

信用等级通知书

东方金诚债跟踪评字【2024】0456号

成都高新投资集团有限公司：

东方金诚国际信用评估有限公司根据跟踪评级安排对贵公司及其发行的“20蓉高债01/20蓉高G1”、“21蓉高01”、“21蓉高02”、“21蓉高债01/21蓉高G1”、“21蓉高03”、“21蓉高Y1”、“21蓉高Y2”、“22蓉高债01/22蓉高G1”、“22蓉高永续期01/22蓉高Y1”、“22蓉高永续期02/22蓉高Y2”、“22蓉高债02/22蓉高G2”、“22成都高新MTN002”、“24成都高新MTN001”及“24成都高新MTN002”的信用状况进行了跟踪评级，经信用评级委员会评定，此次跟踪评级维持贵公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，同时维持上述债项信用等级均为AAA。

东方金诚国际信用评估有限公司

信评委主任

二〇二四年六月二十一日

信用评级报告声明

为正确理解和使用东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）出具的信用评级报告（以下简称“本报告”），本公司声明如下：

- 本次评级为委托评级，东方金诚与受评对象不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系，本次项目评级人员与评级对象之间亦不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 本次评级中，东方金诚及其评级人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。
- 本评级报告的结论，是按照东方金诚的评级流程及评级标准做出的独立判断，未受评级对象和第三方组织或个人的干预和影响。
- 本次评级依据委托方提供的资料和/或已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由资料提供方和/或发布方负责，东方金诚按照相关性、可靠性、及时性的原则对评级信息进行合理审慎的核查分析，但不资料提供方和/或发布方提供的信息合法性、真实性、准确性及完整性作任何形式的保证。
- 本报告仅为受评对象信用状况的第三方参考意见，并非是对某种决策的结论或建议。东方金诚不对发行人使用/引用本报告产生的任何后果承担责任，也不对任何投资者的投资行为和投资损失承担责任。
- 本报告自出具日起生效，在受评债项的存续期内有效。其中主体评级结果有效期自2024年6月21日至2025年6月20日有效，该有效期除终止评级外，不因任何原因调整。在评级结果有效期内，东方金诚有权作出跟踪评级、变更等级、撤销等级、中止评级、终止评级等决定，必要时予以公布。
- 本报告的著作权等相关知识产权均归东方金诚所有。除委托评级合同约定外，委托方、受评对象等任何使用者未经东方金诚书面授权，不得用于发行债务融资工具等证券业务活动或其他用途。使用者必须按照东方金诚授权确定的方式使用并注明评级结果有效期限。东方金诚对本报告的未授权使用、超越授权使用和不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。
- 本声明为本报告不可分割的内容，委托方、受评对象等任何使用者使用/引用本报告，应转载本声明。

东方金诚国际信用评估有限公司

2024年6月21日

成都高新投资集团有限公司
主体及相关债项 2024 年度跟踪评级报告

主体信用跟踪评级结果	跟踪评级日期	上次评级结果	评级组长	小组成员		
AAA/稳定	2024/6/21	AAA/稳定	丛晓莉	吕碧和		
债项信用			评级模型			
债项简称	跟踪评级结果	上次评级结果	一级指标	二级指标	权重	得分
20 蓉高债 01/20 蓉高 G1	AAA	AAA	经营风险	区域环境	100.0%	97.0
21 蓉高 01	AAA	AAA		业务运营	100.0%	86.0
21 蓉高 02	AAA	AAA	财务风险	盈利与获现能力	50.0%	37.0
21 蓉高债 01/21 蓉高 G1	AAA	AAA		债务负担	20.0%	12.0
21 蓉高 03	AAA	AAA		债务保障程度	30.0%	19.0
21 蓉高 Y1	AAA	AAA				
21 蓉高 Y2	AAA	AAA				
22 蓉高债 01/22 蓉高 G1	AAA	AAA				
22 蓉高债 01/22 蓉高 Y1	AAA	AAA				
22 蓉高债 02/22 蓉高 Y2	AAA	AAA				
22 蓉高债 02/22 蓉高 G2	AAA	AAA				
22 成都高新 MTN002	AAA	AAA				
24 成都高新 MTN001	AAA	AAA				
24 成都高新 MTN002	AAA	AAA				
注：相关债项详细信息及其历史评级信息请见后文“本次跟踪相关债项情况”			调整因素	无		
			个体信用状况 (BCA)	aa		
			评级模型结果	AAA		
			外部支持调整子级	2		
			注：最终评级结果由信评委参考评级模型输出结果通过投票评定，可能与评级模型输出结果存在差异			

评级观点

东方金诚认为，成都市经济综合实力依然很强，国家级成都高新区仍保持良好的发展态势；公司业务区域专营性较强、多元化程度较高，继续得到股东及实际控制人的有力支持。同时，东方金诚也关注到，公司仍面临较大的资本支出压力，资产流动性依然较弱，全部债务持续增长，资金来源对外部融资依赖依然较大。综上所述，公司的主体信用风险极低，偿债能力极强，本次跟踪所涉债项到期不能偿还的风险极低。

同业比较

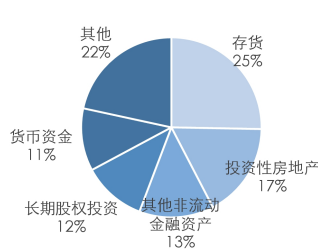
项目	成都高新投资集团有限公司	无锡产业发展集团有限公司	苏州苏高新集团有限公司	西安高新控股有限公司
地区	四川省成都市	江苏省无锡市	江苏省苏州市	陕西省西安市
GDP 总量 (亿元)	22074.70	15456.19	24653.40	12010.76
人均 GDP (元)	103465	206300	190600	92128
一般公共预算收入 (亿元)	1929.29	1195.42	2456.81	951.92
政府性基金收入 (亿元)	1886.61	1075.83	1401.17	1321.44
地方政府债务余额 (亿元)	5228.70	2171.37	2046.12	4029.50
资产总额 (亿元)	1870.86	1091.10	1581.44	2349.40
所有者权益 (亿元)	580.71	414.48	377.17	614.88
营业收入 (亿元)	184.12	781.24	132.65	37.96
净利润 (亿元)	9.19	19.62	6.81	2.53
资产负债率 (%)	68.96	62.01	75.16	73.83

注 1：对比组选取了信用债市场上存续主体级别为 AAA 的同行业企业，表中数据年份均为 2023 年

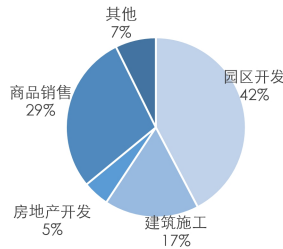
注 2：对比组中的经济财政数据来源于各地政府官网公开披露的统计公报、预决算报告等；经营财务数据来源于各公司公开披露的审计报告等，东方金诚整理

主要指标及依据

公司资产构成 (2023年末)



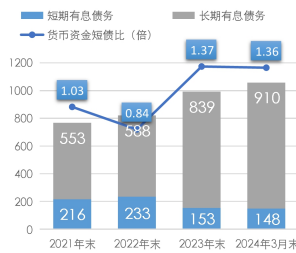
公司营业收入构成 (2023年)



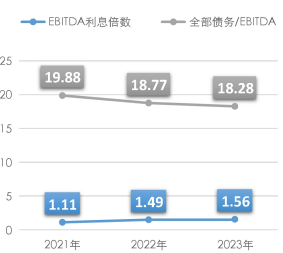
公司财务指标 (单位: 亿元、%)

	2021年	2022年	2023年	2024Q1
资产总额	1517.46	1614.78	1870.86	1942.99
所有者权益	480.54	521.39	580.71	613.33
营业收入	126.71	174.31	184.12	22.11
净利润	12.60	12.54	9.19	-3.90
全部债务	768.68	821.17	991.99	1058.52
资产负债率	68.33	67.71	68.96	68.43
全部债务资本化比率	61.53	61.16	63.08	63.31

公司债务构成 (单位: 亿元、倍)



公司偿债指标 (单位: 倍)



地区经济及财政 (单位: 亿元、%)

	2021年	2022年	2023年
地区	四川省成都市		
GDP 总量	19917.00	20817.50	22074.70
人均 GDP (元)	94622	98149	103465
一般公共预算收入	1697.63	1722.43	1929.29
政府性基金收入	2183.76	2145.92	1886.61
财政自给率	75.87	70.74	74.58

优势

- 跟踪期内, 成都市经济实力依然很强; 国家级成都高新区主要经济指标均保持增长, 重大项目招商引资进展顺利, 新经济培育成效明显, 未来发展态势良好;
- 公司继续从事成都高新区的园区开发, 以及建筑施工、商业地产及住宅开发、商品销售和股权投资等业务, 业务区域专营性较强, 多元化程度较高;
- 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, 在资金注入、财政补贴等方面继续得到股东及实际控制人的有力支持。

关注

- 公司在建及拟建园区开发项目尚需投资规模较大, 仍面临较大的资本支出压力;
- 公司流动资产中存货和应收类款项占比较高, 资产流动性依然较弱;
- 公司全部债务持续较快增长, 负债率水平小幅增长, 仍处行业中等偏高水平;
- 公司筹资活动前现金流继续净流出, 资金来源对外部融资仍依赖较大。

评级展望

预计成都市及成都高新区经济将保持稳定增长, 公司主营业务将保持较强的区域专营地位, 能够持续获得股东及实际控制人的有力支持, 评级展望为稳定。

评级方法及模型

《城市国有资产运营企业信用评级方法及模型 (RTFU007202404)》¹

¹ 成都高新投资集团有限公司上次所使用的评级方法及模型为《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002202208)》, 为了适应城投企业转型发展、提升评级区分度和评级质量的需要, 东方金诚于 2024 年 4 月 12 日发布了新制订的《城市国有资产运营企业信用评级方法及模型 (RTFU007202404)》。考虑到成都高新投资集团有限公司相关情况更符合国有资产运营企业适用范围, 本次评级使用《城市国有资产运营企业信用评级方法及模型 (RTFU007202404)》。本次更换评级方法及模型对成都高新投资集团有限公司评级结果不产生影响。

历史评级信息

主体信用等级	债项信用等级	评级时间	项目组	评级方法及模型	评级报告
AAA/稳定	AAA (24 成都高新 MTN002)	2024/04/03	张晨曦 高敬一 吕碧和	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002202208) 》	阅读原文
AAA/稳定	AAA (17 成都高新 MTN001)	2017/09/30	刘贵鹏 范 明	《城市基础设施建设公司信用评级方法 (2015 年) 》	阅读原文

