

# 信用等级公告

联合[2017] 3148 号

---

联合资信评估有限公司通过对成都高新投资集团有限公司信用状况进行综合分析和评估，确定

成都高新投资集团有限公司  
主体长期信用等级为  
AAA

特此公告。

联合资信评估有限公司  
二零一七年十二月二十九日



# 成都高新投资集团有限公司

## 主体长期信用评级报告

### 评级结果：

主体长期信用等级：AAA

评级展望：稳定

评级时间：2017 年 12 月 29 日

### 财务数据

| 项 目            | 2014 年 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年<br>9 月 |
|----------------|--------|--------|--------|---------------|
| 现金类资产(亿元)      | 52.76  | 54.00  | 59.49  | 49.08         |
| 资产总额(亿元)       | 318.04 | 327.31 | 373.80 | 390.68        |
| 所有者权益(亿元)      | 120.69 | 122.62 | 138.49 | 137.49        |
| 短期债务(亿元)       | 29.73  | 36.59  | 41.50  | 66.99         |
| 长期债务(亿元)       | 70.69  | 71.73  | 102.52 | 89.22         |
| 全部债务(亿元)       | 100.42 | 108.32 | 144.03 | 156.21        |
| 营业收入(亿元)       | 49.23  | 55.20  | 44.88  | 14.29         |
| 利润总额(亿元)       | 2.51   | 1.98   | 9.44   | -0.82         |
| EBITDA(亿元)     | 10.77  | 10.72  | 18.71  | --            |
| 经营性净现金流(亿元)    | 23.59  | 6.65   | -3.31  | -4.08         |
| 营业利润率(%)       | 19.50  | 21.06  | 19.48  | 20.49         |
| 净资产收益率(%)      | 1.17   | 0.66   | 6.41   | --            |
| 资产负债率(%)       | 62.05  | 62.54  | 62.95  | 64.81         |
| 全部债务资本化比率(%)   | 45.42  | 46.90  | 50.98  | 53.19         |
| 流动比率(%)        | 162.89 | 137.80 | 135.33 | 116.60        |
| 经营现金流动负债比(%)   | 19.25  | 5.21   | -2.67  | --            |
| 全部债务/EBITDA(倍) | 9.33   | 10.11  | 7.70   | --            |

注：2014 年财务数据采用 2015 年期初数；2017 年第三季度财务数据未经审计。

### 分析师

王 治 常楚笛 葛 亮

邮箱：lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号  
中国人保财险大厦 17 层（100022）

网址：www.lhratings.com

### 评级观点

成都高新投资集团有限公司（以下简称“公司”）是成都高新技术产业开发区（以下简称“成都高新区”）重要的园区建设及经营主体，承担着成都高新区园区开发、配套设施建设等工作。联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了其在高新区园区建设业务方面具有专营性优势，以及在财政拨款、政府补贴和资产注入等方面得到了成都高新区管委会的大力支持。近年来，公司资产规模持续扩大，业务多元化发展，同时，联合资信也关注到公司建筑施工、商品销售等业务收入规模存在一定不确定性，以及在在建、拟建项目等投资规模大，存在一定筹资压力，流动资产中存货、应收账款占比较大，资产流动性一般、债务规模持续增长，经营性净现金流持续下降等因素对公司经营及信用水平带来的不利影响。

成都高新区作为国家级高新区，随着地区经济的快速发展、财政实力的持续增强以及成都高新区向东发展，给公司在园区建设及配套业务获取方面提供了良好的外部发展环境。公司整体竞争能力有望进一步增强。联合资信对公司的评级展望为稳定。

### 优势

1. 成都高新区经济快速发展，财政实力持续增强，为公司发展提供了良好的外部环境。
2. 作为成都高新区范围内重要的园区建设及经营主体，具有业务专营性优势。
3. 公司在财政拨款、政府补贴和资产注入等方面得到了成都高新区管委会的大力支持。

### 关注

1. 公司建筑施工、商品销售业务收入规模存在

- 一定不确定性，在建及拟建项目投资规模较大，可能存在一定筹资压力。
2. 公司流动资产中存货、应收账款占比较大，资产流动性一般。
  3. 公司债务规模持续增长，债务负担加大，经营性净现金流持续下降。

## 声 明

一、本报告引用的资料主要由成都高新投资集团有限公司（以下简称“该公司”）提供，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对这些资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。

二、除因本次评级事项联合资信与该公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

四、本报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因该公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

五、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。

六、该公司信用等级自 2017 年 12 月 29 日至 2018 年 12 月 28 日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

# 成都高新投资集团有限公司

## 主体长期信用评级报告

### 一、主体概况

成都高新投资集团有限公司（以下简称“公司”）是经成都高新技术产业开发区管理委员会（以下简称“高新区管委会”）批准，于1996年10月28日成立的国有独资有限责任公司，初始注册资本为5000.00万元，公司于2005年变更为现名。公司自成立以来，经成都高新技术产业开发区财政局（以下简称为“高新区财政局”）代高新区管委会履行出资人职责，多次以货币、实物、股权及资本公积转增等方式对公司进行增资，截至2017年9月底，公司注册资本及实收资本均为134.96亿元。2017年10月，根据成高委发[2017]19号文件，公司股东更名为成都高新技术产业开发区财政金融局，现已完成工商变更登记。高新区管委会为公司实际控制人。

公司经营范围包括：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2017年9月底，公司下设财务部、审计监察部、人力资源部、投资管理部、建设管理部、资产管理部、园区发展部、战略发展部等13个职能部门（详见附件1-2）。截至2017年9月底，公司合并范围内子公司共14家，其中子公司成都高新发展股份有限公司（以下简称“高新发展”）于1996年11月18日在深圳证券交易所上市，股票代码为000628.SZ。

截至2016年底，公司（合并）资产总额373.80亿元，所有者权益合计138.49亿元（其

中少数股东权益为0.48亿元）。2016年，公司实现营业收入44.88亿元，利润总额9.44亿元。

截至2017年9月底，公司（合并）资产总额390.68亿元，所有者权益合计137.49亿元（其中少数股东权益为0.60亿元）。2017年1~9月，公司实现营业收入14.29亿元，利润总额-0.82亿元。

公司注册地址：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段18号高新国际广场A座6楼；法定代表人：冉光俊。

### 二、宏观经济和政策环境

2016年，全球经济维持了缓慢复苏态势。在相对复杂的国际政治经济环境下，我国实施积极的财政政策，实际财政赤字率3.8%，为2003年以来的最高值；稳健的货币政策更趋灵活适度，央行下调人民币存款准备金率0.5个百分点，并运用多种货币政策工具，引导货币信贷及社会融资规模合理增长，市场资金面保持适度宽松，人民币汇率贬值压力边际减弱。上述政策对经济平稳增长发挥了重要作用。2016年，我国GDP实际增速为6.7%，经济增速稳中趋缓。具体来看，农业生产形势基本稳定，工业生产企稳向好，服务业保持快速增长，支柱地位进一步巩固，三大产业结构继续改善；固定资产投资增速略有放缓，消费平稳较快增长，外贸状况有所改善；全国居民消费价格指数（CPI）实现2.0%的温和上涨，工业生产者出厂价格指数（PPI）和工业生产者购进价格指数（PPIRM）持续回升，均实现转负为正；制造业采购经理指数（PMI）四季度稳步回升至51%以上，显示制造业持续回暖；非制造业商务活动指数全年均在52%以上，非制造业保持较快扩张态势；就业形势总体稳定。

2017 年 1-9 月，我国继续实施积极的财政政策，加大向公共服务、扶贫、环保等领域的财政支出力度，持续通过减税降费减轻企业负担，规范地方政府发债行为的同时进一步推动地方政府与社会资本合作。通过实施稳健中性的货币政策维持资金面紧平衡，促进经济积极稳妥降杠杆。在上述政策背景下，2017 年前三季度，我国国内生产总值（GDP）增速分别为 6.9%、6.9%、6.8%，经济保持中高速增长；贵州、西藏、重庆等西部地区维持高速增长，山西、辽宁等产能过剩聚集区经济形势持续好转；CPI 稳中有升，PPI 和 PPIRM 保持平稳增长；就业水平相对稳定。

2017 年 1-9 月，我国三大产业保持稳定增长。农业生产形势较好；工业生产有所加快，工业结构进一步优化，工业企业利润保持快速增长；服务业持续快速增长，第三产业对 GDP 增长的贡献率（58.8%）继续提升，产业结构持续改善。

固定资产投资增速有所放缓，高技术制造业投资增速加快。2017 年 1-9 月，我国固定资产投资（不含农户）45.8 万亿元，同比增长 7.5%（实际增速 2.2%），增速较 1-6 月（8.6%）和上年同期（8.2%）均有所放缓。具体来看，房地产调控政策加码的持续效应导致房地产开发投资增速（8.1%）继续放缓，但较上年同期仍有所加快，主要是政策发挥作用的滞后性以及房地产投资项目的周期性所致；基础建设投资增速（15.9%）较 1-6 月和上年同期均有所回落，呈现一定的逆周期特点；受工业去产能持续作用影响，制造业投资（4.2%）继续回落，但高端装备制造业投资保持较高增速，促进了工业结构的优化。此外，民间投资增速（6.0%）较 1-6 月有所放缓，民间投资信心仍略显不足，但受到政府简政放权、减税降费、放宽民间投融资渠道、拓展 PPP 模式适用范围等鼓励措施的影响，民间投资增速较上年同期明显回升。

居民消费平稳增长，日常生活与升级类消费增长较快。2017 年 1-9 月，我国社会消费品零售总额 26.3 万亿元，同比增长 10.4%，增速与 1-6 月和上年同期均持平。具体来看，受商品房销售保持较快增长的拉动，与居住有关的行业消费仍然保持较高增速；生活用品类和教育、医疗、文化娱乐等升级类消费快速增长；网络销售继续保持高速增长态势，实物商品网上零售额占社会消费品零售总额的比重不断提高。1-9 月，全国居民人均可支配收入 19342 元，同比增长 9.1%（实际增速 7.5%），仍保持较快增速，居民收入的持续较快增长是居民消费持续增长的重要利好因素。

进出口增速有所回落，对部分一带一路沿线国家出口保持快速增长。在世界主要经济体持续复苏带动下，外部需求有所回暖，加之国内经济形势稳中有进、大宗商品价格持续反弹，共同带动了进出口的增长。2017 年 1-9 月，我国货物贸易进出口总值 20.3 万亿元，同比增加 16.6%，但增速较 1-6 月（19.6%）有所回落，外贸进出口基数的抬高或是造成增速回落的重要原因。出口方面，机电产品、传统劳动密集型产品仍为出口主力，部分高附加值机电产品和装备制造产品如汽车、船舶和医疗仪器出口增幅均在 10% 以上；进口方面，铁矿砂、原油和天然气等大宗商品进口量价齐升。

