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）

面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券

（第三期）

募集说明书

本次债券注册金额	不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）
本期债券发行金额	不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）
发行人：	成都高新投资集团有限公司
牵头主承销商：	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商：	中国国际金融股份有限公司
联席主承销商：	平安证券股份有限公司
受托管理人：	国泰君安证券股份有限公司
担保情况：	无担保
信用评级机构：	东方金诚国际信用评估有限公司
信用评级情况：	主体 AAA/债项 AAA

签署日期： 2021 年 8 月 9 日

声　明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《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》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》、《上海证券交易所公司债券上市规则》（2018年修订）及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

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

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。中国证监会、上海证券交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益作出判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》（2019年修订）的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本期债券募集说明书及其摘要中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》和债券受托管理人报告将将登载于证券监管部门指定的信息披露媒体。上述文件将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

发行人承诺，根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务，募集资金不用于偿还地方政府债务或者不产生经营性收入的公益性项目，募集资金不直接或间接用于房地产业务，不用于二级市场股票投资和私募证券类投资基金等非生产性用途。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本期债券发行及上市安排请参见上海证券交易所网站或以上海证券交易所认可的其他方式向专业投资者披露。

本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

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

三、经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA，评级展望为稳定，该级别反映了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。但在本期债券的存续期内，受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，本公司的经营活动可能无法带来预期的回报，进而使本公司不能从预期的还款来源获得足够资金，从而可能影响本期债券本息的按期偿付。

考虑到东方金诚国际信用评估有限公司对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来资信评级机构调低对发行人主体或本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失。自评级报告出具之日起，资信评级机构将在本期债券存续期内对发行人进行定期跟踪评级和不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映受评主体的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果和跟踪评级报告等相关信息将在东方金诚网站

（https://www.dfratings.com/）和上交所网站（http://www.sse.com.cn/）予以公告。

四、本期债券发行结束后将积极申请在上海证券交易所上市。由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的注册，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

五、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受到相关法律法规政策变化，或者行业及市场环境发生重大不利变化，发行人经营状况将受到冲击并导致无法如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

六、债券持有人会议决议对全体本次公司债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

七、本期债券上市前，截至2021年3月31日发行人未经审计的总资产为1,354.75亿元，净资产432.28亿元，合并报表资产负债率为68.09%；截至2020年12月31日发行人经审计的总资产为1,250.01亿元，净资产417.41亿元，合并报表资产负债率为66.61%。发行人2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-3月实现的净利润分别为7.32亿元、5.63亿元、8.30亿元及-0.70亿元，其中归属于母公司所有者的净利润分别为6.83亿元、5.39亿元、7.68亿元及-0.67亿元。最近三个会计年度实现的年均归母净利润为6.63亿元，预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

八、作为成都市对高新区南部园区、西部园区、高新东区及成都天府国际生物城实施整体开发的主体，发行人通过资本运作和利用多种金融工具进行项目融资和管理。发行人总资产规模较大，但与之相对的总资产报酬率较低。发行人2018年末、2019年末、2020年末和2021年3月末总资产规模分别为728.40亿

元、1,018.25 亿元、1,250.01 亿元及 1,354.75 亿元，与之对应期间发行人实现的营业利润分别为 9.16 亿元、8.04 亿元、12.00 亿元及-0.30 亿元，利润总额分别为 9.16 亿元、8.07 亿元、11.56 亿元及-0.35 亿元，净利润分别为 7.32 亿元、5.63 亿元、8.30 亿元及-0.70 亿元，总资产报酬率分别为 2.53%、1.88%、2.24%及 0.29%（未经年化）。

九、发行人将在每一会计年度结束之日起四个月内和每一会计年度的上半年结束之日起两个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度的年度报告和本年度中期报告。

十一、经成都高新投资集团有限公司实际控制人成都高新技术产业开发区管理委员会统筹安排考虑，根据工作需要，依据中共成都高新区国有企业工委文件《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》和《中共成都高新区国有企业工委关于张海彤同志任免的通知》，任命任正为成都高新投资集团有限公司董事、董事长，免去张海彤同志成都高新投资集团有限公司董事、董事长职务。依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。

十二、截至 2020 年末，发行人经审计净资产为 417.41 亿元，借款余额为 649.49 亿元。截至 2021 年 4 月末，发行人借款余额为 770.19 亿元，累计新增借款 120.70 亿元，累计新增借款占上年末净资产的 28.92%，当年累计新增借款已超过上年末净资产的百分之二十。

十三、2021 年 7 月，按照发行人实际控制人成都高新技术产业开发区管理委员会统筹安排考虑，根据工作需要，依据中共成都高新区工委文件《中共成都高新区工委关于郭盛良同志免职的通知》和中共成都高新区国有企业工委文件《中共成都高新区国有企业工委关于提名郭盛良同志免职的通知》，免去郭盛良同志成都高新投资集团有限公司党委副书记、委员和总经理职务。根据公司章程规定，公司召开董事会同意免去郭盛良同志成都高新投资集团有限公司总经理职务。

十四、2021 年 7 月，发行人根据《公司信用类债券信息披露管理办法》要求，信息披露事务负责人应当由企业董事、高级管理人员或具有同等职责的人员

担任。企业信息披露事务负责人发生变更的，应当及时披露。公司原信息披露事务负责人为成都高新投资集团有限公司董事长任正，由于公司实际经营需要，经公司研究决定，将公司债券信息披露事务负责人由董事长任正变更为冯东。

目 录

声 明.....1
重大事项提示.....3
目 录.....7
释 义.....9
一、常用名词释义.....9
二、机构简称释义.....10
第一节 风险提示及说明.....12
一、本期债券的投资风险.....12
二、发行人的相关风险.....13
第二节 发行条款.....23
一、本期债券的主要条款.....23
二、债券发行、登记托管结算及上市流通安排.....26
三、认购人承诺.....26
第三节 募集资金运用.....28
一、本次债券的募集资金规模.....28
二、本期债券募集资金使用计划.....28
三、募集资金的现金管理.....29
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....29
五、本次债券募集资金专项账户管理安排.....30
五、偿债资金来源及保障措施.....30
七、募集资金运用对公司财务状况的影响.....34
八、本期债券发行人承诺.....35
九、前次募集资金核查.....36
第四节 发行人基本情况.....38
一、发行人概况.....38
二、发行人设立及历史沿革情况.....39
三、控股股东和实际控制人基本情况.....54
四、重要权益投资情况.....56
五、发行人治理结构和组织结构情况.....75
六、发行人董事、监事、高级管理人员情况.....86
七、发行人主要业务情况.....91
八、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.....148
九、公司所处行业状况及竞争情况.....148
第五节 发行人主要财务情况.....165
一、重要会计政策变更.....165
二、发行人财务报表.....167

三、合并报表范围的变化情况.....174
四、发行人最近三年及一期的财务指标.....177
五、管理层讨论与分析.....178
六、有息债务情况.....247
七、关联交易情况.....249
八、本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化.....254
九、或有事项.....255
十、受限资产情况.....258
第六节 企业信用状况.....260
一、发行人信用评级情况.....260
二、发行人及其子公司授信情况.....263
三、发行人及主要子公司报告期内债务违约情况.....264
四、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.....264
五、本次发行后的累计公司债券余额.....266
六、其他与发行人有关的信用情况.....266
第七节 担保情况.....267
第八节 税项.....268
一、投资者所缴纳的税项.....268
二、声明.....268
第九节 信息披露安排.....270
一、发行人信息披露机制.....270
二、发行前的信息披露.....270
三、存续期内定期信息披露.....270
四、存续期内重大事项的信息披露.....271
五、本息兑付事项.....272
第十节 投资者保护机制.....274
一、违约、风险情形及处置.....274
二、持有人会议机制.....276
第十一节 债券受托管理人.....288
一、债券受托管理人.....288
二、《债券受托管理协议》主要内容.....289
第十二节 发行有关机构.....301
一、与本次发行有关的机构.....301
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....305
第十三节 发行人、中介机构及相关人员声明.....306
第十四节备查文件.....321
一、备查文件目录.....321
二、查阅地点.....321

释 义

在本募集说明书中，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	国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
牵头主承销商/债券受托管理人/国泰君安证券	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	指	中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
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	泰和泰律师事务所
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 2021 年公司债券”
本期债券	指	本期公开发行的“成都高新投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第三期）”
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 年公司债券（第三期）募集说明书》
《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公开发行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公开发行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项目法人（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性基地

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

本募集说明书中，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　风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的本期债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。

此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及本公司自身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到本公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致本公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）评级风险

经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。资信评级机构对公司本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。本公司无法保证其主体信用等级和本期债券的信用等级在本期债券存续期间不会发生任何负面变化。如果本公司的主体和/或本期债券的信用状况在本期债券存续期间发生负面变化，资信评级机构将可能调低本公司信用等级或本期债券信用等级，从而对投资者利益产生不利影响。

（五）本期债券安排所特有的风险

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

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、发行人未来投资金额存在不确定性

2018-2020 年及 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。近年来发行人的股权投资支出较大，发行人面临未来持续投资规模较大的风险。

2、经营性现金流波动风险

2018-2020 年及 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。2019、2020 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。发行人存在一定的经营性现金流量净额波动的风险。

3、存货占比较高的风险

2018-2020 年末以及 2021 年 3 月末，发行人存货分别为 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，占发行人总资产的比例分别为 26.28%、30.71%、32.87%及 33.60%，整体占比较高。因为公司近年服务于成都市发展战略和成都高新区建设，特别是成都未来科技城建设的需要，目前在园区开发建设、园区配套项目开发建设上正处于快速发展阶段，2017 年起发行人大面积开发建设项目的开工，导致自营开发成本增加。

4、受限资产变现能力的风险

截至 2021 年 3 月末，公司受限制资产共计 962,579.11 万元，占总资产的比例为 7.11%，且受限制资产主要为投资性房地产和存货，短期内变现能力较弱，对于偿付流动负债存在一定的流动性风险。

5、非经营性收入占比较大的风险

发行人非经营性收入在利润总额中整体占比较大，且主要来自于政府补助，2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，公司营业外收入分别为 1,482.74 万元、789.26 万元、412.78 万元及 121.06 万元。2018-2020 年，政府补贴收入分别为 23,820.72 万元、29,093.20 万元、14,166.80 万元，近三年政府补贴占公司利润总额的比例分别为 26.00%、36.05%及 12.25%。未来如果政府财政补贴政策出现调整，公司利润将会受到一定影响。

6、期间费用较高的风险

发行人期间费用较高，且以财务费用为主。2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人期间费用合计分别为 88,466.37 万元、123,690.70 万元、180,114.32 万元及 58,877.48 万元，期间费用合计占当期营业收入的比重分别为 23.37%、21.43%、17.50%及 41.35%。期间费用较高会削弱公司的盈利能力和综合竞争力，未来随着公司发展，期间费用继续上升的可能将成为影响公司发展的不利因素之一。

7、投资收益存在不确定性

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人所获得的投资收益分别为 59,688.08 万元、35,151.89 万元、116,513.24 万元以及 23,577.85 万元，占净利润的比例分别为 81.58%、62.46%、140.31%及-334.62%。近年来，发行人的股权投资支出较大，2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人长期股权投资余额分别为 454,420.18 万元、566,743.11 万元、1,247,836.29 万元及 1,353,494.07 万元。报告期内，发行人营业利润对投资收益的依赖较大。根据发行人的规划，未来股权投资规模依然较大，而投资收益未来存在不确定性，可能对发行人盈利水平有一定影响。

8、其他应收款占比较大的风险

发行人其他应收款规模较大，截至 2019 年末，其他应收款为 55.43 亿元，较 2018 年末增加了 11.67 亿元，占资产总额的比例为 5.44%。截至 2020 年末，公司其他应收款为 37.21 亿元，较 2019 年末减少了 18.23 亿元，占资产总额的比例为 2.98%。截至 2021 年 3 月末，其他应收款为 28.87 亿元，较年初减少了 8.34 亿元，占资产总额的比例为 2.13%。发行人其他应收款主要由应收政府款项、往来借款、应收暂付款和保证金备用金等款项构成，如果发行人对往来款项管理不当，或不能及时进行结算处理，可能影响公司资金周转，进而将对公司的经营产生不利影响。

9、建设项目未来资本支出压力较大的风险

发行人作为成都高新区下属最重要的国有企业，在高新区快速增长及发展的过程中，还将继续承担关键园区的开发建设工作。截至 2021 年 3 月末，发行人在建园区项目 13 个，同时发行人的建筑施工和园区配套业务最近三年增长较快，发行人建设项目未来存在较大的资本支出，可能对发行人盈利能力产生不利影响。

10、担保业务代偿的风险

受宏观经济环境影响，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%，呈现一定的波动。截至 2021 年 3 月末，历年累计担保代偿额 118,686.21 万元，金额较大。虽然被担保公司目前经营状况良好，累计代偿率增幅也有所减少，但不排除未来被担保人出现无法偿付情况，发行人将承担连带偿还责任，从而增加发行人的财务风险。

11、对外担保的风险

截至 2021 年 3 月末，发行人对外担保余额为 197,900.00 万元人民币，占总资产的比例为 1.46%，虽然目前被担保企业大多经营状况良好，但仍不排除未来被担保企业出现经营困难，从而导致发行人代偿的风险。

12、公司营业利润波动的风险

2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人营业利润分别为 91,583.30 万元、80,373.80 万元、119,978.41 万元及-2,986.54 万元，总体呈现波动的趋势。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，各业务板块经营情况受多种因素影响，且发行人股权投资收益不稳定，未来发行人面临营业利润波动的风险。

2020 年，发行人营业利润为 119,978.41 万元，较上年增加 39,604.61 万元，增长的主要原因为发行人本年度投资收益出现大幅增长，由 2019 年的 35,151.89 万元，增加到 116,513.24 万元，主要因公司于 2020 年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增加导致。

13、公司注册资本存在暂未足额到位的风险

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 72.00 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 亿元，其中以现金方式增资 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基本账户，债转股的出资已在公司 2017 年年度审计中予以调整。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人注册资本为 2,069,553.77 万元，实收资本为 1,818,453.77 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。

14、公司有息负债规模较大且面临集中兑付的风险

近三年及一期末，公司有息负债规模分别为 345.79 亿元、482.22 亿元、618.35 亿元和 721.51 亿元，公司有息债务规模增长很快，且有息负债规模较大。公司 2020 年至 2022 年每年到期债务规模均在 100 亿元以上，集中度较高，面临集中兑付的风险。