注：以上为不完全列示

本次跟踪相关债项情况

债项简称	上次评级日期	发行金额	存续期	增信措施	增信方
20 蓉高债 01/20 蓉高 G1	2023/06/25	10.00 亿元	2020/10/27~2025/10/27	-	-
21 蓉高 01	2023/06/25	10.00 亿元	2021/01/20~2031/01/20	-	-
21 蓉高 02	2023/06/25	10.00 亿元	2021/04/16~2031/04/16	-	-
21 蓉高债 01/21 蓉高 G1	2023/06/25	10.00 亿元	2021/04/29~2026/04/29	-	-
21 蓉高 03	2023/06/25	10.00 亿元	2021/08/16~2031/08/16	-	-
21 蓉高 Y1	2023/06/25	10.00 亿元	2021/11/05~2024/11/05	-	-
21 蓉高 Y2	2023/06/25	10.00 亿元	2021/12/28~2024/12/28	-	-
22 蓉高债 01/22 蓉高 G1	2023/06/25	10.00 亿元	2022/01/13~2032/01/13	-	-
22 蓉高可续期 01/22 蓉高 Y1	2023/06/25	10.00 亿元	2022/04/25~2025/04/25	-	-
22 蓉高可续期 02/22 蓉高 Y2	2023/06/25	10.00 亿元	2022/07/26~2025/07/26	-	-
22 蓉高债 02/22 蓉高 G2	2023/06/25	25.00 亿元	2022/08/09~2032/08/09	-	-
22 成都高新 MTN002	2023/06/25	10.00 亿元	2022/11/21~2025/11/21	-	-
24 成都高新 MTN001	2024/03/04	10.00 亿元	2024/03/13~2034/03/13	-	-
24 成都高新 MTN002	2024/04/03	10.00 亿元	2024/04/23~2034/04/23	-	-

注：“21 蓉高 Y1”、“21 蓉高 Y2”、“22 蓉高可续期 01/22 蓉高 Y1”、“22 蓉高可续期 02/22 蓉高 Y2”在公司依据发行条款的约定赎回之前长期存续，在每 3 个计息年度末，公司有权按面值加应付利息（包括所有递延支付的利息及其孳息）赎回；“21 蓉高 01”、“21 蓉高 02”、“21 蓉高 03”、“22 蓉高债 01/22 蓉高 G1”、“22 蓉高债 02/22 蓉高 G2”、“24 成都高新 MTN002”附第 5 年末公司票面利率选择权和投资者回售选择权；“20 蓉高债 01/20 蓉高 G1”和“21 蓉高债 01/21 蓉高 G1”附第 3 年末公司票面利率选择权和投资者回售选择权；“22 成都高新 MTN002”设时点赎回条款、延期条款、调整票面利率条款、续期选择权、回拨选择权和持有人救济条款

跟踪评级说明

根据监管相关要求及成都高新投资集团有限公司（以下简称“成都高投”或“公司”）相关债项的跟踪评级安排，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）进行本次定期跟踪评级。

主体概况

公司系经成都高新技术产业开发区管理委员会（以下简称“成都高新区管委会”）于1996年10月28日批准并出资设立的国有独资公司，初始注册资本为人民币0.50亿元。历经数次增资及股权变更，截至2024年3月末，公司注册资本及实收资本均为人民币206.96亿元，较2022年末未发生变化；按注册资本计算，成都高新技术产业开发区区国金融局（以下简称“成都高新区国金局”）和四川省财政厅分别持有公司90%和10%的股权，成都高新区管委会仍为公司实际控制人。

跟踪期内，公司作为国家级成都高新技术产业开发区（以下简称“成都高新区”）最重要的园区开发及国有资本运营主体，继续从事成都高新区的园区开发，以及建筑施工、商业地产及住宅开发、商品销售和股权投资等业务。

截至2023年末，公司纳入合并范围的直接控股子公司共有18家，较上年末增加2家。跟踪期内，公司将原直接控股子公司成都高投融资担保有限公司（以下简称“高投融担”）层级下沉，同时新设立成都高投盈创融顺企业管理有限公司（以下简称“高投融顺”）、成都高投盈创融兴企业管理有限公司（以下简称“高投融兴”）和成都高新策源私募基金管理有限公司（以下简称“策源私募基金”）3家直接控股子公司。

图表1 截至2023年末公司纳入合并范围的直接控股子公司基本情况（单位：%）

子公司名称	简称	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
成都高投产城建设集团有限公司	高投产城	房地产开发、经营、销售等	100.00	-	投资设立
成都高投电子信息产业集团有限公司	高投电子	信息咨询服务、技术服务、技术开发等	100.00	-	投资设立
成都高新策源投资集团有限公司	高新策源	创业投资、股权投资、创业投资咨询服务等	100.00	-	投资设立
成都高新区社事投资发展有限公司	社事投发	投资与资产管理、投资咨询等	100.00	-	投资设立
成都高新未来科技城发展集团有限公司	科技城集团	项目投资、资产管理、投资咨询等	100.00	-	无偿划拨
成都高新科技创新投资发展集团有限公司	成都高科	技术开发、技术服务、管理咨询等	100.00	-	无偿划拨
成都高硅投资中心（有限合伙）	高硅投资	自有资金投资的资产管理服务	99.94	-	投资设立
成都策源智芯股权投资合伙企业（有限合伙）	策源智芯	以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动	66.56	33.28	投资设立
成都高投朗韩投资合伙企业（有限合伙）	高投朗韩	项目投资、资产管理等	80.00	-	投资设立
成都高投朗韩健康产业合伙企业（有限合伙）	高投朗韩健康	健康咨询服务（不含诊疗）；项目投资、投资咨询	80.00	-	投资设立
成都成芯半导体制造有限公司	成芯半导体	半导体芯片制造、销售等	60.00	-	投资设立

图表 1 截至 2023 年末公司纳入合并范围的直接控股子公司基本情况（单位：%）

子公司名称	简称	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
成都高新倍特启新股权投资合伙企业(有限合伙)	倍特启新	以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动	99.90	-	投资设立
成都高新策源启航股权投资基金合伙企业(有限合伙)	策源启航	以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动	49.00	1.00	投资设立
成都高新发展股份有限公司	高新发展	房地产开发及经营、期货经纪及建筑施工等	48.88	3.46	其他
成都盈开投资有限公司	盈开投资	投资管理等	0.25	0.25	投资设立
成都高投盈创融顺企业管理有限公司	高投融顺	企业管理、工程管理服务、物业管理等	100.00	-	投资设立
成都高投盈创融兴企业管理有限公司	高投融兴	企业管理、工程管理服务、物业管理等	100.00	-	投资设立
成都高新策源私募基金管理有限公司	策源私募基金	私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务	55.00	45.00	投资设立

注 1：公司对策源启航的持股比例合计为 50.00%，由于能够控制其经营管理，拥有实际控制权，因此将其纳入合并范围。

注 2：高新发展于 1996 年 11 月 18 日在深圳证券交易所挂牌上市（股票简称：高新发展；股票代码：000628.SZ）。公司对高新发展的持股比例合计为 52.34%，由于能够控制其经营管理，拥有实际控制权，因此将其纳入合并范围。

注 3：公司合计持有盈开投资股权比例仅 0.50%，但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，公司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，公司将盈开投资纳入合并范围，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。

资料来源：公司提供、公开资料，东方金诚整理

债券本息兑付及募集资金使用情况

截至 2024 年 4 月末，公司发行的“20 蓉高债 01/20 蓉高 G1”、“21 蓉高 01”、“21 蓉高 02”、“21 蓉高债 01/21 蓉高 G1”、“21 蓉高 03”、“21 蓉高 Y1”、“21 蓉高 Y2”、“22 蓉高债 01/22 蓉高 G1”、“22 蓉高可续期 01/22 蓉高 Y1”、“22 蓉高可续期 02/22 蓉高 Y2”、“22 蓉高债 02/22 蓉高 G2”、“22 成都高新 MTN002”到期利息已按期偿付，尚未到还本日；“24 成都高新 MTN001”及“24 成都高新 MTN002”尚未到还本付息日。

同期末，“20 蓉高债 01/20 蓉高 G1”、“21 蓉高 01”、“21 蓉高 02”、“21 蓉高债 01/21 蓉高 G1”、“21 蓉高 03”、“21 蓉高 Y1”、“21 蓉高 Y2”、“22 蓉高债 01/22 蓉高 G1”、“22 蓉高可续期 01/22 蓉高 Y1”、“22 成都高新 MTN002”、“24 成都高新 MTN001”及“24 成都高新 MTN002”募集资金均已使用完毕，“22 蓉高可续期 02/22 蓉高 Y2”募集资金剩余 0.86 亿元未使用，“22 蓉高债 02/22 蓉高 G2”募集资金剩余 9.36 亿元未使用。

个体信用状况

行业分析

作为“国企改革三年行动”的重要实践者，城市国有资产运营企业的高质量发展是做强做大国有经济、实现国有资产保值增值的题中之义，是服务社会民生、促进城市产业提档升级的重要抓手

“国企改革三年行动”是落实国有企业改革顶层设计的具体施工图。城市国有资产运营企业肩负改革重任，是“国企改革三年行动”的重要参与者和实践者，通过运营城市范围内的国有资产，旨在实现国有资产的合理流动、保值增值，对于做强做优做大国有经济、实现经济高

质量发展具有重要意义。同时，城市国有资产运营企业借力区域资源禀赋，依托城市国有资产的划入，致力于城市民生服务，促进城市产业转型升级。

当前，“新三年”国企改革深化提升行动按下加速键，同时国企改革“碰撞”新质生产力，城市国有资产运营企业继续探寻合适的赛道，打造与地方特色相结合、具有清晰战略的主要业务，实现科技创新、产业引领等发展目标，助力经济高质量稳步增长。

在“控增化存”背景下，城市国有资产运营企业的转型发展具有一定的业务基础和较强的资源优势，但业务多元化会带来相应的经营性风险，新增债务的压力也会有所加大

以“一揽子化债”为代表的化债政策开启了化债和转型的新阶段。在强监管及“控增化存”背景下，融资审批政策总体趋紧，城市国有资产运营企业需通过专业化、市场化运营做实做深转型，以自我造血缓解债务压力。

城市国有资产运营企业着力点为持有资产的保值增值，结合城市资源禀赋和发展阶段性特征，重塑业务战略，因地制宜、立足长远、稳健经营。伴随着国有企业现代公司治理与市场化经营机制的长效化，城市国有资产运营企业市场化主体地位已经确立，其转型发展具有一定的业务基础和较强的资源优势，但业务多元化会给城市国有资产运营企业带来相应的经营性风险，新增债务的压力也会有所加大。

业务运营

经营概况

跟踪期内，公司营业收入、毛利润及综合毛利率均有所增长，收入结构较为多元化，主要来自园区开发、建筑施工和商品销售等业务

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，继续从事成都高新区的园区开发，以及建筑施工、商业地产及住宅开发、商品销售和股权投资等其他经营性业务。2023年，受益于园区开发及建筑施工业务规模扩大影响，公司营业收入同比有所增长，仍主要来自园区开发、建筑施工和商品销售等业务。此外，公司其他收入主要包括期货经纪、橱柜制造、宾馆服务、咨询费和借款利息等收入，同比小幅下降，对营业收入形成一定补充。

