

2022 年第二期成都高新投资集团有限公司  
可续期公司债券  
募集说明书

发行人	成都高新投资集团有限公司
本期发行金额	人民币 10 亿元
发行期限	3+N 年期, 以每 3 个计息年度为 1 个重定价周期, 在每个重定价周期末附发行人续期选择权
担保情况	无担保
主承销商	兴业证券股份有限公司、国开证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
债权代理人	兴业证券股份有限公司
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
信用评级结果	主体评级: AAA; 评级展望: 稳定 债项评级: AAA; 评级展望: 稳定

发行人



牵头主承销商/  
簿记管理人



联席主承销商



二〇二二年七月

## 声明及提示

本期债券募集说明书的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行有效的法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

### 一、发行人声明

发行人已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行相关内部程序。发行人已批准本期债券募集说明书，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保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

发行人承诺根据法律法规和本期债券募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

发行人举借债务符合有关地方政府性债务管理的相关文件要求，不会增加政府债务规模且不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

发行人不承担地方政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽职声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，对本期债券募集说明书的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

#### 四、律师事务所声明

律师事务所及经办律师保证由其同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经其审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

#### 五、信用综合承诺

发行人、各中介机构均已出具信用承诺书，承诺若违反信用承诺书中的事项，将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

#### 六、投资提示

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，不代表对债券的投资价值作出任何评级，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及其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。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定，包括债券债权代理协

议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券债权代理人等主体权利义务的相关约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。

## 七、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券债权代理协议、本期债券持有人会议规则、本期债券账户及资金监管协议中的安排。

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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，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。

发行人股东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。

## 重大事项提示

请投资者关注以下事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、截至 2021 年末，发行人净资产为 4,805,356.03 万元；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 84,889.12 万元（2019 年度、2020 年度和 2021 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 53,850.92 万元、76,812.30 万元和 124,004.14 万元的平均值）。

二、东方金诚国际信用评估有限公司对本次债券的主体评级为 AAA，债项评级为 AAA，评级展望为稳定。

三、截至 2021 年末，公司受限制资产共计 830,310.48 万元，占资产总额的比重为 5.47%，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。

四、近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -980,288.45 万元、-339,323.88 万元和 12,098.53 万元。发行人经营性现金流量净额波动较大主要原因为发行人 2019 年-2020 年项目开发建设资金需求较大，致使经营活动现金流出大幅增加。发行人存在一定的经营性现金流量净额波动的风险。

五、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，近三年政府补贴收入分别为 29,093.20 万元、14,166.80 万元和 40,811.84 万元，占公司利润总额的比例分别为 36.05%、12.25% 和 22.87%。发行人政府性补贴资金收入在发行人净利润中占比较高，占比总体呈波动态势，如果政府补贴政策发生不利变化，仍将会在一定程度上影响发行人的盈利水平。

六、截至 2021 年末，发行人投资性房地产 2,522,564.55 万元，其中未办理产权的资产价值为 873,378.59 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。

七、截至近三年末，发行人其他应收款分别为 554,338.26 万元、372,077.35 万元和 209,298.67 万元，占公司总资产的比例分别为 5.44%、2.98% 和 1.38%，呈下降趋势但金额较大。发行人其他应收款主要由应收销售款项、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。

八、2022 年 1-3 月，发行人营业收入为 158,543.46 万元，营业成本为 115,302.12 万元，营业利润为 -3,822.69 万元，利润总额为 -3,471.53 万元，净利润为 -5,258.89 万元，营业利润、利润总额和净利润为负，主要原因系部分项目未确认收入所致。发行人盈利情况情况存在一定波动风险。

九、受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次公司债券期限较长，在本次公司债券存续期内，如果未来利率发生变化，可能会使投资者投资公司债券的实际收益水平存在不确定性。

十、本期债券为无担保债券。发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但在本期债券存续期内，不可控的宏观经济、法律法规可能发生变化，导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本期债券本息，将可能对债券持有人的利益造成不利影响。

## 目录

声明及提示 .....	1
重大事项提示 .....	4
目录 .....	6
释义 .....	7
第一节风险提示及说明 .....	12
第二节发行条款 .....	23
第三节募集资金运用 .....	32
第四节发行人基本情况 .....	45
第五节发行人主要财务情况 .....	164
第六节发行人信用情况 .....	290
第七节担保情况 .....	302
第八节法律意见 .....	303
第九节税项 .....	305
第十节信息披露安排 .....	307
第十一节投资者保护机制 .....	312
第十二节债券债权代理人 .....	321
第十三节发行有关机构 .....	326
第十四节其他应说明的事项 .....	332
第十五节发行人、中介机构及相关人员声明 .....	334
第十六节备查文件 .....	371

## 释义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

公司/发行人/高投集团/集团公司	指	成都高新投资集团有限公司
本次债券	指	经国家发改委同意注册的总额不超过人民币 90 亿元的成都高新投资集团有限公司公司债券
本期债券	指	总额为人民币 10 亿元的“2022 年第二期成都高新投资集团有限公司可续期公司债券”
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022 年第二期成都高新投资集团有限公司可续期公司债券募集说明书》
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人协商确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
省发改委	指	四川省发展和改革委员会
《公司法》	指	中华人民共和国公司法
《证券法》	指	中华人民共和国证券法
《债券条例》	指	《企业债券管理条例》(中华人民共和国国务院令第 121 号)
《债券管理通知》	指	国家发展改革委《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》(发改财金〔2004〕1134 号)
《加强平台公司管理通知》	指	《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》(国发〔2010〕19 号)
《融资平台发行债券的通知》	指	《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》(发改办财金〔2010〕2881 号)

《进一步强化企业债券风险防范的通知》	指	国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险管理有关问题的通知》(发改办财金〔2012〕3451号)
《制止违法违规融资行为的通知》	指	《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》(财预〔2012〕463号)
《进一步改进企业债券发行审核工作的通知》	指	《国家发展改革委办公厅关于进一步改进企业债券发行审核工作的通知》(发改办财金〔2013〕957号)
《关于加强地方政府性债务管理的意见》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)
《关于充分发挥企业债券融资功能的通知》	指	《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》(发改办财金〔2015〕1327号)
《关于简化企业债券审批程序加强风险防范和改革监管方式的意见》	指	《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券审批程序加强风险防范和改革监管方式的意见》(发改办财金〔2015〕3127号)
《国务院关于促进创业投资持续健康发展的若干意见》	指	《国务院关于促进创业投资持续健康发展的若干意见》(国发〔2016〕53号)
《关于进一步防范风险和服务经济的通知》	指	《国家发展改革委办公厅关于在企业债券领域进一步防范风险加强监管和服务实体经济有关工作的通知》(发改办财金〔2017〕1358号)
《关于进一步严防地方债务风险的通知》	指	《国家发展改革委办公厅财政部办公厅关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》(发改办财金〔2018〕194号)
《关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》	指	《关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》(发改财金〔2018〕1806号)
《国办关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》	指	《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》(国办发〔2020〕5号)
《国家发改委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》	指	《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》(发改财金〔2020〕298号)
主承销商/承销团成员	指	兴业证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国开证券股份有限公司
牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人/兴业证券	指	兴业证券股份有限公司

联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、国开证券股份有限公司
账户及资金监管人	指	兴业银行股份有限公司成都分行、交通银行股份有限公司四川省分行、恒丰银行股份有限公司成都分行、上海银行股份有限公司成都分行、广发银行股份有限公司成都分行、中国民生银行股份有限公司成都分行
东方金诚、评级机构	指	东方金诚国际信用评估有限公司
四川华信会计师事务所	指	四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
君泽君律师事务所	指	北京市君泽君（成都）律师事务所
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团
债券持有人	指	持有 2022 年第二期成都高新投资集团有限公司可续期公司债券的投资者
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签订的《债权代理协议》
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人制定的《债券持有人会议规则》
账户及资金监管协议	指	发行人与账户及资金监管人签订的《账户和资金监管协议》
成都高新区/高新区	指	成都高新技术产业开发区
高新区管委会	指	成都高新技术产业开发区管理委员会
高新区国资局	指	成都高新技术产业开发区国有资产管理局
高新区财政局	指	成都高新技术产业开发区财政局（根据中共成都高新区工委成都高新区管委会关于印发《成都高新区党工委管委会机构设置方案（试行）》的通知（成高委发〔2017〕19 号），该机构职能已调整至“成都高新技术产业开发区财政金融局”，该机构不再保留。）
高新区财政金融局	指	成都高新技术产业开发区财政金融局
未来科技城公司	指	成都高新未来科技城发展集团有限公司
成都高科/高科公司	指	成都高新科技服务有限公司
新经济创投公司	指	成都高新新经济创业投资有限公司
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
高投创业	指	成都高投创业投资有限公司
高投盈创	指	成都高投盈创动力投资发展有限公司
软件园公司	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
高投体育	指	成都高投体育管理有限公司
科技小贷	指	成都高新区高投科技小额贷款有限公司
成芯公司	指	成都成芯半导体制造有限公司
高新发展	指	成都高新发展股份有限公司
盈开公司	指	成都盈开投资有限公司
高投生物医药园公司	指	成都高投生物医药园区管理有限公司
格芯公司	指	成都格芯工程项目管理有限公司（于2021年6月更名为成都高新集成电路产业园有限公司）
绵阳倍特	指	绵阳倍特建设开发有限公司
倍特期货	指	倍特期货有限公司
倍特建开	指	成都倍特建设开发有限公司
建业倍特	指	成都新建业倍特置业有限公司
拓新公司	指	成都高新区拓新产业投资有限责任公司
高投长岛	指	成都高投长岛置业有限公司
高投三合	指	成都高投三合置业有限公司
高投物业	指	成都高投世纪物业服务有限公司
高新电子	指	成都高新区电子信息产业发展有限公司

社事投资	指	成都高新区社事投资发展有限公司
京东方集团	指	京东方科技集团股份有限公司
联合资信	指	联合资信评估有限公司
大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式
计息年度	指	本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止
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地区的法定节假日或休息日）
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）
报告期/近三年	指	2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-3月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本募集说明书中的数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

## 第一节风险提示及说明

本期债券无担保，风险由投资者自行承担。投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商与承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真的考虑下列各种风险因素：

### 一、与本期债券相关的风险

#### （一）利率风险

在本期债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率水平的变化，市场利率的波动将对投资者投资本期债券的收益造成一定程度的影响。

#### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

#### （三）偿付风险

本期债券不设担保，按期足额兑付完全取决于发行人的信用。在本期债务融资工具的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债务融资工具按期、按时足额支付本息。

#### （四）合规使用债券资金的风险

发行人将为本期债券聘用债权代理人并签订债权代理协议，制定债券持有人会议规则。同时，发行人已出具信用承诺书。上述协议及承诺书皆对发行人合规使用本期债券募集资金作出约束。但在实际使用资金的过程中，若发行人发生偶然性或突发性的内部控制问题，有可能导致本期债券资金未按合规方式使用的情况发生，从而对发行人的运营产生不利影响。

### （五）本期债券偿债安排所特有的风险

#### 1、发行人行使续期选择权的风险

本期可续期公司债没有固定到期日，发行条款约定发行人在特定时点有权延长本期债券，如果发行人在可行使续期选择权时行权，会使投资人投资期限变长，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

#### 2、利息递延支付风险

本期债券条款约定，除非发生强制付息事件，本期债券每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如果公司选择利息递延支付，则会推迟投资人获取利息的时间，甚至中短期内无法获取利息，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

#### 3、会计政策变动风险

目前，依据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》和《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》等规定，通过发行条款的设计，本期债券发行后将作为权益性工具进行会计核算。若后续会计政策、标准

发生变化，可能使得已发行的本期债券重分类为负债，从而导致公司资产负债率上升的风险。

## **二、与发行人相关风险**

### **(一) 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。

## （二）财务风险

### 1、发行人未来投资金额存在不确定性

近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-412,937.49万元、-1,276,491.95万元和-798,437.96万元。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

近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-980,288.45万元、-339,323.88万元和12,098.53万元。发行人经营性现金流量净额波动较大主要原因为发行人2019年和2020年项目开发建设资金需求较大，致使经营活动现金流出大幅增加。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

截至近三年末，发行人存货分别为3,126,736.42万元、4,109,316.02万元和4,462,395.01万元，占发行人总资产的比例分别为30.71%、32.87%和29.41%，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正处于快速发展阶段，近年来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 年末，公司受限制资产共计 830,310.48 万元，占资产总额的比重为 5.47%，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，近三年政府补贴收入分别为 29,093.20 万元、14,166.80 万元和 40,811.84 万元，占公司利润总额的比例分别为 36.05%、12.25% 和 22.87%。发行人政府性补贴资金收入在发行人净利润中占比较高，虽然占比总体呈波动趋势。但如果政府补贴政策发生不利变化，仍将会在一定程度上影响发行人的盈利水平。

#### **6、期间费用较高风险**

发行人期间费用较高，以财务费用为主。近三年，发行人期间费用合计分别为 123,690.70 万元、180,114.32 万元和 282,094.33 万元，期间费用合计占当期营业收入的比重分别为 21.43%、17.50% 和 22.26%。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，期间费用可能继续上升，有可能成为影响公司发展的不利因素。

#### **7、投资收益存在不确定性**

近三年，发行人所获得的投资收益分别为 35,151.89 万元、116,513.24 万元和 139,085.82 万元，占净利润的比例分别为 62.46%、140.31% 和 110.41%。近三年利润对投资收益补贴依赖较大，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**

截至近三年末，发行人其他应收款分别为 554,338.26 万元、372,077.35 万元和 209,298.67 万元，占公司总资产的比例分别为 5.44%、2.98% 和 1.38%，呈下降趋势但金额较大。发行人其他应收款主要由应收销售款项、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历史最长、规模最大的国有企业，在高新区快速增长及发展的过程中，还将继续承担关键的园区开发建设工作。截至 2021 年末，发行人在建园区项目较多，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。

应对措施：发行人将合理安排融资资金等资金安排，以匹配并控制园区开发等项目建设进度，避免资本支出造成资金风险。

## **10、担保业务代偿的风险**

受宏观经济环境影响，近三年，高投担保代偿金额分别为 0.00 万元、0.00 万元和 20.18 万元，近三年累计代偿率分别为 6.27%、6.18% 和 6.11%，近三年呈现逐年下降的趋势。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 年末，发行人对外担保（不包括高投担保担保业务形成的对外担保）余额为 185,321.80 万元，占总资产的比重为 1.22%，

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、投资性房地产业后续计量模式会计政策变更的风险**

2019 年 12 月，发行人董事会审议通过了关于投资性房地产业会计政策变更的议案，发行人将投资性房地产业后续计量的会计政策由成本计量模式调整为公允价值计量模式。每个资产负债表日，发行人根据第三方专业评估师的评估结果确定投资性房地产业的公允价值。如果公司的投资性房地产业未来的公允价值发生变动，则会相应影响未来期间的损益。2019 年度，发行人因投资性房地产业公允价值变动实现的公允价值变动损益为 32,379.97 万元，占当期营业利润的比例为 40.29%，占比较高，若未来投资性房地产业公允价值出现下降，对公司的盈利将产生较大影响。

## **13、公司有息负债规模较大且面临集中兑付的风险**

截至近三年末，发行人有息负债规模分别为 482.16 亿元、629.50 亿元和 768.68 亿元，公司有息债务规模增长较快，且有息负债规模较大。公司近三年年均到期债务规模均在 100 亿元以上，集中度较高，面临集中兑付的风险。

## **14、投资性房地产业未办理产权的风险**

截至 2021 年末，发行人投资性房地产业 2,522,564.55 万元，其中未办理产权的资产价值为 873,378.59 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。

### **(三) 经营风险**

#### **1、宏观经济波动风险**

本公司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较长周期的开发建设后，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较大的压力，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对公司产生较大的融资压力，从而影响到公司经营状况和盈利能力。

## 3、地产市场波动的风险

近三年，发行人商业地产和住宅销售收入分别为 42,211.06 万元、85,314.43 万元和 140,332.27 万元，占当期主营业务收入的比例分别为 7.49%、8.56% 和 11.15%，占比比较大。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。

## 4、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）公司实

际控制人（自然人）、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）公司实际控制人（自然人）、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。

## 5、个别资产权证办理滞后风险

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。

## 6、委托贷款较为集中，存在违约及逾期风险

截至 2021 年末，发行人委托贷款余额 118,000.00 万元，其中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，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。

## 7、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。

## 8、园区部分物业出租率偏低风险

截至 2021 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 97%，天府生命科技园出租率约 89.74%，成都模具工业园出租率约 96.72%，成都高新青年公寓项目出租率 90.06%，成都高新区孵化园出租率约 93.33%，新一代信息技术孵化园约 70.19%，生物医药创新孵化园出租率为 71.47%，出租率整体达到较高水平。但近期新开始租售的园区如天府长岛·生态总部园，出租率偏低，近一年出租率为 38.23%，主要受招商时间较短的影响。

## （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、规模最大的国有企业，公司在财政补贴、资产注入等方面得到了股东较大的支持。但如果未来股东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，发行人面临地方政策变化的风险。

## 第二节发行条款

### 一、本期债券发行依据

本次债券已经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕231号文件注册。

董事会决议：发行人于 2020 年 5 月召开董事会，审议同意公司注册发行本次债券。

出资人批复：成都高新技术产业开发区财政金融局于 2020 年 5 月作出股东决议，同意公司注册发行本次债券。

### 二、本期债券主要发行条款

（一）发行人：成都高新投资集团有限公司。

（二）债券名称：2022 年第二期成都高新投资集团有限公司可续期公司债券（简称“22 蓉高可续期 02”）。

（三）发行总额：人民币 10 亿元。

（四）债券品种和期限：本期债券为可续期企业债券，以每 3 个计息年度为 1 个重定价周期，在每个重定价周期末附发行人续期选择权，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个重定价周期，或选择全额兑付本期债券。

（五）债券利率：通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券采用浮动利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。票面利率由当期基准利率加上基本利差确定，在每个定价周期内固定不变，在每个重定价周期末重置一次。首个周期的初始基准利率为发行公告日

前 750 个工作日的一年期上海银行间同业拆放利率 (Shibor) 的算术平均数 (四舍五入保留两位小数), 后续每个周期的基准利率为该周期起息日前个 750 工作日的一年期上海银行间同业拆放利率 (Shibor) 的算术平均数 (四舍五入保留两位小数)。

如果发行人选择延长本期债券期限, 则第 2 个重定价周期内的票面利率调整为当期基准利率加上基本利差再加上 300 个基点 (1 个基点为 0.01%, 下同); 此后每个重定价周期适用的票面利率为当期基准利率加上基本利差再加上 300 个基点。

重定价周期 (计息年度)	票面利率计算公式
第 1 个重新定价周期	当期基准利率+基本利差
从第 2 个重定价周期开始的每个重定价周期	当期基准利率+基本利差+300 个基点

**(六) 发行价格:** 本期债券面值 100 元, 平价发行。

**(七) 还本付息方式:** 本期债券采用单利按年计息, 不计复利。在发行人不行使延期支付利息权的情况下, 每年付息一次; 若在本期债券的某一续期选择权行权年度末, 发行人选择全额兑付本期债券, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息, 本金自兑付首日起不另计利息。

**(八) 发行人续期选择权:** 在本期债券每个重定价周期末, 发行人有权选择将其期限延长一个重定价周期或全额兑付。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。发行人应至少于续期选择权行权计息年度付息日前 30 个工作日, 在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

**(九) 递延支付利息条款:** 本期债券附设发行人延期支付利息权, 即除非发生强制付息事件, 本期债券的每个付息日, 发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及孳息推迟至下一付息日支付, 且延期支付利息次数不受限制; 前述利息递延不属于

发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定延期支付利息的，发行人应至少于付息日期前 10 个工作日，在相关媒体上刊登延期支付利息公告。

每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息，在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的累计计息金额将加入已经递延的所有利息及其孳息中继续计算利息。

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

**(十一) 利息递延下的限制事件：**若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

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

**(十三) 会计处理：**根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》，发行人将本期债券分类为权益工具。

**(十四) 发行方式：**本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

**(十五) 债券形式：**本期债券为实名制记账式债券。

**(十六) 托管方式:** 本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管, 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**(十七) 发行范围及对象:** (1) 承销团成员设置的发行网点公开发行: 在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外); (2) 上海证券交易所公开发行: 持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

**(十八) 本息兑付方式:** 通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

**(十九) 发行价格:** 债券面值 100 元, 平价发行, 以 1,000 万元为一个认购单位, 认购金额必须是人民币 1,000 万元的整数倍且不少于 1,000 万元。

**(二十) 簿记建档日:** 本期债券的簿记建档日为 2022 年 7 月 22 日。

**(二十一) 发行首日:** 本期债券发行期限的第 1 日, 即 2022 年 7 月 25 日。

**(二十二) 发行期限:** 2 个工作日, 自发行首日起至 2022 年 7 月 26 日止。

**(二十三) 起息日:** 本期债券存续期内每个计息年度的 7 月 26 日为该计息年度的起息日。

**(二十四) 付息日:** 本期债券存续期内每个计息年度的 7 月 26 日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个工作日)。

**(二十五) 兑付日:** 若在本期债券的某一续期选择权行权年度末, 发行人选择全额兑付本期债券, 则该计息年度的付息日即为本期债券

的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**（二十六）兑付价格：**按面值兑付。

**（二十七）承销方式：**本期债券由牵头主承销商兴业证券股份有限公司，联席主承销商中信建投证券股份有限公司、国开证券股份有限公司负责组织承销团，以余额包销的方式进行承销。

**（二十八）主承销商/承销团成员：**兴业证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国开证券股份有限公司。

**（二十九）牵头主承销商/簿记管理人：**兴业证券股份有限公司。

**（三十）联席主承销商：**中信建投证券股份有限公司、国开证券股份有限公司。

**（三十一）债券担保：**本期债券无担保。

**（三十二）信用等级：**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，本期债券信用等级为 AAA。

**（三十三）流动性安排：**本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

**（三十四）税务提示：**根据 2019 年 1 月 1 日起执行的《关于永续债企业所得税政策问题的公告》第二条，企业发行符合规定条件的永续债，也可以按照债券利息适用企业所得税政策，即：发行方支付的永续债利息支出准予在其企业所得税税前扣除；投资方取得的永续债利息收入应当依法纳税。其中符合规定条件的永续债，是指符合下列条件中 5 条（含）以上的永续债：

（一）被投资企业对该项投资具有还本义务；

（二）有明确约定的利率和付息频率；

（三）有一定的投资期限；

- (四) 投资方对被投资企业净资产不拥有所有权;
- (五) 投资方不参与被投资企业日常生产经营活动;
- (六) 被投资企业可以赎回, 或满足特定条件后可以赎回;
- (七) 被投资企业将该项投资计入负债;
- (八) 该项投资不承担被投资企业股东同等的经营风险;
- (九) 该项投资的清偿顺序位于被投资企业股东持有的股份之前。

发行人同时符合上述第(二)、(五)、(六)、(八)和第(九)条, 因此在税收政策上, 发行方支付的永续债利息支出在其企业所得税税前扣除; 投资方取得的永续债利息收入应当依法纳税。

**(三十五)重要提示:**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中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对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。

### 三、认购与托管安排

(一)本期债券为实名制记账式债券, 投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求在发行前公告的《2022年第二期成都高新投资集团有限公司可续期公司债券申购和配售办法说明》中规定。

(二)通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制, 具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网([www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn))查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下:

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（三）通过上海证券交易所市场发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。凡参与上海证券交易所发行部分的投资者，在发行期间需与本期债券主承销商联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（四）投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循证券登记机构的有关规定。

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

#### 四、债券发行网点

（一）本期债券通过主承销商设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行的部分，具体发行网点见附表一。

（二）本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金账户或者A股证券账户的机构投资者（国家法

律、法规禁止购买者除外)发行的部分,具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 五、认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人,下同)被视为做出以下承诺:

(一)投资者接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

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

(三)本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通,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;

(四)在本期债券的存续期内,若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时,则在下列各项条件全部满足的前提下,投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让:

1、本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议;

2、就新债务人承继本期债券项下的债务,有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用等级的评级报告;

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议,新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务;

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

(五)投资者同意债权代理人与发行人及相关方(若有)签订《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》；同意账户及资金监管人与发行人及相关方(若有)签订《账户及资金监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

(六)本期债券债权代理人、账户及资金监管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(若需)并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

(七)对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后转让本期债券的投资者)均接受该决议。

### 第三节募集资金运用

#### 一、募集资金总量及用途

本期债券拟募集资金人民币 10.00 亿元，其中 5.00 亿元用于高新区 IC 设计大楼、高新新川 5G 科创中心和新川网易成都研究院项目建设，剩余资金用于补充公司流动资金。具体如下：

表 3-1 募集资金使用情况

单位：万元

序号	募集资金投向	项目业主单位	发行人出资比例	项目总投资	资本金	拟使用债券资金	本期债券资金使用比例	占项目总投资比例
1	高新区 IC 设计大楼	成都高投凯悦置业有限公司	100%	109,000.00	21,800.00	25,000.00	25.00%	22.94%
2	高新新川 5G 科创中心	成都高投合越企业管理有限公司	100%	192,000.00	38,400.00	10,000.00	10.00%	5.21%
3	新川网易成都研究院项目	成都高投乐创置业有限公司	100%	155,000.00	46,500.00	15,000.00	15.00%	9.68%
募投项目小计				456,000.00	106,700.00	50,000.00	50.00%	-
补充流动资金				-	-	50,000.00	50.00%	-
合计				-	-	100,000.00	100.00%	-

高新区 IC 设计大楼、高新新川 5G 科创中心和新川网易成都研究院项目属于产业园区开发与运营领域符合国家产业政策的项目，不涉及整车制造和芯片制造。

发行人承诺本期债券募集资金不用于产业配套设施建筑、商业用房等房地产投资。

发行人承诺本期债券募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于金融板块业务投资，不用于上市公司股权收购

和境外收购，不用于股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺自身不承担政府融资职能，本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺募投项目未来收入优先用于偿还本期债券；承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况；承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

本期债券募集资金中 5.00 亿元拟用于补充营运资金等符合国家法律法规要求的企业生产经营活动，以优化公司债务结构和满足公司日常经营活动的需求，同时有助于进一步优化资本结构，促进公司持续健康发展。

### （一）高新区 IC 设计大楼

#### 1、项目建设主体

该项目业主单位为成都高投凯悦置业有限公司，成都高投凯悦置业有限公司为发行人 100% 控股子公司。

#### 2、项目批复内容（项目代码：2101-510109-04-01-902795）

文件名称	文号/ 备案编号	发文机关	印发时间	主要内容
四川省固定资产投资项目备案表	川投资备 【2101-510109- 04-01-902795】 FGQB-0029 号	成都市高 新区发展 改革和规 划管理局	2021/ 01/22	同意该项目备案并 对项目的建设地 点、建设规模及内 容、项目总投资等 作出登记。
建设工程规划许可证	建字第 5101092021317 28 号	成都市高 新区发展 改革和规 划管理局	2021/ 9/26	地块的建设规模为 140,333.66 平方米

#### 3、项目建设内容及规模

项目总建筑面积 13.7 万 平方米（不包含不计容建筑面积），地上建筑面积 10.1 万 平方米，主要为研发中心、工程技术中心、培训中

心、众创空间等科研办公建筑；地下建筑面积 3.6 万平方米，主要为停车场。其中，商业服务设施建筑面积 0.6 万平方米，占总建筑面积的比例为 4.23%。

项目技术经济指标一览表

序号	项目名称	单位	数量
1	规划建设用地面积	m <sup>2</sup>	25,393.86
2	规划总建筑面积	m <sup>2</sup>	140,141.99
2.1	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	104,232.74
2.1.1	科研办公用房建筑面积	m <sup>2</sup>	94,306.78
2.1.2	商业服务设施用房建筑面积	m <sup>2</sup>	5,933.88
2.1.3	设备及配套用房建筑面积	m <sup>2</sup>	381.50
2.1.4	地上不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	3,610.59
2.2	地下建筑面积	m <sup>2</sup>	35,909.25
2.2.1	地下车库建筑面积	m <sup>2</sup>	28,767.59
2.2.2	设备及配套用房建筑面积	m <sup>2</sup>	3,653.75
2.2.3	下沉广场建筑面积	m <sup>2</sup>	3,487.91
3	计容建筑面积	m <sup>2</sup>	100,622.15
4	容积率		3.96
5	机动车位	个	814

#### 4、项目建设土地情况

本项目的土地用途为商业服务业设施用地（科研办公）。截至目前，本项目暂未取得土地证。

#### 5、项目建设进度

本项目建设周期为 28 个月，于 2022 年 3 月开始施工，计划于 2024 年 6 月竣工，截至 2022 年 6 月末，已投资 3.89 亿元，为计划总投资的 35.68%，截至目前正在主体施工中。

#### 6、项目资金来源及用资计划

项目总投资 109,000.00 万元，其中拟使用公司自有资金 21,800.00 万元作为项目资本金，占总投资的 20.00%；拟使用本期债券募集资

金 25,000.00 万元，占总投资的 22.94%；拟通过银行借款等方式筹集 62,200.00 万元，占总投资的 57.06%。

## 7、项目效益分析

### （1）社会效益

成都高新区作为四川省首个经济规模迈上 2000 亿元台阶的高科技园区，“十三五”时期，实现了独角兽企业培育“零”的突破达到 5 家，高新技术企业数量达 2705 家、较“十二五”末增长 271%；形成了从芯片、显示屏、智能终端到网络通信的完整产业生态圈，规上电子信息工业企业数量较“十二五”末增长 40%；涌现出“王者荣耀”“哪吒”等现象级产品，新经济企业达 10 万家，文创产业增加值实现 3 倍增长；连续 4 年保持 20% 的增速，生物产业规模突破 600 亿元，生物医药园区排名跃升至全国第三。多年来，成都高新区在科技部国家高新区评价中综合排名位居全国前列。

项目拟招商企业围绕高新区的电子信息产业进行强链补链，是推进成都高新区建设完整产业生态圈的重要载体，符合国家支持实体经济发展，符合支持高新特精企业发展的战略方向。

### （2）经济效益

本项目在顶层规划、用地限制、配套政策、产业要求等方面都紧紧围绕为产业聚集和发展提供高品质空间的目标，是政府主导的产业功能区，符合产业属性，项目定位符合国家战略。未来，本项目将引入聚焦下一代通信、大数据、人工智能、物联网等领域的集成电路设计企业，搭建电子设计自动化云平台、集成电路公共技术平台等。

本项目建成后，将采取长期运营为主、租售相结合的模式进行运作，其中拟销售面积 4.24 万平方米，占比为 30%，销售部分需与运营部分定位相匹配，通过销售取得收益；其余拟自持，通过租赁运营

获取收益。本项目收入来源主要包含：科研办公等用房出租收入、停车位出租收入和科研办公用房销售收入等。

经测算，本项目运营期内（10年）的营业收入为130,308.00万元，运营成本费用为2,810.92万元，增值税及附加税为13,692.49万元，净收益为113,804.59万元，项目在运营期内的净收益能够覆盖总投资（本项目总投资109,000.00万元）；项目税后财务内部收益率5.65%，与行业自持租赁为主的项目基准指标持平，项目经济效益较好。

本项目在本期债券首个重定价周期内（2022年至2025年）可产生总收入约94,553.98元，运营成本费用约1,682.26万元，销售税金及附加约为6,079.78万元，净收益约86,791.94万元。本项目拟使用债券资金25,000.00万元，按票面利率4.00%估算，3年利息合计约为3,000.00万元。该募投项目在债券存续期内净收益能够覆盖债券资金用于本项目部分产生的利息。

## （二）高新新川5G科创中心

### 1、项目建设主体

该项目业主单位为成都高投合越企业管理有限公司，成都高投合越企业管理有限公司为发行人100%控股子公司。

### 2、项目批复内容（项目代码：2106-510109-04-01-865255）

文件名称	文号/ 备案编号	发文机关	印发时间	主要内容
四川省固定资产投资项目备案表	川投资备【2106-510109-04-01-865255】FGQB-0310号	成都市高新区发展改革和规划管理局	2021/6/21	同意该项目备案并对项目的建设地点、建设规模及内容、项目总投资等作出登记。
建设用地规划许可证	地字第510109202120701号	成都市高新区发展改革和规划管理局	2021/9/10	土地用途为其他商务用地（科研办公）。

文件名称	文号/ 备案编号	发文机关	印发 时间	主要内容
国有建设用地使用权 出让合同	5101100-2021-C- 012 (高)	成都高新 技术产业 开发区公 园城市建设局	2021/ 10/25	规划用地性质：其 他商务用地（科研 办公）。

### 3、项目建设内容及规模

项目总建筑面积 26.7 万平方米，地上建筑面积 19 万平方米，主要为研发中心、工程技术中心、培训中心、众创空间等科研办公建筑；地下建筑面积 7.7 万平方米，主要为停车场。其中，商业服务设施建筑面积 1.9 万平方米，占总建筑面积的比例为 7.00%。

项目技术经济指标一览表

	名称	单位	数量
一	规划建设净用地面积	m <sup>2</sup>	52,821.50
二	规划总建筑面积	m <sup>2</sup>	267,626.85
(一)	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	190,626.85
1、	地上计容建筑面积	m <sup>2</sup>	188,690.46
(1)	科研办公用房建筑面积	m <sup>2</sup>	169,111.11
(2)	商业服务设施用房建筑面积	m <sup>2</sup>	18,738.41
(3)	设备及配套用房建筑面积	m <sup>2</sup>	840.94
2、	地上不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	1,936.39
(1)	架空层建筑面积	m <sup>2</sup>	1,936.39
(二)	地下室建筑面积	m <sup>2</sup>	77,000.00
1、	地下机动车库建筑面积	m <sup>2</sup>	57,739.77
2、	地下非机动车库	m <sup>2</sup>	3,239.34
3、	设备及配套用房建筑面积	m <sup>2</sup>	16,020.89
三	容积率		3.57
四	机动车位	个	1,541.00

### 4、项目建设土地情况

本项目的土地用途为其他商务用地（科研办公）。截至目前，本项目暂未取得土地证。

### 5、项目建设进度

本项目建设周期为 24 个月，于 2022 年 4 月开始施工，计划于 2024 年 3 月竣工，截至 2022 年 6 月末，已投资 1.48 亿元，为计划总投资的 7.72%，截至目前正在主体施工中。

## 6、项目资金来源及用资计划

项目总投资 192,000.00 万元。其中拟使用公司自有资金 38,400.00 万元作为项目资本金，占总投资的 20.00%；拟使用本期债券募集资金 10,000.00 万元，占总投资的 5.21%；拟通过银行借款等方式筹集 143,600.00 万元，占总投资的 74.79%。

## 7、项目效益分析

### （1）社会效益

成都高新区作为四川省首个经济规模迈上 2000 亿元台阶的高科技园区，“十三五”时期，实现了独角兽企业培育“零”的突破达到 5 家，高新技术企业数量达 2705 家、较“十二五”末增长 271%；形成了从芯片、显示屏、智能终端到网络通信的完整产业生态圈，规上电子信息工业企业数量较“十二五”末增长 40%；涌现出“王者荣耀”“哪吒”等现象级产品，新经济企业达 10 万家，文创产业增加值实现 3 倍增长；连续 4 年保持 20% 的增速，生物产业规模突破 600 亿元，生物医药园区排名跃升至全国第三。多年来，成都高新区在科技部国家高新区评价中综合排名位居全国前列。

新川创新科技园是高新区确定的“一号工程”，新川创新科技园将全面推进全球招商计划，锁定“高端”，在着力引进重大产业化项目的同时，园区还建设有新一代信息技术孵化园、生物医药科技园和科技企业加速器等创新载体，提升成都高新区乃至全市的创新能力和科技孵化水平。因此该项目建设对新川创新科技园的发展将起到一个积极

的推动作用，促进金融、商务服务等服务业加快聚集发展，最终拓展成都、四川，乃至中国西部对外开放合作的空间。

## （2）经济效益

本项目在顶层规划、用地限制、配套政策、产业要求等方面都紧紧围绕为产业聚集和发展提供高品质空间的目标，是政府主导的产业功能区，符合产业属性，项目定位符合国家战略。未来，本项目将引入聚焦 5G、人工智能、大数据、网络安全等产业领域的国家级或省级重点实验室、技术创新中心等科技创新平台或新经济企业，更有效发挥发行人在四川省创新创业体系中的引领作用，进一步助力成都高新区成为四川省内创新驱动发展引领区、西部地区开放创新示范区。

本项目建成后，将采取长期运营为主、租售相结合的模式进行运作，其中拟销售面积 7.53 万平米，占比为 28%，销售部分需与运营部分定位相匹配，通过销售取得收益；其余拟自持，通过租赁运营获取收益。本项目收入来源主要包含：科研办公等用房出租收入、停车位出租收入和科研办公用房销售收入等。

经测算，本项目运营期内（30 年）的营业收入为 440,620.58 万元，运营成本费用为 90,512.50 万元，增值税及附加税为 80,549.41 万元，净收益为 254,779.26 万元，项目在运营期内的净收益能够覆盖总投资（本项目总投资 192,000.00 万元）；项目税后财务内部收益率 4.87%，与行业自持租赁为主的项目基准指标持平，项目经济效益较好。

本项目在本期债券首个重定价周期内（2022 年至 2025 年）可产生总收入约 68,052.27 万元，运营成本费用约 4,254.73 万元，销售税金及附加约为 7,279.72 万元，净收益约 56,517.83 万元。本项目拟使用债券资金 10,000.00 万元，按票面利率 4.00% 估算，3 年利息合计约

为1,200.00万元。该募投项目在债券存续期内净收益能够覆盖债券资金用于本项目部分产生的利息。

### （三）新川网易成都研究院项目

#### 1、项目建设主体

该项目业主单位为成都高投乐创置业有限公司，成都高投乐创置业有限公司为发行人100%控股子公司。

#### 2、项目批复内容（项目代码：2101-510109-04-01-211016）

文件名称	文号/备案编号	发文机关	印发时间	主要内容
四川省固定资产投资项目备案表	川投资备【2101-510109-04-01-211016】FGQB-0028号	成都市高新区发展改革和规划管理局	2021/1/22	同意该项目备案并对项目的建设地点、建设规模及内容、项目总投资等作出登记。
建设用地规划许可证	地字第510109202220077号	成都市高新区发展改革和规划管理局	2022/1/30	土地用途为科研设计用地。

#### 3、项目建设内容及规模

项目总建筑面积16.2万平方米，地上建筑面积10.1万平方米，主要为研发中心、设计中心、工程技术中心、培训中心等科研设计建筑；地下建筑面积6.1万平方米，主要为停车场。其中，商业服务设施建筑面积1.6万平方米，占总建筑面积的比例为10.00%。

项目技术经济指标一览表

	名称	单位	数量
一	规划建设净用地面积	m <sup>2</sup>	63,821.82
二	规划总建筑面积	m <sup>2</sup>	162,373.06
(一)	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	101,096.18
1、	地上计容建筑面积	m <sup>2</sup>	92,047.14
(1)	科研办公用房建筑面积	m <sup>2</sup>	77,351.63
(2)	商业服务设施用房建筑面积	m <sup>2</sup>	2,674.74
(3)	设备及配套用房建筑面积	m <sup>2</sup>	12,020.77
2、	地上不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	9,049.04

(1)	架空层建筑面积	m <sup>2</sup>	9,049.04
(二)	地下室建筑面积	m <sup>2</sup>	61,276.88
1、	地下机动车库建筑面积	m <sup>2</sup>	23,910.00
2、	商业服务设施用房建筑面积	m <sup>2</sup>	13,601.01
3、	设备及配套用房建筑面积	m <sup>2</sup>	23,765.87
三	容积率		1.44
四	车位	个	2,381.00
1	机动车位	个	851.00
2	非机动车位	个	1,530.00

#### 4、项目建设土地情况

本项目的土地用途为科研设计用地。截至目前，本项目暂未取得土地证。

#### 5、项目建设进度

本项目建设周期为 29 个月，于 2022 年 5 月开始施工，计划于 2024 年 9 月竣工。截至 2022 年 6 月末，已投资 2.54 亿元，为计划总投资的 16.38%，截至目前正在主体施工中。

#### 6、项目资金来源及用资计划

项目总投资 155,000.00 万元。其中拟使用公司自有资金 46,500.00 万元作为项目资本金，占总投资的 30.00%；拟使用本期债券募集资金 15,000.00 万元，占总投资的 9.68%；拟通过银行借款等方式筹集 93,500.00 万元，占总投资的 60.32%。

#### 7、项目效益分析

##### (1) 社会效益

成都高新区作为四川省首个经济规模迈上 2000 亿元台阶的高科技园区，“十三五”时期，实现了独角兽企业培育“零”的突破达到 5 家，高新技术企业数量达 2705 家、较“十二五”末增长 271%；形成了从芯片、显示屏、智能终端到网络通信的完整产业生态圈，规上电子信息工业企业数量较“十二五”末增长 40%；涌现出“王者荣耀”“哪吒”等现

象级产品，新经济企业达 10 万家，文创产业增加值实现 3 倍增长；连续 4 年保持 20% 的增速，生物产业规模突破 600 亿元，生物医药园区排名跃升至全国第三。多年来，成都高新区在科技部国家高新区评价中综合排名位居全国前列。

新川创新科技园是高新区确定的“一号工程”，新川创新科技园将全面推进全球招商计划，锁定“高端”，在着力引进重大产业化项目的同时，园区还建设有新一代信息技术孵化园、生物医药科技园和科技企业加速器等创新载体，提升成都高新区乃至全市的创新能力和科技孵化水平。因此该项目建设对新川创新科技园的发展将起到一个积极的推动作用，促进金融、商务服务等服务业加快聚集发展，最终拓展成都、四川，乃至中国西部对外开放合作的空间。

## （2）经济效益

本项目在顶层规划、用地限制、配套政策、产业要求等方面都紧紧围绕为产业聚集和发展提供高品质空间的目标，是政府主导的产业功能区，符合产业属性，项目定位符合国家战略。未来，本项目将引入聚焦科技产业领域的国家级或省级重点实验室、技术创新中心等科技创新平台或新经济企业，更有效发挥发行人在四川省创新创业体系中的引领作用，进一步助力成都高新区成为四川省内创新驱动发展引领区、西部地区开放创新示范区。

本项目建成后，将采取长期运营的模式进行运作，拟全部自持，通过租赁运营获取收益。本项目收入来源主要包含：科研办公等用房出租收入、停车位出租收入等。

经测算，本项目运营期内（30 年）的营业收入为 407,414.09 万元，运营成本费用为 95,673.28 万元，增值税及附加税为 86,028.31 万元，净收益为 225,712.50 万元，项目在运营期内的净收益能够覆盖总

投资（本项目总投资 155,000.00 万元）；项目税后财务内部收益率 4.36%，与行业自持租赁类项目基准指标持平，项目经济效益较好。

本项目在本期债券首个重定价周期内（2022 年至 2025 年）可产生总收入约 7,706.92 万元，运营成本费用约 2,140.28 万元，销售税金及附加约为 1,627.37 万元，净收益约 3,939.27 万元。本项目拟使用债券资金 15,000.00 万元，按票面利率 4.00% 估算，存续期 3 年利息合计约为 1,800.00 万元。该募投项目在债券存续期内净收益能够覆盖债券资金用于本项目部分产生的利息。

## 二、募集资金使用管理制度

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。

### （一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况的监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在账户及资金监管人设立募集资金使用专户。

### （二）募集资金的使用

发行人将严格按照本期债券募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金报告。同时，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

### （三）募集资金使用情况的监督

发行人已经指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况进行详细的台账管理并及时做好相关会计

记录。公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。

## 第四节发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：成都高新投资集团有限公司

统一社会信用代码：91510100633110883L

成立日期：1996 年 10 月 28 日

注册资本：人民币 20,695,537,697.03 元

法定代表人：任正

公司类型：其他有限责任公司

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

所属行业类别：综合

信息披露事务负责人：冯东

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）

截至 2021 年末，发行人的总资产为 15,174,565.67 万元，总负债为 10,369,209.63 万元，所有者权益合计为 4,805,356.03 万元；2019 年至 2021 年，发行人实现年均营业总收入 961,665.10 万元，年均净利润 88,430.73 万元。2019 年至 2021 年，公司经营活动产生的现金流量净额平均为 -435,837.93 万元，投资活动产生的现金流量净额平均为

-829,289.13 万元，筹资活动产生的现金流量净额平均为 1,509,513.62 万元，现金及现金等价物净增加额平均 245,197.62 万元。

截至 2022 年 3 月末，发行人的总资产为 15,438,596.40 万元，总负债为 10,439,997.11 万元，所有者权益合计为 4,998,599.29 万元；2022 年 1-3 月，发行人实现营业总收入 158,543.46 万元，净利润-5,258.89 万元；2022 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流量净额为 -124,237.36 万元，投资活动产生的现金流量净额为 -209,011.78 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 208,340.95 万元，现金及现金等价物净增加额为 -124,889.18 万元。

## 二、发行人历史沿革

### （一）设立

发行人系依据成都高新技术产业开发区管理委员会于 1996 年 10 月出具的“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，由成都高新技术产业开发区国有资产管理局对发行人履行出资人职责，初始注册资本为 5,000 万元。成都鸿达会计师事务于 1996 年 10 月 14 日出具了“成鸿验（1996）第 958 号”《验资报告》，对发行人注册资本金进行了审验。1996 年 10 月 28 日，发行人获得成都市工商局颁发的注册号为（高新字）28993807-4 的《企业法人营业执照》，注册资本为 5,000 万元，出资方式为货币出资。

### （二）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”《成都高新区国有资产管理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》批准发行人注册资本由 5,000 万元增加至 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。

### （三）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“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 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

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
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		-	-		<b>70,011.71</b>		

#### （四）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。

#### （五）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。

#### （六）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。

### **(七) 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。

### **(八) 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。

### **(九) 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。

#### **(十) 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。

#### **(十一) 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。

#### **(十二) 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。

### （十三）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。

### （十四）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 增资土地明细表

单位：万元

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

表 4-3 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	

### (十五) 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，成都高新区国有资产管理局以货币资金向公司增资57,456.00万元。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。

### (十六) 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。

### (十七) 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,以员工公寓二期项目资产评估作价86,486.92万元向公司增资。本次增资后,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 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	西北员工公寓二期	成高国用(2011)第20478号	住宅、商业	出让	2012/6/26	5,411.22	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
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	是
合计						15,604.52		

表 4-5 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	

### (十八) 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, 成都高新区国资局以高新区员工公寓三期在建工程及其土地使用权的资产评估值人民币 315,610.60 万元向公司增加注册资本, 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(2012)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 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 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

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
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	

### （十九）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，成都高新区财政局以货币形式向公司增资 1 亿元，本次增资后，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。

### （二十）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，公司将资本公积 9,633.72 万元转增注册资本。本次增资完成后，发行人注册资本增加至 110.8427 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。

### （二十一）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》，批准同意以成都高新区拓新投资有限公司 100% 股权，按评估 241,127.50 万元进行增资，增资后公司注册资本增加到 134.9554 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。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，该公司已不在发行人的合并报表范围内。

#### （二十二）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”。

#### （二十三）2017 年 12 月第二十次增资并拨付注册资本金

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。2018 年 2 月 1 日，发行人取得了高新区工商局核发的增资后的营业执照。

#### （二十四）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》，决定张海彤同志任发行人党委书记、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。

#### （二十五）股东变更

2020 年 11 月 19 日，成都高新技术产业开发区财政金融局出资由 2,069,553.77 万人民币变更为 1,862,598.39 万人民币，四川省财政厅增加出资为 206,955.38 万人民币。

#### （二十六）2021 年 3 月变更法定代表人

2021 年 3 月，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。

截至 2021 年末，发行人注册资本为 2,069,553.77 万元，实收资本为 2,069,553.77 万元。

#### （二十七）报告期内重大事项

2019 年 12 月 27 日，高新区财政金融局出具成高财发〔2019〕310 号《关于空港集团和高科公司股权划转至高投集团的通知》，批准同意将成都高新区财政金融局持有的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。截至 2019 年末，成都高新未来科

技城发展集团有限公司资产总额为 1,831,786.31 万元，所有者权益合计 1,083,686.70 万元；2019 年度，未来科技城公司实现营业收入 16,035.58 万元，净利润 6,261.44 万元。截至 2019 年末，相关股权转让已经完成并已经办理了工商变更登记。

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，确认受让成都农村商业银行股份有限公司 10.00 亿股。

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，发行人不存在以“明股实债”、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 325,217.61 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

盖发行人已发行债券余额和本次拟发行规模，故前述情形对本次发行不构成法律障碍。

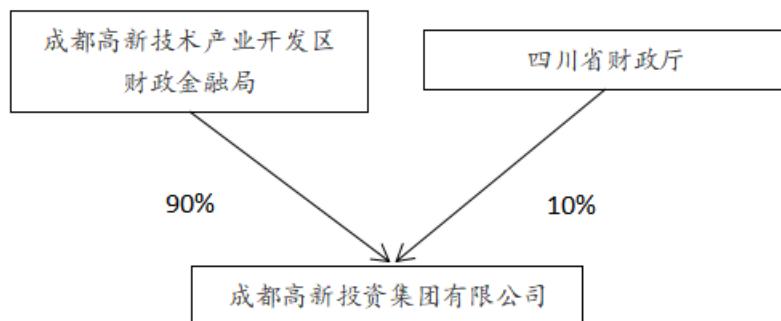
### 三、发行人股东情况及实际控制人

#### (一) 发行人股东情况

截至目前，发行人的股东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%和10%。

截至目前，成都高新技术产业开发区财政金融局和四川省财政厅所持有的发行人股权不存在质押或存在争议的情况。

图4-1 发行人股权结构图



#### (二) 发行人实际控制人情况

截至目前，成都高新技术产业开发区财政金融局为成都高新技术产业开发区管理委员会下辖的国有资产监督管理部门，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。成都高新技术产业开发区管理委员会是成都市政府派出机构，负责成都高新技术产业开发区的发展建设。

