794.24 万元，降幅为 15.84%，变动较小。2021 年 3 月末较年初减少 64,991.96 万元，降幅为 77.43%，近一年及一期保持下降趋势。按账龄统计，发行人最近三年末的账龄在 1 年以上的预收款项不断上升。最近三年及一期末，发行人预收款项账龄结构如下：

表 4-33 近三年及一期末发行人预收款项账龄结构

单位：万元、%

序号	项目	2021-3-31		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1	1 年及以下	17,446.33	92.09	46,862.10	55.83	75,711.77	75.92	18,429.61	52.08
2	1 年以上	1,498.11	7.91	37,074.30	44.17	24,018.87	24.08	16,958.61	47.92
	合计	18,944.44	100.00	83,936.40	100.00	99,730.64	100.00	35,388.22	100.00

(4) 其他应付款

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人其他应付款分别为 385,898.51 万元、668,042.17 万元、734,777.50 万元和 654,444.01 万元，占总负债的比重分别为 8.58%、10.47%、8.83% 和 7.09%。发行人的其他应付款主要为工程质保金、期货交易保证金及工程履约保证金等。2019 年末，发行人其他应付款较 2018 年末增加 282,143.66 万元，增幅为 73.11%，主要系发行人因工程开发、股权投资规模扩张增加的应付款项。2020 年末，发行人其他应付款较 2019 年末增加 66,735.33 万元，增幅为 9.99%。2021 年 3 月末较年初减少 80,333.50 万元，降幅为 10.93%。最近一年及一期末，其他应付款前五大余额明细如下：

表 4-34 截至 2020 年 12 月 31 日其他应付款前五大余额科目表

单位：万元、%

序号	单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因	账龄	占其他应付款年末余额的比例
1	应付期货货币保证金	164,753.62	交易保证金	1 年以内	22.42
2	成都高新区财政金融局	73,711.67	暂收租赁保证金、决算拨款等	1 年以内	10.03
3	新川投资控股私人有限公司	62,213.40	股权转让款尚未支付	1 年以内	8.47
4	成都产业投资集团有限公司	36,991.94	设备款、借款、代垫往来等，尚未结算	2-3 年	5.03

序号	单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因	账龄	占其他应付款年末余额的比例
5	中国建筑股份有限公司	31,237.94	工程款尚未结算	1 年以内	4.25
	合计	368,908.57	-	-	50.20

表 4-35 截至 2021 年 3 月 31 日其他应付款前五大余额科目表

单位：万元、%

序号	单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因	账龄	占其他应付款年末余额的比例
1	应付期货货币保证金	159,528.54	交易保证金	1 年以内	24.38
2	成都高新技术产业开发区财政金融局	55,390.08	暂收租赁保证金、决算拨款等	1 年以内	8.46
3	成都产业投资集团有限公司	36,991.94	设备款、借款、代垫往来等，尚未结算	3 年以上	5.65
4	新川投资控股私人有限公司	27,650.40	股权转让款尚未支付	1 年以内	4.23
5	中国建筑股份有限公司	24,242.17	工程款尚未结算	1 年以内	3.70
	合计	303,803.13	-	-	46.42

按账龄统计，发行人 1 年以内的其他应付款所占比重较大，金额逐年上升。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司其他应付款账龄分布情况如下：

表 4-36 近三年及一期末发行人其他应付款账龄分布情况

单位：万元、%

序号	账龄	2021-3-31		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1	1 年以内（含 1 年）	573,356.06	87.61	642,466.78	87.44	524,395.13	78.50	246,234.04	63.81
2	1-2 年（含 2 年）	18,685.71	2.86	20,703.51	2.82	35,841.96	5.37	59,545.58	15.43
3	2-3 年（含 3 年）	10,472.86	1.60	47,361.88	6.45	41,589.31	6.23	54,253.16	14.06
4	3 年以上	51,929.38	7.93	24,245.32	3.30	66,215.77	9.91	25,865.72	6.70
	合计	654,444.01	100.00	734,777.50	100.00	668,042.17	100.00	385,898.51	100.00

（5）一年内到期的非流动负债

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末, 发行人一年内到期的非流动负债分别为 925,119.57 万元、848,769.41 万元、1,303,866.98 万元及 1,523,165.87 万元, 占发行人总负债的比例分别为 20.57%、13.30%、15.66%及 16.51%。发行人一年内到期的非流动负债主要是一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末, 发行人一年内到期的非流动负债明细情况如下:

表 4-37 近三年及一期末发行人一年内到期的非流动负债明细情况

单位: 万元

项目	2021-3-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
一年内到期的长期借款	1,516,008.70	762,603.87	576,953.54	589,248.63
其中: 信用借款	1,230,932.54	277,823.02	111,574.24	299,668.00
保证借款	224,392.16	224,722.16	74,850.80	52,278.13
抵押借款	43,322.00	236,146.70	390,528.50	237,302.50
质押借款	17,362.00	23,912.00	-	-
一年内到期的应付债券	-	515,747.00	250,000.00	314,000.00
一年内到期的长期应付款	1,230.000	12,554.61	21,215.87	21,170.95
一年内到期的其他非流动负债	5,927.17	12,961.50	600.00	700.00
合计	1,523,165.87	1,303,866.98	848,769.41	925,119.57

2、非流动负债分析

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末, 发行人非流动负债分别为 2,703,013.64 万元、3,821,310.11 万元、5,092,384.65 万元及 5,851,035.66 万元, 占总负债比重分别为 60.10%、59.87%、61.16%及 63.43%。发行人非流动负债以长期借款、应付债券和其他非流动负债为主。

(1) 长期借款

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末, 发行人长期借款分别为 1,754,194.50 万元、2,529,011.49 万元、3,708,923.42 万元及 3,286,481.64 万元, 占总负债的比重分别为 39.00%、39.62%、44.55%及 35.63%。发行人的长期借款主要分为信用借款、保证借款、抵押借款, 其中以信用、抵押借款为主。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末, 发行人长期借款构成情况如下:

表 4-38 近三年及一期末发行人长期借款构成情况

单位：万元、%

项目	2021年3月31日		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	2,100,921.12	63.93	1,863,827.10	50.25	1,043,489.54	41.26	818,162.00	46.64
保证借款	1,318,288.64	40.11	1,277,074.86	34.43	895,100.00	35.39	580,278.13	33.08
抵押借款	894,331.59	27.21	838,626.33	22.61	835,675.50	33.04	666,303.00	37.98
质押借款	488,949.00	14.88	491,999.00	13.27	331,700.00	13.12	278,700.00	15.89
减：一年内到期的长期借款	1,516,008.70	46.13	762,603.87	20.56	576,953.54	22.81	589,248.63	33.59
合计	3,286,481.64	100.00	3,708,923.42	100.00	2,529,011.49	100.00	1,754,194.50	100.00

(2) 应付债券

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人应付债券分别为 741,753.59 万元、1,066,117.84 万元、1,037,965.04 万元及 2,094,302.32 万元，占负债总额的比例分别为 16.49%、16.70%、12.47%及 22.70%。2021 年 3 月末，发行人应付债券较年初增加 1,056,337.28 万元，增幅为 101.77%。截至 2021 年 3 月末，发行人发行债券明细如下：

表 4-39 截至 2021 年 3 月末发行人已发行未偿付的债券信息

序号	融资主体	融资产品	债券简称	产品期限	发行规模（亿元）	起息日	到期日	发行利率
1	高投集团	超短期融资债券	21 成都高新 SCP005	21 天	10	2021-03-30	2021-04-20	2.60%
2	高投集团	超短期融资债券	21 成都高新 SCP004	270 天	10	2021-03-25	2021-12-20	3.17%
3	高投集团	超短期融资债券	21 成都高新 SCP003	270 天	2	2021-03-22	2021-12-17	3.20%
4	高投集团	一般公司债	21 蓉高 K1	5 年	5	2021-03-10	2026-03-10	4.29%
5	高投集团	超短期融资债券	21 成都高新 SCP002	35 天	10	2021-02-26	2021-04-02	2.70%
6	高投集团	一般中期票据	21 成都高新 MTN001A	7 年	6	2021-01-26	2028-01-26	4.22%
7	高投集团	一般中期票据	21 成都高新 MTN001B	10 年	4	2021-01-26	2031-01-26	4.28%
8	高投集团	一般公司债	21 蓉高 01	10 年	10	2021-01-20	2031-01-20	4.20%
9	高投集团	超短期融资债券	21 成都高新 SCP001	46 天	10	2021-01-15	2021-03-02	2.54%

序号	融资主体	融资产品	债券简称	产品期限	发行规模（亿元）	起息日	到期日	发行利率
10	华泰-中山-成都天府软件园创新创业资产支持专项计划	证监会主管 ABS	20 天府优	18 年	9.5	2020-12-02	2038-09-25	4.30%
11	华泰-中山-成都天府软件园创新创业资产支持专项计划	证监会主管 ABS	20 天府次	18 年	0.5	2020-12-02	2038-09-25	0.00%
12	高投集团	一般公司债	20 蓉高 03	10 年	10	2020-12-03	2030-12-03	4.40%
13	高投集团	企业债	20 蓉高债 01	5 年	10	2020/10/27	2025/10/27	3.77%
14	高投集团	公司债券	20 蓉高 Y1	3+N 年	10	2020/5/27	2023/5/27	4.40%
15	高投集团	超短期融资债券	20 成都高新 SCP006	251 天	10	2020/5/22	2021/1/28	2.00%
16	高投集团	定向工具	20 成都高新 PPN002	3 年	10	2020/3/11	2023/3/11	3.45%
17	高投集团	定向工具	20 成都高新 PPN001	3 年	10	2020/1/10	2023/1/10	4.15%
18	高投集团	中期票据	17 成都高新 MTN001	5 年	12	2017/12/6	2022/12/6	5.72%
19	高投集团	定向工具	17 蓉高投 PPN001	5 年	5	2017/5/9	2022/5/9	5.60%
20	高投集团	定向工具	17 蓉高投 PPN002	5 年	2.5	2017/11/8	2022/11/8	5.30%
21	高投集团	定向工具	18 蓉高投 PPN001	5 年	2.5	2018/3/22	2023/3/22	5.90%
22	高投集团	中期票据	18 成都高新 MTN001	3+N 年	10	2018/7/23	2021/7/19	6.20%
23	高投集团	中期票据	19 成都高新 MTN002	3+N 年	10	2019/12/9	2022/12/9	4.33%
24	高投集团	公司债券	18 蓉高 01	3 年	12	2018/10/22	2021/10/22	4.48%
25	高投集团	企业债	18 蓉高投停车场债	5 年	10	2018/12/13	2023/12/13	4.20%
26	高投集团	中期票据	19 成都高新 MTN001	3 年	12	2019/3/6	2022/3/6	4.10%
27	高投集团	定向工具	19 成都高新 PPN001	3 年	10	2019/4/1	2022/4/1	4.50%
28	高投集团	定向工具	19 成都高新 PPN002	3 年	10	2019/12/18	2022/12/18	4.25%
29	高投集团 外币	美元债	CDHTINVN2111(5206)	3 年	3	2018/11/14	2021/11/14	6.28%

