



深圳市投资控股有限公司

(住所：深圳市福田区深南路投资大厦 18 楼)

2019 年面向合格投资者公开发行粤港澳大湾区 专项公司债券（第一期） 募集说明书摘要

牵头主承销商/牵头簿记管理人



(住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层)

联席主承销商/债券受托管理人/副簿记管理人



(住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座)

联席主承销商



(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)



(住所：海口市南沙路 49 号通信广场二楼)

签署日期：2019 年 5 月 20 日

声 明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书(2015年修订)》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人及全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作的负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商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。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；除承销机构以外的专业机构及其直接责任人员应当就其负有责任的部分承担赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，

进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

投资者认购或持有本期债券视作同意债券受托管理协议、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、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除发行人和主承销商外，发行人未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或对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券等级为AAA。本期债券发行前，发行人最近一期期末（截至2019年3月31日未经审计的财务报表）的净资产为2,633.74亿元；最近一期期末发行人合并报表资产负债率为59.88%，母公司资产负债率为38.32%，发行人近三年实现的年均可分配净利润为75.84亿元（2016年、2017年及2018年审计报告合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。本期债券的发行及上市安排见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在一定波动性。债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合《证券法》规定的公开发行公司债券的发行条件，符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权在债券上市前，选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、本期债券为无担保债券。本期债券的主体信用等级为AAA，说明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。本期债券信用质量极高，信用风险极低。在本次公司债券存续期内，如果发生任何影响公司主体信用等级或债券信用级别的事项，导致公司主体信用等级降低，将会增大投资者的风险，对投资者利益产生一定影响。

五、经中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。考虑到信用评级机构对发行人和本

期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失，甚至导致本期债券无法在证券交易场所进行交易流通。

六、本次信用评级报告出具后，中诚信证评将密切关注与发行主体以及本期债券有关的信息。同时，在本期债券存续期内，将根据《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级主体进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定是否调整信用等级，并及时对外公布。如发行主体不能及时提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可宣布信用等级暂时失效，直至发行主体提供相关资料。

七、根据《公司债券发行与交易管理办法》及相关管理规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购，本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

八、遵照《中华人民共和国公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本次公司债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

九、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

十、截至2019年3月31日，发行人直接持有本期债券主承销商国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）33.53%股权，为国信证券控股股东。

十一、本期债券募集资金将不会直接或间接用于房地产业务，不用于偿还因房地产业务形成的借款，也不用于转借他人。

十二、公司2016年、2017年、2018年和2019年1-3月经营活动产生的现金流量净额分

别为-256,728.14万元、-2,357,531.61万元、-1,316,136.80万元和2,807,131.46万元，公司经营现金流主要依靠下属金融服务、科技园区板块、实业投资板块下属企业产生。

十三、受资本市场行情及交易量大幅波动以及相关政策及法律法规的变动，公司下属金融板块企业营业收入随之波动。2016年度、2017年度及2018年度，公司下属子公司国信证券分别实现营业收入1,274,890.33万元、1,192,361.02万元和1,003,093.19万元，政策及市场行情对于公司金融板块业务收入影响较为明显。由于未来资本市场行情、相关政策及法律法规具有不确定性，因此可能对于公司的经营业绩产生一定影响。

十四、发行人收费公路业务与铁路在运输成本、时间成本、便捷度等方面各有优劣，为交通需求者提供了不同的选择，形成不同运输方式之间直接或间接的竞争。发行人收费公路业务主要分布在深圳市、广东省其他地区，厦深高铁等高速铁路项目的开通将形成一定的分流作用，稀释公路运输的部分客源，并对发行人的收费公路收入形成一定的竞争风险。

十五、截至2018年末，发行人所有权或使用权受到限制的资产账面价值合计8,137,037.30万元，占发行人2018年末净资产的比重为34.83%。主要为可供出售金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及货币资金等，受限原因主要为回购交易质押及借款抵质押。

十六、本期债券主承销商国信证券在此期间受到中国证监会及其派出机构立案调查。2018年1月30日，国信证券收到中国证监会《调查通知书》（成稽调查通字[18001]号）。因国信证券在开展保荐业务及并购重组财务顾问业务中涉嫌违反证券法律法规而被立案调查。2018年5月21日，国信证券及从事相关业务的人员龙飞虎、王晓娟、张苗、曹仲原收到中国证监会《行政处罚事先告知书》（处罚字[2018]45号）。2018年6月21日，国信证券收到中国证监会《行政处罚决定书》（处罚字[2018]46号）。目前，国信证券经营状况正常，上述事项未影响国信证券公司债券承销业务资质以及国信证券本期债券主承销商签字人员资质，上述事项对本期债券的发行不构成实质性障碍。

十七、2016-2018年度，发行人建筑施工业务收入分别为27.00亿元、13.93亿元和45.99亿元，分别占总收入比例为6.31%、2.97%和6.41%。房地产及园区开发业务收入分别为113.36亿元、109.27亿元和119.59亿元，分别占总收入的比例为26.51%、23.26%和16.67%。建筑施工业务和房地产及园区开发业务都属于科技园区板块。根据《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，发行人属于“综合”行业，不属于“房地产业”。发

行人行业分类为“综合”，不属于“房地产业”，故发行人不存在《分类监管函》中所规定的房地产企业不得发行公司债券的情形。未发现发行人及其下属子公司报告期内违反“国办发[2013]17号”规定的重大违法违规行为或经国土部门查处且尚未按规定整改的情况；房地产调控期间，未发现因在重点调控的热点城市竞拍“地王”、哄抬地价等违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况；本期债券募集资金不用于购置土地、不直接或间接用于住宅地产开发项目。

十七、2018年8月，发行人与深圳市天富锦创业投资有限责任公司（以下简称“天富锦”）签署《一致行动协议》，发行人成为天音控股的控股股东，因满足“购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到50%以上”构成重大资产重组事项。深圳市怡亚通供应链股份有限公司（以下简称“怡亚通”）控股股东深圳市怡亚通投资控股有限公司（以下简称“怡亚通控股”）就转让部分怡亚通股份事项与发行人分别于2018年5月15日、2018年5月31日、2018年9月9日签署了股份转让相关协议；2018年12月27日，怡亚通控股出具的《放弃部分表决权的承诺函》，作出关于“无条件且不可撤销地放弃持有怡亚通的212,269,782股股份（占怡亚通股份总数的10%）对应的表决权”的承诺，从而发行人成为怡亚通控股股东，因满足“购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到50%以上”构成重大资产重组事项。上述交易主要是基于发行人看好天音控股、怡亚通未来发展前景及结合自身战略发展需要。上述交易完成后，发行人主营业务范围进一步多元化，营业收入大幅增长，对发行人生产经营、财务状况及偿债能力不构成重大不利影响。

十八、发行人子公司深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（股票简称：深深房A/深深房B）于2016年9月30日发布公告筹划重大资产重组事项，之后与恒大地产集团有限公司（以下简称“恒大地产”）及其股东广州市凯隆置业有限公司（以下简称“凯隆置业”）签署了《关于重组上市的合作协议》，约定深深房以发行A股股份及/或支付现金的方式购买恒大地产100%股权；本次交易完成后，凯隆置业将成为深深房的控股股东。发行人子公司深圳市通产丽星股份有限公司（股票简称：通产丽星）于2018年11月26日发布发布公告筹划重大资产重组事项，拟以发行股份购买资产方式收购深圳清研投资控股有限公司等9名股东持有的力合科创集团有限公司100%股权，并募集

配套资金。截至募集说明书签署日，上述次重大资产重组所涉及的各项工作的推进中。因该重组事项具体方案未披露，其对发行人的经营和财务状况的影响目前尚无法准确估量。

十九、本次债券于 2019 年 5 月 15 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2019]901 号文核准，总发行规模不超过 300 亿元，本期债券为首期发行，发行规模为不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。由于本期债券募集资金全部用于深港科技创新特别合作区深方片区项目开发建设及偿还项目前期相关借款，支持粤港澳大湾区发展，符合监管机构有关粤港澳大湾区专项公司债券的命名要求，因此本期债券名称拟使用“深圳市投资控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行粤港澳大湾区专项公司债券（第一期）”。本期债券名称变化不改变原签订的与本期债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力，包括但不限于：《深圳市投资控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券之受托管理协议》、《深圳市投资控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券持有人会议规则》。