图表 2 公司营业构成情况（单位：亿元、%）

项目	2021年		2022年		2023年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
一、园区开发	40.78	32.18	75.60	43.37	77.86	42.29
1、园区房屋销售	2.30	1.81	0.21	0.12	9.51	5.16
2、园区房屋租赁	9.82	7.75	10.27	5.89	12.11	6.58
3、园区配套租售	23.58	18.61	60.86	34.91	51.39	27.91
4、其他园区配套服务	5.08	4.01	4.26	2.45	4.85	2.64
二、建筑施工	28.58	22.56	18.09	10.38	31.34	17.02
三、商业地产及住宅开发	14.03	11.08	7.01	4.02	8.72	4.74
四、商品销售	31.98	25.24	58.80	33.73	52.70	28.62
五、其他	11.33	8.94	14.82	8.50	13.49	7.33
合计	126.71	100.00	174.31	100.00	184.12	100.00

图表 2 公司营业构成情况 (单位: 亿元、%)

项目	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
一、园区开发	14.82	36.33	22.60	29.90	29.28	37.61
1、园区房屋销售	1.40	60.96	0.12	59.34	3.19	33.52
2、园区房屋租赁	7.90	80.42	8.60	83.78	9.27	76.53
3、园区配套租售	2.64	11.19	12.28	20.18	13.81	26.88
4、其他园区配套服务	2.88	56.65	1.60	37.44	3.01	62.07
二、建筑施工	1.27	4.44	1.21	6.68	2.29	7.31
三、商业地产及住宅开发	7.19	51.22	2.53	36.05	4.23	48.50
四、商品销售	0.21	0.65	1.05	1.78	0.52	0.99
五、其他	2.80	24.74	2.98	20.08	-1.13	-8.41
合计	26.29	20.74	30.36	17.42	35.19	19.11

资料来源: 公司审计报告, 东方金诚整理

2023年, 公司毛利润及综合毛利率均保持增长, 其中, 其他业务毛利率由正转负主要系子公司成都高真科技有限公司²研发的芯愿景半导体项目亏损较多所致。

2024年1~3月, 公司实现营业收入22.11亿元, 毛利润4.57亿元, 综合毛利率20.68%。

园区开发

公司继续承担成都高新区的整体开发, 业务仍具有较强的区域专营性

公司承担了成都高新区的整体开发, 业务仍具有较强的区域专营性。公司园区开发业务包括园区房屋销售、园区房屋租赁、园区配套租售和其他园区配套服务四部分。其中, 园区房屋销售主要由子公司成都高投置业有限公司(以下简称“高投置业”)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; 园区房屋租赁业务主要由子公司成都天府软件园有限公司(以下简称“成都天软”)、高投资管和成都高投生物医药园区管理有限公司(以下简称“高投医药”)负责; 园区配套租售业务主要由子公司高投置业负责; 其他园区配套服务业务主要涉及基础设施建设及棚户区改造、物业管理、园区管理、停车场四部分, 基础设施建设业务主要由子公司成都高投建设开发有限公司(以下简称“高投建开”)和科技城集团负责, 棚户区改造业务主要由子公司科技城集团负责。

公司园区房屋销售、租赁及园区配套租售业务采用自建自营模式, 建设资金主要来自自有资金及外部融资。公司依据市场定价将建成后定位不同功能的房产向特定对象进行销售和出租, 并确认园区房屋销售和租赁收入, 并结转相应成本。

公司基础设施建设业务采用委托代建模式, 棚户区改造业务采用政府购买服务模式, 建设资金来自财政拨款。根据成都高新区管委会向子公司高投建开下发的《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》、成都天府国际空港新城管理委员会(以下简称“空港管委会”)³向子公司科技城集团下发的《成都天府国际空港新城建设指挥部办公室2017年底第23次办公会议会议纪要》, 以及子公司科技城集团与空港管委会签订的《棚户区改造项目政府购买服务协议》, 公司每年按照“当年项目投资成本×代建工作经费率”向政府收取代建工作

² 系成都高投的间接控股子公司。

³ 现更名为未来科技城管理委员会。

经费，基础设施建设业务代建工作经费率为 3%，棚户区改造业务代建工作经费率为 1.5%。公司将代建工作经费确认为收入，业务成本主要为人力成本，故毛利率水平较高。

2023 年，公司园区开发收入为 77.86 亿元，同比小幅增长；毛利率为 37.61%，同比有所增长主要系占比较高的园区配套租售业务毛利率增长所致。

公司在建及拟建项目尚需投资规模较大，仍面临较大的资本支出压力

截至 2023 年末，公司主要已建成的园区及园区配套租售项目包括天府软件园、天府生命科技园及成都模具工业园等，整体租售情况较好（详见附件二）。未来随着项目租售进程的推进，该业务收入可持续性预计较好。

截至 2024 年 3 月末，公司主要在建的园区及园区配套租售项目包括新川 V6V7V8V20V21 号地块软件园项目、成都高新南区（新川片区）租赁住房建设项目及福田 TOD 项目等，计划总投资合计 325.07 亿元，累计已投资 154.36 亿元，尚需投资 170.71 亿元。同期末，公司主要拟建的园区及园区配套租售项目包括新川 V26V27 号地块软件园项目和新川 GX2023-39 号地块住宅项目，计划总投资合计 61.60 亿元。

图表 3 截至 2024 年 3 月末公司主要在建及拟建的园区及园区配套租售项目情况

在建项目名称	计划总投资（亿元）	累计投资（亿元）	尚需投资（亿元）
新川 V6V7V8V20V21 号地块软件园项目	36.80	3.04	33.76
成都高新南区（新川片区）租赁住房建设项目	31.15	28.47	2.68
福田 TOD 项目	29.60	7.88	21.72
新川 V5V9V23V24 号地块软件园项目	27.20	5.39	21.81
新川 IV46IV47 号地块医学中心项目	26.00	4.83	21.17
高新南区新川 5G 科创中心项目	19.20	6.76	12.44
网易研究院	15.50	6.51	8.99
新川东人才公寓	15.50	13.05	2.45
高新云谷产业园	14.30	7.39	6.91
骑龙 39 亩人才公寓	14.10	10.06	4.04
新川建木荟建筑产业园项目	14.00	1.53	12.47
简阳三岔镇三期人才公寓项目	13.30	10.36	2.94
新川 28 亩人才公寓	13.15	9.60	3.55
金融城 D02 人才公寓	12.40	10.38	2.02
高新西区 77 亩人才公寓	12.30	7.74	4.56
26 亩人才公寓	12.10	9.25	2.85
高新区 IC 设计大楼	10.90	7.05	3.85
新民乡人才公寓（一期）	7.57	5.07	2.50
合计	325.07	154.36	170.71

资料来源：公司提供，东方金诚整理

截至 2023 年末，公司主要在建的基础设施建设及棚户区改造项目包括北一线道路及综合管廊工程、东一线道路及综合管廊工程及骑龙片区道排工程等，计划总投资合计 173.83 亿元，累计已投资 71.83 亿元，尚需投资 102.00 亿元。同期末，公司主要拟建的基础设施建设及棚户区改造项目包括金简仁快速路周边景观提升工程、成都高新区妇幼保健院新建项目及高新体育中心（甩项部分新生成 E-Park 项目）等，计划总投资合计 70.61 亿元。总体来看，公司在建及拟

建的园区开发项目尚需投资规模较大，面临较大的资本支出压力。

图表 4 截至 2023 年末公司主要在建及拟建的基础设施建设及棚户区改造项目情况

在建项目名称	计划总投资 (亿元)	累计投资 (亿元)	尚需投资 (亿元)
北一线道路及综合管廊工程	59.73	31.81	27.92
东一线道路及综合管廊工程	22.31	10.36	11.95
骑龙片区道排工程	20.77	6.25	14.52
草池街道罗家村社区工程二期安置房	20.00	8.13	11.87
民航飞行学院片区产业园基础配套设施	16.30	6.79	9.51
未来科技城航空智能制造产业园基础配套设施（一期）	15.05	2.42	12.63
未来科技城核心区基础配套设施（一期）	10.57	1.98	8.59
玉成乡三益村社区配套工程	5.20	2.29	2.91
国际科教园绿轴及配套道路工程（二期）	2.70	1.01	1.69
福田小学	1.20	0.79	0.41
在建项目合计	173.83	71.83	102.00

拟建项目名称	计划总投资 (亿元)
金简仁快速路周边景观提升工程	15.74
成都高新区妇幼保健院新建项目	14.23
高新体育中心（甩项部分新生成 E-Park 项目）	12.52
国际科教城片区道路工程	9.92
广都博物馆	8.01
新川保障性租赁住房项目	6.59
福田初中周边道路及配套景观工程	3.25
未来科技城片区供水设施及配套管线	0.35
拟建项目合计	70.61

资料来源：公司提供，东方金诚整理

建筑施工

公司拥有多项建筑施工资质，建筑施工业务具有一定的市场竞争优势，新签合同数量和金额均保持较大规模，未来随着成都高新区建设规划的持续推进，公司建筑施工业务收入有望进一步提升

公司建筑施工业务主要由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。倍特建安成立于 1992 年，系高新发展下属子公司，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。公司建筑施工业务主要承接基础设施、公建配套、安置房、产业园区、员工公寓、商业地产开发等类型的工程项目，承接形式主要是通过招投标获取施工总承包，以项目总承包或施工总承包方式承揽工程，客户来源主要是房地产开发商和区域内的国资城投公司。

从分布区域来看，倍特建安承接的建筑施工项目主要分布于成都市下辖多个区、县（市），以及四川省南充市、云南省昆明市和宁夏回族自治区银川市等区域，业务具有一定的市场竞争优势。

跟踪期内，公司围绕成都高新区五大产业功能区的建设需求，建筑施工业务订单持续增加，

带动当期收入大幅提升。2023年，公司建筑施工业务收入为31.34亿元，同比大幅增长；毛利率为7.31%，同比小幅提升。未来随着成都高新区建设规划的持续推进，公司建筑施工业务收入有望进一步提升。

图表5 公司建筑施工项目情况

项目	2021年	2022年	2023年	2024年1~3月
完工数量(个)	41	54	55	19
完成合同金额(亿元)	42.56	58.13	83.21	11.52
新签合同数量(个)	60	50	111	36
新签合同金额(亿元)	122.08	45.50	147.32	26.46
执行合同数量(个)	97	93	149	166
执行合同金额(亿元)	267.91	255.29	319.39	334.34
累计施工面积(万平方米)	672.26	656.15	737.91	801.23
竣工面积(万平方米)	169.05	158.06	237.60	46.75
竣工率(%)	15.89	22.77	26.05	3.44

资料来源：公司提供，东方金诚整理

截至2023年末，公司建筑施工业务累计已签约未完工项目149个，合同金额合计319.39亿元，构成为：1) 主要在道路管网项目2个，主要道路管网项目合计合同价款6.08亿元，已确认收入4.42亿元；2) 主要商业/住宅及园区配套类地产项目9个，主要在建住宅商业及园区配套项目涉及合同金额合计118.82亿元，已确认收入74.75亿元。