3、有息债务情况

(1) 报告期内，发行人有息负债余额为 3,457,929.01 万元、4,822,231.61 万元、6,183,540.20 万元和 7,215,110.27 万元，占同期末总负债的比例分别为 76.88%、775.55%、74.27%及 78.22%。最近一期末，发行人银行借款余额为 4,451,275.30 万元，占有息负债余额的比例为 61.69%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 447,938.97 万元，占有息负债余额的比例为 6.21%。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人有息债务余额情况如下：

表 4 - 40 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末发行人有息债务余额情况

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	156,953.93	2.18	121,691.30	1.97	355,015.82	7.36	15,155.79	0.44
一年内到期的非流动负债	1,523,165.87	21.11	1,303,866.98	21.09	848,769.41	17.60	925,119.57	26.75
长期借款	3,286,481.64	45.55	3,708,923.42	59.98	2,529,011.49	52.44	1,754,194.50	50.73
应付债券	2,094,302.32	29.03	1,037,965.04	16.79	1,066,117.84	22.11	741,753.59	21.45
长期应付款（付息项）	43,071.51	0.60	11,093.46	0.18	23,317.05	0.48	21,705.56	0.63
其他非流动负债	111,135.00	1.54	-	-	-	-	-	-
合计	7,215,110.27	100.00	6,183,540.20	100.00	4,822,231.61	100.00	3,457,929.01	100.00

(2) 发行人最近一期有息负债期限结构

截至 2021 年 3 月末，发行人有息债务余额情况如下：

表 4 - 41 截至 2021 年 3 月末发行人有息债务期限结构

单位：万元、%

到期期限	2021 年 3 月末	
	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	1,460,687.21	20.24
1 至 2 年（含 2 年）	1,614,799.44	22.38
2 至 3 年（含 3 年）	2,087,567.89	28.93
3 年以上	2,052,055.73	28.44
合计	7,215,110.27	100.00

表 4-42 截至 2021 年 3 月末发行人有息负债的期限结构

单位：万元、%

项目	1 年以内（含 1 年）		1-2 年（含 2 年）		2-3 年（含 3 年）		3 年以上	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	563,141.24	38.55	932,488.44	57.75	1,479,189.89	70.86	1,476,455.73	71.95
债券融资	797,207.00	54.58	586,311.00	36.31	522,378.00	25.02	410,000.00	19.98
信托融资	10,000.00	0.68	90,000.00	5.57	80,000.00	3.83	45,000.00	2.19
其他融资	90,338.97	6.18	6,000.00	0.37	6,000.00	0.29	120,600.00	5.88
合计	1,460,687.21	100.00	1,614,799.44	100.00	2,087,567.89	100.00	2,052,055.73	100.00

(3) 信用融资与担保融资的结构

截至 2021 年 3 月末，公司有息债务信用融资与担保融资的构成如下：

表 4-43 有息债务信用融资与担保融资分类表

单位：万元，%

项目	金额	占比
信用借款	4,230,718.18	58.64
保证借款	1,554,776.00	21.55
质押借款	356,600.00	4.94
抵押借款	1,073,016.08	14.87
合计	7,215,110.26	100.00

截至 2021 年 3 月末，信用借款占期末有息债务总余额的比例为 58.64%，是公司债务融资的主要方式。

(4) 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摘要第五节“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) 所有者权益分析

公司所有者权益中实收资本占比较高，所有者权益稳定性较好。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人所有者权益合计 2,786,380.57 万元、3,799,795.24 万元、4,174,134.81

万元及 4,322,834.55 万元，呈逐年稳步上升趋势。发行人所有者权益主要由实收资本、资本公积、未分配利润和其他综合收益构成。截至 2019 年末，发行人实收资本、资本公积、未分配利润和其他综合收益占所有者权益比例分别为 45.04%、39.80%、8.55%和 1.10%。截至 2020 年末，发行人实收资本、资本公积、未分配利润和其他综合收益占所有者权益比例分别为 43.56%、35.08%、8.68%和 3.19%。截至 2021 年 3 月末，发行人实收资本、资本公积、未分配利润和其他综合收益占所有者权益比例分别为 45.29%、33.82%、8.77%和 3.08%。

其中，2019 年末较 2018 年末发行人所有者权益增加 1,013,414.68 万元，增幅为 36.37%，主要系 2019 年发行人取得股东货币资金注资 153,300.00 万元以及取得股东无偿划转的未来科技城和高科公司 100%股权所致；2020 年末较 2019 年末增加 374,339.57 万元，增幅为 9.85%。2021 年 3 月末，发行人所有者权益较年初增加 148,699.75 万元，增幅为 3.56%。

1) 实收资本

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人实收资本分别为 1,558,153.77 万元、1,711,453.77 万元、1,818,453.77 万元及 1,957,953.77 万元，分别占所有者权益的比重为 55.92%、45.04%、43.56%及 45.29%。近三年发行人实收资本逐年增加，均为发行人取得的股东货币资金注资，2019 年末较 2018 年末增加的 153,300.00 万元；2020 年末较 2019 年末增加 107,000.00 万元，为成都高新技术产业开发区财政金融局以货币资金向本公司增资。2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人实收资本明细如下：

表 4-44 近三年及一期末发行人实收资本明细情况表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
股权	247,204.74	241,127.50	241,127.50	241,127.50
货币	1,028,300.00	901,506.00	794,506.00	641,206.00
土地使用权	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00
在建工程	504,415.31	497,786.55	497,786.55	497,786.55
债转股	98,400.00	98,400.00	98,400.00	98,400.00
资本公积转增	9,633.72	9,633.72	9,633.72	9,633.72
合计	1,957,953.77	1,818,453.77	1,711,453.77	1,558,153.77

股权资产注入系以成都高新区拓新产业投资有限责任公司 100%股权注入，评估价值 241,127.50 万元。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人实收资本中土地资产情况如下：

表 4-45 截至 2021 年 3 月 31 日发行人实收资本中土地资产列表

单位：万元

序号	取得方式	地块名称	权证号	注入时间	用途	入账评估价值	入账依据	过户手续是否完善	是否足额缴纳土地出让金
1	出让	成都高新技术产业开发区出口加工区	因增资时未办证，所以现在已有证但无法一一对应	2004 年 12 月 29 日	工业	70,000.00	川标评报字（2004）第 1202 号《资产评估报告》	是	是
2	出让	成都高新技术产业开发区出口加工区			工业			是	是
3	出让	成都高新技术产业开发区出口加工区			工业			是	是
4	出让	成都高新技术产业开发区出口加工区			工业			是	是
5	出让	成都高新技术产业开发区出口加工区			工业			是	是
6	出让	成都高新技术产业开发区出口加工区			工业			是	是
7	出让	成都高新技术产业开发区创新科技孵化园			综合			是	是
8	出让	成都高新技术产业开发区创新科技孵化园			综合			是	是
9	出让	成都高新技术产业开发区创新科技孵化园			综合			是	是
10	出让	成都高新技术产业开发区创新科技孵化园			综合			是	是
11	出让	成都高新技术产业开发区创新科技孵化园			综合			是	是
12	划拨	高新区桂溪乡和平村 11 组	办理中		教育			否	否
合计						70,000.00			

实收资本中的在建工程为增资时注入，根据地随房走的原则分为地上建筑物及对应的土地，合计入账价值为 497,786.55 万元，其中入账土地账面价值 87,253.84 万元，如下表所示：

表 4-46 截至 2021 年 3 月 31 日增资在建工程（对应土地）明细表

单位：万元

序号	取得方式	地块名称	权证号	注入时间	用途	入账评估价值
1	出让	西北员工公寓土地	成高国用（2009）第 5278 号	2011 年 12 月 22 日	住宅	4,668.58
2	出让	西南员工公寓土地	成高国用（2011）第 6374 号		住宅	5,626.32
3	出让	大源员工公寓土地	成高国用（2009）第 4633 号		住宅	4,908.85
4	出让	西北员工公寓二期	成高国用（2011）第 20478 号	2012 年 6 月 26 日	住宅、商业	5,411.22
5	出让	西南员工公寓二期	成高国用（2011）第 20431 号		住宅、商业	10,193.31
6	出让	西南员工公寓 A1 地块	成高国用（2011）第 26246 号	2012 年 12 月 26 日	住宅、商业	6,454.91
7	出让	西南员工公寓 A2 地块	成高国用（2011）第 26246 号		住宅、商业	10,694.19
8	出让	西南员工公寓 C1 地块	成高国用（2011）第 26245 号		住宅、商业	9,853.73
9	出让	西南员工公寓 C2 地块	成高国用（2011）第 26245 号		住宅、商业	8,017.15
10	出让	西南员工公寓 E1 地块	成高国用（2011）第 26243 号		住宅、商业	12,172.86
11	出让	西南员工公寓 F1 地块	成高国用（2011）第 26244 号		住宅、商业	9,252.72
合计						87,253.84

其中入账的在建工程地上建筑物部分评估价值 410,532.71 万元。如下表所示：

表 4-47 截至 2021 年 3 月 31 日增资在建工程（地上建筑物）明细表

单位：平方米、万元

序号	在建工程名称	建筑面积	地址	注入时间	评估价值	过户手续是否完善	评估依据
1	西北员工公寓	103,860.44	成都高新区西部园区西北片区	2011年12月 22日	26,623.45	是	川维诚评报字(2011) 第029号
2	西南员工公寓	123,899.49	成都高新区西部园区西南片区		33,111.74		
3	大源员工公寓	78,321.13	成都高新区南部园区大源组团		20,750.08		
4	西北员工公寓二期	73,899.67	成都高新区西部园区西北片区	2012年6月 26日	23,724.45	是	川维诚评报字(2012) 第31号
5	西南员工公寓二期	146,828.71	成都高新区西部园区西南片区		47,157.96		
6	西南员工公寓A1	95,638.50	成都高新区西区西南员工公寓A1地块	2012年12月 26日	33,671.06	否	川维诚评报字(2011) 第084号
7	西南员工公寓A2	158,449.36	成都高新区西区西南员工公寓A2地块		55,784.63		
8	西南员工公寓C1	122,674.08	成都高新区西区西南员工公寓C1地块		43,189.37		
9	西南员工公寓C2	99,809.65	成都高新区西区西南员工公寓C2地块		35,139.58		
10	西南员工公寓E1	148,104.57	成都高新区西区西南员工公寓E1地块		52,142.58		
11	西南员工公寓F1	111,450.15	成都高新区西区西南员工公寓F1地块		39,237.81		
合计		1,262,935.75			410,532.71		

2) 资本公积

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人资本公积分别为 860,928.12 万元、1,512,158.31 万元、1,464,386.26 万元及 1,462,102.34 万元，分别占所有者权益比例为 30.90%、39.80%、35.08%及 33.82%。资本公积主要包括资本溢价和其他资本公积，其他资本公积主要来自于政府的无偿划转。