二十、质押式回购安排：公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的相关规定执行。

释 义

发行人/发行主体/本公司/公司/深投控/评级主体	指	深圳市投资控股有限公司
控股股东/实际控制人/深圳市国资委/市国资委	指	深圳市国有资产监督管理委员会
本次债券	指	发行人本次面向合格投资者公开发行的总额不超过 300 亿元人民币的公司债券
本期债券	指	深圳市投资控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行粤港澳大湾区专项公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券面向合格投资者的公开发行
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《深圳市投资控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行粤港澳大湾区专项公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《深圳市投资控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行粤港澳大湾区专项公司债券（第一期）募集说明书摘要》
发行公告	指	发行人在发行前刊登的《深圳市投资控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行粤港澳大湾区专项公司债券（第一期）发行公告》
《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》
《债券管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《信息披露准则 23 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》
《公司章程》	指	现行有效的《深圳市投资控股有限公司章程》
牵头主承销商/牵头簿记管理人	指	国信证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、万和证券股份有限公司
受托管理人/副簿记管理人	指	中信证券股份有限公司
中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
公司律师/金杜	指	北京市金杜律师事务所
公司审计机构/天健	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）

监管银行	指	发行人每期发行备案前确定的集资金与专项偿债账户监管银行
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
《债券受托管理协议》、受托管理协议	指	《深圳市投资控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》、持有人会议规则	指	《深圳市投资控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券持有人会议规则》及其变更和补充
账户监管协议	指	《深圳市投资控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行粤港澳大湾区专项公司债券（第一期）账户监管协议》
深深房 A	指	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
深纺织 A/深纺织	指	深圳市纺织（集团）股份有限公司
深物业 A	指	深圳市物业发展（集团）股份有限公司
通产丽星	指	深圳市通产丽星股份有限公司
深圳国际	指	深圳国际控股有限公司
深高速	指	深圳高速公路股份有限公司
深超科技	指	深圳市深超科技投资有限公司
通产集团	指	深圳市通产集团有限公司
高新投	指	深圳市高新投集团有限公司
中小担保公司、中小担	指	深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司
城建集团	指	深圳市城市建设开发（集团）有限公司
深物业	指	深圳市物业发展（集团）股份有限公司
深福保	指	深圳市深福保（集团）有限公司
粤通建设	指	深圳市粤通建设工程有限公司
路桥集团	指	深圳市路桥建设集团有限公司
投控物业	指	深圳市投控物业管理有限公司
高新开发	指	深圳高新区开发建设有限公司
建总院	指	深圳市建筑设计研究总院有限公司
国招公司	指	深圳市国际招标有限公司
易图公司	指	深圳市易图资讯有限公司
深投物业	指	深圳市深投物业发展有限公司
建安集团	指	深圳市建安（集团）股份有限公司
深圳湾科技	指	深圳湾科技发展有限公司

会展中心	指	深圳会展中心管理有限责任公司
深投教育	指	深圳市深投教育有限公司
深投文化	指	深圳市深投文化投资有限公司
人才中心	指	深圳市人才集团有限公司
房管学院	指	深圳房地产和物业管理进修学院
水规院	指	深圳市水务规划设计院股份有限公司
交通中心	指	深圳市城市交通规划设计研究中心有限公司
体育中心	指	深圳市体育中心运营管理有限公司
信息管线	指	深圳市信息管线有限公司
实验幼教	指	深圳市实验幼教集团有限公司
深投环保	指	深圳市深投环保科技有限公司
深越投资	指	深圳市深越联合投资有限公司
天使基金	指	深圳市天使投资引导基金管理有限公司
投控国际	指	深圳投控国际资本控股有限公司
湖北深投	指	湖北深投控投资发展有限公司
天音控股	指	天音通信控股股份有限公司
清华研究院	指	深圳清华大学研究院
深汕公司	指	深投控（深汕特别合作区）投资发展有限公司
中开院		中国科技开发院有限公司
深港科创	指	深圳深港科技创新合作区发展有限公司
怡亚通	指	深圳市怡亚通供应链股份有限公司
《劳动法》	指	《中华人民共和国劳动法》
《劳动合同法》	指	《中华人民共和国劳动合同法》
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或证券经营机构的休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	全国商业银行的对公营业日
交易日	指	本期债券流通转让的证券交易场所交易日
A 股	指	获准在上海证券交易所或深圳证券交易所上市的以人民币标明价值、以人民币认购和进行交易的股票
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
企业会计准则	指	中华人民共和国财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》

报告期/最近三年	指	2016 年度、2017 年度及 2018 年度
中国/我国	指	中华人民共和国，就本募集说明书而言，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和台湾省
元	指	如无特别说明，为人民币元

本募集说明书中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

本募集说明书中若出现加总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

第一节 发行概况

本募集说明书是根据《公司法》、《证券法》、《债券管理办法》、《信息披露准则23号》等法律、法规及发行人实际情况编写，旨在向投资者提供发行人基本情况和本次发行的详细资料。

本次发行的公司债券是根据本募集说明书所载明的资料申请发行的。除公司董事会和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人提供未在本募集说明书中列载的信息和对本募集说明书作任何解释或者说明。

一、发行人简介

1、公司中文名称：深圳市投资控股有限公司

2、成立日期：2004年10月13日

3、统一社会信用代码：914403007675664218

4、注册地址：深圳市福田区深南路投资大厦18楼

5、注册资本：人民币25,349,000,000.00元

6、实收资本：人民币25,349,000,000.00元

7、法定代表人：王勇健

8、经营范围：银行、证券、保险、基金、担保等金融和类金融股权投资与并购；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；开展战略性新兴产业领域投资与服务；通过重组整合、资本运作、资产处置等手段，对全资、控股和参股企业国有股权进行投资、运营和管理；市国资委授权开展的其他业务（以上经营范围根据国家规定需要审批的，获得审批后方可经营）。

二、本次发行的基本情况及发行条款

（一）公司债券发行批准情况

2019年2月19日，发行人召开董事会并作出决议，拟申请面向合格投资者发行不超过300亿元（含300亿元）的公司债券。

2019年2月28日，发行人股东批准公司面向合格投资者发行规模为不超过300亿元（含300亿元）人民币的公司债券。

2019年5月15日，经中国证监会“证监许可〔2019〕901号”核准，公司将在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过300亿元的公司债券，本次公司债券采用

分期发行方式，首期发行自中国证监会核准发行之日起12个月内完成，其余各期债券发行自中国证监会核准发行之日起24个月内完成。

（二）本期债券基本条款

1、发行主体：深圳市投资控股有限公司。

2、债券名称：深圳市投资控股有限公司2019年面向合格投资者公开发行粤港澳大湾区专项公司债券（第一期）。

3、发行总额：本次债券发行总额不超过300亿元（含300亿元）。本期债券发行规模为不超过人民币10亿元（含10亿元）。

4、债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

5、债券期限：5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、担保情况：本期债券为无担保债券。

7、债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者进行询价后，由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，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的最终发行利率。

8、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第20个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告；若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

10、回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经登记机构确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

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

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

13、发行方式与发行对象：本期债券面向符合《管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司A股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行，采取簿记建档发行方式，由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。

14、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

15、起息日：本期债券的起息日为2019年5月28日。

16、付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日为每年付息日之前的第1个交易日。最后一个计息年度的利息随本金一起兑付，付息债权登记日以兑付债权登记日为准。

17、付息日：2020年至2024年每年的5月28日为上一计息年度的付息日，（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计息）；若投资者行使回售选择权，则2020年至2022年每年的5月28日为其回售部分债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

18、到期日：2024年5月28日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2022年5月28日。

19、计息期限：本期债券的计息期限为2019年5月28日至2024年5月27日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2019年5月28日至2022年5月27日。

20、兑付债权登记日：兑付债权登记日为兑付日前的第1个交易日。

21、兑付日：2024年5月28日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2022年5月28日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，