### 四、发行人治理和组织结构

#### (一) 公司治理情况

公司已经按照《公司法》等法律、法规的相关要求，制定并完善了《公司章程》，明确了股东会的权责范围，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，股东会依据《条例》、《公司法》、公司章程、其他法律、法规及国家、地方政府关于国资监督管理的相关规定行使职权。股东会依法行使以下职权：

- (1) 审议批准董事会报告；
- (2) 审议批准监事会报告；
- (3) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 决定公司的增加或者减少注册资本；
- (5) 决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散、清算、发行债券事宜；
- (6) 审核批准公司章程的修改；
- (7) 审查和批准公司下属全资子公司、控股子公司依照国资监管相关规定报请公司上报国资监管部门批准的如下事项：公司下属全资子公司、控股子公司的合并、分立、破产、解散、变更公司形式、增减资本等事项以及按照权限需报国资监管部门批准的投资、产权转让、担保、借款和融资事项；
- (8) 审批公司单项投资金额超过 5 亿元的非政府性投资项目。审批公司境外投资、成都高新区以外地区（不含成都高新区受托管理区域）投资以及设立下属全资、控股企业等；
- (9) 审批公司从事二级市场股票、理财产品和金融衍生品的投资（包括但不限于期货、期权、远期、掉期等）；
- (10) 审核公司年度融资计划。审核超出公司年度融资计划且单笔融资金额在 15 亿元（含）以上的融资事项。审核公司境外融资事项。审批公司融资总额超过年度融资计划的融资事项及融资方案。审批公司单笔融资金额在 15 亿元（含）以上的融资事项。审批公司境内货券类融资事项（股权投资类可转债除外）；

(11) 审批公司为无产权关系的企业、法人单位、组织、自然人、外部非法人单位,境外企业提供担保和借款(金融服务类全资子公司、政府性投资项目、平台贷款业务、以及主业为担保、小额贷款、典当、融资租赁等类金融业务的下属企业除外);

(12) 决定公司超出出资比例向符合条件的下属境内企业按规定提供担保和借款(管委会确定的项目除外);

(13) 审核公司拟转让产权标的账面净值在5亿元以上(含)的产权转让事项。审核公司拟转让下属企业国有产权标的账面净值在5亿元以下但致使国有资本丧失控股地位的产权转让事项。审核公司及其下属全资、控股子公司采取协议转让方式的国有产权转让事项和因增资扩股导致国有资本丧失控股地位的投资项目事项;

(14) 审批公司财务预算方案与财务决算方案;

(15) 公司年度财务报告审计机构的选聘;

(16) 审批公司需按法律、法规、规章等规定上报政府机关、行业主管部门审核批准的事项;

(17) 法律、法规、规章及公司章程其他条款规定应当由其行使的职权。

股东会作出决议应通过召开股东会的方式作出。对决议事项股东以书面形式一致表示同意的,可以不召开股东会会议,直接作出决定,并由股东在决定文件上签名、盖章。

股东会可以以书面形式授予董事会行使部分职权,对已作出的授权,股东会可以随时撤回或修改授权内容。

股东会在行使职权、决定有关事项时,可以要求董事会提供书面意见,董事会应当根据股东的要求提供书面意见。

## 2、董事会

公司设立董事会，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 名为独立董事。董事会设董事长 1 人，由成都高新区党工委任免。非职工董事由管委会党工委任免；职工董事由公司职工代表大会选举产生，报组织部、国资监管部门备案；独立董事按公司章程规定提名，由组织部报党工委批准任免。董事会成员实行任期制管理，每届任期 3 年，可连选连任。董事会向股东会负责，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。

- (1) 向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决定；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案，决定公司下属全资子公司的利润分配方案和亏损弥补方案；
- (6) 制定公司增加或减少注册资本、发行债券或其他证券方案；
- (7) 拟订公司重大收购或者合并、分立和解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司或者具有房地产开发资质的下属全资子公司的经营范围内的非股权类投资、资产处置等日常经营事项，如土地购买、按照《土地管理法》等相关法律法规由土地所在政府对土地回收、经营性房产项目开发及处置、非股权类合作开发项目投资及处置，但本章程明确规定属于国资监管部门审批范围的除外；
- (9) 根据公司内部制度，决定公司及其下属全资公司上报股东审批的拟转让非自用的经营性房地产开发产品（住宅、商业、园区、商业配套等）的转让产权行为（管委会有特殊要求的除外）；

(10) 决定公司及其下属全资公司按其章程等规定要求上报股东审批的股权投资项目放弃增资及减资(导致国有资本丧失控股地位的除外)，报国资监管部门备案；

(11) 决定公司及其下属全资子公司、控股子公司上报股东审批的单项投资 5 亿元以内(含)的非政府性投资(国有控股、国有参股公司按持股比例折算)和股权投资类可转债事项。境外投资、成都高新区以外地区(不含成都高新区受托管理区域)投资以及设立下属全资、控股企业除外等；

(12) 审批公司及其下属全资子公司、控股子公司上报股东审批的如下产权(资产)转让行为：拟转让国有产权单笔标的账面净值在 5 亿元以内(不含)的产权转让事宜(导致国有资本丧失控股地位的除外)；

(13) 决定公司全资及控股创业投资类、基金类投资子公司所持投资项目类股权转让按其章程需上报事项，以及管理团队入股管理公司及跟投项目行为；

(14) 决定公司及其下属全资子公司、控股子公司以出资比例为限向其下属境内企业按规定提供担保和借款(管委会确定的项目除外)，报国资监管部门备案；下属担保服务类全资子公司开展担保业务，由其根据行业规范要求与章程规定自行决定；

(15) 在管委会批准的年度融资计划总额内，决定单笔金额在 15 亿元以内(不含本数)的境内非债券类融资事项；

(16) 决定公司内部管理机构的设置；

(17) 由组织部推荐，征求国资监管部门意见后按相关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，根据提名文件决定聘任或者解聘公司高级管理人员。除章程另

有规定外，决定聘任或者解聘公司高级管理人员以下的公司管理人员。决定公司下属全资子公司、控股子公司按章程需上报人员的聘任和管理；

（18）决定公司除总经理以外的其他高级管理人员、下属全资子公司董事长和总经理的薪酬事宜，报国资监管部门备；

（19）制定董事会议事规则和公司的基本管理制度；

（20）制定公司章程的修改方案，报国资监管部门审批。审定全资子公司章程的制定或修订方案，报国资监管部门备案；

（21）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理工作；

（22）根据公司管理制度，决定除按本章程明确规定属于国资监管部门审批范围外的，其他属于公司及其下属全资子公司上报股东审批的投资、资产处置、担保、融资等事项；

（23）审议公司及其全资公司上报股东审批的捐赠项目，超出 100 万元（含 100 万元）的报国资监管部门备案后实施；

（24）审议公司下属控股公司、参股公司应由公司逐级报经政府机关、国资监管部门、行业主管部门审批需公司董事会审议的事项；

（25）法律、法规或公司章程规定以及国资监管部门书面授予的其他职权。

### 3、监事会

公司设立监事会，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。监事会行使下列职权：

（1）检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；

(2) 检查公司财务、查阅企业的财务会计资料及与企业经营管理活动有关的其他资料、验证企业财务会计报告的真实性、合法性；

(3) 检查公司的经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营的情况；

(4) 检查公司负责人的经营行为，并对其经营管理业绩进行评价，提出奖惩、任免建议，对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者国资监管部门决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(5) 当董事、高级管理人员的行为有损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(6) 向股东会提出提案；

(7) 监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；

(8) 公司章程规定的其他职权。

#### 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名文件聘任；副总经理、财务总监等高级管理人员由公司总经理根据提名文件提请公司董事会聘任。高级管理人员每届任期3年，可以连聘连任。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟定公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟定公司的基本管理制度；

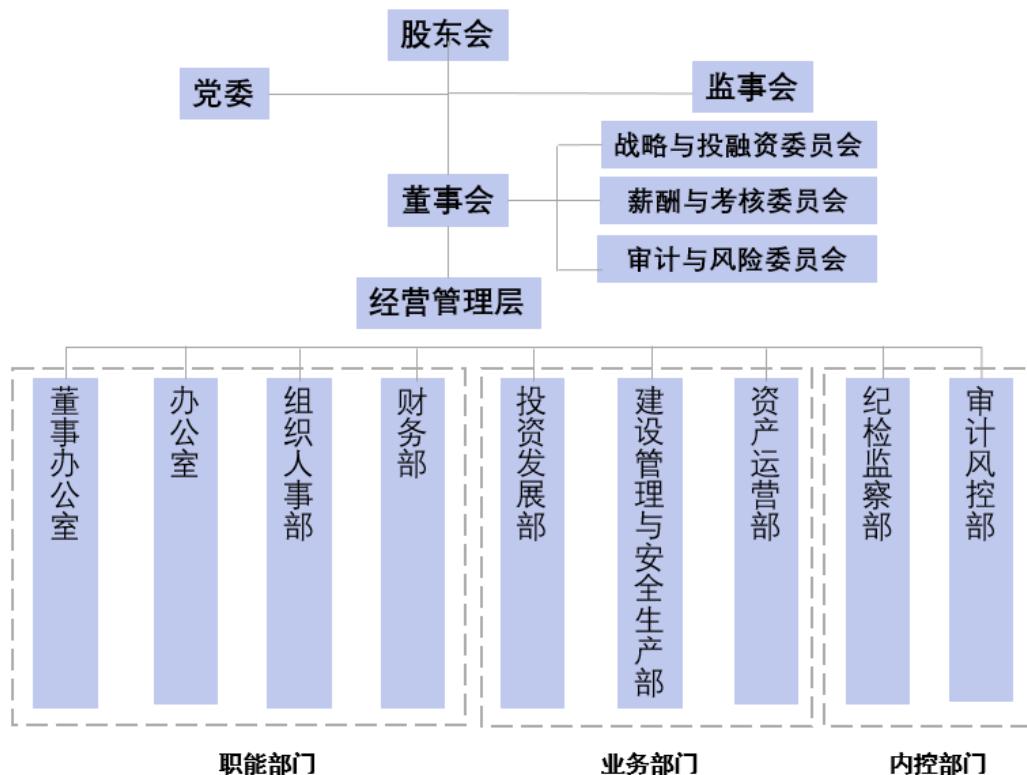
- (5) 制定公司的具体规章;
- (6) 提请董事会聘任或解聘公司其他高级管理人员;
- (7) 董事会授予的其他职权。

公司根据业务需要设置相应部门，各部门设部长1人，视情况设部门副部长。公司设置了内部审计机构，配置审计人员，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。

## (二) 公司组织结构

发行人组织结构图如下：

图 4-2 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、建设

管理与安全生产部、资产运营部、纪检监察部、审计风控部，各机构职能如下：

## 1、董事会专门委员会

### （1）战略与投融资委员会

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

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

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

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

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

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

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

负责统筹集团投资与运营管理；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

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工程项目招标、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

负责统筹集团资产及园区的运营管理等工作；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

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

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建设与完善；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。

### （三）内部控制制度

根据适用法律法规的规定，公司建立了健全的内部控制制度体系，对公司重大事项进行决策和管理。

#### 1、债务融资工具信息披露管理办法

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《公司法》、《证券法》交易商协会发布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021）版》、国家发改委办公厅发布的《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》《公司债券发行与交易管理办法》《公司信用类债券信息披露管理办法》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》等有关规定，结合公司的实际情况，制定了《债务融资工具信息披露管理办法》。

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《备用金管理办法》、《应收款项管理办法》、《票据管理办法》、《财务印章管理办法》、《外派财务人员管理办法》、《财务会计信息系统管理办法》、《项目竣工决算管理办法》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《支付结算管理办法》，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。通过建立财务经理委派制，即集团总部向各个核心子公司派驻财务经理，审核、监督子公司资金筹措及使用的合法、合理及安全性。

#### 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，提高国有资产配置效益，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。

#### （四）发行人独立性

发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规和公司章程的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

##### 1、业务独立情况

集团公司与子公司均具有独立法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任；公司根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，建立资产经营责任制，确保集团公司发展战略的实施。

##### 2、资产独立情况

集团公司依照相关法律和公司章程对子公司实施产权管理、资本运营、战略管理、资源配置、运营监控、技术研发和专业服务，保障国有资产保值增值。集团公司是子公司的出资人，与子公司是以资产联结为纽带的关系，依法行使出资人权利；集团公司依据产权关系，依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等权利。集团公司的资产与控股股东明确分开，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。

##### 3、机构独立情况

集团公司根据经营管理和业务发展的需要，设置了相关的综合管理及业务经营部门，公司各部门和岗位均有明确的岗位职责和要求，公司的机构设置和管理是独立的。

#### 4、人员独立情况

发行人与出资人在劳动、人事及工资管理等方面已实现独立，并设立了独立的劳动人事职能部门。公司高级管理人员均在公司领取报酬，且未在控股股东单位兼职或领取报酬。

#### 5、财务独立情况

集团公司拥有独立的财务部门、完善的会计核算体系及财务管理制度，并依法开设了独立的银行账户。

### 五、发行人并表子公司情况

截至 2021 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共 25 家，基本情况如下表所示：

表 4-8 发行人并表子公司情况

序号	全资及控股子公司名称	注册资本（万元）	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
1	成都高投资产经营管理有限公司	108,000.00	项目投资及管理、资产经营管理等	100%	100%	投资设立
2	成都高投置业有限公司	150,000.00	房地产开发、经营、销售等	100%	100%	投资设立
3	成都高投融资担保有限公司	120,000.00	金融担保、融资咨询等	100%	100%	投资设立
4	成都高投建设开发有限公司	20,000.00	基础设施建设、房地产综合开发等	100%	100%	投资设立
5	成都天府软件园有限公司	2,000.00	园区管理及业务咨询服务等	100%	100%	投资设立
6	成都高投物产有限公司	20,000.00	进出口贸易、国内贸易等	100%	100%	投资设立
7	成都高投体育管理有限公司	300.00	体育管理及园林绿化、广告等	100%	100%	投资设立
8	成都成芯半导体制造有限公司	225,000.00	半导体芯片制造、销售等	60%	60%	投资设立
9	成都高新发展股份有限公司	35,228.00	房地产开发及经营、期货经纪及建筑施工等	52.34%	52.34%	其他

序号	全资及控股子公司名称	注册资本(万元)	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
10	成都盈开投资有限公司(注1)	17,839.20	项目投资、资产管理、投资咨询、企业管理咨询等	0.50%	100%	投资设立
11	成都高投生物医药园区管理有限公司	500.00	园区管理建设等	100%	100%	投资设立
12	成都高新集成电路产业园有限公司	180,000.00	工程项目管理、房屋租赁等	80%	80%	投资
13	成都高新区高投科技小额贷款有限公司(注2)	30,000.00	发放贷款及相关咨询服务等	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	203,603.00	园区管理、技术开发、科技中介服务等	100%	100%	投资设立
15	成都高新区社事投资发展有限公司	50,000.00	投资与资产管理、投资咨询等	100%	100%	投资设立
16	成都高新新经济创业投资有限公司(注3)	500,000.00	创业投资、股权投资、创业投资咨询服务、供创业管理服务	100%	100%	其他
17	成都高新未来科技城发展集团有限公司(原名:成都国际空港新城投资集团有限公司)	500,000.00	项目投资、资产管理、投资咨询等	100%	100%	其他
18	成都高新科技投资发展有限公司(原名:成都高新科技服务有限公司)	161,500.00	技术开发、技术服务、管理咨询等	100%	100%	其他
19	成都高投城市资源经营有限公司(注4)	1,000.00	工程建设、货物运输、城市绿化管理等	60%	60%	投资设立
20	成都高投朗韩投资合伙企业(有限合伙)	8,600.00	项目投资、资产管理	80%	80%	投资设立
21	中新(成都)创新科技园开发有限公司	188,000.00	城市基础设施及配套项目建设、基础设施投资及管理、科技中介服务、投资咨询等	80%	80%	投资设立
22	成都高硅投资中心(有限合伙)	16,100.00	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	99.94%	99.94%	投资设立

序号	全资及控股子公司名称	注册资本(万元)	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
23	成都高投朗韩健康产业合伙企业(有限合伙)	12,000.00	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)	80%	80%	投资设立
24	成都高新菁蓉汇智人才服务有限公司	10,000.00	一般项目:住房租赁;物业管理;企业管理;企业管理咨询;房地产经纪;房地产咨询;以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务(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)。	100%	100%	投资成立
25	成都高新文创传媒有限公司	5,000.00	广告设计、代理等。	100%	100%	投资成立

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、未来科技城公司、高新金控和高科公司分别持有新经济创投公司 45%、30%、20% 和 5% 的股权, 未来科技城公司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 4: 发行人通过成都高投资产经营管理有限公司和成都高新区社事投资发展有限公司持有成都高投城市资源经营有限公司 60% 股权, 故纳入合并范围。

发行人主要全资及控股子公司情况介绍如下:

### (一) 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 B 座 15 楼，注册资本 108,000.00 万元，经营范围为：许可项目：房地产开发经营；出版物零售；营业性演出；餐饮服务【分支机构经营】；食品经营；食品互联网销售；道路旅客运输经营（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；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；企业管理；企业管理咨询；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；通讯设备销售；食品互联网销售（销售预包装食品）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；文具用品零售；照相机及器材销售；计算机软硬件及辅助设备零售；通信设备销售；日用百货销售；针纺织品销售；服装服饰零售；金银制品销售；珠宝首饰零售；体育用品及器材零售；办公用品销售；纸制品销售；箱包销售；家具销售；家居用品销售；鞋帽零售；灯具销售；化妆品零售；家用电器销售；厨具卫具及日用杂品零售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；皮革制品销售；皮革销售；日用玻璃制品销售；礼品花卉销售；木材销售；乐器零售；音响设备销售；电子产品销售；会议及展览服务；贸易经纪；国内贸易代理；广告制作；广告设计、代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；机械设备租赁；小微型客车租赁经营服务；组织文化艺术交流活动；网络技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数字文化创意内容应用服务；专业设计服务；票务代理服务；企业形象策划；餐饮管理；信息系统集成服务；玩具、动漫及游

艺用品销售；停车场服务；酒店管理（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 2021 年末，该公司总资产为 480,081.39 万元，总负债 378,133.21 万元，净资产为 101,948.18 万元；2021 年实现营业收入 66,032.01 万元，净利润为 14,337.98 万元。

## （二）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：许可项目：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：物业管理；工程管理服务；技术进出口；住房租赁（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 2021 年末，该公司总资产为 3,133,991.44 万元，总负债 2,797,388.73 万元，净资产为 336,602.71 万元；2020 年实现营业收入 309,528.16 万元，净利润为 5,464.28 万元。

## （三）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 2021 年末，该公司总资产为 524,134.90 万元，总负债 366,096.94 万元，净资产为 158,037.96 万元；2021 年实现营业收入 32,151.11 万元，净利润为 8,871.75 万元。

#### （四）成都高投物产有限公司

成都高投物产有限公司成立于 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 2021 年末，该公司总资产为 186,210.43 万元，总负债 162,100.91 万元，净资产为 24,109.52 万元；2021 年实现营业收入 241,757.40 万元，净利润为 1,226.69 万元。

#### （五）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。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 2021 年末，该公司总资产为 1,082,827.43 万元，总负债 916,373.00 万元，净资产为 166,454.44 万元；2021 年实现营业收入 661,179.68 万元，净利润为 17,312.69 万元。

截至 2022 年 3 月末，高新的股权不存在任何形式的质押。

#### （六）成都集成电路产业园有限公司

成都高新集成电路产业园有限公司成立于 2017 年 5 月 19 日，注册地址位于成都高新区康胜路 100 号附 1 号，注册资本 180,000.00 万元，经营范围为：一般项目：工程管理服务；非居住房地产租赁；货物进出口（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 2021 年末，该公司总资产为 751,551.75 万元，总负债 571,488.45 万元，净资产为 180,063.30 万元；2021 年实现营业收入 0.00 万元，净利润为 55.39 万元。

#### （七）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，注册资本为 203,603.00 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 2021 年末，该公司总资产为 1,320,092.50 万元，总负债 890,061.20 万元，净资产为 430,031.29 万元；2021 年实现营业收入 67,068.88 万元，净利润为 6,297.32 万元。

### **(八) 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)。

截至 2021 年末，该公司总资产为 485,285.18 万元，总负债 73,390.54 万元，净资产为 411,894.64 万元；2021 年实现营业收入 0 万元，净利润为 2,173.47 万元。

### **(九) 成都高新未来科技城发展集团有限公司**

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，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）。

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 2021 年末，该公司总资产为 2,419,891.67 万元，总负债 1,369,916.47 万元，净资产为 1,049,975.19 万元；2021 年实现营业收入 102,353.92 万元，净利润为 2,591.07 万元。

#### （十）成都高新科技投资发展有限公司

成都高新科技服务有限公司成立于 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益州大道中段 1800 号移动互联创业大厦 G1 号楼 4 楼，注册资本为 161,500.00 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 2021 年末，该公司总资产为 500,036.19 万元，总负债 264,481.47 万元，净资产为 235,554.72 万元；2021 年实现营业收入 19,654.98 万元，净利润为 35,121.72 万元。

#### （十一）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 2021 年末，该公司总资产为 778,008.96 万元，总负债 561,521.18 万元，净资产为 216,487.78 万元；2021 年实现营业收入 3,877.40 万元，净利润为 133.35 万元。

## 六、发行人的合营及联营企业情况

表 4-9 截至 2021 年末发行人的重要合营企业及联营企业情况

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
<b>(一) 合营企业</b>						
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
<b>(二) 主要联营企业</b>						
2	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
3	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
4	成都天府国集投资有限公司	成都	投资与资产管理	1,500,000.00	33.33	权益法
5	海光信息技术股份有限公司	天津	芯片企业	202,433.81	6.80	权益法
6	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
7	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
8	成都地奥制药集团有限公司	成都	制药企业	72,800.00	6.00	权益法
9	天府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
10	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
11	成都星阅辰石文化发展有限公司	成都	文化发展	1,000.00	42.00	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。

### （一）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 2021 年末，该公司总资产为 28,989.28 万元，净资产为 28,989.28 万元；2021 年实现净利润为 -952.51 万元，亏损原因为公司所投项目均在建设中尚未开始经营。

## （二）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：许可项目：银行业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

截至 2021 年末，该公司总资产为 618,171,267 万元，总负债 588,616,785 万元，净资产为 49,554,482 万元；2021 年实现营业收入 13,856,271 万元，净利润为 4,503,135 万元。

## 七、发行人重要参股公司简要情况

表 4-10 截至 2021 年末发行人主要参股公司基本情况

单位：万元

序号	企业名称	持股比例	注册资本	主要业务
1	四川省集成电路和信息安全产业投资基金有限公司	25.00%	400,000.00	非公开交易的股权投资及咨询服务

## 八、董事、监事及高管人员情况

截至募集说明书签署日，公司设有董事 5 名、监事 5 名、总经理 1 名、副总经理 5 名、财务总监 1 名，相关人员任职情况见下表：

### （一）发行人董事、监事及高级管理人员

表 4-11 发行人董事、监事及高级管理人员名单

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	郭官达	董事	男	1980	2021.7至今	否	否
3	李小波	职工董事	男	1971	2009.7至今	否	否
4	郭盛良	董事	男	1980	2020.9至今	否	否
5	李世亮	外部董事	男	1963	2005.11至今	否	否
<b>监事会成员</b>							
序号	姓名	职务	性别	出生年份	任职起始日	是否公务员兼职	是否持有公司股权和债券
1	张月	监事会主席	女	1983	2021.9至今	否	否
2	王琳	监事	女	1985	2021.9至今	否	否
3	唐岷	监事	女	1983	2021.9至今	否	否
4	谢志勇	职工监事	男	1970	2021.9至今	否	否
5	李昱	职工监事	女	1981	2021.9至今	否	否
<b>公司高级管理人员</b>							
序号	姓名	职务	性别	出生年份	任职起始日	是否公务员兼职	是否持有公司股权和债券
1	任正	党委书记、董事长, 具体情况参见董事会成员部分内容				否	否
2	郭官达	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	吴忠	副总经理	男	1968	2008.12至今	否	否
4	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
5	彭隽	副总经理	男	1974	2019.6至今	否	否
6	阙润林	副总经理	男	1969	2019.7至今	否	否
7	祝庆	副总经理	男	1972	2021.5至今	否	否
8	冯东	财务总监	男	1975	2019.7至今	否	否

## (二) 发行人董事、监事及高级管理人员简介

### 1、董事

任正, 男, 中国国籍, 无境外居留权, 1968年生, 中共党员, 研究生学历, 工程师。历任成都高新区规划国土局主任工程师; 成都高

投置业有限公司副总经理、总经理；成都高新投资集团有限公司审计部负责人、副总经理；成都高投建设开发有限公司副总经理、总经理；2007 年 9 月至今，兼任成都高投建设开发有限公司董事长。2018 年 5 月至今，兼任成都高投置业有限公司董事、董事长；成都高新区高投科技小额贷款有限公司董事、董事长。2018 年 11 月至今，兼任成都高新发展股份有限公司董事、董事长、法定代表人。2021 年 3 月至今，任成都高新投资集团有限公司党委书记、董事长。

郭官达，男，中国国籍，无境外居留权，1980 年生，博士学历，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区政府副区长；成都天府新区投资服务局副局长；成都天府新区环保和城乡统筹局副局长；2019 年 12 月调任成都高新区高新科技投资发展有限公司任公司董事、总经理，并先后在成都高新新经济创业投资有限公司、成都高投创业投资有限公司、成都高投盈创动力投资发展有限公司任董事、董事长等职务。2021 年 7 月任成都高新投资集团有限公司党委副书记、董事。

李小波，男，中国国籍，无境外居留权，1971 年生，博士研究生。历任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 月至今，担任成都高新投资集团有限公司副总经理。

郭盛良，男，中国国籍，无境外居留权，1978 年生，中共党员，本科学历。历任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总经理，2020 年 9 月起至今，任成都高新投资集团有限公司董事。

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

## 2、监事

张月，女，中国国籍，无境外居留权，1983 年生，研究生学历。历任成都高新投资集团有限公司资金中心主任，成都高投盈创动力投资发展有限公司、成都高投创业投资有限公司财务部经理，成都高新投资集团有限公司决算中心主任、财管中心主任。2019 年 7 月至 2020 年 7 月任成都天府国际生物城投资开发有限公司财务总监，2020 年 7 月至今，任成都天府国际生物城投资开发有限公司金融财务部经理兼生物城股权投资公司董事长。2021 年 9 月至今，任成都高新投资集团有限公司监事会主席。

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

唐岷，女，中国国籍，无境外居留权，1983 年生，研究生学历。历任国电大渡河枕头坝水电建设有限公司工程建设处主管，处长助理，办公室主任助理，成都金融城投资发展有限责任公司市政建设事业部主管，综合管理部主管，纪检监察部主管，2020 年 3 月至 2021 年 8 月，任成都金融城投资发展有限责任公司审计合规部代理人，2021 年 8 月至今，任成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司置业公司审计风控部副部长。2021 年 9 月至今，任成都高新投资集团有限公司监事。

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

李昱，女，1981 年生，本科学历，历任安徽省铜陵市市政管护有限公司造价员，成都高投置业有限公司招标管理，成都高新投资集团有限公司审计部公益性内部控制与督查，成都高新投资集团有限公司建设管理部可研评审管理，2017 年 12 月至 2020 年 8 月，任成都高投建设开发有限公司审计部副经理（主持工作），2020 年 8 月至今，成都高新投资集团有限公司审计风控部主持部门工作（兼任建设公司审计部经理）。2021 年 9 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”。

郭官达，男，总经理，简历见本节“1、董事”。

吴忠，男，中国国籍，无境外居留权，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，中国国籍，无境外居留权，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，任成都高新未来科技城发展集团有限公司董事、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，中国国籍，无境外居留权，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。历任四川成都出口加工区国际贸易有限公司总经理；香港 JAYVEELimited 公司总经理；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。

祝庆，男，1972 年生，研究生学历，历任建设银行成都市分行副科长、科长、主任；四川省天全县人民政府副县长（挂职）；成都高

新投资集团有限公司综合部长、投资部长；成都高新科技信用担保有限公司总经理；成都高新发展股份有限公司副总经理。现任成都高新投资集团有限公司副总经理。

冯东，男，中国国籍，无境外居留权，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；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。

## 九、发行人主营业务情况

### (一) 发行人业务整体情况

成都高新投资集团有限公司作为国家级自主创新示范区成都高新技术产业开发区的重要园区开发及国有资本运营主体，主要负责成都高新区内科技园区、工业园区的开发建设和建成后的经营管理，在高新区、高新南区和未来科技城（高新东区）开发建设中处于绝对主导地位。高投集团秉承“发展高科技、实现产业化”的宗旨，经过不断开拓发展，现已形成园区建设运营、建筑施工、商业地产及住宅、商品销售等主要业务板块，同时布局科技金融、产业投资等多元化业务。发行人通过自主运营实现经营利润，同时承担相应的经营风险和法律责任，是自负盈亏的市场化运营主体。

### 1、主营业务收入

表 4-12 发行人近三年及一期主营业务收入构成情况

主营业务收入	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
(一) 园区板块	54,409.83	34.87	407,811.39	32.40	165,468.99	16.60	127,812.43	22.69
1、园区房产的销售	-	-	22,986.15	1.83	67,653.81	6.79	35,744.46	6.35

主营业务收入	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
2、园区房屋租赁	25,426.65	16.29	98,228.79	7.80	61,176.57	6.14	56,661.47	10.06
3、园区配套租售	19,817.67	12.70	235,787.30	18.73	-	-	-	-
4、其他园区配套服务	9,165.51	5.87	50,809.15	4.04	36,638.61	3.68	35,406.50	6.29
(二)建筑施工	24,347.98	15.60	285,799.75	22.70	192,669.60	19.33	163,686.64	29.06
(三)商业地产及住宅	6,943.31	4.45	140,332.27	11.15	85,314.43	8.56	42,211.06	7.49
(四)商品销售	51,002.00	32.69	319,843.75	25.41	441,066.52	44.26	205,843.55	36.54
(五)其他	19,337.07	12.39	105,011.53	8.34	111,990.69	11.24	23,789.87	4.22
合计	156,040.19	100.00	1,258,798.68	100.00	996,510.23	100.00	563,343.54	100.00

单位：万元、%

2019年度至2021年度，发行人主营业务收入分别为563,343.54万元、996,510.23万元和1,258,798.68万元，2020年较2019年增加433,166.69万元，变动幅度为76.89%，2021年较2020年增加262,288.45万元，变动幅度为26.32%，近三年整体增幅较大。其中，2020年度较2019年度各个板块都增长明显，主要是园区地产的销售、建筑施工和商品销售板块的收入带来较大金额的增长；2021年度较2020年度，园区板块、建筑施工和商业地产及住宅三个板块增幅较大，商品销售和其他两个板块的收入有所减少。

## 2. 主营业务成本

表4-13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	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
(一)园区板块	25,092.85	21.89	259,639.98	25.92	75,389.49	9.21	44,108.47	10.25
1、园区房产的销售			8,973.58	0.90	47,207.66	5.77	17,629.13	4.09
2、园区房屋租赁	6,904.06	6.02	19,229.54	1.92	6,734.70	0.82	6,867.38	1.60
3、园区配套租售	16,387.19	14.29	209,408.34	20.90	-	-	-	-
4、其他园区配套服务	1,801.60	1.57	22,028.51	2.20	21,447.13	2.62	19,611.96	4.56

主营业务成本	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
(二) 建筑施工	20,538.84	17.91	273,104.37	27.26	175,955.28	21.49	151,512.19	35.19
(三) 商业地产及住宅	3,014.41	2.63	68,450.01	6.83	37,215.20	4.55	23,948.18	5.56
(四) 商品销售	48,651.88	42.43	317,770.33	31.72	435,876.03	53.25	202,986.24	47.15
(五) 其他	17,359.69	15.14	82,771.08	8.26	94,152.35	11.50	7,952.09	1.85
合计	114,657.67	100.00	1,001,735.76	100.00	818,588.33	100.00	430,507.16	100.00

2019年度至2021年度，发行人主营业务成本分别为430,507.16万元、818,588.33万元和1,001,735.76万元，2020年较2019年增加388,081.17万元，变动幅度为90.15%，2021年较2020年增加183,147.43万元，变动幅度为22.37%，近三年整体增幅较大。其中，2020年度较2019年度各个板块都增长明显，主要是园区地产的销售、建筑施工和商品销售板块的成本增加；2021年度较2020年度，园区板块、建筑施工和商业地产及住宅三个板块增幅较大，商品销售和其他两个板块的成本有所减少。发行人主营业务成本变动与主营业务收入变动相匹配。

### 3、主营业务毛利润

表4-14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	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
(一) 园区板块	29,316.98	70.84	148,171.41	57.64	90,079.50	50.63	83,703.96	63.01
1、园区房产的销售	-	-	14,012.57	5.45	20,446.15	11.49	18,115.33	13.64
2、园区房屋租赁	18,522.59	44.76	78,999.25	30.73	54,441.87	30.60	49,794.09	37.49
3、园区配套租售	3,430.48	8.29	26,378.96	10.26	-	-	-	-
4、其他园区配套服务	7,363.91	17.79	28,780.64	11.20	15,191.48	8.54	15,794.54	11.89
(二) 建筑施工	3,809.14	9.20	12,695.38	4.94	16,714.32	9.39	12,174.45	9.16
(三) 商业地产及住宅	3,928.90	9.49	71,882.26	27.96	48,099.23	27.03	18,262.88	13.75
(四) 商品销售	2,350.12	5.68	2,073.43	0.81	5,190.49	2.92	2,857.31	2.15

主营业务毛利润	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
(五) 其他	1,977.39	4.78	22,240.45	8.65	17,838.34	10.03	15,837.78	11.92
合计	41,382.52	100.00	257,062.92	100.00	177,921.89	100.00	132,836.38	100.00

2019年度至2021年度,发行人主营业务毛利润分别为132,836.38万元、177,921.89万元和257,062.92万元,2020年较2019年增加45,085.51万元,变动幅度为33.94%,2021年较2020年增加79,141.03万元,变动幅度为44.48%,近三年整体增幅较大。其中,2020年度较2019年度各个板块都增长明显,主要是商业地产及住宅营业利润的增长;2021年度较2020年度,园区板块和商业地产及住宅两个板块增幅较大,建筑施工和商品销售两个板块的营业利润有所减少。

#### 4、主营业务毛利率

表4-15发行人近三年及一期主营业务毛利率构成情况

毛利率	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
(一) 园区板块	53.88%	36.33%	54.44%	65.49%
1、园区地产的销售	-	60.96%	30.22%	50.68%
2、园区房屋租赁	72.85%	80.42%	88.99%	87.88%
3、园区配套租售	17.31%	11.19%	-	-
4、其他园区配套服务	80.34%	56.64%	41.46%	44.61%
(二) 建筑施工	15.64%	4.44%	8.68%	7.44%
(三) 商业地产及住宅	56.59%	51.22%	56.38%	43.27%
(四) 商品销售	4.61%	0.65%	1.18%	1.39%
(五) 其他	10.23%	21.18%	15.93%	66.57%
综合毛利率	26.52%	20.42%	17.85%	23.58%

2019年度至2021年度,发行人主营业务毛利率分别为23.58%、17.85%和20.42%,同比变化为-5.73个百分点和2.57个百分点。其中,2020年度较2019年度减少5.73个百分点,主要系毛利率较低的

商业销售板块收入占比增加所致；2021 年度较 2020 年度增加 2.57 个百分点，主要系毛利率较低的商业销售板块收入占比减少所致。

从公司业务收入的构成来看，园区板块、建筑施工、商业地产及住宅、商品销售是发行人的主要收入来源，近三年，以上板块合计占发行人主营业务收入的比重分别为 95.78%、88.76% 和 91.66%；其他业务收入包括新型基础设施建设、金融服务业务、橱柜制造等，占比较小。

发行人园区板块业务收入由园区地产销售、园区房屋租赁、园区配套租售及其他园区配套服务收入等四部分组成。近三年，发行人园区板块业务收入分别为 127,812.43 万元、165,468.99 万元和 407,811.39 万元，整体呈现上升趋势。其中，2020 年较 2019 年增加 37,656.56 万元，增幅为 29.46%，主要系生物医药创新孵化园对外销售导致销售业务增加所致；2021 年较 2020 年增加 242,342.40 万元，增幅为 146.46%，主要系新增园区配套租售业务所致。同期，发行人园区板块业务成本分别为 44,108.47 万元、75,389.49 万元和 259,639.98 万元，毛利润分别为 83,703.96 万元、90,079.50 万元和 148,171.41 万元，均呈上升趋势。近三年，发行人园区板块毛利率分别为 65.49%、54.44% 和 36.33%，其中 2021 年毛利率大幅降低主要系新增的园区配套租售业务板块毛利率较低。

近三年，发行人建筑施工业务板块收入分别为 163,686.64 万元、192,669.60 万元和 285,799.75 万元，呈现快速增长的趋势，主要系随着未来科技城、新川创新科技园等多个项目的建设，发行人承接的建筑施工业务订单量快速增加带来业务收入的大幅增长。同期，发行人建筑施工板块业务成本分别为 151,512.19 万元、175,955.28 万元和 273,104.37 万元，毛利润分别为 12,174.45 万元、16,714.32 万元和

12,695.38 万元，与收入变化基本一致，2021 年毛利润降低主要系行业毛利率降低。近三年，发行人建筑施工板块毛利率分别为 7.44%、8.68% 和 4.44%，毛利率水平波动较大，主要系近年来大宗商品价格波动等对毛利润产生一定影响。

近三年，发行人商业地产及住宅业务收入分别为 42,211.06 万元、85,314.43 万元和 140,332.27 万元，呈上升趋势，主要是因为近年发行人未新增商业项目销售，基本为尾盘销售；商业地产及住宅业务成本分别为 23,948.18 万元、37,215.20 万元和 68,450.01 万元，毛利润分别为 18,262.88 万元、48,099.23 万元和 71,882.26，毛利率分别为 43.27%、56.38% 和 51.22%。

近三年，发行人商品销售业务收入分别为 205,843.55 万元、441,066.52 万元和 319,843.75 万元，整体呈波动趋势。其中，2020 年较 2019 年增加 235,222.97 万元，增幅为 114.27%，主要系发行人积极拓展商品销售渠道和产品类型，加大与优质企业的合作力度，同时，大宗商品价格提升所致；2021 年较 2020 年减少 121,222.77 万元，降幅为 27.48%，主要系大宗商品价格变化较大对商品销售有一定影响。同期，商品销售业务成本分别为 202,986.24 万元、435,876.03 万元和 317,770.33 万元，毛利润分别为 2,857.31 万元、5,190.49 万元和 2,073.43 万元，与收入变化基本一致。近三年，商品销售业务毛利率分别为 1.39%、1.18% 和 0.65%，呈下降趋势，主要系随着发行人在扩大商品销售业务规模的同时控制风险，销售策略向优质低风险的企业倾斜且加快应收周转率所致。

发行人其他业务收入主要有新型基础设施建设、金融服务业、橱柜制造等，在收入中所占比例较低，对发行人盈利能力影响较小。

## （二）发行人主营业务经营模式

## 1、园区板块

根据高新区发展规划，发行人负责高新区内主要的科技园区和工业园区的开发建设和建成后的经营管理工作。公司通过销售园区内地产、出租园区内房屋、出租及销售园区配套、代建基础设施项目以及提供园区配套服务获取收入，该部分收入统一归类为园区板块收入。其中，园区地产的销售、园区房屋租赁、园区配套租售属于公司的经营性项目，而其他园区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) 园区地产的销售

园区的建设开发属于经营性项目，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业务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。2019 年度至 2021 年度，发行人实现园区地产销售收入分别为 35,744.46 万元、67,653.81 万元和 22,986.15 万元，占当期主营业务收入比例分别为 6.35%、6.79% 和 1.83%，是园区板块重要的收入来源，受到园区开发周期和园区逐渐成熟进入运营阶段的影响，近年来呈现逐渐下降的趋势。

表 4-16 近三年，发行人园区地产销售收入明细

单位：万元

项目名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
天府软件园	-	-	12,208.31

项目名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
新一代信息技术孵化园	22,986.15	2,130.48	10,273.92
生物医药创新孵化园	-	67,274.02	13,262.23
<b>合计</b>	<b>22,986.15</b>	<b>69,404.50</b>	<b>35,744.46</b>

截至 2021 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、新一代信息技术孵化园、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，主要负责西区创新中心、新一代信息技术孵化园以及生物医药创新孵化园等项目。开发建设完成后，发行人将建成的物业进行销售，获取销售收入。

## 2) 园区房屋租赁

园区建成后，发行人将其中部分物业用于出租从而获取租赁收入，租赁价格主要采取市场定价方式，通过谈判与招商入驻的企业确定租赁价格，签订租赁合同。截至 2021 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、新一代信息技术孵化园、生物医药创新孵化园以及空港新城企业总部等。2019 年度至 2021 年度，园区租赁收入分别为 56,661.47 万元、61,176.57 万元和 98,228.79 万元，占当期主营业务收入比例分别为 10.06%、6.14% 和 7.80%，是园区板块业务的重要组成部分。

表 4-17 近三年及一期，发行人园区地产租赁收入情况明细

单位：万元

项目名称	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
天府软件园	8,639.82	30,423.69	24,772.88	30,212.90
天府生命科技园	963.28	3,787.60	3,016.97	3,593.52
成都模具工业园	655.12	2,486.71	1,838.91	2,138.40
高新青年公寓	1,982.06	10,319.26	9,806.35	9,576.00
高新孵化园	1,461.78	5,766.47	4,059.00	4,942.00
天府长岛·生态总部园	1,814.07	4,521.06	1,189.29	133.39
新一代信息技术孵化园	1,958.28	10,508.03	5,317.30	1,985.63
生物医药创新孵化园	1,920.64	6,105.42	2,040.02	352.47
空港新城企业总部	1,250.51	5,748.28	-	-
西区标准厂房	630.43	2,803.85	-	-
大源国际中心	643.34	2,400.90	-	-
其他	3,507.32	13,357.51	9,135.85	3,727.16
<b>合计</b>	<b>25,426.65</b>	<b>98,228.79</b>	<b>61,176.57</b>	<b>56,661.47</b>

### 3) 园区配套租售

发行人提供的园区配套租售主要为园区配套人才公寓的租售收入。发行人进行人才公寓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，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。建成后的人才公寓主要面向成都市、高新区的 A/B/C/D 类人才及符合《成都市人才公寓租售管理办法》的人员，符合条件的人才可以自主选择购买。

该业务自 2021 年开始产生收入，2021 年度收入为 235,787.30 万元，成本为 209,408.34 万元，毛利润为 26,378.96 万元，毛利率为 11.19%。截至 2021 年末，发行人主要有新悦府新川人才公寓一、二期、郎悦府京东方人才公寓和熙悦府大源人才公寓项目面市。

表 4-18 报告期，发行人园区配套租售情况明细

单位：万元

项目名称	收入类型	2021 年度
郎悦府京东方人才公寓	租赁收入	-

项目名称	收入类型	2021年度
	销售收入	102,788.55
新悦府新川人才公寓一、二期	租赁收入	-
	销售收入	91,317.05
熙悦府大源人才公寓	租赁收入	-
	销售收入	10,078.87
合计		204,184.47

#### 4)已建成园区经营性项目情况

表 4-19 2021 年末发行人已完工园区经营性项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	计划总投资	已投资	建设期	运营模式
1	天府软件园一期	71,517.78	71,517.78	2003 年-2006 年	销售、租赁
	天府软件园二期	211,400.18	211,400.18	2007 年-2009 年	
	天府软件园三期	118,631.11	118,631.11	2008 年-2010 年	
	天府软件园四期	35,433.80	35,433.80	2009 年-2011 年	
	天府软件园五期 F 区	109,839.65	108,107.38	2012 年-2016 年	
2	天府生命科技园	71,500.00	71,500.00	2008 年-2010 年	销售、租赁
3	成都模具工业园	23,731.48	23,731.48	2004 年-2005 年	租赁
4	高新青年公寓	503,295.07	503,295.07	2008 年-2012 年	租赁
5	高新孵化园	92,533.55	92,533.55	2002 年-2009 年	租赁
6	天府长岛·生态总部园	88,396.78	83,212.06	2011 年-2016 年	销售、租赁
7	出口加工区标准厂房	16,800.00	16,800.00	2008 年	租赁
8	西区创新中心	9,900.00	9,900.00	2004 年-2006 年	租赁
9	新一代信息技术孵化园	305,700.00	219,935.91	2014 年-2019 年	销售、租赁
10	生物医药创新孵化园	195,043.00	183,245.34	2016 年-2021 年	销售、租赁
11	ICON 云端	295,100.00	228,698.78	2013 年-2018 年	销售、租赁
12	空港新城企业总部	180,000.00	122,862.78	2019 年-2020 年	销售、租赁
合计		2,328,822.40	2,100,805.22	-	-

## ①天府软件园

成都天府软件园规划建筑面积约 370 万平方米, 是首批国家软件产业基地之一、国家级科技企业孵化器、国家级众创空间及国家创新人才培养示范基地。天府软件园核心区位于成都高新区南部园区、四川自贸区核心区, 周边 10 平方公里为成都高新区重点规划的国际创新创业示范基地。2017 年 3 月, 经中国质量认证中心区域品牌价值评估, 成都天府软件园区域品牌价值已达 415.62 亿元。目前, 天府软件园已成为中国西部新一代信息技术产业创新发展的重要载体, 西部创新创业的核心聚集区, 是成都高新区打造国际创新创业中心的重要基地。天府软件园核心区自 2005 年正式投入运营以来, 已经吸引了包括 IBM、SAP、EMC、飞利浦、马士基、西门子、爱立信、Dell、Wipro、DHL、普华永道、NCS、Garmin、阿里巴巴、腾讯、宏利金融等众多国内外知名企业和财富世界 500 强落户。目前, 成都天府软件园已形成软件产品研发、通信技术、IC 设计、移动互联、数字娱乐、科技金融、共享服务中心等几大产业集群, 涵盖云计算、大数据、人工智能、物联网、区块链、VR/AR 等高新技术行业, 并成为国内外知名软件和信息服务企业在华战略布局的重要选择地和全国知名的创新地标。

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。第一期于 2006 年 11 月竣工, 总投资 71,517.78 万元, 总建筑面积 23.19 万平米; 第二期于 2009 年 12 月竣工, 总投资 211,400.18 万元, 总建筑面积 55.59 万平方米; 第三期于 2010 年 12 月竣工, 总投资 118,631.11 万元, 总建筑面积 25.65 万平方米; 第四期于 2011 年 12 月竣工, 总投资 35,424.69 万元, 总建筑面积 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, 总建筑面积 24.92

万平方米。截至 2021 年末，天府软件园已建成建筑面积达到 148.63 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。分期开发情况如下：

近三年，天府软件园房屋的出售、出租及配套业务情况如下：

表 4-21 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

项目		2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
园区出售情况	期初可出售面积（平方米）	568,491.41	568,491.41	568,176.69	536,981.50
	当期销售面积（平方米）	-	-	-	9,952.52
	当期销售金额（万元）	-	-	-	12,208.31
	销售均价（元/平方米）	-	-	-	12,266.55
园区出租情况	期初可出租面积（平方米）	568,491.41	568,491.41	568,176.69	536,981.50
	当期出租面积（平方米）	552,951.25	550,427.53	559,189.45	527,460.29
	当期租金收入（万元）	8,395	30,519	24,772.88	30,212.90
	平均月租金（元/平方米）	50.61	46.20	36.92	47.73
	出租率	97.26%	97%	98.42%	98.23%
园区配套服务	当期园区配套收入（万元）	271.98	1,550	1,564.66	1,450.93

## 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，由高投置业公司建设，由高投生物医药园公司承担园区的运营、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。天府生命科技园是集医药及相关学科的研发创新、产业增值服务、商务生活配套于一体的科技园区。截至 2021 年末，园区物业可出售面积 11.44 万平方米（含已出售），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 6.55 万平方米，出租率约 89.74%，平均出租价格约 55.50 元/平米/月，出租累计回笼资金 2.72 亿元。

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，天府生命科技园房屋的出售、出租及配套业务情况如下：

表 4-22 天府生命科技园房屋的出售、出租及配套业务情况

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
园区出售情况	期初可出售面积（平方米）	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）			-
园区出租情况	期初可出租面积（平方米）	72,573.39	72,573.39	72,573.39
	当期出租面积（平方米）	64,336.99	65,481.50	65,252.03
	当期租金收入（万元）	1,060.45	4,153.23	3,016.97
	平均月租金（元/平方米）	57.69	55.50	55.00

	出租率	88.17%	89.74%	90.11%	83.12%
园区配套服务	当期园区配套收入（万元）	49.75	170.77	141.89	136.75

### 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 2021 年末累计回款金额 6,530.84 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/m<sup>2</sup>/月，厂房 1 层租金单价 19 元/m<sup>2</sup>/月，2-3 层租金单价 17 元/m<sup>2</sup>/月，4 层租金单价 15 元/m<sup>2</sup>/月。

报告期，成都模具工业园物业的出租业务情况如下：

表 4-23 成都模具工业园物业的出租业务情况

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
期初可出租面积（平方米）	122,827.81	122,827.81	122,827.81	123,616.37

当期出租面积（平方米）	114,941.51	118,799.13	118,623.64	115,143.10
当期租金收入（万元）	916.95	2,488.93	1,838.91	2,138.40
平均月租金（元/平方米）	19.00	17.46	16.67	15.48
出租率	94%	96.72%	95%	93%

#### 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，项目总建筑面积约 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，其它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 111.71 万平米。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。