展望未来，全球经济维持复苏将为我国经济增长提供良好的外部环境，但随着美联储缩表计划的开启和年内第三次加息的落地，国际流动性拐点迹象显现，将从多方面对我国经济产生影响。在此背景下，我国将继续实施积极的财政政策和稳健中性的货币政策，深入推进供给侧结构性改革，促进经济转型升级，增强经济的内生发展动力。具体来看，在经济进入新常态的背景下，投资整体或呈现缓中趋稳态势，但出于加快新旧动能转换及推动经济转型升级的需要，高新

技术产业与高端装备制造业的投资有望实现高速增长；随着居民收入的持续增长，未来居民在房地产、汽车和耐用消费品领域的消费潜力将继续释放，消费结构转型升级背景下信息消费、升级类消费等领域将保持快速增长；受主要经济体复苏形势仍存在不确定性、贸易保护主义和逆全球化等不利因素影响，短期内我国进出口增速或继续放缓。总体来看，由于固定资产投资增速以及进出口增速存在放缓的压力，我国经济增速短期内或将继续放缓，预计 2017 年全年经济增速将在 6.8% 左右，实现平稳较快增长；物价运行仍将基本保持平稳，失业率总体保持稳定。

### 三、行业及区域经济环境

#### 1. 行业概况

城市基础设施建设是围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展的基础设施建设，包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。近些年，全国各地区城市建设资金来源和渠道日益丰富，城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。

地方政府是城市基础设施建设的主要投资者，但在可用于城市基础设施建设的财政资金无法满足人民生活水平提升对基础设施建设需求的情况下，地方政府基础设施建设融资平台在中国城市基础设施建设过程中发挥着至关重要的作用。随着《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号，以下

简称“《43号文》”）的颁布，城投公司的融资职能逐渐剥离，仅作为地方政府基础设施建设运营主体，在未来较长时间内仍将是中国基础设施建设的重要载体。

#### 2. 行业政策

20世纪90年代末期以来，国家为推动城市基础设施建设领域的改革，出台了一系列相关政策，主要着眼于确立地方政府融资平台的城市基础设施建设投融资主体地位，支持有条件的地方政府投融资平台通过发行债券筹集资金等。2009年，在宽松的平台融资环境及4万亿投资刺激下，城市基础设施建设投资速度猛增，造成投资过热及地方政府隐性债务规模快速攀升。2010年之后，为了正确处理政府融资平台带来的潜在财务风险和金融风险，国家通过对融资平台及其债务的清理、规范融资平台债券发行标准、对融资平台实施差异化的信贷政策等，从而约束地方政府及其融资平台的政府性债务规模的无序扩张。

2014年国务院的《43号文》规范了地方政府举债行为，要求剥离融资平台的政府融资职能。随后财政部通过《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预【2014】351号，以下简称“《351号文》”）对2014年底存量债务进行了清理、甄别。在此背景下，全国地方政府性债务得以明确，随着政府债务的置换，城投公司债务与地方政府性债务逐步分离。2015年，地方政府债券发行工作得到落实，政府债务置换工作有序推进，同时为保障城投公司融资能力，确保在建项目的持续推进，国家发布了系列融资政策，使得城投公司面临相对宽松的融资环境，城投公司短期周转能力有所增强，流动性风险得以缓释。

2016年，国家继续推行地方政府债券的发行工作，同时为加强地方政府性债务管理，国务院办公厅下发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函【2016】88号，以下简称“《88号文》”），

对地方政府性债务风险应急处置做出总体部署和系统安排。此外，财政部下发了《关于印发〈地方政府性债务风险分类处置指南〉的通知》（财预【2016】152号，以下简称“《152号文》”），依据不同债务类型特点，分类提出处置措施，明确地方政府偿债责任，是对政府性债务管理的进一步细化。《88号文》和《152号文》的具体规定弱化了城投企业与地方政府信用关联性，已被认定为政府债务的城投债短期内存在提前置换的可能性，而未被认定为政府债务的以及新增的城投债将主要依靠企业自身经营能力偿还，城投债的信用风险可能加大。此外，《中共中央、国务院关于深化投融资体制改革的意见》鼓励加大创新力度，丰富债券品种，进一步发展企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具、项目收益债等，支持重点领域投资项目通过债券市场筹措资金，为城投企业债券市场融资提供有利的政策环境。2016年3月25日，财政部、住房城乡建设部共同出台的《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（财综【2016】11号文），强调多渠道筹集资金，加大对棚户区改造的支持力度，促使城投企业棚改债规模的持续增长。

综上所述，《43号文》之后，随着城投公司政府融资职能的剥离、城投公司债务与地方政府性债务的逐步分离，城投公司与地方政府信用关联性有所弱化，城投债的信用风险可能加大。但考虑到目前城投公司仍是地方政府基础设施建设的重要主体，其项目来源以及资金往来与地方政府紧密相关，短期内城投公司完成转型的可能性较小，其信用风险仍与地方政府关联关系较大。

### 3. 行业发展

目前，中国的城市基础设施建设尚不完善，全国各地区发展不平衡。截至2016年底，中国城镇化率为57.35%，较2015年提高1.25个百分点，相较于中等发达国家80%的城镇化率，中国城镇化率仍处于较低水平，未来城市

基础设施建设仍是中国社会发展的重点之一。在国家强调坚持稳中求进的工作总基调背景下，基础设施投资是中国经济稳增长的重要手段。2017年3月5日，中央政府发布的《2017年政府工作报告》对中国政府2017年工作进行了总体部署，中国城市基础设施建设将继续在棚户区改造、市政基础设施建设、新型城市建设等方面维持较大投资规模。整体看，城投公司作为城市基础设施建设的重要载体，发展环境良好。

近年来，中国政府陆续颁布了进一步规范地方政府融资的相关政策，同时支持重点领域投资项目通过债券市场筹措资金，从而为城投公司债券市场融资提供有利的政策环境。在城投公司与地方政府信用关联性有所弱化的情况下，联合资信认为，未来能持续得到政府强力支持、信贷环境良好、转型条件较好的城投公司，其发展及信用基本面将得到支撑。同时，联合资信也将持续关注区域经济发展相对落后、职能定位有所调整、短期流动性不强、或有债务风险大的城投公司的信用风险。

### 4. 区域经济概况

#### 成都市

成都市位于四川省中部，四川盆地西部，是四川省省会城市，幅员面积12390平方公里，管辖9个区、6个县，代管4个县级市，与德阳、资阳、眉山、雅安等地市接壤。成都资源物产丰富，气候温和，自古享有“天府之国”美誉。成都被选为2013年全球财富论坛的主办城市。

2014~2016年成都市经济实现快速发展，全年实现地区生产总值（GDP）分别为10056.60亿元、10801.20亿元和12170.2亿元，按可比价格计算，分别同比增长8.9%、7.9%和7.7%，分产业看，2016年，成都第一产业实现增加值474.9亿元，同比增长4.0%；第二产业实现增加值5232.0亿元，同比增长6.7%；第三产业实现增加值6463.3亿元，同比增长9.0%，三次产业结构由2014年的3.7:45.3:51.0

调整为3.9:43.0:53.1。

从工业生产来看，2016年规模以上工业增加值同比增长7.4%，增速比上年加快0.1个百分点。成都市全年完成固定资产投资8370.5亿元，同比增长14.3%，增速比上年提高8.5个百分点，投资总量位居全国副省级城市第一。消费方面，2016年全市实现社会消费品零售总额5647.4亿元，同比增长10.4%，增速比上年回落0.3个百分点。

从城乡居民收入上看，2016年，成都城镇居民人均可支配收入35902元，同比增长8.1%；农村居民人均可支配收入18605元，同比增长9.4%。城乡居民收入差距进一步缩小。

#### 成都高新区

成都高新技术产业开发区（以下简称“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，成都高新区现有托管区域面积613平方公里，由成都高新南区（87平方公里）、成都高新西区（43平方公里）、成都高新东区（483平方公里）组成，其中，南区承担金融中心、双创中心、国际交流中心和专业会展中心等功能，包含天府新区高新片区、成都高新自贸试验区、天府软件园、新川创新科技园等，重点发展金融产业与现代服务业，打造西部金融中心、国际文化交流与展示中心。西区定位为“先进制造业聚集区和校地合作示范区”，东区以成都天府国际机场为枢纽、综合运输体系为动脉，规划建设成都天府国际空港新城和现代化产业基地，重点发展临空型现代服务业、临空型智能制造业等。伴随着成都“东进、南拓、西控、北改、中优”的城市空间战略，以及中国（四川）自由贸易试验区（以下简称“四川自贸区”）的成立，成都高新区仍将继续占据重要的发展地位。

截至2017年8月底，成都高新区共聚集市场主体14万余家。其中，企业10万余家，上市

企业33家，新三板挂牌企业111家，经认定的高新技术企业985家，在孵科技型企业1.5万余家，世界500强企业115家。成都高新区以电子信息产业、生物医药产业、新经济三大产业为重点，着力打造创新型产业集群，构建多元支撑、共生协作、良性循环的产业生态体系，打造具有全球影响力的高端产业集聚区。

总体来看，成都高新区经过多年发展，已经形成了较好的产业集聚区和完善的基础设施配套，为公司未来提供了良好的发展环境。

### 5. 区域财政实力

#### 成都市

成都市经济保持快速增长，其财政实力不断增强。2014~2016年，成都市全口径一般公共预算收入分别为1025.00亿元、1154.40亿元和1175.00亿元，年均复合增长7.1%。2014年~2016年，成都市政府性基金收入有所下降，分别为1003.30亿元、803.30亿元和790.60亿元，主要受房地产市场波动影响所致。

#### 成都高新区

成都高新区财政收入保持增长，地方综合财力分别为170.42亿元、219.82亿元和229.22亿元，以一般公共预算收入为主，政府基金收入持续增长。2014~2016年，成都高新区一般公共预算收入分别为115.11亿元、140.88亿元和134.63亿元，其中税收收入分别占一般公共预算收入的93.02%、88.12%和84.47%，收入稳定性较好。2014~2016年，成都高新区基金收入持续增长，分别为35.84亿元、55.82元和62.44亿元，主要来自于国有土地出让收入。同时，上级补助收入也为综合财政收入提供一定支撑。

表1 成都高新区财力统计表（单位：亿元）

| 项目           | 2014年  | 2015年  | 2016年  |
|--------------|--------|--------|--------|
| 一、地方一般公共预算收入 | 115.11 | 140.88 | 134.63 |
| 其中：税收收入      | 107.07 | 124.14 | 113.72 |
| 非税收入         | 8.04   | 16.75  | 20.92  |
| 二、上级补助收入     | 19.47  | 23.12  | 32.15  |
| 其中：税收返还收入    | 6.24   | 6.35   | 13.33  |

|               |               |               |               |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 一般性转移支付收入     | 1.83          | 3.27          | 4.77          |
| 专项转移支付收入      | 11.40         | 13.50         | 14.05         |
| 三、政府基金收入      | 35.84         | 55.82         | 62.44         |
| <b>地方综合财力</b> | <b>170.42</b> | <b>219.82</b> | <b>229.22</b> |