顺延期间付息款项不另计息)。

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

23、信用级别及资信评级机构：经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为AAA级，本期债券信用等级为AAA级。

24、牵头主承销商及牵头簿记管理人：国信证券股份有限公司。

25、债券受托管理人及副簿记管理人：中信证券股份有限公司。

26、联席主承销商：中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、万和证券股份有限公司

27、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

28、上市交易场所：深圳证券交易所。

29、募集资金用途：本期债券募集资金全部用于深港科技创新特别合作区深方片区项目开发建设及偿还项目前期相关借款，支持粤港澳大湾区发展。

30、募集资金与专项偿债账户监管人：发行人聘请了兴业银行股份有限公司深圳分行作为本期债券的募集资金与专项偿债账户监管人。

募集资金使用专项账户：

户名：深圳市投资控股有限公司

账号：337010100100925019

开户行：兴业银行股份有限公司深圳分行

专项偿债账户：

户名：深圳市投资控股有限公司

账号：337010100100923654

开户行：兴业银行股份有限公司深圳分行

31、质押式回购安排：公司主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的相关规定执行。

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

三、本期债券发行及上市安排

(一) 本期债券发行时间安排

- 1、发行公告刊登日期：2019年5月22日。
- 2、发行首日：2019年5月24日。
- 3、网下发行期：2019年5月24日至2019年5月28日，共3个交易日。

(二) 本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

四、本次发行的有关机构

(一) 发行人：深圳市投资控股有限公司

法定代表人：王勇健

住所：深圳市福田区深南路投资大厦18楼

联系地址：深圳市福田区深南路投资大厦18楼

联系人：李选微

电话：0755-83883879

传真：0755-82912550

(二) 牵头主承销商/牵头簿记管理人：国信证券股份有限公司

法定代表人：何如

住所：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层

联系地址：深圳市罗湖区红岭中路1010号深圳国际信托大厦14楼1408

项目负责人：林亿平、马俊

项目经办人：冉雯、陶涛、傅晓军、周力、钟志光、邢福宇、李欢、陈增烁、李阳敏

电话：0755-8213 0833

传真：0755-8213 3436

(三) 联席主承销商/债券受托管理人/副簿记管理人：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座

项目负责人：王宏峰、吴珊

项目经办人：舒翔、陈天涯、黄超逸、蔡智洋

联系电话：0755-23835190

传真：010-60833504

（四）联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

联系地址：广东省深圳市福田区益田路6003号荣超商务中心B座22层

项目负责人：欧阳程

项目经办人：宋雁翔、李晨毓、柏龙飞

联系电话：0755-23914957

传真：010-65608445

（五）联席主承销商：万和证券股份有限公司

法定代表人：王宜四

住所：海口市南沙路49号通信广场二楼

联系地址：广东省深圳市福田区深南大道7027号时代科技大厦20楼西厅

项目负责人：王勛尧

项目经办人：郭俊

联系电话：0755-82830333

传真：0755-25842783

（六）发行人律师：北京市金杜律师事务所

负责人：王玲

住所：北京市朝阳区东三环中路1号环球金融中心办公楼东楼18层

经办律师：胡光建、林青松

电话：010-58785588

传真：010-58785566

（七）会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：张希文

住所：杭州市西溪路128号9楼

签字注册会计师：金顺兴、刘洁

联系人：金顺兴

电话：0755-82903403

传真：0755-82990751

（八）会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：苏洋

住所：深圳市福田区大中华广场14楼

签字注册会计师：吴亮、王忠年

联系人：吴亮

电话：0755-36990066

传真：0755-32995566

（九）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

法定代表人：闫衍

住所：上海市青浦区工业园区郑一工业区7号3幢1层C区113室

经办人：李龙泉、赵敏

电话：021-60330988

传真：021- 60330991

（八）募集资金与专项偿债账户监管银行：兴业银行股份有限公司深圳分行

营业场所：深圳市福田区深南大道4013号兴业银行大厦

负责人：郭秋君

联系人：王秦琦

电话：0755-32960525

传真：0755-32960525

（九）申请上市的证券交易场所：深圳证券交易所

总经理：王建军

办公地址：深圳市福田区深南大道2012号

电话：0755-88668888

传真：0755-82083164

（十）本期债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

总经理：周宁

办公地址：深圳市深南大道2012号深圳证券交易所广场22-28楼

电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至2019年3月31日，发行人持有主承销商国信证券33.53%的股权，为主承销商国信证券控股股东。

截至2019年3月31日，主承销商国信证券未持有发行人子公司股权。

截至2019年3月31日，主承销商中信证券及其下属子公司持有发行人子公司股权情况如下所示：

公司名称	持股比例是否超过 5%
国信证券	否
通产丽星	否
深高速	否
天音控股	否
怡亚通	否

截至2019年3月31日，主承销商中信建投证券及其下属子公司持有发行人子公司股权情况如下所示：

公司名称	持股比例是否超过 5%
国信证券	否
深高速	否
天音控股	否
怡亚通	否

截至2019年3月31日，主承销商万和证券未持有发行人子公司股权。

除上述情况外，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他利害关系。

六、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及其

他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本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有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将按照深圳证券交易所相关规定办理本期债券的交易流通事宜，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）本期债券发行结束后，发行人将按照《证券法》、《管理办法》等法律法规的要求，在每一会计年度结束之日起四个月内披露年度报告；在半年度结束之日起两个月内披露半年报。

第二节 风险因素

投资者在评价和购买发行人本次发行的公司债券时，除本募集说明书所载其他各项资料外，还应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策、货币政策等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使本期债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后拟在深交所上市交易，但是由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

（三）偿付风险

虽然发行人目前经营和财务状况极好，但本期债券的存续期较长，如果在本期债券存续期间内，发行人所处的宏观环境、经济政策和行业状况等客观环境出现不可预见或不能控制的不利变化，以及发行人本身的生产经营存在一定的不确定性，可能使发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金，从而影响本期债券本息的按期兑付。

（四）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实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，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的因素（如政策、法律法规的变化等）导致已拟定的偿债保障措施不能完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况优良，能够按时偿付债务本息。最近三年，发行人与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生违约。在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素，导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

（六）评级风险

虽然经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，但发行人无法保证主体信用等级和/或本期债券信用等级在本期债券存续期内不会发生负面变化。如果发行人的主体信用等级和/或本期债券的信用等级在本期债券存续期内发生负面变化，可能造成本期债券在二级市场交易价格的波动等不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、经营性现金流净额波动风险

发行人最近三年及一期的经营性净现金流量净额分别为-256,728.14万元、-1,531,732.14万元、-1,316,136.80万元和2,807,131.48万元，波动幅度较大，且呈现先下降后上升的趋势。未来几年，随着发行人各业务板块的发展和宏观经济形势的变化，发行人经营活动现金流量可能面临较大波动，使发行人的现金净流量面临持续净流出的风险。

2、应收款项回收风险

发行人应收账款和其他应收款金额较大，发行人最近三年应收账款和其他应收款合计金额分别为604,343.49万元、908,108.49万元和1,536,287.16万元，余额较大，截至

2019年3月31日，发行人应收账款、应收票据和其他应收款为3,100,979.54万元。由于发行人应收款项余额较大，其存在一定的回收风险。较大的应收账款和其他应收款会影响公司的经营效率，也会加大公司应收款项回收的风险。

3、存货跌价风险

发行人最近三年及一期存货分别为3,247,240.72万元、2,924,327.09万元、3,461,689.24万元和4,647,006.24万元，存货占流动资产比重分别为12.98%、11.13%、11.14%和12.18%。发行人存货金额较大，在流动资产中比重较高，虽然发行人计提了存货跌价准备，但仍然面临一定的存货跌价风险。

4、人民币汇率波动可能会带来汇率风险

发行人的主要业务大多数以人民币进行结算，但深圳国际等子公司有一定的外汇业务。自2005年7月21日起，我国开始实行以市场供求为基础、参考一篮子货币进行调节、有管理的浮动汇率制度。由于公司开展了大量的进出口贸易业务，美元与人民币为其主要结算货币。人民币汇率形成机制的变革，使得发行人汇率风险增加。