15、公司可供出售金融资产及长期股权投资减值及回收的风险

近三年及一期末，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，主要为股权投资和股票投资。近三年及一期末，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，主要系对联合营企业的投资。可供出售金融资产及长期股权投资规模较大，其中发行人合营企业成都高芯产业投资有限公司 2019 年度经营不善导致发行人计提了-0.44 亿元投资收益。如未来被投资企业出现亏损或破产等事项，发行人可供出售金融资产和长期股权投资存在减值及回收的风险。

16、投资性房地产未办理产权的风险

截至 2020 年 12 月末，发行人投资性房地产 2,303,499.13 万元，其中未办理产权的资产价值为 730,330.51 万元，相关产权证发行人正在积极办理，但不排除出现不可控因素导致产权证无法办理，致使发行人出现这部分资产无法实际使用的风险。

17、净利润为负的风险

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%。2021 年 1-3 月，发行人净利润为负，主要系一季度财务费用较高，并且发行人业务收入中建筑施工收入占比较高，该业务受季节性影响较大，一季度收入结算偏低，故导致发行人营利较少，叠加财务

费用支出较大等原因，导致发行人一季度净利润为负。若发行人年度经营不及预期，将可能影响发行人的盈利能力。

（二）经营风险

1、宏观经济波动风险

发行人所从事的相关业务都与宏观经济有较大的联系。未来中国经济面对的不确定因素较多，经济形势更复杂，经济发展具有一定的不确定性，如果经济增长放缓或是出现衰退，居民消费能力和城市基础设施的需求将因此受到负面影响，公司的业务也将不可避免地会受到影响，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

2、园区经营风险

发行人是成都高新技术产业开发区下属历史最长、规模最大的国有企业，承担了高新区范围内科技园区、工业园区的开发建设工作。公司园区项目一般经过一定周期的开发建设后，通过招商的形式实现出售或出租，以获得相应的收益，这种经营模式涉及环节较为复杂，资金需求量大，产生效益时间较长，可能会对公司的资金链造成压力，另外，公司园区仍处在不断发展阶段，未来的园区开发计划也可能会对公司产生一定的融资压力，从而影响到公司经营状况和盈利能力。

3、工程建设施工风险

发行人建筑施工业务的施工范围主要包括基础设施和房屋建筑等，总体投资规模较大、建设周期较长，是受到多方面不可预见因素影响的系统工程，对施工的组织管理和物资设备的技术性能要求较高。如果公司工程建设管理中出现重大失误或安全事故，有可能对项目的按期完工交付、实现收益等产生不利影响。

4、房地产市场波动的风险

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人商业地产和住宅销售收入分别为 26,638.92 万元、42,211.06 万元、85,314.43 万元及 5,391.31 万元，占当期主营业务收入的比例分别为 7.10%、7.49%、8.56%及 3.83%，对发行人经营收入有一定影响。总体来看，房地产业务容易受到国家房地产调控政策、房地产价格和销售速度等因素的影响。若未来房地产市场调控从严或行业不景气，导致房地产价格明显下跌或销售回款速度减缓，则有可能增加发行人的经营风险。

5、商品销售业务波动的风险

2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人商品销售板块业务收入分别为 100,537.10 万元、205,843.55 万元、441,066.52 万元及 57,355.23 万元，占当期主营业务收入的比例分别为 26.81%、36.54%、44.26%及 40.74%。整体呈现逐渐上升的趋势。公司商品销售主要受公司业务覆盖领域项目建设物资需求的影响，若相应的建设项目物资需求减少，公司的商品销售业务将继续受到不利影响。

6、未决诉讼形成的风险

截至报告期末，发行人主要有 11 起未决诉讼，主要是由于高投物产[①]、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等的买卖合同纠纷以及倍特建安、成都嘉华美实业有限公司等的建设工程施工合同纠纷。发行人及其子公司作为被告方的有 3 起。由于公司涉及未决诉讼较多，可能会给发行人的财产状况、经营成果、声誉、业务活动等带来不利影响。

7、个别资产权证办理滞后的风险

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，。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，截至本募集说明书签署之日，该部分资产的过户手续正在办理中。

8、委托贷款较为集中，存在违约及逾期风险

截至 2020 年末，发行人委托贷款余额 258,600.00 亿元，其中大多数为向京东方发放的委托贷款。委贷对象过于集中，无法分散风险，未来的可回收性完全取决于京东方的经营情况。虽然京东方目前经营情况良好，货币资金充裕，同时，

[①]原名为成都高投国际贸易有限公司，于 2020 年 7 月 2 日更名。

评级机构联合信用评级有限公司给予京东方主体评级为 AAA，违约风险较低，且目前京东方无逾期，委托贷款均正常按期归还发行人。但京东方所属行业受宏观政策、国家战略、技术更迭及市场选择等影响巨大，且可研及产线投入均较大，若政策面或市场端出现较大不利因素，京东方可能存在违约及逾期偿付，将对发行人经营造成严重影响。

9、突发事件引发的经营风险

突发事件仅限于发行人外部客观因素导致的突发性事件，具体包括以下四种情形：（1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；（2）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等；（3）公司董事、监事、高级管理人员涉嫌重大违规违法行为，或已被执行司法程序；（4）公司董事、监事、高级管理人员丧失民事行为能力（如突然死亡、失踪或严重疾病）。

公司为多领域运营的实体型企业，安全、有序生产是公司正常经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。影响正常生产的因素众多，包含人为因素、设备因素、技术因素等内部因素以及社会、自然灾害等外部因素。近年来我国突发事件频发，公司虽已建立和制定突发事件应急预案，但由于旗下从事生产经营的子公司、员工较多，若发生突发事件，将对发行人的正常生产经营秩序、公司治理结构、决策机制带来不利影响，进而引发经营活动无法正常进行的风险。

10、新冠疫情引发相关行业风险

2020 年以来，随着新冠肺炎疫情全球蔓延，无疑对国内经济造成深刻的影响。从零售餐饮、住宿旅游、交通运输、文化娱乐等行业收入大幅度下滑，到制造业、房地产、施工建筑等因人流、物流受限而复工缓慢。2021 年以来疫情虽得到一定控制，但存在反复的可能，对发行人园区经营、建筑施工、商品贸易、区商业地产租售板块未来发展有一定影响。

11、园区部分物业出租率偏低风险

截至 2020 年末，发行人早期建成并开启租售的园区如天府软件园出租率 98%，天府生命科技园出租率约 86.03%，成都模具工业园出租率约 95%，成都高新青年公寓项目出租率 66%，成都高新孵化园出租率约 94%，新一代信息技

术孵化园约 58%，出租率整体达到较高水平。但近期新开始租售的园区如生物医药创新孵化园、天府长岛·生态总部园，出租率偏低，基本在 12%-23%之间，主要受招商时间较短的影响。

（三）管理风险

1、多元化经营管理风险

发行人控股、参股子公司及联营企业较多，涉及业务范围广，产品和服务品种较多，随着公司多元化经营，资产规模和经营规模不断扩张，员工人数及组织结构日益扩大与复杂，公司经营决策、组织管理、风险控制的难度增加，如果发行人管理控制不当，公司可能面临组织模式、管理制度、管理人员的数量和能力不能适应公司快速扩张的风险。

2、关联交易的风险

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。发行人在关联交易章节对关联交易作披露，系根据实际情况依照市场公平原则进行的等价有偿行为，价格公允并履行了必要的批准程序，但仍然可能存在实际控制人通过关联交易损害相关方利益的风险。

3、安全生产风险

发行人主营业务涉及建筑施工，作业场所主要为露天和高空，面临建筑施工作业的固有危险，同时考虑到过程中技术、操作问题，施工环境存在一定的危险性，可能出现人身伤害、业务中断、财产损失、设备损坏及环境污染破坏等情形。虽然发行人十分重视施工安全管理，建立了完善的施工安全管理制度体系并在施工的项目中得到充分有效的执行，但如果未来发行人的管理制度未能很好贯彻或未能就发生的风险损失获得有效保障，可能致使发行人产生较大损失，从而损害发行人的信誉，削弱发行人的市场拓展能力。

（四）政策风险

1、房地产政策变化的风险

发行人的经营涉及房地产业务，房地产行业周期性明显，对政策具有较强的敏感性，受国家宏观政策调控影响较大。为抑制资产泡沫，遏制房价快速上涨，促使房地产市场平稳健康发展，国家近年来从金融、税收、土地、拆迁等方面实施了一系列严格的、差异化的房地产行业调控政策。如果未来发行人房地产业务规模持续扩大，将可能会影响到发行人房地产业务的经营发展，加大销售和资金回笼压力，使得发行人遭受政策风险。

2、地方政府政策变化的风险

作为承担高新区范围内所有的科技园区、工业园区的开发建设工作的高新技术产业开发区下属的历史最久、规模最大的公司，公司在财政补贴、资产注入等方面得到了高新区政府较大的支持。2018 年、2019 年、2020 年，发行人政府补贴收入分别为 23,820.72 万元和 29,093.20 万元和 14,166.80 万元。但如果未来地方政府对公司的支持政策发生变化或支持力度减弱或将影响发行人业务的稳定。因此，发行人面临地方政府政策变化的风险。

3、政府土地政策变化可能带来的风险

近年来，土地出让收入在各地政府财政收入占比较大，土地市场随着房地产市场的复苏有所活跃；且随着各地政府的年度计划的制定，不断有新的土地政策出台。发行人主要从事高新区范围内园区的开发建设及配套商业、住宅的开发建设，土地储备对发行人业务（特别是房地产业务）开展有较为重要的作用，未来如土地政策与发行人发展规划不一致，存在影响发行人业务发展的风险。

4、基础设施建设政策变化风险

近年来，我国政府推出大规模基础设施建设投资规划，为基础设施建设行业的发展创造了良好的外部环境。我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整，市政基础设施政策变动周期短、管理口径变动频繁已成市场共识。如果发行人不能根据宏观调控政策及其对基础设施建设行业的影响适时调整发行人发展战略与经营策略，可能对发行人该业务领域带来一定影响。

第二节　发行条款

一、本期债券的主要条款

1、本次债券名称：成都高新投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第三期）（债券简称：21 蓉高 03，债券代码：188580）。

2、发行人名称：成都高新投资集团有限公司。

3、注册或备案文件：《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公司债券注册的批复》（证监许可[2020]1659 号）。

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）。

5、债券期限：本期债券为 10 年期固定利率债券，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

7、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 5 年末决定是否调整本期债券的票面利率，发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在主管部门指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

9、债券利率确定方式：本次公司债券票面利率将由发行人与主承销商根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。本次公司债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

本期债券的票面利率在存续期内前 5 年固定不变，在存续期的第 5 年末，发行人可选择调整票面利率。存续期第 6 至第 10 年票面年利率为本期债券存续期前 5 年票面年利率加上调的基点（或减下调的基点），在存续期后五年内保持不

变。

10、发行方式：本期债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者发行。

11、发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业投资者公开发行，不向公司股东配售。

12、承销方式：本次债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

13、发行日：本次债券的发行日为 2021 年 8 月 13 日。

14、起息日：本次债券的起息日为 2021 年 8 月 16 日。

15、付息债权登记日：本次债券的付息债权登记日将按照上海证券交易所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就其所持本次债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

16、付息日期：本次债券的付息日为 2022 年至 2031 年每年的 8 月 16 日。若本期债券的投资者在存续期第 5 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 16 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。

17、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

18、付息、兑付方式：本次债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

19、兑付日：本期债券的兑付日期为 2031 年 8 月 16 日。若本期债券的投资者在存续期第 5 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2026 年 8 月 16 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；顺延期间兑付款项不另计利息。

20、兑付债权登记日：本期债券兑付债权登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在兑付债权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本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

21、计息期限：本期债券的计息期限为 2022 年 8 月 16 日至 2031 年 8 月 15 日。

22、偿付顺序：本次债券偿付顺序等同于发行人一般债务。

23、信用评级机构及信用评级结果：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

24、担保情况：无担保。

25、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

26、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人。

27、联席主承销商：本公司聘请中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司作为本次债券的联席主承销商。

28、配售规则：本期债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。

29、拟上市交易场所：上海证券交易所。

30、新质押式回购：本公司主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，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。

31、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。

32、募集资金专户：本次债券将在银行开立募集资金专项账户。

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

二、债券发行、登记托管结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

1、发行公告刊登日期：2021 年 8 月 11 日。

2、发行首日：2021 年 8 月 13 日。

3、网下发行期限：2021 年 8 月 13 日至 2021 年 8 月 16 日，共 2 个工作日。

（二）登记托管安排

本次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托管。国泰君安证券股份有限公司为本次债券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本次债券进行债权管理、权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（三）上市流通安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

三、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次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次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

1、接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

2、本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券，均视作同意由国泰君安担任本次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次债券的《成都高新投资集团有限公司公开发行公司债券之债券受

托管理协议》项下的相关规定；

3、本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《成都高新投资集团有限公司公开发行公司债券之债券持有人会议规则》并受之约束；

4、本次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、本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市，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。

第三节　募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

2020 年 6 月 1 日，公司董事会会议审议通过了发行公司债券的议案，同意公司面向专业投资者公开发行公司债券，额度为不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），采取分期发行。

2020 年 6 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公开发行不超过人民币 30 亿元公司债券的复函》，同意公司面向专业投资者公开发行公司债券，额度为不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），采取分期发行。

2020 年 8 月 11 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公司债券注册的批复》（证监许可[2020]1659 号），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。本期债券为该批文项下第三期发行，发行规模为不超过人民币 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，拟用于偿还有息负债本息。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/项目名称	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
平安银行成都分行	2020/1/8	2022/1/8	70,047.70	70,000.00
广发银行成都分行	2019/8/26	2021/8/25	1,500.00	1,500.00
广发银行成都分行	2020/3/25	2021/9/24	1,000.00	1,000.00
广发银行成都分行	2020/9/23	2021/9/23	1,500.00	1,500.00
广发银行成都分行	2019/8/26	2022/2/25	1,500.00	1,500.00
广发银行成都分行	2020/3/25	2022/3/24	1,000.00	1,000.00
广发银行成都分行	2020/9/23	2022/3/23	1,500.00	1,500.00
恒丰银行	2020/6/22	2021/12/20	2,500.00	2,500.00
恒丰银行	2020/9/18	2021/9/17	2,500.00	2,500.00
恒丰银行	2020/9/18	2022/3/17	2,500.00	2,500.00
上海银行成都分行	2019/2/28	2021/8/27	1,000.00	1,000.00