资料来源：成都高新区 2014、2015 年和 2016 年财政预算执行情况、成都高新区财政局

截至2016年底，成都高新区政府直接债务总额35.96亿元，政府负有担保责任的债务金额8.28亿元，债务率为17.49%（债务率=（直接债务+担保债务\*50%）÷地方综合财力）。

总体看，近年来，成都高新区综合财力持续增长，得益于园区内企业税收收入的贡献力度较大，财政稳定性较好，成都高新区债务规模较小，债务率低，成都高新区经济的持续发展为公司持续获得政府支持提供保障。

#### 四、基础素质分析

##### 1. 股权状况

2017年10月27日，公司股东更名为成都高新技术产业开发区财政金融局（以下简称“高新区金融局”），高新区管委会为公司实际控制人。

##### 2. 企业规模和竞争优势

公司作为成都高新区重要的园区建设及经营主体，承担着成都高新区园区开发、配套设施建设等工作，具有一定的业务专营性优势。公司自成立以来，业务范围不断拓展，已建成包括天府软件园、天府生命科技园、成都模具工业园、高新孵化园等多个标志性园区，为园区内产业聚集与快速发展创造条件。目前，公司主要业务范围集中在成都高新区南部、西部区域，未来，伴随成都市整体规划，公司将在“东进、中优”布局上继续承担园区建设任务，以及在服务园区内企业方面发挥重要作用。

##### 3. 人员素质

截至2017年9月底，公司共有高级管理人

员8人，包含董事长（兼党委书记）、总经理、党委副书记（兼纪委书记）和财务总监各1人，共4人，副总经理4人。

冉光俊先生，1973年出生，研究生学历，历任四川省石油总公司润滑油分公司业务科副科长；成都高新区检察院副主任科员；成都高新区工委组织部主任科员；成都高新区纪工委纪检监察室副主任；成都高新区肖家河街道党工委副书记、纪工委书记、工会主席；公司党委副书记、纪委书记。2014年10月起，任公司董事。2016年3月起至今，任公司党委书记、董事长。

许君如女士，1966年生，本科学历，历任成都建材设计院院办秘书；四川电视台广告中心业务经理；北京海润国际影视广告成都公司总经理；四川京蓉宾馆总经理；时代华纳华娱电视西南中心总监；成都高新创新投资有限公司副总经理；成都高新发展股份有限公司副总经理、总经理；公司副总经理。2013年8月起，任公司董事，2013年12月至今，任公司董事、总经理。

朱宏寨先生，1976年生，研究生学历，曾任成都高新区党工委组织部、人事劳动和社会保障局人事处副主任科员、主任科员，成都高新区人事劳动和社会保障局人事处副处长，2016年8月至今，任公司党委副书记、纪委书记。

黄光耀先生，1968年生，本科学历，高级会计师，注册会计师，经济师，历任财政部驻川专员办事处内江组主任科员；内江市财政局预算处副处长、团总支书记；在成都经济技术开发区财政局主持预算处和综合处工作；成都高新区经贸发展局金融物价处副处长、处长；成都高投融资担保有限公司董事长、总经理，成都高投创业投资有限公司董事长、总经理；成都高投盈创动力投资发展有限公司董事长、总经理；2009年8月至今，任公司副总经理。

截至2017年9月底，公司共有员工993人，从学历构成看，硕士学历及以上156人，占

15.71%、本科学历559人，占55.29%，本科及以下278人，占28.00%；从年龄来看，30岁以下246人，占24.77%，30~50岁682人，占68.68%，50岁以上65人，占6.55%。

总体来看，公司高管和员工综合素质高，具有丰富的管理经验，公司学历水平较高，岗位配置合理，能够满足公司正常生产经营的需要。

#### 4. 政府支持

公司作为成都高新区重要的园区开发建设及经营主体，在园区项目建设租售、国有资产运营管理以及对园区企业扶持等方面具有重要作用，能够持续得到成都高新区管委会在资产注入、财政补贴等方面大力支持。

##### 资产注入

2014年，高新区财政局以成都高新区拓新产业投资有限责任公司（以下简称“拓新产投”）100%股权注入，评估价值24.11亿元，截至2014年底，公司实收资本增加至134.96亿元。2015年，高新区财政局向公司现金增资2.60亿元，专项用于成都金融城投资发展有限责任公司增资；另增加422.00万元用于公司建设的孵化大楼工程的专项扶持基金，上述资金合计2.64亿元，计入“资本公积”科目。2016年，高新区财政局分别以现金和以税收留存收益向公司增资3.00亿元和3.50亿元，另外，高新区管委会向公司无偿划拨大源公园和江滩公园停车场及地上建筑物合计估值1.78亿元，上述资产合计金额8.28亿元计入“资本公积”科目。

##### 财政补贴

2014~2016年，公司持续获得高新区财政局给予专项资金、项目补助、项目建设经费及补助奖励等资金，近三年分别为0.75亿元、0.98亿元和1.50亿元。

总体来看，公司持续获得高新区管委会给予的资产及补贴支持，对公司建设开发及经营提供有力支撑。

#### 5. 企业信用记录

根据中国人民银行企业基本信用信息报告（机构信用代码：G1051010101280900K），截至2017年11月1日，公司无未结清的不良及关注类信贷信息记录，存在14笔已结清不良及关注类贷款信息记录。该记录为银行对平台类公司划分至关注导致，公司过往债务履约情况良好。

### 五、管理分析

#### 1. 法人治理结构

公司依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定，制定了《公司章程》。公司不设股东会，由国资监管部门行使股东会职权。

公司设有董事会，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。董事会向股东负责，是公司的决策机构。

公司设有监事会，成员5名。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。监事的任期每届3年。监事会主席由成都高新区党工委从监事会成员中指定。监事会会议每年至少召开一次会议。经监事会主席或者三分之一以上的监事提议，监事会可举行临时会议。

公司总经理由国资监管部门根据党工委审批意见出具正式提名文件，由公司董事会按提名文件聘任。总经理对董事会负责。公司副总经理、财务总监等其他高级管理人员由国资监管部门根据党工委审批意见出具正式提名

文件，总经理根据提名文件提请公司董事会聘任。总经理、副总经理、财务总监等高级管理人员每届任期三年，可以连聘连任。

目前，公司董事会由4人组成，其中1人成都市高新区管委会非职工董事尚未任命，但已有3名非职工代表董事和1名职工代表董事就任并履行职责，董事会能够正常履职且能够做出有效决议。监事会目前到位4人，1人因退休原因免去其职工监事职务，不影响监事会正常职责履行。

总体看，公司法人治理结构较为完善，股东、董事会、监事会及各部门的规范运作有效保证了公司经营活动的正常进行。

## 2. 管理水平

为加强和规范企业内部控制，提高企业经营管理水平和风险防范能力，公司制定了一系列的管理制度。

截至2017年9月底，公司下设财务部、审计监察部、人力资源部、投资管理部、建设管理部、资产管理部、园区发展部、战略发展部等13个职能部门。

财务管理方面，公司制定了完善的财务管理办法，如《应收款项管理办法》、《票据管理办法》、《项目竣工决算管理办法》等，对集团本部及其下属子公司的财务管理体制、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进行规范。

投资业务方面，为规范集团公司的投资管理行为，确保国有资产保值增值，公司制定了《投资管理办法》，集团公司、全资公司的投资应符合国家、省、市及高新区产业发展政策和产业发展规划要求，对项目投资必须进行可行性研究，充分进行科学论证，集团公司董事会为集团公司投资决策机构，集团公司财务部负责投资项目资金筹措、支出和其他相关资金管理，对投资活动进行会计核算和其他财务事

项管理。

融资管理方面，为规范集团公司及下属全资公司经营运作中的债券融资、对外借款、委托贷款和担保业务等行为，提高资金运作效益，公司制定了《融资业务管理办法》。债务融资工作由集团财务部资金中心具体操作，各子公司资金需求由集团公司统一负责调度；每年年初集团财务部根据当年资金预算，测算资金缺口，拟定年度融资方案。集团财务部资金中心应根据财政金融局下发的全年融资批复合理控制融资规模。

建设项目管理方面，为明确建设项目管理职责，促进项目建设依法高效有序开展，公司制定了《建设项目管理办法》，该办法适用于政府投资委托代建项目以及高投集团投资的新建、超过200万元（含200万元）的改扩建、维修项目，股权合作或其他方式合作开发的项目建设管理按项目公司章程、投资合作协议有关规定实施。建设项目以项目实施单位为建设项目责任主体，负责对项目实施全过程管理。集团公司负责建设项目投资审批和督促实施。

对外担保方面，为加强担保业务管理，使公司的担保业务管理实现规范化、制度化和程序化，以达到有效运用资源，防范和降低担保业务风险，公司制定了《担保业务管理办法》，公司在为担保申请人向债权人提供担保时，为了保证追偿权的实现，要求担保申请人或者第三人提供反担保。

总体看，公司制定了较为健全的内部管理制度，部门设置较为合理，除上市子公司高新发展具有一定的经营自主性，公司对下属全资公司的管控力度较强，整体管理水平较高。

## 六、经营分析

### 1. 经营概况

公司作为成都高新区重要的园区建设及经营主体，主营业务主要包括园区业务、建筑施工、商业地产、住宅、商品销售五大板块，

另其他业务包含期货经纪、橱柜制造、宾馆服务、咨询业务等。其中园区板块又由园区地产销售、园区房屋租赁及其他园区配套服务构成。公司业务多元化发展，主要经营目的为完成园区建设任务及为园区企业提供服务，业务协同性较强。

2014~2016年，公司主营业务收入规模波动较大，近三年，公司实现主营业务收入分别为46.93亿元、53.80亿元和44.43亿元。从收入构成看，园区板块由于产业集聚效应的形成，收入规模持续增长，占主营业务收入比由2014年18.77%升至2016年的52.17%；由于成都高新区南部、西部建设基本成熟，东部尚处于起步阶段，建筑施工业务量有所下降，同时，受宏观经济下行等因素影响，商品销售收入规模持续下降，建筑施工业务占主营业务收入比由2014年的36.05%降至2016年的20.75%，商品销售业务占比由2014年的9.11%降至2016年的6.72%。同时，受公司现有住宅销售进入尾声，住宅销售收入呈下降趋势，占主营业务收入比分别为27.46%、18.76%和4.61%。另外，商业地产板块收入规模持续增长，近三年占主营业务比重分别为4.30%、8.51%和11.21%，其他业务收入相对稳定。

从毛利率看，2014~2016年，公司主营业务毛利率波动增长，分别为24.00%、28.36%和28.09%，因公司业务大多为自主经营，自负盈

亏，小部分园区配套服务包含公益性项目代建，各业务板块毛利率表现出市场化波动状态。其中，园区板块毛利率高位波动，近三年毛利率分别为45.40%、50.46%和43.13%；建筑施工和商品销售业务受市场竞争情况影响，毛利率较低，其中建筑施工业务毛利率分别为3.22%、2.27%和3.31%，商品销售毛利率分别为4.93%、9.53%和5.23%。商业地产和住宅业务板块毛利率持续下降，系商业地产项目大源国际中心成本较高，住宅项目销售近于尾声，收入较少所致。其他业务毛利率较高。