商业地产及住宅开发

跟踪期内，公司商业地产及住宅开发收入和毛利率均保持增长，但在建商业地产及住宅项目尚需投资规模较大，仍面临一定的资本支出压力

公司商业地产及住宅开发业务主要由本部、子公司高投置业、高投建开及高投资管等负责。公司通过“招拍挂”方式取得土地使用权用于商业地产及住宅开发。其中，商业地产项目完工后，公司通过对外出售、出租的方式实现销售、租赁收入；住宅项目完工后，公司通过对外出售的方式实现销售收入。2023年，公司商业地产及住宅开发收入为8.72亿元，同比小幅增长；毛利率为48.50%，同比有所增长。

自成立以来，公司重点开发建设的商业地产及住宅项目包括大源国际中心、天府国际社区、英郡、天悦府、尚郡和F6等，截至2023年末，公司商业地产及住宅项目可售面积合计158.62万平方米，可租面积合计32.22万平方米，已回笼资金107.23亿元。

图表6 截至2023年末公司在售、在租商业地产及住宅项目情况(单位：亿元、万平方米)

项目名称	实际总投资	可售面积	已售面积	可租面积	在租面积	已回笼资金
商业地产						
大源国际中心	15.06	19.28	15.79	3.49	3.49	16.12
天府国际社区	7.26	-	-	7.11	6.40	2.63
铁像寺水街一期	3.91	0.97	0.97	1.68	1.64	1.47
员工公寓三期集中商业	4.27	11.59	-	8.30	5.74	0.85
商业地产小计	30.50	31.84	16.76	20.58	17.27	21.07

图表 6 截至 2023 年末公司在售、在租商业地产及住宅项目情况（单位：亿元、万平方米）

项目名称	实际总投资	可售面积	已售面积	可租面积	在租面积	已回笼资金
住宅						
天悦府	12.22	30.35	29.97	2.09	2.09	25.40
尚郡	11.72	17.24	14.47	2.77	2.77	11.47
英郡	19.92	45.05	44.37	0.68	0.68	27.04
F6	12.00	15.50	6.28	5.42	5.38	12.36
新川创新科技园 GX2017-07(071)项目	10.47	4.70	0.52	-	-	1.70
香槟华府一期	2.85	5.64	4.97	0.43	0.38	4.32
香槟华府二期	3.83	8.30	4.14	0.25	0.10	3.87
住宅小计	73.01	126.78	104.72	11.64	11.40	86.16
合计	103.51	158.62	121.48	32.22	28.67	107.23

资料来源：公司提供，东方金诚整理

截至 2023 年末，公司主要在建商业地产及住宅项目为福田 TOD 项目和瞪羚谷公园社区 7 号地块（铁像寺水街二期）项目，计划总投资合计 45.78 亿元，累计已投资 14.51 亿元，尚需投资 31.27 亿元。同期末，公司拟建的商业地产及住宅项目为高新中和 57 亩，计划总投资 21.90 亿元。总体来看，公司在建商业地产及住宅项目尚需投资规模较大，面临一定的资本支出压力。

图表 7 截至 2023 年末公司主要在建商业地产及住宅项目情况（单位：亿元）

项目名称	项目类别	计划总投资	累计投资	尚需投资
福田 TOD 项目	商业	37.30	7.87	29.43
瞪羚谷公园社区 7 号地块（铁像寺水街二期）项目	商业	8.48	6.64	1.84
合计	-	45.78	14.51	31.27

资料来源：公司提供，东方金诚整理

商品销售

跟踪期内，公司商品销售收入有所下降，毛利率水平较低，但该业务收入规模及占比仍较高，对营业收入形成有益补充

跟踪期内，公司商品销售业务继续由子公司成都高投物产有限公司（以下简称“高投物产”）负责。高投物产成立于 2002 年 7 月，经营范围涉及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，主要服务对象为成都高新区及综合保税区内企业。公司商品销售业务交易内容主要涉及钢材、商混、水泥、煤炭、机电设备及安装材料等。2023 年，公司实现商品销售收入 52.70 亿元，同比有所下降；毛利率为 0.99%，同比亦有所下降，主要系公司为控制商品销售业务风险，销售策略向央企和大型地方国企等低风险企业倾斜所致。

公司商品销售业务采取“以销定采”商业模式，即根据客户的需求，采购货物，以销定采，在签订销售合同后再签订采购合同。根据采购渠道不同，主要分为内销商品业务和外销商品业务。内销商品业务方面，公司主要为解决成都高新区的建设发展，以建设需求制定采购计划，围绕高投建开及高投置业的建设总包商服务，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。外销商品业务方面，公司主要为入园企业提供基建

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。

图表 8 2023 年公司商品销售业务前五大供应商和客户情况（单位：万元）

供应商名称	交易金额	交易内容
成都兴城道成物流有限公司	90270.36	钢材
四川省物流产业股份有限公司	78961.98	钢材
上海欧冶材料技术有限责任公司	51432.93	钢材
四川能投物资产业集团有限公司金属材料分公司	38425.91	钢材
陕西钢铁集团有限公司西安分公司	32731.66	钢材
合计	291822.83	-

客户名称	交易金额	交易内容
河北物产金属材料有限公司	62114.26	钢材
四川蜀城广业贸易有限公司	41002.13	钢材
海南瀚途贸易有限公司	37712.00	钢材
四川省工业品电子商务有限公司	37492.60	钢材
眉山港投国际贸易有限公司	34137.55	钢材
合计	212458.53	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

融资担保

跟踪期内，公司融资担保业务持续发展，得益于宏观经济环境有所改善，新增担保金额和保费收入均保持增长，累计担保代偿率小幅下降

公司融资担保业务主要由子公司高投融担负责。高投融担成立于 2006 年 9 月，是成都高新区内中小企业投融资服务的重要载体，融资担保企业集中于软件及服务外包、现代服务、贸易、工业和节能环保、新能源与新材料、精密机械制造等行业，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。高投融担已逐渐成长为成都市规模排名靠前的政策性担保机构，与国家开发银行、中国建设银行、中国银行等 20 余家金融机构建立了长期良好的合作关系，行业影响力不断提升。

图表 9 公司融资担保业务主要指标情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
在保余额（亿元）	25.31	30.21	39.32
在保户数（个）	207	198	339
保费收入（万元）	1999.62	1215.33	2310.54
新增担保（亿元）	19.51	15.88	22.32
历年累计担保代偿率（%）	6.11	6.02	5.84
历年累计担保代偿额（亿元）	11.87	11.89	11.89
当年累计代偿金额（亿元）	0.002	0.02	0.002
当年累计代偿笔数（笔）	1	2	1

图表 9 公司融资担保业务主要指标情况

项目	2021年	2022年	2023年
当年累计放款金额（亿元）	4.13	3.29	7.96
当年计提保险责任准备金（亿元）	0.05	0.01	0.07
历年累计计提担保责任准备金（亿元）	6.26	6.29	6.36

资料来源：公司提供，东方金诚整理

2023年，得益于宏观经济环境有所改善，公司新增担保金额和保费收入均保持增长，累计担保代偿率小幅下降。虽然被担保公司目前经营状况良好，但若未来被担保公司经营出现问题，公司将承担连带偿还责任，增加公司的财务风险。截至2023年末，公司已累计计提6.36亿元担保责任准备金应对。

高投融担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，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，积极通过资产重组、引入战略投资者等措施盘活处置；同时通过司法途径，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。

股权投资

公司在成都高新区发挥了产业发展引领作用，投资收益仍是公司利润的重要组成部分

公司在成都高新区发挥了产业发展引领作用，具体投资事项审批按照《国有资产重大资产监督管理办法》、《公司章程》来执行。

自成立以来，公司先后对成都中光电科技有限公司、成都天府国集投资有限公司、成都高投新川置业有限公司、成都辰显光电有限公司和成都高芯产业投资有限公司等多家四川省优势企业进行了股权投资。公司股权投资主要涉及城市基础设施投资、芯片产业投资、保税物流投资、创新投资、企业管理咨询、投资管理、信用管理、光电科技、信息技术和小额贷款等多个领域。

投资收益是公司利润的重要组成部分。2023年，公司投资收益为22.55亿元，占利润总额的比重为121.79%，收益及占比较上年均大幅提升，主要系当期处置长期股权投资及交易性金融资产而产生的投资收益增加所致。2023年，公司投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益（投资规模合计213.23亿元）。但同时，考虑到公司对联营、合营企业的股权投资易受企业经营业绩和产业周期等因素影响，稳定性较差，面临一定的投资风险。

企业管理

截至2024年3月末，公司注册资本及实收资本均为人民币206.96亿元，较2022年末未发生变化；成都高新区国金局和四川省财政厅分别持有公司90%和10%的股权，成都高新区管委会仍为公司实际控制人。

跟踪期内，公司高管发生变更，同时组织架构发生细微调整；除此之外，公司治理结构和

重大事项决策机制等未发生重大变化。

财务分析

财务质量

公司提供了2023年及2024年1~3月合并财务报表。四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2023年财务数据进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。公司2024年1~3月合并财务报表未经审计。跟踪期内，公司未更换审计机构。

截至2023年末，公司纳入合并范围的直接控股子公司共有18家，较上年末增加2家。跟踪期内，公司将原直接控股子公司高投融担层级下沉，同时新设立高投融顺、高投融兴和策源私募基金3家子公司。

资产构成与资产质量

跟踪期内，公司资产规模保持增长，结构转为以非流动资产为主，且流动资产中存货和应收类款项占比较高，资产流动性依然较弱

跟踪期内，公司资产规模保持增长，结构转为以非流动资产为主。2023年末，公司资产规模同比增长15.86%，其中非流动资产占比为54.24%。

图表 10 公司主要资产构成情况（单位：亿元）

项目	2021 年末	2022 年末	2023 年末	2024 年 3 月末
流动资产	837.32	813.77	856.13	892.07
货币资金	222.60	195.39	210.32	201.61
应收账款	30.86	34.18	22.74	21.69
其他应收款	20.65	40.12	35.28	33.77
存货	446.24	415.46	473.33	501.49
合同资产	44.63	60.92	69.32	67.94
一年内到期的非流动资产	13.09	21.45	3.59	5.58
其他流动资产	33.77	23.55	24.57	42.54
非流动资产	680.13	801.01	1014.73	1050.92
长期股权投资	138.00	159.01	213.23	238.70
投资性房地产	252.26	271.13	319.66	322.08
其他非流动金融资产	83.61	204.40	250.28	259.10
固定资产	25.64	99.02	99.83	99.46
资产总额	1517.46	1614.78	1870.86	1942.99