报告期，高新青年公寓物业的出租情况如下：

表 4-24 高新青年公寓物业的出租情况

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
期初可出租面积（平方米）	1,117,108.12	1,117,108.12	1,061,617.03	1,116,055.41
当期出租面积（平方米）	1,006,077.75	1,006,077.75	700,232.21	902,663.36
当期租金收入（万元）	1,735.97	9,687.04	9,806.35	9,576.00
平均月租金（元/平方米）	8.02	8.02	11.67	8.84
出租率	90%	90%	66%	81%

#### 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。目前该园区物业以出租为主，2021 年出租均价约 71.41 元/平方米/月，出租率约 93.33%。

近三年，高新孵化园物业的出租情况如下：

表 4-25 高新孵化园物业的出租情况

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
期初可出租面积(平方米)	113,021.88	113,021.88	95,509.79	93,931.17
当期出租面积(平方米)	103,974.10	105,490.45	89,765.48	91,332.32
当期租金收入(万元)	2,409.10	9,040.00	4,059.00	4,942.00
平均月租金(元/平方米)	77.23	71.41	44.96	45.09
出租率	91.99%	93.33%	93.99%	97.23%

## 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，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，总建筑面积约10.10万平方米，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。2021年度，该项目出租37,002.02平方米，实现租金收入3,265.08万元，平均月租金为73.53元/平方米。

表4-26 天府长岛·生态总部园房屋的出售、出租及配套业务情况

项目	2021年度	2020年度	2019年度
园区出售情况	期初可出售面积(平方米)	-	-
	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)	-	-
园区出租情况	期初可出租面积(平方米)	96,772.52	96,772.52
	当期出租面积(平方米)	37,002.02	16,564.93
	当期租金收入(万元)	3,265.08	1,189.29
	平均月租金(元/平方米)	73.53	59.83
	出租率	38.23%	17.12%
园区配套服务	当期园区配套收入(万元)	-	-

## ⑦新一代信息技术孵化园

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（含商务办公6.23万平方米），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 4-27 新一代信息技术孵化园房屋的出售、出租及配套业务情况

项目		2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
园区出售情况	期初可出售面积(平方米)	104,733.57	121,023.34	122,586.19	131,216.28
	当期销售面积(平方米)	-	16,289.77	1,562.85	8,630.09
	当期销售金额(万元)	-	23,091.00	2,130.48	10,273.92
	销售均价(元/平方米)	-	14,175.00	13,632.00	11,904.76
园区出租情况	期初可出租面积(平方米)	308,646.15	308,646.15	324,935.92	324,935.92
	当期出租面积(平方米)	242,071.08	231,018.81	94,709.58	94,636.42
	当期租金收入(万元)	1,958.29	10,508.00	5,317.30	1,985.63

	平均月租金(元/平方米)	26.97	37.90	46.79	17.48
	出租率	73.48%	70.19%	29.15%	33.18%
园区配套服务	当期园区配套收入(万元)	119.74	357.21	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。

表4-28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		2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
园区出售情况	期初可出售面积(平方米)	3,393.66	3,393.66	52,785.87	66,979.13
	当期销售面积(平方米)	-	-	49,392.21	14,193.26

	当期销售金额 (万元)	-	-	67,274.02	13,262.23
	销售均价(元/ 平方米)	-	-	13,620.37	9,344.04
园区出租情 况	期初可出租面 积(平方米)	146,411.69	146,411.69	146,411.69	146,411.69
	当期出租面积 (平方米)	108,637.47	108,703.16	67,993.37	18,752.80
	当期租金收入 (万元)	1,920.64	6,105.42	2,040.02	352.47
	平均月租金 (元/平方米)	64.23	51.02	35.00	35.00
	出租率	74.20%	71.47%	44.70%	12.80%
园区配套服 务	当期园区配套 收入(万元)	19.61	60.20	2.57	0.00

## ⑨ICON 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。截至 2021 年末，该项目可售和可租面积均为 7.54 万平方米。

截至2021年末，园区配套项目出售、出租项目如下：

单位：亿元、万平方米

序号	项目	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
1		大源人才 公寓	14.5 5	7.99	2.15	-	-	4.68	在建	高新区大 源片区
2	园区配套 房项目 (人才公 寓)	新川人才 公寓一二 期	31.1 5	9.53	4.96	-	-	10.36	在建	高新区新 川片区
3		京东方人 才公寓	29.1 3	32.28	10.15	-	-	12.49	完工	高新西区

## 5) 在建园区经营性项目情况

表 4-29 截至 2021 年 3 月末主要在建园区及园区配套项目列表

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	6.77	高投长岛	2019-2022	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	西区 IC 产业园	13.14	8.87	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	2020510100010000393	川投资备【2020-510109-47-03-424455】FGQB-0034号
3	新川生物医药园3期	20.00	11.19	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
4	AI二期	37.10	14.40	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】FGQB-0666号
5	简阳岱三镇期才公寓项目	13.30	8.92	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
6	新民乡人才公寓(一期)	7.57	4.31	高投建设	2019-2020	自营	川 2019 简阳市不动产权第0236145号	2019510100010000455	川投资备【2017-510109-70-03-196491】FGQB-0997号
7	新川片区人才公寓(三期)	20.80	11.06	高投三合	2019-2022	自营	川(2021)成都市不动产权第0271626号	20195101000100001690	川投资备【2019-510109-70-03-388714】FGQB-0395号
8	新川片区人才	12.90	6.84	高投四季	2020-2022	自营	川(2021)成都市不动产权第0271638号	202051010001000000068	川投资备【2020-510109-47-03-

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
	公寓(四期)						川(2021)成都市不动产权第0260839号	202051018500000582	418960】FGQB-0001号
								20185101000100001462	
9	成都天府国际机场保障基地租赁住房建设项目	78.41	62.46	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	20185101000100001459	川投资备【2020-510186-47-03-502513】FGQB-0048号
10	成都高新区(新川片区)租赁住房建设项目	31.15	25.07	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
11	新川六期人才公寓	7.50	4.96	高投聚新	2021-2023	自营	正在办理	无	川投资备【2101-510109-04-01-656918】FGQB-0034号
12	新川东人才公寓	15.50	9.64	高投聚新	2022-2024	自营	正在办理	无	川投资备【2101-510109-04-01-397771】FGQB-0035号
13	高新区新川5G科创中心项目	19.20	2.30	高投合越	2021-2023	自营	正在办理	无	川投资备【2106-510109-04-01-865255】FGQB-0310号
14	高新区IC	10.90	3.64	成都高投凯悦	2021-2023	自营	正在办理	无	川投资备【2101-510109-04-01-

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
	设计大楼			置业有限公司					902795 】 FGQB-0029 号
合计		295.27	180.43						

截至 2021 末，发行人在建的园区项目主要有长岛二期、西区 IC 产业园、新川生物医药园 3 期和 AI 二期等项目。

### 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 5 月正式开工，于 2022 年 4 月完工。

### ②西区 IC 产业园

该项目业主单位为成都高投西芯置业有限公司，项目总建筑面积约 22.7 万平米，拟建计容面积约 17.2 万平米。IC 产业园将全面推进全球招商计划，在着力引进重大 IC 产业化项目的同时，高新区还建设有新一代信息技术孵化园、生物医药科技园和科技企业加速器等创新载体，以提升成都高新区乃至全市的 IC 产业创新能力和科技孵化水平，完善 IC 产业链条。因此该项目建设对成都市高新区 IC 产业的发展将起到一个积极的推动作用，促进金融、商务服务等服务业加快聚集发展，最终拓展成都、四川，乃至中国西部对外开放合作的空间。

### ③新川生物医药园 3 期

新川生物医药园 3 期项目位于新川创新科技园前沿医学中心一期东侧。功能：园区业态由生物实验转变为智慧医疗，利用北侧 5G 产业园“智慧大数据”以及西侧项目一期“生物医学技术”的业态支撑打造 BT+IT 融合的“产业生态圈”，构建“策展式”零售场景，打造“线下智慧医疗健康主题体验园”。指标：本项目分两个地块总用地面积

135.2 亩（90,096.51）m<sup>2</sup>；总建筑面积 305,185.83 m<sup>2</sup>，其中地上 241,773.72 m<sup>2</sup>、地下 63,412.11 m<sup>2</sup>；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%。

#### ④ AI 二期

该项目业主单位为成都高投新源置业有限公司，项目总建筑面积 510,163 平方米，地上建筑面积 378,247 平方米，其中研发中心、工程技术中心、培训中心、众创空间等产业办公建筑面积 346,099 平方米，产业配套设施建筑面积 27,299 平方米，物业配套设施（含物业、非机动车库、设备用房等）建筑面积 4,849 平方米；地下建筑面积 131,916 平方米，主要为停车场，共设置机动车位 2,994 个。

#### ⑤ 高新南区新川 5G 科创中心项目

该项目业主单位为成都高投合越企业管理有限公司，项目总建筑面积 26.7 万平方米，地上建筑面积 19 万平方米，主要为研发中心、工程技术中心、培训中心、众创空间等科研办公建筑；地下建筑面积 7.7 万平方米，主要为停车场。

#### 6) 拟建园区项目情况

截至 2021 年末，园区板块共有 6 个拟建项目，具体如下：

表 4-30 截至 2021 年末拟建园区及园区配套项目情况

单位：亿元

项目名称	计划总投资	项目资金来源	计划建设周期
高新云谷	14.30	自筹	2022.03-2024.12
瞪羚谷 5 号	9.20	自筹	2022.07--2024.07
新川智筑高新（建筑产业园）	15.90	自筹	2022.12-2025.12
新川网易成都研究院项目	15.50	自筹	2022.03-2024.03

金融城 D02 人才公寓项目	12.40	自筹	2022.04-2024.04
高新区 77 亩人才公寓项目	12.30	自筹	2022.10-2024.10
合计	<b>79.60</b>	-	-

## (2) 其他园区配套服务

发行人提供的其他园区配套服务包括代建工作、物业管理、停车场收费等。近三年，发行人提供园区配套服务实现的收入分别为 35,406.50 万元、36,638.61 万元和 50,809.15 万元，占同期主营业务收入的比重分别为 6.29%、3.68% 和 4.04%，占比呈波动趋势。

从结构上来看，代建工作经费收入占其他园区配套服务收入的 50% 以上，是最主要的园区配套服务收入来源；物业管理收入占其他园区配套服务收入的 30% 以上，是园区配套服务收入的重要组成部分。

表 4-31 近三年及一期发行人其他园区配套服务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建工作经费	3,252.44	35.49	26,852.16	52.85	24,625.81	67.21	25,378.71	71.68
物业管理	4,703.34	51.32	18,722.32	36.85	8,154.54	22.26	7,851.04	22.17
天府软件园园区管理服务	4.75	0.05	650.13	1.28	234.53	0.64	201.03	0.57
停车场收费	1,204.98	13.15	4,584.54	9.02	3,623.73	9.89	1,975.72	5.58
合计	<b>9,165.51</b>	<b>100.00</b>	<b>50,809.15</b>	<b>100.00</b>	<b>36,638.61</b>	<b>100.00</b>	<b>35,406.50</b>	<b>100.00</b>

### 1) 代建工作

园区配套代建业务由子公司高投建设和未来科技城负责。

高投建设代建业务模式：高投建设主要负责高新区内部分基础设施建设项目的代建工作。每年高新区管委会向公司下达代建项目的建设任务，高投建设按照任务对代建项目立项，并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

高投建设与施工单位办理结算。高投建设根据代建项目的工程进度，定期向高新区管委会报资金计划，高投建设收到政府拨款后分配拨付到对应项目。项目建设完毕后，由高投建设向高新区管委会指定接收单位移交，高投建设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。发行人每年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，根据《成都高新区党工委管委会办公会议纪要 2012 年第 1 次办公会议》，公司的代建工作经费的费率为 3%。

未来科技城代建业务模式：未来科技城主要负责建设高新东区的市政工程、道路管网等基础设施项目。每年初，高新区公园城市建设局、成都未来科技城管委会及成都未来科技城发展服务局向公司下达代建项目的建设任务，成都未来科技城发展服务局下重点项目建设任务清单，公司按照下达的任务组织对代建项目的建设实施及管理，项目竣工验收备案后移交给高新区公园城市建设局、成都未来科技城管委会等委托方。期间，公司每年根据当年的代建项目投资额按一定比例向政府收取工作经费，根据《成都天府空港新城建设指挥部办公室 2017 年底 23 次办公会议会议纪要》，公司的代建工作经费的费率为 3%。发行人实施的基础设施代建项目系根据高新区管委会等政府部门下发的项目建设任务文件实施建设，因此并未就单个基础设施建设项目与政府部门签订代建协议。发行人实施代建项目均存在相关文件依据，代建开发成本均为实施代建项目发生的支出，相关资产真实、有效。

2019 年度至 2021 年度，公司实现的代建工作经费收入分别为 25,378.71 万元、24,625.81 万元和 26,852.16 万元，代建工作经费整体呈波动上升趋势，主要是由于随着未来科技城的开发，公司代建项目有所增加，代建工作经费进而有所提升。

表 4-32 2021 年末主要已完工代建项目

单位：万元

项目名称	项目位置	总投资	已回款金额	近三年已确认收入金额	已投资额	建设期间
12个乡镇居民污水处理提升改造工程	高新区各乡镇	49,000.00	220.00	636.92	29,580.36	2017.10-2019.12
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	20,000.00	524.00	60.61	18,546.41	2017.7-2019.12
12个乡镇居民饮水提升改造工程	高新区各乡镇	18,633.00	313.00	120.84	13,649.40	2017.11-2019.9
高新区农村公路提升改造工程	高新区各乡镇	45,000.00	-	64.40	36,768.85	2017.12-2019.4
大源片区剑南大道东侧5条道路改造工程	高新区南区	32,200.00	20,420.00	171.87	19,264.68	2016.11-2020.4
中和职中	高新区南区	59,553.00	40,327.00	277.92	42,720.41	2015.8-2018.8
五岔子大桥	高新区南区	15,375.00	8,065.00	184.83	9,443.14	2017.3-2019.12
2016年第一批道路改造及黑化工程	高新区南区西区	42,000.00	20,700.00	344.63	22,116.03	2017.10-2020.11
高新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	35,000.00	-	663.27	16,322.73	2019-2020
玉成乡街邻村社区工程	东部新区	119,500.00	1,500.00	2,400.88	81,559.23	2019-2021
福田乡社区工程	东部新区	143,500.00	2,200.00	2,705.31	97,324.70	2019-2021
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	东部新区	14,580.00	-	259.45	6,268.44	2019-2021
合计		594,341.00	94,269.00	7,890.93	393,564.38	

注：发行人实施的基础设施建设代建项目系根据高新区管委会等政府部门每年下发的项目建设任务文件进行实施，因此并未就单个基础设施建设项目与政府部门签订代建协议。

表 4-33 截至 2021 年末，主要在建基础设施建设及棚户区改造项目

单位：亿元

序号	项目名称	项目类型	总投资	已投资	计划工期
1	骑龙片区道排工程	基础设施	20.77	4.40	2019-2022
2	草池镇罗家村社区工程	公建配套	18.6	0.69	2021-2023
3	高新区公租房及棚改安置房工程	公建配套	17.31	7.09	2020-2022
4	北一线道路及综合管廊工程	基础设施	59.73	27.37	2017-2021
5	东一线道路及综合管廊工程	基础设施	22.31	10.83	2019-2021
6	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	7.76	2020-2022
7	民航飞行学院片区产业园基础配套设施	基础设施	16.30	3.03	2021-2022
8	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	3.63	2021-2023
9	未来科技城核心区基础设施（一期）	基础设施	10.57	0.07	2020-2022
10	草池街道罗家村社区工程二期安置房	公共服务	20.00	3.23	2019-2021
合计			214.30	68.10	-

注：发行人实施的基础设施建设代建项目系根据高新区管委会等政府部门每年下发的项目建设任务文件进行实施，因此并未就单个基础设施建设项目与政府部门签订代建协议；棚户区改造项目已与政府部门签订《政府购买服务协议》。

表 4-34 截至 2021 年末，主要拟建代建项目

单位：亿元

序号	项目名称	项目位置	总投资	预计工期
1	未来科技城 7#再生水厂（一期）	高新未来科技城	4.79	2022-2024.12

序号	项目名称	项目位置	总投资	预计工期
2	未来科技城片区供水设施及配套管线	高新未来科技城	0.21	2022.3-2022.12
2	国际科教城片区道路工程	高新未来科技城	9.92	2021-2023
3	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
4	绛溪北 220 千伏输变电工程	高新未来科技城	6.47	2021-2022
5	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
6	绛云大道道路工程（北段）	绛云大道	21.13	2021.9-2023.9
7	机场北线道路工程（二期）	机场北线	11.00	2021.9-2023.9
8	红星路南延线互通式立交工程	红星路南延线	3.40	2021.12-2023.12
合计			<b>70.80</b>	-

## 2) 物业管理

发行人实施物业管理经营的主体为成都高投世纪物业有限公司及成都高投科技园物业服务有限公司，现管理的物业集中在厂房、商铺、写字楼、住宅、建筑工地等业态，收费方式主要分为三种：一是已租售物业的物管费，向实际使用人收取；二是空置房物业的物管费，向业主收取；三是资产委托管理费（代业主招商引资委托经营等），向业主收取。

## 2、建筑施工

### （1）经营模式

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，拥有建筑工程施工总承包壹级资质、市政公用工程施工总承包壹级资质，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。在项目来源方面，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；在客户来源方面，客户主要为房地产开发商和区域内的国有公司。近年来，公司把握成都天府国际空港新城建设的巨大机遇，大力提升建筑施工业务规模和效益，建筑施工业务订单持续增加，建筑施工业务收入及利润均逐步增加。

## （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。2019 年至 2021 年，发行人已经完工项目合计 146 个，完工项目合同金额合计 779,636.51 万元。业务具体情况如下：

表 4-35 近三年发行人建筑施工业务情况表

指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
完工数（个）	41	76	29
完成额（万元）	425,633.31	298,133.38	55,869.82
新签合同（个）	60	83	67
新签合同额（万元）	1,220,844.29	1,037,256.24	849,776.89
执行合同（个）	97	78	71
执行合同金额（万元）	2,679,128.73	1,883,917.75	1,144,794.89
累计施工面积（平方米）	6,722,621.97	4,746,879.58	3,079,880.00
竣工面积（平方米）	1,690,477.78	1,234,080.00	964,754.14
竣工率（%）	15.89	15.83	31.32

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。

表 4-36 2019 年-2021 年, 发行人主要已完工建筑施工项目情况

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	回款情况
1	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	4,575.88
2	瞪羚谷产业社区配套服务中心装修设计-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	1,252.51
3	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	3,349.28
4	学校运动场建设	市政	7,824.78	2019.6-2019.9	成都高投建设开发有限公司	2,895.00
5	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	2,409.33
6	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	29,053.29
7	倍特香槟华府一期施工工程	房建	22,773.40	2018.6-2020.6	绵阳倍特建设开发有限公司	19,281.96
8	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	3,335.00
9	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	3,252.00

序号	项目名称	项目 内容	总投资金额	建设时间	项目业主	回款情况
10	新川创新科技园市政基础设施-南环线（桩号：K05+00K15+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	2,758.60
11	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	25,624.00
12	成都天府国际机场保障基地租赁住房建设项目（一期）	土方	18,764.90	2018.8-2020.9	成都高投置业有限公司	13,821.30
13	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	1,543.95
14	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	13,994.00
15	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	项目业主：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	13,844.00
16	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	6,833.00

序号	项目名称	项目 内容	总投资金额	建设时间	项目业主	回款情况
17	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	项目业主：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	2,668.08
18	综保区 B 区综合服务功能提升改造工程总承包	市政	5,485.47	2020.1-2020.9	成都高投建设开发有限公司	3,019.00
19	南部园区 2017 年第二批公建配套工程设计-施工总承包一标段	房建	16,685.89	2019.3-2020.10	成都高投建设开发有限公司	11,686.00
20	成都高新南区（大源片区）租赁住房建设项目	房建	30,058.62	2018.9-2021.7	成都高投置业有限公司	18,380.13
21	瞪羚谷公园社区 2 号地块项目（二标段）设计-施工总承包	房建	68,656.50	2019.5-2021.2	项目业主：成都高投长岛置业有限公司 代理业主：成都高投置业有限公司	37,802.85
22	西区污水处理厂提标工程施工图设计 -施工总承包	市政	17,150.86	2020.4-2021.4	成都高投建设开发有限公司	10,605.19
23	成都高新南区（大源片区）租赁住房建设项目精装修及总平工程设计-施工总承包	装修	11,772.62	2020.5-2021.7	成都高投置业有限公司	7,712.95

序号	项目名称	项目 内容	总投资金额	建设时间	项目业主	回款情况
24	新型显示标准厂房项目勘察-设计-施工总承包	房建	14,097.30	2020.7-2021.6	成都高新区电子信息产业发展有限公司	10,453.71
25	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	房建	162,260.00	2019.8-2021.11	成都高投置业有限公司	115,018.27
26	12个乡镇居民污水处理提升改造工程(三期)设计-施工总承包	市政	12,350.34	2019.10-2021.1	成都高投建设开发有限公司	5,535.37
27	三岔镇雨污分流工程勘察-设计-施工总承包	市政	15,679.60	2020.3-2021.5	成都高投建设开发有限公司	4,932.73
28	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	市政	11,125.16	2019.12-2021.12	成都国际空港新城置业有限公司	4,966.65
29	东一线、北一线道路周边景观工程施工一标段	市政	20,112.26	2020.12-2021.11	成都国际空港新城建设开发有限公司	8,089.76
30	中和芙蓉岛社区公园项目勘察-设计-施工总承包	市政	14,641.26	2021.3-2021.12	成都高投置业有限公司	3,772.11
31	锦江子街巷提升改造（中和街道特色街区）项目勘察-设计-施工总承包	市政	8,367.58	2021.3-2021.11	成都高投建设开发有限公司	3,940.00
合计		-	611,159.79	-	-	396,405.90

### (3) 在建项目情况

截至 2021 年末，发行人在建项目 97 个，合同金额合计 2,679,128.73 万元，具体构成为：

1) 主要在建道路管网项目 8 个，道路管网项目合计合同价款 13.75 亿元，目前已收款 4.34 亿元，业主方为成都高投建设开发有限公司、成都高新未来科技城建设开发有限公司、成都高新未来科技城城市投资有限责任公司。

表 4-37 截至 2021 年末发行人主要在建道路管网项目情况

单位：亿元

序号	工程名称	业主方	合同签订年月	合同价款	预计工期	回款情况
1	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	2018.4	3.99	360 天	1.91
2	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	2018.4	2.09	240 天	1.03
3	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	2020.3	0.61	240 天	0.23
4	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	2020.3	1.57	420 天	0.49
5	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	成都高新未来科技城建设开发有限公司	2020.7	1.68	300 天	0.38
6	东一线道路及综合管廊工程-消防系统和弱电系统工程	成都高新未来科技城建设开发有限公司	2020.7	0.52	300 天	0.26
7	东一线、北一线道路周边景观工程施工一标段	成都高新未来科技城建设开发有限公司	2020.11	2.01	210 天	0.04
8	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	2021.2	1.28	180 天	-
合计		-		13.75	-	4.34

2) 主要商业、住宅及园区配套类项目 16 个，主要在建项目涉及合同金额合计 996,103.47 万元，业主单位为成都嘉年华实业有限公

司、绵阳倍特建设开发有限公司、成都高投置业有限公司、成都高新未来科技城城市投资有限责任公司、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 4-38 截至 2021 年末发行人主要在建住宅商业项目（建筑施工板块）

单位：万元

序号	合同名称	合同签署年月	工程类型	合同金额	业主单位	签订单位	工期	已投资成本	回款情况
1	华惠嘉悦汇广场项目工程	2017.7	住宅	72,600.00	成都嘉年华美实业有限公司	倍特建安	预计 720 天	43,623.17	-
2	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	2018.5	住宅	78,799.82	成都高投置业有限公司	倍特建安	预计 550 天	49,618.21	23,752.86
3	瞪羚谷公园社区 7 号地块项目勘察-设计-施工总承包	2019.5	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	41,838.95	33,444.72
4	新川创新科技园 GX2017-07 (071) 项目勘察-设计-施工总承包 二标段	2019.11	住宅	26,053.62	成都高投置业有限公司	倍特建安	预计 720 天	19,822.51	15,409.01
5	福田乡社区工程（二期）勘察-设计-施工总承包/标段	2020.2	住宅	33,815.53	成都高新未来科技城城市投资有限责任公司	倍特建安	预计 540 天	26,958.20	15,014.55
6	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	2020.2	住宅	74,716.83	成都高新未来科技城城市投资有限责任公司	倍特建安	预计 540 天	50,948.75	25,719.63

7	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	2020.3	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	37,542.68	26,193.75
8	倍特•香槟华府二期设计-施工总承包	2020.10	住宅	32,727.40	绵阳倍特建设开发有限公司	倍特建安	预计765天	11,426.28	7,753.33
9	新川 GX2018-23 (071)号地块住宅项目设计-施工总承包二标段	2020.10	住宅	76,375.09	成都高投三合置业有限公司	倍特建安	预计1000天	13,591.25	2,844.63
10	新川 GX2019-15 (071)号地块住宅项目勘察-设计-施工总承包	2020.10	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	8,120.40	532.08
11	高新区西区电子科技大学试验中学附属小学以东、西源大道以南、天润路以西、顺泽路以北 GX2019-13 (071)住宅用地项目设计-施工总承包/标段	2020.10	住宅	41,857.81	成都高新柏林置业有限公司	倍特建安	预计730天	13,611.37	10,591.17
12	芦葭镇社区工程（一期）项目设计-施工总承包二标段	2020.12	住宅	48,296.92	成都高新区绛溪城市建设有限公司	倍特建安	预计860天	11,573.45	3,831.82
13	新川东 GX2020-01-11号地块住宅项目勘察-设计-施工总承包	2021.5	住宅	53,975.77	成都高投聚新置业有限公司	倍特建安	预计730天	747.74	596.86
14	新川 GX2020-01-17 号地块住宅项目勘察-设计-施工总承包	2021.5	住宅	23,523.67	成都高投聚新置业有限公司	倍特建安	预计730天	1,041.66	260.12
15	瞪羚谷公园社区 5 号地块项目设计-施工总承包	2021.6	商业	34,362.84	成都高新投资集团有限公司	倍特建安	预计540天	308.4	-
16	高新福田 TOD 项目设计-施工总承包	2021.9	商业	245,756.29	成都高投合盛企业管	倍特建安	预计720天	1,208.00	-

				理有限公司				
合计	-	-	996,103.47	-	-	-	331,981.02	165,944.53

#### (4) 拟建项目情况

截至 2021 年末，建筑施工板块拟建项目合计 9 个，合同金额为 204,957.56 万元，具体如下：

表 4-39 截至 2021 年末发行人主要拟建项目（建筑施工板块）

单位：万元

序号	项目名称	合同造价	业主方	建设期间
1	福田乡社区工程（二期）新建一体化污水处理设施及配套项目设计-施工总承包	1,800.83	成都高新未来科技城城市投资有限责任公司	预计 60 日历天
2	管委会办公大楼新型基础设施配套设施建设工程项 目设计-施工总承包	5,967.50	成都高投置业有限公司	预计 180 日历天
3	天晖北街游园公厕项目	146.82	成都高投建设开发有限公司	预计 90 日历天
4	空港公安分局临时办公区改造装修工程施工	641.00	项目业主：成都市公安局东部新区分局 代理业主：成都高投建设开发有限公司	预计 90 天
5	集成电路标准厂房二期设计-施工总承包	16,525.85	成都高新区电子信息产业发展有限公司	预计 460 天
6	成都高新区妇幼保健院新建项目设计-施工总承包段（第二次）	123,325.58	成都高投建设开发有限公司	预计 1,095 天
7	三岔二期人才公寓项目（展示中心及样板间工程）设计-施工总承包	1,144.24	成都高新未来科技城城市投资有限责任公司	预计 70 天
8	成都新经济活力区·双创服务平台提档升级工程施工	60.89	成都高投置业有限公司	预计 10 天
9	高新区 IC 设计大楼勘察-设计-施工总承包/标段	55,344.85	成都高投凯悦置业有限公司	预计 60 天
合计		204,957.56	-	-

### 3、商业地产及住宅类

#### (1) 业务模式

发行人商业地产及住宅业务完全按照市场化模式运作，通过招拍挂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、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 4-40 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
高投集团	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
高投资管	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
高投置业	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	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
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
成都高新未来科技城市投资有限责任公司	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	房地产开发企业暂定资质证书	二级	510100DWG342414013Z	四川省住房和城乡建设厅
四季置业	房地产开发企业暂定资质证书	四级	510100DWG344413826Z	四川省住房和城乡建设厅
西芯置业	房地产开发企业资质证书	二级	510100DWG342413985Z	四川省住房和城乡建设厅
科萃置业	房地产开发企业暂定资质证书	二级	510100DWG342414004Z	四川省住房和城乡建设厅
新源置业	房地产开发企业资质证书	二级	510100DWG342413988Z	四川省住房和城乡建设厅

## (2) 收入构成

近三年商业地产及住宅收入构成情况如下：

表 4-41 商业地产及住宅收入构成情况

单位：万元、平方米、%

年度	项目	收入	成本	毛利率
2022年1-3月	商业	65,637.76	26,880.37	59.05
	住宅	3,795.31	3,263.73	14.01
	合计	69,433.07	30,144.10	56.59
2021年	商业	59,499.46	38,454.93	35.37
	住宅	80,832.80	29,995.08	62.89
	合计	140,332.27	68,450.01	51.22
2020年	商业	38,030.74	22,123.22	41.83
	住宅	47,283.69	15,091.98	68.08
	合计	85,314.43	37,215.20	56.38
2019年	商业	41,095.45	18,445.65	55.12
	住宅	1,115.62	5,502.54	-393.23
	合计	42,211.06	23,948.18	43.27

### (3) 在售、在租项目及在建项目情况

截至 2021 年末，发行人在售、在租的商业地产及住宅项目情况如下：

表 4-42 发行人在售、在租的商业地产及住宅项目情况

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	项目位置
商业	1 大源国际中心	15.06	19.28	15.79	3.49	3.49	16.12	天府大道 688 号
	2 天府国际社区	7.26	-	-	7.11	5.21	2.14	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	1.44	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	成都市高新区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	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	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	高新区天华 路 299 号
	4	F6	12.00	14.23	6.25	-	-	6.32	高新区大源 商务核心区
	合计		86.36	142.23	113.41	25.63	23.13	90.33	-

表 4-43 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	资金来源	未来三年投资计划		
									2022年	2023年	2024年
1	高投置业	新川创新科技园 GX2017-07(071)项目	住宅	高新区中和街道观东社区	2019-2022	10.47	8.71	自筹	1.34	0.75	0.12
2	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	成都高新区成都高新区高新南区	2019-2021	11.74	5.12	自筹	0	0	0
合计						22.21	13.83	-	1.34	0.75	0.12

表 4-44 发行人拟建商业地产及住宅项目情况

单位：万元

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

#### (4) 主要项目情况

报告期内，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。截至报告期末，大源国际中心出租率约为 100.00%。

### 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 年末，尚郡项目可售面积为 17.24 万平方米，已售面积为 14.47 万平方米，销售比例为 83.93 %。

#### 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。

#### 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 19.92 亿元。英郡一期（C 区）总建筑面积 225,287 平方米，其中住宅 176,409 平米，共计 1,313 套，商业 8,972 平米，共计 34 套；英郡二期（B 区）总建筑面积 8,4106.82 平方米，其中住宅 65,488 平米，共计 491 套，商业 18,544 平米，共计 13 套；英郡三期（A 区）总建筑面积 179,789.37 平方米，其中住宅 122,998.36 平平米，共计 1,289 套，商业 5,607.32 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 年末，英郡项目可售面积为 45.04 万平方米，已售面积为 44.37 万平方米，销售比例为 98.49%，已基本完成销售；可租面积为 0.68 万平方米，在租面积为 0.08 万平方米，出租率为 11.76%。

#### 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）m<sup>2</sup>；总建筑面积 224566.04 m<sup>2</sup>，其中地上 173979.74 m<sup>2</sup>、地下 50586.30 m<sup>2</sup>；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）。功能：纯商业化住宅（非人才公寓），成品房交付。总用地面积 32.8 亩，总建筑面积近 7 万 m<sup>2</sup>，容积率 2.0，其中地上约 4.4 万 m<sup>2</sup>。可售住宅共计 247 套（约 3.5 万 m<sup>2</sup>），无偿移交住宅 71 套（约 0.65 万 m<sup>2</sup>），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

近三年，发行人商业地产及住宅销售收入分别为 42,211.06 万元、85,314.43 万元及 140,332.27 万元，分别占当期主营业务收入的 7.49%、8.56% 及 11.15%。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。

近三年，发行人商业地产和住宅销售的前五大客户明细如下：

表 4-45 发行人商业地产和住宅销售的前五大客户明细

单位：万元

2021 年				
序号	客户	销售收入	销售项目	是否关联方
1	四川振兴融创企业管理有限公司	22,922.41	高新之窗大厦	是
2	成都高投资产经营管理有限公司	8,294.07	天悦府	否
3	个人客户 1	292.93	高新之窗大厦	否
4	个人客户 2、3	292.93	高新之窗大厦	否
5	个人客户 4、5	292.93	高新之窗大厦	否
合计		32,095.28	-	-
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	个人客户 6	6,654.79	高新区中和片区怡馨家园（观东小区）安置房工程集中商业	否
3	个人客户 7	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 年度				
序号	客户	销售收入	销售项目	是否关联方
1	个人客户 8	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	个人客户 9	914.57	新南四期二区 30 栋	否
5	个人客户 10	688.95	新南四期二区 29 栋	否
	合计	17,964.13	-	-

## 4. 商品销售

### (1) 业务模式

发行人商品销售业务采用“以销定采”的业务模式，即根据客户的需求采购货物，在签订销售合同后再签订采购合同。发行人商品销售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，结算方式为高投国贸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由全资子公司成都高投国际贸易有限公司负责，其经营范围包括自营和代理各类商品及技术的进出口业务、国内贸易、仓储和机电设备安装维修及技术服务。

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

企建立战略合作，主要经营钢材、沥青、水泥为核心的大宗建材物资，同时涉足化工产品、煤炭产品，力争成为成都一流的物产公司。

国际贸易业务方面，发行人为成都高新综合保税区内企业提供基建物资及生产所需的国产设备、原材料进区报关、出口退税、供应商管理及财务、税务咨询服务。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公司、宇芯科技、中芯科技、成芯科技、芯源科技、莫仕连接器、富士康科技、德州仪器等数十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，高投国贸开始转型发展，在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，实现了国贸公司的跨越式发展。

近三年，发行人销售的商品主要包括钢材、工业用精二甲苯(PTA)、电解铜、木材、沥青等。具体情况如下：

表 4-46 发行人主要销售商品类型明细

单位：万元、%

商品名称	2021年		2020年		2019年	
	销售额	占比	销售额	占比	销售额	占比
内贸商品	钢材	146,349.00	65.66	195,341.00	46.95	94,169.00
	工业用精二甲苯	0.00	0.00	-	-	40,082.00
	电解铜	9,002.00	4.04	127,334.00	30.61	30,088.00

木材	0.00	0.00	37,469.00	9.01	13,699.00	6.67
沥青	30,282.00	13.59	6,539.00	1.57	7,499.00	3.65
电力设备	3,948.00	1.77	2,721.00	0.65	7,047.00	3.43
电梯	0.00	0.00	-	-	337	0.16
乙二醇	20,310.00	9.11	31,430.00	7.55		
煤炭	5,530.00	2.48	7,980.00	1.92		
小计	215,421.00	96.65	<b>408,814.00</b>	<b>98.27</b>	<b>192,921.00</b>	<b>93.93</b>
外贸商品	外贸	7,458.00	3.35	7,205.00	1.73	12,469.00
合计		<b>222,879.00</b>	<b>100.00</b>	<b>416,019.00</b>	<b>100</b>	<b>205,390.00</b>
						<b>100</b>

### 1) 上游情况

近三年，发行人商品销售板块主要上游情况如下：

表 4-47 发行人商品销售板块主要上游情况

单位：万元

2021 年				
序号	供应商	交易金额	交易内容	关联关系
1	四川省物流产业股份有限公司	28,936.80	钢材	非关联方
2	四川浙金钢材有限公司	19,837.49	钢板	非关联方
3	安阳市豪业钢铁有限公司	19,257.99	钢板	非关联方
4	宜宾天原进出口贸易有限责任公司	17,710.27	乙二醇	非关联方
5	四川峨铁节能材料有限责任公司	11,589.85	钢材	非关联方
合计		97,332.38	-	-
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		<b>158,618.00</b>	-	-
2019 年				
序号	供应商	交易金额	交易内容	关联关系

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	-	-

## 2) 下游情况

近三年，发行人商品销售板块主要下游情况如下：

表 4-48 发行人商品销售板块主要下游情况

单位：万元

2021 年				
序号	客户	交易金额	交易内容	关联关系
1	四川铁投广业贸易有限公司	54,639.57	钢材	非关联方
2	中国五冶集团有限公司	23,349.30	钢材、商混	非关联方
3	四川佳业投资发展有限公司	19,055.98	钢材	非关联方
4	浙江恒逸集团有限公司	17,722.30	钢材	非关联方
5	四川省工业品电子商务有限公司	15,916.67	钢材、商混	非关联方
合计		130,683.82	-	-
2020 年				
序号	客户	交易金额	交易内容	关联关系
1	四川省工业品电子商务有限公司	68,485.00	钢材、电解铜	非关联方
2	重庆秦嘉国际贸易有限公司	39,210.00	钢材	非关联方
3	河北物产金属材料有限公司	35,658.00	钢材	非关联方
4	四川铁投广业贸易有限公司	32,179.00	钢材、钢板	非关联方
5	成都空港现代服务业发展有限公司	29,723.00	乙二醇	非关联方
合计		205,255.00	-	-
2019 年				
序号	客户	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		<b>107,172.64</b>		

## 5、其他

发行人除开展园区业务、建筑施工业务和商业地产及住宅开发业务外，还布局新型基础设施建设、期货经纪、橱柜制造、市政管养服务和宾馆服务等多元化业务板块。

表 4-49 近三年发行人其他业务板块主要收入构成

单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
新型基础设施建设	54,135.38	25,594.74	-
期货经纪	25,232.43	65,318.47	4,881.71
橱柜制造	6,262.06	5,187.52	6,179.46
市政管养服务	5,467.87	-	-
宾馆服务	906.47	1,682.21	1,689.40
其他	13,007.32	14,207.76	11,039.30
合计	<b>105,011.53</b>	<b>111,990.69</b>	<b>23,789.87</b>

### (1) 新型基础设施建设

发行人 2020 年度新增新型基础设施建设业务，开展该业务的公司主要为四川倍智数能信息工程有限公司。该业务模式为深耕智慧城市细分领域、建筑智能化领域、智慧环保领域，从产品体系、系统集成、运营服务和跨域融合四个方面，重点打造面向高新区及区内外市场的数字链、服务链、供应链全链支撑能力。以数字创新技术为核心驱动力、市场化商业模式为依托的智慧城市建设应用的综合服务提供商，是集投、建、管、运、营全生命周期服务。

2020 年度和 2021 年度，新型基础设施建设业务的收入分别为 25,594.74 万元和 54,135.38 万元。

### (2) 期货经纪业务

发行人期货经纪业务由控股上市子公司成都高新发展股份有限公司的下属孙公司倍特期货有限公司负责经营，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，其中核心业务为期货经纪业务。倍特期货公司下设全资子公司四川倍特资产管理有限公司和上海茂川资本管理有限公司，分别开展资产管理业务和风险管理业务。倍特期货立足四川，布点全国。公司总部位于成都，下设成都自贸区分公司、上海分公司、山东分公司，并在北京、广州、重庆、天津、南宁、济南、烟台、宁波、绵阳等地设有营业部，形成了覆盖国家中心城市与区域经济重镇的战略布局。倍特期货是上海期货交易所、大连商品交易所、郑州商品交易所、中国金融期货交易所等国内四家期货交易所以及上海国际能源交易中心的会员单位，代理国内所有期货品种的交易。此外，倍特期货公司现为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，天津期货业协会理事、副秘书长单位，四川省粮食协会副会长单位，四川省黄金协会理事单位，天府新区对冲基金学会副会长单位，大连商品交易所成都培训基地。

发行人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。2019 年至 2021 年度，发行人实现期货经纪业务收入分别为 4,881.71 万元、65,318.47 万元和 25,232.43 万元，营业收入呈现波动，2021 年度主要系大宗商品价格波动影响。

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%。

### （3）橱柜制造

发行人橱柜制造业务由控股上市子公司成都高新发展股份有限公司的下属孙公司成都倍特厨柜制造有限公司负责经营管理，主要从事橱柜及其配件的制造、加工和销售。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。2019 年至 2021 年度，发行人橱柜制造业务实现收入分别为 4,775.55 万元、6,179.46 万元和 6,262.06 万元，占同期营业收入的比重较低。

### （4）宾馆服务业务

发行人宾馆服务业务收入主要来源于由控股上市子公司成都高新发展股份有限公司的下属子公司成都倍特建设开发有限公司负责运营管理的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。2019 年至 2021 年度，发行人宾馆服务业务实现收入分别为 2,707.67 万元、1,689.40 万元和 906.47 万元，占同期营业收入的比重较低。

### （5）其他

#### 1) 担保业务

发行人担保业务的经营实施主体为子公司成都高投融资担保有限公司，其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）。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。

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。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行司法处置，并在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。

二是对反担保措施变现价值较弱但企业仍能正常经营的，在保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且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；另一方面通过司法途径，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。

近三年，高投担保代偿金额分别为 0.00 万元、0.00 万元和 20.18 万元，累计代偿率分别为 6.27%、6.18%、6.11%。虽然在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6.26亿元担保责任准备金应对。

表 4-50 高投担保主要经营数据

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
在保余额(亿元)	26.32	25.31	15.09	1.56
在保户数(个)	201	207	176	142
保费收入(万元)	203.59	1,999.62	1,463.68	301.31
新增担保(亿元)	2.96	19.51	16.27	1.46
历年累计担保代偿率	6.13%	6.11%	6.18%	6.27%
历年累计担保代偿额(万元)	118,706.39	118,706.39	118,686.21	118,686.21
当年累计代偿金额(万元)	0	20.18	0	-
当年累计代偿笔数(笔)	0	1	0	-
当年累计放款金额(亿元)	0.2890	4.13	2.28	1.45
当年计提保险责任准备金(万元)	104.15	470.42	-1,628.38	-1,169.60
历年累计计提担保责任准备金(亿元)		6.26	6.21	6.37

注：累计担保代偿率=累计担保代偿额/累计解除担保余额。

截至报告期末，高投担保主要代偿项目如下：

表 4-51 截至报告期末前十大代偿项目

单位：万元

序号	被担保方名称	是否关联方	应收代偿款	抵质押或反担保措施等	账龄	追偿情况	催收进度
1	四川启明星蜀达电气有限公司	否	5,686.35	房产，法人无限连带责任担保等	3年以上	0.00	破产清算
2	四川海德电气有限公司	否	5,240.82	应收账款、股权质押、法人无限连带责任担保等	3年以上	0.00	终本
3	雅安市雨城融和小额贷款有限责任公司	否	4,647.84	房产、股权质押、法人无限连带责任担保等	3年以上	0.00	司法拍卖中
4	四川可卜尔饮品有限公司	否	4,238.23	房产、机器设备、土地、法人无限连带责任担保等	3年以上	0.00	破产清算
5	四川华海国药	否	3,152.70	法人无限连带责任担	3年以上	0.00	终本

序号	被担保方名称	是否关联方	应收代偿款	抵质押或反担保措施等	账龄	追偿情况	催收进度
	集团有限公司			保等			
6	成都市武侯和信小额贷款股份有限公司	否	3,080.08	股权质押、法人无限连带责任担保等	3年以上	0.00	终本
7	四川坤鼎车业有限公司	否	2,779.20	房产、法人无限连带责任担保等	3年以上	0.00	执行中
8	成都锐迅精密电子材料科技有限公司	否	2,644.35	房产、机器设备、土地、法人无限连带责任担保等	3年以上	239.42	执行中
9	成都伟易达科技有限公司	否	2,288.77	机器设备、法人无限连带责任担保等	3年以上	1,126.69	终本
10	德阳东佳港智能装备制造股份有限公司	否	2,175.23	股权、机器设备、房产、法人无限连带责任担保等	3年以上	0.00	破产清算

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%。2021年，发行人担保余额占比前五大的行业是现代服务业、信息软件技术服务、软件及服务外包、贸易、工业，占比分别为42.7%、9.7%、8.2%、6.7%、5.6%。

截至报告期末，发行人担保余额占比前五大的行业是现代服务业、信息软件技术服务、软件及服务外包、贸易、工业，占比分别为41.2%、10.3%、8.2%、7.2%、6.7%。

## 2) 小额贷款业务

发行人小额贷款业务主要由子公司成都高新区高投科技小额贷款有限公司经营。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，科技小贷公司于2012年12月开业。最近三年，科技小贷公司的贷款发放情况如下：

表 4-52 报告期内，科技小贷公司的贷款发放情况

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
发放贷款金额（亿元）	0.87	4.12	4.46	3.59
发放贷款户数（户）	34	117	164	159

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%，成都高新锦泓科技小额贷款有限责任公司主要业务为发放贷款、创业投资咨询等。

为进一步加强贷款风险的防范和控制，切实化解和消化贷款风险，提高贷款质量，保证信贷资产安全，建立以贷款风险管理为核心的信贷管理体制，科技小贷公司制定了《成都高新区高投科技小额贷款有限公司贷款风险管理制度》，其中包括“审、贷、偿”分离制度和客户经理A、B角制度等内控管理制度；贷前调查、项目评审、贷后跟踪以及出现风险后的风险项目管理制度的全流程风控体系框架。公司参考目前银行通用的五级调查要点，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。

表 4-53 截至报告期末发行人发放贷款及垫款五级分类情况

单位：万元、%

分类	贷款余额	计提比例	贷款损失准备	账面价值	占比
正常类	22,246.22	1.00	222.46	22,023.76	79.03

关注类	1,488.20	2.00	29.76	1,458.44	5.23
次级类	4,788.64	25.00	1,197.16	3,591.48	12.89
可疑类	1,585.74	50.00	792.87	792.87	2.85
损失类	600.00	100.00	600.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>30,708.81</b>		<b>2,842.26</b>	<b>27,866.55</b>	<b>100.00</b>

### 3) 金融科技业务

发行人科技金融服务平台由子公司成都高投盈创动力投资发展有限公司负责运营管理，并打造了盈创动力科技金融服务平台，为科技型中小微企业提供债权融资服务、股权融资服务和增值服务，着力缓解中小企业融资难、融资贵问题。

债权融资服务包括统借统还贷款平台、融资担保、小额贷款等；股权融资服务包括分别针对种子期、初创期、成长期和成熟期的企业进行股权投资等；增值服务方面主要通过举办主题论坛、财富沙龙、创业大赛、培训等多形式的创业活动，为中小企业提供专业培训服务、投融资互动交流以及企业改制服务等，有效促进了科技与金融对接，在实现投资收益的同时为园区服务增加内容。

截至 2021 年末，高投盈创累计服务企业 9000 余户，累计提供债权融资金额 644 亿元。

高投盈创最主要的业务为债权融资业务，依托于盈创动力平台通过集合贷款的形式统一向国家开发银行、中国进出口银行等政策性银行申请贷款，贷款通过后再委贷给申贷企业，单户企业不超过 3,000 万，贷款期限为 1 年期或 2 年期，综合融资成本不超过 8%。截至 2021 年末，该公司在国开行和进出口银行贷款的在贷余额合计 0.12 亿元。

高投盈创对债权融资的统借统还贷款业务制定了《盈创动力平台中小企业统借统还贷款业务管理办法（暂行）》，规范了统借统还业

务的客户开发、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。

统借统还基本业务流程：高投盈创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 4-54 近三年发行人科技金融业务情况表

单位：万元

项目	2021年	2020年	2019年
投放金额	0.00	0.00	0.00
收回金额	300.00	300.00	4,400.00
不良率	0.00	0.00	0.00

## 十、发行人所在行业情况

### （一）园区开发行业的现状及前景

#### 1、我国园区开发行业的现状

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。截至 2021 年末，全国共有 169 家国家高新区。2021 年，我国国家高新区实现营业收入超过 48 万亿元，同比增长 12% 左右，利润总额 4.2 万亿元，同比增长 17% 左右。

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、房地产开发收益等）、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。

## 2、我国园区开发行业的前景

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。

## （二）房地产开发行业的现状及前景

### 1、我国房地产开发行业的现状

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业经营模式，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。

近年来，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。

2021年，商品房销售面积179,433万平方米，比上年增长1.9%；比2019年增长4.6%，两年平均增长2.3%。其中，住宅销售面积比上年增长1.1%，办公楼销售面积增长1.2%，商业营业用房销售面积下降2.6%。商品房销售额181,930亿元，增长4.8%；比2019年增长13.9%，两年平均增长6.7%。其中，住宅销售额比上年增长5.3%，办公楼销售额下降6.9%，商业营业用房销售额下降2.0%。

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。

## 2、我国房地产开发行业的前景

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。

### （三）建筑施工行业的现状及前景

#### 1、我国建筑施工行业的发展现状

改革开放二十多年来，我国建筑施工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，对国民经济的拉动力作用更加显著。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。2021年，全国建筑业企业房屋施工面积157.55亿平方米，比上年增长5.41%，增速比上年提高了1.72个百分点，连续两年保持增长。竣工面积40.83亿平方米，结束了连续四年的下降态势，比上年增长6.11%