2017年1~9月，公司实现主营业务收入13.81亿元，其中园区板块收入5.82亿元，占主营业务收入的42.15%，以园区房租租赁收入为主；其次，建筑施工及商品销售为当期主营业务收入主要来源，分别占比20.30%和15.20%，另外商业地产收入占比10.80%，2017年1~9月实现住宅和其他收入较少，分别占比1.78%和9.76%。同期，公司主营业务毛利率为27.63%，其中园区板块毛利率因园区配套服务毛利率下降而较2016年底下降6.92个百分点；商业地产板块由于天悦府商业销售及顺江、员工公寓底商等项目利润较高的原因，毛利率较2016年底大幅上升28.84个百分点；因住宅项目销售逐渐接近尾声，收入确认较少，住宅板块业务毛利率为负；其他业务毛利率基本稳定。

表2 公司主营业务收入及毛利率情况（单位：亿元、%）

| 产品名称       | 2014 年 |        |       | 2015 年 |        |       | 2016 年 |        |       | 2017 年 1~9 月 |        |        |
|------------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|--------------|--------|--------|
|            | 收入     | 占比     | 毛利率   | 收入     | 占比     | 毛利率   | 收入     | 占比     | 毛利率   | 收入           | 占比     | 毛利率    |
| （一）园区板块    | 8.81   | 18.77  | 45.40 | 17.80  | 33.09  | 50.46 | 23.18  | 52.17  | 43.13 | 5.82         | 42.15  | 36.21  |
| 1、园区地产的销售  | 2.20   | 4.68   | 19.77 | 11.02  | 20.49  | 51.60 | 16.14  | 36.34  | 44.87 | 1.16         | 8.42   | 60.76  |
| 2、园区房屋租赁   | 4.59   | 9.77   | 46.69 | 4.88   | 9.07   | 47.49 | 5.08   | 11.44  | 41.19 | 3.47         | 25.12  | 35.78  |
| 3、其他园区配套服务 | 2.03   | 4.32   | 70.27 | 1.90   | 3.53   | 51.51 | 1.95   | 4.39   | 33.86 | 1.19         | 8.61   | 13.44  |
| （二）建筑施工    | 16.92  | 36.05  | 3.22  | 15.82  | 29.41  | 2.27  | 9.22   | 20.75  | 3.31  | 2.80         | 20.30  | 4.37   |
| （三）商业地产    | 2.02   | 4.30   | 28.78 | 4.58   | 8.51   | 29.06 | 4.98   | 11.21  | 4.15  | 1.49         | 10.80  | 32.99  |
| （四）住宅      | 12.89  | 27.46  | 35.33 | 10.10  | 18.76  | 29.39 | 2.05   | 4.61   | 16.55 | 0.25         | 1.78   | -22.17 |
| （五）商品销售    | 4.28   | 9.11   | 4.93  | 3.63   | 6.74   | 9.53  | 2.99   | 6.72   | 5.23  | 2.10         | 15.20  | 4.53   |
| （六）其他      | 2.02   | 4.31   | 68.12 | 1.88   | 3.49   | 67.61 | 2.02   | 4.54   | 73.18 | 1.35         | 9.76   | 78.12  |
| 合计         | 46.93  | 100.00 | 24.00 | 53.80  | 100.00 | 28.36 | 44.43  | 100.00 | 28.09 | 13.81        | 100.00 | 27.63  |

资料来源：公司审计报告

## 2. 经营业务分析

### 园区板块

公司作为成都高新区重要的园区建设及经营主体，承担了成都高新区内全部科技园区、工业园区的开发及配套设施建设等工作，目前公司业务主要集中在成都高新区南部和西部范围，具有一定区域专营性优势。未来，公司园区建设业务将向成都高新区东部延伸。

该板块收入包括园区地产的销售、园区房屋出租、代建公益项目以及提供园区配套服务三部分，上述业务主要由集团本部、子公司成都高投置业有限公司（以下简称“高投置业”）、成都高投建设开发有限公司（以下简称“高投建设”）和成都高投资产经营管理有限公司（以下简称“高投资管”）负责。

园区板块租售业务模式主要以市场化为主，所涉及的园区开发、产业园建设不涉及土地一级开发，园区建设所需土地使用权以“招拍挂”方式取得，建设资金来源为公司自筹（自有资金+外部融资），后续通过园区分期开发，资金滚动模式运作，待园区建成后，以市场化定价方式，通过地产销售、房屋出租及其他配套服务的提供获取收入。根据高新区相关

政策，园区通过招商引资引入的企业，公司对其出售及出租价格给予一定优惠。其他园区配套服务中涉及公益性代建项目。（具体模式详见（3）其他园区配套服务）

公司目前主要建成园区包括天府软件园、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（详见表 3），截至 2017 年 9 月底，公司已累计建成产业园区 319.49 万平方米，其中除部分自持外，累计已销售面积 72.19 万平方米，已出租的面积合计 144.28 万平方米。除上述园区外，天府长岛生态总部园于 2011 年 12 月开工建设，已于 2016 年完工，现正在办理竣工决算，项目总投资 9.50 亿元，建筑面积约 10 万平方米，尚未形成租售收入。

截至 2017 年 9 月底，公司在建项目包括新一代信息技术孵化园、生物医药孵化园，其中新一代信息技术孵化园计划总投资 22.44 亿元，占地面积 205.92 亩，总规划建筑面积约 48.79 万平方米；生物医药孵化园计划总投资约 19.51 亿元，占地面积 167.86 亩，规划总建筑面积约 29.40 万平方米。

表 3 截至 2017 年 9 月底，公司已建成园区开发及租售情况

| 项目名称          | 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 |
|---------------|--------|---------|---------|--------|-------|
| 已建成面积（万平方米）   | 147.57 | 22.00   | 12.48   | 126.13 | 11.31 |
| 总投资（亿元）       | 54.51  | 7.15    | 2.37    | 50.33  | 9.25  |
| 累计回款金额（亿元）    | 35.82  | 6.61    | 1.14    | 3.25   | 3.01  |
| 园区房屋出售情况      |        |         |         |        |       |
| 累计已销售面积（万平方米） | 60.95  | 11.24   | --      | --     | --    |
| 剩余可出售面积（万平方米） | 57.18  | 4.28    | --      | --     | --    |
| 园区房屋出租情况      |        |         |         |        |       |
| 可出租面积（万平方米）   | 57.18  | 7.26    | 12.05   | 119.35 | 9.05  |
| 已出租面积（万平方米）   | 51.59  | 6.02    | 9.63    | 68.83  | 8.21  |
| 当期租金收入（亿元）    | 2.01   | 0.26    | 0.14    | 0.46   | 0.29  |
| 平均月租金（元/平方米）  | 43.20  | 47.20   | 16.68   | 7.36   | 39.75 |
| 出租率（%）        | 90.00  | 83.00   | 79.91   | 57.67  | 90.70 |

注：各园区均有自持部分，天府生命科技园部分房产只租不售；成都模具工业园、高新青年公寓、高新孵化园只租不售。

资料来源：公司提供

表 4 截至 2017 年 9 月底，公司在建园区项目情况（单位：亿元）

| 项目名称       | 计划总投资        | 已完成投资        | 预计完工日期  | 业务模式 | 未来投资计划       |              |
|------------|--------------|--------------|---------|------|--------------|--------------|
|            |              |              |         |      | 2018年        | 2019年        |
| 新一代信息技术孵化园 | 22.44        | 12.66        | 2018年8月 | 自营   | 6.06         | 7.00         |
| 生物医药孵化园    | 19.51        | 7.38         | 2018年3月 | 自营   | 8.71         | 5.00         |
| <b>合计</b>  | <b>41.95</b> | <b>20.04</b> | --      | --   | <b>14.77</b> | <b>12.00</b> |

资料来源：公司提供

### （1）园区地产销售

园区地产销售业务全部由公司本部、高投置业和高投建设负责建设，建成后由子公司成都天府软件园有限公司（以下简称“天府软件园公司”）和高投资管对外销售，其中，高投置业拥有房地产一级开发资质，集团本部和高投建设拥有房地产二级开发资质，高投资管拥有暂定房地产三级开发资质。

截至 2017 年 9 月底，公司销售的园区地产项目主要为天府软件园一、二、三、四期和五期 F 区及天府生命科技园房产。2014~2016 年及 2017 年 1~9 月，分别实现园区地产销售收入 2.20 亿元、11.02 亿元、16.14 亿元和 1.16 亿元。

天府软件园是中国 11 个软件产业基地之一、已形成了软件服务外包、软件产品研发、通信技术、数字娱乐、移动互联网、共享服务中心等几大产业集群，园区规划建筑面积 370 万平方米，已开发建设面积 147.57 万平方米，已销售 60.95 万平方米。目前，天府软件园已建立了完善的创业孵化体系以及多层次的服务体系，并自 2005 年正式运营以来，吸引了包括 IBM、Philips、华为技术有限公司、阿里巴巴、腾讯控股有限公司、加拿大宏利金融集团等 600 余家国内外知名企业，34 家世界 500 强落户，园区人员超 6 万人。天府软件园的开发建设实行分期开发，前五期已建设开发完毕，第六期尚未立项。

天府生命科技园是成都生物医药产业发展核心区的重要载体，由高投置业公司承担园区的开发运营、集成服务和科技投资工作。自 2008 年建成以来，已集聚了四川大学华西医

院、成都盛迪医药有限公司、成都雅途生物技术有限公司等 171 家企业，园区内从业人员达到 4500 人。目前已建成 22.00 万平方米，其中已销售 11.24 万平方米。

### （2）园区房屋租赁

园区房屋租赁业务主要由天府软件园公司和高投资管负责。根据集团发展规划，未来通过业务整合，公司现持有已建成的园区物业将统一交由天府软件园公司和高投资管进行管理，以提供相应配套服务，获取相应物业管理收入。

截至 2017 年 9 月底，公司在租项目除天府软件园、天府生命科技园外，主要包括成都模具工业园、高新青年公寓和高新孵化园项目。2014~2016 年及 2017 年 1~9 月，分别实现园区房屋租赁收入 4.59 亿元、4.88 亿元、5.08 亿元和 3.47 亿元。

成都模具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，该园区物业仅用于出租，园区的引入产业主要为模具加工、IT 和精密机械三类以及为西部园区配套的项目。因其位置位于成都高新区西区，较为偏远，租赁单价偏低。目前已建成 12.48 万平方米，可用于出租面积 12.05 万平方米。

成都高新青年公寓项目分别位于高新南区 and 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，目前仅用于特定对象进行出租，项目总面积约 132.00 万平方米，已建成面积 126.13 万平方米，共有房间 17400 余间。其中，西区主要提供给富士康公司员工居住，其它位置主要提