2019 年末资本公积较 2018 年末增加 651,230.19 万元，主要系发行人收到财政局无偿划拨资产 277,265.47 万元，以及收到高新区财政金融局无偿划转未来科技城集团和高科公司增加 370,151.23 万元所致。2020 年末资本公积较 2019 年末减少 47,772.05 万元，主要系高科公司同一控制下企业合并成都高新金融控股集团有限公司并表期初所致。

（四）现金流量分析

2018年度至2020年度及2021年1-3月，发行人现金流量情况如下：

表 4 - 48 近三年及一期发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	385,360.49	2,600,801.79	1,474,246.35	1,224,088.75
经营活动现金流出小计	751,071.39	2,940,125.67	2,454,534.80	2,129,124.33
经营活动产生的现金流量净额	-365,710.90	-339,323.88	-980,288.45	-905,035.57
投资活动现金流入小计	114,440.13	314,738.08	146,594.30	124,345.37
投资活动现金流出小计	389,063.84	1,591,230.03	559,531.79	423,603.31
投资活动产生的现金流量净额	-274,623.71	-1,276,491.95	-412,937.49	-299,257.94
筹资活动现金流入小计	1,467,845.99	3,596,135.71	3,510,457.81	2,864,838.30
筹资活动现金流出小计	594,177.29	2,277,489.43	1,672,176.05	1,099,720.51
筹资活动产生的现金流量净额	873,668.71	1,318,646.28	1,838,281.76	1,765,117.79
汇率变动对现金的影响	1.30	-15.87	22.16	-1,885.57
现金及现金等价物净增加额	233,335.39	-297,185.42	445,077.97	558,938.71
期末现金及现金等价物余额	1,828,316.87	1,594,981.48	1,853,388.71	1,408,310.73

1、经营活动产生的现金流量分析

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人经营活动现金流入金额分别为

1,224,088.75 万元、1,474,246.35 万元、2,600,801.79 万元和 385,360.49 万元。从构成上看,发行人经营活动现金流入主要由销售商品、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组成。收到其他与经营活动有关的现金主要包括收到代建项目拨款、收到各类保证金及往来款(代收代付款等)等。2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月,发行人收到的其他与经营活动有关的现金分别为 944,452.74 万元、864,764.27 万元、1,538,525.33 万元和 141,707.31 万元。

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月,发行人收到的其他与经营活动有关的现金构成情况如下:

表 4-49 发行人收到的其他与经营活动有关的现金组成表

单位:万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
代建项目拨款	86,191.97	1,014,461.03	500,953.41	394,043.91
收到各类保证金	9,672.68	86,986.58	84,212.02	197,344.84
往来款(代收代付款等)	2,726.98	255,299.08	172,961.43	316,431.63
担保公司解除存出保证金增加	30.65	30.00	764.57	3,978.19
收到一卡通餐费	14,294.74	95.22	365.64	1,287.87
收到的政府补助	5,194.56	98,247.79	12,480.64	2,057.37
银行和委贷利息收入	758.17	42,448.59	23,117.11	7,906.59
收回代偿款及代偿利息	15,808.37	7,975.75	2,947.74	9,615.38
其他外部单位及个人往来款等	6,500.00	28,121.72	43,966.03	24.53
收回的委托贷款	469.53	600.00	4,850.00	500.00
其他	59.66	4,259.58	18,145.66	11,262.42
合计	141,707.31	1,538,525.33	864,764.27	944,452.74

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月,发行人经营活动现金流出金额分别为 2,129,124.33 万元、2,454,534.80 万元、2,940,125.67 万元及 751,071.39 万元。2019 年较 2018 年增加 325,410.47 万元,增幅为 15.28%,主要系建筑施工和商品销售业务量增长带来购买商品、接受劳务支付的现金流出增加所致。2020 年比 2019 年增加 485,590.87 万元,增幅为 19.78%。从构成上看,发行人经营活动现金流出主要由于购买商品、接受劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金,后者主要包括支付代建工程款、

各类保证金、其他往来款项（备用金、代收代支款等）及付现费用等。

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-905,035.57 万元、-980,288.45 万元、-339,323.88 万元及-365,710.90 万元。其中，2019 年度发行人经营活动产生的现金流量净额为负主要系成都天府国际机场保障基地租赁住房建设项目、成都高新西区（京东方）租赁住房建设项目、新川三期人才公寓、生物医药创新孵化园项目和新一代信息技术孵化园项目建设成本支出规模较大所致。

2、投资活动产生的现金流量分析

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人投资活动现金流入金额分别为 124,345.37 万元、146,594.30 万元、314,738.08 万元及 114,440.13 万元。从构成上看，发行人投资活动现金流入主要来源于收回投资收到的现金、取得投资收益收到的现金及收到其他与投资活动有关的现金等。2019 年，发行人投资活动现金流入金额较 2018 年增加 22,248.93 万元，增幅为 17.89%，主要因为收回前期转让银创公司的股权转让款项投资所致。2020 年，发行人投资活动现金流入金额较 2019 年增加 168,143.78 万元，增幅为 114.70%。

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-299,257.94 万元、-412,937.49 万元、-1,276,491.95 万元及-274,623.71 万元。发行人近年的投资活动主要表现为现金流出，主要系投资项目增多引起投资支出增加。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人筹资活动现金流入分为 2,864,838.30 万元、3,510,457.81 万元、3,596,135.71 万元及 1,467,845.99 万元，发行人筹资活动现金流出分别为 1,099,720.51 万元、1,672,176.05 万元、2,277,489.43 万元及 594,177.29 万元，发行人筹资活动现金流量净额分别为 1,765,117.79 万元、1,838,281.76 万元、1,318,646.28 万元及 873,668.71 万元。2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人因取得、偿还银行借款等产生的筹资活动现金流量净额分别为 1,515,253.39 万元、1,457,613.76 万元、1,276,656.48 万元及 897,819.57 万元。

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，借款对筹资活动现金流影响情况如下：

表 4-50 借款对筹资活动现金流影响情况表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
取得借款收到的现金	1,373,876.75	3,279,540.50	2,932,862.72	2,483,196.79
偿还债务支付的现金	476,057.19	2,002,884.02	1,475,248.96	967,943.40
借款产生筹资活动现金净额	897,819.56	1,276,656.48	1,457,613.76	1,515,253.39
筹资活动产生的现金流量净额	873,668.71	1,318,646.28	1,838,281.76	1,765,117.79
借款影响占比	102.76%	96.82%	79.29%	85.84%

4、其他现金流量相关分析

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 558,938.71 万元、445,077.97 万元、-297,185.42 万元及 233,335.39 万元，总体波动较大，主要是因为发行人处于发展阶段，每年经营活动、投资活动、筹资活动产生的现金流量净额不稳定，导致现金及现金等价物净增加额波动较大。

（五）偿债能力分析

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司偿债能力主要指标如下：

表 4-51 公司偿债能力主要指标

财务指标	2021-03-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
流动比率	2.37	2.27	2.42	2.30
速动比率	1.02	0.99	1.20	1.24
资产负债率	68.09%	66.61%	62.68%	61.75%
EBITDA（亿元）	-	26.10	16.86	13.24
EBITDA 利息保障倍数	-	0.94	0.95	1.42

注：表格中 2021 年 1-3 月数据未经年化。

1、流动比率及速动比率

从短期偿债指标来看，2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人流动比率分别为 2.30、2.42、2.27 及 2.37，速动比率分别为 1.24、1.20、0.99 及 1.02。近年来，发行人流动比率有小幅提升，主要是因为发行人园区项目开发持续推进，新增多个商业及住宅

项目，存货中开发成本增加所致。

2、EBITDA 及 EBITDA 利息保障倍数

2018-2020 年末，发行人 EBITDA 分别为 13.24 亿元、16.86 亿元及 26.10 亿元，近年来稳步增长，整体处于较好的水平。利息保障倍数分别为 1.42、0.95 及 0.94，2019 年度利息保障倍数较 2018 年度下降较多，主要系随着园区开发和租赁住房项目的不断投入，发行人筹借较多项目贷款产生了较多的利息支出所致。

3、资产负债率

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 61.75%、62.68%、66.61% 及 68.09%。近年来，发行人资产负债率水平出现一定程度的上升。

（六）盈利能力分析

报告期内，发行人收入、成本和净利润情况如下：

表 4-52 报告期发行人收入、成本和净利润情况

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	142,402.60	1,029,005.19	577,314.68	378,507.94
减：营业成本	111,597.28	821,422.84	432,425.82	248,106.34
税金及附加	5,858.62	35,277.14	24,683.00	26,187.95
销售费用	3,496.83	10,549.46	12,885.48	12,545.57
管理费用	14,715.81	56,226.52	35,540.08	31,449.03
研发费用	-	693.95		
财务费用	40,664.85	112,644.39	75,265.14	44,471.77
其中：利息费用	41,890.15	138,518.72	83,530.06	55,415.61
减：利息收入	3,050.11	14,751.63	11,757.56	10,793.22
加：其他收益	1,285.15	12,758.18	9,095.42	2,151.23
投资收益	23,577.85	116,513.24	35,151.89	59,688.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	15,508.01	15,705.17	1,142.51	15,894.74
公允价值变动净收益	5,392.71	-3,589.22	38,451.69	10,851.25
资产减值损失	-32.13	-365.51	-2,151.16	2,405.78
信用减值损失	-241.90	-3,176.44	-493.09	-

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
资产处置收益	-	170.98	0.57	-2,579.05
二、营业利润	-2,986.54	119,978.41	80,373.80	91,583.30
加：营业外收入	121.06	412.78	789.26	1,482.74
减：营业外支出	673.65	4,759.75	465.83	1,451.12
三、利润总额	-3,539.14	115,631.44	80,697.23	91,614.92
减：所得税	3,507.02	32,590.23	24,420.12	18,450.63
四、净利润	-7,046.16	83,041.21	56,277.11	73,164.29
减：少数股东损益	-342.84	6,228.91	2,426.19	4,881.65
归属于母公司所有者的净利润	-6,703.32	76,812.30	53,850.92	68,282.64
五、其他综合收益	-407.63	89,876.18	9,503.42	18,881.92
六、综合收益总额	-7,453.79	172,917.39	65,780.53	92,046.20

1、主营业务收入

发行人的收入主要来自园区板块业务、建筑施工、商业地产及住宅等业务。公司近三年及一期的主营业务分产品结构分析情况如下表所示：

表 4 - 53 发行人近三年及一期的主营业务收入构成情况

单位：万元、%

主营业务收入	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
（一）园区板块	26,625.97	18.91	165,468.99	16.60	127,812.43	22.69	174,308.16	46.48
1、园区房产的销售	-	-	67,653.81	6.79	35,744.46	6.35	93,547.98	24.94
2、园区房屋租赁	19,640.43	13.95	61,176.57	6.14	56,661.47	10.06	51,323.32	13.69
3、其他园区配套服务	6,985.54	4.96	36,638.61	3.68	35,406.50	6.29	29,436.86	7.85
（二）建筑施工	40,378.64	28.68	192,669.60	19.33	163,686.64	29.06	56,879.71	15.17
（三）商业地产及住宅	5,391.31	3.83	85,314.43	8.56	42,211.06	7.49	26,638.93	7.10
（四）商品销售	57,355.23	40.74	441,066.52	44.26	205,843.55	36.54	100,537.10	26.81
（五）其他	11,019.25	7.83	111,990.69	11.24	23,789.87	4.22	16,658.79	4.44
合计	140,770.41	100.00	996,510.23	100.00	563,343.54	100.00	375,022.68	100.00