上海银行成都分行	2019/4/26	2021/10/15	1,500.00	1,500.00
上海银行成都分行	2019/6/21	2021/10/15	1,000.00	1,000.00
上海银行成都分行	2020/6/22	2021/12/15	1,000.00	1,000.00
上海银行成都分行	2019/8/5	2022/1/27	1,500.00	1,500.00
开行四川分行	2014/6/16	2022/3/21	1,308.00	1,308.00
开行四川分行	2014/7/21	2022/3/21	722.00	722.00
农业银行高新支行	2019/2/28	2022/2/27	25,570.00	6,470.00
合计				**100,000.00**

因本次债券发行时间和募集资金到账时间尚有一定的不确定性，发行人将根据募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排偿还公司债务的具体事宜，上述具体偿还债务金额和明细将根据具体情况进行调整。

在有息债务偿付日前，发行人可以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 6 月 3 日股东出具的公司债的复函批准通过，授权发行人董事会及董事会授权人士在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。

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因，需要在发行前改变募集资金用途的，必须提请公司董事会审议，通过后向上海证券交易所提交申请文件，说明原因、履行的内部程序、提交相关决议文件，并修改相应发行申请文件。

债券存续期间，若拟变更募集说明书约定的募集资金用途，按照《债券持有人会议规则》的规定，需提请债券持有人会议审议并作出决议。同时，公司将及

时披露募集资金用途变更的相关信息。

五、本次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。募集资金专项账户相关信息如下：

账户一：

账户名称：成都高新投资集团有限公司

开户银行：中国民生银行股份有限公司成都分行营业部

银行账户：633289821

账户二：

账户名称：成都高新投资集团有限公司

开户银行：上海银行股份有限公司成都分行高新支行

银行账户：0300426117

五、偿债资金来源及保障措施

发行人将按照发行条款的约定，依据自身的经营、筹资能力和投资情况，筹措相应的偿还资金，履行到期还本付息的义务。

（一）偿债计划安排

截至本募集说明书签署日，发行人不存在已经作出的、可能对本期债券持有人利益形成重大实质不利影响的承诺事项。此外，发行人将以良好的经营业绩、多元化融资渠道以及良好的银企关系为本期债券的到期偿付提供保障。同时，发行人将把兑付本期债券的资金安排纳入发行人整体资金计划，以保障本期债券投资者的合法权益。

本期债券的起息日为 2021 年 8 月 16 日，本期债券的付息日期为 2022 年至 2031 年每年的 2021 年 8 月 16 日。若本期债券的投资者在存续期第 5 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 2021 年 8 月

16 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息。

本期债券的兑付日期为 2031 年 8 月 16 日。若本期债券的投资者在存续期第 5 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2026 年 8 月 16 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；顺延期间兑付款项不另计利息。

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

（二）偿债保障措施

发行人将严格履行还本付息义务；根据发行人主营业务收入、综合偿债能力、融资能力等方面的情况，发行人偿债资金主要来源于日常经营所产生的营业收入与净利润。2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-3 月，公司营业总收入分别为 38.15 亿元、58.01 亿元、103.30 亿元及 14.34 亿元，利润总额分别为 9.16 亿元、8.07 亿元、11.56 亿元及-0.35 亿元。发行人良好的盈利能力及创收能力将为偿还债券本息提供保障。

从经营活动来看，2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人经营活动现金流入金额分别为 122.41 亿元、147.42 亿元、260.08 亿元及 38.54 亿元，足以覆盖本期债券的本息。

此外，发行人拥有良好的筹资能力，2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人筹资活动现金流入分为 286.48 亿元、351.05 亿元、359.61 亿元及 146.78 亿元，也可以为本期债券的偿付提供保障。

为维护本期债券持有人的合法权益，本公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施。

1、制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议

行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人的权利和义务，详见本募集说明书“第十节投资者保护机制二持有人会议机制”。

2、设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

3、制定并严格执行资金管理计划

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

4、充分发挥债券受托管理人的作用

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

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

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十节债券受托管理人”。

5、严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：（1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；（2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；（3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；（4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；（6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；（7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚/行政监管措施/纪律处分；（8）发行人减资、合并、分立、解散、提出债务重组方案、申请破产或依法进入破产程序；（9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；（10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；（11）发行人发生可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的，或可能导致不符合债券上市条件的重大变化；（12）发行人主体或债券信用评级发生变化；（13）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；（14）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项（如甲方拟变更募集说明书的约定等）；（15）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

6、募集资金专项账户

本公司已为本期债券在银行设立募集资金专项账户，专项用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与使用，发行人较稳定的主营业务收入和良好的盈利是本期债券偿债资金的主要来源。公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金在投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，确保本期债券募集资金按照董事会决议、股东批复及本募集说明书约定的用途使用。

（三）偿债应急保障方案

1、充裕的货币资金为公司偿还到期债务提供最为直接的保障

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司货币资金分别为 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。截至 2020 年 12 月末，发行人货币资金中所有权或使用权受到限制的货币资金共计 0.98 亿元，发行人

可支配的货币资金为 159.51 亿元。发行人货币资金较为充裕，显示了公司较好的流动性和较强的短期偿债能力，大量的货币资金为公司偿还到期债务提供最为直接的保障。

2、公司资信情况优良，间接融资渠道畅通

公司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了公司正常的资金需求，提高了公司财务管理的灵活性。截至 2021 年 3 月末，发行人已获银行授信总额为 677.96 亿元，剩余额度为 219.52 亿元。

3、政府的大力支持

发行人由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，高新区管委会是发行人的控股股东和实际控制人，持续给予公司包括税收优惠、财政资本金补助等在内的强有力支持。2018 年、2019 年和 2020 年，发行人政府补贴收入分别为 23,820.72 万元、29,093.20 万元及 14,166.80 万元。

七、募集资金运用对公司财务状况的影响

（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，本次债券发行完成后，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，本次债券发行完成后，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。

八、本期债券发行人承诺

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、公司将按照本次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。

九、前次募集资金核查

发行人前次公开发行公司债系 2020 年 8 月 11 日根据中国证券监督管理委员会《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公司债券注册的批复》（证监许可[2020]1659 号），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 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。

发行人于 2021 年 1 月 20 日发行《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）》，募集资金 10 亿元。按照约定的募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于补充流动资金、偿还有息债务。因本次债券发行时间和募集资金到账时间尚有一定的不确定性，发行人将根据募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排偿还公司债务的具体事宜，上述具体偿还债务金额和明细将根据具体情况进行调整。

发行人所募集资金已按募集说明书约定的用途进行使用，不存在转借他人或股东挪用等其他明令禁止的情形。

发行人于 2021 年 4 月 16 日发行《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)》，募集资金 10 亿元。按照约定的募集资金用途：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。因本次债券发行时间和募集资金到账时间尚有一定的不确定性，发行人将根据募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排偿还公司债务的具体事宜，具体偿还债务金额和明细将根据具体情况进行调整。在有息债务偿付日前，发行人可以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）。

发行人所募集资金已按募集说明书约定的用途进行使用，不存在转借他人或股东挪用等其他明令禁止的情形。

发行人前次公开发行公司债券募集资金用途符合相关批准文件及公告内容，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况，募集资金投向与当期募集说明书的约定用途一致，不存在违反《证券法》（2019 年修订）规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途的情况，不存在因募集资金被侵占挪用被监管部门采取限制发行债券措施的情况，不存在《证券法》（2019 年修订）第十七条第（二）项规定的禁止发行的情形。

第四节　发行人基本情况

一、发行人概况

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：2,069,553.77 万元人民币

实收资本：1,957,953.77 万元人民币

统一社会信用代码：91510100633110883L

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

信息披露负责人：冯东

邮政编码：610041

电子信箱：dingding@cdhtgroup.com

电话：028-85320312

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）。

二、发行人设立及历史沿革情况

（一）发行人设立及历史沿革情况

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。

2、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。

3、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 4-1： 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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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 亿元注册资本金的通知》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。

10、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 亿元注册资本金的通知》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。

11、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”《关于增加注册资本金的通知》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。

12、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。

13、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。

14、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 4-2： 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	成高国用	住	出让		5,626.32	是	是

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
	寓土地	（2011）第 6374 号	宅					
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 4-3： 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**	

15、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。

16、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。

17、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 4-4： 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 4-5： 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**	

18、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 4-6： 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 4-7： 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**	

19、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。

20、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。

21、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。

22、2016 年 3 月变更法定代表人

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。

23、2017 年 10 月变更出资人名称、变更住所

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”。

24、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。

25、2018 年第二十一次增资

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。截至募集说明书签署日，发行人注册资本为 2,069,553.77 万元，实收资本为 1,711,453.77 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。

26、2019 年 3 月拨付注册资本金

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 月拨付注册资本金

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 月变更法定代表人

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 月拨付注册资本金

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 月拨付注册资本金

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 月拨付注册资本金

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 月拨付注册资本金

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 月拨付注册资本金

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%。

35、2021 年 1 月拨付注册资本金

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 月拨付注册资本金

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 月拨付注册资本金

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 月变更法定代表人

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。

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。

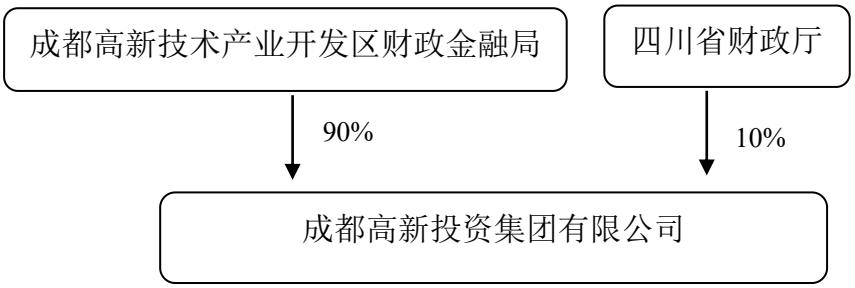
高新区财政局 2004 年 12 月以土地使用权向本发行人增资中位于高新区桂溪乡和平村 11 组的 1 宗划拨土地、2012 年 12 月以员工公寓三期对发行人投入的增资资产未过户至发行人名下。该部分资产的过户手续正在办理中，除上述“位于高新区桂溪乡和平村 11 组的 1 宗划拨土地、2012 年 12 月以员工公寓三期对发行人增资资产”合计评估金额为 325,217.60 万元的资产外，发行人股东投入发行人的资产的权属已由股东转移给发行人。发行人股东已投入发行人的资产足以覆盖发行人已发行债权余额和本次拟发行规模，故前述情形对本次发行不构成法律障碍。

（二）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 4-1： 发行人股权结构图



截至本募集说明书签署日，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。

（三）发行人的近三年及一期重大资产重组情况

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。

（四）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】。

（五）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%。

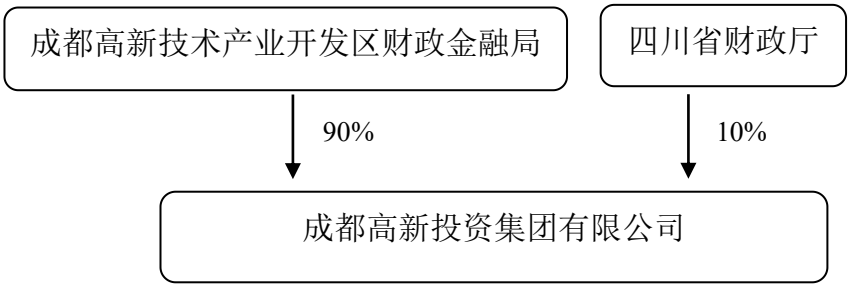
三、控股股东和实际控制人基本情况

（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 4-2： 发行人股权结构图



（二）发行人控股股东及实际控制人情况

截至募集说明书签署日，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、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 4-8： 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[②]	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	35,228.00	52.34%	52.34%	其他

[②] 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
			筑施工等				
10	成都盈开投资有限公司（注 1）	成都	项目投资、资产管理、投资咨询、企业管理咨询等	23,216.08	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 2）	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、科技中介服务等	145,900.00	100%	100%	投资设立
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 3）	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	成都	城市基础设施及配	188.000.00	80.00%	80.00%	-

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
	技园开发有限公司		套项目建设（含土地整理）；基础设施投资及管理等				
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2：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3：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 4-9： 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）。

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）。

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。截至募集说明书签署日，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。

（二）发行人的合营及联营企业情况

表 4-10： 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（注 1）	成都	创业投资业务	53,060.00	60.00	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
（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	474,859.37	20.22	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
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

注 1：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

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）。

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民乡幸福路(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）；体育场馆管理；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、吸收公共资金等金融活动）（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展开经营活动）。

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 4-11： 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	25.00	400,000.00	非公开交易的股权投资

序号	企业名称	持股比例（%）	注册资本（万元）	主要业务
	投资基金有限公司			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、发行人治理结构和组织结构情况