供给符合高新区政策要求的企业员工居住。目前出租率 57.67%，处于较低水平系为将入驻企业员工预留所致。

成都高新孵化园始建于 2002 年，项目投资 9.25 亿元，已建成 11.31 万平方米。目前，该园区物业以出租为主，可出租物业面积为 9.05 万平方米。

### （3）其他园区配套服务

其他园区配套服务主要包含代建业务、物业管理、园区管理和停车场收费等。

代建工作由高投建设负责，主要是政府投资的公益性项目，公司根据当年代建项目投入的金额 3% 向政府收取工作经费确认收入。代建工程款由高新区管委会拨付，拨款进度滞后于工程建设进度，不存在公司垫资，主要为建设方垫资。实际建设成本与拨付资金相冲减若余额为正，计入存货-开发成本，若余额为负，计入其他流动负债科目。截至 2017 年 9 月底，公司已建成代建公益项目主要包括：高新区西部园区南岸片区南北大道南延线、高新区南部园区长顺变电站至石墙变电站电力隧道工程和西部园区高中学校等项目，总投资 4.34 亿元，已收到拨付款 2.98 亿元。在建项目包括：成都大源商业商务核心区地下空间工程、高新区文化中心和高新区体育中心等项目，总投资 43.61 亿元，已收到拨付款 12.39 亿元。拟建项目主要为 IT 大道有轨电车迁改工程，计划总投资 3.89 亿元。

物业管理、园区管理和停车场业务规模较小，2014~2016 年及 2017 年 1~9 月，其他园区

配套服务分别实现收入 2.03 亿元、1.90 亿元、1.95 亿元和 1.19 亿元。

总体看，园区业务板块收入规模持续增长，主要受益于集聚效应的产生，未来，随着高新区业务向东部延伸，园区可供租售项目有望进一步增加，租售收入也将继续成为公司收入的主要来源。

### 建筑施工

公司建筑施工业务主要由上市子公司成都高新发展股份有限公司（以下简称“高新发展”）子公司成都倍特建筑安装工程有限公司（以下简称“倍特建安”）负责，倍特建安拥有房屋建筑工程施工总承包一级资质、房地产开发企业三级资质，主要承接项目为房建和市政工程，业务范围集中于成都市、下设县以及南充、昆明和银川等地。

2014~2016 年及 2017 年 1~9 月，公司新签合同额波动下降，主要由于房建业务垫资较多、盈利空间小，公司主动退出部分房建业务所致。同时，收入规模持续下滑，分别为 16.92 亿元、15.82 亿元、9.22 亿元和 2.80 亿元。

截至 2017 年 9 月底，建筑施工在建项目 18 个，合同金额合计 22.50 亿元，其中道路管网项目 5 个，合同价款 2.56 亿元，商业/住宅类地产项目 13 个，在建住宅商业项目涉及合同金额合 19.94 亿元。

总体看，根据公司业务规划，建筑施工业务规模将收缩，未来，该业务板块收入存在不确定性。

表 5 2014~2016 年和 2017 年 1~9 月，建筑施工业务板块项目情况（单位：亿元、万平方米）

| 指标        | 2014 年 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 1~9 月 |
|-----------|--------|--------|--------|--------------|
| 完工数量（个）   | 18     | 15     | 29     | 9            |
| 完成合同金额    | 12.65  | 13.05  | 14.09  | 1.83         |
| 新签合同数量（个） | 17     | 24     | 18     | 10           |
| 新签合同金额    | 10.12  | 18.38  | 3.26   | 7.86         |
| 执行合同数量（个） | 14     | 41     | 45     | 18           |
| 执行合同金额    | 6.14   | 36.62  | 29.90  | 22.50        |
| 累计施工面积    | 206.97 | 227.15 | 154.89 | 121.56       |
| 竣工面积      | 52.36  | 94.37  | 59.70  | 11.98        |
| 竣工率（%）    | 25.00  | 41.00  | 38.54  | 9.85         |

资料来源：公司提供

### 商业地产/住宅

商业地产及住宅的开发经营主体为集团本部、子公司高投置业、高投建设、高投资管和绵阳倍特建设开发有限公司（以下简称“绵阳倍特”）。上述板块业务为市场化运营模式，由公司“招拍挂”取得土地使用权，待商业地产项目开发完成后，通过租售的形式产生收入。住宅项目通过销售方式实现收入。

截至 2017 年 9 月底，公司在售、在租的商业地产和住宅项目包括大源国际中心、天府国际社区、铁像寺水街等，总投资额 86.32 亿元，其中，可售面积 131.33 万平方米，已销售面积达 87.30%，可租面积 42.08 万平方米，在租 27.73 万平方米，已回笼资金 83.03 亿元。

2014~2016 年和 2017 年 1~9 月，公司商业地产及住宅销售收入合计分别为 14.91 亿元、14.68 亿元和 7.03 亿元和 1.74 亿元，呈逐年下

降趋势，主要由于住宅销售项目均接近尾声，销售收入持续减少所致。

截至 2017 年 9 月底，公司在建商业地产及住宅项目主要为 ICON 云端项目：总建筑面积约 21.3 万平方米，包含地上商业建筑面积约 16.3 万平方米；地下车库等建筑面积约 5 万平方米，总投资约 26.07 亿元；和大源商务核心区 F6 地块项目：总建筑面积约 17 万平方米，包含地上商业、住宅等建筑面积约 12 万平方米；地下车库等建筑面积约 5 万平方米，总投资约 12.00 亿元。

总体看，公司商业地产/住宅项目在租、在售资金回笼情况较好，但因现有住宅项目销售已接近尾声，拟建项目的投资规模较大，公司可能面临一定筹资压力，但随着项目建成，未来资金回笼会为公司提供稳定的经营性现金流入。

表6 截至2017年9月底，公司在售、在租商业地产及住宅项目情况表（单位：亿元、万平方米）

| 序号 | 项目名称       | 项目类型 | 投资金额  | 剩余可售面积 | 已售出面积  | 可租面积  | 在租面积  | 已回笼资金 |
|----|------------|------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|
| 1  | 大源国际中心     | 商业地产 | 15.27 | 20.12  | 15.65  | --    | --    | 17.52 |
| 2  | 天府国际社区     | 商业地产 | 7.26  | --     | --     | 7.10  | 4.60  | 0.42  |
| 3  | 铁像寺水街      | 商业地产 | 3.91  | 3.77   | 0.97   | 1.73  | 1.26  | 1.47  |
| 4  | 员工公寓三期集中商业 | 商业地产 | 4.27  | 11.59  | 3.29   | 5.98  | 3.36  | 1.54  |
| 5  | 出口加工区标准厂房  | 商业地产 | 1.68  | --     | --     | 8.65  | 5.78  | 0.83  |
| 6  | 西区创新中心     | 商业地产 | 0.99  | --     | --     | 1.64  | 1.19  | 0.44  |
| 7  | 西区合作员工公寓项目 | 商业地产 | 1.04  | 5.48   | 5.48   | 4.93  | 2.81  | 0.29  |
| 8  | 西区模具园项目    | 商业地产 | 2.67  | --     | --     | 12.05 | 8.73  | 1.45  |
| 9  | 天悦府        | 住宅   | 13.29 | 24.79  | 21.97  | --    | --    | 19.28 |
| 10 | 尚郡         | 住宅   | 12.25 | 17.45  | 14.08  | --    | --    | 11.27 |
| 11 | 英郡         | 住宅   | 20.09 | 47.02  | 44.00  | --    | --    | 27.00 |
| 12 | 倍特·领尚      | 住宅   | 3.60  | 11.20  | 11.03  | --    | --    | 4.94  |
| 合计 |            | --   | 86.32 | 131.33 | 114.65 | 42.08 | 27.73 | 83.03 |

资料来源：公司提供

### 商品销售

公司商品销售业务主要由子公司成都高投国际贸易有限公司（以下简称“高投国贸”）负责，业务分类主要分为外贸业务和内贸业务。其中，外贸业务由公司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、税务咨询服务等。内贸业务主要围绕公司两个建设子公司（高投置业、高投建设）的建设总包商服务，为其提供优质优价的大宗建材物资，如钢材、水泥、电力设备、电梯、面砖、塑钢门窗等。

2014~2016 年和 2017 年 1~9 月，公司实现商品销售收入分别为 4.28 亿元、3.63 亿元、2.99

亿元和 2.10 亿元。收入规模持续下降，主要因为受宏观经济下行影响所致。受原材料价格影响，商品销售业务毛利率波动加大，近三年加一期分别为 4.93%、9.53%、5.23%和 4.53%。

### 其他业务

另外，公司其他业务收入主要包括金融服务业务、橱柜制造、宾馆服务和其他业务，其中金融服务板块具体涉及担保业务、小额贷款业务、投资业务及期货经纪业务。

公司担保业务主要由成都高投融资担保有限公司（以下简称“高投担保”）负责，所担保企业主要涉及园区内电子信息及软件、精密机械制造、生物医药和外向型、劳动密集型等行业。2014~2016 年和 2017 年 1~9 月，高投担保代偿金额分别为 3.41 亿元、4.72 亿元、1.81 亿元和 0.85 亿元，累计代偿率分别为 2.68%、4.95%、5.75%和 5.97%。受宏观经济因素影响，近年来公司累计代偿率持续增加，保费收入规模持续下降。出于对宏观经济因素及公司财务风险考虑，公司担保业务规模持续减少，截至 2017 年 9 月底，高投担保在保余额 2.13 亿元，新增担保 0.74 亿元。

公司小额贷款业务主要由成都高新区高投科技小额贷款有限公司（以下简称“高投小贷”）负责，高投小贷公司 2014 年~2016 年和 2017 年 1~9 月分别发放贷款 12.39 亿元、7.89 亿元、1.99 亿元和 0.99 亿元。

公司期货经纪业务由高新发展下属倍特期货有限公司（以下简称“倍特期货”）负责，倍特期货成立于 1999 年，注册资本为人民币 2 亿元，主要从事商品期货及金融期货经纪、投资咨询业务。其业务范围遍布北京、上海、广州、重庆、天津、青岛、济南、南宁、南昌和绵阳等地，经营品种包括股指期货、国债期货、有色金属、金银、钢材、原油化工、天胶、煤化工、食用油、豆类、大宗农产品、白糖、棉花等。倍特期货吸收客户缴纳的期货保证金存款在报表中计入“其它应收款”科目。目前倍特期货通行的保证金比例为 5%-15%。

2014~2016 年，倍特期货经纪业务收入分别为 0.69 亿元、0.67 亿元和 0.64 亿元。

橱柜销售业务由高新发展下属成都倍特厨柜制造有限公司经营，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，拥有年产量 3 万余套生产基地，2014 年~2016 年，该业务收入收入分别为 0.41 亿元、0.34 亿元和 0.48 亿元。

宾馆业务收入来源为公司运营的楠水阁温泉度假会议中心和四川雅安倍特星月宾馆，均是由全国旅游星级饭店评定委员会评定的四星级饭店。2014 年~2016 年，宾馆业务收入分别为 0.28 亿元、0.27 亿元和 0.28 亿元。

### 3. 未来发展

公司发展将继续以成都高新区的规划发展为核心，随着成都高新区确立的建设万亿产业园区的总体目标，以及打造国际创新创业中心的战略定位，公司将建设任务与高新区扩区发展相融合，一方面，加大对新区域的基础设施投资建设力度，加快形成新区域的产业承载能力；另一方面，充分发挥新成立的高投生物医药园区管理公司功用，助力生物医药产业千亿目标大发展，向新的生物产业城输出人才、输出管理等任务。