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人主营业务收入分别是 375,022.68 万元、563,343.54 万元、996,510.23 万元及 140,770.41 万元，保持稳定增长。2019 年度较 2018 年度上升 188,320.86 万元，变动幅度为 50.22%；2020 年度较 2019 年度上升 433,166.69 万元，变动幅度为 76.89%，近三年收入增幅较大。其中，2019 年度较 2018 年度主营业务收入增长，主要系发行人借助成都天府国际空港新城建设的巨大机遇建筑施工业务订单增加带来建筑施工收入的增长以及商品贸易业务购销规模扩大带来商品销售收入的增长所致。2020 年度较 2019 年度各个板块都增长明显，主要是园区房产的销售、建筑施工和商品销售板块的收入带来较大金额的增长。

2、主营业务成本

表 4-54 发行人近三年及一期主营业务成本构成情况

单位：万元、%

主营业务成本	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
（一）园区板块	7,183.50	6.47	75,389.49	9.21	44,108.47	10.25	94,328.05	38.26
1、园区房产的销售	-	-	47,207.66	5.77	17,629.13	4.09	76,188.69	30.90
2、园区房屋租赁	3,235.56	2.91	6,734.70	0.82	6,867.38	1.6	2,726.76	1.11
3、其他园区配套服务	3,947.94	3.56	21,447.13	2.62	19,611.96	4.56	15,412.59	6.25
（二）建筑施工	38,742.74	34.90	175,955.28	21.49	151,512.19	35.19	54,059.95	21.93
（三）商业地产及住宅	2,107.10	1.90	37,215.20	4.55	23,948.18	5.56	-3,799.94	-1.54
（四）商品销售	55,883.12	50.34	435,876.03	53.25	202,986.24	47.15	98,409.34	39.92
（五）其他	7,085.58	6.38	94,152.35	11.50	7,952.09	1.85	3,538.88	1.44
合计	111,002.03	100	818,588.33	100.00	430,507.16	100.00	246,536.28	100.00

注：2018 年商业地产及住宅销售成本为负数，主要是因为高投资管理公司根据决算报告调整天悦府 B 区项目销售成本导致住宅销售成本为负数所致。

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人主营业务成本分别为 246,536.28 万元、430,507.16 万元、818,588.33 万元和 111,002.03 万元，2019 年比 2018 年增加 183,970.88 万元，增幅为 74.62%；2020 年比 2019 年增加 388,081.17 万元，增幅为 90.14%。近两年度主营业务成本大幅增长主要系随着商品销售板块销售量的大幅增长采购商品的成本支出随之增长。

3、主营业务毛利润

表 4-55 发行人近三年及一期主营业务毛利润构成情况

单位：万元、%

主营业务毛利润	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
（一）园区板块	19,442.47	65.31	90,079.50	50.63	83,703.96	63.01	79,980.11	62.25
1、园区房产的销售	-	-	20,446.15	11.49	18,115.33	13.64	17,359.29	13.51
2、园区房屋租赁	16,404.87	55.11	54,441.87	30.60	49,794.09	37.49	48,596.56	37.82
3、其他园区配套服务	3,037.60	10.20	15,191.48	8.54	15,794.54	11.89	14,024.27	10.91
（二）建筑施工	1,635.90	5.50	16,714.32	9.39	12,174.45	9.16	2,819.76	2.19
（三）商业地产及住宅	3,284.21	11.03	48,099.23	27.03	18,262.88	13.75	30,438.87	23.69
（四）商品销售	1,472.11	4.95	5,190.49	2.92	2,857.31	2.15	2,127.76	1.66
（五）其他	3,933.67	13.21	17,838.34	10.03	15,837.78	11.92	13,119.91	10.21
合计	29,768.38	100.00	177,921.89	100.00	132,836.38	100.00	128,486.40	100.00

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人主营业务毛利润分别为 128,486.40 万元、132,836.38 万元、177,921.89 万元和 29,768.38 万元，2019 年较上年增加 4,349.98 万元，增幅为 3.39%。2020 年度较 2019 年度增长 45,085.51 万元，增幅为 33.94%，其中商业地产及住宅、园区房屋租赁板块主营业务毛利润增长金额较大。

4、主营业务毛利率

表 4-56 发行人近三年及一期主营业务毛利率构成情况

毛利率	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
（一）园区板块	73.02%	54.44%	65.49%	45.88%
1、园区房产的销售	-	30.22%	50.68%	18.56%
2、园区房屋租赁	83.53%	88.99%	87.88%	94.69%
3、其他园区配套服务	43.48%	41.46%	44.61%	47.64%
（二）建筑施工	4.05%	8.68%	7.44%	4.96%
（三）商业地产及住宅	60.92%	56.38%	43.27%	114.26%
（四）商品销售	2.57%	1.18%	1.39%	2.12%
（五）其他	35.70%	15.93%	66.57%	78.76%

毛利率	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
综合毛利率	21.15%	17.85%	23.58%	34.26%

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人主营业务毛利率分别为 34.26%、23.58%、17.85%和 21.15%，同比变化为-10.68 个百分点、-5.73 个百分点和 3.30 个百分点，出现下滑趋势。近两个年度发行人主营业务保持大幅增长，但是主营业务毛利率出现下降。

5、期间费用分析

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人期间费用情况如下：

表 4 - 57 近三年及一期发行人期间费用情况表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	3,496.83	10,549.46	12,885.48	12,545.57
管理费用	14,715.81	56,226.52	35,540.08	31,449.03
研发费用	-	693.95	-	-
财务费用	40,664.85	112,644.39	75,265.14	44,471.77
期间费用合计	58,877.48	180,114.32	123,690.70	88,466.37
占营业收入比重	41.35%	17.50%	21.43%	23.37%

发行人销售费用主要包括广告及推广费、职工薪酬与福利、业务招待费及其他费用。2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人销售费用分别为 12,545.57 万元、12,885.48 万元、10,549.46 万元和 3,496.83 万元。2019 年较 2018 年变化不大；2020 年较 2019 年减少 2,336.02 万元，降幅为 18.13%。

发行人管理费用主要包括职工薪酬和福利、办公费、折旧摊销等费用，2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人管理费用分别为 31,449.03 万元、35,540.08 万元、56,226.52 万元和 14,715.81 万元，整体呈上升趋势，主要系发行人项目建设规模逐年加大带来管理成本的上升所致。

发行人财务费用主要为利息收入、计入财务费用的利息支出、汇兑损失、各种手续

费等其他支出。2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人财务费用分别为 44,471.77 万元、75,265.14 万元、112,644.39 万元和 40,664.85 万元，整体呈上升趋势，主要系发行人因日常运营、园区开发建设等向银行举借债务的规模增加导致产生的利息费用金额随之增长所致。财务费用为发行人期间费用的主要组成部分，占期间费用的比例在 50%-67%之间，主要系发行人开发园区、商业地产及住宅等，向银行举借债务等形成的利息费用。

6、营业利润分析

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人利润总额分别为 91,614.92 万元、80,697.23 万元、115,631.44 万元及-3,539.14 万元，总体呈现波动的趋势。2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人净利润分别为 73,164.29 万元、56,277.11 万元、83,041.21 万元及-7,046.16 万元。

2019 年，发行人净利润较 2018 年下降了 16,887.18 万元，降幅为 23.08%。2020 年，发行人净利润为较 2019 年增加 26,764.10 万元，增幅为 47.56%。

7、营业外收入分析

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人营业外收入分别为 1,482.74 万元、789.26 万元、412.78 万元及 121.06 万元，近三年及一期，发行人营业外收入构成明细如下：

表 4 - 58 发行人营业外收入构成明细

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
非流动资产处置利得	105.94	2.10	6.30
政府补助	9.50	154.24	12.23
违约收入	73.56	234.23	90.53
债务重组收入	-	108.81	-
其他	223.78	289.89	1,373.69
合计	412.78	789.26	1,482.74

发行人作为成都高新技术产业开发区的服务企业，涵盖了软件、医药、金融等服务

领域，在科技、金融、产业发展等方面享有较多的政策优惠。随着发行人园区服务运营专业化的提升，以及国家相关政策的扶持力度加强，发行人将有望在未来一段时间内继续享受相关政策优惠。

8、营业外支出分析

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人营业外支出分别为 1,451.12 万元、465.83 万元、4,759.75 万元及 673.65 万元，发行人营业外支出主要包括非流动资产处置损失、对外捐赠、赔偿损失和其他支出。近三年及一期，发行人营业外支出构成明细如下：

表 4-59 近三年及一期发行人营业外支出构成明细

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产处置损失	33.99	0.71	17.73	3.81	23.12	1.59
其中：固定资产处置损失	-	-	17.73	3.81	23.12	1.59
盘亏损失	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00
对外捐赠	2.00	0.04	8.72	1.87	744.55	51.31
违约金	19.90	0.42	-350.12	-75.16	641.11	44.18
其他 ^{注 1}	4,703.85	98.83	789.50	169.48	42.35	2.92
合计	4,759.75	100.00	465.83	100.00	1,451.12	100.00

注 1：其他主要系本公司补交税金以及高投长岛公司因房产销售违约而支付的违约金等。

2020 年，发行人营业外支出较 2019 年增加 4,293.92 万元，主要是因为本公司补交税金以及高投长岛公司因房产销售违约而支付的违约金等。

9、投资收益分析

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人投资收益分别为 59,688.08 万元、35,151.89 万元、116,513.24 万元以及 23,577.85 万元，发行人投资收益构成情况如下：

表 4-60 近三年及一期发行人投资收益构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	1,890.27	142.64
权益法核算的长期股权投资收益	15,508.01	15,705.17	1,142.51	15,894.74
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	1,634.78	907.09	644.07	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-167.62	-3.57	-192.56	20.33
处置长期股权投资产生的投资收益	-	90,593.77	29,080.17	42,055.54
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	7,296.74	1,834.69	1,533.21
其他非流动金融资产持有期间的投资收益	-	190.50	-	-
债权投资在持有期间取得的利息收入	6,598.23	-	-	-
其他	4.45	1,823.55	470.24	41.62
合计	23,577.85	116,513.24	35,151.89	59,688.08

2020 年度，发行人投资收益较 2019 年度增加 81,361.35 万元，增幅为 231.46%，主要系权益法核算的长期股权投资收益以及处置长期股权投资产生的投资收益。