自2014年3月17日起，央行决定将银行间即期外汇市场人民币对美元的交易价浮动幅度由1%扩大至2%，同时，外汇指定银行为客户提供当日美元最高现汇卖出价与最低现汇买入价之差不得超过当日汇率中间价的幅度由2%扩大至3%。人民币汇率波动的幅度增加，使得发行人汇率风险增加。考虑到我国维持人民币汇率基本稳定的政策，目前看来公司的汇率风险仍在可控范围之内，但不排除今后可能由于汇率大幅波动导致的汇率风险。

发行人近三年及一期汇兑收益分别为54.55万元、-15.02万元、431.25万元和-22.21万元，发行人汇兑损失金额波动较大，人民币汇率形成机制正在变革中，汇率的不稳定性使发行人面临汇率风险。

5、金融资产价值波动的风险

发行人最近三年及一期末可供出售金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、买入返售金融资产及衍生金融资产合计金额分别为13,436,360.04万元、19,621,560.79万元、21,026,185.66万元和23,832,075.40万元，占净资产比例分别为76.90%、89.18%、89.99%和90.49%。发行人持有金融资产规模呈逐年增长态势，一旦金融资产发生减值损失，公司资产将面临一定风险。

6、未分配利润占比较大的风险

发行人最近三年及一期期末未分配利润分别为3,367,515.99万元、4,010,433.84万元、

4,646,257.48万元和4,837,634.05万元，占净资产的比例分别为19.27%、18.23%、19.89%和18.37%，发行人未分配利润主要来自历年生产经营所产生的净利润沉淀。鉴于发行人未分配利润占净资产的比例较大，如出现股东分红等情况，将直接减少发行人未分配利润额，从而对发行人的净资产及资产负债率产生不良影响。

7、受限资产规模较大的风险

公司受限资产主要系为取得银行借款以及进行回购交易而抵押的房屋建筑物及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产等。截至2018年末，发行人所有权或使用权受到限制的资产账面价值合计8,137,037.30万元，占发行人2018年末净资产的比重为34.83%。目前公司受限资产金额较大，可能对公司资产流动性及后续资产运用产生一定影响。

8、外部融资渠道的不可强制执行性风险

公司虽然与众多金融机构建立了长期稳定的信贷业务关系，拥有较多未使用银行授信额度使公司具有较好的财务弹性，但相关财务弹性支持需要得到外部金融机构的配合方能得到顺利执行。公司的外部融资渠道的畅通有可能会因为突发或特殊事件的影响而无法得到保证，具有不可强制性，存在一定风险。

9、对外担保风险

截至2019年3月31日，发行人本部对外提供的担保余额为203,072.13万元，占2019年3月末净资产的比例为0.77%。公司对外担保占净资产比重虽然不高，但若未来公司担保事项出现违约等情况，可能会给公司带来代偿风险。

（二）经营风险

1、宏观经济环境波动的风险

发行人主营业务的需求和盈利能力与宏观经济周期存在一定相关性。近年来，美国量化宽松政策的退出将对新兴市场造成资本流出的负面影响，同时我国经济结构调整及宏观经济形势不明朗，或将带来经济下行风险。国内外经济的波动可能对发行人的主营业务经营产生不利影响。

2、市场需求的风险

在发行人各主营业务板块中，科技园区板块受市场需求的影响较大，并直接影响发行人的盈利能力和资金周转，其中包含房地产及园区开发业务、建筑施工业务、物流园区建设业务和园区租赁及运营业务；金融服务板块属于市场高度竞争行业，受行

业周期波动、市场高度开放、竞争者众多等因素影响，市场需求波动的风险相对较大；实业投资板块尽管有一定的垄断地位，仍可能受宏观经济运行周期、市场竞争等因素的影响，导致市场需求出现一定波动。整体上看，发行人各主营业务产品或服务的市场需求未来存在波动的可能，将可能对发行人主营业务的盈利水平产生一定影响。

3、市场竞争的风险

发行人实业投资板块发展较快，其中包括高端及公共服务业务、工业制造业务、规划设计业务和实业投资业务。但是受到政府宏观调控政策以及国际资本流出等因素影响，对发行人的市场品牌和未来竞争能力产生较大影响。金融服务板块为公司提供了较为丰厚的利润回报。但是，随着2013年国家出台政策支持金融创新降低券商门槛，证券行业竞争日趋激烈，佣金费率整体不断下降，导致公司金融服务板块在业务跨区域拓展、保持稳定盈利能力等方面面临一定的压力。

4、房地产行业的经营风险

发行人目前在建的地产项目较多，包括产业园区项目，房地产项目建设开发的周期长，投资大，综合性强，对于项目开发的控制、销售、土地利用等方面均具有较高的要求。如果在房地产开发某一环节出现问题，将可能使项目周期延长、成本上升、资金周转减缓，导致预期经营目标难以如期实现。同时目前我国房地产行业仍有继续受到政策调控的可能，如果发行人由于资金、市场等原因未能及时开发储备土地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。

5、证券行业收入下滑的风险

近三年，受资本市场行情及交易量大幅波动以及相关政策及法律法规的变动，公司下属子公司国信证券营业收入随之波动。近三年，国信证券分别实现营业收入1,274,890.33万元、1,192,361.02万元以及1,003,093.19万元，政策及市场行情对于公司金融板块业务收入影响较为明显。由于未来资本市场行情、相关政策及法律法规具有不确定性，因此可能对于公司的经营业绩产生一定影响。

6、高速铁路的替代性竞争风险

发行人高速公路业务与铁路在运输成本、时间成本、便捷度等方面各有优劣，为交通需求者提供了不同的选择，形成不同运输方式之间直接或间接的竞争。发行人收费公路业务主要分布在深圳市、广东省其他地区，深厦高铁等高速铁路项目的开通将形成一定的分流作用，稀释公路运输的部分客源，并对发行人的收费公路收入形成一定的竞争风险。

7、突发事件引发的经营风险

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。

8、未决诉讼的风险

截至目前，发行人及其合并范围内子公司有多宗案件标的超过5000万的未决诉讼、仲裁，以发行人及下属子公司作为原告为主。经发行人核算，上述未决诉讼的案件标的占发行人最近一期合并报表口径下的净资产的比例较小；部分未决诉讼中发行人合并范围内子公司已对未执行金额计提了减值或坏账准备，不会对其正常经营造成重大不利影响。

（三）管理风险

1、投资风险

发行人近年来收购业务和对基金的投资有所增加，投资金额大，投资收益受被投标的经营管理情况影响，可能存在无法按时获得收益，或超出预算等风险，从而影响发行人的盈利能力和正常管理经营。

2、安全生产风险

由于发行人子公司数量众多，下属建筑房地产板块、交通物流板块都属于生产事故多发行业。如果各子公司没有严格完善的安全生产管理体系、规范操作管理以及配备事故应急设施、开展应急演练等一系列措施，任何一项事故的发生都可能影响公司的正常经营。

3、突发事件引发发行人公司治理结构突然发生变化的风险

由于公司管理人员自身因素而引起的突发事件，可能会造成管理人员的缺位，从而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，进而引发公司治理结构突然发生变化的风险。

4、跨行业经营风险

发行人业务涵盖科技园区、金融服务以及实业投资等多个大板块及若干个小版块，各个行业相关性不强，且对公司收入贡献较为分散，虽然有利于发挥集团整体优势快速扩张企业规模，但跨行业经营可能会造成资源分散，资金占用较多，管理难度增加，效率下降等问题，一定程度上加大了公司经营风险。

5、子公司管理风险

目前，发行人旗下纳入合并范围的企业共有41家，三级、四级子公司数量更多，由于国有企业改革的历史存留原因，部分子公司法人治理结构有待于进一步规范和完善，发行人对下属企业控制力有待进一步提高，管理模式有待进一步优化，并需进一步提高对子公司的战略协同、财务协同、技术协同、市场协同的管控能力，这给公司在日常经营管理、相关投资决策及内部同业竞争方面带来一定的挑战。