同时，公司也将着力进行战略提升、治理结构完善、业务架构优化、增强可持续经营能力，强化政府平台功能，为帮助高新区企业和反哺高新区产业发展为目标。

## 七、财务分析

### 1. 财务概况

公司提供了 2014~2016 年合并财务报表，四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对该财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见审计结论。公司 2017 年三季度财务数据未经审计。

从合并范围来看，截至 2013 年底，公司合并范围内二级子公司 11 家，2014 年，公司新增成都高新区拓新产业投资有限责任公司（以下简称“高新拓新”）1 家子公司；2015 年公司成成都成芯半导体制造有限公司（以下简称“成芯公司”）纳入合并范围，并对财务报表进行了追溯调整；2016 年，公司新增设立成都高投生物医药园区管理有限公司和成都盈开投资有限公司 2 家公司，同时，高新拓新由于 2015 年 12 月完成清算，不再纳入合并范围。截至 2017 年 9 月底，共有 14 家子公司纳入合并范围。近年来，公司合并范围内变动的公司具有一定规模，由于 2015 年合并范围的变化对较多科目进行追溯调整，本报告 2014 年财务数据采用 2015 年期初数。

截至2016年底，公司合并资产总额373.80亿元，所有者权益合计（含少数股东权益0.48亿元）138.49亿元；2016年公司实现营业收入44.88亿元，利润总额9.44亿元。

截至2017年9月底，公司合并资产总额390.68亿元，所有者权益合计（含少数股东权益0.60亿元）137.49亿元；2017年1~9月公司实现营业收入14.29亿元，利润总额-0.82亿元。

## 2. 资产质量

2014~2016年，公司合并资产总额保持增长，年均复合增长8.41%，主要系长期股权投资、投资性房地产、其他非流动资产增长所致。截至2016年底，公司资产总额373.80亿元，较上年底增长14.20%；其中流动资产占44.86%，非流动资产占55.14%，公司资产以非流动资产为主。

### 流动资产

2014~2016 年，公司流动资产有所下降，年均复合下降 8.35%，主要系应收账款、存货、其他流动资产下降所致。截至 2016 年底，公司流动资产 167.67 亿元，较上年底下降 4.57%，主要由货币资金（占 35.15%）、应收账款（占 4.74%）、存货（占 41.88%）、其他流动资产（占

1.12%）和其他应收款（占 16.44%）构成。

2014~2016 年，公司货币资金有所增长，年均复合增长 7.22%；截至 2016 年底，公司货币资金 58.93 亿元，较上年底增长 10.38%。公司货币资金主要由银行存款（占 96.06%）和其他货币资金（占 3.93%）构成；使用受限的货币资金 1.10 亿元，受限比例为 1.87%，受限比例小。

公司应收账款主要为应收担保款项和业务账款等。2014~2016 年，公司应收账款有所波动，年均复合下降 0.58%。截至 2016 年底，公司应收账款 7.95 亿元，较上年底下降 9.81%，主要系公司与建筑工程单位的工程款、租赁贸易板块的应收款下降所致。从账龄看，公司应收账款账龄主要集中在 1 年以内，占比 88.81%，综合账龄较短，公司应收账款前五名占应收账款期末余额的比例为 28.04%，应收账款单位较为分散。截至 2016 年底，公司共计提坏账准备 0.53 亿元，计提比例为 6.28%；已计提坏账预计无法收回可能性大，往来公司中民营企业较多，可能对应收账款的回收造成一定影响。

表 7 截至 2016 年底应收账款前五名欠款情况

（单位：万元）

| 单位名称              | 余额       | 占比     | 坏账金额   |
|-------------------|----------|--------|--------|
| 建筑业客户1            | 9765.08  | 11.51% | 97.65  |
| 建筑业客户2            | 3979.14  | 4.69%  | 39.79  |
| 绵阳科技城发展投资(集团)有限公司 | 3500.00  | 4.12%  | 175.00 |
| 建筑业客户3            | 3323.86  | 3.92%  | --     |
| 建筑业客户4            | 3225.58  | 3.80%  | 27.05  |
| 合 计               | 23793.66 | 28.04% | 339.49 |

资料来源：公司审计报告

2014~2016年，公司其他应收款快速增长，年均复合增长21.62%。截至2016年底，公司其他应收款账面价值27.56亿元，同比增长6.86%，主要系随公司投资规模扩大，保证金、政府部门款、投资款、垫款及往来款项等增长所致。2016年底，公司其他应收款共计提坏账准备0.20亿元，计提比例为0.72%。从其他应收款前

五名来看，合计12.92亿元，占其他应收款年末余额的46.55%，集中度一般，其中保证金及投资款规模较大，存在一定回收风险。

表8 截至2016年底其他应收款前五名欠款情况  
(单位：万元、%)

| 单位名称            | 余额        | 占比    | 款项性质  |
|-----------------|-----------|-------|-------|
| 期货保证金           | 44445.78  | 16.01 | 保证金   |
| 成都高新技术产业开发区财政局  | 37847.67  | 13.64 | 政府部门款 |
| 成都金融城投资发展有限责任公司 | 30000.00  | 10.81 | 投资款   |
| 建筑业客户1          | 11292.14  | 4.07  | 保证金   |
| 期货质押保证金         | 5593.62   | 2.02  | 保证金   |
| 合 计             | 129179.20 | 46.55 | --    |

资料来源：审计报告

2014~2016年，公司存货账面价值快速下降，年均复合下降21.42%，主要系公司园区物业、商业地产等完成销售或者建成后转入投资性房地产以及新开发的商业地产规模下降所致。截至2016年底，公司存货账面价值70.22亿元，较上年底下降15.35%，公司存货主要由开发成本(占69.41%)和开发产品(占19.47%)构成；公司存货共计提坏账准备0.86亿元，计提比例为1.21%。

2014~2016年，公司其他流动资产快速下降，年均复合下降36.84%，主要系公司存出保证金和预交税费下降所致。截至2016年底，公司其他流动资产1.88亿元，较上年底下降41.47%，主要系子公司成都高投融资担保有限公司存入放款银行的担保保证金因项目到期后解除所致。

#### 非流动资产

2014~2016年，公司非流动资产快速增长，年均复合增长31.93%，主要来自于长期股权投资和其他非流动资产的增长。从构成来看，主要由投资性房地产(占55.58%)、长期股权投资(占18.34%)和其他非流动资产(占18.66%)等构成。

2014~2016年，公司可供出售金融资产波动下降，年均复合下降20.06%，主要系公司随着原持有的高新区内高新技术企业逐渐成熟，

按高新区管委会规划减少对其支持，出售了所持有的部分被投资公司的股票所致。截至2016年底，公司可供出售金融资产4.85亿元，较上年底增长13.15%，主要系公司增加了对园区内的高新企业的投资所致。

2014~2016年，公司长期应收款波动增长，年均复合增长50.61%。截至2016年底，公司长期应收款1.98亿元，较上年底下降17.99%，主要为公司商业地产等完工未结算且回款周期超过一年的余额下降所致。

2014~2016年，公司长期股权投资快速增长，年均复合增长24.67%，系随着成都高新区规划，公司对园区内企业支持力度增强，对高新技术企业股权投资规模持续加大所致。截至2016年底，公司长期股权投资37.80亿元，较上年底增长51.85%，主要包含公司新增对天津海光先进技术投资有限公司投资4.06亿元和成都金融城投资发展有限责任公司投资6.10亿元。

2014~2016年，公司投资性房地产有所增长，年均复合增长24.06%，全部为房屋及建筑物，主要系随着建设项目的完工，公司商业地产和园区物业等房屋资产由存货转入所致。截至2016年底，公司投资性房地产114.57亿元，较上年底增长14.35%，主要系公司天府软件园三期(E区)、天府软件园四期(G区)和天府生命科技园项目完工转入所致。

2014~2016年，公司其他非流动资产快速增长，年均复合增加479.41%。主要包含委托贷款、天使基金投资项目、艺术品等。2015年，公司其他非流动资产大幅增长10.94亿元，系委托贷款增长10.00亿元所致，截至2016年底，公司其他非流动资产为38.46亿元，较2015年大幅增长245.60%，主要系公司通过各大银行向京东方、微芯生物科技公司、格芯工程公司等发放的委托贷款大幅增加所致。

截至2016年底，公司所有权受到限制的资产合计66.13亿元，占公司流动资产总额的39.44%，受限比例较大，主要包含存货3.11亿

元、投资性房地产58.25亿元等。

截至2017年9月底，公司资产总额390.68亿元，较2016年底增加4.52%，主要系其他流动资产、一年内到期的非流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资及其他非流动资产增长所致。从构成结构来看，流动资产为181.70亿元，占比为46.51%，较上年底上升1.65个百分点。截至2017年9月底，公司其他应收款28.33亿元，较2016年底增长2.79%，主要系公司增加支付保证金所致；存货80.78亿元，较2016年底增长15.04%，主要系公司建设成本增加所致，其他流动资产增加10.36亿元主要由于对格芯工程公司短期委托贷款增加所致，一年内到期的非流动资产增加3.25亿元，主要由于其他非流动负债转入所致。非流动资产占比53.49%，主要系随着公司对外投资规模的加大，可供出售金融资产、长期股权投资持续增长，同时，委托贷款进一步增加导致其他非流动资产进一步加大。

总体来看，公司资产规模持续增长，结构以非流动资产为主。流动资产中，公司其他应收款、存货规模较大，对公司资金形成一定占用，且其他应收款中保证金的回收存在一定不确定性，同时非流动资产中大规模的投资占比也对公司资产稳定性形成一定影响。整体看，公司资产流动性较弱，资产质量及稳定性一般。

### 3. 所有者权益及负债

#### 所有者权益

2014~2016年，公司所有者权益稳步增长，年均复合增长7.12%。截至2016年底，公司所有者权益合计138.49亿元，较上年底增长12.94%，主要系资本公积增长所致；从构成来看，实收资本（占97.45%）、资本公积（占7.98%）和未分配利润（占-7.06%）构成。

2014~2016年，公司实收资本未发生变化，均为134.96亿元，其中主要包含土地和在建工程一并作为实物资产注入金额56.78亿元、房产作价0.97亿元、以成都高新区拓新产业投资

有限责任公司100%股权增资，评估价值24.11亿元和拨款转增为货币出资53.10亿元。同期，公司资本公积快速增长，年均复合增长815.45%。截至2016年底，公司资本公积11.05亿元，同比增长298.32%，主要系成都高新区财政局拨付的用于对成都金融城投发展有限责任公司3.00亿元，高新区财政局税收留存收益3.50亿元，高新区管委会无偿划拨大源公园和江滩公园停车场及地上建筑物1.78亿元等转增公司资本公积所致。