10、其他收益

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，其他收益分别为 2,151.23 万元、9,095.42 万元、12,758.18 万元和 1,285.15 万元，占公司利润总额的比例分别为 2.35%、11.27%、11.03%和-36.31%，主要为政府补助。2020 年其他收益情况具体如下：

表 4-61 2020 年发行人其他收益明细

序号	项目	金额（万元）
1	科技金融大厦专项补贴资金	5,950.35
2	DRAM 量产品圆制造基地项目	1,186.19
3	亚马逊 AWS 联合创新中心	1,142.85
4	财政金融互动奖补贴	507.63
5	盈创使用金融平台奖励	440.00
6	天府生命科技园高新区载体补助费用	435.00

序号	项目	金额（万元）
7	融资担保补贴	314.43
8	欧洽会办会补贴	300.00
9	稳岗补贴	299.01
10	进项税加计抵减税额	279.36
11	大数据新经济推进工作专项款	250.00
12	成电合创空间-智慧园区建设	241.51
13	一次性养老床位补贴	225.00
14	中欧中心补贴项目	200.00
15	学校学费补贴	196.53
16	天府人才行动工作经费补贴	150.00
17	财政科技项目补贴	130.00
18	金融业专项补贴	128.11
19	未达到交税标准的增值税减免	105.65
20	财政扶持资金及政府奖励款	77.69
21	芯火双创基地项目补贴	58.10
22	新建市级创新创业载体资助资金	50.00
23	天府大道夜景照明电费补贴	41.11
23	其他	26.23
25	三代手续费返还	23.43
合计		12,758.18

（七）营运能力分析

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司主要营运能力指标如下表所示：

表 4 - 62 近三年及一期发行人主要营运能力指标

主要财务指标	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
总资产周转率（次）	0.01	0.09	0.07	0.07
应收账款周转率（次）	0.56	3.66	2.24	2.23
存货周转率（次）	0.03	0.23	0.17	0.18

注：表格中 2021 年 1-3 月数据未经年化。

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月,发行人的总资产周转率分别为 0.07、0.07、0.09 及 0.01, 总体周转率水平较低, 主要是由于发行人资产规模较大且逐年增加, 而营业收入近年有所下降。2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月, 发行人的应收账款周转率分别为 2.23、2.24、3.66 及 0.56, 近两年出现上升趋势, 主要是部分园区项目已销售但暂未回款所致, 2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月发行人存货周转率分别为 0.18、0.17、0.23 及 0.03, 近两年出现下降趋势。

整体来看, 发行人的主要营运能力指标在近三年出现了一定波动, 主要系发行人营业收入、成本投入的周期性调整所致。同时, 发行人自身资产质量始终维持在较高水平, 规模逐年稳步健康增长, 融资链上下游并未出现任何不利变化, 随着园区进一步发展, 发行人经营状况将得到持续改善。

（八）关联交易情况

1、关联方及关联关系情况

（1）发行人的出资人有关信息

截至本募集说明书摘要签署日, 发行人出资人基本情况如下:

表 4-63 发行人出资人基本情况

出资人名称	业务性质	类型	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例
成都高新技术产业开发区财政金融局	-	国家机关	90.00%	90.00%
四川省财政厅	-	国家机关	10.00%	10.00%

（2）发行人的子公司及参股、合营、联营企业情况

详见本募集说明书摘要“第三节、四、发行人的重要权益投资情况”。

（3）其他关联方情况

截至本募集说明书摘要签署日, 其他关联方情况如下:

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
成都建工集团有限公司	格芯工程公司的股东
成都海宏建筑工程有限公司	科技小贷公司的股东
成都新亚通讯技术有限公司	科技小贷公司的股东

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
成都产业投资集团有限公司	成芯公司的股东
新川投资控股私人有限公司	中新公司之股东
Sembcorp Development Ltd.	中新公司股东之股东
Sembcorp Development Ltd.中新公司股东之股东深圳市万物云城空间运营管理有限公司	高投城资公司股东之子公司
深圳万物商企物业服务服务有限公司成都分公司	高投城资公司股东之子公司
成都万科物业服务服务有限公司	高投城资公司股东之子公司
真芯（北京）半导体有限公司	电子信息公司子公司之股东
北京朗姿韩亚资产管理有限公司	高投朗韩健康之股东
中国石油天然气股份有限公司四川成都销售分公司	科技城集团子公司非控股股东的分公司
中国石油天然气股份有限公司四川资阳销售分公司	科技城集团子公司非控股股东的分公司

2、关联交易情况

（1）销售商品、提供劳务

表 4 - 64 近三年销售商品、提供劳务的情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年	2019 年	2018 年
中新（成都）创新科技园开发有限公司	建筑业	-	2,175.48	5,322.32
中新（成都）创新科技园开发有限公司	建设管理	-	-	681.33
成都金长盈空港新城建设投资合伙企业（有限合伙）	基金管理	122.67	79.80	-
成都建筑工程集团总公司	咨询代理	21.22	-	166.04
成都建筑工程集团总公司	销售商品	2149.95	1,474.00	-
成都建筑工程集团总公司	保费收入	56.17	-	-
成都高新新经济创业投资有限公司	咨询服务	-	-	97.09
成都银科创业投资有限公司	销售商品	1.35	-	-
成都高新区陆肖轨道城市发展有限公司	建筑业	-15.80	-	-
成都市高新区绛溪城市建设有限公司	建筑业	1,008.86	-	-
成都倍赢智慧城市投资合伙企业（有限合伙）	基金管理	31.43	-	-

（2）出租物业及物管收入

表 4 - 65 近三年出租物业及物管收入的情况

单位：万元

关联方名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
成都银科创业投资有限公司	99.65	99.65	99.65
成都高新锦泓科技小额贷款有限责任公司	137.08	97.10	97.1
成都中光电科技有限公司	34.13	35.84	35.84
四川工创企业管理服务有限公司	38.82	30.21	18.47
成都高新智谷人力资源产业园管理有限公司	55.79	20.28	-

(3) 资金拆借情况

截至 2020 年末，发行人资金拆借情况如下：

表 4 - 66 截至 2020 年末资金拆出的情况

单位：万元

关联方	期初金额	期末余额	本期确认利息
成都高新区陆肖轨道城市发展有限公司	221,921.00	254,923.35	17,779.09
成都高新区三岔轨道城市发展有限公司	9,800.00	37,175.81	1,846.97
成都高投新川置业有限公司	-	4,037.60	110.94
成都辰显光电有限公司	-	-	3.21

3、关联担保情况

发行人关联担保情况详见“第四节 发行人主要财务情况 三、发行人财务状况分析（十三）其他或有事项”。

4、关联方往来款项余额

报告期内，发行人在各期末与关联方往来款项余额情况如下：

(1) 关联方应收类

2018-2020 年末，发行人与关联方各期期末的应收款项账面余额情况如下：

表 4 - 67 2018-2020 年末发行人与关联方期末应收款项账面余额

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收账款			
中新（成都）创新科技园开发有限公司		1,132.90	3,338.41
成都中光电科技有限公司	35.84	42.81	38.21
四川工创企业管理服务有限公司	10.73	3.11	14.32
成都建筑工程集团有限公司	4,228.68	1,774.16	-
成都高新智谷人力资源产业园管理有限公司	4.41	0.17	-
成都路维光电有限公司	1.68	1.59	-
中国石油天然气股份有限公司四川资阳销售分公司		118.12	-
中国石油天然气股份有限公司四川成都销售分公司	313.60	-	-
四川联合信用管理有限公司	-	-	4.94
成都高新新经济创业投资有限公司	-	-	100.00
成都高新锦泓科技小额贷款有限责任公司	2.51	-	-
成都乐舜项目管理有限责任公司	739.03	-	-
联通高新大数据人工智能科技（成都）有限公司	42.15	-	-
成都国际空港新城城市发展研究院有限公司	21.71	-	-
成都天府奥体城投资发展有限公司	19.49	-	-
成都空港新城水务投资有限公司	18.58	-	-
成都盈创德泰股权投资基金管理有限公司	3.15	-	-
其他应收款			
中新（成都）创新科技园开发有限公司	-	34.33	33.50
成都保税物流投资有限公司	19.33	19.33	19.33
成都银科创业投资有限公司	12.61	7,513.73	14.17
成都金融城投资发展有限公司	-	56,552.00	45,952.00
成都产业投资集团有限公司	1,081.09	1,081.09	1,081.09
成都中光电科技有限公司	0.90	0.88	-
成都路维光电有限公司	-	0.06	-
中电科航空电子有限公司	-	76.67	-
中航（成都）无人机系统股份有限公司	-	3.85	-
成都国际空港新城城市发展研究院有限公司	5.51	11.58	-
成都空港新城水务投资有限公司	13.95	7.48	-

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
成都天府奥体城投资发展有限公司	20.29	1.94	-
成都建筑工程集团有限公司	-	55.50	-
四川中胜实业集团有限公司	-	-	2,420.49
成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司	56,552.00	-	-
真芯（北京）半导体有限公司	2,730.08	-	-
成都高投新川置业有限公司	117.86	-	-
新川投资控股私人有限公司	29.90	-	-
SembcorpDevelopmentLtd.	7.78	-	-
成都新经济发展研究院有限公司	0.30	-	-
成都农村商业银行股份有限公司	0.09	-	-
成都新亚通讯技术有限公司	0.09	-	-
预付账款			
联通高新大数据人工智能科技（成都）有限公司	12.74	12.74	-
成都空港新城水务投资有限公司	664.93		
中国石油天然气股份有限公司四川成都销售分公司	1.15		

（2）关联方应付类

2018-2020 年，发行人与关联方各期期末的应付款项账面余额情况如下：

表 4 - 68 2018-2020 年末发行人与关联方各期期末的应付款项账面余额情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付账款			
成都建工集团有限公司	71,745.87	23,321.29	-
联通高新大数据人工智能科技（成都）有限公司	226.82	-	-
深圳万物商企物业服务有限公司成都分公司	140.06	-	-
成都空港新城水务投资有限公司	108.42	-	-
中国石油天然气股份有限公司四川成都销售分公司	23.30	-	-
深圳市万物云城空间运营管理有限公司	16.45	-	-
北京朗姿韩亚资产管理有限公司	15.00	-	-
成都盈创天象科技服务有限公司	10.93	-	-
四川联合信用管理有限公司	-	-	8.71