（四）政策风险

1、宏观调控政策对证券金融行业的风险

证券公司的经营业绩与宏观经济周期及货币政策和财政政策具有高度的关联性。利率及存款准备金率、印花税等诸多调控工具的实施均会引发股市和债市的一系列波动，从而可能引发证券公司自营业务上的错误预期而导致损失。因此，发行人证券金融行业相关业务面临宏观调控政策可能带来的风险，从而影响发行人的整体收益。

2、收费公路价格标准下调风险

发行人科技园区板块的物流园区建设业务主要收入之一是车辆通行费收入。收费价格标准的制订和调整，主要取决于国家相关政策及政府部门的审批。因此，收费政策的变化，直接影响到公司的主要业务收入和经营目标的实现。2008年，政府实施“绿色通道免费政策”对本公司经营和投资的部分收费公路的路费收入造成一定的负面影响，预计本项政策未来还将持续；此外，自2009年起已逐步取消经营性二级公路的收费，地方政府正在研究的“高速公路大修期间降价收费”，以及近年国家实行公众假期全国高速公路免费通行等新政策，可能会给公司未来经营带来影响。

3、税费政策变化的风险

报告期内，发行人依据国家政策缴纳增值税、企业所得税、营业税等多项税费，且发行人部分投资企业享受企业所得税优惠政策以及免税的政府补助。若税费或政府补助的免税政策发生变化，将可能影响发行人的经营业绩。

4、房地产行业风险

2011年以来，中央政府始终对房地产市场调控保持从严态势，多次释放调控力度不放松的信号，并从金融、税收、住房保障等方面出台了一系列政策措施以确保房地产市场平稳、健康、可持续发展。房地产业务受国家法律、法规和政策影响较大，宏观调控政策可能影响发行人房地产业务的发展。

5、地方政府政策的变动风险

发行人获得的迅速发展客观上离不开深圳市委、市政府、市国资委的大力支持。如果政府对发行人及子公司的支持政策发生变化，将较大影响公司的经营业绩和债务偿付能力。

第三节 发行人及本次债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

经中诚信证券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。中诚信证评出具了《深圳市投资控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行粤港澳大湾区专项公司债券（第一期）信用评级报告》。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信证评综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。上述信用等级表示本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

正面：

1、极强的区域经济实力。2018 年，深圳市实现地区生产总值 24,221.98 亿元，位居全省第一位，深圳市极强的区域经济实力为公司的持续发展提供了良好的外部环境。此外，粤港澳大湾区一体化发展的建设也为公司的发展创造有效契机。

2、多元化的业务格局。近年来公司投资控股了多个企业，形成了相对多元化的业务格局，主要涉及证券、担保、保险、建筑施工、房地产及园区开发、收费公路、高端服务、工业制造等领域，提高了公司的抗风险能力。

3、金融板块业务竞争力强。国信证券是全国性大型综合类证券公司，注册资本 82.00 亿元，拥有业务资质较为齐全，在证券经纪、证券承销与保荐、研究等领域都有着突出的市场地位。

关注：

1、房地产行业景气度波动为公司带来一定去化压力。在宏观经济增速放缓、房地

产市场结构性供求矛盾凸显的背景下，近期房地产行业景气度仍呈现波动，行业竞争日益加剧，行业环境的变化或将为公司带来一定的库存去化压力。

2、行业监管全面趋严，证券市场竞争日趋激烈。2016年以来，监管部门全面加强了对证券市场的监督力度，并大幅提高处罚力度，证券公司合规经营压力增大。同时，随着国内证券行业加速对外开放、放宽混业经营的限制以及越来越多的券商通过上市、收购兼并的方式增强自身实力，公司面临来自境内外券商、商业银行等金融机构的激烈竞争。

（三）跟踪评级安排

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信证评网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

三、发行人主要资信情况

（一）发行人获得银行授信的情况

发行人财务状况和资信情况良好，截至2019年3月31日，发行人本部已获得多家国内银行提供的共计2,322.68亿元的授信额度，其中尚未使用的银行授信额度为1,997.50亿元。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时的违约情况

公司在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，最近三年及一期未发生过重大违约现象。

（三）最近三年及一期发行及存续的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至目前，发行人及其子公司已发行未到期的境内债券、其他债务融资工具合计 850.02 亿元人民币，已发行未到期的境外美元债券合计 13 亿美元，已发行未到期的港元债券合计 7.8 亿港元，均已按时足额兑付利息。

根据中国人民银行征信中心出具的《企业信息报告（2012 银行专业版）》，截至 2019 年 4 月 3 日，发行人不存在不良或违约贷款事项。

具体明细如下：

截至目前已发行未到期债券、其他债务融资工具及其偿还情况

债券简称	发行规模 (亿元)	发行利率(%)	起息日	到期日	当前余额(亿 元)	偿还情况
19 怡亚通 MTN001	5	5.67	2019-04-25	2022-04-25	5	未届还本付息日
18 怡亚 02	5	6.4	2018-12-11	2021-12-11	5	未届还本付息日
18 怡亚 01	5	5.8	2018-12-11	2021-12-11	5	未届还本付息日
17 怡亚通 PPN001	5	6.5	2017-03-30	2020-03-30	5	已按期兑付利息
14 怡亚债	11.5	7.5	2014-09-29	2019-09-29	4.917067	已按期兑付利息
16 怡亚通 MTN001	4	5.5	2016-09-22	2019-09-22	4	已按期兑付利息
18 怡亚通 MTN001	2	8	2018-08-21	2021-08-21	2	未届还本付息日
18 天音 MTN001	6	7.2	2018-04-13	2021-04-13	6	已按期兑付利息
19 国信证券 CP004	40	2.87	2019-04-11	2019-07-10	40	未届还本付息日
19 国信 02	35	4.00	2019-04-08	2022-04-08	35	未届还本付息日
19 国信证券 CP003	40	2.84	2019-03-13	2019-06-12	40	未届还本付息日
19 国信 01	15	4.05	2019-03-11	2022-03-11	15	未届还本付息日
19 国信证券 CP002	40	2.73	2019-02-20	2019-05-22	40	未届还本付息日
17 国信 02	60	4.58	2017-07-13	2020-07-13	60	已按期兑付利息
16 国信 01	60	3.3	2016-09-21	2019-09-21	60	已按期兑付利息
17 国信 01	50	4.39	2017-04-14	2020-04-14	50	已按期兑付利息
15 国信 Y1	50	5.8	2015-06-25	2020-06-25	50	已按期兑付利息
18 国信 03	37	3.97	2018-08-08	2021-08-08	37	未届还本付息日
18 国信 04	30	4.15	2018-11-19	2021-11-19	30	未届还本付息日
17 国信 03	30	4.8	2017-10-18	2020-10-18	30	已按期兑付利息
17 国信 C1	25	4.9	2017-08-14	2019-08-14	25	已按期兑付利息
18 国信 01	23	5.55	2018-01-17	2020-01-17	23	已按期兑付利息
17 国信 08	13	5.45	2017-12-06	2019-12-06	13	已按期兑付利息
18 国信 C1	11	5.29	2018-05-23	2020-05-23	11	未届还本付息日
17 国信 07	9	5.35	2017-11-23	2019-11-23	9	已按期兑付利息
19 深投控 SCP001	10	2.80	2019-03-13	2019-09-09	10	未届还本付息日
19 深投控 SCP002	10	3.00	2019-04-17	2020-01-12	10	未届还本付息日
18 深投 03	20	4.05	2018-10-31	2021-10-31	20	未届还本付息日
17 深投控 MTN002	20	4.72	2017-10-12	2020-10-12	20	已按期兑付利息