2014~2016年，公司未分配利润持续为负，主要原因为2015年，根据《成都高新区财政局关于重大产业化项目相关事宜的批复》（成高财发【2015】190号），公司将成芯公司（持股60%）纳入合并范围，对四川虹视显示技术有限公司（下称“四川虹视公司”）（持股39.74%）以权益法核算，对以前年度财务数据进行追溯调整，因为成芯公司近三年处于停业状态，公司对其投资成本13.50亿元全额计提减值，以及对其往来款7.11亿元全额计提坏账，截至2015年底，成芯公司净利润为-117.86万元，四川虹视公司计入公司投资收益部分为-9079.18万元。综上累计对2015年年初未分配利润调减20.66亿元，造成公司呈持续亏损状态。2014~2016年，公司其他综合收益持续下降，年均复合下降22.53%，截至2016年底金额为1.79亿元，主要系重分类损失增加所致。

截至2017年9月底，公司所有者权益为137.49亿元，较2016年底下降0.72%，主要系未分配利润减少所致。

整体看，公司所有者权益实收资本及资本公积占比大，但受成芯公司持续亏损影响，公司未分配利润持续为负，稳定性一般。

#### 负债

2014~2016年，随着公司经营规模的扩大及投资需求的增加，公司负债规模不断增长，年均复合增长9.19%。截至2016年底，公司负债合计235.31亿元，较上年底增长14.96%；其中流动负债占52.65%，非流动负债47.35%，公司负债以流动负债为主。

2014~2016 年，公司流动负债有所波动，年均复合增长 0.55%。截至 2016 年底，公司流动负债 123.90 亿元，较上年底下降 2.83%，主要系短期借款、应付账款、应交税费和预收款项减少所致；从构成来看，公司流动负债主要由短期借款（占 2.02%）、应付账款（占 19.03%）、预收账款（占 3.51%）、应交税费（占 1.23%）、其他应付款（占 36.99%）和一年内到期的非流动负债（占 31.48%）构成。

2014~2016 年，公司短期借款波动下降，年均复合下降 32.87%。截至 2016 年底，公司短期借款为 2.50 亿元，同比减少 67.61%，主要系公司偿还了部分到期的短期借款所致；公司短期借款由抵押借款（占 40.00%）和信用借款（占 60.00%）构成。

公司应付账款主要为应付工程款和购货款构成。2014~2016 年，公司应付账款波动下降，年均复合下降 9.03%。截至 2016 年底，公司应付账款 23.57 亿元，较上年底下降 23.53%，主要系待与施工方结算的施工款下降所致。按账龄看，1 年以内占比 38.38%，1~2 年占比 19.51%，2~3 年占比 17.67%，3 年以上占比 24.44%。按集中度看，应付账款前 5 名合计 13.70 亿元，占其他应付款总额的 58.13%，分布较为集中。

2014~2016 年，公司预收款项快速下降，年均复合下降 52.20%，主要为公司园区物业、商业抵偿等预收款结转收入所致。截至 2016 年底，公司预收款项金额 4.34 亿元，同比下降 57.61%，主要受去库存影响，公司新开发商业地产、住宅等项目有所减少，同时之前年度项目销售款等持续结转所致。从预收账款前五名来看，合计金额 1.43 亿元，占预收款项 32.92%，集中度一般。

表 9 截至 2016 年底预收账款前五名情况

（单位：万元、%）

| 单位名称         | 余额      | 占比    |
|--------------|---------|-------|
| 成都中全投资有限公司   | 4844.40 | 11.15 |
| 银川百亚投资开发有限公司 | 2774.65 | 6.39  |

|                   |          |       |
|-------------------|----------|-------|
| 成都加华科技有限责任公司      | 2303.43  | 5.30  |
| 四川鑫宽贸易有限公司        | 2251.90  | 5.18  |
| 德州仪器半导体制造(成都)有限公司 | 2126.52  | 4.89  |
| 合 计               | 14300.90 | 32.92 |

资料来源：审计报告

2014~2016 年，公司其他应付款有所增长，年均复合增长 8.95%。截至 2016 年底，公司其他应付款合计 45.83 亿元，较上年底增长 17.90%，主要系公司与非关联方公司的工程履约保证金、往来款等增长所致。按集中度看，其中其他应付款前 5 名合计 28.15 亿元，占其他应付款总额的 61.44%，分布较为集中。从账龄来看，1 年以内占比 62.34%，1~2 年占比 18.82%，2~3 年占 2.44%，3 年以上占 16.40%。账龄结构尚可。

2014~2016 年，公司一年内到期的非流动负债快速增长，年均复合增长 27.76%。截至 2016 年底，公司一年内到期的非流动负债 39.00 亿元，主要为信用借款 4.75 亿元、保证借款 4.20 亿元、抵押借款 22.28 亿元、质押借款 5.42 亿元、应付债券 1.40 亿元和长期应付款 0.95 亿元。

2014~2016 年，公司非流动负债快速增长，年均复合增长 22.04%，主要系长期借款及长期应付款增长所致。截至 2016 年底，公司非流动负债合计 111.41 亿元，主要由长期借款（占 89.52%）和其他非流动负债（占 3.55%）构成。

2014~2016 年，公司长期借款快速增长，年均复合增长 23.75%。截至 2016 年底，公司长期借款 99.74 亿元，较上年底增长 47.64%，主要系融资需求增加所致。

2014~2016 年，公司应付债券快速下降，年均复合下降 29.25%。截至 2016 年底，公司应付债券 2.78 亿元（不含一年内到期 1.40 亿元），系 2012 年公司发行企业债“12 蓉高投”，剩余待偿本金。

2014~2016 年，公司长期应付款波动增长，年均复合增长 38.32%。截至 2016 年底，公司长期应付款 1.82 亿元，较上年底下降 24.42%，主要系公司偿还了光大金融租赁股份有限公

司部分融资租赁款所致。长期应付款中融资租赁款部分为有息借款性质。2016 年，公司新增其他非流动负债 3.96 亿元，为新增集团外其他股东对子公司成都盈开投资有限公司的投资。

有息债务方面，近三年，公司债务规模随项目投入的增加持续增长。2014~2016 年，公司全部债务分别为 100.42 亿元、108.32 亿元和 144.03 亿元，全部债务资本化比率分别为 45.42%、46.90%和 50.98%，截至 2016 年底，公司全部债务中，短期债务占 28.82%，长期债务占 71.18%，若考虑长期应付款中融资租赁款为有息借款性质，计入长期债务核算；截至 2016 年底，公司调整后全部债务为 145.84 亿元，其中调整后长期债务 104.34 亿元，短期债务 41.50 亿元，公司债务构成以长期债务为主。考虑到公司经营特性，公司债务结构合理。

债务指标方面，近三年，受公司债务规模持续增长的影响，公司资产负债率、调整后全部债务资本化比率和调整后长期债务资本化比率不断增长；截至 2016 年底，三项指标分别上升至 62.95%、51.29%和 42.97%。

截至 2017 年 9 月底，公司负债总额为 253.20 亿元，较 2016 年底增加 7.60%，主要系短期借款、其他应付款、应付债券和一年内到期的非流动负债增加所致；其中其他应付款的增加主要系往来款的增长。应付债券的增长为 2017 年发行 5 年期“17 成都高新 PPN001”5.00 亿元所致。同期，公司调整后全部债务合计 157.37 亿元，较 2016 年底增长 7.90%，主要来自一年内到期的非流动负债和应付债券的增加；公司资产负债率、调整后全部债务资本化比率和调整后长期债务资本化比率分别为 64.81%、53.37%和 39.66%。

总体看，随着公司保证金及往来款的增长以及项目的投入，公司负债总额持续增长，公司债务负担较重。

#### 4. 盈利能力

因建筑施工业务规模持续下降，以及商业新开发较少，2014~2016 年，公司营业收入呈

波动下降趋势，分别为 49.23 亿元、55.20 亿元和 44.88 亿元，年均复合下降 4.52%；同期，公司营业利润率波动下降，2016 年为 19.48%，较上年底下降 1.58 个百分点。2014~2016 年，公司利润总额分别为 2.51 亿元、1.98 亿元和 9.44 亿元。2016 年因受成都高新区主导公司转让所持成都亚光电子股份有限公司的全部股权以及处置深天马 6470000 股份，使得投资收益大幅增长，导致利润总额同比增长 376.49%。

从期间费用来看，2014~2016 年，公司期间费用以财务费用为主，总体呈不断下降，年均复合下降 4.19%。2016 年，公司期间费用为 7.88 亿元，同比下降 4.47%，主要由于房产项目的完工，广告等宣传费用下降导致销售费用减少所致。随着融资规模的加大，财务费用持续增长。2016 年，公司期间费用占主营业务收入的比重为 17.55%。期间费用控制能力一般。

公司营业外收入主要为政府补贴收入，2014~2016 年公司营业外收入分别为 1.03 亿元、1.01 亿元和 1.60 亿元。从构成来看，主要为成都高新区开发区经贸发展局、科技局和管委会给予公司的产业发展基金、投资补贴、人才补助等。总体看，补贴收入对利润形成一定支撑。

2017 年 1~9 月，公司实现营业收入 14.29 亿元，相当于 2016 年全年的 31.84%，由于公司大量在建项目将于年末结算，营业收入较少，营业利润率为 20.49%，2017 年 1~9 月，因投资收益规模较少，补贴收入尚未到位，利润总额为-0.82 亿元。

总体看，受公司建筑施工业务收入下降以及商业地产、住宅项目业务规模收缩影响，公司营业收入波动下降，利润总额易受投资收益变动影响，同时对政府补贴存在依赖；费用控制能力一般；整体盈利能力一般。

#### 5. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，2014~2016 年，公司流动比率不断下降，速动比率有所增长，

2016年底分别为135.33%和78.65%。同期，公司经营现金流动负债比由正转负，截至2016年底为-2.67%，经营活动净现金流对短期债务保障能力持续下降。近三年，公司现金类资产对短期债务的保障倍数分别为1.77倍、1.48倍和1.43倍，保障能力尚可。截至2017年9月底，公司流动比率和速动比率分别为116.60%和64.76%，较上年底分别下降18.73个百分点和13.89个百分点。现金类资产对短期债务保障倍数下降至0.73倍。整体看，公司短期偿债能力一般。

从长期偿债能力指标看，2014~2016年，公司EBITDA分别为10.77亿元、10.72亿元和18.71亿元，主要系利润总额增长所致。公司全部债务/EBITDA近三年分别为9.33倍、10.11倍和7.70倍，EBITDA对全部债务的覆盖能力较弱。总体看，公司面临一定长期债务压力，整体偿债能力一般。

截至2017年9月底，对外担保余额为16.51亿元人民币（不含高投担保公司经营性担保业务），主要包含对成都合作污水处理有限公司0.28亿元、成都中光电科技有限公司1.70亿元和对中新（成都）创新科技园开发有限公司14.53亿元。担保比率为12.01%（以2017年9月底所有者权益金额计算），另高投担保在保余额2.13亿元，总体担保金额较大，公司可能存在一定或有负债风险。