资料来源：公司合并财务报表，其他应收款不含应收利息及应收股利，2024年3月末除外，东方金诚整理

跟踪期内，公司流动资产有所增长，主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货、合同资产和其他流动资产构成。2023年末，公司货币资金仍主要为银行存款，保持较大规模，货币充裕程度较高；应收账款主要为应收其他单位的房产销售及租赁款、建筑施工工程款、代建管理费、商品销售款、物业款等，同比有所下降主要系当期收回成都高新技术产业开发区创新创业服务中心 ICON 云端项目（中国-欧洲中心）购房尾款所致；其他应收款主要为应收货币保证金、股权投资款、履约保证金和代垫款，以及应收其他单位的业务账款、代位追偿款、保证金和投资款、补偿款和代垫款等，同比有所下降；存货主要由园区及园区配套项目开发成本、

开发产品和工程施工项目建设成本构成，2023年末增幅较大主要系园区及园区配套开发项目持续投入所致；合同资产主要为已完工未结算的资产，同比有所增长；2023年末一年内到期的非流动资产降幅明显，主要系一年内到期的债权投资到期所致；其他流动资产主要为增值税留抵税额、担保保证金、预交税费及应收代偿款等，跟踪期内保持增长，其中2024年3月末增幅较大主要系当期公司应收成都高新集萃科技有限公司⁴（以下简称“高新集萃”）的资金拆借款10.00亿元以及应收成都都江堰投资发展集团有限公司委托贷款5.30亿元等综合影响所致。

跟踪期内，公司非流动资产呈快速增长态势，主要由长期股权投资、投资性房地产、其他非流动金融资产和固定资产构成。2023年末，公司长期股权投资同比大幅增长，主要系增加对成都高新联芯科技产业投资有限公司、成都天府国集投资有限公司、成都高新策源优产股权投资基金合伙企业（有限合伙）、成都农村商业银行股份有限公司、倍特期货有限公司等企业投资所致；2024年3月末继续增长。投资性房地产主要为公司持有的用于出租的房产，2023年末同比大幅增长主要系存货/在建工程/固定资产转入43.15亿元所致。公司其他非流动金融资产主要为权益工具投资，2023年末大幅增长主要系对外投资规模大幅增加所致。固定资产主要为房屋及建筑物、运输工具、电子设备、办公设备及通用设备等，跟踪期内规模较为稳定。

截至2023年末，公司受限资产账面价值合计171.39亿元，占资产总额的比重为9.16%，受限资产类型主要为货币资金、应收账款、存货、投资性房地产、固定资产、其他流动资产和其他非流动资产。

资本结构

跟踪期内，公司所有者权益继续增长，仍以实收资本和资本公积为主

跟踪期内，公司所有者权益继续增长，仍以实收资本和资本公积为主。其中，实收资本跟踪期内未发生变化；资本公积主要为成都高新区管委会向公司注入股权、房产等资产，2023年末增幅较大主要系成都高新区国金局向公司拨付资本金51.35亿元、棚改项目完工结转减少资本公积12.53亿元等因素综合影响所致。2024年3月末继续增长，主要系成都高新区国金局向公司拨付资本金32.00亿元所致。

图表 11 公司所有者权益主要构成情况（单位：亿元）

项目	2021年末	2022年末	2023年末	2024年3月末
实收资本	206.96	206.96	206.96	206.96
其他权益工具	39.97	59.95	63.93	63.93
资本公积	154.72	166.77	205.60	240.84
其他综合收益	12.83	13.11	15.77	15.79
未分配利润	45.23	52.66	53.75	50.02
所有者权益	480.54	521.39	580.71	613.33

资料来源：公司合并财务报表，东方金诚整理

公司其他权益工具主要由永续期债券构成，2023年末同比有所增长，主要系当期新发行“23蓉高永续期01/23蓉高Y1”和“23蓉高Y2”所致；其他综合收益为公司存货或固定资产转投资性房地产时按公允价值计量产生的增值，同比小幅增长。受益于经营积累，公司未分配利润

⁴ 高新集萃成立于2020年5月7日，截至2023年末，高新集萃注册资本为8.13亿元，成都高新区国金局是高新集萃唯一股东和实际控制人。

继续增长。

跟踪期内，公司负债规模大幅增长，结构仍以非流动负债为主；全部债务持续增长，负债率水平小幅增长，仍处行业中等偏高水平

跟踪期内，受外部融资规模扩大等因素影响，公司负债规模大幅增长，结构仍以非流动负债为主。

跟踪期内，公司流动负债降幅较大，主要由应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。公司应付账款主要为应付施工单位的工程款、项目预估成本和材料款等，2023年末增幅较大主要系公司业务规模扩大导致预估成本增加所致；其他应付款主要为股权转让款、工程履约保证金、与其他单位的往来款、期货交易保证金和期货风险准备金，2023年末大幅下降主要系期货保证金减少等所致；2023年末，公司一年内到期的非流动负债包括一年内到期的长期借款 84.79 亿元、一年内到期的应付债券 45.00 亿元、一年内到期的长期应付款 9.95 亿元、一年内到期的其他非流动负债 0.19 亿元和一年内到期的租赁负债 0.91 亿元。

图表 12 公司主要负债构成情况（单位：亿元）

项目	2021 年末	2022 年末	2023 年末	2024 年 3 月末
流动负债	438.51	458.46	387.62	356.09
应付账款	106.35	103.66	131.14	112.81
其他应付款	75.89	79.44	45.06	43.93
一年内到期的非流动负债	187.15	227.48	146.33	136.35
非流动负债	598.41	634.93	902.53	973.57
长期借款	360.65	316.46	519.67	583.10
应付债券	156.37	243.80	289.79	299.82
负债总额	1036.92	1093.39	1290.15	1329.66

资料来源：公司合并财务报表，其他应付款不含应付利息及应付股利，2024年3月末除外，东方金诚整理

跟踪期内，受融资规模扩大影响，公司非流动负债大幅增长，主要由长期借款和应付债券构成。2023年末，公司长期借款（含一年内到期部分）包括信用借款 237.44 亿元、保证借款 229.06 亿元、抵押借款 137.02 亿元和质押借款 0.93 亿元；受项目建设及业务开展导致融资需求增加影响，2023年末公司长期借款大幅增长。应付债券包括存续的中期票据、企业债券、公司债券和美元债券等，2023年末增幅较大主要系当期新发行超短融、定向债务融资工具、公司债及企业债所致。

跟踪期内，公司保持较强的融资力度，全部债务持续增长，所筹资金主要用于项目建设、偿还有息债务和补充营运资金。截至 2023 年末，公司短期有息债务占全部债务的比重为 15.46%，较上年末下降 12.91 个百分点，短期有息债务规模及占比均有所下降，且考虑到公司货币资金规模较大，可对短期有息债务形成覆盖。同期末，公司资产负债率总体小幅增长，仍处行业中等偏高水平。

图表 13 公司全部债务及指标情况 (单位: 亿元、%)

项目	2021 年末	2022 年末	2023 年末	2024 年 3 月末
全部债务	768.68	821.17	991.99	1058.52
其中: 长期有息债务	552.50	588.16	838.67	910.26
短期有息债务	216.18	233.00	153.31	148.26
资产负债率	68.33	67.71	68.96	68.43

资料来源: 公司合并财务报表及公司提供, 东方金诚整理

截至 2023 年末, 公司对外担保余额合计 84.73 亿元, 担保比率为 14.59%, 担保对象包括成都市范围内的国有控股公司及成都高新区内中小企业等。

图表 14 截至 2023 年末公司对外担保情况 (单位: 万元)

担保单位名称	担保对象名称	担保对象性质	担保余额
公司本部	成都天府国际生物城发展集团有限公司	国有控股	73989.60
公司本部	成都高新集成电路产业园有限公司	国有控股	383170.33
高投融担	为客户单位提供借款担保	-	390142.26
合计	-	-	847302.19

资料来源: 公司审计报告, 东方金诚整理

盈利能力

跟踪期内, 公司营业收入有所增长, 营业利润率小幅下降, 利润总额对投资收益的依赖显著提升, 整体盈利能力较弱

2023 年, 公司营业收入有所增长, 仍主要来自园区开发、建筑施工和商品销售等业务; 营业利润率小幅下降。公司期间费用仍主要为财务费用和管理费用, 期间费用率水平较高, 对公司利润形成一定挤占。同期, 公司利润对财政补贴的依赖有所提升, 对投资收益的依赖仍较高, 投资收益主要系公司处置长期股权投资以及在权益法核算下对联营、合营企业的长期股权投资产生的投资收益。从盈利指标看, 2023 年, 公司总资本收益率及净资产收益率均处于较低水平, 整体盈利能力较弱。未来随着新一代信息技术孵化园、生物医药创新孵化园项目持续运营以及其他建设项目完工投入运营, 公司盈利能力或将有所提升。

图表 15 公司主要盈利指标情况 (单位: 亿元、%)

科目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1~3 月
营业收入	126.71	174.31	184.12	22.11
营业利润率	15.74	12.77	12.60	15.60
期间费用	28.21	28.37	37.92	9.38
利润总额	17.85	18.36	18.52	-3.59
其中: 财政补贴	4.19	2.43	3.37	-
投资收益	13.91	12.70	22.55	2.73
净利润	12.60	12.54	9.19	-3.90
总资本收益率	2.48	2.40	2.29	-
净资产收益率	2.62	2.41	1.58	-

资料来源: 公司合并财务报表, 东方金诚整理

现金流

跟踪期内，公司筹资活动前现金流继续净流出，资金来源对外部融资依赖仍较大

2023年，公司经营活动现金流入主要系各类主营业务形成的现金流入以及取得的往来款、项目结算款；经营活动现金流出主要系各类主营业务形成的现金流出以及支付的项目工程款、往来款；经营活动现金流持续净流出且流出规模不断扩大。同期，公司现金收入比率有所增长，现金获取能力较强。

2023年，公司投资活动现金流入主要系收回投资和委托贷款形成的现金流入；投资活动现金流出主要系对联营、合营企业股权追加投资、支付开发建设项目投资款、资金拆借款形成的现金流出；投资活动现金流持续净流出。

同期，公司筹资活动现金流入主要系取得的各类借款；筹资活动现金流出主要系偿还债务本息所支付的现金；筹资活动现金流持续净流入。总体来看，公司筹资活动前现金流持续净流出，资金来源对外部融资仍依赖较大。

图表 16 公司主要现金流数据情况（单位：亿元）

项目	2021年	2022年	2023年	2024年1~3月
经营活动现金流入	316.57	307.61	328.08	43.58
现金收入比率	92.79	93.64	111.58	112.52
经营活动现金流出	315.36	326.66	396.12	90.15
经营活动产生的现金流量净额	1.21	-19.05	-68.04	-46.57
投资活动现金流入	56.96	33.58	32.23	1.07
投资活动现金流出	136.81	181.03	147.95	52.17
投资活动产生的现金流量净额	-79.84	-147.45	-115.72	-51.09
筹资活动现金流入	402.39	500.60	539.95	136.96
筹资活动现金流出	265.23	358.89	341.23	48.05
筹资活动产生的现金流量净额	137.16	141.71	198.72	88.91
现金及现金等价物净增加额	58.77	-24.81	14.93	-8.76