#### 2、我国建筑施工行业的发展前景

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，与“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。

#### （四）发行人在行业中的地位和竞争优势

##### 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，经过三十多年的发展，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。

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, 2015 年经国务院批准成为西部首个国家自主创新示范区, 是四川省全面创新改革试验区和自由贸易试验区核心区。多年来, 成都高新区在科技部国家高新区评价中综合排名位居全国前列。

公司作为成都高新区的城市建设开发商、城市产业投资商、城市服务运营商, 在成都高新区的开发建设中处于绝对主导地位。

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、西部园区和东部园区实施整体开

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）独特的区位优势

成都市是四川省省会、副省级城市，位于中国西南部的四川盆地，成都东与德阳、资阳毗邻，西与雅安、阿坝接壤，南与眉山相连。作为“首批国家历史文化名城”和“中国最佳旅游城市”，承载着三千余年的历史，是古蜀文明发祥地，中国十大古都之一。成都市幅员约 1.24 万平方公里，下辖 11 区，代管 5 个县级市和 1 个独立核算的国家级高新技术产业开发区。凭借优越的区位优势，近年来成都市综合经济实力得到稳步提高。

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）股东及政策支持

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，股东在资金、政策、项目资源等诸多方面提供了强有力的支持，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。

近三年，发行人获得高新区政府的补贴收入分别为 29,093.20 万元、14,166.80 万元和 41,925.09 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。

### （4）高层次人才优势

成都高新区从 2011 年开始实施高层次人才引进计划，人才聚集呈现明显加速态势，每年新引进的留学回国创业人员超过 100 名，每年新增的外国专家超过 200 名，每年新引进的中高端人才超过 1 万名。截至 2019 年底，成都高新区人才总量达 52.5 万人。根据《三次创业科技创新服务体系发展规划（2014-2020 年）》，成都高新区提出打造高端人才集聚区定位，到 2020 年，聚集国家级人才要达到 100 人以上，各类高层次创新创业人才 5000 人以上，从业人员中硕士和博士比例提高到 20%、归国留学人员和外籍常住人员占比达到 3%，成为全国乃至全球人才创新创业的优选之地和中西部人才特区。

## 十一、发行人地域经济情况

### （一）成都市概况

成都市位于四川盆地西部，成都平原腹地，被国务院定义为西南地区科技、商贸、金融中心和交通、通信枢纽。目前，成都市经济发展水平居西部首位，聚集了众多世界 500 强企业和上百家全球研发中

心，工业以电子信息产品制造、食品饮料烟草、汽车工业、机械工业和轻工业为主导。2017年2月1日城市发展年度论坛发布了《2017中心城市发展年度报告》，成都市位列全第5位，仅次于北上广深。同时，成都在《中国金融中心指数（CDI•CFCI）报告》中金融综合竞争力指数自2011年起连续七年位列中西部第一。

## （二）成都市经济发展情况

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。近三年，成都市主要经济指标如下：

表 4-55 成都市主要经济指标

非注明的金额单位：亿元

主要指标	2021年		2020年		2019年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	19,917.00	8.60%	17,716.70	4.00%	17,012.65	7.80%
人均地区生产总值（元）	94,622.00	6.70%	84,616.00	-18.16%	103,386.00	6.00%
建筑业增加值	1,417.00	2.20%	1,312.30	4.20%	1,244.55	4.30%
社会消费品零售总额	9,251.80	14.00%	8,118.50	-2.30%	7,478.40	9.90%

进出口总额	8,222.00	14.80%	7,154.20	22.40%	5,822.70	16.90%
三次产业结构	2.9:30.7:66.4		3.7:30.6:65.7		3.6:30.8:65.6	

数据来源：近三年成都市国民经济和社会发展统计公报

### （三）高新区概况

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。2021年成都市高新区统筹推进经济发展和疫情防控，实现地区生产总值2,800.6亿元，全年增速11.1%，两年平均增速9.7%，增速分别高于全国、全省、全市4.6、3.7、3.4个百分点。实现一般公共预算收入233.7亿元。全区经济保持稳中有进、稳中加固、稳中向好态势，高质量发展成效显著，有力实现了“十四五”良好开局，下一步将持续深化‘放管服’改革，打造稳定、公平、可及营商环境先行标杆，培育创新型产业集群，构筑科技创新和产业发展高地。

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。

#### （四）高新区经济发展情况

表 4-56 近三年，成都高新区经济财政数据

单位：亿元

指标	2021年	2020年	2019年
地区生产总值	2,800.6	2,401.9	2,285.6
一般公共财政预算收入	233.7	207.3	200.2
政府性基金收入	113.9	62.5	56.4
一般公共财政预算支出	234.4	247.8	218.0
政府性基金支出	106.6	80.1	101.8
地方财政自给率	<b>99.70%</b>	<b>83.66%</b>	<b>91.83%</b>

注：地方财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出

2019 年，成都高新区实现地区生产总值 2,285.6 亿元，增长 8.4%，占全市 13.4%，占全省 4.9%，规模和占比均持续增长。2019 年，成都高新区实现固定资产投资 877.5 亿元；规上工业增加值增长 9.0%，服务业增加值增长 8.4%，社会消费品零售总额增长 9.8%；综保区实现进出口总额超过 3800 亿元，连续 21 个月在全国综保区中居首位。2020 年，成都高新区全区实现地区生产总值 2,401.9 亿元，增长 8.3%，增速分别高于全省、全市 4.5 和 4.3 个百分点，经济总量和增速继续保持全市领先。

近三年，成都高新区实现一般公共预算收入分别为 200.2 亿元、207.34 亿元和 233.7 亿元，一般公共预算支出分别为 218.0 亿元、247.8 亿元和 234.4 亿元，地方财政自给率分别为 78.80%、91.83% 和 99.70%。

总体来看，成都高新区综合经济实力较强，较好的经济水平和发展趋势为发行人的发展提供了良好的外部条件。

## 第五节发行人主要财务情况

本部分财务数据来源于发行人经审计的 2019 年、2020 年和 2021 年的财务报告以及未经审计的 2022 年 1-3 月财务报告。

发行人 2019 年的财务报告由四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）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。

发行人 2020 年的财务报告由四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）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。

发行人 2021 年的财务报告由四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）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（2022）第 0127 号。

2019 年 12 月，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），成都高新投资集团有限公司无偿取得成都空港国际新城投资集团有限公司及成都高新科技服务有限公司 100% 股权，本次股权划转后的财务情况在发行人 2019 年的财务数据中进行反映。同时，由于本次股权划转为同一控制下股权合并，因此 2019 年度审计报告中对 2019 年期初的数据进行了追溯调整。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

2022 年 1-3 月财务报表未经审计。

### 一、发行人 2019 年至 2021 年及 2022 年 1-3 月的财务整体情况

#### （一）发行人报告期的主要财务数据

表5-1 近三年及一期发行人主要财务数据

单位: 万元

项目	2022年1-3月 /2022年3月末	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
资产总额	15,438,596.40	15,174,565.67	12,500,053.58	10,182,522.08
流动资产	8,521,416.25	8,373,245.37	7,324,383.95	6,188,736.97
非流动资产	6,917,180.15	6,801,320.30	5,175,669.63	3,993,785.11
负债合计	10,439,997.11	10,369,209.63	8,325,918.77	6,382,726.83
流动负债	4,450,134.68	4,385,068.14	3,233,534.13	2,561,416.72
非流动负债	5,989,862.43	5,984,141.50	5,092,384.65	3,821,310.11
所有者权益合计	4,998,599.29	4,805,356.03	4,174,134.81	3,799,795.24
营业收入	158,543.46	1,267,105.11	1,029,005.19	577,314.68
营业成本	115,302.12	1,004,250.03	821,422.84	432,425.82
利润总额	-3,471.53	178,456.72	115,631.44	80,697.23
净利润	-5,258.89	125,973.88	83,041.21	56,277.11
归属于母公司所有者净利润	-3,783.79	124,004.14	76,812.30	53,850.92
经营活动产生的现金流量净额	-124,237.36	12,098.53	-339,323.88	-980,288.45
投资活动产生的现金流量净额	-209,011.78	-798,437.96	-1,276,491.95	-412,937.49
筹资活动产生的现金流量净额	208,340.95	1,371,612.81	1,318,646.28	1,838,281.76

资料来源: 审计报告。

## (二) 会计政策变更

### 1、2019年重要会计政策变更

(1) 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, 公司在 2019 年度审计报告中对 2018 年数据进行追溯调整, 受重要影响的报表项目和金额如下:

#### A、合并报表

单位: 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	11,581,262,647.16	4,234,578,626.41	15,815,841,273.57
固定资产	222,509,402.61	237,635,294.24	460,144,696.85
无形资产	52,238,333.12	-16,619,706.68	35,618,626.44
递延所得税资产	152,229,034.38	104,297,252.68	256,526,287.06
递延所得税负债	32,206,136.97	1,195,061,489.19	1,227,267,626.16
其他综合收益	173,290,483.00	188,867,145.15	362,157,628.15
未分配利润	-594,195,183.18	2,958,927,533.88	2,364,732,350.70
营业成本	2,789,212,472.04	-314,471,244.01	2,474,741,228.03
管理费用	250,543,314.44	1,693,350.21	252,236,664.65
公允价值变动收益	-11,021,109.09	119,533,601.25	108,512,492.16
所得税费用	63,366,954.83	108,090,291.31	171,457,246.14
净利润	354,909,606.79	324,221,203.74	679,130,810.53

## B、母公司报表

单位: 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	5,418,332,079.31	1,139,354,550.69	6,557,686,630.00
固定资产	25,584,061.62	109,049,948.41	134,634,010.03
递延所得税负债		289,386,682.04	289,386,682.04
未分配利润	-290,045,899.72	868,160,046.11	578,114,146.39
营业成本	931,101,371.72	-145,614,840.41	785,486,531.31
公允价值变动收益	-11,021,109.09	2,119,840.58	-8,901,268.51
所得税费用	37,802,049.07	36,933,670.25	74,735,719.32
净利润	324,488,606.30	110,801,010.74	435,289,617.04

## (2) 发行人境内上市子公司执行新金融工具准则

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》(财会[2017]7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移》(财会[2017]8号)、《企业会计准则第24号——套期会计》(财会[2017]9号)和《企业会计准则第37号——金融工具列报》(财会[2017]14号)(上述准则本文统称“新金融工具准则”),

并要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业最迟自 2021 年 1 月 1 日起施行。

根据前述准则关于衔接的规定，发行人的境内上市子公司成都高新发展股份有限公司及其子公司于 2019 年 1 月 1 日起已采用新金融工具准则编制 2019 年度合并财务报表，发行人其他子公司尚未采用新金融工具准则。

根据新金融工具准则的相关规定，高新发展对于首次执行该准则的累积影响数调整 2019 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的比较财务报表未重列，对合并资产负债表的具体影响如下：

单位：元

项目	子公司会计政策变更前 2018 年 12 月 31 日账面金额	新金融工具准则影响	子公司会计政策变更后 2019 年 1 月 1 日账面金额
应收账款	2,102,610,351.90	-9,991.80	2,102,600,360.10
其他应收款	4,349,014,278.34	-46,008.54	4,348,968,269.80
可供出售金融资产	827,868,351.19	-18,101,274.27	809,767,076.92
其他非流动金融资产	-	76,004,456.60	76,004,456.60
未分配利润	-594,195,183.18	27,488,583.48	-566,706,599.70
归属于母公司所有者权益合计	16,273,438,337.83	27,488,583.48	16,300,926,921.31
少数股东权益	474,334,217.63	30,344,694.83	504,678,912.46

(3)根据财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布了《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）（以下简称“《修订通知》”），对一般企业财务报表格式进行了修订，要求执行企业会计准则的非金融企业按照企业会计准则和《修订通知》的要求编制 2019 年度中期财务报表和年度财务报表以及以后期间的财务报表。公司属于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业，

结合《修订通知》的要求对财务报表格式及部分科目列报进行相应调整。

根据《修订通知》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：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	14,900,000.00	应收票据及应收账款	2,233,237,138.78
应收账款	2,218,337,138.78		
应付票据	-	应付票据及应付账款	2,877,030,937.45
应付账款	2,877,030,937.45		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	24,057,815.04	资产减值损失	-24,057,815.04

## 2、2020年重要会计政策变更

### ①企业会计准则解释第13号

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

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

### ②新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定

财政部于 2020 年 6 月发布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》（财会[2020]10 号），对于由新冠肺炎疫情直接引发的、分别与承租人和出租人达成的且仅针对 2021 年 6 月 30 日之前的租金减免，发行人在编制 2020 年度财务报表时，均已采用上述通知中的简化方法进行处理。

### 3、2021 年重要会计政策变更

财政部于 2017 年修订发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）（以下统称“新金融工具准则”）《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”），于 2018 年修订发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准则”）。

本集团自 2021 年 1 月 1 日开始按照新金融工具准则进行会计处理，根据衔接规定，比较财务报表数据不予调整，金融工具原账面价值和本准则实施日的新账面价值之间的差额，调整本报告期期初留存收益。

本集团自 2021 年 1 月 1 日开始按照新收入准则进行会计处理，根据新收入准则规定，首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即 2021 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，仅对首次执行日尚未完成的合同累计影响数进行调整。

本集团自 2021 年 1 月 1 日开始按照新租赁准则进行会计处理。对于首次执行日前已存在的合同，本集团在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

### （1）本集团作为承租人

本集团根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行日的财务报表相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的除低价值资产租赁外的经营租赁，本集团根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- ①将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
- ②使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- ③存在续租选择权或终止租赁选择权的，本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- ④对于首次执行日前的经营租赁，本集团在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债。

### （2）本集团作为出租人

本集团对于其作为出租人的租赁无需任何过渡调整，而是自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

### （3）转租赁

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本集团在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照本准则的规定进行分类。按照本准则重分类为融资租赁的，将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

2021 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况：

## (1) 合并资产负债表

单位: 元

报表项目	2020年12月31日	调整数	2021年1月1日
流动资产:			
货币资金	16,049,366,236.88		16,049,366,236.88
交易性金融资产	365,629,124.10	1,024,203,457.80	1,389,832,581.90
应收票据	24,651,681.92		24,651,681.92
应收账款	2,547,737,640.59	-30,218,103.75	2,517,519,536.84
预付款项	312,961,685.40	-599,882.63	312,361,802.77
应收分保合同准备金	401,304.39		401,304.39
其他应收款	3,720,773,520.23	-824,079,443.34	2,896,694,076.89
存货	41,093,160,209.97		41,093,160,209.97
合同资产	3,170,361,516.05	12,789,938.97	3,183,151,455.02
一年内到期的非流动资产	3,755,809,378.60		3,755,809,378.60
其他流动资产	2,202,987,179.08	808,338,046.08	3,011,325,225.16
流动资产合计	73,243,839,477.21	990,434,013.13	74,234,273,490.34
非流动资产:			
发放贷款及垫款	274,014,937.49		274,014,937.49
可供出售金融资产	5,028,719,306.49	-5,028,719,306.49	
债权投资		2,888,313,337.50	2,888,313,337.50
长期应收款	35,312,609.60		35,312,609.60
长期股权投资	12,478,362,875.33		12,478,362,875.33
其他权益工具投资		131,362,918.55	131,362,918.55
其他非流动金融资产	115,401,349.03	3,954,600,665.09	4,070,002,014.12
投资性房地产	23,034,991,266.99		23,034,991,266.99
固定资产	864,729,006.65	-428,794.61	864,300,212.04
在建工程	6,320,652,150.73		6,320,652,150.73
使用权资产		240,181,970.78	240,181,970.78
无形资产	37,447,798.74		37,447,798.74
开发支出	85,272,880.92		85,272,880.92
长期待摊费用	78,260,203.09		78,260,203.09
递延所得税资产	339,828,691.19	6,773,629.92	346,602,321.11
其他非流动资产	3,063,703,256.81	-2,588,313,337.50	475,389,919.31

报表项目	2020年12月31日	调整数	2021年1月1日
非流动资产合计	51,756,696,333.06	-396,230,159.40	51,360,466,173.66
资产总计	125,000,535,810.27	594,205,096.37	125,594,740,906.64
流动负债：			
短期借款	1,216,912,958.36		1,216,912,958.36
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	93,037,881.98	-93,037,881.98	
衍生金融负债		93,037,881.98	93,037,881.98
应付票据	36,724,573.27		36,724,573.27
应付账款	7,796,029,152.91		7,796,029,152.91
预收款项	839,364,014.29	-690,615,462.21	148,748,552.08
合同负债	26,622,693.30	640,891,961.81	667,514,655.11
应付职工薪酬	322,211,334.95		322,211,334.95
应交税费	298,556,781.20		298,556,781.20
其他应付款	7,702,304,744.39	-20,160,559.58	7,682,144,184.81
一年内到期的非流动负债	13,038,669,814.84	67,190,420.90	13,105,860,235.74
其他流动负债	341,661,282.85	69,884,059.98	411,545,342.83
流动负债合计	31,712,095,232.34	67,190,420.90	31,779,285,653.24
非流动负债：			
保险合同准备金	623,246,017.91		623,246,017.91
长期借款	37,089,234,243.93		37,089,234,243.93
应付债券	10,379,650,417.69		10,379,650,417.69
其中：优先股			
永续债	999,826,603.11		999,826,603.11
租赁负债		172,195,664.39	172,195,664.39
长期应付款	302,660,064.20	-428,794.61	302,231,269.59
长期应付职工薪酬	1,491,417.32		1,491,417.32
递延收益	265,577,699.02		265,577,699.02
递延所得税负债	1,764,716,926.90	101,510,355.03	1,866,227,281.93
其他非流动负债	1,120,515,701.52		1,120,515,701.52
非流动负债合计	51,547,092,488.49	273,277,224.81	51,820,369,713.30
负债合计	83,259,187,720.83	340,467,645.71	83,599,655,366.54
所有者权益：			

报表项目	2020年12月31日	调整数	2021年1月1日
实收资本（或股本）	18,184,537,697.03		18,184,537,697.03
其他权益工具	1,998,871,000.00		1,998,871,000.00
其中：优先股			
永续债	1,998,871,000.00		1,998,871,000.00
资本公积	14,643,862,631.45		14,643,862,631.45
减：库存股			
其他综合收益	1,330,558,113.21	5,719,684.81	1,336,277,798.02
专项储备	30,825,831.73		30,825,831.73
盈余公积	66,195,122.89	19,148,643.29	85,343,766.18
未分配利润	3,623,741,874.03	226,979,287.17	3,850,721,161.20
归属于母公司的股东权益合计	39,878,592,270.34	251,847,615.27	40,130,439,885.61
少数股东权益	1,862,755,819.10	1,889,835.39	1,864,645,654.49
所有者权益合计	41,741,348,089.44	253,737,450.66	41,995,085,540.10
负债及所有者权益合计	125,000,535,810.27	594,205,096.37	125,594,740,906.64

## (2) 母公司资产负债表

单位：元

报表项目	2020年12月31日	调整数	2021年1月1日
流动资产：			
货币资金	3,904,490,208.35		3,904,490,208.35
应收账款	1,211,420,785.28	-990,767.82	1,210,430,017.46
预付款项	2,647,578.98		2,647,578.98
其他应收款	20,467,325,683.00	-6,853,537.90	20,460,472,145.10
存货	2,983,155,946.25		2,983,155,946.25
一年内到期的非流动资产	3,637,210,000.00		3,637,210,000.00
其他流动资产	473,465,277.60		473,465,277.60
流动资产合计	32,679,715,479.46	-7,844,305.72	32,671,871,173.74
可供出售金融资产	864,064,330.87	-864,064,330.87	
债权投资		4,190,394,546.72	4,190,394,546.72
长期股权投资	32,462,454,637.56		32,462,454,637.56
其他权益工具投资		131,262,918.55	131,262,918.55
其他非流动金融资产		1,004,078,462.99	1,004,078,462.99

报表项目	2020年12月31日	调整数	2021年1月1日
投资性房地产	8,242,344,566.00		8,242,344,566.00
固定资产	309,873,588.58		309,873,588.58
在建工程	82,089,496.66		82,089,496.66
使用权资产		16,498,828.70	16,498,828.70
无形资产	3,015,782.68		3,015,782.68
长期待摊费用	13,860,214.33		13,860,214.33
其他非流动资产	4,336,464,661.52	-4,190,394,546.72	146,070,114.80
非流动资产合计	46,314,167,278.20	287,775,879.37	46,601,943,157.57
资产总计	78,993,882,757.66	279,931,573.65	79,273,814,331.31
流动负债：			
短期借款	766,660,416.69		766,660,416.69
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	93,037,881.98	-93,037,881.98	
衍生金融负债		93,037,881.98	93,037,881.98
应付账款	671,206,653.78		671,206,653.78
预收款项	275,464,424.29	-245,288,800.00	30,175,624.29
合同负债		225,035,596.33	225,035,596.33
应付职工薪酬	26,715,085.47		26,715,085.47
应交税费	90,999,915.69		90,999,915.69
其他应付款	2,654,400,448.94		2,654,400,448.94
一年内到期的非流动负债	9,009,029,481.00		9,009,029,481.00
其他流动负债		20,253,203.67	20,253,203.67
流动负债合计	13,587,514,307.84		13,587,514,307.84
非流动负债：			
长期借款	18,554,424,000.00		18,554,424,000.00
应付债券	10,379,650,417.69		10,379,650,417.69
其中：优先股			
永续债	999,826,603.11		999,826,603.11
租赁负债		16,498,828.70	16,498,828.70
长期应付款	403,074,579.28		403,074,579.28
递延所得税负债	524,097,288.02	66,443,579.54	590,540,867.56
非流动负债合计	29,861,246,284.99	82,942,408.24	29,944,188,693.23
负债合计	43,448,760,592.83	82,942,408.24	43,531,703,001.07

报表项目	2020年12月31日	调整数	2021年1月1日
所有者权益：			
实收资本（或股本）	18,184,537,697.03		18,184,537,697.03
其他权益工具	1,998,871,000.00		1,998,871,000.00
其中：优先股			
永续债	1,998,871,000.00		1,998,871,000.00
资本公积	13,608,415,627.37		13,608,415,627.37
减：库存股			
其他综合收益	555,777,853.42	5,502,732.48	561,280,585.90
专项储备			
盈余公积	126,233,127.62	19,148,643.29	145,381,770.91
未分配利润	1,071,286,859.39	172,337,789.64	1,243,624,649.03
所有者权益合计	35,545,122,164.83	196,989,165.41	35,742,111,330.24
负债及所有者权益合计	78,993,882,757.66	279,931,573.65	79,273,814,331.31

### （三）会计估计变更

报告期内，发行人无重要会计估计变更。

### （四）前期会计差错更正

#### 1、2019年前期会计差错更正

发行人合营企业中新（成都）创新科技园开发有限公司对前期财务报表进行了更正，发行人根据更正后的报表重新核算对其投资情况，并在2019年审计报告中更正调整了2018年财务报表，具体影响科目如下：

单位：元

项目	更正前金额	更正后金额	调整金额
长期股权投资	4,037,282,129.41	4,339,998,736.38	302,716,606.97
未分配利润	-594,195,183.18	-291,478,576.21	302,716,606.97
投资收益	578,166,969.12	595,765,516.53	17,598,547.41

#### 2、2020年前期会计差错更正

无。

### 3、2021年前期会计差错更正

无。

#### （五）合并报表范围的变化情况

##### 1、2019年度合并报表范围变化情况

2019年，发行人合并报表范围新增5家子公司，具体情况如下：

表5-2 2019年发行人合并报表范围新增子公司情况

单位：万元、%

企业名称	注册地	业务性质	注册资本	取得方式	持股比例
成都高新区电子信息产业发展有限公司	成都	园区管理服务、房地产开发经营、房地产经纪、电子产品、机电及机械设备等	38,900.00	无偿划拨	100.00
成都高新区社事投资发展有限公司	成都	项目投资、资产管理、投资咨询等	15,000.00	无偿划拨	100.00
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	无偿划转	100.00
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	50,000.00	无偿划转	100.00
成都高新新经济创业投资有限公司	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	无偿划转	70.00

##### 2、2020年度合并报表范围变化情况

2020年度，发行人合并报表范围新增5家子公司，分别为成都高投城市资源经营有限公司、成都高投朗韩投资合伙企业（有限合伙）、中新（成都）创新科技园开发有限公司、成都高硅投资中心(有限合伙)及成都高投朗韩健康产业合伙企业(有限合伙)。减少2家子公司，分别为成都高投创业投资有限公司和成都高投盈创动力投资发展有限公司。较2019年末有三家子公司更名，分别为成都高投国际贸易有限公司已于2020年7月2日更名为成都高投物产有限公司；成都高新未来科技城发展集团有限公司已于2020年7月2日更名为成

都高新未来科技城发展集团有限公司；成都高新科技服务有限公司已于2020年3月26日更名为成都高新科技投资发展有限公司。

表5-3 2020年度发行人合并报表范围新增子公司情况

单位：万元、%

企业名称	注册地	业务性质	注册资本	取得方式	持股比例
中新（成都）创新科技园开发有限公司	成都	城市基础设施及配套项目建设（含土地整理）、基础设施投资及管理、科技中介服务等	188,000.00	投资设立	80.00
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、投资咨询等	8,600.00	投资设立	80.00
成都高投城市资源经营有限公司	成都	城乡市容管理，绿化管理，市政设施管理，污水治理等	1,000.00	投资设立	60.00
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	16,100.00	投资设立	99.94
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	12,000.00	投资设立	80.00

### 3. 2021年合并报表范围变化情况

截至2021年末，发行人合并报表范围较2020年新增1家一级子公司。

成都高投人才安居置业有限公司的注册资本10,000.00万元，发行人持股比例100%，主要业务范围有：一般项目：住房租赁；物业管理；企业管理；企业管理咨询；房地产经纪；房地产咨询；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务（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）。

## 二、发行人财务分析

### （一）偿债能力分析

表5-4 近三年及一期发行人主要财务指标

财务指标	2022年1-3月 /2022年3月末	2021年	2020年	2019年
流动比率（倍）	1.91	1.91	2.27	2.42

财务指标	2022 年 1-3 月 /2022 年 3 月末	2021 年	2020 年	2019 年
速动比率 (倍)	0.86	0.89	0.99	1.20
资产负债率 (%)	67.62%	68.33%	66.61%	62.68%
EBITDA (万元)	-	262,419.03	168,625.26	132,440.24
EBITDA 利息保障 倍数	-	1.12	0.94	0.95

注: (1) 流动比率=流动资产/流动负债

(2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(3) 资产负债率=负债合计/资产总计

(4) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧与摊销

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

从短期偿债指标来看, 2019 年至 2021 年, 发行人流动比率分别为 2.42、2.27 和 1.91, 速动比率分别为 1.20、0.99 和 0.89。近三年, 发行人流动比率及速动比率有所降低, 主要系发行人在建工程规模增加较多所致。2022 年 1-3 月, 发行人流动比率及速动比率分别 1.91 及 0.86。

从长期偿债指标来看, 2019 年至 2021 年, 发行人资产负债率分别为 62.68%、66.61% 和 68.33%, 资产负债率有所增加, 主要为应付账款和应付债券规模增加, 整体而言, 发行人资产负债结构较为合理。2022 年 3 月末, 发行人资产负债率为 67.62%。

2019 年至 2021 年, 发行人 EBITDA 分别为 132,440.24 万元、168,625.26 万元和 262,419.03 万元, 利息保障倍数分别 0.95、0.94 和 1.12, 近年来稳步增长, 整体处于较高水平。

综上可见, 发行人自身业务规模较大, 经营状况良好, 长期以及短期偿债指标均处于较为合理的水平, 反映出其长、短期偿债能力较好。

## (二) 营运能力分析

表5-5 近三年及一期主要营运指标

单位：万元

财务指标	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
营业总收入	159,767.54	1,271,967.60	1,032,971.79	580,055.91
营业总成本	182,096.69	1,350,420.06	1,035,304.61	579,737.44
存货	4,708,326.37	4,462,395.01	4,109,316.02	3,126,736.42
应收账款	286,237.20	308,604.26	254,773.76	307,299.88
资产总额	15,438,596.40	15,174,565.67	12,500,053.58	10,182,522.08
应收账款周转率(次)	0.53	4.50	3.66	2.19
存货周转率(次)	0.03	0.23	0.23	0.17
总资产周转率(次)	0.01	0.09	0.09	0.07

注：（1）应收账款周转率=营业总收入/平均应收账款余额

（2）存货周转率=营业总成本/平均存货余额

（3）总资产周转率=营业总收入/平均资产余额

2019年至2021年，发行人的总资产周转率分别为0.07、0.09和0.09，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。2020年较2019年增加0.02，主要系2020年度发行人营业收入增加所致；2021年较2020年总资产周转率无变化。

2019年至2021年，发行人的应收账款周转率分别为2.19、3.66和4.50，呈增加趋势，主要系2020年度和2021年度发行人营业收入增加所致。

2019年至2021年，发行人存货周转率分别为0.17、0.23和0.23，整体维持相对稳定，2020年较2019年增加主要系2020年营业收入和成本的增幅高于存货增幅，发行人存货周转率有所提高。

整体来看，发行人的主要营运能力指标在近三年逐渐增强，发行人营运能力稳定提升，发行人自身资产质量始终维持在较高水平，规模逐年稳健增长，融资链上下游较为稳定，随着园区进一步发展，发行人经营能力将持续提升。

### （三）盈利能力分析

表5-6 近三年及一期主要盈利情况

单位: 万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
营业收入	158,543.46	1,267,105.11	1,029,005.19	577,314.68
营业成本	115,302.12	1,004,250.03	821,422.84	432,425.82
营业利润	-3,822.69	179,234.41	119,978.41	80,373.80
营业外收入	443.54	644.31	412.78	789.26
营业外支出	92.38	1,421.99	4,759.75	465.83
利润总额	-3,471.53	178,456.72	115,631.44	80,697.23
所得税费用	1,787.36	52,482.84	32,590.23	24,420.12
净利润	-5,258.89	125,973.88	83,041.21	56,277.11
政府补助	-	41,925.09	14,166.80	29,093.20
总资产报酬率(%)	-	2.50%	2.24%	1.88%
净资产收益率(%)	-	2.81%	2.08%	1.71%

注: 总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/平均总资产额;

净资产收益率=净利润/平均所有者权益;

一期营收数据可比性较低, 未进行计算。

### (1) 营业收入

2019年至2021年, 发行人的营业收入分别为577,314.68万元、1,029,005.19万元和1,267,105.11万元, 发行人营业收入规模持续增长。发行人营业收入包含主营业务收入和其他业务收入, 其中主营业务收入来源于园区板块、建筑施工等; 其它业务收入主要来源于咨询收入、绿化管理收入、借款利息等。近三年, 发行人主营业务收入在营业收入中的占比分别为99.23%、97.58%和96.84%, 为最主要的营业收入构成; 其他业务收入占比较小。2022年1-3月发行人的营业收入为158,543.46万元。

报告期内, 发行人营业收入构成情况如下:

表5-7 近三年及一期营业收入构成情况

单位: 万元、%

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

主营业务收入	156,040.19	98.42	1,258,798.68	99.34	996,510.23	96.84	563,343.54	97.58
其他业务收入	2,503.27	1.58	8,306.43	0.66	32,494.96	3.16	13,971.14	2.42
合计	<b>158,543.46</b>	<b>100</b>	<b>1,267,105.11</b>	<b>100</b>	<b>1,029,005.19</b>	<b>100</b>	<b>577,314.68</b>	<b>100</b>

2019-2021 年度，发行人主营业务收入分别为 563,343.54 万元、996,510.23 万元和 1,258,798.68 万元，整体处于较高水平且持续增长。其中，2020 年较 2019 年主营业务收入增加 433,166.69 万元，增幅为 76.89%，增幅较大，主要系发行人建筑施工业务板块和商品销售板块收入大幅增长所致；2021 年较 2020 年主营业务收入增加 262,288.45 万元，增幅为 26.32%，2021 年度发行人各个板块都增长明显，主要是园区房产的销售、建筑施工和商业地产及住宅板块的收入带来较大金额的增长。

## （2）营业成本

近三年，发行人营业成本分别为 432,425.82 万元、821,422.84 万元和 1,004,250.03 万元，整体金额较高且呈现出增长趋势，与营业收入趋势一致。发行人营业成本分为主营业务成本和其他业务成本，其中，主营业务成本主要为园区板块、建筑施工、商业地产及住宅、商品销售板块等发生的营业成本。近三年，发行人主营业务成本在营业成本中的占比分别为 99.56%、99.65% 和 99.75%，为主要的营业成本构成；其他业务成本占比较小。2022 年 1-3 月，发行人营业成本 428,019.77 万元。

近三年，发行人营业成本构成情况如下：

表5-8 近三年及一期发行人营业成本构成情况

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度		单位
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
主营业务成本	114,657.67	99.44	1,001,735.76	99.75	818,588.33	99.65	430,507.16	99.56	

其他业务成本	644.45	0.56	2,514.27	0.25	2,834.51	0.35	1,918.65	0.44
合计	<b>115,302.12</b>	<b>100</b>	<b>1,004,250.03</b>	<b>100</b>	<b>821,422.84</b>	<b>100</b>	<b>432,425.82</b>	<b>100</b>

2019年-2021年度，发行人主营业务成本分别430,507.16万元、818,588.33万元和1,001,735.76万元，与主营业务收入的变动趋势基本一致。其中，2020年较2019年主营业务成本增加388,081.17万元，增幅为90.15%，与主营业务增幅相一致；2021年较2020年主营业务成本增加183,147.43万元，增幅为22.37%，与主营业务变化基本一致。

### （3）营业外收入

2019年度至2021年度，发行人营业外收入分别为789.26万元、412.78万元、644.31万元。近三年，发行人营业外收入构成情况如下：

表5-9 2019-2021年度发行人营业外收入构成情况

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
固定资产报废利得	13.58	105.94	2.10
与企业日常活动无关的政府补助	37.51	9.50	154.24
违约收入	319.07	73.56	234.23
债务重组收入	-	-	108.81
其他	274.15	223.78	289.89
合计	<b>644.30</b>	<b>412.78</b>	<b>789.26</b>

### （4）营业外支出

2019年度至2021年度及2022年1-3月，发行人营业外支出分别为465.83万元、4,759.75万元、1,421.99万元及92.38万元，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。2019年，发行人营业外支出主要为支付的房产销售违约金；2020年，发行人营业外支出主要为高新发展因为成都聚友网络股

份有限公司提供担保支出 570.00 万元；2021 年，发行人营业外支出主要为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。2022 年 1-3 月，发行人营业外支出 92.38 万元，主要为非流动资产处置损失及对外捐赠。

2019-2021 年度，发行人营业外支出构成情况如下：

表5-10 2019-2021 年度发行人营业外支出构成明细

单位：万元

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产处置损失	11.93	0.84	33.99	0.71	17.73	3.81
对外捐赠	21.86	1.54	2	0.04	8.72	1.87
违约金	-950.56	-66.85	19.9	0.42	-350.12	-75.16
其他	2,338.75	164.47	4,703.85	98.83	789.5	169.48
<b>合计</b>	<b>1,421.98</b>	<b>100</b>	<b>4,759.75</b>	<b>100</b>	<b>465.83</b>	<b>100</b>

注：其他主要系发行人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。

### （5）利润总额

2019-2021 年度，发行人利润总额分别为 80,697.23 万元、115,631.44 万元和 178,456.72 万元，总体呈现持续上升的趋势。其中，2020 年较 2019 年增加 34,934.21 万元，增幅为 43.29%，主要系 2020 年度发行人建筑施工业务及商品销售业务收入大幅增长带来了盈利规模的增长以及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所致；2021 年度较 2020 年度增加 62,825.28 万元，增幅为 75.66%，主要系 2021 年度发行人园区板块业务大幅增长带动了盈利规模的上升、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所致。2022 年 1-3 月，发行人利润总额为 -3471.53 万元。

### （6）所得税费用

2019 年-2021 年度，发行人所得税费用分别为 24,420.12 万元、32,590.23 万元和 52482.84 万元，波动较大，与利润总额的变动趋势一致。2022 年 1-3 月，发行人所得税费用为 1,787.36 万元。

报告期内，发行人及其子公司依据国家相关税收优惠政策享有税收优惠，具体情况如下：

根据《财政部海关总署国家税务总局关于深入实施西部大发展战略有关税收政策问题的通知》（财税〔2011〕58 号），自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税；根据《国家税务总局关于执行《西部地区鼓励类产业目录》有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告 2015 年第 14 号）以及《四川省经济和信息化委员会关于确认德州仪器半导体制造（成都）有限公司等 20 户企业主营业务为国家鼓励类产业项目的批复》（川经信产业函〔2014〕757 号）的规定，认定二级子公司成都高投世纪物业服务有限公司的主营业务属于国家鼓励类产业项目，企业所得税率减按 15% 计征。

根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）的规定，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。2020 年度二级子公司成都高投酒店管理有限公司、成都高投聚合置业有限公司、成都高投绛溪置业有限公司、成都高投科技园物业服务有限公司、成都高投文化传媒有限公司、成都大数据智能产业研究院有限公司、成都高新物联网科技有限公司、成都高投创业投资有限公司、三级子公

司成都新建业倍特房屋租赁有限公司、成都空港中油能源有限公司均享受小型微利企业所得税优惠。

根据《财政部国家税务总局关于执行企业所得税优惠政策若干问题的通知》（财税〔2009〕69号）、《国家税务总局关于有限合伙制创业投资企业法人合伙人企业所得税有关问题的公告》（国家税务总局公告2015年第81号）的规定，二级子公司成都高投盈创动力投资发展有限公司作为法人合伙人投资的有限合伙制创业投资企业，投资于未上市中小高新技术企业满2年的，其法人合伙人可按照对未上市中小高新技术企业投资额的70%抵扣该法人合伙人从该有限合伙制创业投资企业分得的应纳税所得额；当年不足抵扣的，可以在以后纳税年度结转抵扣。

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，二级子公司成都银都师范小学从事学历教育的学校提供的教育服务，免征增值税。

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），统借统还业务中，本公司按不高于支付给金融机构的借款利率水平或者支付的债券票面利率水平，向下属单位收取的利息，免征增值税。

根据《财政部税务总局关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》（财税〔2017〕90号）、《财政部税务总局关于延续实施普惠金融有关税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2020年第22号），自2018年1月1日至2023年12月31日，一级子公司高投担保公司为农户、小型企业、微型企业及个体工商户借款、发行债券提供融资担保取得的担保费收入，免征增值税。

根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）的规定，对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。二级子公司成都高投酒店管理有限公司、成都高投文化传媒有限公司、成都高新大数据只能产业研究院有限公司、成都高新物联网科技有限公司、成都高投创业投资有限公司、三级子公司倍特期货有限公司享受上述政策。

根据《财政部税务总局关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》（财政部税务总局公告2020年第8号），自2020年1月1日至2020年12月31日，对纳税人提供公共交通运输服务、生活服务，以及为居民提供必需生活物资快递收派服务取得的收入，免征增值税。一级子公司高投体育公司、科技城集团、二级子公司成都高投云端商业管理有限公司、三级子公司雅安楠水阁酒店有限公司享受上述政策。

根据《国家税务总局四川省税务局四川省财政厅关于免征疫情期间房产税、城镇土地使用税有关事项的公告》（国家税务总局四川省税务局四川省财政厅公告2020年第4号），因疫情导致重大损失，正常生产经营活动受到重大影响，缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的中小企业，可申请免征2020年2月起至省应对新型冠状病毒肺炎疫情应急指挥部撤销当月期间应缴纳的房产税、城镇土地使用税。二级子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、成都高投西芯置业有限公司、成都高投西联置业有限公司、成都高投科萃置业有限公司享受上述政策。

根据《财政部国家税务总局关于继续实行农产品批发市场农贸市场房产税城镇土地使用税优惠政策的通知》（财税〔2019〕12号）规定，自2019年1月1日至2021年12月31日，一级子公司社事投资

公司对农产品批发市场、农贸市场（包括自有和承租，下同）专门用于经营农产品的房产、土地，暂免征收房产税和城镇土地使用税。对同时经营其他产品的农产品批发市场和农贸市场使用的房产、土地，按其他产品与农产品交易场地面积的比例确定征免房产税和城镇土地使用税。

根据《财政部税务总局关于公告租赁住房税收优惠政策的公告》（财税〔2019〕61号），2019年10月1日至2020年12月31日，对公租房免征土地使用税和房产税，发行人享受上述税收优惠。

#### （7）净利润

2019年-2021年，发行人净利润分别为56,277.11万元、83,041.21万元和125,973.88万元，发行人净利润持续增长。其中，2020年，发行人净利润较2019年增加26,764.10万元，增幅为47.56%，主要因为2020年度发行人建筑施工业务和商品销售业务大幅增长带动了盈利规模的上升；2021年，发行人净利润较2020年增加42,932.67万元，增幅为51.70%，主要系2021年度发行人园区板块业务大幅增长带动了盈利规模的上升。

#### （8）总资产报酬率

2019-2021年，发行人总资产报酬率分别为1.88%、2.24%和2.62%，总资产盈利能力持续上升。其中，2020年，发行人总资产报酬率较2019年增加0.36个百分点，主要系发行人建筑施工业务和商品销售业务大幅增长所致；2021年，发行人总资产报酬率较2020年增加0.38个百分点，主要系发行人园区板块业务大幅增长所致。

#### （9）净资产收益率

2019-2021年，发行人净资产收益率分别为1.71%、2.08%和2.81%，净资产盈利能力持续上升。报告期内，发行人各板块收入稳定增加导致净利润增加。

#### （10）政府补助

2019年-2021年，发行人收到的政府补助分别为29,093.20万元、14,166.80万元和41,925.09万元，补贴收入与当年营业收入的比重分别为5.04%、1.38%和3.31%，补贴收入与当年营业收入的比重均未超过3:7。

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期内继续享受相关政策优惠。

表5-11 2019-2021年度发行人政府补贴构成

单位：万元

项目	2021年	2020年	2019年
政府补助	41,925.09	14,166.80	29,093.20
其中：计入营业外收入的政府补助	37.51	9.50	154.24
其中：计入其他收益的政府补助	40,811.84	12,758.18	9,095.42
其中：计入财务费用的政府补助	1,075.74	1,399.12	19,843.54

注：《企业会计准则第16号——政府补助》修订版（财会〔2017〕15号）自17年6月12日起实施，新准则第十六条：企业应当在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，计入其他收益的政府补助在该项目中反映。

其中，计入财务费用的政府补助主要为京东方委托贷款项目补贴资金和发行人开展重大产业化投资获得的政府贴息。

#### 2、期间费用分析

报告期内，发行人的期间费用分别为123,690.70万元、180,114.32万元、282,094.34万元及58,540.44万元，整体规模有所上升。其中，

2020 年较 2019 年增加 56,423.62 万元, 增幅为 45.62%, 2021 年较 2020 年增加 101,980.02 万元, 增幅为 56.62%, 报告期内期间费用的增加主要系发行人因园区开发建设等项目筹借的借款产生的财务费用增加所致。2022 年 1-3 月发行人的期间费用为 58,540.44 万元。

从期间费用构成来看, 发行人期间费用中财务费用占比最高, 近三年及一期占比均超 50%。近三年及一期, 发行人期间费用情况如下:

表5-12 近三年及一期, 发行人期间费用情况

单位: 万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	2,773.61	4.74	16,472.14	5.84	10,549.46	5.86	12,885.48	10.42
管理费用	17,851.66	30.49	76,747.46	27.21	56,226.52	31.22	35,540.08	28.73
研发费用	462.34	0.79	14,036.59	4.98	693.95	0.39	-	-
财务费用	37,452.83	63.98	174,838.15	61.98	112,644.39	62.54	75,265.14	60.85
期间费用合计	<b>58,540.44</b>	<b>100</b>	<b>282,094.34</b>	<b>100</b>	<b>180,114.32</b>	<b>100</b>	<b>123,690.70</b>	<b>100</b>
占营业收入比重	<b>36.92%</b>	-	<b>22.26%</b>	-	<b>17.50%</b>	-	<b>21.43%</b>	-

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。2019-2021 年度, 发行人销售费用分别为 12,885.48 万元、10,549.46 万元和 16,472.14 万元, 维持在较为稳定的水平。2022 年 1-3 月, 发行人销售费用 2,773.61 万元。

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。2019-2021 年度, 为 35,540.08 万元、56,226.52 万元和 76,747.46 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。2022 年 1-3 月, 发行人管理费用为 17,851.66 万元。

发行人财务费用主要为计入财务费用的利息支出、利息收入、汇兑损失以及各种手续费等其他支出。2019-2021 年度, 发行人财务费用分别为 75,265.14 万元、112,644.39 万元和 174,838.15 万元, 整体

呈上升趋势，主要系发行人因产业投资等向银行举借债务及发行债券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 60%左右，主要系利息费用。2022 年 1-3 月，发行人财务费用 37,452.83 万元。

#### （四）现金流量分析

表5-13 近三年及一期主要现金流数据

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
经营活动现金流入	645,184.03	3,165,675.27	2,600,801.79	1,474,246.35
经营活动现金流出	769,421.38	3,153,576.74	2,940,125.67	2,454,534.80
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-124,237.36</b>	<b>12,098.53</b>	<b>-339,323.88</b>	<b>-980,288.45</b>
投资活动现金流入	48,810.57	569,647.27	314,738.08	146,594.30
投资活动现金流出	257,822.36	1,368,085.23	1,591,230.03	559,531.79
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-209,011.78</b>	<b>-798,437.96</b>	<b>-1,276,491.95</b>	<b>-412,937.49</b>
筹资活动现金流入	1,049,391.50	4,023,901.22	3,596,135.71	3,510,457.81
筹资活动现金流出	841,050.55	2,652,288.42	2,277,489.43	1,672,176.05
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>208,340.95</b>	<b>1,371,612.81</b>	<b>1,318,646.28</b>	<b>1,838,281.76</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-124,889.18</b>	<b>587,700.31</b>	<b>-297,185.42</b>	<b>445,077.97</b>

#### 1、经营活动产生的现金流量分析

2019 年度至 2021 年度，发行人经营活动现金流入金额分别为 1,474,246.35 万元、2,600,801.79 万元和 3,165,675.27 万元，整体规模较大。其中，2020 年较 2019 年发行人经营活动现金流入增加 1,126,555.44 万元，增幅为 76.42%，主要系主要系收到往来款增加所致所致。2022 年 1-3 月，发行人经营活动现金流入金额为 645,184.03 万元，主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金。

表5-14 近三年及一期发行人经营活动现金流入构成

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
销售商品、提供劳务收到的现金	382,810.70	1,175,773.19	1,055,356.60	602,319.16

收到原保险合同保费取得的现金	118.66	1,002.65	784.83	320.73
收取利息、手续费及佣金的现金	1,085.63	3,818.47	3,369.75	2,644.87
收到的税费返还	7,951.45	50,844.95	2,765.27	4,197.33
收到其他与经营活动有关的现金	253,217.58	1,934,236.01	1,538,525.33	864,764.27
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>645,184.03</b>	<b>3,165,675.27</b>	<b>2,600,801.79</b>	<b>1,474,246.35</b>

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及收到其他与经营活动有关的现金组成。其中，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（备用金、代收代付款等）等。近三年及一期，发行人收到的其他与经营活动有关的现金分别为 864,764.27 万元、1,538,525.33 万元、1,934,236.01 万元和 253,217.58 万元，具体构成如下表：

表5-15 近三年及一期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	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
代建项目拨款	183,239.38	1,251,082.95	1,014,461.03	500,953.41
收到各类保证金	49,819.50	239,226.04	86,986.58	84,212.02
往来款（代收代付款等）			255,299.08	172,961.43
担保公司解除存出保证金增加	-	501.99	30	764.57
收到一卡通餐费	-		95.22	365.64
收到的政府补助	5,072.13	41,404.08	98,247.79	12,480.64
银行和委贷利息收入	5,790.39	16,461.05	42,448.59	23,117.11
收回代偿款及代偿利息	685.01	4,521.21	7,975.75	2,947.74
其他外部单位及个人往来款等	-		28,121.72	43,966.03
收回的委托贷款	-	11,850.00	600.00	4,850.00
其他			4,259.58	18,145.66
<b>合计</b>	<b>253,217.58</b>	<b>1,934,236.01</b>	<b>1,538,525.33</b>	<b>864,764.27</b>

2019 年度至 2021 年度，发行人经营活动现金流出金额分别为 2,454,534.80 万元、2,940,125.67 万元和 3,153,576.74 万元，整体规模较大。报告期内流出增加主要系支付其他与经营活动有关的现金增加

所致。2022年1-3月，发行人经营活动现金流出金额769,421.38万元。

表5-16 近三年及一期发行人经营活动现金流出构成

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
购买商品、接受劳务支付的现金	423,312.04	1,593,210.69	1,346,895.08	1,489,528.17
客户贷款及垫款净增加额	-4,912.60	5,093.47	-2,600.79	7,036.19
支付原保险合同赔付款项的现金	11.16	247.57	298.01	321.11
支付利息、手续费及佣金的现金	0.65	1.46	11.06	2.46
支付给职工以及为职工支付的现金	34,055.38	130,469.09	92,273.87	86,508.01
支付的各项税费	33,662.77	118,658.14	88,218.28	56,883.61
支付其他与经营活动有关的现金	283,291.98	1,305,896.32	1,415,030.16	814,255.26
经营活动现金流出小计	<b>769,421.38</b>	<b>3,153,576.74</b>	<b>2,940,125.67</b>	<b>2,454,534.80</b>

从构成上看，发行人经营活动现金流出主要由购买商品、接受劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金构成，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。近三年及一期，发行人支付的其他与经营活动有关的现金分别为814,255.27万元、1,415,030.16万元、1,305,896.32万元和283,291.98万元。