17 深投控 MTN001	20	4.71	2017-09-25	2020-09-25	20	已按期兑付利息
17 深投 02	20	4.63	2017-08-23	2022-08-23	20	已按期兑付利息
17 深投 01	15	4.51	2017-07-12	2022-07-12	15	已按期兑付利息
18 深投债 02	13	4.15	2018-12-13	2023-12-13	13	未届还本付息日
18 深投 01	13	4.8	2018-05-18	2023-05-18	13	未届还本付息日
18 深纾 01	10	3.97	2018-10-31	2023-10-31	10	未届还本付息日
14 深投控 MTN001	10	5.4	2014-05-16	2019-05-16	10	已按期兑付利息
18 深投债 01	7	4.17	2018-12-13	2028-12-13	7	未届还本付息日
18 深圳高速 MTN001	10	4.14	2018-07-30	2021-07-30	10	未届还本付息日
18 深圳高速 MTN002	8	4.49	2018-08-15	2023-08-15	8	未届还本付息日
07 深高速债	8	5.5	2007-07-31	2022-07-31	8	已按期兑付利息
14 深福保 PPN001	5	5.7	2014-07-11	2019-07-11	1.1	已按期兑付利息
18 国际 P1	3	5.2	2018-01-22	2023-01-22	3	已按期兑付利息
18 国际 P2	47	4.15	2018-11-13	2023-11-13	47	未届还本付息日
小计	860.50 亿元				850.02 亿元	
SZEW B2107	3 亿美元	2.875	2016-07-18	2021-07-18	3 亿美元	已按期兑付利息
SZ INTL SPCS (05042)	3 亿美元	3.95	2017-11-29	NA	3 亿美元	已按期兑付利息
深投控国际 4.35% N2023	3 亿美元	4.35	2018-09-26	2023-09-25	3 亿美元	未届还本付息日
深投控国际 3.95% N2021	4 亿美元	3.95	2018-09-26	2021-09-25	4 亿美元	未届还本付息日
小计	13 亿美元				13 亿美元	
港元私募债	7.8 亿港元	3.75	2018-03-26	2023-03-25	7.8 亿港元	已按期兑付利息
小计	7.8 亿港元				7.8 亿港元	

(四) 本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

截至本募集说明书签署日，发行人已公开发行的未到期的公司债券及企业债券包括 2007 年 7 月 31 日发行的“07 深高速债”，发行规模为 8 亿元；2014 年 9 月 29 日发行的“14 怡亚债”，发行规模为 11.5 亿元。2017 年 4 月 14 日发行的“17 国信 01”，发行规模为 50 亿元；2017 年 7 月 7 日发行的“17 深投 01”，发行规模为 15 亿元；2017 年 7 月 10 日发行的“17 国信 02”，发行规模为 60 亿元；2017 年 8 月 23 日发行的“17 深投 02”，发行规模为 20 亿元；2017 年 10 月 18 日发行的“17 国信 03”，发行规模为 30 亿元；2018 年 1 月 22 日发行的“18 国际 P1”，发行规模为 3 亿元；2018 年 5 月 18 日发行的“18 深投 01”，发行规模为 13 亿元；2018 年 8 月 3 日发行的“18 国

信 03”，发行规模为 37 亿元；2018 年 10 月 31 日发行的“18 深投 03”，发行规模为 20 亿元；2018 年 10 月 31 日发行的“18 深纾 01”，发行规模为 10 亿元；2018 年 11 月 13 日发行的“18 国际 P2”，发行规模为 47 亿元；2018 年 11 月 19 日发行的“18 国信 04”，发行规模为 30 亿元；2018 年 12 月 11 日发行的“18 怡亚 01”以及“18 怡亚 02”，发行规模分别为 5 亿元和 5 亿元；2018 年 12 月 13 日发行的“18 深投债 01”及“18 深投债 02”，发行规模为分别为 7 亿元及 13 亿元；累计公开已发行公司债和企业债余额为 377.92 亿元。

本期债券发行后，发行人的累计公司债券及企业债券余额为不超过 387.92 亿元。发行人截至 2019 年 3 月末的净资产为 2,633.74 亿元。因此累计公司债券余额占发行人最近一期末净资产的比例为 14.73%，未超过最近一期末净资产的 40%。

如发行人经中国证监会核准公司债券全部发行完毕，则发行人的累计公司债券及企业债券余额不超过 677.92 亿元。发行人截至 2019 年 3 月末的净资产为 2,633.74 亿元。因此累计公司债券余额占发行人最近一期末净资产的比例为 25.74%，未超过最近一期末净资产的 40%。

（五）发行人近三年及一期主要偿债指标（合并报表口径）

项目	2019 年 1-3 月 /2019 年 3 月末	2018 年度 /2018 年末	2017 年度 /2017 年末	2016 年度 /2016 年末
总资产（亿元）	6,564.68	5,561.15	4,863.88	4,002.48
总负债（亿元）	3,930.94	3,224.75	2,663.67	2,255.33
全部债务（亿元）	2,263.54	1,950.83	1,315.05	887.55
所有者权益（亿元）	2,633.74	2,336.40	2,200.21	1,747.14
营业总收入（亿元）	405.23	717.55	473.81	438.72
利润总额（亿元）	51.38	209.65	192.48	150.71
净利润（亿元）	40.57	159.53	149.09	113.76
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	17.97	85.53	83.56	58.43
经营活动产生现金流量净额（亿元）	280.71	-131.61	-153.17	-25.67
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-9.22	-157.82	-219.17	-85.74
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-6.8	347.66	277.18	-236.63
流动比率	1.58	1.68	1.73	1.88
速动比率	1.39	1.49	1.54	1.64
资产负债率（%）	59.88	57.99	54.76	56.35
债务资本比率（%）	46.22	45.50	37.41	33.69
营业毛利率（%）	23.02	37.07	48.88	36.28
平均总资产回报率（%）	-	4.43	4.64	3.66

加权平均净资产收益率（%）	6.16	6.83	6.78	6.51
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-	-	-	-
EBITDA（亿元）	-	302.63	242.83	190.59
EBITDA 全部债务比	-	0.16	0.18	0.21
EBITDA 利息保障倍数	-	8.64	11.19	14
应收账款周转率	2.74	12.32	10.78	10.62
存货周转率	0.77	1.41	0.78	0.62

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=总负债/总资产×100%；
4、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他有息债务；
5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；
6、EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
7、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
8、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

中文名称	深圳市投资控股有限公司
法定代表人	王勇健
注册资本	人民币 25,349,000,000.00 元
实缴资本	人民币 25,349,000,000.00 元
成立日期	2004 年 10 月 13 日
注册地址	深圳市福田区深南路投资大厦 18 楼
办公地址	深圳市福田区深南路投资大厦 18 楼
邮政编码	518031
信息披露事务负责人	刘征宇
电话	0755-83887290
传真	0755-82912034
互联网网址	http://www.sihc.com.cn/
电子信箱	lzy@sihc.com.cn
公司类型	有限责任公司（国有独资）
统一社会信用代码	914403007675664218
所属行业	综合
经营范围	银行、证券、保险、基金、担保等金融和类金融股权投资与并购；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；开展战略性新兴产业领域投资与服务；通过重组整合、资本运作、资产处置等手段，对全资、控股和参股企业国有股权

	进行投资、运营和管理；市国资委授权开展的其他业务（以上经营范围根据国家规定需要审批的，获得审批后方可经营）。
--	--

二、发行人的历史沿革

深圳市投资控股有限公司系经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会于 2004 年 9 月 29 日以《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》(深国资委〔2004〕223 号)批准，将原国有独资企业—深圳市投资管理公司、深圳市商贸投资控股公司及深圳市建设投资控股公司(以下统称原三家资产经营公司)合并设立的国有独资有限责任公司。

根据业经深圳国资委以《关于对原三家资产经营公司(本部)进行清产核资的批复》(深国资委〔2004〕324 号)批准的《深圳市三家资产经营公司清产核资工作方案》和以《关于对原三家资产经营公司(本部)清产核资问题的批复》(深国资委〔2005〕199 号)确认的原三家资产经营公司的清产核资结果，原三家资产经营公司以 2004 年 10 月 31 日为基准日进行清产核资并业经中国注册会计师审计的相关资产和负债纳入发行人。发行人于 2004 年 10 月 13 日领取执照号为深司字 N97002 号的企业法人营业执照，原注册资本为 40 亿元，营业期限为 50 年。

2006 年 5 月 10 日及 2007 年 5 月 25 日，深圳国资委分别以《关于增加投资控股公司注册资本金的批复》(深国资委〔2006〕209 号和深国资委〔2007〕145 号)批准对发行人增加注册资本金人民币 4 亿元和人民币 2 亿元。