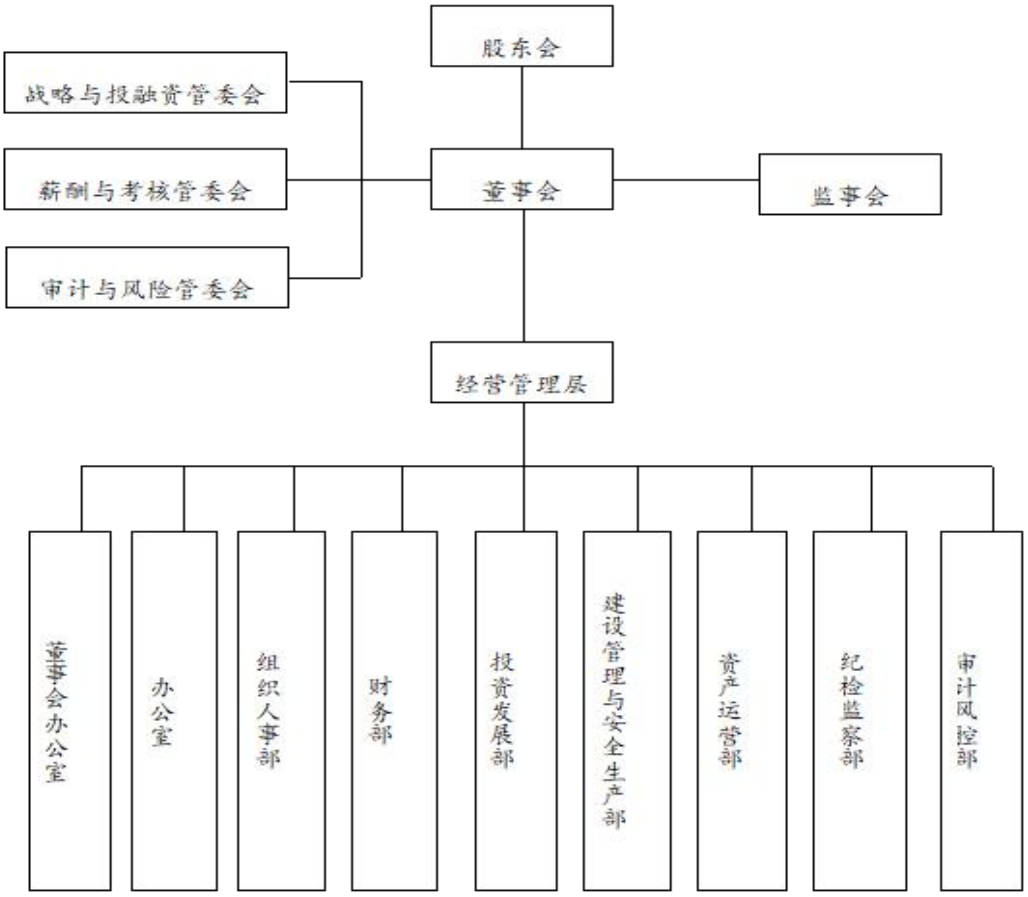
发行人严格按照《公司法》、《证券法（2019 年修正）》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所中小企业板股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等中国证监会和深圳证券交易所的相关法律法规、规范性文件的要求，建立了以《公司章程》为基础，《“三重一大”决策制度》《董事会议事规则》《党委会议事规则》《总经理办公会议事规则》等规章体系，形成了以股东大会、董事会、监事会及经营管理层为主体结构的决策和经营管理体系，建立了较为完善的法人治理结构和内部控制制度。

（一）发行人内部组织结构

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。

截至目前，发行人组织结构如下图所示：

图 4-3： 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；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。总经理由公司董事会根据提明文件聘任；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办法，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办法，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）发行人与控股股东、实际控制人的独立性情况

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。

六、发行人董事、监事、高级管理人员情况

（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 4-12： 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	郭盛良	董事	男	1980	2020.9 至今	否	否
3	李小波	职工董事	男	1971	2009.7 至今	否	否
4	郭宫达	董事	男	1980	2021.7 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	姜小龙	监事会主席	男	1971	2016.7 至今	是，未领薪酬	否
2	漆钰	监事	女	1967	2016.7 至今	是，未领薪酬	否
3	赵若雯	监事	女	1972	2016.7 至今	是，未领薪酬	否
4	郑辉	职工监事	男	1968	2018.3 至今	否	否
5	谢志勇	职工监事	男	1970	2017.5 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				否	否

		内容					
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	王尚全	党委副书记、纪委书记	男	1978	2021.07 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

姜小龙，男，1971年生，中共党员，本科学历，历任中共成都市委办公厅行政财务处科员、副科长、行政处综合科科长、市委目督办区县处主任科员、市委常委办公厅常委办主任科员、成都高新区财政局国资处副处长、处长。2016年2月至2019年8月任成都高新区财政金融局副局长，2019年9月至今任成都高新区财政金融局党组书记、局长。2016年7月至今，任成都高新投资集团有限公司监事会主席。

漆钰，女，1967年生，九三学社社员，研究生学历。历任中国银行四川省分行公司业务处外贸信贷科副科长、营业部公司一科科长、资产保全处业务科科长；高新区财政局主任科员、委派高投集团财务部部长、高新区财政局副处长、处长；2016年任九三学社成都市委高新委员会主委；2018年12月任成都高新区财政金融局副局长。2016年7月至今任成都高新投资集团有限公司监事。

赵若雯，女，1972年生，中共党员，本科学历，中级会计师，历任成都高新区财政局科员、审计局副主任科员、主任科员；成都高新区纪工委、监察局派驻高投集团纪检监察专员（副处级）、纪工委、监察局（审计局）审计处副处长；2013年12月至今，任成都高新区纪工委、监察局（审计局）审计处处长； 2017

年10月任成都高新区纪工委派驻财政金融局纪检组长、党组成员。2016年7月至今，任成都高新投资集团有限公司监事。

郑辉，男，1968年生，中共党员，本科学历，历任中航工业成都发动机集团有限公司团支部书记、三产发展中心团委书记、集团纪委纪检监察中、高级主管、成都高投置业有限公司文秘；成都高新投资集团有限公司党群工作部副部长；2017年11月，任成都高新投资集团有限公司审计监察部副部长（主持工作）。2018年3月至今任成都高新投资集团有限公司职工监事；2019年7月至今任纪检监察部副部长（主持工作）。

谢志勇，男，1970年生，研究生学历，中级会计师，历任重庆845厂财务科科员、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；2019年9月至今任成都高新发展股份有限公司监事会主席。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”。

王尚全，男，1978年生，研究生学历，1997年至2019年历任简阳市坛罐乡人民政府水利水产站负责人、国土所所长；中共简阳市委宣传部办公室主任；简阳市文体广新局党委委员、副局长；简阳市三岔镇党委副书记、镇长；简阳市福田乡党委书记；成都高新区福田乡党委书记、福田街道办党工委书记等职；2019年12月至今2021年7月任成都高新未来科技城发展集团有限公司党委副书记、纪委书记；2021年7月至今任成都高新投资集团有限公司党委副书记、纪委书记。

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主任科员；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。

（二）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的说明

发行人的董事、监事及高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

七、发行人主要业务情况

（一）公司经营范围

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）公司主营业务结构情况

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 4-13： 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
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 4-14： 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	1.6	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	2,107.09	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**	**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 4-15： 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 4-16： 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）公司主营业务板块情况

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 4-17： 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 4-18： 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 4-19： 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 4-20： 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/㎡/月，厂房1层租金单价19元/㎡/月，2－3层租金单价17元/㎡/月，4层租金单价15元/㎡/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 4-21： 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 4-22： 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 4-23： 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 4-24： 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 4-25： 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	-

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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 4-26： 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	-

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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 4-27： 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				
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 4-28： 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 0069865 号	20185101000100002619	川投资备【2018-510109-70-03-312809】308QB-0448 号
2	空港企业总部	18.00	4.35	高投置业	2019-2021	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	2020-2022	自营	川（2020）成都市不动产权第 0247237	20205101000100000393	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	2020-2022	自营	正在办理	20205101000100001273	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	2020-2022	自营	正在办理	20205101000100001482	川投资备【2020-510109-70-03-524411】

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
									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	2019-2020	自营	正在办理	202051018500000580	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	2019-2020	自营	川 2019 简阳市不动产权第 0236145 号	20195101000100000455	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	2019-2022	自营	正在办理	20195101000100001690	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	2020-2022	自营	正在办理	20205101000100000068	川投资备【2020-510109-47-03-418960】FGQB-0001 号
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	20185101000100002654	川投资备【2018-510109-70-03-309096】FGQB-0430 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
							2020 成都市不动产权第 0214531 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㎡（地上建筑面积约 17 万㎡，地下建筑面积约 5.1 万㎡），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）㎡；总建筑面积 305,185.83 ㎡，其中地上

241,773.72 ㎡ 、地下 63,412.11 ㎡；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㎡（地上约 37.8 万㎡，地下约 14.0 万㎡ ），共 3 个地块，其中：VI-15 号地块约 46 亩，建筑面积约 15.1 万㎡；VI-21 号地块约 56 亩，建筑面积 18.0 万㎡；VI-22 号地块约 58 亩，建筑面积 18.7 万㎡。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 ㎡，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≤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 末，园区板块共有 7 个拟建项目，具体如下：

表 4-29： 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	2020 年-2023 年
网易研究院	15.5	2021 年-2022 年
IC 设计大楼	10.9	2020 年-2023 年
高新云谷	40.7	2021 年-2023 年
高新南区新川 5G 科创中心项目	8.2	2021 年-2023 年
新川六期人才公寓	12.5	2021 年-2023 年
新川东人才公寓	7	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 4-30： 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升改造工程	高新东区各乡镇	49,000	2017.10-2019.12	否
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 4-31： 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智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	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
合计	-	**240.60**	-

表 4-32： 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	6.4	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	2021.9-2023.9
红星路南延线互通式立交工程	红星路南延线	3.4	2021.12-2023.12
合计	-	**72.2**	-

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 4-33： 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

指标	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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 4-34： 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	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
	府二街）景观提升工程设计-施工总承包				
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 4-35： 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

工程名称	业主方	合同签订年月	合同价款	预计工期
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 4-36： 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	2020 年 10 月	住宅	76,375.09	成都高投三合置业有限公	倍特建安	预计 1000	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
计-施工总承包二标段				司		天	
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 4-37： 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证书			

主体	证书类型	资质等级	证书编号	发证机关
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 2019 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 4-38： 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	60.92
合计	**26,638.93**	**-3799.94**	**60.92**

（3）在售、在租项目及在建项目情况

表 4-39： 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 4-40： 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/㎡（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/㎡（出租）	承包建设
成都高投置业有限公司	川投资备[510109100824 01]0044 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/㎡（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/㎡（出租）	承包建设
成都高投置业有限公司	川投资备[510109101102 01]0060 号	国环凭证甲字第 3101 号	成高国用（2012）第 22240 号	9000 元/㎡（住宅出售）31000 元/㎡（商铺出售）	承包建设
成都高投置业有限公司	川投资备[510109100812 01]0037 号	国环评乙字第 3128 号	成高国用（2011）第 25270 号	8000 元/㎡（住宅出售）6000 元/㎡（公寓出售）22000/㎡（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/㎡（住宅出售）10000 元/㎡（商铺出售）	承包建设
绵阳倍特建设开发有限公司	川投资备（2017-510758-70-03-204337）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 4-41： 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 GX2017-07(071)项目（新川 32 亩）	住宅	高新区中和街道观东社区	2019-2022	10.47	8.08	在建	自筹
2	高投集团	大源商务核心区 F6 项	住	高新区大源商业核心区	2019-2021	12.90	7.43	在建	自筹

		目	宅、商业						
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 4-42： 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	福田 TOD	35	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 平平米，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）㎡；总建筑面积 224566.04 ㎡，其中地上 173979.74 ㎡ 、地下 50586.30 ㎡；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），成品房交付。3、指标：总用地面积 32.8 亩，总建筑面积近 7 万㎡，容积率 2.0，其中地上约 4.4 万㎡ 。可售住宅共计 247 套（约 3.5 万㎡），无偿移交住宅 71 套（约 0.65 万㎡），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 4-43： 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	否

			程集中商业	
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，较好突显社会经济效益。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 4-44： 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		**158,618.99**		
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 4-45： 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		**205,255.80**	-	-

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约担保、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%范围之间。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 4-46： 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

截至时间	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
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 4-47： 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，发行人橱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，发行人橱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，满足园区入住企业空间载体需要，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“国发办[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，“国发办[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。

“国发办[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“国发办[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、制造型的企业，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段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，大量的园区入住企业、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、高端人才服务等的各类市场化综合性服务，打造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、医械、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、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。

九、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 4-48： 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

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

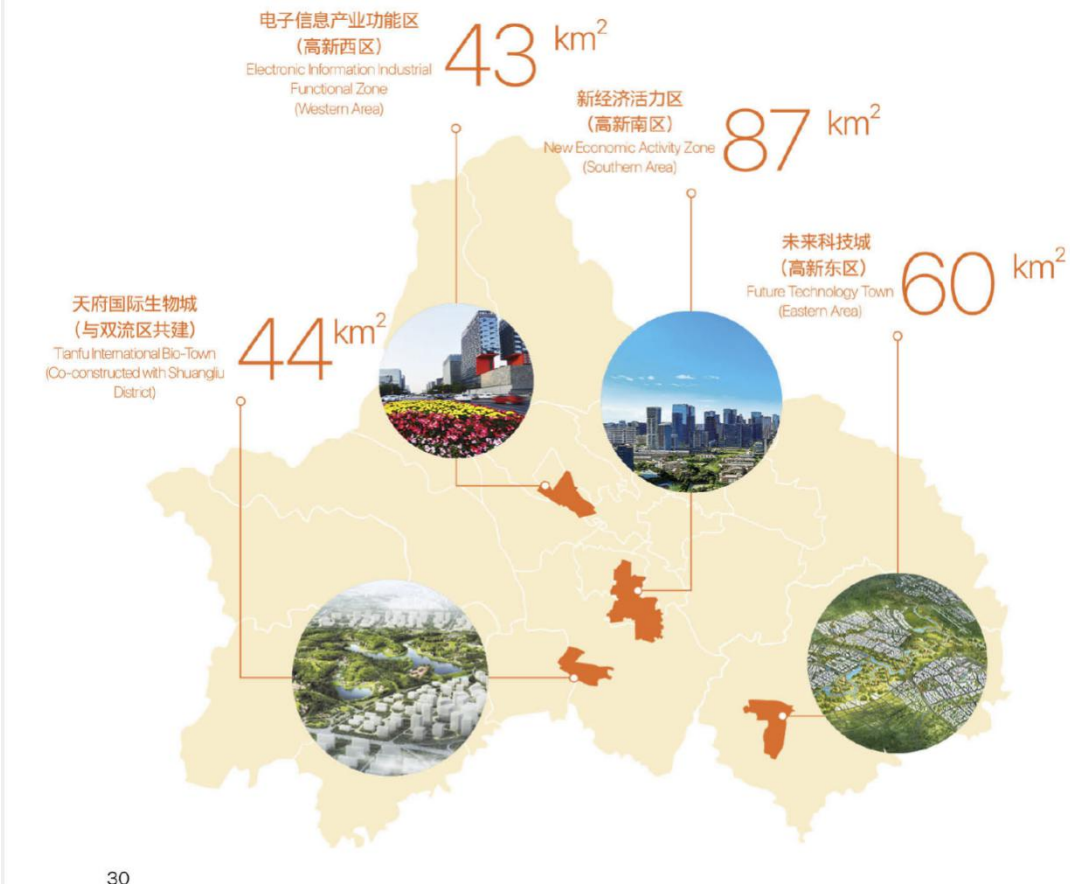
成都高新区筹建于1988年，1991年获批成为全国首批国家级高新区，2006年被科技部确定为全国创建“世界一流高科技园区”试点园区之一，2015年经国务院批准成为西部首个国家自主创新示范区，是全国版权示范园区、全国科技和金融结合试点地区、国家知识产权示范园区、国家高新技术产业标准化示范区、全国知名品牌创建示范区、国家级出口电子信息产品质量安全示范区，在科技部国家级高新区综合排名中长期稳居第四。2015年，仅占四川省0.027%土地面积的成都高新区，贡献了四川省4.2%的产业增加值，其全口径生产值达到5700亿元，工业总产值突破3000亿元，企业存量超过7万户，吸引了99家世界500强企业入驻。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 4-4： 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汇聚区，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与竞争优势