资料来源：公司合并财务报表，东方金诚整理

偿债能力

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，业务区域专营性较强，业务稳定性及可持续性很强，业务较为多元化，备用流动性充足，整体来看，公司自身的偿债能力很强

从短期偿债能力指标来看，2023年末，公司流动比率、速度比率及现金比率均有所增长，但流动资产中存货和应收类款项占比较高，资产流动性较弱，对流动负债的保障程度较弱；公司货币资金规模较大，可对短期有息债务形成覆盖；经营性净现金流持续净流出，无法对流动负债形成保障。

从长期偿债能力指标来看，2023年末，公司长期债务资本化比率和全部债务资本化比率均有所增长；EBITDA对利息的覆盖程度小幅提升，对全部债务的覆盖程度仍较弱。

图表 17 公司主要偿债能力指标情况（单位：%）

科目	2021年(末)	2022年(末)	2023年(末)	2024年3月(末)
流动比率	190.95	177.50	220.87	250.52
速动比率	89.19	86.88	98.76	109.68
现金比率	50.76	42.62	54.26	56.62
货币资金短债比	1.03	0.84	1.37	1.36
经营现金流动负债比率	0.28	-4.16	-17.55	-
长期债务资本化比率	53.48	53.01	59.09	59.74
全部债务资本化比率	61.53	61.16	63.08	63.31
EBITDA 利息倍数(倍)	1.11	1.49	1.56	-
全部债务/EBITDA(倍)	19.88	18.77	18.28	-

资料来源：公司提供及合并财务报表，东方金诚整理

以 2023 年末公司全部债务为基础，若无其他新增债务，则公司 2024 年到期债务规模为 153.31 亿元，计划通过经营性现金流入、新增融资（含银行、租赁借款及发行债券）等方式偿还到期债务。经营活动所得资金方面，2023 年公司经营性净现金流为-68.04 亿元，经营活动所得现金流入无法支持公司到期债务偿还，还需依赖外部融资。备用流动性较为充足，间接融资方面，截至 2024 年 3 月末，公司已获银行综合授信额度为 1363.67 亿元，未使用额度 737.06 亿元；公司直接融资渠道较为通畅，近年公司发行成功率较高、续发能力较强，截至 2024 年 3 月末，公司储备了中期票据、可续期公司债、企业债等债券批文额度合计 190.00 亿元，尚未使用额度为 130.00 亿元。

尽管公司主要偿债能力指标相对较弱，但考虑到公司仍为成都高新区最重要的园区开发及国有资本运营主体，业务区域专营性较强，业务稳定性及可持续性很强，业务较为多元化，备用流动性充足，整体来看，公司自身的偿债能力很强。

过往债务履约和其他信用记录

公司提供了公司本部及子公司高投产城的中国人民银行企业基本信用信息报告（自主查询版）。截至 2024 年 6 月 17 日，公司本部已结清贷款中无不良/违约类贷款，有 6 笔关注类贷款，均已正常归还，无欠付本息情况；未结清贷款中无不良/违约类和关注类贷款。截至 2024 年 6 月 17 日，子公司高投产城已结清及未结清信贷中无不良或关注类记录。截至本报告出具日，公司在资本市场发行的全部债券及债务融资工具到期本息均已按期兑付。

截至 2023 年末，公司尚未了结的重大诉讼、仲裁、行政处罚共有 7 项，存在一定的或有损失。

图表 18 截至 2023 年末公司尚未了结的重大诉讼、仲裁、行政处罚情况（单位：万元）

案由	诉讼当事人	诉讼标的额	承办法院	进度
股权投资纠纷	原告：湖南太阳鸟控股有限公司 被告：成都高投	成都高投等五名第三人 赔偿代偿款 8600 万元 及利息暂计 1300 万元	湖南省沅江市 市人民法院	未判决
买卖合同纠纷	原告：四川璟文思好商贸有限公司 被告：成都高真科技有限公司	655.96	成都高新技 术开发区人 民法院	未判决
物流服务费纠	原告：深圳越海全球供应链股份有限	1250.28	中国国际经	未判决

图表 18 截至 2023 年末公司尚未了结的重大诉讼、仲裁、行政处罚情况（单位：万元）

案由	诉讼当事人	诉讼标的额	承办法院	进度
纠纷	公司 被告：成都高真科技有限公司		济贸易仲裁 委员会	
合同纠纷	原告：四川大地资源开发有限公司、 四川省技术贸易中心 被告：四川雅安温泉旅游开发股份有 限公司	3351.52	成都市中级 人民法院	完毕结案
土地使用权转 让合同纠纷	原告：四川雅安温泉旅游开发股份有 限公司 被告：四川大地资源开发有限公司、 四川省技术贸易中心	170732 及利息	成都市中级 人民法院	执行中
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	48291.54 及利息	成都仲裁委 员会	执行中
建设工程施工 合同纠纷	原告：倍特建安 被告：银川博冠房地产开发有限公司	2389.73	银川市中级 人民法院	破产重整 中

资料来源：公司提供，东方金诚整理

外部支持

支持能力

宏观经济和政策环境

一季度经济增速超预期，稳增长政策前置发力和外需回暖是主要原因

2024 年一季度 GDP 同比增长 5.3%，增速高于去年四季度的 5.2%，也高于今年“两会”政府工作报告设定的“5.0%左右”的增长目标，超出市场普遍预期。背后的推动因素有三个：一是前期降准、LPR 降息相继落地，以及近期政策面启动大规模设备更新和耐用消费品以旧换新等措施，提振内需效果逐步显现，其中，一季度基建投资（不含电力）同比增长 6.5%，较去年全年增速加快 0.6 个百分点，是稳增长政策发力的集中体现。二是以服务消费和制造业投资较快增长为代表，经济内生增长动能也在改善。三是受周期性因素等影响，年初海外需求回暖，对国内经济增长形成正向拉动。

一季度 GDP 较快增长与微观感受存在一定“温差”，背后的主要原因是当前物价明显偏低。一季度 CPI 和 PPI 同比分别为 0.0%和-2.7%，名义 GDP 增速仅为 4.2%，而民众收入、企业利润等均以名义值体现。另外，从经济增长结构来看，一季度高技术制造业生产较快增长，基建和制造业投资加速，以及外需明显回暖，这些拉动经济增长的积极因素与普通民众距离较远，与之相反的是，楼市低迷造成的资产价值缩水、青年失业率偏高、城镇居民收入增速较低等带给普通民众的感受更为强烈。最后，季度 GDP 按生产法统计，而当前宏观经济存在明显的“供需需弱”特征，物价低迷即体现了这一点。

展望未来，二季度稳增长政策效果会进一步体现，外需对经济增长的拉动力有望继续增强，经济增长动能回升势头将会延续，叠加以 GDP 两年平均增速衡量的上年同期实际经济增速走低，二季度 GDP 同比有望进一步加快至 5.4%左右。在政策面推动科技创新、加快发展新质生产力的同时，如何引导房地产行业尽快实现软着陆，以及推动物价温和回升，将是未来一段时间宏观调控的重心所在。

2024年二季度将进入宏观政策观察期，货币政策降息降准概率不大，但新增信贷有望反弹，政府债券发行将会提速，房地产行业支持政策力度也将进一步加大

一季度逆周期调节政策前置发力，推动经济运行开局良好，预计二季度宏观政策将转入观察期，货币政策和财政政策出台新的稳增长措施的可能性下降。不过，在信贷“均衡投放”导致一季度新增信贷同比大幅少增之后，二季度伴随影响方向反转，新增信贷有望出现较大规模同比多增；与此同时，去年底发行的特别国债资金大部分在今年一季度下拨地方，导致同期地方政府专项债发行节奏偏缓，二季度专项债发行规模会明显增大，同时今年安排的1万亿超长期特别国债也将在二季度开闸发行。这意味着短期内基建投资还有加速空间，也表明宏观政策将延续稳增长取向。最后，为尽快引导楼市企稳回暖，全面提振市场信心，接下来房地产支持政策将持续加码，居民房贷利率会进一步大幅下行。往后看，考虑到未来一段时间物价水平都将处于偏低状态，加之经济下行压力尚未根本缓解，下半年货币政策在降息降准方面都有空间。

区域经济和财政状况

1.成都市

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，跟踪期内主要经济指标保持增长态势，工业经济保持平稳发展，现代服务业较为发达，经济实力仍很强

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。跟踪期内，成都市主要经济指标保持增长态势，经济实力仍很强。2023年，成都市产业结构不断调整，三次产业对经济增长的贡献率分别为1.8%、15.4%和82.9%，二、三产业是成都市经济发展的主要推动力。

成都市积极优化调整产业建圈强链方案，聚焦8个产业生态圈⁵、30个重点产业链，助力经济提质增效。2023年，成都市大力推进产业建圈强链，工业经济保持平稳发展，电子信息、医药健康、装备制造、绿色食品、新型材料等五大先进制造业增加值合计增长4.0%，规模以上高技术制造业增加值增长4.9%。同期，成都市全力推动重大项目招引促建，引进重大项目和高能级项目408个，总投资6394.89亿元，为经济稳增长注入强劲动能。

图表 19 成都市主要经济指标情况（单位：亿元、%）

指标	2021年		2022年		2023年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	19917.0	8.6	20817.5	2.8	22074.7	6.0
人均地区生产总值（元）	94622	6.7	98149	2.0	103465	5.5
三次产业结构	2.9: 30.7: 66.4		2.8: 30.8: 66.4		2.7: 28.9: 68.4	
规模以上工业增加值	-	11.4	-	5.6	-	4.1
第三产业增加值	13219.9	9.0	13825.0	1.5	15109.0	7.5
固定资产投资	-	10.0	-	5.0	-	2.0
社会消费品零售总额	9251.8	14.0	9096.5	-1.7	10001.6	10.0

资料来源：成都市2021年~2023年国民经济和社会发展统计公报，东方金诚整理

成都市以金融、现代物流、批发零售和住宿餐饮等为代表的现代服务业持续向好，为地区

⁵ 8个产业生态圈系电子信息、数字经济、航空航天、现代交通、绿色低碳、大健康、新消费、现代农业产业生态圈。

经济发展起到较强的支撑作用。金融业方面，成都市金融中心功能加快提升，2023年金融业增加值实现2555.6亿元，同比增长6.0%；年末金融机构本外币存款余额58074亿元，同比增长9.2%；金融机构本外币贷款余额60498亿元，同比增长13.7%。随着全球化和数字化的发展，成都现代物流业的发展势头强劲，2023年成都市实现交通运输邮政仓储业增加值1310.0亿元，同比增长15.1%。批发零售和住宿餐饮方面，2023年成都市实现商品零售8180.0亿元，同比增长6.9%；餐饮收入1821.6亿元，同比增长26.1%。

2024年一季度，成都市实现地区生产总值5518.2亿元，同比增长5.0%；规模以上工业增加值同比增长3.9%；固定资产投资同比增长6.8%；社会消费品零售总额2420.0亿元，同比增长2.7%。