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付账款			
预收账款			
成都中光电科技有限公司	5.17	-	-
四川工创企业管理服务有限公司	4.71	4.05	-
成都路维光电有限公司	2.48	4.33	-
成都盈泰投资管理有限公司	2.00	2.00	-
成都盈创兴科股权投资基金管理有限公司	1.06	-	-
成都农村商业银行股份有限公司	0.02	-	-
中航（成都）无人机系统股份有限公司	-	27.67	-
成都金长盈空港新城建设投资合伙企业（有限合伙）	-	45.27	-
其他应付款			
新川投资控股私人有限公司	62,213.40	-	-
成都产业投资集团有限公司	36,991.94	42,011.73	42,011.73
成都建工集团有限公司	2,555.32	4,994.36	2,882.85
成都时代新兴企业管理咨询有限公司	840.00	840.00	840.00
成都盈创德弘创业投资合伙企业（有限合伙）	269.23	-	-
SembcorpDevelopmentLtd.	166.24	-	-
成都高新锦泓科技小额贷款有限责任公司	35.30	35.30	24.81
成都银科创业投资有限公司	22.57	22.57	22.57
成都高新智谷人力资源产业园管理有限公司	12.83	5.32	5.32
成都盈创德泰股权投资基金管理有限公司	7.56	3.78	3.78
四川工创企业管理服务有限公司	5.30	5.30	4.77
成都万科物业服务服务有限公司	5.24	-	-
成都路维光电有限公司	3.71	2.75	2.77
中国石油天然气股份有限公司四川成都销售分公司	3.70	-	-
成都海宏建筑工程有限公司	0.93	-	-
成都新亚通讯技术有限公司	0.43	-	-
成都保税物流投资有限公司	0.26	0.26	0.26
成都交子商业保理有限公司	-	2.58	-
成都创新风险投资有限公司	-	45.11	-
成都地奥制药集团有限公司	-	0.64	-
成都空天飞行器股份有限公司	-	4.62	-
成都青铜汇股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	858.70	-

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付账款			
应付利息			
成都产业投资集团有限公司	2,565.36	2,565.36	2,565.36

5、发行人关联交易决策机制

在关联交易方面，为保证发行人与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保发行人的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，发行人建立了一系列关联交易管理制度，在财务管理、预算管理、资金管理、核算管理等多个具体制度中对关联方与关联关系、关联交易作了定义，对关联交易决策程序、信息披露流程作了严格规定，对防范控股股东及其他关联方的资金占用作了严格限制。发行人的重要关联交易及关联担保均符合公司的决策机制。

6、关联交易原则及定价政策

公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。本公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。

表 4-69 关联交易定价政策情况

交易单位	交易对方	交易类别	定价原则	结算方式
本公司	成都高新锦泓科技小额贷款有限责任公司	出租物业	参照市场价协商确定	现金/转账
本公司	成都中光电科技有限公司	出租物业	参照市场价协商确定	现金/转账
本公司	成都高新智谷人力资源产业园管理有限公司	出租物业	参照市场价协商确定	现金/转账
本公司	成都盈创兴科股权投资基金管理有限公司	出租物业	参照市场价协商确定	现金/转账
本公司	成都盈创德弘股权投资基金管理有限公司	出租物业	参照市场价协商确定	现金/转账
本公司	成都银科创业投资有限公司	出租物业	参照市场价协商确定	现金/转账
本公司	成都盈创德泰股权投资基金管理有限公司	出租物业	参照市场价协商确定	现金/转账
本公司	四川工创企业管理服务有限公司	出租物业	参照市场价协商确定	现金/转账
本公司	成都路维光电有限公司	出租物业	参照市场价协商确定	现金/转账
本公司	成都新亚通讯技术有限公司	出租物业	参照市场价协商确定	现金/转账
本公司	成都银科创业投资有限公司	销售商品	参照市场价协商确定	现金/转账

交易单位	交易对方	交易类别	定价原则	结算方式
高新发展公司	成都高新区陆肖轨道城市发展有限公司	工程款	参照市场价协商确定	现金/转账
高新发展公司	成都市高新区绛溪城市建设有限公司	工程款	参照市场价协商确定	现金/转账
高新发展公司	成都金长盈空港新城建设投资合伙企业（有限合伙）	基金管理	参照市场价协商确定	现金/转账
高新发展公司	成都倍赢智慧城市投资合伙企业（有限合伙）	基金管理	参照市场价协商确定	现金/转账
高投物产公司	成都建工集团有限公司	保费收入	参照市场价协商确定	现金/转账
高投物产公司	成都建工集团有限公司	销售商品	参照市场价协商确定	现金/转账
高投物产公司	成都建工集团有限公司	代理服务	参照市场价协商确定	现金/转账
高投城资公司	深圳市万物云城空间运营管理有限公司	数字化及专业技术服务	参照市场价协商确定	现金/转账
高投城资公司	深圳万物商企物业服务有限公司成都分公司	案场服务	参照市场价协商确定	现金/转账
高投置业公司	成都海宏建筑工程有限公司	工程款	参照市场价协商确定	现金/转账
格芯工程公司	成都建工集团有限公司	工程款	参照市场价协商确定	现金/转账
高科公司	联通高新大数据人工智能科技(成都)有限公司	咨询服务	参照市场价协商确定	现金/转账
高投物产公司之子公司	中国石油天然气股份有限公司四川成都销售分公司	加油站经营权	参照市场价协商确定	现金/转账

（九）对外担保

截至 2021 年 3 月 31 日，公司及合并范围内子公司的对外担保情况如下：

表 4-70 截至 2021 年 3 月 31 日发行人对外担保情况

序号	担保单位	担保对象	担保种类	担保余额（万元）	担保期限
1	成都高新投资集团有限公司	成都中光电科技有限公司	贷款担保	3456.00	2016.3.30-2025.3.29
2	成都高新投资集团有限公司	成都中光电科技有限公司	贷款担保	1152.00	2016.4.19-2025.3.29
3	成都高新投资集团有限公司	成都中光电科技有限公司	贷款担保	1152.00	2016.6.28-2025.3.29
4	成都高新投资集团有限公司	成都路维光电有限公司	贷款担保	14,580.00	2018.9.28-2024.9.25
5	成都高新投资集团有限公司	成都国际生物产业城投资开发有限公司	贷款担保	37125.00	2018.8.9-2034.6.26
6	成都高新投资集团有限公司	成都国际生物产业城投资开发有限公司	贷款担保	60435.00	2019.12.18-2034.6.26

序号	担保单位	担保对象	担保种类	担保余额 (万元)	担保期限
7	成都高新投资集团有限公司	都江堰兴堰投资有限公司	发债担保	80,000.00	2020.10.27-2023.10.27
合计				197,900.00	-

注 1: 以上除高投担保公司的担保客户、成都聚友网络股份有限公司外, 其他被担保方均正常经营, 未出现逾期或被起诉的情况。高新发展公司为成都聚友网络股份有限公司提供的连带责任担保已计入预计负债的金额为 5,000.00 万元。

发行人控股子公司成都高投融资担保有限公司拥有四川省地方金融监督管理局颁发的融资性担保机构经营许可证（机构编号为川 A003），是发行人担保业务的经营实施主体。被担保企业所在行业主要分布于电子信息及软件、精密机械制造、生物医药和外向型、劳动密集型等行业。具体担保品种包括流动资金贷款担保、银行承兑汇票担保、履约保函担保合同履约担保、买方信贷担保、招投标担保等。

表 4-71 截至 2021 年 3 月 31 日高投担保公司主要担保的情况

单位：万元

序号	客户名称	担保开始日期	担保结束日期	在保余额	反担保措施
1	成都市新宏建筑工程有限公司	2020 年 5 月 14 日	2021 年 5 月 10 日	500	应收账款质押、保证
2	成都万创科技有限责任公司	2020 年 5 月 28 日 2020 年 11 月 11 日	2021 年 5 月 13 日 2021 年 9 月 20 日	500	保证
3	金堂县鑫康医疗资产管理有限责任公司	2021 年 2 月 2 日	2022 年 2 月 1 日	1000	保证
4	成都白云互动科技有限公司	2020 年 4 月 27 日	2021 年 4 月 25 日	500	保证
5	成都奔流标识制作有限责任公司	2020 年 6 月 2 日	2021 年 5 月 19 日	500	房产抵押、保证
6	成都芯火集成电路产业化基地有限公司	2020 年 6 月 30 日	2021 年 6 月 28 日	500	保证
7	四川世纪互通机电工程有限责任公司	2020 年 6 月 18 日	2021 年 6 月 15 日	500	保证
8	四川新投能源开发有限责任公司	2020 年 6 月 29 日	2021 年 6 月 29 日	500	保证
9	成都中科大旗软件股份有限公司	2020 年 6 月 24 日	2021 年 6 月 22 日	500	应收账款质押、保证
10	成都鼎胜科技有限公司	2020 年 9 月 29 日	2021 年 9 月 24 日	500	房产抵押、保证

（十）重大未决诉讼、仲裁

截至报告期末，发行人及其合并范围内子公司涉及的金额在 1,000 万以上的重大未决诉讼或仲裁事项如下：

表 4-72 截至报告期末发行人及其合并范围内子公司重大未决诉讼事项

高投集团					
序号	案由	诉讼当事人	诉讼标的额（万元）	承办法院	进度
1	买卖合同纠纷	原告：高投集团 被告：四川金源科技实业有限公司	3,706.45	成都市中级人民法院	执行中
高投长岛					
序号	案由	诉讼当事人	诉讼标的额（万元）	承办法院	进度
2	建设工程施工合同纠纷	原告：重庆建工集团股份有限公司 被告：高投长岛	1,546.47	成都市高新区人民法院	审判中
高投物产					
序号	案由	诉讼当事人	诉讼标的额（万元）	承办法院	进度
3	买卖合同纠纷	原告：高投物产（曾用名：成都高投国际贸易有限公司） 被告：中石化化工销售（上海）有限公司、中国石化化工销售有限公司	40,596.24	上海市第一中级人民法院	中止审理
高投担保					
序号	案由	诉讼当事人	诉讼标的额（万元）	承办法院	进度
4	公证债权文书	申请执行人：高投担保 被执行人：四川华海国药集团有限公司、四川创业融资担保有限公司、科创控股集团有限公司等	2,512.31	成都铁路运输法院	执行中
5	公证债权文书	申请执行人：高投担保 被执行人：四川华海国药集团有限公司、四川创业融资担保有限公司、科创控股集团有限公司等	1,250.42	成都铁路运输法院	执行中
6	追偿权纠纷	申请执行人：高投担保 被执行人：四川江川制药有限公司、成都天银制药有限公司、江苏涟水制药有限公司	2,046.21 及利息	成都铁路运输法院	执行中
高新发展					
序号	案由	诉讼当事人	诉讼标的额（万元）	承办法院	进度