1、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方位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。

2、发行人主要竞争优势

（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。

3、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大背景下，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。

本次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创新改革号召，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”、“四川省全面创新改革试验重点工作”、“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—成电众创空间

抓住电子科技大学纳入四川省全面创新改革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—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经济发展的重要力量，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发建设、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”。

一个目标：打造国内一流的“千亿级产城融合运营商”。

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。

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。

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。

。

第五节　发行人主要财务情况

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。

一、重要会计政策变更

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：

（一）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
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

项目	调整前余额	影响金额（增加“+”，减少“-”）	调整后余额
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

（二）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

二、发行人财务报表

（一）合并资产负债表

表5-1：发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	1,838,087.91	1,604,936.62	1,861,556.71	1,423,674.44
交易性金融资产	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	1,513.97	2,465.17	408.00	1,490.00
应收账款	250,595.84	254,773.76	307,299.88	221,833.71
应收款项融资	100.00	-	-	-
预付款项	35,110.07	31,296.17	51,830.19	2,123.79
应收分保合同准备金	57.70	40.13	40.13	40.13
其他应收款	288,710.59	372,077.35	554,338.26	437,569.48
存货	4,551,404.61	4,109,316.02	3,126,736.42	1,914,194.49
合同资产	290,855.49	317,036.15	-	-
一年内到期的非流动资产	283,377.71	375,580.94	132,600.00	48,850.00
其他流动资产	319,142.46	220,298.72	111,550.49	80,795.31
流动资产合计	**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	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
债券投资	348,072.33	-	-	-
其他权益工具投资	13,136.29	-	-	-
其他非流动金融资产	528,681.05	11,540.13	7,955.74	-
长期应收款	2,531.26	3,531.26	3,591.26	4,591.26
长期股权投资	1,353,494.07	1,247,836.29	566,743.11	454,420.18
投资性房地产	2,277,737.24	2,303,499.13	1,634,699.89	1,581,584.13
固定资产	115,005.85	86,472.90	335,014.35	46,815.64
在建工程	721,889.94	632,065.22	600,027.72	525,141.43
使用权资产	22,333.28	-	-	-
无形资产	7,047.99	3,744.78	3,638.43	3,668.57
开发支出	19,670.59	8,527.29	323.93	271.77
长期待摊费用	11,155.21	7,826.02	1,585.31	1,265.20
递延所得税资产	37,859.78	33,982.87	31,031.27	25,652.63
其他非流动资产	53,580.50	306,370.33	510,872.58	406,529.36
非流动资产合计	**5,543,413.02**	**5,175,669.63**	**3,993,785.11**	**3,153,434.04**
资产总计	**13,547,461.94**	**12,500,053.58**	**10,182,522.08**	**7,284,005.40**
流动负债：				
短期借款	156,953.93	121,691.30	355,015.82	15,155.79
交易性金融负债	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

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付票据	10,006.19	3,672.46	2,400.00	-
应付账款	729,613.67	779,602.92	426,825.69	287,703.09
预收款项	18,944.44	83,936.40	99,730.64	35,388.22
应付职工薪酬	23,377.85	32,221.13	24,746.45	7,423.38
应交税费	18,115.95	29,855.68	30,162.73	11,559.25
其他应付款	688,370.52	770,230.47	691,169.86	403,934.00
合同负债	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	1,523,165.87	1,303,866.98	848,769.41	925,119.57
其他流动负债	44,109.00	34,166.13	18,715.79	42,213.00
流动负债合计	**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	62,421.14	-	-	-
长期借款	3,286,481.64	3,708,923.42	2,529,011.49	1,754,194.50
应付债券	2,094,302.32	1,037,965.04	1,066,117.84	741,753.59
租赁负债	23,451.08	-	-	-
长期应付款(合计)	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
长期应付职工薪酬	141.82	149.14	78.29	124.25
预计负债	-	-	5,000.00	7,954.73
递延所得税负债	189,747.13	176,471.69	142,441.92	122,726.76
递延收益-非流动负债	39,671.44	26,557.77	6,121.65	2,606.99
其他非流动负债	111,747.57	112,051.57	29,600.00	34,350.00
非流动负债合计	**5,851,035.66**	**5,092,384.65**	**3,821,310.11**	**2,703,013.64**
负债合计	**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)	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	99,982.50	-
资本公积金	1,462,102.34	1,464,386.26	1,512,158.31	860,928.12
其他综合收益	133,198.45	133,055.81	41,760.51	36,215.76
专项储备	3,407.39	3,082.58	1,752.31	172.51
盈余公积	8,534.38	6,619.51	1,923.15	-
未分配利润	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	4,144,015.52	3,987,859.23	3,693,975.84	2,725,871.82
少数股东权益	178,819.04	186,275.58	105,819.41	60,508.75
所有者权益合计	**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	**13,547,461.94**	**12,500,053.58**	**10,182,522.08**	**7,284,005.40**

（二）合并利润表

表5-2：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	**143,444.76**	**1,032,971.79**	**580,055.91**	**381,541.96**
其中：营业收入	142,402.60	1,029,005.19	577,314.68	378,507.94

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
利息收入	847.01	3,267.44	2,439.92	2,818.60
已赚保费	195.14	699.16	301.31	215.42
二、营业总成本	**176,412.98**	**1,035,304.61**	**579,737.44**	**362,475.96**
其中：营业成本	111,597.28	821,422.84	432,425.82	248,106.34
手续费及佣金支出	0.64	10.45	2.06	-
赔付支出净额	-	35.60	68.30	73.52
提取保险合同准备金净额	78.97	-1,555.74	-1,132.45	-367.93
分保费用	-	-	-	9.70
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
投资净收益（损失以“-”填列）	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（损失以“-”填列）	5,392.71	-3,589.22	38,451.69	10,851.25
资产减值损失（损失以“-”填列）	-32.13	-365.51	-2,151.16	2,405.78
信用减值损失（损失以“-”填列）	-241.90	-3,176.44	-493.09	-
资产处置收益（损失以“-”填列）	-	170.98	0.57	-2,579.05
三、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
四、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
五、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
六、其他综合收益	**-407.63**	**89,876.18**	**9,503.42**	**18,881.92**
七、综合收益总额	**-7,453.79**	**172,917.39**	**65,780.53**	**92,046.20**

（三）合并现金流量表

表5-3：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	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	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	200.15	784.83	320.73	208.15
收取利息、手续费及佣金的现金	922.95	3,369.75	2,644.87	2,064.70
收到的税费返还	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	141,707.31	1,538,525.33	864,764.27	944,452.74
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**
购买商品、接受劳务支付的现金	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	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	94.13	298.01	321.11	7,334.47
支付利息、手续费及佣金的现金	0.56	11.06	2.46	1.50
支付给职工以及为职工支付的现金	41,647.39	92,273.87	86,508.01	58,182.38
支付的各项税费	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	248,828.50	1,415,030.16	814,255.26	821,271.18
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**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	15,919.53	149,310.81	87,875.53	64,527.27
取得投资收益收到的现金	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	1,290.02	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	0.00	-	5,164.25	-
收到其他与投资活动有关的现金	94,269.50	156,389.48	49,314.90	55,762.31
投资活动现金流入小计	**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	94,972.50	96,865.87	78,214.80	347,623.39
投资支付的现金	225,246.34	1,291,360.73	234,320.53	68,491.40
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	153.04	377.43	-
支付其他与投资活动有关的现金	68,845.00	202,850.39	246,619.04	7,488.52
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**
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-		
吸收投资收到的现金	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	592.24	59,329.64	50,225.50	13,359.50
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
收到其他与筹资活动有关的现金	377.00	50,500.00	348,390.08	245,732.01
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**
偿还债务支付的现金	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	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	0.00	609.54	421.38	64.71

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	41,546.82	11,123.65	8,402.56	10,290.22
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**
四、汇率变动对现金的影响	**1.30**	**-15.87**	**22.16**	**-1,885.57**
五、现金及现金等价物净增加额	**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	1,892,166.90	1,408,310.73	849,372.03
六、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**

（四）母公司资产负债表

表5-4：发行人近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	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	-
应收票据及应收账款	119,845.03	121,142.08	117,297.15	118,973.22
其中：应收票据	-	-	-	-
其中：应收账款	119,845.03	121,142.08	117,297.15	118,973.22
预付款项	250.11	264.76	345.18	282.86
其他应收款	2,247,867.56	2,046,732.57	1,685,012.68	1,306,830.40
存货	312,511.37	298,315.59	202,869.16	164,651.85
一年内到期的非流动资产	278,020.00	363,721.00	132,000.00	44,000.00
其他流动资产	50,547.00	47,346.53	733.66	1,386.27
流动资产合计	**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
债券投资	494,029.22	-	-	-
其他权益工具	13,126.29	-	-	-
其他非流动金融资产	213,307.06	-	-	-
长期股权投资	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	669,199.84	655,768.66
固定资产	30,714.65	30,987.36	98,337.65	13,463.40
在建工程	8,254.73	8,208.95	8,225.22	8,041.79
使用权资产	475.30	-	-	-
无形资产	363.24	301.58	309.56	337.17
长期待摊费用	1,298.58	1,386.02	153.98	211.72
其他非流动资产	14,607.01	433,646.47	506,243.63	361,607.01
非流动资产合计	**4,982,710.90**	**4,631,416.73**	**3,650,300.88**	**2,019,706.33**
资产总计	**8,764,099.44**	**7,899,388.28**	**6,768,860.05**	**4,226,464.79**
流动负债：				

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
短期借款	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
应付票据及应付账款	70,309.71	67,120.67	71,356.02	72,840.55
其中：应付票据	-	-	-	-
其中：应付账款	70,309.71	67,120.67	71,356.02	72,840.55
预收款项	3,520.07	27,546.44	26,304.14	1,497.13
合同负债	58,237.22	-	-	-
应付职工薪酬	2,341.95	2,671.51	18.30	3.55
应交税费	2,012.69	9,099.99	19,131.38	4,651.27
其他应付款	193,112.02	265,440.04	220,498.93	107,624.89
一年内到期的非流动负债	1,229,173.85	900,902.95	649,736.77	701,962.95
其他流动负债	5,241.35	-	-	6,496.43
流动负债合计	**1,619,518.80**	**1,358,751.43**	**1,300,061.35**	**901,334.67**
非流动负债：				
长期借款	1,316,299.07	1,855,442.40	1,070,014.29	727,358.00
应付债券	2,025,067.15	1,037,965.04	1,066,117.84	741,753.59
租赁负债	501.15	-	-	-
长期应付款	29,342.80	40,307.46	31,380.37	50,789.43
递延所得税负债	60,239.57	52,409.73	35,722.46	28,938.67
非流动负债合计	**3,431,449.74**	**2,986,124.63**	**2,203,234.96**	**1,548,839.68**
负债合计	**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)	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	99,982.50	-
资本公积	1,360,841.56	1,360,841.56	1,331,101.94	114,325.16
其他综合收益	56,128.06	55,577.79	9,707.11	9,724.63
盈余公积	14,538.18	12,623.31	7,926.95	6,003.80
未分配利润	123,782.24	107,128.69	105,391.46	88,083.08
所有者权益(或股东权益)	**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)	**8,764,099.44**	**7,899,388.28**	**6,768,860.05**	**4,226,464.79**

（五）母公司利润表

表5-5：发行人近三年及一期母公司利润表

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	**6,126.14**	**50,480.35**	**90,981.33**	**97,638.40**
减：营业成本	2,389.78	10,483.23	24,585.88	78,548.65
税金及附加	1,244.77	10,752.50	23,997.59	2,753.35
销售费用	480.42	1,769.51	1,798.07	1,769.81
管理费用	1,678.50	9,556.23	4,813.29	4,461.47

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
财务费用	24,624.49	55,919.66	31,850.06	14,163.01
其中：利息费用	24,682.36	74,012.78	33,913.17	16,766.41
减：利息收入	1,310.74	5,995.44	4,767.92	2,181.61
加：其他收益	481.60	511.67	219.82	9.03
投资净收益(损失以“-”号填列)	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	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)	-329.08	-12,471.91	13,675.58	-890.13
信用减值损失(损失以“-”号填列)	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	**597.95**	**58,576.64**	**27,588.55**	**53,185.87**
加：营业外收入	7.30	106.95	2.72	17.37
减：营业外支出	-	2,816.06	173.92	440.85
三、利润总额	**605.25**	**55,867.53**	**27,417.35**	**52,762.39**
减：所得税	1,185.48	8,903.95	8,185.81	7,473.57
四、净利润	**-580.23**	**46,963.58**	**19,231.54**	**45,288.82**
五、其他综合收益	**-**	**45,870.68**	**-17.52**	**34.58**
六、综合收益总额	**-580.23**	**92,834.26**	**19,214.01**	**45,323.40**

（六）母公司现金流量表

表5-6：发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	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	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	29,519.70	527,045.98	196,654.35	135,731.06
经营活动现金流入小计	**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	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	1,218.31	3,539.32	3,940.49	3,574.02
支付的各项税费	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	39,791.82	526,623.03	203,800.96	120,698.26
经营活动现金流出小计	**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	**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	16.33	122,200.17	71,875.57	53,496.48
取得投资收益收到的现金	-	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