跟踪期内，成都市一般公共预算收入持续增长，政府性基金收入规模仍较大，并继续获得较为稳定的上级转移支付，财政实力仍很强

2023年，成都市一般公共预算收入持续增长，增速为12%，剔除留抵退税政策影响后同口径增长5.9%。受益于经济向好回升，成都市税收收入同口径增长6%，占比为75.12%，较2022年提升1.52个百分点。同期，成都市政府性基金收入同比有所下降，主要系房地产市场景气度下行，土地出让收入下降所致，但总体规模仍较大，是地区财力的重要构成；该项收入的实现易受房地产市场波动和政府土地出让计划等因素影响，未来存在一定的不确定性。成都市继续获得较为稳定的上级转移支付，以列入一般公共预算的上级补助收入为主。

图表 20 成都市财政收支情况（单位：亿元）

项目	2021年	2022年	2023年
1 地方财政收入	3881.39	3868.35	3815.90
一般公共预算收入	1697.63	1722.43	1929.29
其中：税收收入	1272.94	1267.77	1449.38
政府性基金收入	2183.76	2145.92	1886.61
2 上级补助收入	386.22	484.19	577.36
列入一般公共预算的上级补助收入	379.61	473.92	559.07
列入政府性基金的上级补助收入	6.61	10.27	18.29
财政收入（1+2）	4267.61	4352.54	4393.26
1 地方财政支出	4584.14	5036.39	4974.20
一般公共预算支出	2237.69	2435.01	2586.84
政府性基金支出	2346.45	2601.38	2387.36
2 上解上级支出	62.60	69.86	50.40
财政支出（1+2）	4646.74	5106.25	5024.60
财政自给率（%）	75.87	70.74	74.58
地方债务限额	4364.70	5012.29	5383.30
地方债务余额	4043.31	4640.47	5228.70
政府负债率（%）	20.30	22.29	23.69
政府债务率（%）	94.74	106.62	119.02

注：财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出；政府债务率=地方债务余额/（一般公共预算收入+政府性基金收入+上级补助收入）

资料来源：2021年~2022年成都市财政决算情况，2023年成都市预算执行情况，东方金诚整理

2023年，成都市一般公共预算支出同比增长6.2%，政府性基金支出规模有所下降，主要

系国有土地使用权出让收入安排的支出下降所致；地方财政自给率为 74.58%，仍处于相对较高水平。

截至 2023 年末，成都市地方政府债务限额为 5383.3 亿元；地方政府债务余额为 5228.7 亿元，其中一般债务余额为 1328.9 亿元，专项债务余额为 3899.8 亿元。

债务管控方面，根据《成都市人民政府关于进一步加强政府债务和融资管理的通知》，为切实防范债务风险，成都市各级政府只能在省政府批准的限额内，以省政府转贷地方政府债券方式举借政府债务，并全额纳入预算管理；严禁违法违规举借政府债务；强化债务风险预警机制和建立健全债务风险应急处置机制；加强对全市各级政府债务举借情况检查。

据初步统计，2024 年一季度，成都市完成一般公共预算收入 516.4 亿元，同比增长 2.5%。

2.成都高新技术产业开发区

跟踪期内，国家级成都高新区主要经济指标均保持增长，重大项目招商引资进展顺利，新经济培育成效明显，未来发展态势良好

成都高新区是四川省及成都市重要的科技创新基地、高新技术产业化基地、人才聚集培养基地和对外开放窗口，已成为国内最具实力和影响力的高新技术产业开发区之一。成都高新区在科技部国家级高新区综合排名中长期位居前列，综合经济实力很强。2023 年，成都高新区主要经济指标均保持增长，其中经济总量对成都市经济增长贡献率稳居全市第一。

图表 21 成都高新区主要经济指标情况（单位：亿元、%）

项目	2021 年		2022 年		2023 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	2800.6	11.1	3015.80	3.0	3201.20	6.0
规模以上工业增加值	-	10.1	-	-	-	2.3
社会消费品零售总额	936.7	12.3	937.90	-	1048.10	11.8
固定资产投资	657.9	13.7	713.60	8.5	-	-

资料来源：公开资料，东方金诚整理

2023 年，成都高新区电子信息、生物医药、新经济三大主导产业保持增长，展现出较强发展韧性。其中，电子信息产业企稳回暖，规上工业产值达 3298.9 亿元，同比增长 1.1%。同时，成都高新区加快推进京东方第 8.6 代 AMOLED 生产线项目建设，构建完善成都高新区柔性电子产业生态圈；生物医药产业行稳提速，引进绿叶集团研发及产业创新基地等高能级项目，产业规模突破 1400 亿元；新经济产业量质齐升，引进美团西南总部、凌宇智控 VR 眼镜全国总部等项目，2023 年数字服务业实现营收 1757.2 亿元，同比增长 19.1%。此外，金融业、商贸业集聚发展，以交子金融商圈为核心载体，加快建设金融科技创新生态圈。2023 年，成都高新区实现社会消费品零售总额 1048.10 亿元，同比增长 11.8%，增速居全市第一。

中国（四川）自由贸易试验区（以下简称“四川自贸区”）的设置成为成都高新区带来新一轮政策红利。自四川自贸区成立以来，国家和省市相关部门相继出台了多项服务保障支持政策，进一步推动贸易便利化，加之成都高新区原本具有的国家自主创新示范区、国家级高新技术产业区等各类红利效应叠加，经济发展的竞争力将进一步提升。

跟踪期内，成都高新区一般公共预算收入快速增长，继续得到上级政府的支持，财政实力仍很强

2023年，成都高新区一般公共预算收入快速增长，增速为13.30%；其中，税收收入增幅较大，占比为91.01%，较上年增长1.46个百分点，收入质量较好。同期，政府性基金收入有所增长，仍以国有土地使用权出让收入为主；考虑到土地出让收入易受宏观经济政策调控和房地产市场景气度等因素影响，未来该项收入的实现仍具有一定不确定性。成都高新区继续得到上级政府的支持，其中列入一般公共预算的上级补助收入大幅增长，是地方财政收入的重要补充。

图表 22 成都高新区财政收支情况（单位：亿元）

项目	2021年	2022年	2023年
1 地方财政收入	347.66	370.71	430.27
一般公共预算收入	233.72	265.17	300.54
其中：税收收入	209.65	237.46	273.50
政府性基金收入	113.94	105.54	129.73
2 上级补助收入	28.84	45.50	107.65
列入一般公共预算的上级补助收入	20.06	39.31	101.31
列入政府性基金的上级补助收入	8.78	6.19	6.34
财政收入（1+2）	376.50	416.21	537.92
1 地方财政支出	340.97	404.23	485.79
一般公共预算支出	234.47	282.66	356.60
政府性基金支出	106.50	121.57	129.19
2 上解上级支出	43.22	49.84	61.54
财政支出（1+2）	384.19	454.07	547.32
财政自给率（%）	99.68	93.81	84.28
地方债务限额	182.36	229.30	234.50
地方债务余额	174.98	229.30	233.70
政府负债率（%）	6.25	7.60	7.30
政府债务率（%）	46.48	55.09	43.45

注：财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出；政府债务率=地方债务余额/（一般公共预算收入+政府性基金收入+上级补助收入）

资料来源：2021年~2022年成都高新区财政决算情况，2023年成都高新区预算执行情况，东方金诚整理

2023年，成都高新区一般公共预算支出及政府性基金支出均保持增长；同期，成都高新区财政自给率为84.28%，同比下降9.53个百分点，虽有所下降但财政自给程度仍然较高。

截至2023年末，成都高新区地方政府债务余额为233.70亿元，控制在市政府核定的债务限额234.50亿元之内。债务管控能力方面，成都高新区持续加强债务风险管控，健全专项债券“借、用、管、还”全生命周期管理体系，严格落实到期政府债券偿债责任。此外，实行存量隐性债务“一债一策”管理，制定隐性债务化解清零方案，推动隐性债务化解。

综上所述，东方金诚对成都市、成都高新区的地区经济及财政实力进行了综合判断，认为公司所在地方政府具有很强的综合实力，其对公司业务的开展和债务的偿还具备很强的支持能力。

支持意愿

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，在资金注入、财政补贴等方面继续得到股东及实际控制人的有力支持

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，在资产注入、财政补贴等方面继续得到股东及实际控制人的有力支持。

资金注入方面，2023年，成都高新区国金局向公司拨付资本金51.35亿元。2024年1~3月，成都高新区国金局向公司拨付资本金32.00亿元。财政补贴方面，2023年，公司获得财政补贴收入3.37亿元。

考虑到公司将继续在成都高新区的园区开发及国有资本运营领域中发挥重要作用，股东及实际控制人将继续给予公司有力支持，其对公司的支持意愿很强。

基于上述支持能力和支持意愿的分析，东方金诚对成都市、成都高新区的地区经济及财政实力、实际控制人及相关方对公司的具体支持进行了综合判断，认为实际控制人及相关方对公司的支持作用很强。

抗风险能力及结论

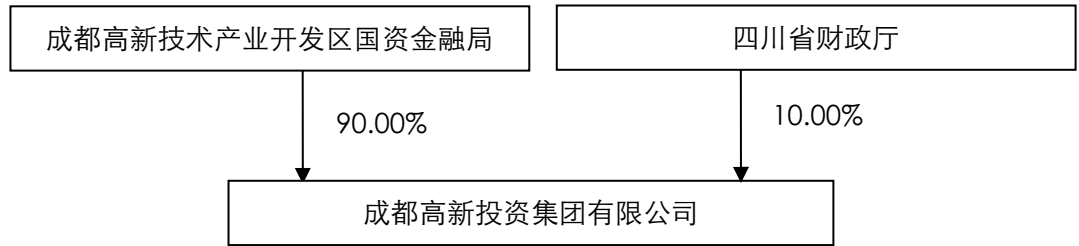
东方金诚认为，公司继续从事成都高新区的园区开发，以及建筑施工、商业地产及住宅开发、商品销售和股权投资等业务，业务区域专营性较强，多元化程度较高。同时，东方金诚也关注到，公司在建及拟建园区开发项目尚需投资规模较大，仍面临较大的资本支出压力；公司流动资产中存货和应收类款项占比较高，资产流动性依然较弱；公司全部债务持续较快增长，负债率水平小幅增长，仍处行业中等偏高水平；公司筹资活动前现金流继续净流出，资金来源对外部融资仍依赖较大。

跟踪期内，成都市经济实力依然很强；国家级成都高新区主要经济指标均保持增长，重大项目招商引资进展顺利，新经济培育成效明显，未来发展态势良好；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，在资金注入、财政补贴等方面继续得到股东及实际控制人的有力支持。