7	借款担保合同纠纷	申请执行人：高新发展 被执行人：成都华泽钴镍材料股份有限公司	1,568.73 及利息	成都铁路中院	执行终本
8	借款担保合同纠纷	申请执行人：高新发展 被执行人：成都华泽钴镍材料股份有限公司	1,960.09 及利息	成都市中级人民法院	执行终本
9	借款合同纠纷	申请执行人：高新发展 被执行人：成都华泽钴镍材料股份有限公司	5000 及利息	成都铁路中院	执行中
10	破产重整纠纷	债权人：高新发展 债务人：四川托普软件股份有限公司	1,000 及利息	自贡市中级人民法院	执行中
11	合同纠纷	原告：四川大地资源开发有限公司、四川省技术贸易中心 被告：四川雅安温泉旅游开发股份有限公司	3351.52	成都市中级人民法院	审判中
12	土地使用权转让合同纠纷	申请执行人：四川雅安温泉旅游开发股份有限公司 被执行人：四川大地资源开发有限公司、四川省技术贸易中心	1,707.32 及利息	成都市中级人民法院	执行中
倍特建安					
序号	案由	诉讼当事人	诉讼标的额（万元）	承办法院	进度
13	建设工程施工合同纠纷	原告：倍特建安 被告：银川博冠房地产开发有限公司	2,389.73	银川市中级人民法院	一审中
14	建设工程施工合同纠纷	原告：倍特建安 被告：银川博冠房地产开发有限公司	3,073.69	银川市中级人民法院	一审中
15	建设工程施工合同纠纷	原告：倍特建安 被告：成都嘉华美实业有限公司	72,445.20	成都仲裁委员会	仲裁
生科园					
序号	案由	诉讼当事人	诉讼标的额（万元）	承办法院	进度
16	财产损害赔偿纠纷	原告：中环康源 被告：精济药业、银都物业、高投置业、生科园	1,617.56	高新区法院	一审中

（十一）受限资产情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人受限资产共计 962,579.11 万元，受限资产主要为投

资性房地产、货币资金、存货等。具体情况如下：

表 4-73 截至 2021 年 3 月 31 日发行人受限资产情况表

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	9811.89	期货保证金、诉讼事项冻结、代建项目专户资金
应收账款	932.10	-
存货	230,774.80	为贷款设置抵押
投资性房地产	696,868.72	为贷款设置抵押
固定资产	8,320.78	司法保全或查封、为贷款设置抵押
其他流动资产—存出保证金	6263.81	高投担保公司根据相关规定按比例存入放款银行的担保保证金，项目到期后解除。
其他非流动资产	9,607.01	2004 年 12 月，高新区管委会以评估值为 70,011.71 万元的土地使用权向本公司增资，该批土地中新华职中地块（评估价值 9,607.01 万元）尚未办理土地使用权证，且仍为该中学使用。
合计	962,579.11	-

发行人天府软件园四期 G2 区项目已经过竣工验收，但尚未取得土地使用权证。目前公司正在积极沟通协调办理，根据成都市国土资源局高新分局出具的情况说明，天府软件园四期 G2 区项目土地目前已经省政府批准征收，成都市国土资源局高新分局将在条件成熟时按照相关法规政策启动“招、拍、挂”供地程序。在项目土地进入“招、拍、挂”程序后，发行人将参与相关土地拍卖流程，直至发行人获得该土地的使用权。在未获得土地使用权证前，发行人不对已建成的房屋进行对外公开销售，以避免引起法律争议和纠纷。虽然公司承诺将尽全力取得相应的土地使用权，补齐资产权属证明，但仍存在由于客观条件限制致使公司不能如约取得该项目土地使用权证的风险。

2012 年 12 月 26 日，经高新区财政局“成高财发[2012]142 号”《成都高新区财政局关于以员工公寓三期部分资产对高投集团增资的通知》批准同意，以员工公寓三期在建工程及其土地使用权向发行人增资，截至本募集说明书摘要签署之日，该部分资产的过户手续正在办理中。

（十二）重大承诺

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人不存在重大承诺事项。

（十三）其他或有事项

2020 年 2 月 20 日，北京金融资产交易所网站披露成都农村商业银行股份有限公司 20.5 亿股股份，挂牌转让价格为 870,218.00 万元。2020 年 6 月 12 日，发行人发布《成都高新投资集团有限公司关于受让成都农村商业银行股份有限公司 10% 股权的公告》，披露了交易决策过程和批准情况，确认受让成都农商行 10.00 亿股。

除上述事项以外，发行人不存在其他可对抗第三人的优先偿付负债和资产受限情况。

四、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，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 2021 年 3 月 31 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，本期债券募集资金净额为 10 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 10 亿元计入 2021 年 3 月 31 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金 10 亿元拟全部用于偿还到期债务本金；
- 5、假设公司债券发行在 2021 年 3 月 31 日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人资产负债结构的影响如下表：

表 4-74 本期债券发行后发行人合并资产负债结构变化

单位：万元

项目	债券发行前	本期债券发行后	模拟变动额
		(模拟)	
流动资产	8,004,048.92	8,004,048.92	0.00
非流动资产	5,543,413.02	5,543,413.02	0.00
资产合计	13,547,461.94	13,547,461.94	0.00
流动负债	3,373,591.72	3,273,591.72	-100,000.00
非流动负债	5,851,035.66	5,951,035.66	100,000.00
负债合计	9,224,627.38	9,224,627.38	0.00

项目	债券发行前	本期债券发行后	模拟变动额
		(模拟)	
资产负债率	68.09%	68.09%	0.00%
流动比率	2.37	2.45	0.08
非流动负债占总负债的比重	63.43%	64.51%	1.08%

第五节 企业信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经东方金诚国际信用评估有限公司评定，根据《成都高新投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年可续期公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

发行人主体信用等级 AAA，评级展望稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券信用等级 AAA，该债券信用等级代表的涵义为本期债券偿还债务能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告摘要

1、优势

（1）成都市是带动西南地区经济增长的核心城市，对四川省经济发展的贡献较大，经济实力很强；

（2）国家级成都高新区主要经济指标均保持增长，重大项目招商引资进展顺利，新经济培育成效明显，未来发展态势良好；

（3）公司主要从事成都高新区的园区开发业务，以及建筑施工、房地产开发、商品销售和金融服务等其他经营性业务，业务区域专营性和多元化程度较强；

（4）公司作为成都高新区最重要的园区开发及国有资本运营主体，得到了股东及实际控制人的大力支持。

2、关注

（1）公司在建及拟建园区开发项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力；

（2）公司流动资产中存货和应收类款项占比较高，资产流动性较弱；

（3）公司全部债务增长较快，短期面临一定的偿债压力，且公司涉诉金额较大，存在一定的或有负债风险；

（4）公司经营及投资活动现金流持续净流出，资金来源对外部融资依赖较大。

（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（含本次）主体评级情况如下：

表 5-1 发行人报告期内主体评级情况

评级标准	评级日期	评级机构	主体评级等级	评级展望	变动方向	评级类型
主体评级	2021-03-26	东方金诚	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2021-03-04	联合资信	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2021-01-07	东方金诚	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2020-12-01	上海新世纪	AAA	稳定	首次	长期信用评级
主体评级	2020-09-18	东方金诚	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2020-07-28	联合评级	AAA	稳定	首次	长期信用评级
主体评级	2020-06-11	大公国际	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2020-06-10	东方金诚	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2020-05-12	联合资信	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2019-11-08	东方金诚	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2019-10-29	联合资信	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2019-06-17	东方金诚	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2019-05-31	大公国际	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2019-05-31	中证鹏元	AA+	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2019-05-31	东方金诚	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2019-03-26	中债资信	A+	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2019-01-18	大公国际	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2018-12-12	中债资信	A+	稳定	首次	长期信用评级
主体评级	2018-07-27	联合资信	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2018-07-26	东方金诚	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2018-07-06	东方金诚	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2018-06-25	中证鹏元	AA+	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2018-06-14	大公国际	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2018-06-12	东方金诚	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2018-04-13	大公国际	AAA	稳定	维持	长期信用评级

东方金诚认为，成都市经济实力很强；国家级成都高新区未来发展态势良好；公司业务区域专营性和多元化程度较强，得到了股东及实际控制人的大力支持。同时，东方

金诚关注到，公司面临较大的资本支出压力，资产流动性较弱，全部债务增长较快，存在一定的或有负债风险，经营活动资金来源对外部融资依赖较大。综合考虑，东方金诚认为公司的偿债能力极强，本期债券到期不能偿还的风险极低。

根据《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型（RTFU002201907）》，东方金诚对城投企业信用评级主要从以下方面进行评价：

（1）宏观环境及地区综合实力。宏观环境是城投企业共同面临的风险。东方金诚对地区综合实力的分析以区域层级、地区经济实力和地方财政实力几个方面来衡量。区域层级一定程度上反映了区域的重要性及发展前景；地区经济实力主要考察地区生产总值及增速、人均生产总值及增速、经济结构、地区资源禀赋等方面。地方财政实力是在经济分析的基础上对地方可支配财力的规模和构成等展开分析。

（2）企业规模。城投企业的规模影响其在行业内相对其他企业的信用风险水平，东方金诚主要从总资产、净资产等要素进行考察。

（3）专营地位。东方金诚从区域专营性、所承担项目的重要性等角度判断城投企业的专营地位。一般而言，专营地位越高的城投企业，其可能获得的政府支持越强。区域专营性是指城投企业在所负责城市基础设施区域或专业范围内的独占性程度，区域内政府只授权受评主体进行城市基础设施建设时，专营地位最高；若该区域内城投企业数量越多，专营地位越弱。若一个地区存在多家城投企业时，承担重要项目越多的城投企业通常意味着其在城市基础设施建设领域的专营地位就越高。此外，从事多个领域城市基础设施建设的综合性城投企业，其专营地位通常比只从事某个领域城市基础设施建设的城投企业高。

（4）盈利能力。不同于一般工商企业，城投企业的主营业务公益性较强，客户主要是政府。因此，城投企业一般自身盈利较低，通常通过获得较大规模的财政补贴实现平衡。此外，近年来随着监管政策的变化，城投企业经营性业务的占比总体有所提升，东方金诚对这类业务盈利能力的分析参照经营性企业适用的评级方法及模型。

（5）债务及偿债保障。债务及偿债保障是判断受评主体偿债能力的重要依据。东方金诚对债务的分析主要从杠杆水平、或有负债和到期债务分析等方面展开；对偿债保障的分析，则主要从盈利及现金流对债务的覆盖水平等角度进行。

（6）公司治理与发展战略。治理结构的意义在于明晰企业对社会和利益相关方的

责任，在企业的各利益相关人之间建立相互监督且激励相容的制度，保障债权人在内各利益相关方利益，并防范出现因环境、社会责任等方面的负面事件对企业经营和融资产生冲击。东方金诚主要考察股东、董事会、管理层乃至员工之间的权责明晰状况和激励约束机制，重点考察是否存在公司治理机制失效的情形，以及环境保护、社会责任方面是否发生了影响公司经营和融资的负面事件。

（7）财务信息质量。财务报表是企业经营和管理的综合体现，是企业财务风险分析的基础，财务信息的可靠性对信用风险的判断有较大影响。东方金诚在评级时会关注企业审计报告所使用的会计师事务所是否具有被监管机构认可的资格和事务所的更替情况等。东方金诚对数据质量的考察还包括信息披露的准确性、及时性、完整性，并关注披露的信息是否存在不一致和矛盾情况。

（8）流动性。流动性体现了受评主体能否履行营运资金支出、债务兑付等现金偿付义务。东方金诚对受评主体内部和外部可获取的流动性来源进行综合分析，以判定其陷入流动性危机的可能性。