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收到其他与投资活动有关的现金	177,065.00	932,172.77	780,989.37	915,076.51
投资活动现金流入小计	**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	2,052.27	7,310.40	976.87	8,173.54
投资支付的现金	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	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	**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	**-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	93,000.00	206,904.60	153,300.00	55,800.00
取得借款所收到的现金	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	335,990.00	613,189.76	88,704.30	76,941.23
筹资活动现金流入小计	**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	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	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	368,147.98	476,991.97	63,976.49	76,510.19
筹资活动现金流出小计	**835,423.90**	**2,202,069.19**	**1,521,893.92**	**1,008,403.17**
筹资活动产生的现金流量净额	**769,997.70**	**952,077.60**	**1,082,673.09**	**612,799.86**
四、汇率变动对现金的影响	**-0.10**	**-0.60**	**18.44**	**-1,897.29**
五、现金及现金等价物净增加额	**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	972,985.30	563,565.67	303,722.51
六、期末现金及现金等价物余额	**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。

三、合并报表范围的变化情况

（一）2018 年末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 5-7： 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

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	级次
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

（二）2019 年末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 5-8： 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
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

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	级次
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。

（三）2020 年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 5-9： 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[3]	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

[3] 原成都高投国际贸易有限公司

序号	企业名称	注册资本	持股比例	级次
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、发行人最近三年及一期的财务指标

截止2018-2020年末及2021年3月末，发行人主要财务指标如下：

表5-10：发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2021-03-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
流动比率（倍）	2.37	2.27	2.42	2.30
速动比率（倍）	1.02	0.99	1.20	1.24
资产负债率（合并报表）	68.09%	66.61%	62.68%	61.75%
项目	**2021 年 1-3 月**	**2020 年度**	**2019 年度**	**2018 年度**
营业毛利率	21.15%	17.85%	23.58%	34.26%
营业净利率	-4.95%	8.07%	9.75%	19.33%
总资产报酬率	0.29%	2.24%	1.88%	2.53%
净资产收益率	-0.17%	2.08%	1.71%	3.36%
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
总资产周转率（次）	0.01	0.09	0.07	0.07
EBITDA（亿元）	-	26.10	16.86	13.24
EBITDA 利息保障倍数	-	0.94	0.95	1.42

注：2021 年 1-3 月数据未经年化处理

上述指标中除母公司资产负债率指标外，其他均依据合并报表口径计算。各指标具体计算公式如下：

流动比率＝流动资产/流动负债

速动比率＝（流动资产－存货）/流动负债

资产负债率＝总负债/总资产

营业毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入

营业净利率=净利润/营业收入
总资产报酬率=（利润总额+利息支出）/总资产平均余额
净资产收益率=净利润/净资产平均余额
扣除非经常性损益后净利润=净利润-非经常性损益
应收账款周转率＝营业收入/应收账款平均余额
存货周转率＝营业成本/存货平均余额
总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
EBITDA利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

五、管理层讨论与分析

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）资产负债表分析

1、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5-11：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	2021-03-31		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
流动资产	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	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，发行人流动资产构成情况如下：

表5-12：发行人最近三年及一期末流动资产构成情况

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
货币资金	1,838,087.91	22.96	1,604,936.62	21.91	1,861,556.71	30.08	1,423,674.44	34.47
交易性金融资产	145,092.56	1.81	36,562.91	0.50	38,103.82	0.62	-	-
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	0.07	-	-
应收票据	1,513.97	0.02	2,465.17	0.03	408.00	0.00	1,490.00	0.04
应收账款	250,595.84	3.13	254,773.76	3.48	307,299.88	4.97	221,833.71	5.37
应收款项融资	100.00	0.00		-				
预付款项	35,110.07	0.44	31,296.17	0.43	51,830.19	0.84	2,123.79	0.05
应收分保合同准备金	57.70	0.00	40.13	0.00	40.13	0.00	40.13	0.00
其他应收款	288,710.59	3.61	372,077.35	5.08	554,338.26	8.96	437,569.48	10.59
存货	4,551,404.61	56.86	4,109,316.02	56.10	3,126,736.42	50.52	1,914,194.49	46.34
合同资产	290,855.49	3.63	317,036.15	4.33	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	283,377.71	3.54	375,580.94	5.13	132,600.00	2.14	48,850.00	1.18
其他流动资产	319,142.46	3.99	220,298.72	3.01	111,550.49	1.80	80,795.31	1.96
合计	**8,004,048.92**	**100.00**	**7,324,383.95**	**100.00**	**6,188,736.97**	**100.00**	**4,130,571.36**	**100.00**

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5-13：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5-14：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 5-15： 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 5-16： 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 5-17： 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 5-18： 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

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
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5-19：2019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5-20：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

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
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有限责任公司	10,500.18	2.78	1-2年	非关联方	经营款项
合计		**225,029.69**	**59.63**	-	-	-

表 5-21： 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 5-22： 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 5-23： 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	成都金融城	35,352.00	增资款，截至报告期末，该	非经营性	关联方关

债权单位	应收对象	期末余额	产生原因	款项性质	关联关系
部	投资发展有限责任公司		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		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 5-24： 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 5-25： 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 5-26： 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	账面价值	占比
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	3,927.87	0.09	1,347.82	0.03	1,430.34	0.05	422.41	0.02

品）								
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 5-27：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㎡
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	招拍挂	住宅	21,871.64

序号	存货明细	座落	土地权证编号	取得方式	土地性质	面积㎡
			市不动产权第 0330451 号			
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
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 5-28： 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 5-29： 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 5-30：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，发行人非流动资产明细如下：

表5-31：发行人三年及一期非流动资产结构明细

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
发放贷款及垫款	31,217.64	0.56	27,401.49	0.53	29,991.48	0.75	20,707.05	0.66
可供出售金融资产	-	-	502,871.93	9.72	268,310.04	6.72	82,786.84	2.63
债权投资	348,072.33	6.28	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资	13,136.29	0.24	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	528,681.05	9.54	11,540.13	0.22	7,955.74	0.20	-	-
长期应收款	2,531.26	0.05	3,531.26	0.07	3,591.26	0.09	4,591.26	0.15
长期股权投资	1,353,494.07	24.42	1,247,836.29	24.11	566,743.11	14.19	454,420.18	14.41
投资性房地产	2,277,737.24	41.09	2,303,499.13	44.51	1,634,699.89	40.93	1,581,584.13	50.15
固定资产	115,005.85	2.07	86,472.90	1.67	335,014.35	8.39	46,815.64	1.48
在建工程	721,889.94	13.02	632,065.22	12.21	600,027.72	15.02	525,141.43	16.65
使用权资产	22,333.28	0.40	-	-	-	-	-	-
无形资产	7,047.99	0.13	3,744.78	0.07	3,638.43	0.09	3,668.57	0.12
开发支出	19,670.59	0.35	8,527.29	0.16	323.93	0.01	271.77	0.01
长期待摊费用	11,155.21	0.20	7,826.02	0.15	1,585.31	0.04	1,265.20	0.04
递延所得税资产	37,859.78	0.68	33,982.87	0.66	31,031.27	0.78	25,652.63	0.81
其他非流动资产	53,580.50	0.97	306,370.33	5.92	510,872.58	12.79	406,529.36	12.89
非流动资产合计	**5,543,413.02**	**100.00**	**5,175,669.63**	**100.00**	**3,993,785.11**	**100.00**	**3,153,434.04**	**100.00**

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5-32：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

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
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 5-33：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**	**-**
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

被投资单位	期末余额	持股比例
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
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

被投资单位	期末余额	持股比例
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
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5-34：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

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
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
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

被投资单位	核算办法	持股比例	账面金额
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5-35：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
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、3735301 号	评估法	抵押
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
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、4849625、4849626、4849629、4849630、4849631、4849636、4849637 号	评估法	未抵押
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㎡，分户汇总面积 25534.73㎡	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、1709295、1709307 号	评估法	未抵押
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
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
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
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
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
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
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、3011748、3011747、3011746 号	评估法	抵押
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、2390092、2390145、2390147、2390139、2390136、2390133、2390129、2390127、2390126、2390125、2391315、2391314、2391313、2390122 号	评估法	未抵押
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
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 510122201239080)、建筑工程施工许可证(编号 CGGJ(2012)-J147、J155、J148、J175)	评估法	未抵押
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、J051)	评估法	未抵押
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 号地块-11 号楼（E11）	9,920.05	-	尚未办理	评估法	未抵押
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、510124020004GB00030F001200013、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、510124020004GB00030F00090003-8、510124020004GB00030F00070001-3、8、9、510124020004GB00030F00020004-9、510124020004GB00030F00080004-14	评估法	未抵押
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
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 栋 1 层 104	80.16	68.62	成房权证监证字第 2367046 号	评估法	未抵押
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
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
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
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
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5-36：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5-37：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
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 5-38： 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		-
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。

2、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5-39：发行人负债结构

单位：万元、%

负债类型	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
流动负债	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	5,851,035.66	63.43	5,092,384.65	61.16	3,821,310.11	59.87	2,703,013.64	60.10
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限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 5-40： 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

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
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5-41：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5-42：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年及以内	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 5-43： 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
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 5-44： 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 5-45： 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5-46：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，发行人非流动负债结构明细如下：

表5-47：近三年及一期末发行人非流动负债结构明细

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
保险合同准备金	62,421.14	1.07	-	-	-	-	-	-
长期借款	3,286,481.64	56.17	3,708,923.42	72.83	2,529,011.49	66.18	1,754,194.50	64.90
应付债券	2,094,302.32	35.79	1,037,965.04	20.38	1,066,117.84	27.90	741,753.59	27.44
租赁负债	23,451.08	0.40	-	-				
长期应付款（合计）	43,071.51	0.74	30,266.01	0.59	42,938.92	1.12	39,302.81	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
其中：长期应付款	-	-	11,093.46	0.22	23,317.05	0.61	21,705.57	0.80
专项应付款	-	-	19,172.55	0.38	19,621.87	0.51	17,597.24	0.65
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	0.13	7,954.73	0.29
递延所得税负债	189,747.13	3.24	176,471.69	3.47	142,441.92	3.73	122,726.76	4.54
递延收益-非流动负债	39,671.44	0.68	26,557.77	0.52	6,121.65	0.16	2,606.99	0.10
其他非流动负债	111,747.57	1.91	112,051.57	2.20	29,600.00	0.77	34,350.00	1.27
合计	**5,851,035.66**	**100.00**	**5,092,384.65**	**100.00**	**3,821,310.11**	**100.00**	**2,703,013.64**	**100.00**

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5-48：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 5-49： 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%
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%

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
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、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 5-50： 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 5-51：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 5-52：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

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 5-53：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		

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
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。

（二）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5-54：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	-
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

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
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5-55：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5-56：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5-57：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5-58：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%，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5-59：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5-60：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 5-61： 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 5-62： 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

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5-63：2020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量产晶圆制造基地项目	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
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**

（三）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5-64：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5-65：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5-66：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、现金及现金等价物净增加额

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。

（四）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5-67：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。

（五）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5-68：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。

六、有息债务情况

（一）发行人有息债务余额情况

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人有息债务余额情况如下：

表5-69：2018-2020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**

（二）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：

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**

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**

（三）信用融资与担保融资分析

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　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。

七、关联交易情况

（一）关联方及关联关系情况

1、发行人的出资人有关信息

截至本募集说明书签署日，发行人出资人基本情况如下：

表4-49：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“第五节、三、发行人重要权益投资情况”。

3、其他关联方情况

截至本募集说明书签署日，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
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

（二）关联交易情况

1、销售商品、提供劳务

表4-50：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4-51：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 4-52： 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

（三）关联担保情况

发行人关联担保情况详见“第六节财务会计信息七、其他重要事项（二）重大或有事项 1、担保事项”。

（四）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 4-53： 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	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	-
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	-	-

项目	2020年末	2019年末	2018年末
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4-54：2018-2020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
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

项目	2020年末	2019年末	2018年末
应付账款			
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	-
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

（五）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。

（六）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4-55：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	出租物业	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
	限公司			
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
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

八、本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化

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

1、相关财务数据模拟调整的基准日为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，本次债券募集资金净额为10亿元；

3、假设本次债券募集资金净额10亿元计入2021年3月31日的资产负债表；

4、假设本次债券募集资金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5-70：本次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）	模拟变动额
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
非流动负债占总负债的比重	63.43%	64.51%	1.08%

九、或有事项

（一）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 5-71 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	成都国际生物产业城投	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
	公司	资开发有限公司			
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 5-72 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

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
					押、保证

（二）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未决诉讼或仲裁事项如下：

表 5-73 截至报告期末发行人及其合并范围内子公司未决诉讼事项

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	一审中
长岛置业					
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 被告：长岛置业	1,546.47	成都市高新区人民法院	一审中
高投物产					
3	买卖合同纠纷	原告：高投物产 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
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**
4	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
5	合同纠纷	原告：四川大地资源开发有限公司、四川会技术贸易中心起诉 被告：四川雅安温泉旅游开发股份有限公司	3,351.52	成都市中级人民法院	审判中
6	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	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**
7	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	成都市仲裁委员会	仲裁
8	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	2,389.73	银川市中级人民法	一审中

		司		院	
9	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
生科园					
10	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	举证期

（三）重大承诺

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在重大承诺事项。

（四）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。

十、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 5-74 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

项目	账面价值	受限原因
		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，截至本募集说明书签署之日，该部分资产的过户手续正在办理中。

第六节 企业信用状况

一、发行人信用评级情况

（一）发行人报告期内历史主体评级情况

表6-1：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

（二）发行人主体评级及本期债券的信用评级

根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《成都高新投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第三期）信用评级报告》（东方金诚债评字【2021】481 号），发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本债券信用等级为 AAA。

（三）评级报告摘要

1、评级观点

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了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。

2、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、商业地产及住宅开发、商品销售和股权投资等其他经营性业务，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。

3、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）公司全部债务规模增长很快，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。

（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 年公司债券（第三期）”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、公司债券的特殊发行事项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，在发行人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，东方金诚将向发行人发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，发行人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。如发行人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。

（五）其他重要事项

无。

二、发行人及其子公司授信情况

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6-2：截至2021年3月末发行人银行贷款情况

单位：万元

序号	金融机构	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
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**

三、发行人及主要子公司报告期内债务违约情况

发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，截至本募集说明书签署日，最近三年及一期没有发生过重大违约现象。

截至 2021 年 3 月末，发行人本部未曾发生信贷违约事件。发行人子公司高投创投有 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曾发生信贷违约事件。