截至2017年9月底，公司在各商业银行共获得的授信总额为214.80亿元，未使用额度64.66亿元，公司间接融资渠道较为畅通。同时，公司下属子公司高新发展为A股上市公司，具备直接融资渠道。

## 八、结论

成都高新区作为国家级高新区，近年来经济持续发展，财政实力不断增强，为公司发展提供了良好的外部发展环境。

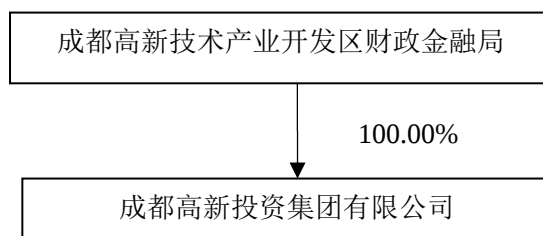
公司作为成都高新区重要的园区建设及经营主体，在成都高新区园区开发、配套设施

建设等业务方面具有专营性优势，同时在财政拨款、政府补贴和资产注入等方面，公司得到了成都高新区管委会的大力支持。近年来，公司资产规模持续扩大，业务多元化发展，但是，联合资信也关注到公司建筑施工、商品销售等业务收入规模持续下降，在建、拟建项目投资规模大，流动资产中存货、应收账款占比较大，资产流动性一般、债务规模持续增长。

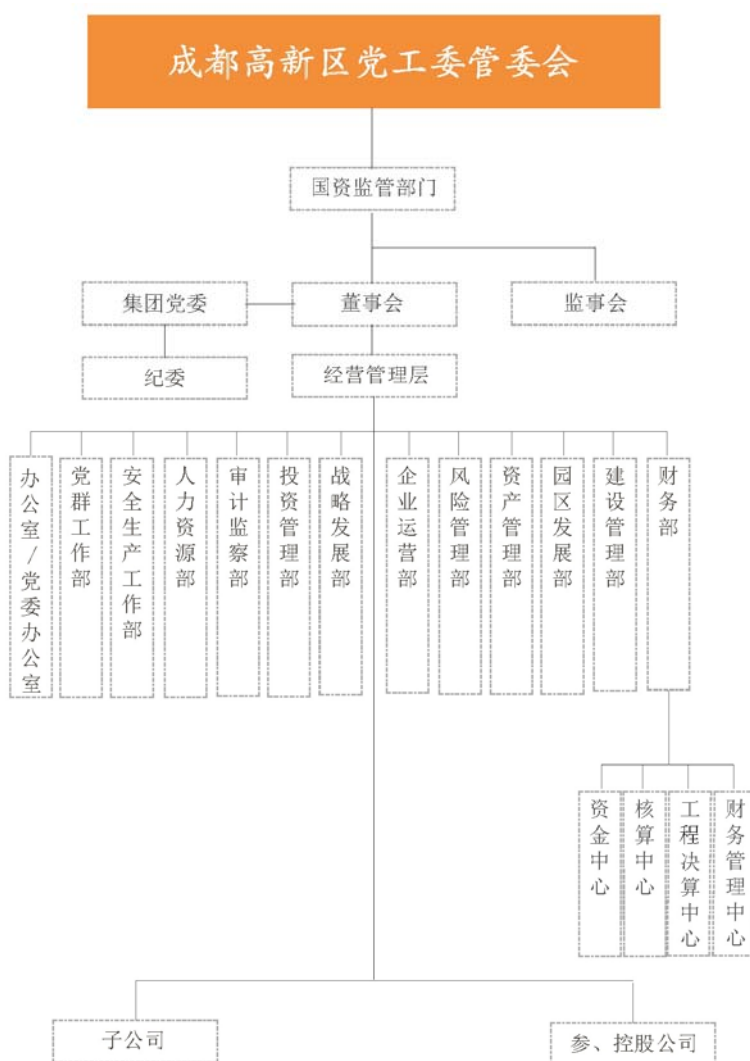
未来，随着成都高新区东进战略的加速，公司园区板块业务规模有望扩大，营业收入规模有望增长，并有助于支撑公司的整体偿债能力。联合资信对公司的评级展望为稳定。

总体看，公司主体长期信用风险极低。

附件 1-1 公司股权结构图



附件 1-2 公司组织结构图



## 附件 2 主要财务数据及指标

| 项目                | 2014 年 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 9 月 |
|-------------------|--------|--------|--------|------------|
| <b>财务数据</b>       |        |        |        |            |
| 现金类资产(亿元)         | 52.76  | 54.00  | 59.49  | 49.08      |
| 资产总额(亿元)          | 318.04 | 327.31 | 373.80 | 390.68     |
| 所有者权益(亿元)         | 120.69 | 122.62 | 138.49 | 137.49     |
| 短期债务(亿元)          | 29.73  | 36.59  | 41.50  | 66.99      |
| 长期债务(亿元)          | 70.69  | 71.73  | 102.52 | 89.22      |
| 调整后长期债务(亿元)       | 71.64  | 74.13  | 104.34 | 90.37      |
| 全部债务(亿元)          | 100.42 | 108.32 | 144.03 | 156.21     |
| 调整后全部债务(亿元)       | 101.37 | 110.72 | 145.84 | 157.37     |
| 营业收入(亿元)          | 49.23  | 55.20  | 44.88  | 14.29      |
| 利润总额(亿元)          | 2.51   | 1.98   | 9.44   | -0.82      |
| EBITDA(亿元)        | 10.77  | 10.72  | 18.71  | --         |
| 经营性净现金流(亿元)       | 23.59  | 6.65   | -3.31  | -4.08      |
| <b>财务指标</b>       |        |        |        |            |
| 销售债权周转次数(次)       | 6.02   | 6.49   | 5.34   | --         |
| 存货周转次数(次)         | 0.31   | 0.39   | 0.42   | --         |
| 总资产周转次数(次)        | 0.15   | 0.17   | 0.13   | --         |
| 现金收入比(%)          | 80.67  | 79.04  | 92.35  | 133.87     |
| 营业利润率(%)          | 19.50  | 21.06  | 19.48  | 20.49      |
| 总资本收益率(%)         | 3.28   | 0.35   | 3.14   | --         |
| 净资产收益率(%)         | 1.17   | 0.66   | 6.41   | --         |
| 长期债务资本化比率(%)      | 36.94  | 36.91  | 42.54  | 39.35      |
| 调整后长期债务资本化比率(%)   | 37.25  | 37.68  | 42.97  | 39.66      |
| 全部债务资本化比率(%)      | 45.42  | 46.90  | 50.98  | 53.19      |
| 调整后全部债务资本化比率(%)   | 45.65  | 47.45  | 51.29  | 53.37      |
| 资产负债率(%)          | 62.05  | 62.54  | 62.95  | 64.81      |
| 流动比率(%)           | 162.89 | 137.80 | 135.33 | 116.60     |
| 速动比率(%)           | 70.09  | 72.74  | 78.65  | 64.76      |
| 经营现金流动负债比(%)      | 19.25  | 5.21   | -2.67  | --         |
| 全部债务/EBITDA(倍)    | 9.33   | 10.11  | 7.70   | --         |
| 调整后全部债务/EBITDA(倍) | 9.41   | 10.28  | 7.79   | --         |

注：2014 年财务数据采用 2015 年期初数；调整后长期债务=长期债务+长期应付款，调整后全部债务=短期债务+调整后长期债务；公司 2017 年三季度财务数据未经审计。

### 附件 3 主要财务指标的计算公式

| 指 标 名 称         | 计 算 公 式                                              |
|-----------------|------------------------------------------------------|
| <b>增长指标</b>     |                                                      |
| 资产总额年复合增长率      |                                                      |
| 净资产年复合增长率       | (1) 2 年数据: 增长率 = (本期 - 上期) / 上期 × 100%               |
| 营业收入年复合增长率      | (2) n 年数据: 增长率 = [(本期 / 前 n 年)^(1/(n-1)) - 1] × 100% |
| 利润总额年复合增长率      |                                                      |
| <b>经营效率指标</b>   |                                                      |
| 销售债权周转次数        | 营业收入 / (平均应收账款净额 + 平均应收票据)                           |
| 存货周转次数          | 营业成本 / 平均存货净额                                        |
| 总资产周转次数         | 营业收入 / 平均资产总额                                        |
| <b>盈利指标</b>     |                                                      |
| 总资本收益率          | (净利润 + 费用化利息支出) / (所有者权益 + 长期债务 + 短期债务) × 100%       |
| 净资产收益率          | 净利润 / 所有者权益 × 100%                                   |
| 营业利润率           | (营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加) / 营业收入 × 100%                |
| <b>债务结构指标</b>   |                                                      |
| 资产负债率           | 负债总额 / 资产总计 × 100%                                   |
| 全部债务资本化比率       | 全部债务 / (长期债务 + 短期债务 + 所有者权益) × 100%                  |
| 长期债务资本化比率       | 长期债务 / (长期债务 + 所有者权益) × 100%                         |
| 担保比率            | 担保余额 / 所有者权益 × 100%                                  |
| <b>长期偿债能力指标</b> |                                                      |
| 全部债务 / EBITDA   | 全部债务 / EBITDA                                        |
| <b>短期偿债能力指标</b> |                                                      |
| 流动比率            | 流动资产合计 / 流动负债合计 × 100%                               |
| 速动比率            | (流动资产合计 - 存货) / 流动负债合计 × 100%                        |
| 经营现金流动负债比       | 经营活动现金流量净额 / 流动负债合计 × 100%                           |

注: 现金类资产 = 货币资金 + 交易性金融资产 / 短期投资 + 应收票据

短期债务 = 短期借款 + 交易性金融负债 + 一年内到期的非流动负债 + 应付票据

长期债务 = 长期借款 + 应付债券

全部债务 = 短期债务 + 长期债务

EBITDA = 利润总额 + 费用化利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销

## 附件 4-1 主体长期信用等级设置及其含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除AAA级，CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。详见下表：

| 信用等级设置 | 含 义                            |
|--------|--------------------------------|
| AAA    | 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 |
| AA     | 偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低  |
| A      | 偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低   |
| BBB    | 偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般    |
| BB     | 偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高    |
| B      | 偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高    |
| CCC    | 偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高     |
| CC     | 在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务      |
| C      | 不能偿还债务                         |

## 附件 4-2 评级展望设置及其含义

联合资信评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。联合资信评级展望含义如下：

| 评级展望设置 | 含 义                               |
|--------|-----------------------------------|
| 正面     | 存在较多有利因素，未来信用等级提升的可能性较大           |
| 稳定     | 信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大             |
| 负面     | 存在较多不利因素，未来信用等级调低的可能性较大           |
| 发展中    | 特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能提升、降低或不变 |

## 联合资信评估有限公司关于 成都高新投资集团有限公司 主体长期信用的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将于成都高新投资集团有限公司主体长期信用等级有效期内每年进行定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

成都高新投资集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。成都高新投资集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注成都高新投资集团有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现成都高新投资集团有限公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整主体长期信用等级。

如成都高新投资集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如成都高新投资集团有限公司主体长期信用等级发生变化调整时，联合资信将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送成都高新投资集团有限公司、主管部门、交易机构等。