（9）外部支持。城投企业获得的外部支持通常来源于股东、实际控制人及相关方，一般为地方政府。外部支持的强弱对其信用等级有较大影响，东方金诚对城投企业外部支持的衡量采用量化与定性分析相结合的方式。量化分析主要通过地区综合实力分析及受评企业财务报表内所体现的资产注入、财政补贴等实现，定性分析则包含了上述指标未能衡量的其他支持或潜在支持。城投企业所获得的外部支持常见形式有财政资金支持，包括资本金注入、财政补贴、专项拨款、项目回款等；国有资产注入，包括土地使用权、特许经营权、企业股权、收费权、房产等；政策支持，包括税收优惠、项目资源支持等。

（10）其他。其他因素包括但不限于历史信用记录、突发事件、受评主体资产质量等。

（四）跟踪评级的有关安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“成都高新投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年可续期公司债券（第一期）”的存续期内密切关注成都高新投资集团有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次，在成都高新投资集团有限公司公布年报后的两个月内

且不晚于每一会计年度结束之日起的六个月内出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动，并在启动日后 10 个工作日内出具不定期跟踪评级报告。

跟踪评级期间，东方金诚将向成都高新投资集团有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，成都高新投资集团有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如成都高新投资集团有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，同时在交易所网站、东方金诚网站(<http://www.dfratings.com>)和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。东方金诚还将根据监管要求向相关部门报送。

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

本公司与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2021 年 3 月末，发行人已获银行授信总额为 677.96 亿元，已使用额度为 458.44 亿元，剩余额度为 219.52 亿元。具体情况如下：

表 5-2 截至 2021 年 3 月末发行人授信情况

单位：万元

序号	授信银行	综合授信额度	已使用情况	剩余可用额度
1	农业银行	806,466.39	523,652.43	282,813.96
2	建设银行	612,509.25	449,531.10	162,978.15
3	成都银行	573,400.00	418,000.00	155,400.00
4	国家开发银行	725,376.00	416,476.00	308,900.00
5	农商银行	483,629.18	355,364.18	128,265.00
6	交通银行	499,355.91	351,857.55	147,498.36
7	工商银行	472,560.00	335,612.42	136,947.58

序号	授信银行	综合授信额度	已使用情况	剩余可用额度
8	上海银行	242,710.63	212,700.00	30,010.63
9	民生银行	179,000.00	179,000.00	-
10	中国银行	266,550.00	163,990.43	102,559.57
11	中信银行	245,830.00	163,840.93	81,989.07
12	平安银行	179,200.00	149,200.00	30,000.00
13	四川银行	145,000.00	145,000.00	-
14	恒丰银行	165,000.00	95,000.00	70,000.00
15	邮储银行	192,888.18	88,358.18	104,530.00
16	招商银行	84,500.00	84,500.00	-
17	进出口银行	149,000.00	81,097.22	67,902.78
18	广发银行	90,000.00	73,000.00	17,000.00
19	华夏银行	79,950.00	66,095.45	13,854.55
20	光大银行	85,200.00	60,200.00	25,000.00
21	兴业银行	123,000.00	53,582.81	69,417.19
22	徽商银行	100,000.00	50,000.00	50,000.00
23	汇丰银行	39,960.00	39,845.00	115.00
24	澳门银行	28,500.00	28,500.00	-
25	渤海银行	70,000.00	-	70,000.00
26	厦门国际银行	30,000.00	-	30,000.00
27	浙商银行	110,000.00	-	110,000.00
合计		6,779,585.54	4,584,403.70	2,195,181.84

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约情况

截至 2021 年 3 月末，公司本部未曾发生信贷违约事件。子公司高投创投有 1 笔已结清欠息记录，高投建设有 1 笔已结清不良贷款和 1 笔已结清欠息记录，高新发展有 12 笔已结清不良贷款和 2 笔已结清欠息记录，上述欠息和不良贷款均发生于 2008 年以前，2008 年以后至今无新增欠息和不良贷款，无主观恶意欠息；高投物产、天府软件园、盈创动力、高投置业、高投体育、高投生物医药、高投小贷和高投资管均未发生信贷违约事件。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内债券（不含 ABS）41 只/358.50 亿元，其中累计偿还债券 205 亿元。报告期内，发行人及子公司累计发行境外债券 1 只/3 亿美元，其中累计偿还债券 0 亿美元。

2、截至本募集说明书摘要签署日，公司在债券市场发行的债务融资工具到期利息及本金均已按时支付。发行人债务融资具体情况如下表所示：

表 5-3 截至本募集说明书摘要签署日发行人已发行未偿付的债务融资情况表

单位：亿元/亿美元

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	21 蓉高 03	2021/8/12	2026/8/16	2031/8/16	10 年	10	3.55%	10
2	21 蓉高 02	2021/04/14	2026/04/16	2031/4/16	10 年	10	4.17%	10
3	21 蓉高 K1	2021/03/08	-	2026/3/10	5 年	5	4.29%	5
4	21 蓉高 01	2021/01/18	2026/01/20	2031/1/20	10 年	10	4.20%	10
5	20 蓉高 03	2020/12/1	2025/12/3	2030/12/3	10 年	10	4.40%	10
6	20 蓉高 Y1	2020/5/25	-	2023/5/27	3+N	10	4.40%	10
公司债券小计						55	-	55
7	21 成都高新 MTN003	2021/10/25	2024/10/27	2026/10/27	5 年	5	3.48%	5
8	21 成都高新 MTN004	2021/8/26	2026/8/30	2031/8/30	10 年	5	3.72%	5
9	21 成都高新 SCP006	2021/04/14		2022/1/11	270 天	10	3.08%	10
10	21 成都高新 MTN002B	2021/04/06	2026/04/08	2031/4/8	10 年	5	4.26%	5
11	21 成都高新 MTN002A	2021/04/06	2026/04/08	2028/4/8	7 年	5	4.25%	5
12	21 成都高新 SCP005	2021/03/26		2021/4/20	21 天	10	2.60%	0
13	21 成都高新 SCP004	2021/03/23		2021/12/20	270 天	10	3.17%	10
14	21 成都高新 SCP003	2021/03/18		2021/12/17	270 天	2	3.20%	2
15	21 成都高新 SCP002	2021/02/24		2021/4/2	35 天	10	2.70%	0
16	21 成都高新 MTN001A	2021/01/22	2026/01/26	2028/1/26	7 年	6	4.22%	6
17	21 成都高新 MTN001B	2021/01/22	2026/01/26	2031/1/26	10 年	4	4.28%	4
18	21 成都高新 SCP001	2021/1/13		2021/3/2	46 天	10	2.54%	0

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
19	20 成都高新 SCP006	2020/5/20	-	2021/1/28	0.6877 年	10	2.00%	0
20	20 成都高新 SCP005	2020/3/19	-	2020/12/15	0.7397 年	5	2.28%	0
21	20 成都高新 SCP004	2020/3/16	-	2020/12/11	0.7342 年	5	2.60%	0
22	20 成都高新 PPN002	2020/3/10	-	2023/3/11	3 年	10	3.45%	10
23	20 成都高新 PPN001	2020/1/8	-	2023/1/10	3 年	10	4.15%	10
24	19 成都高新 CP001	2019/11/14	-	2020/11/15	1 年	5	3.40%	0
25	17 成都高新 MTN001	2017/12/5	-	2022/12/6	5 年	12	5.72%	12
26	17 蓉高投 PPN001	2017/5/8	-	2022/5/9	5 年	5	5.60%	5
27	17 蓉高投 PPN002	2017/11/7	-	2022/11/8	5 年	2.5	5.30%	2.5
28	18 蓉高投 PPN001	2018/3/21	-	2023/3/22	5 年	2.5	5.90%	2.5
29	18 成都高新 MTN001	2018/7/18	-	2021/7/20	3+N 年	10	6.20%	0
30	19 成都高新 MTN002	2019/12/5	-	2022/12/9	3+N 年	10	4.33%	10
31	19 成都高新 MTN001	2019/3/4	-	2022/3/6	3 年	12	4.10%	12
32	19 成都高新 PPN001	2019/3/29	-	2022/4/1	3 年	10	4.50%	10
33	19 成都高新 PPN002	2019/12/16	-	2022/12/18	3 年	10	4.25%	10
债务融资工具小计						201	-	136
34	21 蓉高债 01	2021/04/27	2024/04/29	2026/4/29	5 年	10	3.70%	10
35	20 蓉高债 01	2020/10/23	-	2025/10/27	5 年	10	3.77%	10
36	18 蓉高投停车场债	2018/12/12	2021/12/13	2023/12/13	5 年	10	4.20%	10
企业债券小计						30	-	30
37	20 天府优	2020/12/2		2038/9/25	18 年	9.5	4.30%	9.42
38	20 天府次	2020/12/2		2038/9/25	18 年	0.5	0.00%	0.5
CMBS 小计						10.00		9.92
39	CDHTINVN2111(5206)	2018/11/14	-	2021/11/14	3	3	6.28%	3

最近三年及一期，发行人及下属子公司均根据约定按时足额支付债券本息，未发生逾期偿付债券本息的情况。

3、截至本募集说明书摘要签署日，发行人存在存续可续期债。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人已发行未偿付的可续期公司债券，面值总额人民币 10 亿元，清偿顺序为等同于发行人普通债务，计入所有者权益；截至本募集说明书摘要签署日，发行人已发行未偿付的永续票据，面值总额合计人民币 10 亿元，清偿顺序为等同于发行人普通债务，计入所有者权益。截至本募集说明书摘要签署日，发行人存续可续期债对发行人 2021 年 3 月 31 日资产负债率的影响为 2.22%。

4、截至 2021 年 3 月 31 日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的境内债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	发行人	创新创业公司债	证监会	2020.08.24	70.00	15.00	55.00
2	发行人	可续期公司债	证监会	2020.07.01	20.00	0.00	20.00
3	发行人	中期票据	交易商协会	2022.09.03	30.00	20.00	10.00
4	发行人	企业债	发改委	2020.5.8	90.00	20.00	70.00
合计		-	-	-	240.00	55.00	185.00

（四）其他影响资信情况的重大事项

发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，截至本募集说明书摘要签署日，最近三年及一期没有发生过重大违约现象。

第六节 备查文件

一、备查文件目录

- （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）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会同意本期债券发行注册的文件
- （八）相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书摘要全文及上述备查文件：

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书、募集说明书摘要及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本期债券募集说明书及摘要。

（一）发行人

名称：成都高新投资集团有限公司

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 18 号高新国际广场 A 座 6 楼

法定代表人：任正

联系人：丁玎

联系地址：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 18 号高新国际广场 A 座 6 楼

电话号码：028-85320312

传真号码：028-85327888

邮政编码：610041

（二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

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 28 楼

法定代表人：沈如军

联系人：刘星雨、程达明、罗翔、祁秦、赵康、唐湑、闫汝南、王敬琪、李紫琪

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 33 楼

电话号码：010-65051166

传真号码：010-65051156

邮政编码：100004

（此页无正文，为《成都高新投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年可续期公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