2019年度至2021年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-980,288.45万元、-339,323.88万元和12,098.53万元，2019年和2020年均表现为净流出。其中，2021年度经营活动产生的现金流量净额较上年由负转正，主要系收到代建项目拨款和保证金增加所致。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

2019 年度至 2021 年度，发行人投资活动现金流入金额分别为 146,594.30 万元、314,738.08 万元和 569,647.27 万元，规模呈现增长趋势。其中，2020 年较 2019 年增加 168,143.78 万元，增幅为 114.70%，主要转让海光信息技术股份有限公司股权以及收回委托贷款所致；2021 年较 2020 年增加 254,909.19 万元，增幅为 80.99%，主要系取得投资收益所得的现金所致。2022 年 1-3 月，发行人投资活动现金流入金额为 48,810.57 万元。

表5-17 近三年及一期发行人投资活动现金流入构成

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收回投资收到的现金	12,946.50	87,470.51	149,310.81	87,875.53
取得投资收益收到的现金	1,698.35	22,241.61	7,501.49	4,099.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.12	41.5	1,536.32	139.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,195.06	2,653.31	-	5,164.25
收到其他与投资活动有关的现金	28,969.55	457,240.34	156,389.48	49,314.90
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>48,810.57</b>	<b>569,647.27</b>	<b>314,738.08</b>	<b>146,594.30</b>

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 年度至 2021 年度，发行人收到其他与投资活动有关的现金金额分别为 49,314.90 万元、156,389.48 万元和 457,240.34 万元。其中，2019 年至 2021 年，发行人收到其他与投资活动有关的现金主要为收回委托贷款收到的现金等。

2019 年度至 2021 年度，发行人投资活动现金流出金额分别为 559,531.79 万元、1,591,230.03 万元和 1,368,085.23 万元，整体呈现波

动增加趋势。其中，2020 年较 2019 年增加 1,031,698.24 万元，增幅为 184.39%，主要增加对成都农村商业银行股份有限公司、成都天府国集投资有限公司等投资所致。2022 年 1-3 月，发行人投资活动现金流出金额为 257,822.36 万元。

表5-18 近三年及一期发行人投资活动现金流出构成

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	174,176.01	605,645.36	96,865.87	78,214.80
投资支付的现金	81,392.35	495,550.20	1,291,360.73	234,320.53
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	69,531.80	153.04	377.43
支付其他与投资活动有关的现金	2,254.00	197,357.88	202,850.39	246,619.04
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>257,822.36</b>	<b>1,368,085.23</b>	<b>1,591,230.03</b>	<b>559,531.79</b>

从构成上看，发行人投资活动现金流出主要由购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及支付其他与投资活动有关的现金构成。2019 年度，发行人投资活动现金流出主要由投资支付的现金及支付其他与投资活动有关的现金构成，主要系对天府国集投资有限公司、景诚二期（韩投基金）、金融城等股权投资支出以及向关联企业提供资金拆借约 23.17 亿元所致；2020 年度，发行人投资活动现金流出主要系增加对成都农村商业银行股份有限公司、成都天府国集投资有限公司等投资所致；2021 年度，发行人投资活动现金流出主要系园区建设项目投资。

2019 年度至 2021 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -412,937.49 万元、-1,276,491.95 万元和 -798,437.96 万元，整体表现为净流出。2022 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额为 -209,011.78 万元。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

2019 年度至 2021 年度，发行人筹资活动现金流入分为 3,510,457.81 万元、3,596,135.71 万元和 4,023,901.22 万元，规模持续增长，主要系经营活动、项目开发建设、投资活动对现金需求增加所致，主要由取得借款收到的现金构成。2022 年 1-3 月，发行人筹资活动现金流入为 1,049,391.50 万元，主要由取得借款收到的现金构成。

2019 年度至 2021 年度，发行人筹资活动现金流出分别为 1,672,176.05 万元、2,277,489.43 万元和 2,652,288.42 万元，规模持续增长，主要由偿还债务支付的现金构成。2022 年 1-3 月，发行人筹资活动现金流出 841,050.55 万元，主要由偿还债务支付的现金构成。

2019 年度至 2021 年度，发行人筹资活动现金流量净额分别为 1,838,281.76 万元、1,318,646.28 万元和 1,371,612.81 万元，持续表现为净流入，反映出发行人的融资能力较强。2022 年 1-3 月，发行人筹资活动现金流量净额 208,340.95 万元。

表5-19 近三年及一期发行人筹资活动现金流量构成

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
吸收投资收到的现金	207,075.00	435,724.44	266,095.20	229,205.01
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	7,075.00	17,212.24	59,329.64	50,225.50
取得借款收到的现金	842,316.50	3,584,468.24	3,279,540.50	2,932,862.72
收到其他与筹资活动有关的现金	-	3,708.54	50,500.00	348,390.08
筹资活动现金流入小计	<b>1,049,391.50</b>	<b>4,023,901.22</b>	<b>3,596,135.71</b>	<b>3,510,457.81</b>
偿还债务支付的现金	748,607.03	2,182,932.65	2,002,884.02	1,475,248.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	88,405.73	366,262.62	263,481.76	188,524.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	329.39	329.39	609.54	421.38
支付其他与筹资活动有关的现金	4,037.79	103,093.15	11,123.65	8,402.56
筹资活动现金流出小计	<b>841,050.55</b>	<b>2,652,288.42</b>	<b>2,277,489.43</b>	<b>1,672,176.05</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>208,340.95</b>	<b>1,371,612.81</b>	<b>1,318,646.28</b>	<b>1,838,281.76</b>

2019年度至2021年度，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1,457,613.76万元、1,276,656.48万元和1,401,535.59万元，对筹资活动产生的现金流量金额有较大影响。

表5-20 近三年及一期借款对筹资活动现金流影响情况表

单位：万元、%

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
取得借款收到的现金	842,316.50	3,584,468.24	3,279,540.50	2,932,862.72
偿还债务支付的现金	748,607.03	2,182,932.65	2,002,884.02	1,475,248.96
<b>借款产生筹资活动现金净额</b>	<b>93,709.47</b>	<b>1,401,535.59</b>	<b>1,276,656.48</b>	<b>1,457,613.76</b>
筹资活动产生的现金流量净额	208,340.95	1,371,612.81	1,318,646.28	1,838,281.76
占比	44.98	102.18	96.82	79.29

#### 4、现金及现金等价物净增加额

2019年度至2021年度及2022年1-3月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为445,077.97万元、-297,185.42万元、587,700.31万元及-124,889.18万元。发行人现金及现金等价物净增加额总体波动较大，主要是因为发行人处于发展阶段，且业务存在一定建设周期，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。

### 三、发行人资产负债结构分析

#### (一) 资产构成分析

最近三年及一期末，发行人的资产总体构成情况如下：

表5-21 近三年及一期末发行人的资产总体构成情况

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	8,521,416.25	55.2	8,373,245.37	55.18	7,324,383.95	58.59	6,188,736.97	60.80

非流动资产	6,917,180.15	44.8	6,801,320.30	44.82	5,175,669.63	41.41	3,993,785.11	39.20
资产总额	<b>15,438,596.40</b>	<b>100</b>	<b>15,174,565.67</b>	<b>100</b>	<b>12,500,053.58</b>	<b>100</b>	<b>10,182,522.08</b>	<b>100</b>

截至 2019 年至 2021 年末，发行人的资产总额分别为 10,182,522.08 万元、12,500,053.58 万元和 15,174,565.67 万元，整体呈上升趋势。2022 年 3 月末，发行人的资产总额为 15,438,596.40 万元。2020 年末较 2019 年末增加 2,317,531.50 万元，增幅为 22.76%，主要系增加对成都天府国集投资有限公司等公司的股权投资、新增成都农商行等公司的股权投资以及投资性房地产增加所致。

从资产构成来看，2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人流动资产分别为 6,188,736.97 万元、7,324,383.95 万元、8,373,245.37 万元及 8,521,416.25 万元，占资产总额的比例分别为 60.78%、58.59%、55.18% 及 55.20%；非流动资产分别为 3,993,785.11 万元、5,175,669.63 万元、6,801,320.30 万元及 6,917,180.15 万元，占资产总额的比例分别为 39.22%、41.41%、44.82% 及 44.80%，占比逐年提升。

近三年及一期末，发行人的资产构成情况如下：

表5-22 近三年及一期末发行人资产构成情况

单位：万元、%

项目	2022年3月31日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	2,078,367.97	13.46	2,226,004.05	14.67	1,604,936.62	12.84	1,861,556.71	18.28
交易性金融资产	180,611.90	1.17	170,548.55	1.12	36,562.91	0.29	38,103.82	0.37
以公允价值计量且其变动计	-	-	-	-	-	-	4,273.07	0.04

入当期损益的金融资产								
衍生性金融资产	9,976.04	0.06	-	-	-	-	-	-
应收票据	-	-	128.54	0	2,465.17	0.02	408	0
应收账款	286,237.20	1.85	308,604.26	2.03	254,773.76	2.04	307,299.88	3.02
应收款项融资	-	-	500	0	-	-	-	-
预付款项	80,938.94	0.52	80,751.77	0.53	31,296.17	0.25	51,830.19	0.51
应收分保合同准备金	267.05	0	162.65	0	40.13	0	40.13	0
其他应收款	266,407.66	1.73	209,298.67	1.38	372,077.35	2.98	554,338.26	5.44
存货	4,708,326.37	30.5	4,462,395.01	29.41	4,109,316.02	32.87	3,126,736.42	30.71
合同资产	389,437.63	2.52	446,294.54	2.94	317,036.15	2.54	-	-
一年内到期的非流动资产	166,604.14	1.08	130,875.81	0.86	375,580.94	3	132,600.00	1.3
其他流动资产	354,241.36	2.29	337,681.51	2.23	220,298.72	1.76	111,550.49	1.1
<b>流动资产合计</b>	<b>8,521,416.25</b>	<b>55.2</b>	<b>8,373,245.37</b>	<b>55.18</b>	<b>7,324,383.95</b>	<b>58.59</b>	<b>6,188,736.97</b>	<b>60.78</b>
<b>非流动资产:</b>								
发放贷款及垫款	27,866.55	0.18	32,665.86	0.22	27,401.49	0.22	29,991.48	0.29
可供出售金融资产	-	-	-	-	502,871.93	4.02	268,310.04	2.64
债权投资	197,249.05	1.28	254,996.04	1.68	-	-	-	-
其他权益工具投资	13,136.29	0.09	13,136.29	0.09	-	-	-	-
其他非流动金融资产	844,199.66	5.47	836,068.28	5.51	11,540.13	0.09	7,955.74	0.08
长期应收款	1,495.85	0.01	1,508.67	0.01	3,531.26	0.03	3,591.26	0.04
长期股权投资	1,436,719.49	9.31	1,379,978.26	9.09	1,247,836.29	9.98	566,743.11	5.57
投资性房地产	2,523,927.43	16.35	2,522,564.55	16.62	2,303,499.13	18.43	1,634,699.89	16.05
固定资产	254,409.66	1.65	256,441.04	1.69	86,472.90	0.69	335,014.35	3.29
在建工程	1,406,056.33	9.11	1,317,349.08	8.68	632,065.22	5.06	600,027.72	5.89
使用权资产	33,489.90	0.22	34,573.92	0.23	-	-	-	-
无形资产	13,102.91	0.08	8,138.30	0.05	3,744.78	0.03	3,638.43	0.04
开发支出	45,621.79	0.3	35,536.80	0.23	8,527.29	0.07	323.93	0
长期待摊费用	14,498.50	0.09	12,242.99	0.08	7,826.02	0.06	1,585.31	0.02
递延所得税资产	55,256.86	0.36	46,410.00	0.31	33,982.87	0.27	31,031.27	0.3
其他非流动资产	50,149.89	0.32	49,710.20	0.33	306,370.33	2.45	510,872.58	5.02
<b>非流动资产合计</b>	<b>6,917,180.15</b>	<b>44.8</b>	<b>6,801,320.30</b>	<b>44.82</b>	<b>5,175,669.63</b>	<b>41.41</b>	<b>3,993,785.11</b>	<b>39.22</b>
<b>资产总计</b>	<b>15,438,596.40</b>	<b>100</b>	<b>15,174,565.67</b>	<b>100</b>	<b>12,500,053.58</b>	<b>100</b>	<b>10,182,522.08</b>	<b>100</b>

资料来源：审计报告

## 1、流动资产分析

2019-2021年末及2022年3月末，发行人流动资产占总资产比重分别为60.78%、58.59%、55.18%及55.20%。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，其中存货占比比较大，其次是货币资金与其他应收款。

### （1）货币资金

2019-2021年末及2022年3月末，发行人货币资金分别为1,861,556.71万元、1,604,936.62万元、2,226,004.05万元及2,078,367.97万元，占公司总资产的比例分别为18.28%、12.84%、14.67%及13.46%，总体规模较大。其中，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年末，发行人货币资金较2020年末增加621,067.43万元，增幅为38.70%，主要系发行人日常经营活动产生的现金净流入同比大幅增加导致银行存款大幅增加所致。2022年3月末，发行人货币资金较2021年末减少147,636.08万元，降幅为6.63%。

从货币资金构成看，发行人货币资金主要由银行存款及其他货币资金构成，占货币资金的比例均在99%以上。其中，其他货币资金主要系定期存款、通知存款、期货保证金等。具体构成如下：

表5-23 近三年及一期末发行人货币资金构成

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	30.39	0	3.36	0	35.03	0	27.32	0
银行存款	1,830,127.30	96.23	2,165,638.80	97.29	1,592,931.93	99.25	1,578,591.38	84.8
其他货币资金	71,721.37	3.77	60,361.88	2.71	11,969.66	0.75	282,938.00	15.2

合计	1,901,879.07	100	2,226,004.05	100	1,604,936.62	100	1,861,556.71	100
----	--------------	-----	--------------	-----	--------------	-----	--------------	-----

截至 2020 年末，发行人受限货币资金账面余额为 9,778.01 万元，主要为发行人为高新区管委会代垫“科技通”、“壮大贷”信贷产品风险准备金、高投盈创公司为高新区管委会代垫“成长贷”专项风险补偿金以及绵阳倍特建设开发有限公司为农民工工资保函支付的保证金。

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

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人应收账款分别为 307,299.88 万元、254,773.76 万元、308,604.26 万元及 286,237.20 万元，占总资产的比重分别为 3.02%、2.04%、2.03% 及 1.85%。总体占比较低。其中，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%，主要系工程款项、房产销售款减少所致；2021 年末，发行人应收账款较 2020 年增加 53,830.50 万元，增幅为 21.13%，主要系本年度营业收入增加导致应收账款同比增加所致。2022 年 3 月末，发行人应收账款较 2021 年末减少了 22,367.06 万元，降幅为 7.25%。

发行人应收账款主要由建筑施工业务形成的应收工程款项、应收销售房产款项、应收销售商品款、应收代建项目垫款以及质保金等构成。2019-2021 年末，发行人应收账款构成情况如下：

表5-24 发行人 2019-2021 年末应收账款构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程款	89,715.18	27.11	65,555.08	24.47	103,049.83	32.4
销售商品款	71,201.63	21.52	37,912.34	14.15	21,754.59	6.84
房产销售款	122,815.38	37.11	134,298.21	50.12	145,723.15	45.82
应收物业款	1,808.81	0.55	2,144.42	0.8	1,648.58	0.52

房产租赁款	24,542.56	7.42	20,856.87	7.78	11,426.67	3.59
质保金	5,328.48	1.61	3,740.19	1.4	6,385.37	2.01
代建工作经费	941.61	0.28	1,294.85	0.48	20,836.21	6.55
技术服务费	9,725.55	2.94				
其他	4,826.77	1.46	2,135.53	0.8	7,234.42	2.27
<b>合计</b>	<b>330,905.97</b>	<b>100</b>	<b>267,937.49</b>	<b>100</b>	<b>318,058.82</b>	<b>100</b>

截至 2021 年末，发行人应收账款前五名金额合计 191,639.73 万元，占应收账款期末余额的比例为 57.91%，账龄以 1 年以内和 1-2 年为主，整体账龄较短。具体明细如下：

表5-25 截至 2021 年末发行人应收账款前五名明细

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	34.31	1-2 年	否
2	建筑业客户 1	44,177.88	13.35	-	否
3	成都建工集团有限公司	13,364.14	4.04	-	是
4	中国五冶集团有限公司	11,447.43	3.46	1 年以内、1-2 年	否
5	建筑业客户 2	9,106.10	2.75	-	否
<b>合计</b>		<b>191,639.73</b>	<b>57.91</b>	-	-

表5-26 截至 2021 年末发行人应收账款坏账计提情况

单位：万元、%

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	5,167.11	1.56	5,167.11	100.00	-
按组合计提坏账准备	325,738.86	98.44	17,134.60	5.26	308,604.26
其中：组合1（账龄组合）	157,031.39	47.46	17,124.87	10.91	139,906.52
组合2（信用风险较低组合）	22,576.26	6.82	9.74	0.04	22,566.52
组合3（无风险组合）	146,131.22	44.16	-	-	146,131.22
<b>合计</b>	<b>330,905.97</b>	<b>100.00</b>	<b>22,301.71</b>	<b>6.74</b>	<b>308,604.26</b>

根据相关支付是否与发行人经营活动有关，将发行人的应收账款分类为经营性账款与非经营性账款。截至2021年末，发行人应收账款全部为经营性账款，不涉及往来占款或资金拆借。

本期债券审计机构对应收账款执行的审计程序包括：获取应收账款明细表；执行分析性程序，包括分析检查款项性质、挂账原因，结合其他应收款、预收账款等往来项目的明细余额、调查有无同一客户多处挂账、异常余额或与销售无关的其他款项等；获取应收账款账龄分析表，并对账龄划分进行检查；实施函证程序；对未函证的应收账款、未回函的应收账款执行替代程序，检查相关支持性文件；对应收账款坏账准备的计提进行复核，检查是否符合坏账准备政策；对期后回款情况进行检查；检查应收账款是否已按照企业会计准则的规定在财务报表中作出恰当列报和披露；等等。

其中，函证程序包括：（i）函证范围：除合并范围内的关联客户外，其余客户均纳入函证范围，重点关注大额的应收工程款、应收售房款，账龄两年以上且余额较大的应收租赁款等等；（ii）函证控制：函证采用邮寄方式送达客户，客户回函的方式包括邮寄、传真、电子邮件等。

### (3) 其他应收款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人其他应收款分别为 554,338.26 万元、372,077.35 万元、209,298.67 万元及 266,407.66 万元，在发行人总资产中占比分别为 5.44%、2.98%、1.38% 及 1.73%，总体占比呈缓慢下降趋势。发行人其他应收款由其他应收款、应收利息和应收股利构成，以其他应收款为主。2020 年较 2019 年末减少 181,586.67 万元，降幅为 32.80%，主要系收回高新区财金局往来款所致；2021 年末，发行人其他应收款较 2020 年末减少 -162,778.68 万元，降幅为 43.75%，大幅降低，主要系按照新金融资产准则规定，应收代位追偿款调整至其他流动资产科目；交子公园完成工商变更，应收股权利转为投资款。

发行人其他应收款主要为应收的政府款项、业务账款、保证金或备用金以及担保代偿款项等。2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人其他应收款分类如下：

表5-27 发行人其他应收款构成情况（按未计提坏账的账面原值）

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
股权转让	-	-	-	-	-	-
应收政府款项	128,396.32	48.47	93,922.29	43.96	99,125.37	26.26
应收物业款项	3,639.63	1.37	2,259.83	1.06	3,764.40	1
往来借款	1,096.47	0.41	1,242.59	0.58	2,061.50	0.55
投资款	-	-	-	-	56,552.00	14.98
业务账款	3,626.99	1.37	4,481.28	2.1	1,456.55	0.39
应收暂付款	13,439.95	5.07	19,408.19	9.08	25,137.33	6.66
保证金备用金等款项	104,718.81	39.54	84,181.13	39.41	101,634.76	26.93
担保代偿款	-	-	-	-	80,833.80	21.42
其他款项	9,999.52	3.77	8,134.87	3.81	6,853.70	1.82
合计	264,917.69	100	213,630.19	100	377,419.41	100

发行人对政府部门的应收款主要为应收贴息款项、履约保证金以及代垫款项等，相关款项的支付均已履行必要的决策程序，不存在政府隐性债务的情况。

截至 2021 年末，发行人其他应收款前五名欠款余额合计 137,508.20 万元，占其他应收款期末余额的比例为 64.36%。具体明细如下：

表5-28 截至 2021 年末发行人其他应收款前五名明细

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	67,600.99	31.64	1年以内	非关联方	经营款项
2	成都高新技术产业开发区公园城市建设局	40,557.53	18.98	1-3年	非关联方	经营款项
3	成都市简州新城管理委员会	13,521.69	6.33	3年以上	非关联方	经营款项
4	芯鑫融资租赁有限责任公司	8,400.00	3.93	1年以内	非关联方	经营款项
5	成都天府国际空港新城管理委员会	7,427.99	3.48	1-3年	非关联方	经营款项
合计		137,508.20	64.36	-	-	-

表5-29 2021 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

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单项计提	3,971.72	1.86	3,971.72	100.00	-
按组合计提坏账准备	209,658.47	98.14	3,153.28	1.50	206,505.19
其中：组合 1 (账龄组合)	13,423.02	6.28	2,485.28	18.52	10,937.74
组合 2 (信用风险较低组合)	12,731.13	5.96	668.00	5.25	12,063.13
组合 3 (无风险组合)	183,504.31	85.90	-	-	183,504.31
合计	213,630.18	100.00	7,125.00	3.34	206,505.19

### ① 其他应收款的性质划分

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5-30 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	2022年3月31日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性	251,863.06	97.60	200,304.66	97.00	330,480.39	88.83	512,067.06	92.49
非经营性	6,200.53	2.40	6,200.53	3.00	41,552.53	11.17	41,552.53	7.51
合计	<b>258,063.59</b>	<b>100.00</b>	<b>206,505.19</b>	<b>100.00</b>	<b>372,032.92</b>	<b>100.00</b>	<b>553,619.59</b>	<b>100.00</b>

## ② 审计机构对其他应收款执行的审计及函证程序

本期债券审计机构对其他应收款执行的审计程序包括：获取其他应收款明细表；执行分析性程序，包括分析检查款项性质、挂账原因，重点关注是否存在资金占用、变相拆借资金、或有损失等现象，结合应收账款、其他应付款等明细余额检查是否有同时挂账的项目，核算内容是否重复等；获取其他应收款账龄分析表，并对账龄划分进行检查；实施函证程序；对未函证的其他应收款、未回函的其他应收款执行替代程序，检查相关支持性文件；对其他应收款坏账准备的计提进行复核，检查是否符合坏账准备政策；对期后回款情况进行检查；检查其他应收款是否已按照企业会计准则的规定在财务报表中作出恰当列报和披露；等等。

其中，函证程序包括：（i）函证范围：除合并范围内的关联客户、有充分证据表明函证很可能无效的客户外，其余客户均纳入函证范围；（ii）函证控制：函证采用邮寄方式送达客户，客户回函的方式包括邮寄、传真、电子邮件等。

## ③ 决策权限及决策程序

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：

**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。

**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。

总体来看，公司应收款项的主要债务人为地方国有企业，资质信用较好且相应的还款安排较为明确；同时，发行人对于非经营性往来款的决策程序及内部控制较为完善，总体来看回收风险较小。但若当地经济状况出现剧烈恶化，可能导致上述应收款项的回收存在一定的不确定性，从而对公司的财务状况及正常运营产生不利影响。

#### （4）存货

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司存货分别为 3,126,736.42 万元、4,109,316.02 万元、4,462,395.01 万元及 4,708,326.37 万元，占公司总资产的比例分别为 30.71%、32.87%、29.41% 及 30.50%。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；截至 2021 年末，公司存货较年初增加 353,078.99 万元，增幅为 8.59%；2022 年 3 月末，公司存货较年初增加 245,931.36 万元，增幅为 5.51%，主要系开发成本增加。

发行人存货主要由开发成本和开发产品构成，近三年及一期末账面价值合计占存货账面价值的比重均超过95%，占比较高。

表5-31 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	2022/3/31		2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	5,896.06	0.13	2,446.02	0.05	420.17	0.01	379.96	0.01
库存商品 (产成品)	2,633.14	0.06	1,961.23	0.04	1,347.82	0.03	1,430.34	0.05
周转材料 (包装物、低值易耗品等)	5.41	0.00	5.50	0.00	20.03	0	38.57	0
开发成本	4,107,131.41	87.23	3,848,895.42	86.25	3,715,621.14	90.42	2,436,797.33	77.93
其中：自营开发成本	2,343,404.82	49.77	2,120,846.02	47.53	1,766,327.07	42.98	1,255,473.27	40.15
代建开发成本	1,763,726.59	37.46	1,728,049.39	38.72	1,949,294.07	47.44	1,181,324.07	37.78
开发产品	592,412.40	12.58	609,009.78	13.65	391,653.18	9.53	554,679.25	17.74
工程施工 (已完工未结算)	7.80	0.00	-	-	7.8	0	125,811.23	4.02
建造合同形成的已完工未结算资产	-	-	-	-	131.79	0	7,536.55	0.24
在产品	164.20	0.00	2.57	0.00	34.9	0	63.19	0
委托加工物资	-	-	-	-	0.88	0	-	-
消耗性生物资产	75.95	0.00	74.49	0.00	78.29	0	-	-
合计	4,708,326.37	100.00	4,462,395.01	100.00	4,109,316.02	100	3,126,736.42	100

(1) 自营开发成本

截至 2021 年末，存货中自营开发成本账面价值为 2,120,846.02 万元，占存货的比重为 47.53%，主要系发行人开发建设的租赁住房项目、园区项目、商业地产和住宅项目。2021 年末，存货中自营开发成本前十大项目如下：

表5-32 截至 2021 年末自营开发成本明细（前十大）

单位：万元，%

序号	项目	2021 年末 账面余额	占比自营开发 成本
1	成都天府国际机场保障基地租赁住房建设项目	578,983.23	27.30%
2	人工智能创新中心二期项目	124,205.19	5.86%
3	成都高新区新川人才公寓（三期）项目	112,945.06	5.33%
4	三岔二期人才公寓	101,951.77	4.81%
5	5G 互联科创园	96,026.39	4.53%
6	天府·生态总部园项目	93,788.43	4.42%
7	新川创新科技园（iX2017-07(071)）项目	93,441.48	4.41%
8	新川生物医药园三期项目	86,200.10	4.06%
9	成都高新南区（新川片区）租赁住房建设项目	82,541.89	3.89%
10	西区 IC 产业园项目	79,794.40	3.76%
合计		1,449,877.94	68.36%

## ② 代建开发成本

截至 2021 年末，存货中代建开发成本账面价值为 1,728,049.39 万元，占存货的比重为 38.72%，主要系发行人从事高新区管委会等委托的区内市政基础设施建设及棚户区改造项目建设所发生的支出。

发行人代建开发项目包括棚户区改造项目、基础设施建设项目以及其他前期开发项目三种类型。

## ③ 开发产品

截至 2021 年末，存货中开发产品账面价值为 609,009.78 万元，占存货的比重为 13.65%，主要系发行人已建设完成的园区项目、商业地产和住宅项目以及安置房项目。主要项目情况如下：

表5-33 截至 2021 年末自营开发产品明细（前十大）

单位：万元，%

序号	项目	2021 年末 账面余额	占比自营开 发成本
1	朗悦府项目	184,725.04	30.33%
2	熙悦府项目	96,986.40	15.93%
3	ICON 云端项目	89,465.23	14.69%
4	新一代信息技术孵化园	80,047.52	13.14%
5	新悦府项目	62,956.69	10.34%
6	新世纪西路项目	13,720.40	2.25%
7	尚郡项目	12,914.82	2.12%
8	高新区南部园区临江苑（大源双河五期）安置房工程	10,927.47	1.79%
9	ICON 创世纪广场	10,636.78	1.75%
10	其他	46,629.43	7.66%
合计		609,009.78	100.00%

### （5）其他流动资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人其他流动资产分别为 111,550.49 万元、220,298.72 万元、337,681.51 万元及 354,241.36 万元，占发行人总资产的比重分别为 1.10%、1.76%、2.23% 及 2.29%。发行人其他流动资产主要为增值税留抵税额。

2021 年末，代位追偿款增加 78,000.39 万元，主要系按照新金融资产准则规定，应收代位追偿款自其他应收款调整至其他流动资产科目。

表5-34 2019-2021 年末发行人其他流动资产明细

单位：万元，%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

银行理财产品	-	-	-	-	-	-
代位追偿款	78,000.39	23.1	-	-	-	-
存出保证金	6,941.47	2.06	5,697.89	2.59	3,590.55	3.22
预交税费	40,942.13	12.12	13,056.74	5.93	7,437.25	6.67
增值税留抵税额	100,856.42	29.87	130,298.74	59.15	84,975.95	76.18
抵债资产	14,521.79	4.3	14,978.80	6.8	15,537.95	13.93
对外借款	53,430.00	15.82	16,000.00	7.26	-	-
其他	42,989.30	12.73	40,266.55	18.28	8.79	0.01
<b>合计</b>	<b>337,681.51</b>	<b>100</b>	<b>220,298.72</b>	<b>100</b>	<b>111,550.49</b>	<b>100</b>

## 2、非流动资产分析

2019-2021年末及2022年3月末，发行人非流动资产占总资产比重分别为39.22%、41.41%、44.82%及44.80%。截至2021年末，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、在建工程和其他非流动资产等项目，合计占同期末总资产的比重为44.82%。截至2022年3月末，发行人非流动资产占总资产比重为44.80%。

### (1)发放贷款及垫款

截至2019年至2021年末，发行人发放贷款及垫款分别为29,991.48万元、27,401.49万元和32,665.86万元，占总资产的比例分别为0.29%、0.22%和0.22%，总体占比较低。截至2022年3月末，发行人发放贷款及垫款27,866.55万元，占总资产的比例为0.18%。

发行人发放贷款及垫款主要为科技小贷公司向企业和个人发放的贷款。发行人按五级分类结果作为风险特征划分资产组合并按相应的比例计提贷款损失准备。具体五级分类情况如下：

表5-35 截至2021年末发行人发放贷款及垫款五级分类情况

单位：万元、%

项目	2021年末		2020年末		2019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	27,112.71	271.13	21,146.31	211.46	24,724.11	247.24

项目	2021年末		2020年末		2019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
关注类	1,469.31	29.39	1,942.04	38.84	864.00	17.28
次级类	4,788.64	1,197.16	4,788.64	1,197.16	4,788.64	1,197.16
可疑类	1,585.74	792.87	1,943.93	971.96	2,152.81	1,076.41
损失类	600.00	600.00	600.00	600.00	3,184.28	3,184.28
合计	<b>35,556.40</b>	<b>2,890.55</b>	<b>30,420.92</b>	<b>3,019.43</b>	<b>35,713.84</b>	<b>5,722.36</b>

## (2) 可供出售金融资产

2019-2021年末及2022年3月末，发行人可供出售金融资产分别为268,310.04万元、502,871.93万元、0.00万元及0.00万元，占总资产的比例分别为2.64%、4.02%、0.00%及0.00%。发行人可供出售金融资产主要是股权投资和股票投资。

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年及2022年3月末，发行人可供出售金融资产减少至0.00元，主要是由于2021年重分类至其他非流动金融资产科目。

表5-36 2020年末发行人主要可供出售金融资产明细

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	<b>2,850.00</b>	-
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	<b>386,999.86</b>	-
成都市天府壹号文创产业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	5,000.00	11.25
成都创新风险投资有限公司	3,000.00	5
成都地奥制药集团有限公司	4,368.00	6
成都广电网络投资有限公司	126.29	0.44
成都锦江绿道建设投资集团有限公司	13,000.00	2.6
成都青铜汇股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00	16.99

被投资单位	期末余额	持股比例
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管理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
四川琢新生物材料研究有限公司(注1、注3)	500.45	21.2

被投资单位	期末余额	持股比例
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
<b>合计</b>	<b>389,849.86</b>	-

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%。

资料来源：审计报告。

表5-37 2020年末发行人以成本计量的可供出售混合工具明细

单位：万元

被投资单位	混合工具类型	账面余额			
		期初	本期增加	本期减少	期末
成都新潮启福文化传媒有限公司	可转债	30,000.00	-	-	30,000.00
成都印鹰网络科技有限公司	可转债	6,453.59	-	3,740.51	2,713.08
成都能斯特新材料科技有限公司	可转债	-	1,500.00	-	1,500.00
康诺亚生物医药科技（成都）有限公司	可转债	500.00	-	500.00	-
成都中昆德润科技有限公司	可转债	500.00	-	-	500.00
成都光创联科技有限公司	可转债	2,598.00	1,000.00	2,000.00	1,598.00

被投资单位	混合工具类型	账面余额			
		期初	本期增加	本期减少	期末
合计	-	40,051.59	2,500.00	6,240.51	36,311.08

### (3) 债权投资

2019-2021年末，发行人债权投资分别为0.00万元、0.00万元及254,996.04万元，占发行人总资产的比例分别为0.00%、0.00%及1.68%。2022年3月末，发行人债权投资为197,249.05万元，占总资产的比例为1.28%，债权投资主要为委托贷款、债权投资以及混合工具-可转债。发行人债权投资明细情况如下：

表5-38 截至2021年末发行人债权投资明细

单位：万元、%

项目	2021年末	
	金额	占比
委托贷款	93,000.00	36.47
债权投资	262,171.85	102.81
混合工具-可转债	30,000.00	11.76
减：1年内到期的债权投资	130,175.81	51.05
合计	254,996.04	100

### (4) 长期股权投资

2019-2021年末及2022年3月末，发行人长期股权投资分别为566,743.11万元、1,247,836.29万元、1,379,978.26万元及1,436,719.49万元，占发行人总资产的比例分别为5.57%、9.98%、9.09%及9.31%。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；2021年末发行人长期股权投资较2020年末增加132,141.97万元，增

幅 10.59%。2022 年 3 月末, 发行人长期股权投资较年初增加 56,741.23 万元, 增幅为 4.11%。

发行人长期股权投资主要为对合营企业和联营企业的投资。发行人对长期股权投资中的合营企业、联营企业派有董事, 对其具有重大影响, 采用权益法核算。截至 2021 年末, 发行人主要长期股权投资明细如下:

表5-39 截至 2021 年末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
<b>一、合营企业</b>			
成都高芯产业投资有限公司	权益法	60.00	17,402.22
成都高新智谷人力资源产业园管理有限公司	权益法	50.00	242.00
<b>二、联营企业</b>			
成都高投新川置业有限公司	权益法	49.00	32,973.56
成都保税物流投资有限公司	权益法	45.71	10,167.17
成都高新锦泓科技小额贷款有限责任公司	权益法	12.50	5,197.75
成都中光电科技有限公司	权益法	30.00	26,396.44
成都交子商业保理有限公司	权益法	7.00	2,937.86
成都知识产权交易中心有限公司	权益法	10.00	3,048.26
成都高新区陆肖轨道城市发展有限公司	权益法	49.00	6,430.26
成都高新区三岔轨道城市发展有限公司	权益法	49.00	8,916.35
成都产兴城市建设有限公司	权益法	40.00	39,933.28
成都高新区绛溪城市建设有限公司	权益法	40.00	8,032.18
成都川投空港建设有限公司	权益法	5.00	779.03
成都长投东进建设有限公司	权益法	5.00	1,307.34
成都天府国集投资有限公司	权益法	33.33	200,206.06
成都路维光电有限公司	权益法	29.40	5,298.52
成都时代新兴企业管理咨询有限公司	权益法	55.43	1,136.49
成都盈泰投资管理有限公司	权益法	25.00	55.07
四川创新发展投资管理有限公司	权益法	20.00	611.74
四川虹视显示技术有限公司	权益法	39.74	11,148.78
海光信息技术股份有限公司	权益法	6.80	36,177.30

被投资单位	核算办法	持股比例	账面金额
成都中科翼能科技有限公司	权益法	10.00	29,074.90
成都乐舜项目管理有限责任公司	权益法	5.00	2,939.12
成都辰显光电有限公司	权益法	31.35	30,535.61
成都农村商业银行股份有限公司	权益法	10.00	469,969.58
成都国际空港新城城市发展研究院有限公司	权益法	20.00	530.99
四川华焜振宇智能科技有限责任公司	权益法	30.00	3,252.49
中建西南咨询顾问有限公司	权益法	12.00	1,061.47
成都华西精准医学产业创新中心有限公司	权益法	15.00	1,444.39
成都地奥制药集团有限公司	权益法	6.00	34,420.01
中电科航空电子有限公司	权益法	3.74	8,059.44
四川君逸数码科技股份有限公司	权益法	18.64	11,688.60
成都爱旗科技有限公司	权益法	20.00	1,919.49
四川普惠融资担保有限公司	权益法	4.00	3,675.67
天府信用增进股份有限公司	权益法	7.50	35,710.58
成都交子好乐科技文化有限公司	权益法	34.09	144.94
成都高投泊窝房屋租赁有限公司	权益法	49.00	98.04
成都京东方智慧物联科技有限公司	权益法	40.00	2,400.00
成都市西建三岔湖建材有限公司	权益法	49.00	1,445.66
成都菱重高投能源技术有限公司	权益法	30.00	900.00
都高新特来电创新新能源有限公司	权益法	39.20	484.93
成都龙泉山城市森林公园投资经营有限公司	权益法	10.00	20,238.40
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	54,094.06
成都中铁空港新城建设有限公司	权益法	5.00	1,307.75
四川发展未来智造私募基金管理有限公司	权益法	10.00	94.48
四川弘芯股权投资基金管理有限公司	权益法	20.00	2,577.64
成都英诺技转科技服务有限公司	权益法	46.00	25.00
润盈愿景（成都）商业运营管理有限公司	权益法	49.00	664.44
安恒愿景（成都）信息科技有限公司	权益法	30.00	301.34
成都市针对教育文化传播有限公司	权益法	-	35.00
成都新经济发展研究院有限公司	权益法	30.00	55.83
联通高新大数据人工智能科技（成都）有限公司	权益法	49.00	649.97

被投资单位	核算办法	持股比例	账面金额
成都科技创新投资集团有限公司	权益法	12.00	21,039.17
成都盈创德弘股权投资基金管理有限公司	权益法	8.00	76.62
成都盈创德泰股权投资基金管理有限公司	权益法	7.00	14.11
成都盈创动力创业投资有限公司	权益法	22.58	2,061.04
成都盈创动力投资管理有限公司	权益法	13.34	310.48
成都盈创兴科股权投资基金管理有限公司	权益法	18.83	62.48
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	2.00	44.96
成都盈创德弘企业管理有限公司	权益法	8.00	11.95
四川工创企业管理服务有限公司	权益法	40.00	435.09
成都盈创德弘创业投资合伙企业(有限合伙)	权益法	18.81	887.72
成都盈创泰富创业投资合伙企业(有限合伙)	权益法	18.15	1,796.72
成都盈创兴科创业投资合伙企业(有限合伙)	权益法	19.19	1,196.04
德阳盈创阳光天使创业投资管理有限公司	权益法	10.00	46.03
四川融创助业投资发展有限公司	权益法	0.99	201.11
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	2,342.10
成都盈创天象科技服务有限公司	权益法	34.00	200.44
贵州盈科一品产业金融发展有限公司	权益法	49.00	220.31
成都复锦功率半导体技术发展有限公司	权益法	30.00	335.03
成都中科时空比智新研科技有限公司	权益法	30.00	62.74
成都赛恩吉诺生物科技有限公司	权益法	30.00	61.55
成都崛山绿氢能源有限公司	权益法	15.00	71.08
成都万应微电子有限公司	权益法	12.75	72.48
成都银科创业投资有限公司	权益法	30.00	17,456.48
香港睿能控股有限公司	权益法	-	135,292.14
成都星阅辰石文化发展有限公司	权益法	41.77	33,803.65
成都金长盈空港新城建设投资合伙企业(有限合伙)	权益法	10.42	6,724.99
成都倍芯传感技术有限公司	权益法	4.77	422.35
软安科技有限公司	权益法	14.92	841.63
微蜂金保(成都)科技有限责任公司	权益法	10.47	1,749.84
成都倍特私募基金管理有限公司	权益法	18.78	151.00
成都宜泊信息科技有限公司	权益法	8.90	5,686.81
广东博资三号股权投资合伙企业(有限合伙)	权益法	-	1,518.68

被投资单位	核算办法	持股比例	账面金额
芜湖博信十号股权投资合伙企业(有限合伙)	权益法	62.75	2,432.00
芜湖博信九号股权投资合伙企业(有限合伙)	权益法	74.90	2,911.00
<b>合计</b>	-	-	<b>1,379,978.26</b>

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。

### （5）投资性房地产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司投资性房地产分别 1,634,699.89 万元、2,303,499.13 万元、2,522,564.55 万元及 2,523,927.43 万元，占当期总资产的比例分别为 16.05%、18.43%、16.62% 及 16.35%。总体占比较高。其中，2020 年投资性房地产较 2019 年增长 668,799.24 万元，增幅达 40.91%，主要系成都高新技术产业开发区公园城市建设局对发行人无偿划拨资产及发行人自建项目所致；2021 年投资性房地产较 2020 年增长 219,065.42 万元，增幅达 9.51%。2022 年 3 月末，发行人投资性房地产较年初增加 1,362.88 万元，增幅为 0.05%。

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 年末，发行人投资性房地产全部由房屋、建筑物构成，无土地使用权。明细如下：

表5-40 截至 2021 年末发行人主要投资性房地产明细

序号	产成房权证监证字第 人	资产名称	账面价值	建筑面积 m <sup>2</sup>	产成房权证监证字第 证号	入账方法	是否 抵押
1	成都高新 投资集团 有限公司	高新孵化园 3 号楼	6,925.15	8,455.62	成房权证监证字第 1319859 号	评估法	是
2	成都高新 投资集团 有限公司	高新孵化园 6 号楼	12,550.62	15,324.32	成房权证监证字第 1319849 号	评估法	是
3	成都高新 投资集团 有限公司	高新孵化园 6 号楼	1,131.00	4,149.32	成房权证监证字第 1319849 号	评估法	是
4	成都高新 投资集团 有限公司	高新孵化园 10、11 号楼	7,065.69	9,058.58	成房权证监证字第 1319856、 1319848 号	评估法	否
5	成都高新 投资集团 有限公司	高新孵化园 2 号楼	4,052.22	6,664.83	成房权证监证字第 1319840 号	评估法	是
6	成都高新 投资集团 有限公司	高新孵化园 4 号楼	4,196.36	6,901.90	成房权证监证字第 1319851 号	评估法	是

7	成都高新投资集团有限公司	高新孵化园 12 号楼	2,216.83	3,575.54	成房权证监证字第 1791785 号	评估法	是
8	成都高新投资集团有限公司	高新孵化园 2、4、12 号楼	43,127.27	55,936.80	成房权证监证字第 1319840、1319851、1791785 号	评估法	是
9	成都高新投资集团有限公司	高新孵化园 13 号楼	2,245.56	2,954.68	尚未办理	评估法	否
10	成都高新投资集团有限公司	软件园 G 区南地下	2,988.60	11,100.33	尚未办理	评估法	否
11	成都高新投资集团有限公司	软件园 G 区南 7 栋	8,901.56	15,216.34	尚未办理	评估法	否
12	成都高新投资集团有限公司	软件园 G 区南 7 栋	956.07	2,451.45	尚未办理	评估法	否
13	成都高新投资集团有限公司	软件园 G 区南 8 栋	4,198.13	7,660.82	尚未办理	评估法	否
14	成都高新投资集团有限公司	软件园 G 区南 8 栋	1,219.73	3,064.66	尚未办理	评估法	否

15	成都高新投资集团有限公司	盈创动力大厦	50,011.31	38,322.84	成房权证监证字第 2326871	评估法	否
16	成都高新投资集团有限公司	盈创动力大厦	4,669.00	14,737.94	成房权证监证字第 2326871	评估法	否
17	成都高新投资集团有限公司	拉德方斯大楼	9,730.56	8,316.72	成房权证监证字第 1549223	评估法	否
18	成都高新投资集团有限公司	拉德方斯大楼	2,987.56	5,636.90	成房权证监证字第 1549223	评估法	否
19	成都高新投资集团有限公司	四季家园会所	1,328.20	1,526.67	成房权证监证字第 0584291	评估法	否
20	成都高新投资集团有限公司	四季家园地下停车场	2,122.20	4,465.63	成房权证监证字第 0584291	评估法	否
21	成都高新投资集团有限公司	新北四期(钢标)	1,168.25	2,567.59	成房权证监证字第 2281709	评估法	否
22	成都高新投资集团有限公司	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 2038850	评估法	否

23	成都高新投资集团有限公司	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 2038850	评估法	否
24	成都高新投资集团有限公司	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 2038819	评估法	否
25	成都高新投资集团有限公司	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 2038819	评估法	否
26	成都高新投资集团有限公司	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 2038840	评估法	否
27	成都高新投资集团有限公司	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 2038851	评估法	否
28	成都高新投资集团有限公司	高新青年公寓 1 号(大源)	3,493.20	9,814.31	成房权证监证字第 2038815	评估法	否
29	成都高新投资集团有限公司	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 2038879、2038887、2038893、2038898、2038902	评估法	否
30	成都高新投资集团有限公司	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 2038874、2038879、2038887、2038893、2038902	评估法	否

31	成都高新投资集团有限公司	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 2038893、2038902	评估法	否
32	成都高新投资集团有限公司	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 2427671、2427691、2427712	评估法	否
33	成都高新投资集团有限公司	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 2427671、2427691、2427712、2427725、2427739	评估法	否
34	成都高新投资集团有限公司	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 2427671	评估法	否
35	成都高新投资集团有限公司	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 2040273、2040280、2040287、2040289、2040291、2040300、2043004	评估法	否
36	成都高新投资集团有限公司	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 2040253、2040308	评估法	否
37	成都高新投资集团有限公司	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 2040253、2040308	评估法	否
38	成都高新投资集团有限公司	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 2440670、2440713、2440733、2440765、2440782	评估法	否

39	成都高新投资集团有限公司	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 2439998、2440711、2440722、2440759、2440771	评估法	否
40	成都高新投资集团有限公司	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 2440693	评估法	否
41	成都高新投资集团有限公司	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 2440794、2440828、2440843	评估法	否
42	成都高新投资集团有限公司	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	成房权证监证字第 0131770、0131767、0131756、0131762、0131673 号	评估法	否
43	成都高新投资集团有限公司	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	成房权证监证字第 0131770、0131767、0131756、0131762、0131673 号	评估法	否
44	成都高新投资集团有限公司	高新青年公寓 3 号苑(西南三期 F1 地块)7 栋	2,010.00	12,087.51	不动产权第 0131760 号	评估法	否
45	成都高新投资集团有限公司	高新青年公寓 3 号苑(西南三期 F1 地块)	7,034.18	18,082.73	不动产权第 0131759、0130869 号	评估法	否
46	成都高新投资集团有限公司	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 3023108、3023781、3023855、3023795、3023817、3023845、3023723	评估法	否

47	成都高新投资集团有限公司	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 3023108、3023781、3023855、3023795、3023817、3023845、3023723	评估法	否
48	成都高新投资集团有限公司	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 3023764	评估法	否
49	成都高新投资集团有限公司	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 3023073、3023350、3023382、3023415、3023446、3023466、3023505、3023522、3023536	评估法	否
50	成都高新投资集团有限公司	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 3023073、3023350、3023382、3023415、3023446、3023466、3023505、3023522、3023536	评估法	否
51	成都高新投资集团有限公司	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 3023267	评估法	否
52	成都高新投资集团有限公司	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 3023567	评估法	否
53	成都高新投资集团有限公司	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 3262415、3263989、3264060	评估法	否

54	成都高新投资集团有限公司	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 3262415、3264037、3264060	评估法	否
55	成都高新投资集团有限公司	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 3262415	评估法	否
56	成都高新投资集团有限公司	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 3264110、3264123、3264139、3264151、3264177、3264185、3264194	评估法	否
57	成都高新投资集团有限公司	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 3264110、3264123、3264139、3264151、3264164、3264177、3264185、3264194	评估法	否
58	成都高新投资集团有限公司	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 3264110	评估法	否
59	成都高新投资集团有限公司	大源国际中心 A3 栋人才产业园	25,279.38	25,534.73	成房权证监证字第 2805522	评估法	否
60	成都高新投资集团有限公司	四季家园	1,270.67	1,694.23	成房权证监证字第 0910843	评估法	否
61	成都高新投资集团有限公司	四季家园	953.51	10,143.72	成房权证监证字第 0925361、0925359、0925360、0925372、0925371、0925370、0925369、	评估法	否

					0925358、0925357、0925362、 0925363、0925364、0925365、 0925366、0925367、0925368		
62	成都高新 投资集团 有限公司	庆安社区	9,935.80	13,160.00	成房权证监证字第 1302689、 1302686、1302685、1302684、 1303490、1303485、1302447、 1354978、1354987	评估法	否
63	成都高新 投资集团 有限公司	三瓦窑社区	3,092.25	3,990.00	成房权证监证字第 1205669、 1205664	评估法	否
64	成都高新 投资集团 有限公司	南华佳苑	10,824.66	14,337.30	2018081401F90257、 2018081401F90262	评估法	否
65	成都高新 投资集团 有限公司	大源双河四期	75,322.49	95,344.93	2018081401F90168、 2018081401F90178、 2018081401F90185、 2018081401F90249、 2018081401F90253、 2018081401F90258、 2018081401F90259、 2018081401F90264、 2018081401F90266、 2019120501F91116、 2019120501F91092	评估法	否