四、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

截至本募集说明书签署日，发行人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6-3：截至本募集说明书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 02	2021/04/14	2026/04/16	2031/4/16	10 年	10	4.17%	10
2	21 蓉高 K1	2021/03/08	-	2026/3/10	5 年	5	4.29%	5
3	21 蓉高 01	2021/01/18	2026/01/20	2031/1/20	10 年	10	4.20%	10
4	20 蓉高 03	2020/12/1	2025/12/3	2030/12/3	10 年	10	4.40%	10
55	20 蓉高 Y1	2020/5/25	-	2023/5/27	3+N	10	4.40%	10
6	18 蓉高 01	2018/10/19	-	2021/10/22	3	12	4.48%	12
公司债券小计						57	-	57
7	21 成都高新 SCP006	2021/04/14		2022/1/11	270 天	10	3.08%	10
8	21 成都高新 MTN002B	2021/04/06	2026/04/08	2031/4/8	10 年	5	4.26%	5
9	21 成都高新 MTN002A	2021/04/06	2026/04/08	2028/4/8	7 年	5	4.25%	5
10	21 成都高新 SCP005	2021/03/26		2021/4/20	21 天	10	2.60%	0
11	21 成都高新 SCP004	2021/03/23		2021/12/20	270 天	10	3.17%	10
12	21 成都高新 SCP003	2021/03/18		2021/12/17	270 天	2	3.20%	2

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
13	21 成都高新 SCP002	2021/02/24		2021/4/2	35 天	10	2.70%	0
14	21 成都高新 MTN001A	2021/01/22	2026/01/26	2028/1/26	7 年	6	4.22%	6
15	21 成都高新 MTN001B	2021/01/22	2026/01/26	2031/1/26	10 年	4	4.28%	4
16	21 成都高新 SCP001	2021/1/13		2021/3/2	46 天	10	2.54%	0
17	20 成都高新 SCP006	2020/5/20	-	2021/1/28	0.6877	10	2.00%	0
18	20 成都高新 SCP005	2020/3/19	-	2020/12/15	0.7397	5	2.28%	0
19	20 成都高新 SCP004	2020/3/16	-	2020/12/11	0.7342	5	2.60%	0
20	20 成都高新 PPN002	2020/3/10	-	2023/3/11	3	10	3.45%	10
21	20 成都高新 PPN001	2020/1/8	-	2023/1/10	3	10	4.15%	10
22	19 成都高新 CP001	2019/11/14	-	2020/11/15	1	5	3.40%	0
23	17 成都高新 MTN001	2017/12/5	-	2022/12/6	5	12	5.72%	12
24	17 蓉高投 PPN001	2017/5/8	-	2022/5/9	5	5	5.60%	5
25	17 蓉高投 PPN002	2017/11/7	-	2022/11/8	5	2.5	5.30%	2.5
26	18 蓉高投 PPN001	2018/3/21	-	2023/3/22	5	2.5	5.90%	2.5
27	18 成都高新 MTN001	2018/7/18	-	2021/7/20	3+N	10	6.20%	10
28	19 成都高新 MTN002	2019/12/5	-	2022/12/9	3+N	10	4.33%	10
29	19 成都高新 MTN001	2019/3/4	-	2022/3/6	3	12	4.10%	12
30	19 成都高新 PPN001	2019/3/29	-	2022/4/1	3	10	4.50%	10
31	19 成都高新 PPN002	2019/12/16	-	2022/12/18	3	10	4.25%	10
债务融资工具小计						191	-	136
32	21 蓉高债 01	2021/04/27	2024/04/29	2026/4/29	5 年	10	3.70%	10
33	20 蓉高债 01	2020/10/23	-	2025/10/27	5 年	10	3.77%	10
34	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
34	20 天府优	2020/12/2		2038/9/25	18 年	9.5	4.30%	9.48
35	20 天府次	2020/12/2		2038/9/25	18 年	0.5	0.00%	0.5
	CMBS 小计					10		9.98
36	CDHTINVN 2111(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。

五、本次发行后的累计公司债券余额

截至本募集说明书签署日，公司发行的待偿还公募公司债券余额 57.00 亿元。

截至本募集说明书签署日，发行人合并报表范围内已取得批复尚未发行的公司债券额度为 80.00 亿元，具体为 1、2020 年 8 月 6 日，根据证监许可[2020]1659 号，证监会同意成都高新投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2020 年公司债券不超过 30 亿元的注册申请，采用分期发行方式，已发行额度为 20.00 亿元；2、2020 年 8 月 6 日，根据证监许可[2020]1672 号，证监会同意成都高新投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2020 年可续期公司债券不超过 30 亿元的注册申请，采用分期发行方式，已发行额度为 10.00 亿元；3、2020 年 9 月 9 日，根据证监许可[2020]2146 号，证监会同意成都高新投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2020 年创新创业公司债券不超过 70 亿元的注册申请，采用分期发行方式，已发行额度为 15.00 亿元。

六、其他与发行人有关的信用情况

（一）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要偿债指标

表 6-4： 发行人近三年及一期合并报表口径下主要财务指标

项目	2021-03-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
流动比率（倍）	2.37	2.27	2.42	2.30
速动比率（倍）	1.02	0.99	1.20	1.24
资产负债率（合并报表）	68.09%	66.61%	62.68%	61.75%
项目	**2021-03-31**	**2020-12-31**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
EBITDA 利息保障倍数	-	0.94	0.95	1.42
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

注：2021 年 1-3 月数据未年化，上述各项财务指标计算公式如下：

（1）流动比率=流动资产/流动负债；

（2）速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债；

（3）资产负债率=总负债/总资产；

（4）EBITDA 利息保障倍数= （利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；

（5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第七节 担保情况

本期债券无担保，亦无限制发行人债务和对外担保规模、限制发行人向第三方出售或抵押主要资产、设置商业保险等商业安排、设置偿债专项基金等其他增信措施。

第八节 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本次公司债所应缴纳的税款由投资者承担。本次公司债的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本“税务分析”是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本“税务分析”中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

一、投资者所缴纳的税项

（一）增值税

根据中国财政部与国家税务总局于2016年3月24日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号，以下简称“《增值税通知》”），中国自2016年5月1日起对金融业改征增值税，一般纳税人适用6%税率，小规模纳税人适用3%征收率。根据该《增值税通知》，债券持有期间（含到期）取得的全部利息收入应当缴纳增值税；债券的转让，按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额缴纳增值税。

（二）所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业债务融资工具的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债务融资工具利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

（三）印花税

根据1988年10月1日起开始施行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。中华人民共和国印花税暂行条例，投资者投资公司债券等不用缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

二、声明

上述税项说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本次公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投

资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。

第九节　信息披露安排

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《证券法》、《管理办法》、《受托管理协议》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及中国证监会及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

一、发行人信息披露机制

为规范成都高新投资集团有限公司信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益，促进公司依法、规范运作，根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、法规，结合公司实际情况，发行人制定了《成都高新投资集团有限公司债券信息披露管理办法》，由公司财务负责人负责管理、组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会。控股子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促子公司严格执行公司信息披露管理和报告制度，确保该子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给公司投资融资部。该制度还对发行债务融资工具的信息披露标准、未公开信息的传递、审核、披露和保密、财务管理和会计核算的内部控制及监督机制、对外发布信息的申请、审核、发布流程、责任追究机制等方面进行了具体规范。

二、发行前的信息披露

发行人在本次债券发行日至少2个工作日前，通过上海证券交易所网站披露如下文件：

（一）企业最近三年经审计的财务报告及最近一期会计报表；

（二）募集说明书；

（三）信用评级报告（如有）；

（四）公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

三、存续期内定期信息披露

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规的相关

规定，在本次债券存续期内，通过上海证券交易所网站定期披露以下信息：

（一）在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（二）在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告。

四、存续期内重大事项的信息披露

在本次债券存续期内，发行人发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响，重大事项包括：

（一）企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（二）企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

（三）企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（四）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）企业控股股东或者实际控制人变更；

（六）企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）企业股权、经营权涉及被委托管理；

（十）企业丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

（十二）企业转移债券清偿义务；

（十三）企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）企业涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

（二十二）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

五、本息兑付事项

（一）利息的支付

1、本次债券的付息日为2022年至2031年每年的8月16日。若本期债券的投资者在存续期第5年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的8月16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）。

2、本次债券利息的支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，利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。

（二）本金的兑付

1、本次债券到期一次偿还本金。本期债券的本金兑付日期为 2031 年 8 月 16 日。若本期债券的投资者在存续期第 5 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2026 年 8 月 16 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；顺延期间兑付款项不另计利息。）

2、本次债券本金的偿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，本金偿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。

第十节 投资者保护机制

一、违约、风险情形及处置

（一）违约事件

以下事件构成本协议和本次债券项下发行人的违约事件：

1、在本次债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

2、发行人未能偿付本次债券付息日届满后的利息；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利，或者发行人对外提供保证担保，以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

4、发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次未偿还债券总额10%以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；

5、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

6、任何适用的法律、法规和规则发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行本协议或本次债券项下的义务变为不合法或者不合规；

7、其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任

发行人保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若发行人未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向发行人进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有

权直接依法向发行人进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

发行人承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果发行人不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息。

（三）偿付风险

偿付风险是指，发行人按本次发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

（四）发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及相关自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（五）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理

（六）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、发行人信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

（七）处置措施

发行人承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果发行人不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息。

（八）不可抗力

不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

（九）不可抗力事件的应对措施

在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

（十）争议解决机制

凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方应协商解决；协商不成的，均应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力。

二、持有人会议机制

为保证本次债券持有人的合法权益，本公司根据《公司法》、《证券法（2019年修正）》、《管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》的全文置备于发行人办公场所，债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

（一）债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》（以下称“本规则”）中规定的债券持有人会议权限

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

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内事项依法进行审议和表决。

（二）《债券持有人会议规则》的主要内容

第一章总则

第一条 为规范成都高新投资集团有限公司（以下称“发行人”或“公司”）2020年公开发行公司债券（以下称“本次债券”或“本期债券”）债券持有人会议（以下称“债券持有人会议”）的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、行政法规及规范性法律文件的规定，制定本规则。

第二条债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人单独行使权利的，不适用本规则的相关规定。

债券持有人认购、购买、持有、受让或以其他合法方式取得本次债券，即视为同意并接受本债券持有人会议规则，受本规则之约束。

第三条 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的本期债券享有一票表决权，但债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。

第四条 债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。

第五条 除非本规则其他条款另有定义，本规则中使用的词语与已在《成都高新投资集团有限公司2020年公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下称

“《债券受托管理协议》”）中定义的词语，具有相同的含义。

第二章债券持有人会议权限

第六条债券持有人会议的权限范围如下：

（1）当发行人提出变更《募集说明书》约定时，对是否同意发行人的建议作出决议；

（2）当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意符合本规则规定的提案人提出的解决方案作出决议，对是否通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息作出决议，对是否参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

（3）当发行人减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，对行使本期未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

（4）对变更债券受托管理人作出决议；

（5）当发生对本期未偿还债券之债券持有人的权益有重大影响的事项时，对行使本期未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

（6）法律、行政法规、规范性文件、募集说明书和受托管理协议等规定应当由债券持有人会议做出决议的其他事项。

第三章债券持有人会议的召集

第七条 债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。当出现下列任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起10个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前3个交易日，但召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的且经代表本期债券表决权总数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意的除外。

（一）拟变更债券募集说明书的重要约定；

（二）拟修改债券持有人会议规则；

（三）拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；

（四）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

（五）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（六）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（七）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（八）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（九）发行人、单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（十）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（十一）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

第八条 发行人、单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起15个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

第九条提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规

范性文件、沪深交易所所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据本会议规则发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力事件或本规则另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少1个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前3个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

第十条 受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称召集人）应当至少于持有人会议召开日前10个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。债券持有人会议规则另有约定的，从其约定。

公告内容包括但不限于下列事项：

（一）债券发行情况；

（二）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（三）会议时间和地点；

（四）会议召开形式。可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（五）会议拟审议议案；

（六）会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（七）债权登记日。应当为持有人会议召开日前1个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

（八）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出示授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第十一条 债券持有人会议的债权登记日为持有人会议召开日前1个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准。

第十二条 召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地所在城市。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

会议召集人应当为债券持有人会议聘请律师（见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任）对以下问题出具法律意见：

（1）会议的召集、召开程序是否符合适用法律及本规则的规定；

（2）出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；

（3）会议的表决程序、有效表决权和决议是否合法有效；

（4）应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见；

（5）适用法律和监管部门要求出具法律意见的事项。

法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

第四章议案、委托及授权事项

第十三条 提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

第十四条 单独和/或合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案，但不享有表决权。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第5个交易日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在在会议召开日期的至少1个交易日前发出债券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

第十五条 债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或征集人除外）。应单独和/或合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席由债券持有人、债券受托管理人召集的债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人

为发行人、持有发行人10%以上股份的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本次债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本次债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

第十六条 债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

第十七条 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名、身份证号码；

（2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；

（3）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

（4）授权委托书签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

第十八条 授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交债券受托管理人。

第五章债券持有人会议的召开

第十九条 债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

第二十条 债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主持人并主持。

如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本次债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主持人并主持会议。

经会议主持人同意，本次债券的其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明。

第二十一条 会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、授权委托书、持有或者代表的未偿还的本次债券表决权总数及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

第二十二条 债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

第二十三条 债券持有人会议须经单独和/或合并代表二分之一以上有表决权的本期债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

若在原定会议开始时间后30分钟内，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的有表决权的债券张数未达到有表决权的本期债券张数的二分之一以上，会议召集人应在5个交易日内将再次召开日期、具体时间和地点、拟审议的事项通知债券持有人。再次召集的债券持有人会议须经单独和/或合并代表二分之一以上有表决权的本期债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

第二十四条 会议主持人有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主持人应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先会议议案范围外的事项做出决议。

第六章表决、决议及会议记录

第二十五条 向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。

第二十六条债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示:同意、反对或弃权。

第二十七条 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时,应由监票人负责计票、监票。

第二十八条 公告的会议通知载明的各项议案应分开审议、表决，同一事项应当为一个议案。

第二十九条 债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时,不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案,不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主持人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

第三十条会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的持有本次债券表决权总数5%以上的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