2008 年 8 月 1 日，本公司注册号升级，变更为 440301103535848。

2010 年 12 月 27 日，深圳国资委下发深国资局〔2010〕286 号文，再次对发行人增资人民币 10 亿元，截至 2010 年 12 月 31 日，发行人注册资本为人民币 56 亿元，工商变更登记于 2011 年 2 月办妥。

2013 年 2 月 26 日，深圳国资委以《关于增加深圳市投资控股有限公司注册资本金的批复》(深国资委函〔2013〕159 号)批准对本公司增加注册资本金人民币 14 亿元：其中，根据《〈深圳市土地产权出让合同书〉第一补充协议书》(深地合字〔2011〕8025 号)，深圳市软件产业基地(T204-0126 宗地)部分地价款 1,363,930,492.00 元转增注册资本金；公司资本公积 36,069,508.00 元转增注册资本金。发行人于 2013 年 6 月 19 日完成工商信息变更。

2013年12月，根据深圳国资委《关于开展软件产业基地等项目补交地价转增注册资本有关工作的复函》(深国资委函〔2012〕405号)批复，深圳国资委对本公司增加注册资本金合计人民币3,925,990,674.00元：其中，以深圳湾科技生态园T205-0030宗地部分地价出资3,680,901,830.00元，以创投大厦T204-0125宗地部分地价款出资147,416,544.00元，以坪山生物医药企业加速器G14320-0134宗地部分地价款出资97,672,300.00元。发行人于2013年12月18日已完成该项工商信息变更。

2014年12月，根据深圳国资委《关于深圳市国资委关于增加深圳市投资控股有限公司注册资本金的批复》(深国资委〔2014〕627号)核准，深圳国资委对本公司增加注册资本金2,674,009,326.00元，其中包含根据市规土委与本公司签订的创新科技中心项目土地使用权出让合同补充协议《<深圳市土地使用权出让合同书>第一补充协议书》(深地合字〔2013〕8006号)，T205-0027宗地部分地价款2,623,621,836元转增注册资本；公司资本公积50,387,490.00元转增注册资本金。根据《深圳市国资委关于增加深圳市投资控股有限公司注册资本金的批复》(深国资委函〔2015〕58号)核准，对发行人增加25.2亿元的注资。本公司于2015年3月31日已完成该项工商信息变更。

2015年8月17日及2015年11月20日，根据深圳国资委《深圳市国资委关于增加深圳市投资控股有限公司注册资本金的批复》(深国资委函[2015]370号、深国资委函[2015]587号)核准，深圳国资委分别同意对本公司增加注册资本金4亿元和3,280,000,000.00元，均以现金出资；同时同意公司资本公积1,650,000,000.00元转增注册资本。发行人于2016年1月6日已完成该项工商信息变更。

2016年8月3日，根据深圳市国资委《深圳市国资委关于向深圳市投资控股有限公司增加投入的通知》(深国资委函[2016]630号)核准，深圳市国资委对本公司增加注册资本金30,000,000.00元，于2016年11月25日完成该项工商信息变更；2016年12月2日，根据深圳市国资委《深圳市国资委关于增加深圳市投资控股有限公司注册资本金的批复》(深国资委函[2016]1013号)核准，深圳市国资委对本公司增加注册资本金100,000,000.00元。发行人于2017年1月5日已完成该项工商信息变更。

2017年2月24日，根据深圳市国资委《深圳市国资委关于向深圳市投资控股有限公司增加投入的批复》(深国资委函[2017]122号)核准，深圳市国资委对本公司增加注册资本金1,500,000,000.00元；2017年6月21日，根据深圳市国资委《深圳市国

资委关于向深圳市投资控股有限公司增加投入的通知》（深国资委函[2017]537号）核准，深圳市国资委对本公司增加注册资本金 69,000,000.00 元。发行人于 2018 年 2 月 28 日完成该项工商信息变更。

2018 年 11 月 27 日，根据深圳市国资委《深圳市国资委关于向深圳市投资控股有限公司增加注册资本的通知》（深国资委函[2018]926 号）核准，深圳市国资委对本公司增加注册资本金 2,200,000,000.00 元。发行人于 2018 年 12 月 4 日完成该项工商信息变更。

截至募集说明书签署日，发行人历史沿革无重大变化。

三、发行人治理结构、内部控制制度、主要权益投资及违法违规情况

发行人自成立起就根据《公司法》制定了《公司章程》和各项规章制度，建立了权责分明、管理科学、激励和约束机制相结合的完善内部管理体制，并按照现代企业制度规范运行。发行人通过明确其与各成员公司的功能和定位，理顺母子公司关系，加强风险控制，提高透明度，促进其科学、规范管理和可持续发展。

（一）公司治理结构

1、出资人

发行人由国家单独出资，由深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称市国资委）代表深圳市人民政府对公司履行出资人职责。公司不设股东会，市国资委依照《公司法》、《国资法》、《暂行条例》等法律法规的规定，行使以下职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）决定公司发展战略和中长期发展规划；
- （3）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事（含监事会主席），决定有关董事、监事的考核、报酬事项，推荐总经理，委派财务总监；
- （4）根据管理权限推荐公司部分全资、控股企业的董事长或未设董事会的总经理；
- （5）审议批准董事会的报告；
- （6）审议批准监事会的报告；

(7) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案（含薪酬预算、投资预算）；

(8) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(9) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

(10) 对发行公司债券（不包括中期票据、短期融资券、超短期融资券）作出决议；

(11) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

(12) 制定和修改公司章程；

(13) 决定公司及所属全资、控股企业的以下投资项目：

①主业范围以外的投资项目；

②投资额在公司净资产 50%以上的项目；

③在境外及香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区投资的项目；

④公司资产负债率在 70%以上的直接投资项目或下属企业为投资主体且下属企业资产负债率在 70%以上的投资项目；

⑤与非国有经济主体进行合资、合作或交易，且国有经济主体（市属国企、央企、其他地方国企）没有实际控制权的项目。（经批准可从事风险投资业务的企业，对非国有经济主体的风险投资，投资额 3000 万元以下的除外）。

(14) 决定公司及其所属企业以下产权变动事项：

①涉及主业范围内的控股权变动事项、承担重大专项任务或对市场属国资国企战略布局有重要意义的国有产权变动事项；

②根据有关法律法规，须报国资监管机构决定或批准的其他产权变动事项。

(15) 对权限范围内资产评估项目进行核准或备案；

(16) 审议批准以下资本运作事项：

①审议批准转让市属国有控股上市公司（包括直接和间接控股）和战略性参股上市公司股份转让方案；

②审议批准市属国有控股上市公司（包括直接和间接控股）和战略性参股上市公司股份质押融资事项；

③审议批准公司及所属企业的管理层和核心骨干持股企业名单和总体方案；

④对于受让上市公司股份、转让参股上市公司股份、与上市公司进行资产重组、上市公司国有股东发行可交换公司债券及国有控股上市公司发行证券、国有股东参股的非上市企业参与非国有控股上市公司资产重组等事项，按照证券监管规定和国资监管规定，需报股东同意的，由股东规范履行决策程序。

(17) 决定公司以下对外担保事项：

①公司的担保总额超过最近一期经审计合并归属于母公司所有者权益 50%以上提供的任何担保；

②单笔担保额超过最近一期经审计合并归属于母公司所有者权益 10%以上的担保；

③对市国资委其他直管企业提供的担保；

④公司及所属企业为境外融资行为提供担保。

(18) 审议批准公司长效激励约束机制以及所属上市公司长效激励约束机制；

(19) 对公司年金、住房公积金方案备案；

(20) 审核公司及所属企业定点扶贫和对口支援任务以外的捐赠单笔金额(价值) 30 万元以上，或对同一受益人(单位)的当年累计捐赠总额 50 万元以上，或年度累计捐赠总额 100 万元以上的对外捐赠；