66	成都高新投资集团有限公司	双源社区	1,609.65	2,205.00	成房权证监证字第 1352188、1342414	评估法	否
67	成都高新投资集团有限公司	双河社区	1,456.35	1,995.00	成房权证监证字第 1352297、1352473、1352484	评估法	否
68	成都高新投资集团有限公司	大源街办项目	21,446.12	29,020.46	尚未办理	评估法	否
69	成都高新投资集团有限公司	大源街办项目	2,274.60	11,063.42	尚未办理	评估法	否
70	成都高新投资集团有限公司	国际学校	35,568.52	29,655.30	尚未办理	评估法	否
71	成都高新投资集团有限公司	F6 项目	60,385.56	55,561.04	尚未办理	评估法	否
72	成都高新投资集团有限公司	F6 项目	2,795.11	7,783.32	尚未办理	评估法	否
73	成都高投置业有限公司	天府生命科技园 A1 号办公楼	9,783.12	12,077.92	成房权证监证字第 2035426	评估法	否

74	成都高投置业有限公司	天府生命科技园 A2 号办公楼	4,914.72	6,067.56	成房权证监证字第 2035424	评估法	否
75	成都高投置业有限公司	天府生命科技园 B1 号科研办公楼	3,178.31	4,237.74	成房权证监证字第 2035425	评估法	否
76	成都高投置业有限公司	天府生命科技园 B3 号科研办公楼	3,784.43	5,045.90	成房权证监证字第 2035419	评估法	否
77	成都高投置业有限公司	天府生命科技园 B4 号科研办公楼	6,673.90	8,898.53	成房权证监证字第 2035411	评估法	否
78	成都高投置业有限公司	天府生命科技园 B5 号科研办公楼	3,241.91	4,322.55	成房权证监证字第 2035414	评估法	否
79	成都高投置业有限公司	天府生命科技园 B6 号科研办公楼	1,606.01	2,141.34	成房权证监证字第 2035406	评估法	否
80	成都高投置业有限公司	天府生命科技园 B7 号科研办公楼	1,051.24	1,401.65	成房权证监证字第 2035400	评估法	否
81	成都高投置业有限公司	天府生命科技园 C1 号孵化楼	19,846.78	24,502.20	成房权证监证字第 2035396	评估法	否

82	成都高投置业有限公司	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 2035430	评估法	否
83	成都高投置业有限公司	天府生命科技园地下停车场	6,576.00	16,241.43	成房权证监证字第 2035389	评估法	否
84	成都高投置业有限公司	天府软件园 A 区 1 栋	4,138.98	6,830.00	成房权证监证字第 1277106	评估法	否
85	成都高投置业有限公司	天府软件园 A 区 1 栋	683.40	3,366.31	成房权证监证字第 1277106	评估法	否
86	成都高投置业有限公司	天府软件园 A 区 5 栋	7,184.27	11,855.23	成房权证监证字第 1277110	评估法	否
87	成都高投置业有限公司	天府软件园 A 区 6 栋	2,731.75	4,507.84	成房权证监证字第 1277116	评估法	否
88	成都高投置业有限公司	天府软件园 A 区 7 栋	6,418.54	10,591.65	成房权证监证字第 1277120	评估法	否
89	成都高投置业有限公司	天府软件园 A 区 8 栋	6,949.80	11,468.32	成房权证监证字第 1277118	评估法	否

90	成都高投置业有限公司	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 1277107	评估法	否
91	成都高投置业有限公司	天府软件园 B 区 1 栋	1,736.10	1,322.24	成房权证监证字第 1200272	评估法	否
92	成都高投置业有限公司	天府软件园 B 区 2 栋	7,257.63	11,976.28	成房权证监证字第 1200277	评估法	否
93	成都高投置业有限公司	天府软件园 B 区 3 栋	5,204.64	8,588.52	成房权证监证字第 1200278	评估法	否
94	成都高投置业有限公司	天府软件园 B 区 4 栋	8,958.55	14,638.15	成房权证监证字第 1200289	评估法	否
95	成都高投置业有限公司	天府软件园 B 区 6 栋	5,796.01	9,564.37	成房权证监证字第 1200293	评估法	否
96	成都高投置业有限公司	天府软件园 B 区 7 栋	7,909.08	13,051.28	成房权证监证字第 1200284	评估法	否
97	成都高投置业有限公司	天府软件园 B 区 8 栋	7,889.39	13,018.80	成房权证监证字第 1200286	评估法	否

98	成都高投置业有限公司	天府软件园 B2 栋地下	1,387.20	4,224.41	成房权证监证字第 1200281	评估法	否
99	成都高投置业有限公司	天府软件园 B3 栋地下	948.60	2,628.27	成房权证监证字第 2349822	评估法	否
100	成都高投置业有限公司	天府软件园 B4 栋地下	1,387.20	4,255.69	成房权证监证字第 1200291	评估法	否
101	成都高投置业有限公司	天府软件园 B6 栋地下	510.00	1,920.71	成房权证监证字第 1200279	评估法	否
102	成都高投置业有限公司	天府软件园 B7 栋地下	346.80	1,711.01	成房权证监证字第 1200274	评估法	否
103	成都高投置业有限公司	天府软件园 B8 栋地下	540.60	2,032.56	成房权证监证字第 1200275	评估法	否
104	成都高投置业有限公司	天府软件园 B4 栋南侧麦当劳餐厅	779.82	488.00	尚未办理	评估法	否
105	成都高投置业有限公司	天府软件园 C 区 1 栋	9,776.05	16,239.29	成房权证监证字第 1978336	评估法	否

106	成都高投置业有限公司	天府软件园 C 区 1 栋	1,285.20	5,596.30	成房权证监证字第 1978336	评估法	否
107	成都高投置业有限公司	天府软件园 C 区 6 栋	10,801.86	17,422.35	成房权证监证字第 2213170	评估法	否
108	成都高投置业有限公司	天府软件园 C 区 7 栋	10,801.86	17,422.35	成房权证监证字第 2213177	评估法	是
109	成都高投置业有限公司	天府软件园 C 区 8 栋	8,178.04	13,190.39	成房权证监证字第 1978341	评估法	是
110	成都高投置业有限公司	天府软件园 C 区 10 栋	15,504.50	25,007.26	成房权证监证字第 2067555	评估法	是
111	成都高投置业有限公司	天府软件园 C 区 11 栋	19,847.97	32,012.86	成房权证监证字第 1978347	评估法	否
112	成都高投置业有限公司	天府软件园 C 区 12 栋	19,165.53	30,615.87	成房权证监证字第 1978349	评估法	否
113	成都高投置业有限公司	天府软件园 C 区 5-8 栋地下	7,354.20	27,427.19	成房权证监证字第 1978353	评估法	否

114	成都高投置业有限公司	天府软件园 C 区 5-8 栋地下	4,473.09	9,940.20	成房权证监证字第 1978353	评估法	否
115	成都高投置业有限公司	天府软件园 C 区 10-12 栋地下	2,988.60	9,384.96	成房权证监证字第 1978350	评估法	否
116	成都高投置业有限公司	天府软件园 D 区 1 栋	3,427.22	5,545.66	成房权证监证字第 2747713	评估法	否
117	成都高投置业有限公司	天府软件园 D 区 1 栋	8,921.02	14,818.97	成房权证监证字第 2747725	评估法	否
118	成都高投置业有限公司	天府软件园 D 区 1 栋	13,387.94	18,672.16	成房权证监证字第 2747750	评估法	否
119	成都高投置业有限公司	天府软件园 D 区 1 栋	2,264.40	7,778.90	尚未办理	评估法	否
120	成都高投置业有限公司	天府软件园 D 区 2 栋	5,258.45	8,481.37	成房权证监证字第 1763691	评估法	否
121	成都高投置业有限公司	天府软件园 D 区 3 栋	10,696.78	15,547.65	成房权证监证字第 2213122	评估法	否

122	成都高投置业有限公司	天府软件园 D 区 5 栋	14,440.56	23,291.23	成房权证监证字第 1763692	评估法	否
123	成都高投置业有限公司	天府软件园 D 区 6 栋	14,439.25	23,289.12	成房权证监证字第 2213145	评估法	否
124	成都高投置业有限公司	天府软件园 D 区 7 栋	12,960.83	20,904.57	成房权证监证字第 2105377	评估法	否
125	成都高投置业有限公司	天府软件园 D 区 2 栋地下	683.40	2,483.55	成房权证监证字第 2213109	评估法	否
126	成都高投置业有限公司	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 2210871	评估法	否
127	成都高投置业有限公司	天府软件园 D 区 5-7 栋车库	4,467.60	15,642.55	成房权证监证字第 2006875	评估法	否
128	成都高投置业有限公司	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 2006875	评估法	否
129	成都高投置业有限公司	天府软件园 E 区 1-3 栋	67,654.19	86,293.61	成房权证监证字第 2325052	评估法	否

130	成都高投置业有限公司	天府软件园 E 区 1-3 栋	1,519.29	4,689.16	成房权证监证字第 2325052	评估法	否
131	成都高投置业有限公司	天府软件园 E 区 1-3 栋地下	3,111.00	12,904.00	成房权证监证字第 2325052	评估法	否
132	成都高投置业有限公司	天府软件园 E 区 5、6、8 栋	64,350.63	78,668.25	成房权证监证字第 2103802	评估法	否
133	成都高投置业有限公司	天府软件园 E 区 5、6、8 栋	1,121.71	2,003.06	成房权证监证字第 2103802	评估法	否
134	成都高投置业有限公司	天府软件园 E 区 5-8 栋地下	4,480.50	15,067.41	成房权证监证字第 2103896	评估法	否
135	成都高投置业有限公司	天府软件园 G 北区 1 栋东侧	234.72	482.96	尚未办理	评估法	否
136	成都高投置业有限公司	天府软件园 G 北区 3 栋	8,499.06	18,160.39	成房权证监证字第 2009361	评估法	否
137	成都高投置业有限公司	天府软件园 G 北区 3 栋	1,001.89	3,252.88	成房权证监证字第 2009358	评估法	否

138	成都高投置业有限公司	天府软件园 G 北区 4 栋	3,115.52	6,700.05	成房权证监证字第 2009359	评估法	否
139	成都高投置业有限公司	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 2009356	评估法	否
140	成都高投置业有限公司	大源国际中心 B3 号楼(T4 栋)	19,869.31	14,609.79	成房权证监证字第 2990161	评估法	否
141	成都高投置业有限公司	高新国际广场 D、E 座停车场	7,351.50	21,293.00	成房权证监证字第 1308855、1308861	评估法	否
142	成都高投置业有限公司	高新国际广场 B 座地下停车场	4,461.60	13,880.19	成房权证监证字第 2674003	评估法	否
143	成都高投置业有限公司	天府国际社区 1 栋	479.00	416.52	成房权证监证字第 2222851	评估法	否
144	成都高投置业有限公司	天府国际社区 2 栋	499.27	434.15	成房权证监证字第 2223347	评估法	否
145	成都高投置业有限公司	天府国际社区 3 栋	594.37	530.69	成房权证监证字第 2228359	评估法	否

146	成都高投置业有限公司	天府国际社区 4 栋	466.50	416.52	成房权证监证字第 2223364	评估法	否
147	成都高投置业有限公司	天府国际社区 5 栋	594.37	530.69	成房权证监证字第 2223370	评估法	否
148	成都高投置业有限公司	天府国际社区 6 栋	486.25	434.15	成房权证监证字第 2223374	评估法	否
149	成都高投置业有限公司	天府国际社区 7 栋	594.37	530.69	成房权证监证字第 2223376	评估法	否
150	成都高投置业有限公司	天府国际社区 8 栋	486.25	434.15	成房权证监证字第 2223381	评估法	否
151	成都高投置业有限公司	天府国际社区 9 栋	466.50	416.52	成房权证监证字第 2223393	评估法	否
152	成都高投置业有限公司	天府国际社区 10 栋	499.27	434.15	成房权证监证字第 2223401	评估法	否
153	成都高投置业有限公司	天府国际社区 11 栋	594.37	530.69	成房权证监证字第 2223408	评估法	否

154	成都高投置业有限公司	天府国际社区 12 栋	499.27	434.15	成房权证监证字第 2223413	评估法	否
155	成都高投置业有限公司	天府国际社区 13 栋	466.50	416.52	成房权证监证字第 2223427	评估法	否
156	成都高投置业有限公司	天府国际社区 14 栋	610.29	530.69	成房权证监证字第 2223431	评估法	否
157	成都高投置业有限公司	天府国际社区 15 栋	486.25	434.15	成房权证监证字第 2223439	评估法	否
158	成都高投置业有限公司	天府国际社区 16 栋	466.50	416.52	成房权证监证字第 2223444	评估法	否
159	成都高投置业有限公司	天府国际社区 17 栋	704.02	628.59	成房权证监证字第 2223451	评估法	否
160	成都高投置业有限公司	天府国际社区 18 栋	722.88	628.59	成房权证监证字第 2223456	评估法	否
161	成都高投置业有限公司	天府国际社区 19 栋	610.29	530.69	成房权证监证字第 2223464	评估法	否

162	成都高投置业有限公司	天府国际社区 20 栋	499.27	434.15	成房权证监证字第 2223471	评估法	否
163	成都高投置业有限公司	天府国际社区 21 栋	466.50	416.52	成房权证监证字第 2223475	评估法	否
164	成都高投置业有限公司	天府国际社区 22 栋	594.37	530.69	成房权证监证字第 2223479	评估法	否
165	成都高投置业有限公司	天府国际社区 23 栋	466.50	416.52	成房权证监证字第 2223482	评估法	否
166	成都高投置业有限公司	天府国际社区 24 栋	610.29	530.69	成房权证监证字第 2223489	评估法	否
167	成都高投置业有限公司	天府国际社区 25 栋	499.27	434.15	成房权证监证字第 2223494	评估法	否
168	成都高投置业有限公司	天府国际社区 26 栋	610.29	530.69	成房权证监证字第 2223496	评估法	否
169	成都高投置业有限公司	天府国际社区 27 栋	486.25	434.15	成房权证监证字第 2223500	评估法	否

170	成都高投置业有限公司	天府国际社区 28 栋	479.00	416.52	成房权证监证字第 2223503	评估法	否
171	成都高投置业有限公司	天府国际社区 29 栋	466.50	416.52	成房权证监证字第 2223512	评估法	否
172	成都高投置业有限公司	天府国际社区 30 栋	486.25	434.15	成房权证监证字第 2223518	评估法	否
173	成都高投置业有限公司	天府国际社区 31 栋	466.50	416.52	成房权证监证字第 2223524	评估法	否
174	成都高投置业有限公司	天府国际社区 32 栋	499.27	434.15	成房权证监证字第 2223528	评估法	否
175	成都高投置业有限公司	天府国际社区 33 栋	466.50	416.52	成房权证监证字第 2223536	评估法	否
176	成都高投置业有限公司	天府国际社区 34 栋	486.25	434.15	成房权证监证字第 2223542	评估法	否
177	成都高投置业有限公司	天府国际社区 35 栋	594.37	530.69	成房权证监证字第 2223545	评估法	否

178	成都高投置业有限公司	天府国际社区 36 栋	704.02	628.59	成房权证监证字第 2223549	评估法	否
179	成都高投置业有限公司	天府国际社区 37 栋	3,790.55	8,240.33	成房权证监证字第 2223565、 2225943	评估法	否
180	成都高投置业有限公司	天府国际社区 38 栋	4,218.39	7,310.90	成房权证监证字第 2223574	评估法	否
181	成都高投置业有限公司	天府国际社区 39 栋	1,772.92	3,072.65	成房权证监证字第 2223649	评估法	否
182	成都高投置业有限公司	天府国际社区 40 栋	3,121.36	4,107.05	成房权证监证字第 2223656	评估法	否
183	成都高投置业有限公司	天府国际社区 41 栋	3,056.09	3,365.74	成房权证监证字第 2223661	评估法	否
184	成都高投置业有限公司	天府国际社区 42 栋	1,698.12	2,096.44	成房权证监证字第 2223669	评估法	否
185	成都高投置业有限公司	天府国际社区 43 栋	4,518.89	5,741.92	成房权证监证字第 2223678	评估法	否

186	成都高投置业有限公司	天府国际社区 44 栋	4,707.44	5,811.66	成房权证监证字第 2223556	评估法	否
187	成都高投置业有限公司	天府国际社区	3,568.00	18,921.39	成房权证监证字第 2223556	评估法	否
188	成都高投置业有限公司	天府国际社区 45 栋	5,375.83	4,931.95	成房权证监证字第 2223688	评估法	否
189	成都高投置业有限公司	天府国际社区 46 栋	1,034.53	1,847.37	成房权证监证字第 2223693	评估法	否
190	成都高投置业有限公司	天府国际社区 47 栋	475.46	480.26	成房权证监证字第 2223699	评估法	否
191	成都高投置业有限公司	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 2223717	评估法	否
192	成都高投置业有限公司	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 2223708	评估法	否
193	成都高投置业有限公司	天府国际社区 50 栋(教堂)	-	824.25	成房权证监证字第 2223704	评估法	否

194	成都高投置业有限公司	铁像寺水街 3 区	12,780.18	10,031.54	成房权证监证字第 2907804	评估法	否
195	成都高投置业有限公司	铁像寺水街 3 区	4,084.80	12,470.84	成房权证监证字第 2907804	评估法	否
196	成都高投置业有限公司	铁像寺水街 4 区	2,160.00	5,533.85	成房权证监证字第 2656131	评估法	否
197	成都高投置业有限公司	天悦府游泳馆	1,232.94	986.35	成房权证监证字第 3172324	评估法	否
198	成都高投置业有限公司	大源二期底商	2,487.10	2,648.67	成房权证监证字第 2293952、 2293720、2293834、2293917、 2293944、2293952	评估法	否
199	成都高投置业有限公司	新北五期底商	337.88	397.51	成房权证监证字第 2067493	评估法	否
200	成都高投置业有限公司	新南二期三区底商	1,568.14	1,552.61	成房权证监证字第 3187673、 3187597	评估法	否
201	成都高投置业有限公司	英郡一期 C 区商铺	8.69	28.98	成房权证监证字第 3216636	评估法	否

202	成都高投置业有限公司	国际广场 A 座	43,687.04	77,429.41	尚未办理	评估法	否
203	成都高投建设开发有限公司	模具工业园	3,202.80	8,067.50	成房权证监证字第 2404796	评估法	否
204	成都高投建设开发有限公司	模具工业园	28,624.19	111,813.25	成房权证监证字第 2404793、 2404788、2404779、2404776、 2404764、2404767、2404770、 2404761、2404758、2404756、 2404752、2404799、2402592	评估法	否
205	成都高投建设开发有限公司	OPUS 标准厂房一号地块	7,928.52	31,338.01	成房权证监证字第 1888680、 1888683、1888686、1888689、 1888691	评估法	否
206	成都高投建设开发有限公司	OPUS 标准厂房二号地块	2,148.28	8,137.44	成房权证监证字第 1888652	评估法	否
207	成都高投建设开发有限公司	OPUS 标准厂房三号地块	8,434.31	32,946.51	成房权证监证字第 1888721、 1888717、1888714、1888702	评估法	否
208	成都高投建设开发有限公司	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 2404872、 2404869、2404866、2404863、 2404860、2404858、2404842、 2404839、2404837、2404874、 2404835	评估法	否

209	成都高投建设开发有限公司	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 3270664	评估法	否
210	成都高投建设开发有限公司	宝利根厂房	1,983.58	9,445.64	成房权证监证字第 1888658、1888664、1888665	评估法	否
211	成都高投建设开发有限公司	宝利根厂房	886.83	4,223.00	成房权证监证字第 1888661	评估法	否
212	成都高投建设开发有限公司	创新中心(西区)	9,200.00	25,000.00	成房权证监证字第 2244144	评估法	否
213	成都高投建设开发有限公司	阳光地带配套商业三号地块	4,416.57	11,859.35	成房权证监证字第 3117764、3117818、3117777	评估法	否
214	成都高投建设开发有限公司	合作员工公寓	27,873.49	49,685.36	成房权证监证字第 3116915、3117292、3117314、3117331、3117348、3117374、3117390、3117408、3117422、3117436、3117448、3117461、3117471	评估法	否
215	成都高投建设开发有限公司	顺江小区集中商业	872.72	2,410.83	成房权证监证字第 2051061	评估法	否

216	成都高投建设开发有限公司	顺江小区一期底商	5,826.13	11,536.90	成房权证监证字第 1658132、1658131、1658130、1657971、1657970、1657968、1658133、1657966、1657975、1657961、1657875、1657870、1657869、1657866、1657865、1657864、1658321	评估法	否
217	成都高投建设开发有限公司	顺江小区二期底商	7,867.82	14,543.11	成房权证监证字第 1657839、1657841、1657840、1657837、1657836、1657862、1657863、1657858、1657855、1657854、1657852、1657851、1657850、1657849、1658320、1658319、1658318、1657847	评估法	否
218	成都高投建设开发有限公司	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 3320593	评估法	否
219	成都高投建设开发有限公司	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 3320636	评估法	否
220	成都高投建设开发有限公司	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 3320711	评估法	否

221	成都高投建设开发有限公司	大世界中心商厦 5F	502.68	1,047.24	成房权证监证字第 0797424	评估法	否
222	成都高投建设开发有限公司	大源三期底商	15,818.79	16,477.91	成房权证监证字第 1955472、1955459、1955460、1955462、1955463、1955465、1955470、1956038、1956036、1956035、1956032、1956031、1956030、1956027、1955707、1955687、1955706、1955705、1955702、1955692	评估法	否
223	成都高投建设开发有限公司	大源四期底商	4,374.74	3,145.03	尚未办理	评估法	否
224	成都高投建设开发有限公司	大源五期底商	12,071.61	12,574.59	尚未办理	评估法	否
225	成都高投建设开发有限公司	新南小区四期底商	3,328.25	3,295.30	成房权证监证字第 1940083、1940076、1854127、1854170、1854182、1940100、1940101、1854196、1854201	评估法	否
226	成都高投建设开发有限公司	新南四期二区底商	699.99	760.86	尚未办理	评估法	否

227	成都高投建设开发有限公司	怡馨家园安置房底商	2,377.04	4,290.68	尚未办理	评估法	否
228	成都高投建设开发有限公司	龙祥佳苑三期安置房集中商业 19 栋、23 栋	3,125.79	6,795.19	尚未办理	评估法	否
229	成都高投建设开发有限公司	龙祥佳苑三期安置房底商	4,774.49	6,772.33	尚未办理	评估法	否
230	成都高投建设开发有限公司	龙腾苑安置房(会龙四期)集中商业 18 栋、19 栋	4,088.58	9,085.74	尚未办理	评估法	否
231	成都高投建设开发有限公司	龙腾苑(会龙四期)安置房底商	2,562.13	4,047.60	尚未办理	评估法	否
232	成都高投建设开发有限公司	新怡花园 A 安置房集中商业 15、17 栋	4,566.28	7,025.05	尚未办理	评估法	否
233	成都高投建设开发有限公司	新怡花园 A 安置房底商	3,746.25	5,203.12	尚未办理	评估法	否
234	成都高投建设开发有限公司	新怡花园 B 安置房集中商业 2 栋	9,087.12	15,667.44	尚未办理	评估法	否

235	成都高投建设开发有限公司	新怡花园 B 安置房底商	6,169.35	8,568.54	尚未办理	评估法	否
236	成都高投建设开发有限公司	新怡华庭(新华 2 期)安置房东区底商	2,943.84	4,088.67	尚未办理	评估法	否
237	成都高投建设开发有限公司	新怡华庭(新华 2 期)西区底商	2,423.05	2,797.98	尚未办理	评估法	否
238	成都高投资产经营管理有限公司	803(北区)厂房	30,554.18	138,254.22	成房权证监证字第 2966486、2966663、2966650、2966642、2966632、2966623、2966612、2966591	评估法	否
239	成都高投资产经营管理有限公司	803(北区)厂房	1,049.50	6,478.41	成房权证监证字第 2966571	评估法	否
240	成都高投资产经营管理有限公司	AI 创新中心 C 区 6 栋	10,209.21	16,334.73	尚未办理	评估法	否
241	成都高投资产经营管理有限公司	AI 创新中心 C 区 1 栋	21,122.21	37,853.43	尚未办理	评估法	否

242	成都高投资产经营管理有限公司	AI 创新中心 C 区 2 栋	21,815.01	36,358.35	尚未办理	评估法	否
243	成都高投资产经营管理有限公司	AI 创新中心 B 区 6 栋	23,539.58	44,922.87	尚未办理	评估法	否
244	成都高投资产经营管理有限公司	AI 创新中心 B 区 7 栋	14,371.08	27,425.73	尚未办理	评估法	否
245	成都高投资产经营管理有限公司	AI 创新中心 A 区 4 栋	36,669.62	61,116.04	尚未办理	评估法	否
246	成都高投资产经营管理有限公司	生物医药创新孵化园-39 号地块-1 号楼 (D1)	18,470.00	16,417.78	尚未办理	评估法	否
247	成都高投资产经营管理有限公司	生物医药创新孵化园-39 号地块-2 号楼 (D2)	1,214.51	1,062.56	尚未办理	评估法	否

248	成都高投资产经营管理有限公司	生物医药创新孵化园-39号地块-3号楼 (D3)	2,901.77	5,275.95	尚未办理	评估法	否
249	成都高投资产经营管理有限公司	生物医药创新孵化园-39号地块-4号楼 (D4)	1,796.49	1,571.73	尚未办理	评估法	否
250	成都高投资产经营管理有限公司	生物医药创新孵化园-39号地块-5号楼 (D5)	21,950.67	19,511.71	尚未办理	评估法	否
251	成都高投资产经营管理有限公司	生物医药创新孵化园-39号地块地下停车场	10.80	66.16	尚未办理	评估法	否
252	成都高投资产经营管理有限公司	生物医药创新孵化园-40号地块-2号楼 (E2)	7,804.34	14,189.71	尚未办理	评估法	否
253	成都高投资产经营管理有限公司	生物医药创新孵化园-40号地块-3号楼 (E3)	7,799.17	14,180.30	尚未办理	评估法	否

254	成都高投资产经营管理有限公司	生物医药创新孵化园-40号地块-4号楼 (E4)	7,799.53	14,180.97	尚未办理	评估法	否
255	成都高投资产经营管理有限公司	生物医药创新孵化园-40号地块-7号楼 (E7)	6,943.67	12,624.85	尚未办理	评估法	否
256	成都高投资产经营管理有限公司	生物医药创新孵化园-40号地块-8号楼 (E8)	7,806.30	14,193.27	尚未办理	评估法	否
257	成都高投资产经营管理有限公司	生物医药创新孵化园-40号地块-9号楼 (E9)	7,806.25	14,193.18	尚未办理	评估法	否
258	成都高投资产经营管理有限公司	生物医药创新孵化园-40号地块-11号楼 (E11)	9,920.05	18,036.46	尚未办理	评估法	否
259	成都高投资产经营管理有限公司	生物医药创新孵化园-40号地块地下停车场	7,538.40	23367.83	尚未办理	评估法	否

260	绵阳倍特建设开发有限公司	临园商务大厦	343.07	729.93	成房权证监证字第 0076054	评估法	否
261	成都高投人才安居置业有限公司	璟南堂	13,944.05	8,443.94	尚未办理	评估法	否
262	成都高投人才安居置业有限公司	璟南堂地下	1,247.95	2,993.89	尚未办理	评估法	否
263	成都高投人才安居置业有限公司	双吉锦苑		347.95	尚未办理	评估法	否
264	成都高投人才安居置业有限公司	双桂嘉苑	1,855.00	394.54	尚未办理	评估法	否
265	成都高投人才安居置业有限公司	152 号院		1,694.28	尚未办理	评估法	否
266	成都高投人才安居	120 号院		211.86	尚未办理	评估法	否

	置业有限公司						
267	成都高投人才安居置业有限公司	44 号院		4,166.53	尚未办理	评估法	否
268	成都高投人才安居置业有限公司	和平社区		318.85	尚未办理	评估法	否
269	成都高投人才安居置业有限公司	新雅横街 1 号院		145.39	尚未办理	评估法	否
270	成都高投人才安居置业有限公司	新雅中街 52 号院	4,472.00	3,735.20	尚未办理	评估法	否
271	成都高投人才安居置业有限公司	新雅街 4 号院		299.12	尚未办理	评估法	否
272	成都高投人才安居	新南社区		8,152.00	尚未办理	评估法	否

	置业有限公司						
273	成都高投人才安居置业有限公司	清逸园		4,866.98	尚未办理	评估法	否
274	成都高投人才安居置业有限公司	天欣苑		15,776.74	尚未办理	评估法	否
275	成都高投人才安居置业有限公司	清竹苑		6,383.55	尚未办理	评估法	否
276	成都高投人才安居置业有限公司	清杏苑	8,860.00	246.90	尚未办理	评估法	否
277	成都高投人才安居置业有限公司	檬梓苑		317.71	尚未办理	评估法	否
278	成都高投人才安居	滨江苑		954.49	尚未办理	评估法	否

	置业有限公司					
279	成都高投人才安居置业有限公司	八里苑	1,007.36	尚未办理	评估法	否
280	成都高投人才安居置业有限公司	红光苑	71.54	尚未办理	评估法	否
281	成都高投人才安居置业有限公司	顺祥苑	5,587.47	尚未办理	评估法	否
282	成都高投人才安居置业有限公司	古楠苑	844.72	尚未办理	评估法	否
283	成都高投人才安居置业有限公司	独柏苑	211.72	尚未办理	评估法	否
284	成都高投人才安居	顺意苑	107.30	尚未办理	评估法	否

	置业有限公司					
285	成都高投人才安居置业有限公司	顺泽苑	178.34	尚未办理	评估法	否
286	成都高投人才安居置业有限公司	清桂苑	105.90	尚未办理	评估法	否
287	成都高投人才安居置业有限公司	清欣苑	71.37	尚未办理	评估法	否
288	成都高投人才安居置业有限公司	天骄苑	2,210.79	尚未办理	评估法	否
合计		2,135,571.08		-	-	-

### (6) 固定资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人固定资产分别为 335,014.35 万元、86,472.90 万元、256,441.04 万元及 254,409.66 万元，占总资产的比例分别为 3.29%、0.69%、1.69% 及 1.65%，波动下降。其中，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 年末较 2020 年末发行人固定资产增加 169,968.14 万元，增长 196.56%，主要系本期投资性房地产转为固定资产和接收外部划拨资产增加所致。2022 年 3 月末较年初发行人固定资产减少 2,031.38 万元，降幅为 0.79%。

表5-41 发行人近三年及一期固定资产明细

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
房屋、建筑物	239,887.29	241,136.53	79,865.33	331,001.39
运输工具	710.72	647.87	716.52	602.77
电子设备	4,210.18	3,649.81	1,369.56	391.96
办公设备	877.39	951.39	635.08	638.84
通用设备	1,784.79	1,588.13	2,014.90	1,343.16
其他	6,939.29	8,467.31	1,871.50	1,036.22
合计	<b>254,409.66</b>	<b>256,441.04</b>	<b>86,472.90</b>	<b>335,014.35</b>

### (7) 在建工程

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人在建工程分别为 600,027.72 万元、632,065.22 万元、1,317,349.08 万元和 1,406,056.33 万元，占总资产的比例分别为 5.89%、5.06%、8.68% 及 9.11%，2021 年底较 2020 年底增长 685,283.86 万元，增幅 108.42%，主要系增加了成都真芯半导体研发创新中心项目投资所致。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人在建工程明细如下：

表5-42 发行人近三年主要在建工程明细

单位：万元

项目	总投资	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
格芯（成都）集成电路制造项目	820,000.00	673,874.61	618,547.88	587,916.32
成都真芯半导体研发创新中心项目	1,250,000.00	623,913.93	821.28	-
其他项目	-	19,560.55	12,696.05	12,111.40
合计	<b>2,070,000.00</b>	<b>1,317,349.08</b>	<b>632,065.22</b>	<b>600,027.72</b>

格芯（成都）集成电路制造项目主要建设集成电路芯片厂房；成都真芯半导体研发创新中心项目主要建设晶圆中试线。上述项目的账面价值主要为园区厂房、生产线及配套设施建设成本，相关建设均正常推进中。

#### （8）其他非流动资产

2019-2021年末及2022年3月末，发行人其他非流动资产分别为510,872.58万元、306,370.33万元、49,710.20万元及50,149.89万元，占总资产的比例分别为5.02%、2.45%、0.33%及0.32%。其中，2020年末发行人其他非流动资产较2019年末减少204,502.25万元，降幅40.03%，主要系部分委托贷款收回，减少了对成都高新区陆肖轨道城市发展有限公司和成都高新区三岔轨道城市发展有限公司的计息借款；2021年末发行人其他非流动资产较2020年末减少256,660.13万元，降幅83.77%，主要系委托贷款和一年以上的借款下降所致。2022年3月末较年初增加439.69万元，增幅为0.88%。

发行人其他非流动资产主要为委托贷款、新华职中土地、天使基金投资项目、艺术品和交易席位等。2019-2021年末，发行人其他非流动资产明细如下：

表5-43 发行人其他非流动资产明细

单位：万元、%

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

委托贷款	17,050.00	34.30	114,750.00	37.45	254,600.00	49.84
一年以上的借款(陆肖、三岔轨道交通公司借款)	-	-	165,831.33	54.13	231,721.00	45.36
新华职中土地	9,607.01	19.33	9,607.01	3.14	9,607.01	1.88
天使基金投资项目	9,650.82	19.41	9,430.82	3.08	8,758.02	1.71
艺术品	5,716.47	11.50	5,690.80	1.86	5,776.15	1.13
交易席位	140.00	0.28	140.00	0.05	140.00	0.03
其他	1,479.95	2.98	920.36	0.30	270.41	0.05
<b>合计</b>	<b>49,710.20</b>	<b>100</b>	<b>306,370.33</b>	<b>100</b>	<b>510,872.58</b>	<b>100</b>

### ①委托贷款

委托贷款为发行人通过各银行向其他企业发放的一年以上的委托贷款。截至 2021 年末，发行人委托贷款余额 17,050.00 万元，其中主要为对京东方科技股份有限公司的委托贷款。

京东方集团是成都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。2015 年，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人民币同期贷款基准利率为融资成本进行全额贴息。

发行人向京东方集团发放的 44 亿元委托借款已于 2017 年发放完毕。根据委托贷款协议，京东方集团自项目量产之日起 5 年内分期

归还公司已发放的贷款本金，还款比例按照第一、二年各 10%，第三、四年各 30%，第五年 20%；首期还款时间不晚于 2018 年 3 月 31 日。

除对京东方集团外的其他委托贷款为成都安特金生物技术有限公司、成都盈开投资有限公司向多家企业发放的委托贷款。

#### ② 陆肖、三岔轨道公司借款

陆肖轨道借款系成都高新区陆肖轨道城市发展有限公司根据借款协议向发行人筹借的借款，用于支付高新区陆肖站 TOD 综合开发项目指标费及服务费；三岔轨道借款系成都高新区三岔轨道城市发展有限公司根据借款协议向发行人筹借的借款。

#### ③ 新华职中土地

新华职中土地为 2004 年 12 月发行人根据《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》（成高财发[2004]117 号）取得高新区管委会注入的“高新区桂溪乡和平村 11 组”土地使用权，评估价值为 9,607.01 万元，该处土地使用权产权转移手续尚在办理中，目前仍为新华职中使用。

#### ④ 天使基金投资项目

天使基金投资项目为根据成高管办（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的天使投资基金。截至 2021 年末，高投创投代理 38 个天使基金投资项目，期末投资余额 9,650.82 万元。

#### ⑤ 艺术品

艺术品为高投置业公司、软件园公司购置的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。

### （二）负债构成分析

最近三年及一期末，发行人负债总体构成情况如下：

表5-44 近三年及一期末发行人负债构成分析

单位：万元，%

项目	2022年3月30日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	4,450,134.68	42.63	4,385,068.14	42.29	3,171,209.53	38.09	2,497,536.39	39.13
非流动负债	5,989,862.43	57.37	5,984,141.50	57.71	5,154,709.24	61.91	3,885,190.45	60.87
负债合计	<b>10,439,997.11</b>	<b>100</b>	<b>10,369,209.63</b>	<b>100</b>	<b>8,325,918.77</b>	<b>100</b>	<b>6,382,726.83</b>	<b>100</b>

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的负债总额分别为 6,382,726.83 万元、8,325,918.77 万元、10,369,209.63 万元及 10,439,997.11 万元，呈整体上升趋势。其中，2020 年末较 2019 年末增加 1,943,191.94 万元，增幅为 30.44%，主要系主要系 2020 年度发行人长期借款增加所致；2021 年末较 2020 年末增加 2,043,290.86 万元，增幅为 24.54%，主要系 2021 年度发行人长期借款增加所致。

从负债构成来看，2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人流动负债分别为 2,497,536.39 万元、3,171,209.53 万元、4,385,068.14 万元以及 4,450,134.68 万元，占总负债比重分别为 39.13%、38.09%、42.29% 及 42.63%。同期末，发行人非流动负债分别为 3,885,190.45 万元、5,154,709.24 万元、5,984,141.50 万元和 5,989,862.43 万元，占同期末负债总额的比例分别为 60.87%、61.91%、57.71% 和 57.37%。

近三年及一期末，发行人负债构成情况如下：

表5-45 近三年及一期末发行人负债构成情况

单位: 万元, %

项目	2022年3月31日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债:								
短期借款	337,798.64	3.24	302,845.24	2.92	121,691.30	1.46	355,015.82	5.56
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-	9,303.79	0.11	-	-
应付票据	31,691.63	0.3	27,823.33	0.27	3,672.46	0.04	2,400.00	0.04
应付账款	818,660.59	7.84	1,063,479.60	10.26	779,602.92	9.36	426,825.69	6.69
预收款项	33,539.82	0.32	27,227.33	0.26	83,936.40	1.01	99,730.64	1.56
应付职工薪酬	16,548.57	0.16	22,438.83	0.22	32,221.13	0.39	24,746.45	0.39
应交税费	21,826.65	0.21	23,711.02	0.23	29,855.68	0.36	30,162.73	0.47
其他应付款	844,087.01	8.09	814,016.78	7.85	770,230.47	9.25	691,169.86	10.83
合同负债	340,322.79	3.26	165,984.70	1.6	2,662.27	0.03	-	-
一年内到期的非流动负债	1,927,457.43	18.46	1,871,531.61	18.05	1,303,866.98	15.66	848,769.41	13.3
其他流动负债	78,201.55	0.75	66,009.70	0.64	34,166.13	0.41	18,715.79	0.29
流动负债合计	4,450,134.68	42.63	4,385,068.14	42.29	3,171,209.53	38.09	2,497,536.39	39.13
非流动负债:								
保险合同准备金	63,231.46	0.61	63,127.60	0.61	62,324.60	0.75	63,880.34	1
长期借款	3,580,039.06	34.29	3,606,500.86	34.78	3,708,923.42	44.55	2,529,011.49	39.62
应付债券	1,538,619.44	14.74	1,563,687.16	15.08	1,037,965.04	12.47	1,066,117.84	16.7
租赁负债	21,973.89	0.21	21,690.39	0.21	-	-	-	-
长期应付款(合计)	420,549.35	4.03	368,870.76	3.56	30,266.01	0.36	42,938.92	0.67
长期应付款	-	-	-	-	11,093.46	0.13	23,317.05	0.37
专项应付款	-	-	-	-	19,172.55	0.23	19,621.87	0.31
长期应付职工薪酬	118.13	0	124.69	0	149.14	0	78.29	0
预计负债	152.93	0	463.9	0	-	-	5,000.00	0.08
递延所得税负债	223,918.34	2.14	221,978.26	2.14	176,471.69	2.12	142,441.92	2.23

递延收益-非流动负债	29,978.10	0.29	27,260.06	0.26	26,557.77	0.32	6,121.65	0.1
其他非流动负债	111,281.73	1.07	110,437.81	1.07	112,051.57	1.35	29,600.00	0.46
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,989,862.43</b>	<b>57.37</b>	<b>5,984,141.50</b>	<b>57.71</b>	<b>5,154,709.24</b>	<b>61.91</b>	<b>3,885,190.45</b>	<b>60.87</b>
<b>负债合计</b>	<b>10,439,997.11</b>	<b>100</b>	<b>10,369,209.63</b>	<b>100</b>	<b>8,325,918.77</b>	<b>100</b>	<b>6,382,726.83</b>	<b>100</b>

资料来源：审计报告。

### 1、流动负债分析

截至 2019 年至 2021 年末，公司流动负债占总负债比重分别为 39.13%、38.09% 和 42.29%。发行人的流动负债以短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债为主。

#### (1) 短期借款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司短期借款分别为 355,015.82 万元、121,691.30 万元、302,845.24 万元及 337,798.64 万元，占总负债的比重分别为 5.56%、1.46%、2.92% 及 3.24%。发行人短期借款全部为信用借款。

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 年末发行人短期借款余额较 2020 年末增加 181,153.94 万元，增幅为 148.86%，主要系短期资金需求所致。2022 年 3 月末较年初增加了 34,953.40 万元，增幅为 11.54%。

#### (2) 应付账款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人应付账款分别为 426,825.69 万元、779,602.92 万元、1,063,479.60 万元以及 818,660.59 万元，占总负债的比重分别为 6.69%、9.36%、10.26% 及 7.84%。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 年末，发行人应付账款较 2020 年末增加 283,876.68 万元，增幅为 36.41%，主要是由

于账龄在 1 年以上的工程预估成本的增加导致。2022 年 3 月末较年初减少了 244,819.00 万元，降幅为 23.02%。

按账龄统计，发行人 2019-2021 年末的应付账款账龄主要为 1 年以内和 1 至 2 年，其占当期应付账款的比例分别为 90.57%、92.81% 和 93.05%。具体情况如下表所示：

表5-46 发行人 2019-2021 年末应付账款账龄结构

单位：万元，%

序号	项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
1	1 年以内 (含 1 年)	765,219.98	71.95	695,096.58	89.16	383,278.02	89.80
2	1-2 年 (含 2 年)	224,393.10	21.1	28,482.30	3.65	3,288.19	0.77
3	2-3 年 (含 3 年)	22,449.46	2.11	27,027.00	3.47	1,458.15	0.34
4	3 年以上	51,417.05	4.83	28,997.05	3.72	38,801.32	9.09
合计		1,063,479.60	100	779,602.92	100	426,825.69	100

发行人的应付账款主要为工程预估成本、材料款和应付工程款等。

### (3) 预收账款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司预收款项分别为 99,730.64 万元、83,936.40 万元、27,227.33 万元及 33,539.82 万元，占总负债的比重分别为 1.56%、1.01%、0.26% 及 0.32%，波动下降。预收款项主要为销售款、租房款和销货款。其中，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 年末，发行人预收账款较 2020 年末减少 56,709.07 万元，降幅为 67.56%，主要系账龄在 1 年以内的房屋销售款、租房款调整至合同负债核算所致。2022 年 3 月末较年初增加 6,312.50 万元，增幅为 23.18%。

按账龄统计，发行人最近三年末的账龄在1年以内的预收款项占比不断上升，账龄在1年以上的预收款项占比不断下降。账龄具体分布如下：

表5-47 2019-2021年末发行人预收款项账龄结构

单位：万元、%

序号	项目	2021年末		2020年末		2019年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
1	1年及以内	25,127.84	92.3	46,862.10	55.83	75,711.77	75.92
2	1年以上	2,099.49	7.71	37,074.30	44.17	24,018.87	24.08
合计		27,227.33	100	83,936.40	100	99,730.64	100

#### (4) 其他应付款

2019-2021年末及2022年3月末，发行人其他应付款分别为691,169.86万元、770,230.47万元、814,016.78万元和844,087.01万元，占总负债的比重分别为10.83%、9.25%、7.85%和8.09%。发行人的其他应付款由应付利息、应付股利和其他应付款构成，以其他应付款为主，近三年末占比均超95%。

2019-2021年末及2022年3月末，发行人其他应付款分别为668,042.17万元、734,777.50万元、758,878.83万元和799,092.68万元，主要由工程质保金、期货交易保证金及工程履约保证金等构成。其中，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年末，发行人其他应付款较2020年末增加24,101.33万元，增幅为3.28%。2022年3月末较年初增长40,213.86万元，增幅5.30%。

按账龄统计，发行人其他应付款以1年以内为主，整体账龄较短。

表5-48 近三年及一期公司其他应付款账龄分布情况

单位：万元、%

序号	账龄	2022/3/31		2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1	1年以内(含1年)	544,733.08	68.17	442,322.11	58.29	642,466.78	87.44	524,395.13	78.5
2	1-2年(含2年)	128,052.46	16.02	246,820.27	32.52	20,703.51	2.82	35,841.96	5.37
3	2-3年(含3年)	87,661.66	10.97	14,384.97	1.9	47,361.88	6.45	41,589.31	6.23
4	3年以上	38,642.04	4.84	55,351.47	7.29	24,245.32	3.3	66,215.77	9.91
合计		799,089.24	100	758,878.83	100	734,777.50	100	668,042.17	100

截至 2021 年末，发行人其他应付款前五名余额合计 366,357.16 万元，占其他应付款科目年末余额的比例为 48.27%。具体如下：

表5-49 截至 2021 年末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	应付客户保证金	157,820.32	保证金	1 年以内	20.79
2	中国建筑股份有限公司	106,344.44	应付工程款	2 年以内	14.01
3	成都产业投资集团有限公司	36,991.94	成芯应付工投款项	3 年以上	4.87
4	成都高投新川置业有限公司	33,519.20	应付暂收款	1 年以内	4.42
5	中建三局集团有限公司	31,681.26	应付工程款	1 年以内	4.17
合计		366,357.16	-	-	48.27

### (5) 一年内到期的非流动负债

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 848,769.41 万元、1,303,866.98 万元、1,871,531.61 万元及 1,927,457.43 万元，占发行人总负债的比例分别为 13.30%、15.66%、18.05% 及 18.46%。2021 年末，发行人其他应付款较 2020 年末增加 567,664.63 万元，增幅为 43.54%，主要系 1 年内到期的长期借款和应付债券转入所致；2022 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债较年初增加 55,925.80 万元，增幅为 2.99%。

发行人一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券、一年内到期的长期应付款和一年内到期的其他非流动负债构成。2019-2021年末及2022年3月末，发行人一年内到期的非流动负债构成情况如下：

表5-50 发行人近三年末一年内到期的非流动负债明细情况

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
一年内到期的长期借款	1,135,920.61	762,603.87	576,953.54
一年内到期的应付债券	715,000.00	515,747.00	250,000.00
一年内到期的长期应付款	7,311.00	12,554.61	21,215.87
一年内到期的其他非流动负债	700	12,961.50	600
一年内到期的租赁负债	12,599.99	-	-
<b>合计</b>	<b>1,871,531.60</b>	<b>1,303,866.98</b>	<b>848,769.41</b>

## 2. 非流动负债分析

2019-2021年末及2022年3月末，发行人非流动负债分别为3,885,190.45万元、5,154,709.24万元、5,984,141.50万元及5,989,862.43万元，占总负债比重分别为60.87%、61.91%、57.71%及57.37%。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

2019-2021年末及2022年3月末，发行人长期借款分别为2,529,011.49万元、3,708,923.42万元、3,606,500.86万元及3,580,039.06万元，占总负债的比重分别为39.62%、44.55%、34.78%及34.29%。

发行人的长期借款主要为信用借款、保证借款和抵押借款以及少量的质押借款。截至2021年末，发行人长期借款构成情况如下：

表5-51 发行人2021年末长期借款构成情况

单位：万元、%

项目	金额	占比

信用借款	1,973,573.54	41.62
保证借款	1,416,180.12	29.86
抵押借款	1,035,568.82	21.84
质押借款	317,099.00	6.69
小计	<b>4,742,421.48</b>	<b>100</b>

## （2）应付债券

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人应付债券分别为 1,066,117.84 万元、1,037,965.04 万元、1,563,687.16 万元及 1,538,619.44 万元，占负债总额的比例分别为 16.70%、12.47%、15.08% 及 14.74%。2021 年末，发行人应付债券较 2020 年末增加 525,722.12 万元，增幅 50.65%，主要系本期新发行债券增加所致。

发行人直接融资渠道十分通畅，在境内成功发行企业债券、公司债券、中期票据、定向工具、（超）短期融资券等多个品种的债券产品；同时，发行人境外债券市场也已在 2018 年打通。发行人均通过本部发行债券融资，截至募集说明书签署日，发行人发行债券明细见“第六节发行人信用情况/六、发行人已发行尚未兑付的债券情况”。

## （三）所有者权益分析

截至 2019 年至 2021 年末，发行人所有者权益合计 3,799,795.24 万元、4,174,134.81 万元和 4,805,356.03 万元，呈逐年稳步上升趋势。其中，2020 年末较 2019 年末增加 374,339.57 万元，增幅为 9.85%，主要系收到股东出资 10.7 亿元，以及投资性房地产增值所致；2021 年末较 2020 年末增加 631,221.22 万元，增幅为 15.12%，主要为股东出资 25 亿元，以及其他权益工具增加 20 亿元。截至 2022 年 3 月末，发行人所有者权益合计 4,998,599.29 万元，较上年末微增。

发行人所有者权益主要由实收资本、其他权益工具、资本公积、未分配利润和其他综合收益构成，以实收资本和资本公积为主，所有者权益稳定性较强。

## 1、实收资本

近三年末，发行人实收资本分别为 1,711,453.77 万元、1,818,453.77 万元和 2,069,553.77 万元，分别占所有者权益的比重为 45.04%、43.56% 和 43.07%。其中，2020 年末较 2019 年末增加的 107,000.00 万元，及 2021 年末较 2020 年末增加 251,100.00 万元，均为发行人取得的股东货币资金出资。截至 2022 年 3 月末，发行人实收资本为 2,069,553.77 万元，较上年末微增。