第三十一条 除《债券受托管理协议》或本规则另有约定外，债券持有人会议形成的决议应获得代表本次公司债券过半数表决权的债券持有人或其代理人同意，方为有效。

第三十二条 债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主持人应向发行人所在地中国证监会派出机构及证券交易所报告债券持有人会议的情况

和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

第三十三条 债券持有人会议召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）出席会议的债券持有人所持表决权情况；

（二）会议有效性；

（三）各项议案的议题和表决结果。

第三十四条 债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）召开会议的日期、具体时间、地点；

（2）会议主持人姓名、会议议程；

（3）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券表决权总数占所有本次债券表决权总数的比例；

（4）各发言人对每个审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

第三十五条 债券持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本次债券到期之日起五年。

第七章附则

第三十六条 债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，促成债券持有人会议决议为发行人或其他主体所接受，督促债券持有人会议决议的具体落实。

第三十七条 除涉及发行人商业秘密或受适用法律规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议做出答复或说明。

第三十八条 对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应提交上海仲裁委员会通过仲裁解决。

第三十九条法律、行政法规、部门规章及证券交易所规则对公司债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。除非法律、行政法规、部门规章及证券交易所规则有明确的规定，或经债券持有人会议决议通过并经发行人、债券受托管理人同意外，本规则不得变更。

第四十条本规则项下公告的方式为：中国证监会或证券交易所指定的媒体上进行公告。

第四十一条债券持有人会议的会议费、公告费、律师费等费用由发行人承担。

第四十二条本规则所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

（三）债券持有人会议决议的适用性

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人均有同等效力和约束力。

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

《债券持有人会议规则》于本期债券发行时生效。

第十一节　债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法（2019 年修正）》、《中华人民共和国合同法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

债券持有人认购本次债券视作同意国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意债券受托管理协议项下的相关规定。

一、债券受托管理人

根据发行人（“甲方”）与国泰君安证券股份有限公司（“乙方”）签署的《关于成都高新投资集团有限公司公开发行 2020 年公司债券之债券受托管理协议》（以下称“本协议”），国泰君安证券股份有限公司受聘担任本次债券的债券受托管理人。成都高新投资集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（以下称“本次债券”或“本期债券”）。

国泰君安证券股份有限公司由原国泰证券有限公司和原君安证券有限责任公司通过新设合并、增资扩股，于 1999 年 8 月 18 日组建成立，目前注册资本 87.14 亿元，注册地为上海，法定代表人为贺青。国泰君安作为本期债券发行的主承销商和债券受托管理人，国泰君安与发行人不存在其他利害关系。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闸路 669 号博华广场 33 楼

联系人：李玉贤、杨银松、蔡晓伟、任腾龙

电话：021-38032644

传真：021-338670666

二、《债券受托管理协议》主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）发行人的权利和义务

1.1甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

1.2甲方应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

1.3本次债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

1.4本次债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在三个工作日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）甲方股权结构、经营方针、经营范围或者生产经营状况等发生重大变化；

（2）甲方主要资产被查封、扣押、冻结；

（3）甲方出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（4）甲方放弃债权、财产超过上年末净资产的10%或其他导致发行人发生超过上年末净资产10%的重大损失；

（5）甲方当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；

（6）甲方发生未能清偿到期债务的违约情况；

（7）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（8）甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散、提出债务重组方案、申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；

（9）甲方重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

（10）甲方涉嫌犯罪被依法立案调查，或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法立案调查、采取强制措施，或存在重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

（11）甲方控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被依法立案调查、采取强制措施，或者发生变更；

（12）甲方发生可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的，或可能导致不符合债券上市/挂牌条件的重大变化；

（13）甲方主体或债券信用评级发生变化；

（14）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（15）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项（如甲方拟变更募集说明书的约定等）；

（16）法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本次债券本息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

1.5甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。经债券受托管理人要求，甲方应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

1.6甲方应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

1.7预计不能偿还债务时，甲方应当按照乙方要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

确有证据证明不能偿还债务时，甲方应当按照债券持有人会议的要求追加担保，并暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施，限制对外担保等其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，

并依法承担相关费用。

1.8甲方无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。本次债券的后续措施安排包括但不限于：

（1）不向股东分配利润；

（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（4）主要责任人不得调离。

1.9甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。

1.10受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

1.11在本次债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

1.12甲方应当根据本协议第2.17条的规定向乙方支付本次债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

1.13甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（二）债券受托管理人的职责、权利和义务

2.1乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对甲方履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2.2乙方应当持续关注甲方和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第3.4条约定的情形，列席甲方和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取甲方、保证人银行征信记录；

（4）对甲方和保证人进行现场检查；

（5）约见甲方或者保证人进行谈话。

2.3乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，乙方应当每年检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

2.4乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

2.5乙方应当每年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

2.6出现本协议第3.4条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，乙方应当问询甲方或者保证人，要求甲方或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

2.7乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

2.8乙方应当在债券存续期内持续督导甲方履行信息披露义务。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定或者督促甲方报告债券持有人。

2.9乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，督促甲方履行本协议第1.7条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由甲方承担。如甲方拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，同时甲方应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供保全担保的，乙方应以下述方案提供担保：

（1）依法协调债券持有人以债券持有人持有的本次债券提供担保；或

（2）如法定机关不认可债券持有人以本次债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

2.10本次债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

2.11甲方为本次债券设定担保的，乙方应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

2.12甲方不能偿还债务时，乙方应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序。

2.13乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

2.14乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

2.15除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

2.16在本次债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

2.17乙方有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。双方一致同意，乙方担任本次债券的债券受托管理人不收取报酬。

2.18乙方为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2.19本次债券出现违约情形或风险的，或者甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方可以通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与甲方、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，要求甲方追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼（仲裁）、参与重组或者破产的法律程序等。

2.20本次债券存续期间，乙方为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由甲方承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）乙方为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因甲方预计不能履行或实际未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的其他费用。

上述所有费用应在甲方收到乙方出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向乙方支付。

2.21甲方未能履行还本付息义务或乙方预计甲方不能偿还债务时，乙方或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由甲方承担，如甲方拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

（1）乙方设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因乙方向法定机关申请财产保全、对甲方提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）乙方将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，乙方免予承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管乙方并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如乙方主动垫付该等诉讼费用的，甲方及债券持有人同意乙方有权从甲方向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

（三）受托管理事务报告

3.1受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

3.2乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）乙方履行职责情况；

（2）甲方的经营与财务状况；

（3）甲方募集资金使用的核查情况；

（4）甲方偿债意愿和能力分析；

（5）甲方增信措施的有效性分析；

（6）债券的本息偿付情况；

（7）债券持有人会议召开的情况；

（8）可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等。

3.3公司债券存续期内，出现乙方与甲方发生利益冲突、甲方募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第3.4条第（一）项至第（十六）项等

情形且对债券持有人权益有重大影响的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（四）利益冲突的风险防范机制

4.1下列事项构成本协议所述之利益冲突：

（1）甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；

（2）在甲方发生本协议4.2条中所述的违约责任的情形下，乙方正在为甲方提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响乙方为债券持有人利益行事的立场；

（3）在甲方发生本协议4.2条中所述的违约责任的情形下，乙方系该期债券的持有人；

（4）在甲方发生本协议4.2条中所述的违约责任的情形下，乙方已经成为甲方的债权人，且甲方对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括4.1条第（3）项中约定的因持有本次债券份额而产生债权；

（5）法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

（6）上述条款未列明但在实际情况中可能影响乙方为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

4.2针对上述可能产生的利益冲突，乙方应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与本协议项下乙方履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。乙方应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本次公司债券存续期间，乙方应当继续通过采取隔离手段防范发生本协议规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

4.3乙方不得为本次债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4.4甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（1）乙方应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知甲方，若乙方因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知甲方，导致甲方受到损失，乙方应对此损失承担相应的法律责任；

（2）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（3）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

（五）受托管理人的变更

5.1在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

（2）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）乙方提出书面辞职；

（4）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

5.2债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自新任债券受托管理人与甲方签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

5.3乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

5.4乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之

日为准）起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（六）违约责任

6.1本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

6.2以下事件构成本协议和本次债券项下发行人的违约事件：

（1）在本次债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本次债券付息日届满后的利息；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利，或者发行人对外提供保证担保，以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

（4）发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次未偿还债券总额10%以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；

（5）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（6）任何适用的法律、法规和规则发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行本协议或本次债券项下的义务变为不合法或者不合规；

（7）其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

6.3乙方预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保；

（2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可以依法提起诉前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（3）及时报告全体债券持有人；

（4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

6.4违约事件发生时，乙方有权行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的5个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）发行人未履行偿还本次债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本金利息；

（3）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（4）根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

（5）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

6.5 加速清偿及措施。

6.5.1如果本债券项下发行人的违约事件发生，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额50%以上（不含50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本次债券本金和相应利息，立即到期应付。

6.5.2在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额50%以上（不含50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

（1）向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：1）受托管理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；2）所有迟付的利息；3）所有到期应付的本金；4）适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；

（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；

（3）债券持有人会议同意的其他措施。

6.5.3如果发生发行人违约事件，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未

偿还债券总额50%以上（不含50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息。

6.6若受托管理人根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反本协议而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效。

第十二节　发行有关机构

一、与本次发行有关的机构

（一）发行人

名称：成都高新投资集团有限公司

法定代表人：任正

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

联系人：丁玎

电话：028-85320312

传真：028-85327888

（二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 33 层债务融资部

法定代表人：贺青

联系人：李玉贤、杨银松、蔡晓伟、任腾龙

电话：021-38032644

传真：021-338670666

（三）联席主承销商

1、中国国际金融股份有限公司

名称：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：沈如军

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座28楼

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座33楼

联系人：刘星雨、程达明、罗翔、祁秦、赵康、唐湉、魏占一

电话：010-65051166

传真：010-65051156

2、平安证券股份有限公司

名称：平安证券股份有限公司

法定代表人：何之江

住所：深圳市福田区福田街道益田路5023号平安金融中心B座第22-25层

联系人：李博希、姚军雨、孙化雨

电话：010-56800266

传真：010-66010583

（四）律师事务所

名称：泰和泰律师事务所

负责人：程守太

联系地址：成都市高新区天府大道中段199号棕榈泉国际中心16—17楼

联系人：许志远

电话：028-86625656

传真：028-85256335

（五）会计师事务所

1、四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：李武林

住所：泸州市江阳中路28号楼3单元2号

办公地址：成都市武侯区洗面桥街18号金茂礼都南28楼

签字注册会计师：袁广明、周平

电话：028-85560449

传真：028-85592480

2、容诚会计师事务所（特殊普通合伙）/华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：肖厚发

住所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

办公地址：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

签字注册会计师：王殷、屠灿、罗君

电话：010-66001391

传真：010-66001391

（六）资信评级机构

名称：东方金诚国际信用评估有限公司

联系地址：北京市朝阳区朝外西街3号兆泰国际中心C座12层

法定代表人：崔磊

联系人：张晨曦、白元宁

电话：010-62299800

传真：010-62299803

（七）募集资金专项账户开户银行

1、中国民生银行股份有限公司成都分行

名称：中国民生银行股份有限公司成都分行

法定代表人/负责人：马骏

住所:成都市天府大道北段966号6号楼

办公地址：成都市天府大道北段966号6号楼

联系人：贺然

电话：028-85102422

2、上海银行股份有限公司成都分行

名称：上海银行股份有限公司成都分行

法定代表人/负责人：莫丹

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道中段688号

办公地址：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道中段688号

联系人：张林

电话：028-65774329

（八）公司债券申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

法定代表人：黄红元

住所：上海市浦东新区浦东南路528号

办公地址：上海市浦东新区浦东南路528号

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（九）登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

电话：021-38874800

传真：021-68870311

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2021 年 3 月末，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等重大利害关系。

第十三节　发行人、中介机构及相关人员声明

公司声明

根据《公司法》、《证券法（2019年修订）》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：

成都高新投资集团有限公司

2021 年 8 月 9 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事长签字：

董事：

任　正

成都高新投资集团有限公司

2024年8月9日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签字：

董事：

郭盛良

成都高新投资集团有限公司

2021年2月9日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签字：

全体董事：

张海彤　　宋大勇　　李小波

李世亮

成都高新投资集团有限公司

2021 年 8 月 9 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体监事签字：

姜小龙　　漆钰　　赵若雯

郑辉　　谢志勇

成都高新投资集团有限公司

2021 年 8 月 9 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体非董事高级管理人员签字：

洪敬涛	任正	吴忠
彭隽	阙润林	冯东

成都高新投资集团有限公司

2021 年 8 月 9 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体非董事高级管理人员签字：

王尚全

成都高新投资集团有限公司

2021年8月9日

牵头主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：

李玉贤　　杨银松

法定代表人或授权代表（签字）：

谢乐斌

国泰君安证券股份有限公司

2021 年 8 月 9 日

联席主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：

罗翔　　祁秦

法定代表人签字（或授权代表人）：

龙亮

中国国际金融股份有限公司

2021 年 8 月 9 日

联席主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：

姚军雨　　孙化雨

法定代表人签字：

何之江

平安证券股份有限公司

2021 年 8 月 9 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人签字：

程守太

签字律师：

许志远

舒明杰

泰和泰律师事务所

2021年8月9日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

袁广明　　周平　　杨利平

会计师事务所负责人签字：

林武

四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年8月9日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

王殷　　屠灿　　罗君

会计师事务所负责人签字：

肖厚发

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

年　　月　　日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员（或资产评估人员）已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员（或资产评估人员）对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字评级人员（签字）：

张晨曦　　白元宁

评级机构负责人（签字）：

崔磊

东方金诚国际信用评估有限公司

2021年8月9日

第十四节备查文件

一、备查文件目录

（一）发行人2018年、2019年、2020年度审计报告及未经审计的2021年一季度财务报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）债券持有人会议规则；

（五）债券受托管理协议；

（六）相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

二、查阅地点

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及上述备查文件，或通过上交所指定方式查阅本期债券募集说明书。

（一）发行人：成都高新投资集团有限公司

名称：成都高新投资集团有限公司

法定代表人：任正

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

联系人：丁玎

电话：028-85320312

传真：028-85327888

（二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

住所：上海市南京西路768号国泰君安大厦

办公地址：上海市静安区新闸路669号博华广场33层债务融资部

法定代表人：贺青

联系人：李玉贤、杨银松、蔡晓伟、任腾龙

电话：021-38032644

传真：021-338670666