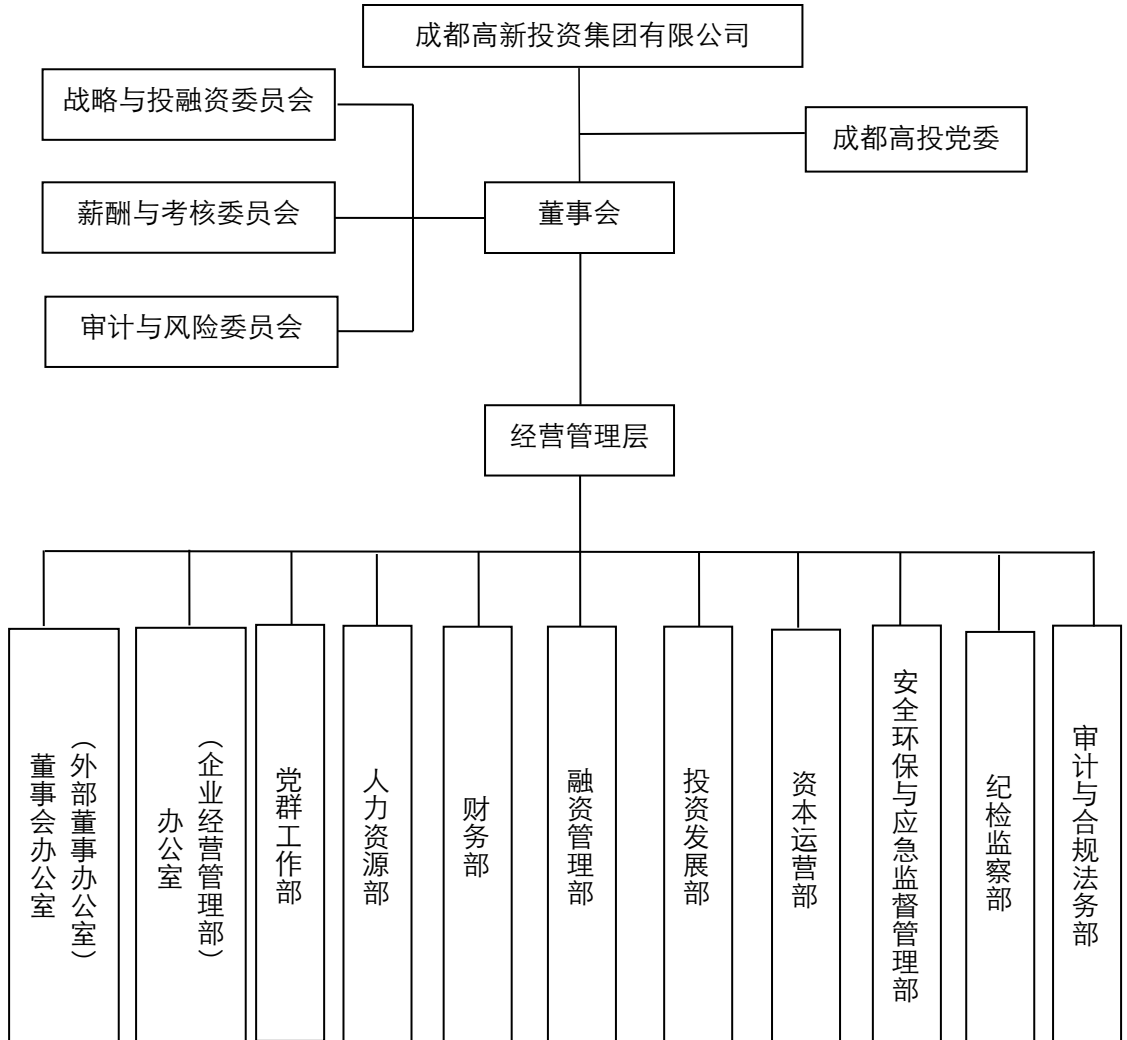
综上所述，公司自身偿债能力很强，实际控制人及相关方对公司的外部支持作用很强，公司的主体信用风险极低，抗风险能力极强，本次跟踪的债项到期不能偿还的风险极低。

附件一：截至 2024 年 3 月末公司股权结构图和组织结构图

股权结构图



组织结构图



附件二：截至 2023 年末公司主要已建成的园区房屋销售及租赁项目运营情况

项目	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	天府长岛生态总部园	新一代信息技术孵化园	生物医药创新孵化园	ICON 云端
2021 年（单位：万平方米、亿元）									
期初可出售面积	56.85	4.42	-	-	-	-	12.10	0.34	7.54
当期销售面积	-	-	-	-	-	-	1.63	-	-
当期销售收入	-	-	-	-	-	-	2.31	-	-
销售均价（万元/平方米）	-	-	-	-	-	-	1.42	-	-
期初可出租面积	56.85	7.26	12.28	111.71	11.30	9.68	30.86	14.64	7.54
当期出租面积	55.04	6.55	11.88	100.61	10.55	3.70	23.10	10.87	-
当期租金收入	3.05	0.42	0.25	0.97	0.90	0.33	1.05	0.61	-
租赁均价（元/平方米）	46.2-	55.50	17.46	8.02	71.41	73.53	37.90	51.02	-
出租率（%）	97.00	89.74	96.72	90.06	93.33	38.23	70.19	71.47	-
当期园区配套收入	0.16	0.02	-	-	-	-	0.04	0.01	-
2022 年（单位：万平方米、亿元）									
期初可出售面积	57.98	4.42	-	-	-	-	10.47	0.34	7.54
当期销售面积	-	-	-	-	-	-	0.16	-	-
当期销售收入	-	-	-	-	-	-	0.23	-	-
销售均价（万元/平方米）	-	-	-	-	-	-	1.44	-	-
期初可出租面积	57.98	7.30	12.45	117.94	11.30	9.78	32.80	14.68	7.54
当期出租面积	55.29	6.54	12.45	67.31	10.95	3.79	24.98	11.99	-
当期租金收入	2.42	0.42	0.21	0.97	0.50	0.36	0.95	1.01	-
租赁均价（元/平方米）	36.51	55.50	13.83	11.19	71.41	78.99	31.81	69.91	-
出租率（%）	95.37	89.63	94.78	57.07	96.87	41.83	76.14	81.65	-
当期园区配套收入	0.13	0.02	-	-	-	-	0.05	0.01	-
2023 年（单位：万平方米、亿元）									
期初可出售面积	60.67	4.42	-	-	-	-	10.32	0.25	7.54
当期销售面积	-	-	-	-	-	-	0.04	-	-
当期销售收入	-	-	-	-	-	-	0.02	-	-
销售均价（万元/平方米）	-	-	-	-	-	-	0.48	-	-
期初可出租面积	60.67	7.66	12.45	117.94	11.30	17.37	32.80	15.18	7.54
当期出租面积	54.84	7.12	11.70	92.85	11.12	8.48	24.83	13.89	-
当期租金收入	3.40	0.49	0.24	0.86	0.61	0.98	1.10	0.97	-
租赁均价（元/平方米）	51.72	53.69	18.35	8.12	45.63	96.31	36.96	51.03	-
出租率（%）	90.39	92.91	94.69	92.27	99.52	48.83	75.70	91.53	-
当期园区配套收入	0.14	0.02	-	-	-	-	0.06	0.01	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

附件三：公司主要财务数据及指标

项目名称	2021年(末)	2022年(末)	2023年(末)	2024年3月(末)
主要财务数据 (单位: 亿元)				
资产总额	1517.46	1614.78	1870.86	1942.99
存货	446.24	415.46	473.33	501.49
投资性房地产	252.26	271.13	319.66	322.08
其他非流动金融资产	83.61	204.40	250.28	259.10
负债总额	1036.92	1093.39	1290.15	1329.66
长期借款	360.65	316.46	519.67	583.10
应付债券	156.37	243.80	289.79	299.82
一年内到期的非流动负债	187.15	227.48	146.33	136.35
全部债务	768.68	821.17	991.99	1058.52
其中: 短期有息债务	216.18	233.00	153.31	148.26
所有者权益	480.54	521.39	580.71	613.33
营业收入	126.71	174.31	184.12	22.11
净利润	12.60	12.54	9.19	-3.90
经营活动产生的现金流量净额	1.21	-19.05	-68.04	-46.57
投资活动产生的现金流量净额	-79.84	-147.45	-115.72	-51.09
筹资活动产生的现金流量净额	137.16	141.71	198.72	88.91
主要财务指标				
营业利润率 (%)	15.74	12.77	12.60	15.60
总资本收益率 (%)	2.48	2.40	2.29	-
净资产收益率 (%)	2.62	2.41	1.58	-
现金收入比率 (%)	92.79	93.64	111.58	112.52
资产负债率 (%)	68.33	67.71	68.96	68.43
长期债务资本化比率 (%)	53.48	53.01	59.09	59.74
全部债务资本化比率 (%)	61.53	61.16	63.08	63.31
流动比率 (%)	190.95	177.50	220.87	250.52
速动比率 (%)	89.19	86.88	98.76	109.68
现金比率 (%)	50.76	42.62	54.26	56.62
货币资金短债比 (倍)	1.03	0.84	1.37	1.36
经营现金流流动负债比率 (%)	0.28	-4.16	-17.55	-
EBITDA 利息倍数 (倍)	1.11	1.49	1.56	-
全部债务/EBITDA (倍)	19.88	18.77	18.28	-

附件四：主要财务指标计算公式

指标	计算公式
毛利率 (%)	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$
营业利润率 (%)	$(\text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加}) / \text{营业收入} \times 100\%$
总资本收益率 (%)	$(\text{净利润} + \text{利息费用}) / (\text{所有者权益} + \text{全部债务}) \times 100\%$
净资产收益率 (%)	$\text{净利润} / \text{所有者权益} \times 100\%$
现金收入比率 (%)	$\text{销售商品、提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
资产负债率 (%)	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
长期债务资本化比率 (%)	$\text{长期有息债务} / (\text{长期有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
全部债务资本化比率 (%)	$\text{全部债务} / (\text{全部债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
担保比率 (%)	$\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
流动比率 (%)	$\text{流动资产合计} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
速动比率 (%)	$(\text{流动资产合计} - \text{存货}) / \text{流动负债合计} \times 100\%$
现金比率 (%)	$\text{货币资金} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
货币资金短债比 (倍)	$\text{货币资金} / \text{短期有息债务}$
经营现金流流动负债比率 (%)	$\text{经营活动产生的现金流量净额} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
EBITDA 利息倍数 (倍)	$\text{EBITDA} / \text{利息支出}$
全部债务/EBITDA (倍)	$\text{全部债务} / \text{EBITDA}$

注：EBITDA=利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销

长期有息债务=长期借款+应付债券+其他长期有息债务

短期有息债务=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+其他短期有息债务

全部债务=长期有息债务+短期有息债务

利息支出=利息费用+资本化利息支出

附件五：企业主体及中长期债券信用等级符号及定义

等级符号	定义
AAA	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
AA	偿还债务能力很强，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，有较高违约风险
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

注：除 AAA 级和 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。

短期债券信用等级符号及定义

等级符号	定义
A-1	还本付息能力最强，安全性最高
A-2	还本付息能力较强，安全性较高
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险
C	还本付息能力很低，违约风险较高
D	不能按期还本付息

注：每一个信用等级均不进行微调。