发行人实收资本由高新区财金局注入的货币、在建工程、股权、债转股资产、土地使用权和资本公积转增实收资本构成，其中货币占比最高。具体明细如下：

表5-52 近三年及一期末实收资本明细情况表

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
股权	241,127.50	241,127.50	241,127.50	241,127.50
货币	1,152,606.00	1,152,606.00	901,506.00	794,506.00
土地使用权	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00
在建工程	497,786.55	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	<b>2,069,553.77</b>	<b>2,069,553.77</b>	<b>1,818,453.77</b>	<b>1,711,453.77</b>

## 2、其他权益工具

近三年末，发行人其他权益工具分别为 99,982.50 万元、199,887.10 万元和 399,673.97 万元，分别占所有者权益的比重为 2.63%、4.79% 和 8.32%。发行人其他权益工具具体情况如下：

表5-53 截至 2021 年末发行人其他权益工具情况

单位：亿元

证券名称	发行规模	债券余额	发行期限 (年)	票面利率 (%)	起息日
19 成都高新 MTN002	10.00	10.00	3+N	4.33	2019/12/9

20 蓉高 Y1	10.00	10.00	3+N	4.40	2020/5/27
21 蓉高 Y1	10.00	10.00	3+N	3.60	2024/11/5
21 蓉高 Y2	10.00	10.00	3+N	3.42	2024/12/28

### 3、资本公积

近三年，发行人资本公积分别为 1,512,158.31 万元、1,464,386.26 万元和 1,547,215.16 万元，分别占所有者权益比例为 39.80%、35.08% 和 32.20%。其中，2020 年末较 2019 年末减少 47,772.05 万元，降幅为 3.16%，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；2021 年末资本公积较 2020 年末增加 82,828.90 万元，主要系资产划入所致。

2019 年 12 月，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），成都高新投资集团有限公司无偿取得成都空港国际新城投资集团有限公司及成都高新科技服务有限公司 100% 股权。2019 年，未来科技城公司和高科公司纳入发行人合并报表范围。本次取得未来科技城公司和高科公司的 100% 股权有效充实了发行人的净资产规模，显著提高了抗风险能力。

### 4、未分配利润

最近三年，发行人未分配利润分别为 324,945.28 万元和 362,374.19 万元和 452,292.49 万元，分别占所有者权益比例为 8.55%、8.68% 和 9.41%。具体情况如下：

2020 年末，发行人未分配利润较 2019 年末增加 37,428.91 万元，增幅为 11.52%，主要系 2020 年度实现归属于母公司所有者的净利润转入未分配利润。2021 年末，发行人未分配利润较 2010 年末增加 89,918.3 万元，增幅为 24.81%，主要因 2021 年度实现归属于母公司所有者的净利润转入未分配利润。

#### 四、发行人有息负债情况

截至 2019 年末至 2021 年末，发行人有息负债规模分别为 482.16 亿元、629.50 亿元和 768.68 亿元，占负债总额的比重分别为 75.54%、75.61% 和 74.13%。近年来，随着成都东进战略的实施，发行人逐步增加对未来科技城区域的资金投入，有息负债的规模随之增加。

表5-54 截至 2021 年末发行人有息负债情况

单位：亿元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
银行贷款	504.53	404.80	325.60
信用类债券（境内）	208.86	135.76	110.85
非银行金融机构贷款	25.27	26.83	24.95
其他有息债务	11.01	42.50	0.00
美元债	19.00	19.61	20.76
合计	768.68	629.50	482.16

##### （一）有息负债构成

截至 2021 年末，发行人有息负债为 768.68 亿元，由银行贷款、信用类债券、非银行金融机构贷款和其他有息债务构成。其中，直接融资融资余额为 227.86 亿元，占有息负债的比重为 29.64%；间接融资的余额合计为 540.81 元，占有息负债的比重为 70.36%，发行人的融资结构中直接融资和间接融资相对均衡。

表5-55 截至 2021 年末发行人有息负债分类统计明细

单位：亿元

项目	金额	占比
银行贷款	504.53	65.64%
非银行金融机构贷款	25.27	3.29%
其他有息债务	11.01	1.43%
间接融资小计	<b>540.81</b>	70.36%
信用类债券（境内）	208.86	27.17%
美元债	19.00	2.47%
直接融资小计	<b>227.86</b>	29.64%
合计	<b>768.68</b>	100.00%

## (二) 信用与担保结构

截至 2021 年末，发行人有息负债以信用借款为主，具体的信用与担保结构结构如下：

表5-56 截至 2021 年末发行人有息负债信用与担保结构

单位：亿元

项目	金额	占比
信用借款	430.69	56.03%
保证借款	166.44	21.65%
抵押借款	114.57	14.90%
质押借款	56.98	7.41%
小计	<b>768.68</b>	100.00%

## (三) 有息负债的期限结构

表5-57 截至 2021 年末，本期债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后	合计
有息负债当年偿付规模	<b>223.08</b>	<b>214.75</b>	<b>143.51</b>	<b>28.34</b>	<b>106.63</b>	<b>92.29</b>	<b>808.60</b>
银行贷款偿还规模	138.72	157.95	94.21	14.34	16.88	82.43	504.53
非银行金融机构贷款偿还规模	1.85	4.30	4.30	4.00	10.75	0.00	25.20
已发行债券偿还规模	71.50	52.50	45.00	10.00	79.00	9.86	267.86
其中：计入负债的境内信用类债券	61.50	42.50	25.00	10.00	60.00	9.86	208.86
其中：计入权益的境内信用类债券	10.00	10.00	20.00	0.00	0.00	0.00	40.00
其中：美元债	0.00	0.00	0.00	0.00	<b>19.00</b>	0.00	19.00
其他有息债务偿还规模	11.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11.01
本期债券偿付规模	0.00	0.00	0.00	<b>10.00</b>	0.00	0.00	10.00
合计	<b>223.08</b>	<b>214.75</b>	<b>143.51</b>	<b>38.34</b>	<b>106.63</b>	<b>92.29</b>	<b>818.60</b>

注：此处有息负债偿还规模包含计入权益的债券，因此与报表数据存在差异。

经测算，发行人 2022 年至 2026 年和 2027 年及以后有息债务到期金额分别为 223.08 亿元、214.75 亿元 143.51 亿元、38.34 亿元、

106.63 亿元和 92.29 亿元，整体偿还分布较为分散。未来三年，发行人有息负债到期债务规模合计为 581.34 亿元，规模相对较大。但考虑到截至 2022 年 3 月末，发行人货币资金余额为 207.84 亿元，尚未使用的银行授信余额为 186.68 亿元，合计 394.52 亿元，可覆盖未来三年有息负债到期规模。同时，2019 年至 2021 年，公司实现年均营业收入 96.17 亿元，年均可分配利润 8.49 亿元，经济效益良好；2019 年至 2021 年，公司实现年均经营活动现金流入规模 241.36 亿元，收入和利润规模较大且现金回流情况良好。此外，随着公司新一代信息技术孵化园和生物医药创新孵化园等园区地产及租赁住房的完工进入运营阶段，现金回流规模亦将随之提升，可作为偿付有息负债的主要资金来源。综上可见，发行人未来需偿还有息负债资金可通过充足的货币资金、优良的持续融资能力以及较强的自身盈利能力予以落实，同时近三年到期的有息负债已有相对明确的计划，整体偿债风险较低。

总体来看，为维持公司平稳运营，发行人利用银行贷款、非银行金融机构贷款以及信用类债券发行等多种途径进行融资，以满足公司项目投资与业务开展资金需求，优化了公司债务期限结构。

## 五、或有事项情况分析

### (一) 对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保余额为 438,406.81 万元，占同期末净资产的比重为 9.12%；截至 2021 年末，发行人对外担保（除去高投担保担保业务形成的对外担保）余额为 185,321.80 万元，占同期末净资产的比重为 3.86%。具体情况如下表所示：

表5-58 截至 2021 年末发行人对外担保明细

单位：万元

序号	担保人	被担保人	企业类型	担保方式	担保余额	担保开始时间	担保截止时间	担保种类
1	成都高新投资集团有限公司	成都中光电科技有限公司	国有控股	连带责任保证	4,320.00	2016/3/30	2025/3/29	贷款担保
2	成都高新投资集团有限公司	成都路维光电有限公司	国有参股	连带责任保证	14,540.00	2018/9/28	2024/9/25	贷款担保
3	成都高新投资集团有限公司	成都天府国际生物城投资开发有限公司	国有控股	连带责任保证	86,461.80	2018/8/9	2034/6/26	贷款担保
4	成都高新投资集团有限公司	都江堰兴堰投资有限公司	国有控股	连带责任保证	80,000.00	2020/10/27	2023/10/27	发债担保
5	成都高投融资担保有限公司	为客户单位提供借款担保	其他	信用和保证金质押	253,085.01	-	-	贷款担保
小计				438,406.81	-	-	-	-

资料来源：审计报告。

## （二）未决诉讼、仲裁、行政处罚

### 1、未决诉讼、仲裁事项

截至 2022 年 3 月末，发行人及其合并范围内子公司标的金额在 5,000.00 万以上的未决诉讼或仲裁事项共 3 笔，金额合计 11.80 亿元。具体情况如下：

表5-59 诉讼标的金额超过 5000 万元的未决诉讼、仲裁情况

单位：万元

序号	案由	诉讼当事人	诉讼标的额	承办法院	进度
1	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	上海市高级人民法院	审判中
2	借款纠纷合同	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	5,000.00 及其利息	成都铁路中院	执行终本

序号	案由	诉讼当事人	诉讼标的额	承办法院	进度
3	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

高投物产于 2019 年 8 月 15 日就与中石化化工销售（上海）有限公司、中石化化工销售有限公司的买卖合同纠纷事宜向上海市第一中级人民法院提起诉讼，诉讼标的金额为 40,596.24 万元，法院受理并于 2019 年 9 月 3 日立案，目前该诉讼在二审受理阶段。

公司子公司高新发展曾为成都聚友网络股份有限公司的银行借款提供连带责任保证担保，2006 年农行成都武侯支行因借款纠纷起诉聚友网络公司，由于聚友网络历次股权变更，相应债权债务关系多次承继。高新发展为成都聚友网络股份有限公司提供担保事项涉及诉讼，高新发展已根据担保事项进展情况累计预计担保损失金额 5,000.00 万元，并启动向相关方的追偿工作，因相关方无可供执行的财产，高新发展于 2020 年 4 月 26 日、2020 年 6 月 22 日收到成都中院和成都铁路运输中院作出的执行终本裁定书。2021 年 4 月 22 日，经四川省高院指定执行，成都铁路运输中院于 2021 年 5 月 8 日立案执行并取得执行裁定书，2021 年 6 月 28 日因未发现可供执行财产被终止本次执行。

发行人一级子公司高新发展控股的成都倍特建筑安装工程有限公司就成都嘉华美实业有限公司拖欠工程款已向成都仲裁委员会申请仲裁并获受理通知书【（2020）成仲案字第 2112 号】，申请金额为 72,445.20 万元，本案在报告期内尚处于审理中。

截至 2020 年末，发行人不存在涉及金额占最近一年末净资产比重超过 5% 以上的未决诉讼或仲裁事项，现有未决诉讼或仲裁事项不会对本期债券的发行造成重大不利影响或构成实质性法律障碍。

2、近三年及一期末，发行人不存在重大诉讼及仲裁事项。

## 六、受限资产情况

截至 2022 年 3 月末，发行人受限资产共计 839,675.63 万元，占资产总额的比重为 5.44%。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5-60 截至 2022 年 3 月末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	20,575.36	保证金
应收账款	786.14	为贷款设置质押
存货	200,231.63	为贷款设置抵押、质押等
投资性房地产	596,569.58	为贷款设置抵押、质押等
固定资产	4,398.93	为贷款设置抵押、质押等
其他流动资产—存出保证金	7,506.98	担保保证金
其他非流动资产	9,607.01	新华职中地块使用受限
合计	839,675.63	-

## 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

表5-61 发行人出资人情况

出资人名称	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
合计		100.00	100.00

#### 2、发行人的子公司及合营、联营企业情况

请见募集说明书第四条/五、六。

#### 3、其他关联方情况

截至 2021 年末，发行人其他关联方情况如下：

表5-62 截至 2021 年末发行人其他关联方情况

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	高新集成公司的股东
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
Singapore-SiehuanInvestmentHoldingsPteLtd	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
珠海市万物云科技有限公司	高投城资公司之少数股东控制的企业
成都万御安防科技有限公司	高投城资公司之少数股东控制的企业
成都倍芯传感技术有限公司	高新发展公司子公司之合营企业
深圳市万科物业服务有限公司	高投城资公司股东之子公司

## （二）关联交易产生原因

公司关联交易均为正常交易活动，主要包括发行人与参股公司之间的借款担保，遵循诚实信用、平等自愿、公平公开的市场原则。

## （三）关联交易原则及定价政策及结算方式

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5-63 关联交易原则及定价政策及结算方式

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

交易单位	交易对方	交易类别	定价原则	结算方式
本公司	成都中光电科技有限公司	出租物业	参照市场价协商确定	现金/转账
本公司	成都高新智谷人力资源产业园管理有限公司	出租物业	参照市场价协商确定	现金/转账
本公司	成都盈创兴科股权投资基金管理有限公司	出租物业	参照市场价协商确定	现金/转账
本公司	成都盈创德弘股权投资基金管理有限公司	出租物业	参照市场价协商确定	现金/转账
本公司	成都银科创业投资有限公司	出租物业	参照市场价协商确定	现金/转账
本公司	成都盈创德泰股权投资基金管理有限公司	出租物业	参照市场价协商确定	现金/转账
本公司	四川工创企业管理服务有限公司	出租物业	参照市场价协商确定	现金/转账
本公司	成都路维光电有限公司	出租物业	参照市场价协商确定	现金/转账
本公司	成都新亚通讯技术有限公司	出租物业	参照市场价协商确定	现金/转账
本公司	成都银科创业投资有限公司	销售商品	参照市场价协商确定	现金/转账
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
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
科技城集团	成都空港新城水务投资有限公司	建设管理	参照市场价协商确定	现金/转账
科技城集团	中国石油天然气股份有限公司四川成都销售分公司	销售商品	参照市场价协商确定	现金/转账
科技城集团	成都国际空港新城城市发展研究院有限公司	其他	参照市场价协商确定	现金/转账
科技城集团	成都空港新城水务投资有限公司	其他	参照市场价协商确定	现金/转账
科技城集团	成都天府奥体城投资发展有限公司	其他	参照市场价协商确定	现金/转账

交易单位	交易对方	交易类别	定价原则	结算方式
高投城资公司	珠海市万物云科技有限公司	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	成都万御安防科技有限公司	保洁、安保外 包服务	参照市场价协 商确定	现金/转账
高新发展公司	成都倍芯传感技术有限公司	建筑业	参照市场价协 商确定	现金/转账

### (三) 关联交易情况

#### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易表

表5-64 近三年销售商品、提供劳务情况表

单位: 万元

关联方	关联交易内容	2021年	2020年	2019年
中新(成都)创新科技园开发有限公司	建筑业	-	-	2,175.48
中新(成都)创新科技园开发有限公司	建设管理	-	-	-
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	128.26	122.67	79.80
成都建筑工程集团总公司	咨询代理	-	21.22	-
成都建筑工程集团总公司	销售商品	23,347.67	2,149.95	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	-	-	-
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	7.22	31.43	-
联通高新大数据人工智能科技(成都) 有限公司	服务费	4.72	-	-
成都市西建三岔湖建材有限公司	产品销售	282.68	-	-
成都倍芯传感技术有限公司	建筑业	20.18	-	-
成都空港新城水务投资有限公司	建设管理	-	-	-
中国石油天然气股份有限公司四川成都 销售分公司	销售商品	-	-	-
成都建工集团有限公司	工程款	-	-	-
深圳万物商企物业服务有限公司成都分 公司	案场服务	-	-	-
成都盈创天象科技服务有限公司	水电费	-	-	-
珠海市万物云科技有限公司	数字化及专业 技术服务	-	-	-

关联方	关联交易内容	2021年	2020年	2019年
成都万御安防科技有限公司	保洁、安保外包服务	-	-	-

## 2、关联租赁情况

表5-65 近三年出租物业及物管收入的情况

单位：万元

关联方名称	2021年度	2020年度	2019年度
成都银科创业投资有限公司	104.63	99.65	99.65
成都高新锦泓科技小额贷款有限责任公司	143.93	137.08	97.10
成都中光电科技有限公司	32.51	34.13	35.84
四川工创企业管理服务有限公司	41.35	38.82	30.21
成都高新智谷人力资源产业园管理有限公司	95.33	55.79	20.28
成都盈创兴科股权投资基金管理有限公司	7.37	0.74	5.83
成都盈创德弘股权投资基金管理有限公司	9.26	3.63	10.12
成都盈创德泰股权投资基金管理有限公司	14.40	10.20	14.40
成都路维光电有限公司	17.71	9.69	8.06
成都新亚通讯技术有限公司	1.84	1.37	8.06

表5-66 近三年出租物业及物管支出的情况

单位：万元

关联方名称	2021年度	2020年度	2019年度
中国石油天然气股份有限公司四川成都销售分公司	416.73	157.57	-

注：租赁资产种类为加油站经营权。

## 3、资金拆借情况

表5-67 截至2021年末资金拆出的情况

单位：万元

关联方	2021年末余额	本期确认利息
成都高新区陆肖轨道城市发展有限公司	135,142.36	15,913.68
成都高新区三岔轨道城市发展有限公司	40,605.81	5,783.58
成都高投新川置业有限公司	4,037.60	221.27

## 4、关联担保情况

无关联方为本公司提供担保的情况，本公司为关联方提供担保情况详见“五、或有事项情况分析/（一）对外担保情况”。

### （三）关联方往来款项余额

近三年，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

2019-2021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5-68 2019-2021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	2021年末	2020年末	2019年末
<b>应收账款</b>			
中新（成都）创新科技园开发有限公司	-	-	1,132.90
成都中光电科技有限公司	32.51	35.84	42.81
四川工创企业管理服务有限公司	3.95	10.73	3.11
成都建工集团有限公司	13,364.14	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	-
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	13.95	42.15	12.74
成都国际空港新城城市发展研究院有限公司	21.71	21.71	-
成都天府奥体城投资发展有限公司	19.49	19.49	-
成都空港新城水务投资有限公司	18.58	18.58	-
成都盈创德泰股权投资基金管理有限公司	-	3.15	-
成都银科创业投资有限公司	-	-	-
成都盈创德弘股权投资基金管理有限公司	0.16	-	-
中芯国际集成电路制造有限公司	50.71	-	-
成都建工第五建筑工程有限公司	-	-	-

项目	2021年末	2020年末	2019年末
成都建工第七建筑工程有限公司	-	-	-
四川华鲲振宇智能科技有限责任公司	2,368.34	-	-
中航(成都)无人机系统股份有限公司	-	-	8.66
润盈愿景(成都)商业运营管理有限公司	82.16	-	-
成都市西建三岔湖建材有限公司	91.16	-	-
成都空天飞行器股份有限公司	-	-	3.39
<b>其他应收款</b>			
中新(成都)创新科技园开发有限公司	-	-	34.33
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	12.51	12.61	7,513.76
成都金融城投资发展有限公司	-	-	56,552.00
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	0.30	0.90	0.88
成都路维光电有限公司	0.29	-	0.06
中电科航空电子有限公司	76.67	-	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	5.63	5.51	11.58
成都空港新城水务投资有限公司	0.11	13.95	7.48
成都天府奥体城投资发展有限公司	20.29	20.29	1.94
成都建工集团有限公司	-	-	55.50
四川中胜实业集团有限公司	-	-	-
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
真芯(北京)半导体有限公司	2,730.08	2,730.08	-
成都高投新川置业有限公司	-	117.86	-
新川投资控股私人有限公司	-	29.90	-
SembcorpDevelopmentLtd.	5.17	7.78	-
成都新经济发展研究院有限公司	0.30	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	0.14	0.09	-
四川工创企业管理服务有限公司	-	-	-
Singapore-Sichuan Investment Holdings Pte Ltd	32.59	-	-
贵州盈科一品产业金融发展有限公司	-	-	-
成都华西精准医学产业创新中心有限公司	0.01	-	-

项目	2021年末	2020年末	2019年末
中建西南咨询顾问有限公司	2.00	-	-
润盈愿景（成都）商业运营管理有限公司	1.35	-	-
成都科技创新投资集团有限公司	2,217.64	-	-
<b>应付账款</b>			
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	573.16	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	-
四川华鲲振宇智能科技有限责任公司	-	-	-
润盈愿景（成都）商业运营管理有限公司	13.97	-	-

## 2、关联方应付类

2019-2021年末，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5-69 2019-2021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	2021年末	2020年末	2019年末
<b>应付账款</b>			
成都建工集团有限公司	98,689.97	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	4.25	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	141.85	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	-	-	-
成都建工第五建筑工程有限公司	-	-	-
深圳市万科物业服务有限公司本部	11.32	-	-
成都万科物业服务有限公司本部	5.24	-	-
深圳万物商企物业服务有限公司成都分公司本部	-	-	-

成都万御安防科技有限公司	-	-	-
珠海市万物云科技有限公司	-	-	-
四川华鲲振宇智能科技有限责任公司	5,184.62	-	-
四川君逸数码科技股份有限公司	3,753.46	-	-
成都宜泊信息科技有限公司	4.24	-	-
<b>预收账款</b>			
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	4.62	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	2.99	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)	43.84	-	45.27
成都产兴城市建设有限公司	27.88	-	-
成都爱旗科技有限公司	27.97	-	-
成都高新智谷人力资源产业园管理有限公司	16.46	-	-
成都新亚通讯技术有限公司	-	-	-
成都盈创德弘股权投资基金管理有限公司	2.12	-	-
软安科技有限公司	14.68	-	-
成都华西精准医学产业创新中心有限公司	56.73	-	-
成都宜泊信息科技有限公司	13.82	-	-
成都星阅辰石文化发展有限公司	8.89	-	-
成都复锦功率半导体技术发展有限公司	9.42	-	-
成都岷山绿氢能源有限公司	20.72	-	-
成都盈创天象科技服务有限公司	51.10	-	-
<b>合同负债</b>			
成都高新新兴产业投资合伙企业(有限合伙)	6.05	-	-
成都金长盈空港新城建设投资合伙企业(有限合伙)	43.84	44.93	-
成都中光电科技有限公司	0.86	-	-
四川工创企业管理服务有限公司	8.09	-	-
成都华西精准医学产业创新中心有限公司	4.76	-	-
成都复锦功率半导体技术发展有限公司	3.20	-	-

成都高新特来电创新新能源有限公司	0.02	-	-
成都盈泰投资管理有限公司	1.94	-	-
四川华鲲振宇智能科技有限责任公司	28.28	-	-
成都建工集团有限公司	8.87	-	-
<b>其他应付款</b>			
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	36,991.94	42,011.73
成都建工集团有限公司	4,757.28	2,555.32	4,994.36
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）	3.54	269.23	-
SembcorpDevelopmentLtd.	166.24	166.24	-
成都高新锦泓科技小额贷款有限责任公司	35.30	35.30	35.30
成都银科创业投资有限公司	27.18	22.57	22.57
成都高新智谷人力资源产业园管理有限公司	216.21	12.83	5.32
成都盈创德泰股权投资基金管理有限公司	3.78	7.56	3.78
四川工创企业管理服务有限公司	14.15	5.30	5.30
成都万科物业服务有限公司	83.12	5.24	-
成都路维光电有限公司	6.50	3.71	2.75
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	0.93	-
成都新亚通讯技术有限公司	0.37	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	-	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
成都盈创德弘股权投资基金管理有限公司	3.54	-	-
四川君逸数码科技股份有限公司	226.89	-	-
成都产兴城市建设有限公司	41.82	-	-
成都爱旗科技有限公司	33.56	-	-
成都盈创兴科股权投资基金管理有限公司	3.23	-	-
成都复锦功率半导体技术发展有限公司	36.20	-	-

成都高投新川置业有限公司	33,519.20	-	-
成都高新特来电创新新能源有限公司	1.00	-	-
成都国际空港新城城市发展研究院有限公司	0.60	-	-
成都华西精准医学产业创新中心有限公司	18.91	-	-
成都科技创新投资集团有限公司	37.91	-	-
成都岷山绿氢能源有限公司	20.72	-	-
成都农村商业银行股份有限公司	0.02	-	-
成都星阅辰石文化发展有限公司	22.23	-	-
成都宜泊信息科技有限公司	38.50	-	-
成都盈创动力创业投资有限公司	190.00	-	-
成都中光电科技有限公司	0.59	-	-
软安科技有限公司	4.49	-	-
四川君逸数码科技股份有限公司	226.89	-	-
成都产业投资集团有限公司	2,565.36	-	-
<b>应付利息-</b>			
成都产业投资集团有限公司	2,565.36	2,565.36	2,565.36

**八、发行人 2019-2021 年经审计的合并资产负债表以及 2022 年 3 月末合并资产负债表（见附表二）**

**九、发行人 2019-2021 年经审计的合并利润表以及 2022 年 1-3 月合并利润表（见附表三）**

**十、发行人 2019-2021 年经审计的合并现金流量表以及 2022 年 1-3 月合并现金流量表（见附表四）**

## 第六节发行人信用情况

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定，该级别表示发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；本期债券的信用等级为 AAA 级，该级别反映了本期债券偿还债务能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

### 一、评级结论

东方金诚认为，成都市经济实力很强；国家级成都高新区未来发展趋势良好；公司业务区域专营性和多元化程度较强，得到了股东及实际控制人的大力支持。同时，东方金诚关注到，公司面临较大的资本支出压力，资产流动性较弱，全部债务增长较快，资金来源对外部融资依赖较大。综合考虑，东方金诚认为公司的偿债能力极强，本期债券到期不能偿还的风险极低。

### 二、信用评级报告的内容概况

#### （一）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，未来发展趋势良好；
- 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、商品销售和金融服务等其他经营性业务，业务区域专营性和多元化程度较强；
- 4、公司作为成都高新区最重要的园区开发及国有资本运营主体，得到了股东及实际控制人的大力支持。

#### （二）关注

- 1、公司在建及拟建园区开发项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力；
- 2、公司流动资产中存货和应收类款项占比较高，资产流动性较弱；
- 3、公司全部债务增长较快，短期面临一定的偿债压力，且公司涉诉金额较大，存在一定的或有损失；
- 4、公司筹资活动前现金流持续净流出，资金来源对外部融资依赖较大。

### （三）跟踪评级安排

根据监管部门有关规定的要求，东方金诚将在“2022年第二期成都高新投资集团有限公司可续期公司债券”（以下简称为“该债项”）的信用等级有效期内，持续关注与成都高新投资集团有限公司（以下简称为“受评主体”）和该债项相关的、可能影响其信用等级的重大事项，实施跟踪评级。东方金诚在信用等级有效期满后不再承担对该债项的跟踪评级义务。

跟踪评级包括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，东方金诚将按照监管规定或委托评级合同约定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该债项信用等级产生重大影响的事项时启动。

在该债项信用等级有效期内发生可能影响其信用评级的事项时，委托方或受评主体等相关方应及时告知东方金诚，并提供相关资料，东方金诚将就相关事项进行分析，视情况出具不定期跟踪评级结果。

如委托方或受评主体等相关方未能及时或拒绝提供跟踪评级所需相关资料，东方金诚将有权视情况采取延迟披露跟踪评级结果、确认或调整信用等级、公告信用等级暂时失效或终止评级等评级行动。

东方金诚出具的跟踪评级结果等相关信息将按照监管规定或委托评级合同约定向相关单位报送或披露。

### 三、发行人信用评级情况

#### (一) 发行人报告期内主体评级情况

表6-1 报告期内，发行人主体评级情况

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	2021-03-10	东方金诚	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2021-03-10	联合资信	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2021-12-23	联合资信	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2021-12-14	东方金诚	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2021-10-19	东方金诚	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2021-08-27	东方金诚	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2021-07-29	上海新世纪	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2021-06-29	联合资信	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2021-06-29	大公国际	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2021-06-22	东方金诚	AAA	稳定	维持	长期信用评级
主体评级	2021-04-09	东方金诚	AAA	稳定	维持	长期信用评级
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

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	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	2019-01-18	大公国际	AAA	稳定	维持	长期信用评级

## (二) 发行人报告期主体评级差异与说明

报告期内，东方金诚、联合资信、大公国际评定发行人的主体评级均为 AAA；中证鹏元评定发行人的主体评级为 AA+，该主体评级为 2012 年发行一般企业债券“12 蓉高投”评估的主体评级，此后跟踪评级未开展评级调整工作，截至 2019 年末该债券已经兑付完毕。

## 四、发行人银行授信情况

截至 2022 年 3 月末，发行人已获银行授信总额为 688.43 亿元，已使用额度为 501.75 亿元，剩余额度为 186.68 亿元。具体情况如下：

表6-2 截至 2022 年 3 月末发行人银行贷款情况

单位：万元

序号	授信银行	综合授信额度	已使用情况	剩余可用额度
1	澳门国际银行	40,500.00	35,500.00	5,000.00
2	成都银行	877,348.57	744,327.57	133,021.00
3	工商银行	457,493.25	344,693.25	112,800.00
4	光大银行	75,200.00	71,200.00	4,000.00
5	广发银行	74,000.00	74,000.00	-
6	国家开发银行	864,641.00	273,141.00	591,500.00
7	恒丰银行	105,000.00	85,000.00	20,000.00
8	华夏银行	78,372.69	75,572.69	2,800.00

序号	授信银行	综合授信额度	已使用情况	剩余可用额度
9	徽商银行	50,000.00	50,000.00	-
10	汇丰银行	29,648.10	29,648.10	-
11	建设银行	494,121.45	449,626.17	44,495.28
12	交通银行	623,809.66	311,193.33	312,616.33
13	进出口银行	94,559.00	94,559.00	-
14	民生银行	229,000.00	229,000.00	-
15	农商银行	711,805.18	434,698.39	277,106.79
16	农业银行	609,177.33	563,265.98	45,911.35
17	平安银行	178,700.00	148,700.00	30,000.00
18	浦发银行	15,000.00	15,000.00	-
19	上海银行	340,185.00	223,295.00	116,890.00
20	四川银行	141,000.00	141,000.00	-
21	新网银行	29,400.00	29,400.00	-
22	兴业银行	80,600.00	49,202.46	31,397.54
23	邮储银行	142,844.09	134,854.09	7,990.00
24	招商银行	83,480.00	83,480.00	-
25	中国银行	209,391.67	162,891.67	46,500.00
26	中信银行	249,000.00	164,201.70	84,798.30
合计		6,884,276.97	5,017,450.39	1,866,826.58

## 五、发行人近三年信用记录情况

近三年，发行人信用记录良好，未发生债务违约或其他重大违约。

## 六、发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至募集说明书签署日，发行人及下属子公司已发行的债券均按时还本付息，未处于违约或延迟支付本息的状态。

截至募集说明书签署日，发行人及其下属子公司已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据（MTN）、非公开定向债务融资工具（PPN）以及美元债等具体情况如下：

表6-3 截至募集说明书签署日发行人发行债券情况

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	22 蓉高 03	2022/05/05	2027/05/09	2032/05/09	5+5 年	15	3.58%	15
2	22 蓉高 02	2022/04/07	2027/04/11	2032/04/11	5+5 年	10	3.59%	10
3	22 蓉高 01	2022/01/21	2027/01/25	2032/01/25	5+5 年	10	3.38%	10
4	21 蓉高 Y2	2021/12/24	-	2024/12/28	3+N 年	10	3.42%	10
5	21 蓉高 Y1	2021/11/3	-	2024/11/5	3+N 年	10	3.60%	10
6	21 蓉高 03	2021/8/12	2026/8/16	2031/8/16	5+5 年	10	3.55%	10
7	21 蓉高 02	2021/04/14	2026/04/16	2031/4/16	5+5 年	10	4.17%	10
8	21 蓉高 K1	2021/03/08	-	2026/3/10	5 年	5	4.29%	5
9	21 蓉高 01	2021/01/18	2026/01/20	2031/1/20	5+5 年	10	4.20%	10
10	20 蓉高 03	2020/12/1	2025/12/3	2030/12/3	5+5 年	10	4.40%	10
11	20 蓉高 Y1	2020/5/25	-	2023/5/27	3+N 年	10	4.40%	10
公司债券小计						<b>110</b>	-	<b>110</b>
12	22 成都高新 PPN001	2022/04/18	2025/04/20	2028/04/20	3+3 年	5	3.35%	5
13	22 成都高新 SCP001	2022/03/15	-	2022/12/12	270 天	10	2.62%	10
14	21 成都高新 SCP007	2021/12/29	-	2022/09/27	270 天	10	2.87%	10
15	21 成都高新 PPN001	2021/12/01	2024/12/03	2027/12/03	3+3 年	10	3.55%	10
16	21 成都高新 MTN003	2021/10/25	2024/10/27	2026/10/27	3+2 年	5	3.48%	5
17	21 成都高新 MTN004	2021/8/26	2026/8/30	2031/8/30	5+5 年	5	3.72%	5
18	21 成都高新 MTN002B	2021/04/06	2026/04/08	2031/4/8	5+5 年	5	4.26%	5
19	21 成都高新 MTN002A	2021/04/06	2026/04/08	2028/4/8	5+2 年	5	4.25%	5
20	21 成都高新 MTN001A	2021/01/22	2026/01/26	2028/1/26	5+2 年	6	4.22%	6
21	21 成都高新 MTN001B	2021/01/22	2026/01/26	2031/1/26	5+5 年	4	4.28%	4
22	20 成都高新 PPN002	2020/3/10	-	2023/3/11	3 年	10	3.45%	10
23	20 成都高新 PPN001	2020/1/8	-	2023/1/10	3 年	10	4.15%	10
24	17 成都高新 MTN001	2017/12/5	-	2022/12/6	5 年	12	5.72%	12
25	17 蓉高投 PPN002	2017/11/7	-	2022/11/8	5 年	2.5	5.30%	2.5
26	18 蓉高投 PPN001	2018/3/21	-	2023/3/22	5 年	2.5	5.90%	2.5
27	19 成都高新 MTN002	2019/12/5	-	2022/12/9	3+N 年	10	4.33%	10

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
28	19 成都高新PPN002	2019/12/16	-	2022/12/18	3 年	10	4.25%	10
债务融资工具小计						122	-	122
29	22 蓉高可续期 01	2022/04/21	-	2025/04/25	3+N 年	10	3.57%	10
30	22 蓉高债 01	2022/01/11	2027/01/13	2032/01/13	5+5 年	10	3.50%	10
31	21 蓉高债 01	2021/04/27	2024/04/29	2026/4/29	3+2 年	10	3.70%	10
32	20 蓉高债 01	2020/10/23	2023/10/27	2025/10/27	3+2 年	10	3.77%	10
33	18 蓉高投停车场债	2018/12/12	-	2023/12/13	3+2 年	10	4.20%	10
企业债券小计						50	-	50
34	20 天府优	2020/12/2	-	2038/9/25	18 年	9.5	4.30%	9.36
35	20 天府次	2020/12/2	-	2038/9/25	18 年	0.5	0.00%	0.5
	CMBS 小计					10.00	-	9.86
36	成都高投 2.7%N20261028	2021/10/28	-	2026/10/28	5 年	3	2.70%	3
	美元债小计					3	-	3

## 六、发行人已取得批文尚未发行的债券

截至募集说明书签署日，发行人已取得批文但尚未发行的债券情况如下：

表6-4 发行人已取得批文但尚未发行的债券情况

金额单位：亿元

发行主体	债券类型	批文	注册额度	尚未发行额度	批文到期日
高投集团	企业债券	发改企业债券〔2020〕231号	90.00	40.00	2022/8/11
	创新创业公司债券	证监许可〔2020〕2146号	70.00	20.00	2022/9/8
	公司债券	证监许可〔2022〕661号	10.00	10.00	2024/3/21
	超短期融资券	中市协注〔2021〕SCP380号	30.00	20.00	2023/9/13
	定向债务融资工具	中市协注〔2021〕PPN499号	20.00	5.00	2023/9/9

	定向债务融资工具	中市协注〔2022〕PPN245号	30.00	30.00	2024/5/10
	中期票据	中市协注〔2021〕MTN1115号	30.00	30.00	2023/12/28
合计	-	-	280.00	155.00	-

注：优质主体企业债券的尚未发行额度为注册额度减去已发行额度及本期债券拟发行额度。

## 七、已发行尚未兑付的企业债券募集资金使用情况

截至募集说明书签署之日，发行人已发行尚未兑付的企业债券共5只。如下：

(一) 经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕158号核准，发行人于2018年12月13日公开发行了2018年成都高新投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“18蓉高投停车场债”），发行规模为10.00亿元，其中6亿元用于城市停车场建设项目，4亿元用于补充营运资金。具体如下：

表6-5 18蓉高投停车场债募集资金使用情况表

单位：亿元

项目名称	实施主体	投资总额	募集资金使用额	占全部募集资金的比例
城市停车场建设项目	新一代信息技术孵化园配套停车场	成都高投资产经营管理有限公司	3.75	2.50 25.00%
	生物医药创新孵化园配套停车场	成都高投资产经营管理有限公司	1.93	1.30 13.00%
	ICON云端配套停车场	发行人	3.64	2.20 22.00%
补充公司营运资金		-	4.00	40.00%
合计		-	<b>10.00</b>	<b>100.00%</b>

截至本募集说明书签署日，18蓉高投停车场债的募集资金按照约定使用，符合《2018年成都高新投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》约定。

(二) 经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕231号核准, 发行人于2020年10月27日公开发行了2020年第一期成都高新投资集团有限公司公司债券(简称“20蓉高债01”), 发行规模为10.00亿元, 全部用于补充营运资金。具体如下:

表6-6 20蓉高债01募集资金使用情况表

单位: 亿元

资金用途	募集资金使用额	占全部募集资金的比例
补充公司营运资金	10.00	10.00%
<b>合计</b>	<b>10.00</b>	<b>100.00%</b>

截至本募集说明书签署日, 20蓉高债01的募集资金按照约定使用, 符合《2020年第一期成都高新投资集团有限公司公司债券募集说明书》约定。

(三) 经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕231号核准, 发行人于2021年4月29日公开发行了2021年第一期成都高新投资集团有限公司公司债券(简称“21蓉高债01”), 发行规模为10.00亿元, 全部用于项目建设。具体如下:

表6-7 21蓉高债01募集资金使用情况表

单位: 万元

序号	募集资金投向	项目业主单位	发行人出资比例	项目总投资	资本金	拟使用债券资金	本期债券资金使用比例	占项目总投资比例
1	新川人工智能创新中心二期	成都高投新源置业有限公司	100%	371,000.00	74,200.00	36,000.00	36.00%	9.70%
2	智慧医疗医学中心二期产业园区项目	成都高投科萃置业有限公司	100%	200,000.00	40,000.00	28,000.00	28.00%	14.00%
3	瞪羚谷公园社区2号地块项目	成都高投长岛置业有限公司	100%	77,778.00	15,555.60	10,800.00	10.80%	13.89%
4	高新区IC产业园	成都高投西芯置业有限公司	100%	131,400.00	26,280.00	25,200.00	25.20%	19.18%
合计				780,178.00	156,035.60	100,000.00	100.00%	-

截至本募集说明书签署日，21 蓉高债 01 的募集资金按照约定使用，符合《2021 年第一期成都高新投资集团有限公司公司债券募集说明书》约定。

(四) 经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕231 号核准，发行人于 2022 年 1 月 11 日公开发行了 2022 年第一期成都高新投资集团有限公司公司债券(简称“22 蓉高债 01”)，发行规模为 10.00 亿元，5 亿元用于项目建设，其余用于补充营运资金。具体如下：

表6-8 22 蓉高债 01 募集资金使用情况表

单位：万元

序号	募集资金投向	项目业主单位	发行人出资比例	项目总投资	资本金	拟使用债券资金	本期债券资金使用比例	占项目总投资比例
1	新川人工智能创新中心二期	成都高投新源置业有限公司	100%	323,000.00	64,600.00	2,500.00	2.50%	0.77%
2	智慧医疗医学中心二期产业园区项目	成都高投科萃置业有限公司	100%	200,000.00	40,000.00	6,500.00	6.50%	3.25%
3	瞪羚谷公园社区2号地块项目	成都高投长岛置业有限公司	100%	77,778.00	15,555.60	6,260.00	6.26%	8.05%
4	生物医药创新孵化园	成都高投资产管理经营管理有限公司	100%	195,043.00	68,265.00	34,740.00	34.74%	17.81%
募投项目小计				795,821.00	188,420.60	50,000.00	50.00%	-
补充流动资金				-	-	50,000.00	50.00%	-
合计						100,000.00	100.00%	-

截至本募集说明书签署日，22 蓉高债 01 的募集资金按照约定使用，符合《2022 年第一期成都高新投资集团有限公司公司债券募集说明书》约定。

（五）经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕231 号核准，发行人于 2022 年 4 月 22 日公开发行了 2022 年第一期成都高新投资集团有限公司可续期公司债券（简称“22 蓉高可续期 01”），发行规模为 10.00 亿元，5 亿元用于项目建设，其余用于补充营运资金。具体如下：

表6-9 22 蓉高可续期 01 募集资金使用情况表

单位：万元

序号	募集资金投向	项目业主单位	发行人出资比例	项目总投资	资本金	拟使用债券资金	本期债券资金使用比例	占项目总投资比例
1	高新区IC设计大楼	成都高投凯悦置业有限公司	100%	109,000.00	21,800.00	10,000.00	10.00%	9.17%
2	高新新川5G科创中心	成都高投合越企业管理有限公司	100%	192,000.00	38,400.00	25,000.00	25.00%	13.02%
3	新川人工智能创新中心二期	成都高投新源置业有限公司	100%	323,000.00	64,600.00	15,000.00	15.00%	4.64%
募投项目小计				<b>624,000.00</b>	<b>124,800.00</b>	<b>50,000.00</b>	<b>50.00%</b>	-
补充流动资金				-	-	50,000.00	50.00%	-
合计				-	-	<b>100,000.00</b>	<b>100.00%</b>	-

截至本募集说明书签署日，22蓉高可续期01的募集资金按照约定使用，符合《2022年第一期成都高新投资集团有限公司可续期公司债券募集说明书》约定。

## 第七节担保情况

本期债券无担保。

## 第八节法律意见

发行人聘请北京市君泽君（成都）律师事务所担任本期债券发行的法律顾问，北京市君泽君（成都）律师事务所出具了本期债券法律意见书，结论如下：

（一）发行人依法设立并有效存续，自设立以来持续运营，不存在依据中国法律、行政法规及公司章程规定应当终止的情形，具备本期发行的主体资格。

（二）发行人已就本次债券发行获得各项批准和授权，已取得的批准和授权均合法有效。

（三）本期发行申请符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、第 1134 号文、第 1806 号文、第 298 号文等法律、法规及规范性文件规定的发行实质条件。

（四）发行人资产完整，在业务、人员、财务、机构等方面独立于控股股东及其控制的其他企业，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在独立性方面不存在重大缺陷。

（五）发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的要求，发行人在中国大陆以外的地区没有经营业务，发行人资信情况良好、主营业务突出，不存在影响其持续经营的法律障碍。

（六）本期发行募集资金用途符合国家产业政策及有关行业发展要求。

（七）本期发行的相关中介结构具有参与本次发行的资格，均具备相应的资质。

（八）本期发行《募集说明书》不存在因引述本法律意见书的内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏导致的法律风险。

综上，北京市君泽君（成都）律师事务所认为，发行人具备相关法律、法规规定的债券发行的主体资格和实质条件，本期债券发行已经获得在目前阶段所必需的授权及批准。

## 第九节税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本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。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

### 一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，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 日生效的《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。

但对本期债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者购买本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

## 第十节信息披露安排

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律、法规、规章的有关规定进行重大事项信息披露。

### 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《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》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务融资信息披露管理办法》，由公司信息披露事务负责人负责组织和协调公司债券、债务融资工具信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。发行人各职能部门和全资子公司的负责人是本部门及本单位的信息报告责任人，同时集团公司各职能部门及各全资公司、控股子公司的财务部门应指定专人作为信息专员，负责向发行人财务部及时报告需对外披露的信息。该制度还对债务融资信息披露的内容及披露标准、信息披露的流程、未公开信息披露的保密措施等方面进行了具体规范。

### 二、发行人信息披露安排

#### （一）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，持续披露定期报告：

1、在每个会计年度结束之日起 4 个月内披露上一年度报告。年度报告应当包含报告期内公司主要情况、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。

2、在每个会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告。

3、公司无法按时披露定期报告的，应当于上述规定的披露截止时间前，披露未按期披露定期报告的说明文件，内容包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。公司披露前款说明文件的，不代表豁免定期报告的信息披露义务。

## （二）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债券价格的重大事项时，应及时向披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响，重大事项包括但不限于以下内容：

- 1、公司名称变更；
- 2、公司生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3、公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
- 4、公司 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5、公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、公司控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、公司提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8、公司发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

- 9、公司发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- 10、公司股权、经营权涉及被委托管理；
- 11、公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12、债券信用增进安排发生变更；
- 13、公司转移债券清偿义务；
- 14、公司一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
- 15、公司未能清偿到期债务或公司进行债务重组；
- 16、公司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、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 17、公司法定代表人、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；
- 18、公司涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 19、公司发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 20、公司拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
- 21、公司涉及需要说明的市场传闻；
- 22、主体或债务融资工具信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- 23、公司订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

- 24、募集说明书中约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- 25、公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- 26、其他可能影响其偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

### 三、本息兑付事项

#### （一）利息的支付

1、本期债券采用单利按年计息，不计复利。在发行人不行使延期支付利息权的情况下，每年付息一次；若在本期债券的某一续期选择权行权年度末，发行人选择全额兑付本期债券，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管机构和有关机构办理；已上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

#### （二）本金的兑付

若在本期债券的某一续期选择权行权年度末，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

发行人应当在本期债券本息兑付日前，通过国家发改委认可的网站公布本金兑付、付息事项。

### 四、董事和董事会、监事和监事会及高级管理人员等的报告、审议和披露职责

1、公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注债券信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露人员履行信息披露义务。

2、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。董事会全体成员应保证债券信息披露的内容真实、准确、完整，并没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3、监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

4、公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

## 五、子公司的信息披露制度

1、子公司发生《成都高新投资集团有限公司债务融资信息披露管理办法》所规定的重大事件，应将相关信息和资料及时报公司主管职能部门，同时向公司财务部履行告知义务。

2、股份制公司及具备发行公司债券、债务融资工具资质的其他子公司，应参照本制度自行制定信息披露管理办法，经董事会或有权机构审议通过，报集团公司备案，并向市场公开披露。

## 第十一节投资者保护机制

### 一、本期债券的偿债计划

#### 1、债券偿债计划

本期债券采用浮动利率形式，每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。

#### 2、偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作，自成立起到付息或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

#### 3、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用的特点，发行人将建立一个多层次、互为支撑的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。发行人偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流，发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，为偿还债券本息提供有力保障。

#### 4、设立账户及资金监管人及偿债专户

发行人已和兴业银行股份有限公司成都分行、交通银行股份有限公司四川省分行、恒丰银行股份有限公司成都分行、上海银行股份有限公司成都分行、广发银行股份有限公司成都分行、中国民生银行股份有限公司成都分行签订《账户及资金监管协议》，并指定在兴业银行股份有限公司成都分行开立偿债专户，专项用于支付到期的债券利息和本金。

#### 5、债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，同时由于债券持有人具有不确定性，发行人已为债券持有人聘请债权代理人，代理债券持有人监

督发行人经营状况，与发行人之间进行谈判及债券持有人会议授权的相关事项。

发行人已与债权代理人签订《债权代理协议》，协议主要内容为：

(1) 当债权代理人已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人；

(2) 预计发行人不能偿还债务或有不能偿还债务之时，依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人不能偿还债务时，债权代理人应及时通知债券持有人，并在债券持有人会议决议的授权范围内，参与发行人的重组、和解、重整或者破产的法律程序；

(3) 发行人若出现变更本期债券募集说明书约定条款、变更债权代理人、作出减资、合并、分立、重组、解散及申请破产等对债券持有人权益有重大影响的决定等事项时，债权代理人应及时通知债券持有人，并召开债券持有人会议；

(4) 债权代理人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担；

(5) 债权代理人应按照《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。债权代理人应执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实；

(6) 如果收到任何债券持有人拟发给发行人的通知或要求, 债权代理人应在收到通知或要求后 2 个工作日内按《债权代理协议》相关条款规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

## 二、偿债保障措施

按照本期债券的偿债计划安排, 发行人有能力如期偿付本期债券。同时, 发行人将采取以下偿债保障措施, 以保证按时足额兑付债券本息:

### (一) 公司未来良好的盈利能力是本期债券按期偿付的基础

近年来, 公司所有者权益、主营业务收入、利润规模及经营活动现金流入均处于较高水平。截至 2021 年末, 公司所有者权益为 480.54 亿元, 自身资本实力较强; 2019 年至 2021 年, 公司实现年均营业收入 96.17 亿元, 年均可分配利润 8.49 亿元, 经济效益良好; 2019 年至 2021 年, 公司实现年均经营活动现金流入规模 241.36 亿元, 经营现金流入情况较好。随着成都高新区经济的不断发展以及多个开发建设项目陆续竣工并开展销售工作, 公司的盈利能力及现金回流能力有望进一步提升。公司良好的经营情况将为本期债券的按时还本付息提供有力的保障。

### (二) 良好的综合融资能力为本期债券的按时偿付提供了保证

一方面, 公司与多家金融机构长期保持着良好的合作关系, 有着优良的信用记录, 获得了较高的金融机构综合授信额度。截至 2022 年 3 月末, 发行人已获银行授信总额为 688.43 亿元, 已使用额度为 501.75 亿元, 剩余额度为 186.68 亿元, 授信额度较高。

另一方面, 公司在资本市场上直接融资渠道十分通畅。在国内已成功发行企业债券、公司债券和中期票据、(超)短期融资券及定向

债务融资工具等多种债券产品，并且于 2021 年度成功发行 3 亿美元境外债券。

可见，公司在资本市场树立了良好的形象，畅通的筹资渠道保证了公司正常资金需求，良好的综合融资能力为本期债券的按时偿付提供了较强的保障。

### （三）发行人持有大量优质可变现资产，为本期债券的偿付提供强大的变现流动性支持

截至 2021 年末，公司流动资产账面价值为 837.32 亿元，占总资产的比例为 55.18%，资产流动性较高。在本期债券存续期内，如出现暂时性兑付困难，公司完全可以通过处置自身合法拥有的流动资产，保障本期债券本息的按时偿付。

### （四）投资者保护机制

如果公司出现了信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益情况，公司将采取暂缓重大对外投资项目的实施、变现优良资产等措施来保证本期债券本息的兑付，保护投资者的利益。另外，债权代理人必要时将召集持有人大会，商讨相关债权维护的工作。如有需要，债权代理人将代理投资者债权维护的有关工作，维护投资者的利益。

综上所述，发行人盈利能力良好，偿债资金安排明确，可变现资产充实，多渠道融资能力较强，偿债机制完善，资金来源充足，本期债券偿债保障措施完善。

## 三、债券持有人会议规则

本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意《债券持有人会议规则》的所有约定。

为了保护本期债券债券持有人的合法权益，根据相关法律法规和部门规章的规定制定了《债券持有人会议规则》，主要内容如下：

### （一）总则

1、为了保护成都高新投资集团有限公司公司债券债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《中华人民共和国合同法》等相关法律法规和部门规章的规定制定了本期债券《债券持有人会议规则》。

2、债券持有人会议是指所有/任何债券持有人或其代理人均有权参加的，按照其所持有的债券金额通过投票等方式行使表决权的，代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设组织。

3、债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、知情权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。

4、与全体债券持有人利益相关的重大事项，债券持有人应通过债券持有人会议进行表决。

5、债券持有人单独行使权利的，不适用本规则的相关规定。

### （二）债券持有人会议的召开

1、出现下列情形之一时，应当按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议：

- （1）拟变更募集说明书的约定；
- （2）拟变更或解聘债权代理人；
- （3）发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形；

- (4) 发行人经营状况严重恶化;
- (5) 发行人减资、合并、分立、整顿、重组、解散、被责令停产停业或吊销营业执照、申请破产或被申请破产;
- (6) 发行人明确表示或客观情况表明其已无法履行本期债券本息偿付义务;
- (7) 发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

2、当出现《债券持有人会议规则》第十条第（二）项以外之任一情形时，发行人应在知悉该事项发生之日起或应当知悉该事项发生之日起 10 个工作日内以书面方式或其他有效方式通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的通知之日起 5 个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。

3、当出现《债券持有人会议规则》第十条第（二）项之情形时，发行人应在 15 个工作日内，以书面方式或其他有效方式通知债券持有人召开债券持有人会议。

4、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

- (1) 发行人提议；
- (2) 单独或合计持有未偿还债券本金余额 10% 以上的债券持有人书面提议；
- (3) 债权代理人提议；
- (4) 法律、法规规定的其他机构或人士。

5、单独或合计持有未偿还债券本金余额 10% 以上的债券持有人有权提出债券持有人会议议案。

### **（三）债券持有人会议召开的程序**

1、债券持有人会议由发行人或本期债券的债权代理人负责召集并主持，更换债权代理人的债券持有人会议由发行人召集并主持。此

外，若债权代理人或发行人不召集或未能及时召集债券持有人会议时，单独或合计持有未偿还债券本金余额 20% 以上的债券持有人有权召集并主持。

2、提议召开债券持有人会议的一方应将提议召开会议的申请及议案以书面方式告知会议召集人。

3、会议召集人应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起 2 个工作日内对提议人的资格、议案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。会议召集人审议通过的，应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起 2 个工作日内书面通知该提议人。

4、会议召集人应于会议召开前 30 日以书面方式或其他有效方式通知全体债券持有人、有权列席人员及其他相关人员，通知中应说明：

- (1) 会议召开的时间、地点；
- (2) 会议主持、列席人员；
- (3) 出席会议的债券持有人及相关人员进行登记的时间及程序；
- (4) 债券持有人会议的议事日程及会议议案；
- (5) 债券持有人应携带的相关证明。

5、拟出席会议的债券持有人应在会议召开日 15 天前以书面方式向会议召集人确认其将参加会议及其所代表的债券面值。若拟出席会议的债券持有人所代表的债券面值总额未超过本期债券未偿还本金余额的 50%，需重新通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间。再次召集的债券持有人会议须由单独和/或合并持有未偿还债券本金余额超过 50% 的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

#### （四）表决和决议

1、债券持有人有权参加债券持有人会议或委托代理人参加会议，行使表决权。

2、债券持有人委托代理人参加债券持有人会议的，应在授权委托书中说明委托人、被委托人、代表债券面值、对会议议案是否享有表决权、出具委托书的日期等内容。委托人为法人的，应在授权委托书加盖其公章；委托人为投资组织的，应出具有效的证明。

3、债券持有人拥有的表决权与其持有的债券金额一致，即每 100 元人民币债券享有一票表决权。

4、债券持有人会议对通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在通知中列明的议案在本期债券持有人会议上不得进行表决。

5、本期债券持有人会议决议须经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过 50% 的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。但对于宣布债券加速清偿、变更本规则的决议，须经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过 50% 的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

6、债券持有人会议决议一经通过，对未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人同样具有约束力。债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力。债券持有人会议决议应经出席会议的人员签名确认。

7、债券持有人会议决议通过后 2 个工作日内由会议召集人以书面方式或其他有效方式通知全体债券持有人。

8、债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的决议除外。

## （五）其他

1、债券持有人认为债券持有人会议决议违反规定程序，或侵犯其合法权益的，可依法向人民法院或国家发改委等监管部门申请撤销。

2、债权代理人有义务保存债券持有人会议的签到名册及会议记录、会议决议档案。发行人、债权代理人、债券持有人及其他相关主体可查阅会议档案。

## 第十二节 债券债权代理人

在本期债券存续期限内，为维护全体债券持有人的最大利益，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《中华人民共和国合同法》等相关法律法规和部门规章的规定，发行人兹聘请兴业证券为本期债券的债权代理人，并签订《债权代理协议》。本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意兴业证券作为本期债券的债权代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

### 一、发行人的权利和义务

1、发行人应按期向债券持有人支付本期债券本息及其他应付相关款项。

2、发行人应对债权代理人履行《债权代理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在本期债券存续期限内，根据《企业债券管理条例》（国务院第 121 号令）及其他相关法律法规、部门规章和其他规范性文件的规定，按时履行持续信息披露的义务。在所适用的法律允许且不违反债券交易监管机构规定及发行人信息披露制度的前提下，根据债权代理人合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。

3、一旦发现发生《债权代理协议》第 7.1 条规定的违约事件（下称“违约事件”）发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 2 日内书面通知债权代理人，并提供相关证明文件和/或说明资料，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

4、在发行人出现下列情形之一时，应在 15 日内以《债权代理协议》第 10.4 条规定的方式通知债权代理人：

- (1) 预计到期无法偿付本期债券利息或本金；
- (2) 发生重大亏损或者重大损失可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (3) 减资、合并、分立、解散、资产重组及申请破产并对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (4) 发生重大仲裁、诉讼可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (5) 拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (6) 未能履行募集说明书的其他约定对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (7) 订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同；
- (8) 本期债券被暂停或终止转让交易；
- (9) 国家发改委相关规定以及相关法律法规规定的其他情形。

5、本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

6、履行《募集说明书》中约定的其他义务。

7、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人和/或债权代理人的干预。发行人应指定专人负责处理与本期债券相关的事务。

## 二、债权代理人的权利和义务

1、债权代理人应当按照相关法律法规的规定以及《债权代理协议》的约定履行管理义务。

2、债权代理人有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表。当已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人。但不应干预或影响发行人的经营活动。

3、当预计发行人不能按照募集说明书约定按时偿还本息，债权代理人有权要求甲方提供担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

4、当发行人不能按照募集说明书约定按时偿还本息时，债权代理人应及时通知债券持有人，并受托在债券持有人会议决议的授权范围内，代理债券持有人行使债务追偿的权利、发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

5、债权代理人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，债权代理人有权代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

6、债权代理人应按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。债权代理人应代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

7、如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，债权代理人应在收到通知或要求后 2 个工作日内按《债权代理协议》第 10.4 款规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

8、债权代理人应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本期债券的受托管理存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

9、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，除根据法律法规及为履行《债权代理协议》项下义务之目的而予以披露的情形外，应对在履行义务中获知的发行人商业秘密履行保密义务。

10、债权代理人应履行债券持有人会议授权的其他事项。

11、债权代理人接受作为本期债券的债权代理人，不表明其对债券的投资价值或收益作出实质性判断或者保证。债券持有人的投资风险，由债券持有人自行承担。

### 三、违约和救济

(一) 以下事件构成本期债券项下的违约事件：

1、未能偿付本期债券到期应付本金或/和利息；  
2、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

3、在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

(二) 加速清偿及救济措施

1、加速清偿的宣布

如果《债权代理协议》项下的 7.1(1)、(3) 约定的违约事件发生，债权代理人有权召集债券持有人召开债券持有人会议，经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过 50% 的债券持有人同意，宣布本期债券加速清偿，所有未偿还本金和相应利息立即到期。

2、救济措施

在宣布加速清偿前，如果发行人采取了以下救济措施，经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过 50% 的债券持有人同意，可以豁免发行人违约行为，放弃采取加速清偿的措施。

(1) 向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项的总和：(i)债权代理人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii)所有迟付的利息；(iii)所有到期应付本金；(iv)法律允许范围内的复利。

(2) 除未支付到期本金或/和利息外，所有的违约事件均已得到救济或被豁免。

## 第十三节发行有关机构

### 一、发行人：成都高新投资集团有限公司

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

法定代表人：任正

联系人：丁玎

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

联系电话：028-85320312

传真：028-85327888

邮政编码：610041

### 二、主承销商

（一）牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：杨华辉

联系人员：陈一、刘江曼、彭秋艳

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 32 层兴业证券

联系电话：010-59565447

传真：/

邮政编码：100000

### （二）联席主承销商

#### 1、国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

法定代表人：孙孝坤

联系人员：王鹏

办公地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号国开证券大厦

联系电话：010-88300828

传真：010-88300837

邮政编码：100053

## 2、中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人员：张海虹

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-86451354

传真：010-86451354

邮政编码：100010

## 三、托管机构

### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170738、010-88170735

传真：010-88170752、66061875

邮政编码：100033

### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

营业场所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

联系人：冯天骄

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 188 号 14 楼

联系电话：021-68606283

传真：021-68870064

邮政编码：200127

**四、审计机构：四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：泸州市江阳中路 28 号楼 3 单元 2 号

执行事务合伙人：李武林

联系人：袁广明、周平、杨利平

联系地址：成都市洗面桥街 18 号金茂礼都南 28 楼

联系电话：028-85560449

传真：028-85592480

邮政编码：610041

**五、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司**

住所：北京市丰台区东管头 1 号院 3 号楼 2048-80

法定代表人：崔磊

联系人：张晨曦

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

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

邮政编码：100600

**六、发行人律师：北京市君泽君（成都）律师事务所**

住所：成都市高新区天府大道中段 500 号东方希望天祥广场 A 座

13F

负责人：腾利山

联系人：方毅

联系地址：成都高新区天府大道中段 500 号东方希望天祥广场 A 座 13F

联系电话：028-85350227

传真：028-85314668

邮政编码：610041

## 七、账户及资金监管银行

(一) 募集资金和偿债资金监管银行：兴业银行股份有限公司成都分行

住所：四川省成都市高新区世纪城路 936 号

负责人：叶向峰

联系人：曾思斯

联系地址：四川省成都市高新区世纪城路 936 号

联系电话：028-61670076

传真：028-61670076

邮政编码：610000

(二) 募集资金监管银行：交通银行股份有限公司四川省分行

住所：四川省成都市青羊区西玉龙街 211 号

负责人：王毅峰

联系人：孟伟杰

联系地址：中国(四川)自由贸易试验区成都高新区锦城大道 539 号

联系电话：028-85183902

传真：028-85183902

邮政编码：610000

**(三) 募集资金监管银行: 恒丰银行股份有限公司成都分行**

住所: 成都市永丰路 47 号

负责人: 房毅

联系人: 刘洋

联系地址: 成都市永丰路 47 号

联系电话: 028-86023000

传真: 028-86023000

邮政编码: 610041

**(四) 募集资金监管银行: 上海银行股份有限公司成都分行**

住所: 四川省成都市武侯区航空路 1 号 2 幢

负责人: 高进

联系人: 刘舒媛、龙郁

联系地址: 成都市武侯区航空路 1 号国航世纪中心 B 座 18 楼

联系电话: 028-86022723/028-86029095

传真: 无

邮政编码: 610000

**(五) 募集资金监管银行: 广发银行股份有限公司成都分行**

住所: 中国(四川)自由贸易试验区成都市高新区天泰路 112 号

四川投资大厦北楼 1-2 层、19-21 层

负责人: 张恺

联系人: 刘华胜

联系地址: 成都市高新区天泰路 112 号四川投资大厦北楼 19 楼

联系电话: 13678075651

传真: 028-80587933

邮政编码: 610000

**(六)募集资金监管银行: 中国民生银行股份有限公司成都分行**

住所: 成都市天府大道北段 966 号 6 号楼

负责人: 马骏

联系人: 贺然

联系地址: 成都市天府大道北段 966 号 6 号楼

联系电话: 028-85102422

传真: 028-85102422

邮政编码: 610000

## 第十四节其他应说明的事项

### 一、税务说明

依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局的有关规范性文件，投资者投资本期债券应缴纳有关税款由投资者自行承担。

### 二、上市安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或主管部门提出上市交易流通申请，经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通。

### 三、重大期后事项

自领取注册通知文件之日起至本期债券募集说明书签署日，发行人未发生重大事项，其中包括：

- (一) 公司股权结构或者生产经营状况发生重大变化；
- (二) 公司债券信用评级发生变化；
- (三) 公司重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；
- (四) 公司发生未能清偿到期债务的情况；
- (五) 公司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；
- (六) 公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (七) 公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (八) 公司分配股利，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；
- (九) 涉及公司的重大诉讼、仲裁；
- (十) 公司涉嫌犯罪被依法立案调查，公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法采取强制措施；
- (十一) 其他影响债券发行上市和投资者判断的重大事项。

#### 四、发行条款

截至本期债券募集说明书签署日，本期债券发行条件持续合法合规。

## 第十五节发行人、中介机构及相关人员声明

(本页无正文,下接声明及签字盖章页)

### 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》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：

任正

任正



### 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：

任正

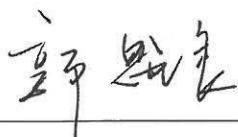
任正



### 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：



郭盛良



### 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：



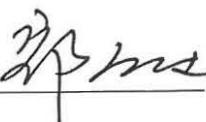
李世亮



### 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：

  
郭官达

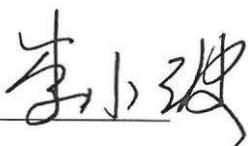


2022年6月30日

### 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：



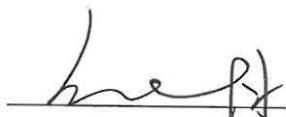
李小波



### 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司监事签字：



张月



### 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司监事签字：

李昱

李昱



### 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司监事签字：



唐岷



### 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司监事签字：



王琳



2022年 7月 18日

### 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司监事签字：

谢志勇

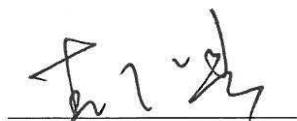
谢志勇



### 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签字：



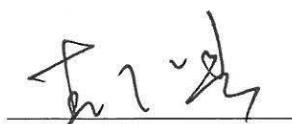
彭隽



### 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签字：



彭隽



### 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签字：

阙润林

阙润林



### 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签字：



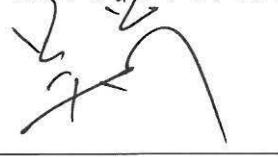
冯东



### 发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签字：



吴忠



2022 年 7 月 18 日

### 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。

法定代表人或授权代表人签名：\_\_\_\_\_



杨华辉

项目负责人签名：\_\_\_\_\_

陈一

刘江曼

刘江曼



2022年 7月 18 日

## 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）： 刘国平  
刘国平

法定代表人或授权代表（签字）： 刘乃生  
刘乃生



## 中信建投证券股份有限公司授权书

根据《中华人民共和国公司法》《中信建投证券股份有限公司章程》及《中信建投证券股份有限公司授权管理办法》的规定，公司董事长王常青先生对总经理李格平先生授权如下：

(一) 授权李格平先生负责公司的日常经营管理工作，组织实施经董事会批准的公司年度经营计划及措施。

(二) 授权李格平先生负责审批公司在日常经营管理过程中所发生的各类文件、合同、报表等相关文书资料，拥有对该等文书资料的签署权和加盖公司公章和公司合同专用章的审批权。

(三) 授权李格平先生代表公司签发公司外部发文，发往中信集团总部及部门、中信股份、中信有限、中信证券和主要股东单位的公司外部发文除外。

(四) 授权李格平先生负责审批公司在日常经营管理过程中所发生的各类预算内费用支出。

(五) 授权李格平先生可以就上述授权内容再行转授权给公司其他人员行使。

本授权有效期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日。

授权人：



中信建投证券股份有限公司董事长

二零二二年一月一日

仅供成都高新投资集团有限公司优质主体企业债项目使用



## 中信建投证券股份有限公司授权书

根据《中华人民共和国公司法》《中信建投证券股份有限公司章程》及《中信建投证券股份有限公司授权管理办法》，公司总经理李格平先生授权刘乃生先生管理投资银行业务管理委员会，行使下列权力并承担相应责任：

### 一、人事管理权

依据公司人事管理制度，对管辖部门员工进行绩效管理；对管辖部门的人员招录、职级聘任以及员工内部调动拥有提名权或审核权。

### 二、财务审批权

依据公司财务管理制度，负责审批管辖部门发生的单笔不超过3万元的预算内直接费用支出，负责审批管辖部门发生的单笔不超过10万元的投标保证金。

### 三、用印审批、文件签署及公司外部发文签发权

对管辖部门的下列事务拥有公司公章、公司合同专用章和部门公章的使用审批权与文件签署权（即除相关规则要求仅能由法定代表人签署或加盖法定代表人名章情形之外，被授权人有权代表公司在下列相关文件上署名），以及公司外部发文签发权（即除发往中信集团

总部及部门、中信股份、中信有限、中信证券和主要股东单位以外的公司外部发文，被授权人有权代表公司签发）：

（一）签署与投资银行业务有关的保密协议（含保密承诺函）、反不正当竞争协议（含反不正当商业承诺书）、合作协议（含合作确认函、备忘录）、改制协议、辅导协议、保荐协议、承销协议及附件、承销团协议（合同金额不超过 10 万元）、分销协议（合同金额不超过 10 万元）、财务顾问协议、独立财务顾问协议、独立财务顾问及主承销协议、代理推广协议或内容实质为代理推广协议的各类协议、募集资金三方/多方监管协议、超短期融资券当期发行约定书、募集资金托管账户监管协议、偿债资金专户监管协议、资金归集账户监管协议、账户监管协议、债权代理协议、受托管理协议、债券持有人会议规则、股票质押合同、信托合同、先行赔付协议、廉洁协议（含廉洁承诺函）、担保合同、财务咨询协议、联合体协议、经公司批准终止合作的项目终止/解除协议、资产及资金类协议（含资产买卖协议、资产转让协议、资产服务协议、信用评级技术服务协议、监管协议、支付宝服务协议、支付宝授权支付服务协议、代收代付服务协议）、专项法律顾问协议、资产支持证券转售协议、财务服务支撑合同、增信类协议（差额支付协议、流动性支持协议、涉及基础资产相关的抵押、质押、担保、转让登记等协议）、特殊安排类协议（预期收益率调整及提前兑付协议、优先收购权协议）、定向发行协议（ABN 业务）、证券登记及服务协议、委托代理资产支持证券兑付及兑息协议、资产支持证券挂牌协议、推荐挂牌并持续督导协议、持续督导协议、承销与备案协议、

备案协议、推荐恢复上市委托股票转让协议、委托股票转让及持续督导协议、债券转售协议、无违法违规承诺函、债券续期服务协议、利率区间确认书、战略配售协议、验资业务约定书协议（合同金额不超过 10 万元）、专项法律服务合同（合同金额不超过 10 万元）、与公司可交债相关的客户合同书、三方存管协议、聘请中介机构业务协议书、企业财资管理平台使用协议、不超过 3 万元（含 3 万元）的公司作为付款方签订的协议。

（二）签署与为私募结构化融资产品（含 PRE-ABS/PRE-REITs 基金、夹层基金）、在银行业信贷资产登记流转中心转让的信托产品及其他信贷资产提供财务顾问业务有关的保密协议、合作协议、财务顾问协议。

（三）向监管部门提交投资银行业务项目申报材料或补充说明材料、业务项目的说明材料；与辅导项目相关的沟通函、内核情况汇报、核查意见等材料；项目申报审查撤回（包括中止和终止审查）或恢复申请材料；与投资银行业务项目相关的监督检查通知书、廉洁监督卡；关于证监会系统离职人员入股的专项说明、股东信息披露专项核查报告、股东信息查询的申请、公司债券项目承销报价情况的专项说明。

（四）提交或出具投资银行业务项目建议书或投标书、拜访函、贺信（含感谢信）、项目情况说明、计划说明书、银行询证函、投资价值分析报告、辅导备案申请报告、辅导工作报告、辅导验收申请报告、辅导工作总结报告、尽职调查报告、保荐工作总结报告、招股说明书/募集说明书保荐机构声明、发行保荐书、保荐代表人专项授权书、

发行保荐工作报告、关于保荐项目重要事项尽职调查情况问核表、保荐机构保荐代表人变更说明、变更中介机构签字人员的专项说明、申请文件承诺书（含真实性、准确性和完整性的内容）、反馈意见（或审核意见、补正意见）回复、补充保荐意见书、持续督导年度或半年度工作报告、核查意见（或报告）、现场检查报告、举报信核查意见、与项目相关的监管工作函回复、会后事项承诺函、拟刊登的募集说明书及其摘要与募集说明书及其摘要（封卷稿）无差异的承诺函、公司作为保荐机构或财务顾问发表的独立意见（公开声明除外）、重组预案之独立财务顾问核查意见/财务顾问核查意见、重组之独立财务顾问报告/报告书、重组之独立财务顾问声明、重组问询函核查意见、重组首次信息披露的反馈问题清单回复、公开发行公司债券之主承销商核查意见、诚信尽职承诺书、发行公告及其他承诺性、沟通性、申请性文件、与发行上市相关的上市公告书、发行股票过程和认购对象合规性报告等材料、企业债券项目内审表及补充说明、募集说明书（公募公司债、私募公司债、企业债）之主承销商声明、发行人诚信信息查询情况表、主承销商关注事项核查对照表、项目负责人近两年内承销债券违约情况的说明、关于准确填报发行申请材料的承诺函、电子版申请文件与承销机构存档纸质文件一致的承诺函、关于被相关监管部门处以监管措施情况的说明、期后事项承诺函、企业债主承销商综合信用承诺书、发行人在存续期信息披露和募集资金使用及兑付本息情况的报告、质量（风险）控制机构的审查报告、专项计划说明书、验资业务约定书、标准条款、专项计划仅供封卷使用的协议模板类文

件、注册发行有关机构承诺书（作为主承销商或联席承销商）、注册信息表、注册文件清单、信息披露表格、专项计划存续期管理涉及监管账户的说明或指令性文件（存续期情况说明/情况问询函、划款指令通知书、委托人或受益人指令、信托资金交付、追加、投资运用及收益分配通知书、基础资产转让登记相关材料）、主办券商对申请挂牌公司风险评估表、主办券商推荐挂牌公司内部核查表、主承销商关于股票发行合法合规性的专项意见、主承销商关于优先股发行合法合规性的专项意见、主办券商关于优先股发行的推荐工作报告、三板重组之独立财务顾问声明、三板重组之独立财务顾问报告书、三板重组之首次信息披露的反馈问题清单回复、收购报告书、收购方财务顾问意见、股转系统挂牌申请相关文件（公开转让说明书除外），关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺。

（五）提交或出具债券类项目的发行登记、上市及存续期业务相关事宜的承诺函、指定联络人授权委托书、申购说明（发行金额动态调整机制版本）、协会产品配售确认及缴款通知书、更正说明、关于申购说明的更正说明、取消簿记建档发行的业务申请、变更债券全称和简称的说明（品种一）、变更债券全称和简称的说明（品种二）、发行要素调整的公告、关于承销团佣金发票开具相关事宜的说明、票面利率公告、发行结果公告、配售缴款通知书、募集资金到账确认书、关于延长簿记建档时间的公告、取消发行公告、承销总结报告、调整发行方案的公告、承销机构关于债券符合转让条件的说明、上市核查报告、上市公告、初始登记更正申请、簿记建档发行时间安排申请书、

簿记现场工作人员名单、簿记建档发行承诺函、簿记建档发行方案、承销团成员名单及联系方式、申购区间与投资者申购提示性说明、择期重新簿记建档的请示、择期重新簿记建档的公告、公募 REITS 份额询价公告、份额发售公告、公众基金份额提前结束募集的公告、认购申请确认比例的公告、份额回拨公告以及其他公募 REITS 需报送的公告及文件、中证机构间报价系统付息兑付事项的说明、中证登上海分公司 PROP 系统权限修改申请。

(六)提交或出具股权类项目的发行方案、发行方案基本情况表、发行安排及初步询价公告、战略配售方案、业务自查和承诺反馈表、上网发行股票的申请、网下发行电子化委托书、网上路演公告、发行公告、推迟发行公告、上市提示公告、网上及网下发行表格（按市值申购发行、定价申购发行、初步询价）、投资风险特别公告、网上发行申购情况及中签率公告、网下初步配售结果及网上中签结果公告、发行结果公告、发行及放弃认购数量表、上市表格、上市申请书、承销总结报告、网下申购基本信息确认表、股票摇号抽签公证申请报告、缴款通知、路演推介初步方案、预计时间表、可转债发行表格、可转债配债流转表、报送的电子文件与书面文件一致的承诺函、提交报备文件与对外披露文件一致的承诺函、配售数量申请表初表、发行提示性公告、网上发行中签率及优先配售结果公告、网上中签结果公告、摇号抽签公证申请报告、公证申请书及摇号抽签章节、摇号抽签仪式承办委托书、可转债发行申请书、发行上市一般时间安排表、可转债定价发行方案要点、关于自营席位号的说明、经办人身份证复印件、

发行情况快报、认购邀请书、追加认购邀请书、认购情况备案表、申购报价及获配情况、投资者适当性管理相关文件、新股发行情况统计表、上市申请的情况汇报、发行基本情况表、行业分类情况表、上市公司配股发行申请书、发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、股票首次发行、可转债及配股资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于通过全国股转公司交易系统发行股票的申请、余股登记申请表、报送文件及公告文件的承诺函、发行定价的说明、发行上市期间报送文件的承诺函、发行定价低于投价报告估值区间下限的情况说明、网下投资者超规模申购情况的说明、路演活动情况总结报告、超额配售选择权的实施情况、超额配售选择权实施公告、对律师出具的关于向战略投资者配售的承诺函、包销款项划款指令、超额配售资金利息划付全国中小企业股份转让系统有限责任公司风险基金的说明、公募 REITS 份额询价公告、份额发售公告、公众基金份额提前结束募集的公告、认购申请确认比例的公告、份额回拨公告以及其他公募 REITS 需报送的公告及文件。

（七）出具发行期间网下申购资金验资、网下发行过程见证的相关文件（包括银行询证函、验资事项声明书、账户查询业务授权书、缴款明细表、发行及上市期间给投资者的相关公函、摇号公证文件）、网下收款项目询证函、资产证券化产品资金验资相关文件（单位资信证明业务委托书、收费凭条）。

（八）签署或出具经资本承诺委员会表决通过后的投资银行业务

参团项目发行相关文件（承销团协议、补充协议及发行总结等）。

（九）依据公司自有资金管理制度，负责审批管辖部门承销的各类投行项目募集款、联主承销费及承销团费等资金划拨事项。

（十）在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限责任公司等单位提交公司总经理身份证件复印件。

（十一）对外提供公司营业执照、资质证书、授权文件的复印件。

（十二）办理与投资银行业务有关的资格申请、业务许可、年检手续，在保荐代表人注册和变更审批业务申请中向监管部门提交补充说明文件。

（十三）对管辖部门使用公司介绍信办理所辖业务联络、接洽事宜行使签发、审批权。

#### 四、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

#### 五、授权期限

本授权有效期限自 2022 年 3 月 21 日起至 2022 年 12 月 31 日。

原 2022-11 号基本授权书作废。

授权人：

中信建投证券股份有限公司总经理

李格平

二零二二年三月二十一日

附：被授权人的主要工作文件：

- 1、《中信建投证券股份有限公司全面预算管理办法》
- 2、《中信建投证券股份有限公司总部营业费用管理规定》
- 3、《中信建投证券股份有限公司投资银行类业务内部控制管理办法》
- 4、《中信建投证券股份有限公司印章管理暂行办法》

仅供成都高新投资集团有限公司优质主体企业债项目使用



### 主承销商声明

本公司及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: 王鹏 陈思辰

法定代表人或授权代表人: 王鹏



2022年 7月 18日

# 国开证券股份有限公司

编号:2022-046-IV-666-01

## 基本授权书

(被授权人:蒋道振,职务:总裁)

根据《国开证券股份有限公司授权管理规定》,现由国开证券股份有限公司法定代表人孙孝坤作为授权人签发本授权书。

### 第一章 声明

被授权人应在公司许可的业务范围内开展业务,并依据本授权书的授权范围行使授权权限。被授权人在行使授权权限时,应遵守国家法律法规、监管机构的有关规定以及公司规章制度的规定。

本授权书授权被授权人审批权限范围内涉及的内部文件,以及需对外签订相关法律文件均由被授权人签字。

根据公司章程及各项规章制度,需要股东大会、董事会、各专门委员会等机构履行审批程序决定的事项,审批机构批准的相关议案或会议纪要,即可作为相关授权文件,无需另行出具授权书。

### 第二章 授权事项

授权人在此授权【蒋道振,职务:总裁】依据本授权书行使下列经营管理权限:

一、负责公司各项业务及工作开展所涉及的相关文件签署事宜,包括但不限于合同、合作备忘录、协议文件、业务申报材料等(监管要求及外部规定必须由法定代表人签署的除外)。

二、审批公司公章、分支机构公章、业务专用章用印请示事项。

### 第三章 附则

一、允许转授权的事项及权限

被授权人对授权事项可以进行转授权。

被授权人应明确行使转授权的职责,转授权不得大于直接授权。转授权程序及转授权书的使用按照《国开证券股份有限公司授权管理规定》执行。

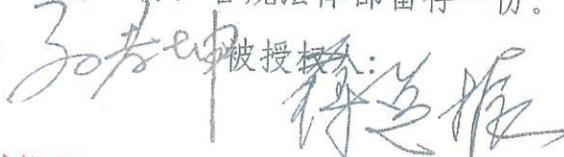
二、本授权书生效之前,公司已颁发的规章制度、已出具的授权书对相关授权事项的规定与本授权书不一致的,以本授权书规定为准。

三、对于本授权书中授权的事项,公司的交易对手或其他第三方要求就本授权书的某一单一事项出具授权书,可由合规法律部负责申请办理法定代表人签字或签章手续。

四、本授权书由授权人签字及被授权人签字之日起生效,有效期至【2022】年【12】月【31】日止。

五、本授权书一式四份,分别由授权人、被授权人各执一份,综合办公室留存一份,合规法律部留存一份。

授权人:

 被授权人:蒋道振

需加盖公章后对外提供



# 国开证券股份有限公司

## 授权书

编号:2022-047-1-V-QG-02

(被授权人: 孟天山, 职务: 副总裁)

根据《国开证券股份有限公司授权管理规定》, 国开证券股份有限公司总裁 蒋道振 作为授权人签发本授权书。

### 第一章 声明

被授权人应在公司许可的业务范围内开展业务, 并依据本授权书的授权范围行使授权权限。被授权人在行使授权权限时, 应遵守国家法律法规、监管机构的有关规定以及公司规章制度的规定。

本授权书授权被授权人审批权限范围内涉及的内部文件, 以及需对外签订相关法律文件均由被授权人签字。

根据公司章程及各项规章制度, 需要股东大会、董事会、各专门委员会等机构履行审批程序决定的事项, 审批机构批准的相关议案或会议纪要, 即可作为相关授权文件, 无需另行出具授权书。

### 第二章 授权事项

授权人在此授权【孟天山 副总裁】依据本授权书行使下列经营管理权限:

一、负责分管工作开展所涉及的相关文件签署事宜, 包括但不限于合同、合作备忘录、协议文件、申报材料等。

二、审批分管工作开展所涉及的公章、分支机构公章、业务专用章用印请示事项。

### 第三章 附则

一、允许转授权的事项及权限

被授权人对授权事项不得进行转授权。

二、本授权书生效之前, 公司已颁发的规章制度、已出具的授权书对相关授权事项的规定与本授权书不一致的, 以本授权书规定为准。

三、对于本授权书中授权的事项, 公司的交易对手或其他第三方要求就本授权书的某一单一事项出具授权书, 可由合规法律部负责申请办理法定代表人签字或签章手续。

四、本授权书由授权人签字及被授权人签字生效, 有效期至【2022】年【12】月【31】日止。

五、本授权书一式四份, 分别由授权人、被授权人各执一份, 综合办公室留存一份, 合规法律部留存一份。

授权人:

蒋道振

被授权人:

孟天山

日期: 2022年3月22日

仅供办理 城开高新区债券  
业务使用, 其它无效。

需加盖公章后对外提供

### 债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要、债权代理协议等文件的规定，履行相关职责。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失，将承担相应的法律责任。

杨华辉  
印华

法定代表人或授权代表人签名：

杨华辉

项目负责人签名：

陈一

刘江曼

陈一

刘江曼



2022年7月18日

## 会计师事务所声明

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审计报告不存在矛盾。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。

签字注册会计师：

袁广明

袁广明

周平

周平

杨利平

杨利平

会计师事务所负责人：

李武林

李武林

四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



## 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。

经办律师：

方毅

方 毅

李金华

李 金 华

律师事务所负责人：

滕利山

滕利山



北京市君泽君(成都)律师事务所

2022年7月18日

## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读 2022 年第二期成都高新投资集团有限公司可续期公司债券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。募集说明书及其摘要中引用的报告的内容并非是对某种决策的结论或建议，本机构不对任何投资行为和投资结果负责。

资信评级人员：

张晨曦

张晨曦

白元宁

白元宁

评级机构负责人：

崔磊

崔磊

东方金诚国际信用评估有限公司

2022 年 7 月 18 日



## 第十六节备查文件

### 一、备查文件清单

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件;
- (二) 本期债券募集说明书;
- (三) 发行人 2019 年、2020 年、2021 年经审计的财务报告及 2022 年 1-3 月财务报表;
- (四) 东方金诚为本期债券出具的信用评级报告;
- (五) 北京市君泽君(成都)律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书。

### 二、查阅地点、方式及联系人

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本期债券募集说明书全文及上述备查文件:

#### (一) 成都高新投资集团有限公司

法定代表人: 任正

联系地址: 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

邮编: 610041

#### (二) 兴业证券股份有限公司

法定代表人: 杨华辉

联系地址: 北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 32 层

联系人: 陈一、刘江曼、彭秋艳

电话: 010-59565447

传真: /

邮编：100000

**（三）国开证券股份有限公司**

法定代表人：孙孝坤

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号国开证券大厦

联系人员：王鹏

联系电话：010-88300828

传真：010-88300837

邮政编码：100053

**（四）中信建投证券股份有限公司**

法定代表人：王常青

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系人员：张海虹

联系电话：010-86451354

传真：010-86451354

邮政编码：100010

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅《2022 年第二期成都高新投资集团有限公司可续期公司债券募集说明书》全文：

1、国家发展和改革委员会

<http://www.ndrc.gov.cn>

2、中央国债登记结算有限责任公司

<http://www.chinabond.com.cn>

以上互联网网址所刊载的其他内容并不作为《2022 年第二期成都高新投资集团有限公司可续期公司债券募集说明书》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可咨询发行人或主承销商。

（本页以下无正文）

## 附表一：

## 2022年第二期成都高新投资集团有限公司可续期公司债券

## 发行网点表

序号	承销商	网点名称	网点地址	联系人	联系电话
1	兴业证券股份有限公司 ▲	兴业证券	上海市浦东新区长柳路36号兴业证券大厦6层	资妍斐	021-38565935
2	国开证券股份有限公司 ▲	国开证券	北京市西城区阜成门外大街29号6层	夏冰如	010-88300581
3	中信建投证券股份有限公司 ▲	中信建投	北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心18层	钱瑞哲	15982123243

## 附表二：

## 发行人 2018-2021 年及 2022 年 3 月末的合并资产负债表

单位：人民币万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	2,078,367.97	2,226,004.05	1,604,936.62	1,861,556.71
交易性金融资产	180,611.90	170,548.55	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
衍生金融资产	9,976.04	-	-	-
应收票据	-	128.54	2,465.17	408.00
应收账款	286,237.20	308,604.26	254,773.76	307,299.88
应收款项融资	-	500.00	-	-
预付款项	80,938.94	80,751.77	31,296.17	51,830.19
应收分保合同准备金	267.05	162.65	40.13	40.13
其他应收款	266,407.66	209,298.67	372,077.35	554,338.26
存货	4,708,326.37	4,462,395.01	4,109,316.02	3,126,736.42
合同资产	389,437.63	446,294.54	317,036.15	-
一年内到期的非流动资产	166,604.14	130,875.81	375,580.94	132,600.00
其他流动资产	354,241.36	337,681.51	220,298.72	111,550.49
<b>流动资产合计</b>	<b>8,521,416.25</b>	<b>8,373,245.37</b>	<b>7,324,383.95</b>	<b>6,188,736.97</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放贷款及垫款	27,866.55	32,665.86	27,401.49	29,991.48
可供出售金融资产	-	-	502,871.93	268,310.04
债权投资	197,249.05	254,996.04	-	-
其他权益工具投资	13,136.29	13,136.29	-	-
其他非流动金融资产	844,199.66	836,068.28	11,540.13	7,955.74
长期应收款	1,495.85	1,508.67	3,531.26	3,591.26
长期股权投资	1,436,719.49	1,379,978.26	1,247,836.29	566,743.11
投资性房地产	2,523,927.43	2,522,564.55	2,303,499.13	1,634,699.89
固定资产	254,409.66	256,441.04	86,472.90	335,014.35
在建工程	1,406,056.33	1,317,349.08	632,065.22	600,027.72
使用权资产	33,489.90	34,573.92	-	-
无形资产	13,102.91	8,138.30	3,744.78	3,638.43

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
开发支出	45,621.79	35,536.80	8,527.29	323.93
长期待摊费用	14,498.50	12,242.99	7,826.02	1,585.31
递延所得税资产	55,256.86	46,410.00	33,982.87	31,031.27
其他非流动资产	50,149.89	49,710.20	306,370.33	510,872.58
<b>非流动资产合计</b>	<b>6,917,180.15</b>	<b>6,801,320.30</b>	<b>5,175,669.63</b>	<b>3,993,785.11</b>
<b>资产总计</b>	<b>15,438,596.40</b>	<b>15,174,565.67</b>	<b>12,500,053.58</b>	<b>10,182,522.08</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	337,798.64	302,845.24	121,691.30	355,015.82
交易性金融负债	-	-	-	-
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	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	31,691.63	27,823.33	3,672.46	2,400.00
应付账款	818,660.59	1,063,479.60	779,602.92	426,825.69
预收款项	33,539.82	27,227.33	83,936.40	99,730.64
应付职工薪酬	16,548.57	22,438.83	32,221.13	24,746.45
应交税费	21,826.65	23,711.02	29,855.68	30,162.73
其他应付款	844,087.01	814,016.78	770,230.47	691,169.86
合同负债	340,322.79	165,984.70	2,662.27	-
一年内到期的非流动负债	1,927,457.43	1,871,531.61	1,303,866.98	848,769.41
其他流动负债	78,201.55	66,009.70	34,166.13	18,715.79
<b>流动负债合计</b>	<b>4,450,134.68</b>	<b>4,385,068.14</b>	<b>3,171,209.53</b>	<b>2,497,536.39</b>
<b>非流动负债:</b>				
保险合同准备金	63,231.46	63,127.60	63,127.60	63,127.60
长期借款	3,580,039.06	3,606,500.86	3,708,923.42	2,529,011.49
应付债券	1,538,619.44	1,563,687.16	1,037,965.04	1,066,117.84
租赁负债	21,973.89	21,690.39	-	-
长期应付款(合计)	420,549.35	368,870.76	30,266.01	42,938.92
长期应付款	-	245,367.68	11,093.46	23,317.05
专项应付款	-	123,503.07	19,172.55	19,621.87
长期应付职工薪酬	118.13	124.69	149.14	78.29
预计负债	152.93	463.90	-	5,000.00
递延所得税负债	223,918.34	221,978.26	176,471.69	142,441.92

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
递延收益-非流动负债	29,978.10	27,260.06	26,557.77	6,121.65
其他非流动负债	111,281.73	110,437.81	112,051.57	29,600.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,989,862.43</b>	<b>5,984,141.50</b>	<b>5,185,778.25</b>	<b>3,927,376.63</b>
<b>负债合计</b>	<b>10,439,997.11</b>	<b>10,369,209.63</b>	<b>8,325,918.77</b>	<b>6,382,726.83</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	2,069,553.77	2,069,553.77	1,818,453.77	1,711,453.77
其他权益工具-永续债	399,651.63	399,673.97	199,887.10	99,982.50
资本公积	1,747,215.16	1,547,215.16	1,464,386.26	1,512,158.31
其他综合收益	128,191.44	128,302.36	133,055.81	41,760.51
专项储备	423.49	472.20	3,082.58	1,752.31
盈余公积	14,588.14	14,588.14	6,619.51	1,923.15
未分配利润	448,508.70	452,292.49	362,374.19	324,945.28
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>4,808,132.34</b>	<b>4,612,098.08</b>	<b>3,987,859.23</b>	<b>3,693,975.84</b>
少数股东权益	190,466.95	193,257.95	186,275.58	105,819.41
<b>所有者权益合计</b>	<b>4,998,599.29</b>	<b>4,805,356.03</b>	<b>4,174,134.81</b>	<b>3,799,795.24</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>15,438,596.40</b>	<b>15,174,565.67</b>	<b>12,500,053.58</b>	<b>10,182,522.08</b>

## 附表三：

## 发行人 2018-2021 年及 2022 年 1-3 月合并利润表

单位：人民币万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>159,767.54</b>	<b>1,271,967.60</b>	<b>1,032,971.79</b>	<b>580,055.91</b>
其中：营业收入	158,543.46	1,267,105.11	1,029,005.19	577,314.68
利息收入	1,029.51	3,899.80	3,267.44	2,439.92
已赚保费	194.56	962.69	699.16	301.31
<b>二、营业总成本</b>	<b>182,096.69</b>	<b>1,350,420.06</b>	<b>1,035,304.61</b>	<b>579,737.44</b>
其中：营业成本	115,302.12	1,004,250.03	821,422.84	432,425.82
手续费及佣金支出	0.01	1.58	10.45	2.06
赔付支出净额	-	-	35.60	68.30
提取保险合同准备金净额	-0.53	680.48	-1,555.74	-1,132.45
分保费用	17.92	30.85	-	-
税金及附加	8,236.74	63,362.79	35,277.14	24,683.00
销售费用	2,773.61	16,472.14	10,549.46	12,885.48
管理费用	17,851.66	76,747.46	56,226.52	35,540.08
研发费用	462.34	14,036.59	693.95	-
财务费用	37,452.83	174,838.15	112,644.39	75,265.14
其中：利息费用	45,836.63	183,852.90	138,518.72	83,530.06
减：利息收入	5,498.73	16,668.57	14,751.63	11,757.56
加：其他收益	7,100.02	40,811.84	12,758.18	9,095.42
投资净收益（损失以“-”填列）	24,388.60	139,085.82	116,513.24	35,151.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	17,913.08	56,350.47	15,705.17	1,142.51
公允价值变动净收益（损失以“-”填列）	-12,325.64	85,121.83	-3,589.22	38,451.69
资产减值损失（损失以“-”填列）	-22.11	-133.62	-365.51	-2,151.16
信用减值损失（损失以“-”填列）	-658.43	-7,452.34	-3,176.44	-493.09
资产处置收益（损失以“-”填列）	24.03	253.34	170.98	0.57
<b>三、营业利润</b>	<b>-3,822.69</b>	<b>179,234.41</b>	<b>119,978.41</b>	<b>80,373.80</b>
加：营业外收入	443.54	644.31	412.78	789.26
减：营业外支出	92.38	1,421.99	4,759.75	465.83
<b>四、利润总额</b>	<b>-3,471.53</b>	<b>178,456.72</b>	<b>115,631.44</b>	<b>80,697.23</b>

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
减: 所得税	1,787.36	52,482.84	32,590.23	24,420.12
<b>五、净利润</b>	<b>-5,258.89</b>	<b>125,973.88</b>	<b>83,041.21</b>	<b>56,277.11</b>
减: 少数股东损益	-1,475.10	1,969.74	6,228.91	2,426.19
归属于母公司所有者的净利润	-3,783.79	124,004.14	76,812.30	53,850.92
<b>六、其他综合收益</b>	<b>-110.92</b>	<b>-5,325.42</b>	<b>89,876.18</b>	<b>9,503.42</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>-5,369.81</b>	<b>120,648.46</b>	<b>172,917.39</b>	<b>65,780.53</b>

## 附表四：

发行人 2018-2021 年及 2022 年 1-3 月合并现金流量表

单位：人民币万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	382,810.70	1,175,773.19	1,055,356.60	602,319.16
收到原保险合同保费取得的现金	118.66	1,002.65	784.83	320.73
收取利息、手续费及佣金的现金	1,085.63	3,818.47	3,369.75	2,644.87
收到的税费返还	7,951.45	50,844.95	2,765.27	4,197.33
收到其他与经营活动有关的现金	253,217.58	1,934,236.01	1,538,525.33	864,764.27
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>645,184.03</b>	<b>3,165,675.27</b>	<b>2,600,801.79</b>	<b>1,474,246.35</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	423,312.04	1,593,210.69	1,346,895.08	1,489,528.17
客户贷款及垫款净增加额	-4,912.60	5,093.47	-2,600.79	7,036.19
支付原保险合同赔付款项的现金	11.16	247.57	298.01	321.11
支付利息、手续费及佣金的现金	0.65	1.46	11.06	2.46
支付给职工以及为职工支付的现金	34,055.38	130,469.09	92,273.87	86,508.01
支付的各项税费	33,662.77	118,658.14	88,218.28	56,883.61
支付其他与经营活动有关的现金	283,291.98	1,305,896.32	1,415,030.16	814,255.26
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>769,421.38</b>	<b>3,153,576.74</b>	<b>2,940,125.67</b>	<b>2,454,534.80</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-124,237.36</b>	<b>12,098.53</b>	<b>-339,323.88</b>	<b>-980,288.45</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	12,946.50	87,470.51	149,310.81	87,875.53
取得投资收益收到的现金	1,698.35	22,241.61	7,501.49	4,099.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.12	41.50	1,536.32	139.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,195.06	2,653.31	-	5,164.25
收到其他与投资活动有关的现金	28,969.55	457,240.34	156,389.48	49,314.90
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>48,810.57</b>	<b>569,647.27</b>	<b>314,738.08</b>	<b>146,594.30</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	174,176.01	605,645.36	96,865.87	78,214.80

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
投资支付的现金	81,392.35	495,550.20	1,291,360.73	234,320.53
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	69,531.80	153.04	377.43
支付其他与投资活动有关的现金	2,254.00	197,357.88	202,850.39	246,619.04
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>257,822.36</b>	<b>1,368,085.23</b>	<b>1,591,230.03</b>	<b>559,531.79</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-209,011.78</b>	<b>-798,437.96</b>	<b>-1,276,491.95</b>	<b>-412,937.49</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	207,075.00	435,724.44	266,095.20	229,205.01
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	7,075.00	17,212.24	59,329.64	50,225.50
取得借款收到的现金	842,316.50	3,584,468.24	3,279,540.50	2,932,862.72
收到其他与筹资活动有关的现金	-	3,708.54	50,500.00	348,390.08
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,049,391.50</b>	<b>4,023,901.22</b>	<b>3,596,135.71</b>	<b>3,510,457.81</b>
偿还债务支付的现金	748,607.03	2,182,932.65	2,002,884.02	1,475,248.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	88,405.73	366,262.62	263,481.76	188,524.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	329.39	329.39	609.54	421.38
支付其他与筹资活动有关的现金	4,037.79	103,093.15	11,123.65	8,402.56
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>841,050.55</b>	<b>2,652,288.42</b>	<b>2,277,489.43</b>	<b>1,672,176.05</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>208,340.95</b>	<b>1,371,612.81</b>	<b>1,318,646.28</b>	<b>1,838,281.76</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>19.00</b>	<b>2,426.94</b>	<b>-15.87</b>	<b>22.16</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-124,889.18</b>	<b>587,700.31</b>	<b>-297,185.42</b>	<b>445,077.97</b>
加：期初现金及现金等价物余额	2,182,681.79	1,594,981.48	1,892,166.90	1,408,310.73
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,057,792.61</b>	<b>2,182,681.79</b>	<b>1,594,981.48</b>	<b>1,853,388.71</b>