(21) 选聘中介机构对公司进行年度财务审计和有必要时所进行的专项审计；

(22) 根据市国资委相关监管制度的规定，对向董事会授权事项的决策和执行情况进行检查；

(23) 法律法规及公司章程规定的其他职权。

2. 董事会

公司设董事会，由九名董事组成，其中外部董事六名，内部董事三名（含职工董事一名）。职工董事由公司职工大会民主选举产生，非职工董事由市国资委委派。董事会设董事长一名。董事每届任期三年，任期届满，经市国资委委派或经职工大会民主选举可连任。董事任期届满未及时明确是否连任或新委派，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在新委派或确定连任的董事就任前，原董事仍应当依照法律法规和本章程的规定，履行董事职务。董事会对市国资委负责，行使下列职权：

(1) 依照《公司法》行使的职权：

- ①执行市国资委的决议；
- ②决定公司的经营计划和投资方案；
- ③制订公司的年度财务预算方案、决算方案（含薪酬预算、投资预算）；
- ④制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- ⑤制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；
- ⑥制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- ⑦审议批准公司组织管控和机构设置方案；
- ⑧聘任或者解聘公司总经理，决定其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理及其报酬事项；
- ⑨制定公司的基本管理制度。

（2）董事会还行使以下职权：

①决定公司本部的投资项目（本《章程》第十五条第十三款规定的事项除外）。投资额在 5 亿元以上的投资项目，董事会应与市国资委沟通，并在决策前 10 个工作日将相关会议材料报送市国资委。

②决定公司本部涉及权益账面净资产值单笔在 1000 万元以上或非主业控股权变化的产权变动；上述权限范围内的产权转让公开挂牌后未征集到受让方，确定新的挂牌底价低于评估结果时的核准。

③审议批准以下减持参股上市公司股权的事项：

（①）通过证券交易系统转让参股上市公司股份，且未达到相关国资监管规定须报国资监管机构审核的事项（公司可根据持有参股上市公司股份规模，自行决定是否授权经营班子决策）；

（②）未纳入预算的参股上市公司股份减持事项（董事会须履行事前沟通程序）；

（③）减持参股上市公司股份的后评价报告。

④审议并提出实施管理层和核心骨干持股的企业名单，拟订公司及所属企业管理层和核心骨干持股的总体方案；

⑤对于受让上市公司股份、转让参股上市公司的股份、与上市公司进行资产重组、上市公司国有股东发行可交换公司债券及国有控股上市公司发行证券、国有股东参股

的非上市企业参与非国有控股上市公司资产重组等事项，按照证券监管规定和国资监管规定，需报董事会审议的，由董事会规范履行决策程序；

⑥决定公司本部除市国资委依照本公司章程享有的担保权限以外的担保事项；

对于为资产负债率在 70%以上的全资、控股企业提供的新增担保，董事会在决策前要与市国资委充分沟通。

公司不得为自然人或非法人单位提供担保，对参股企业的担保应与其他股东按股权比例提供。

⑦审议批准公司及所属企业以货币资金向参股、联营、合营和非全资控股企业等外部主体提供资金帮助、委托贷款等对外借款行为（存贷款业务属于企业主营业务的除外）；

⑧根据市国资委相关授权，决定公司除发行公司债券（不包括中期票据、短期融资券、超短期融资券）以外的债务融资；

⑨审议批准公司高管人员考核办法及年度考核结果；

⑩审议批准公司薪酬方案；

⑪审议批准特殊贡献奖的奖励办法以及相关事项；

⑫审议批准公司年金方案、住房公积金方案；

⑬制订公司发展战略和中长期发展规划，报市国资委批准后负责组织实施；对公司实施有效的战略监控，准确把握公司发展方向与速度；

⑭决定公司资产减值准备的计提、转回和财务核销；

⑮决定公司的会计政策和会计估计及其变更；决定公司的重大会计差错更正；

⑯根据董事长的提名决定聘任或者解聘公司董事会秘书；

⑰决定公司聘请常年法律顾问事项；

⑱制订健全公司治理结构的方案，推进完善所出资企业的公司治理；

⑲领导和监督公司全面风险管理工作，统筹全面风险管理体系的建设和有效实施，督导企业风险管理文化的培育，审议公司年度全面风险管理报告，批准风险管理策略和重大风险管理解决方案，了解和掌握企业面临的各项重大风险及其风险管理现状，做出有效控制风险的决策；

⑳审议批准公司年度内部控制自我评价报告及内部控制审计报告，统筹内部控制评价体系的建设和有效实施。

㉑根据相关法律、法规、规章和市国资委的相关规定，拟订公司长效激励方案；

㉒审议和决策公司及所属企业对外捐赠，其中市国资委规定需要上报审核的，应于决策前报市国资委审核同意；

㉓听取总经理的工作报告，督促并检查总经理对董事会决议的执行情况；

㉔决定聘请会计师事务所对公司的财务状况进行专项审计并对内部审计系统工作进行检查评估；

㉕制订公司章程草案、章程修改方案；

㉖审议批准拟公开的公司年报；

㉗指导和支撑公司企业文化的建设工作，督促和指导公司切实履行社会责任；

㉘市国资委授予的其他职权；

㉙公司章程规定的其他职权。

董事会可根据工作需要将自我决策权限适当授权总经理行使，具体授权通过《总经理工作细则》或其他形式予以确认。

3. 监事会

公司设监事会。监事会由五名监事组成，其中三名监事由市国资委委派，两名监事由职工代表出任。职工监事由公司职工大会民主选举产生。市国资委派出的监事对市国资委负责并报告工作。监事会是公司依法设立的监督机构，对市国资委负责并报告工作，监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律法规、公司章程和市国资委决定的董事、高级管理人员提出处理意见；

(3) 制止、纠正董事、高级管理人员损害市国资委和公司的利益时，不予纠正的，必须向市国资委报告；

(4) 向市国资委报告工作；

(5) 对公司的重大经营管理活动行使监督权；

(6) 按市国资委的要求，参与市国资委组织的对公司董事会规范运作的评价工作；

(7) 依照《公司法》的有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

- (8) 指导所属企业监事会的业务工作；
- (9) 协同公司纪检监察、内审、风控、工会和财务总监等开展联动监督；
- (10) 法律法规和本章程规定的其他职权。

4. 总经理及其他管理人员

公司设总经理一名，由董事会聘任或解聘。总经理每届任期三年，任期届满可以连任。

公司设副总经理若干名，经市国资委批准设总会计师、总工程师岗位，副总经理、总会计师和总工程师对总经理负责，协助总经理工作，经总经理提名由董事会聘任或者解聘。副总经理、总会计师和总工程师任期与总经理一致。总经理对董事会负责，向董事会报告工作。总经理依照《公司法》和董事会的授权行使以下职权：

- (1) 主持公司的经营管理工作，并向董事会报告工作；
- (2) 拟订并组织实施公司年度经营计划、投资方案、年度财务预算和风险控制等方案，并在授权范围内签署相关合同；
- (3) 组织实施董事会决议；
- (4) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (5) 拟订公司的基本管理制度；
- (6) 制定公司的具体规章；
- (7) 拟订公司员工的薪酬方案；
- (8) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、总会计师、总工程师；
- (9) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的公司本部人员（党群干部除外）；
- (10) 公司章程和董事会授予的其他职权。

5. 财务总监

市国资委向公司委派财务总监一人，履行财务监管职责，并担任公司外部董事。财务总监对市国资委和公司董事会负责。财务总监应当由具备市国资委关于财务总监管理规定中的任职资格的人担任，具有《公司法》所禁止情形的自然人不得担任公司财务总监。财务总监行使以下职权：

- (1) 参加公司董事会会议，列席总经理办公会议；

(2) 参与制订公司经营计划、资金使用计划、投融资计划、年度预决算方案、薪酬分配方案、利润分配方案和弥补亏损方案；

(3) 参与公司会计核算、财务运作、全面预算管理和年度审计、内部审计工作；

(4) 参与制订企业财务管理制度并监督实施；

(5) 对公司财务机构的设置和财务负责人、审计机构负责人的任免、考核、奖惩提出意见和建议；

(6) 对公司资产损失核销、资产评估、项目投资、贷款及担保、资产处置、所属企业产权变动等重大事项出具独立的审核意见，并随项目审批资料共同报市国资委；

(7) 调阅与公司经营管理活动有关的文件、合同、资料，检查公司财务会计工作，必要时召开有关会议或要求有关部门和工作人员做出说明和解释；

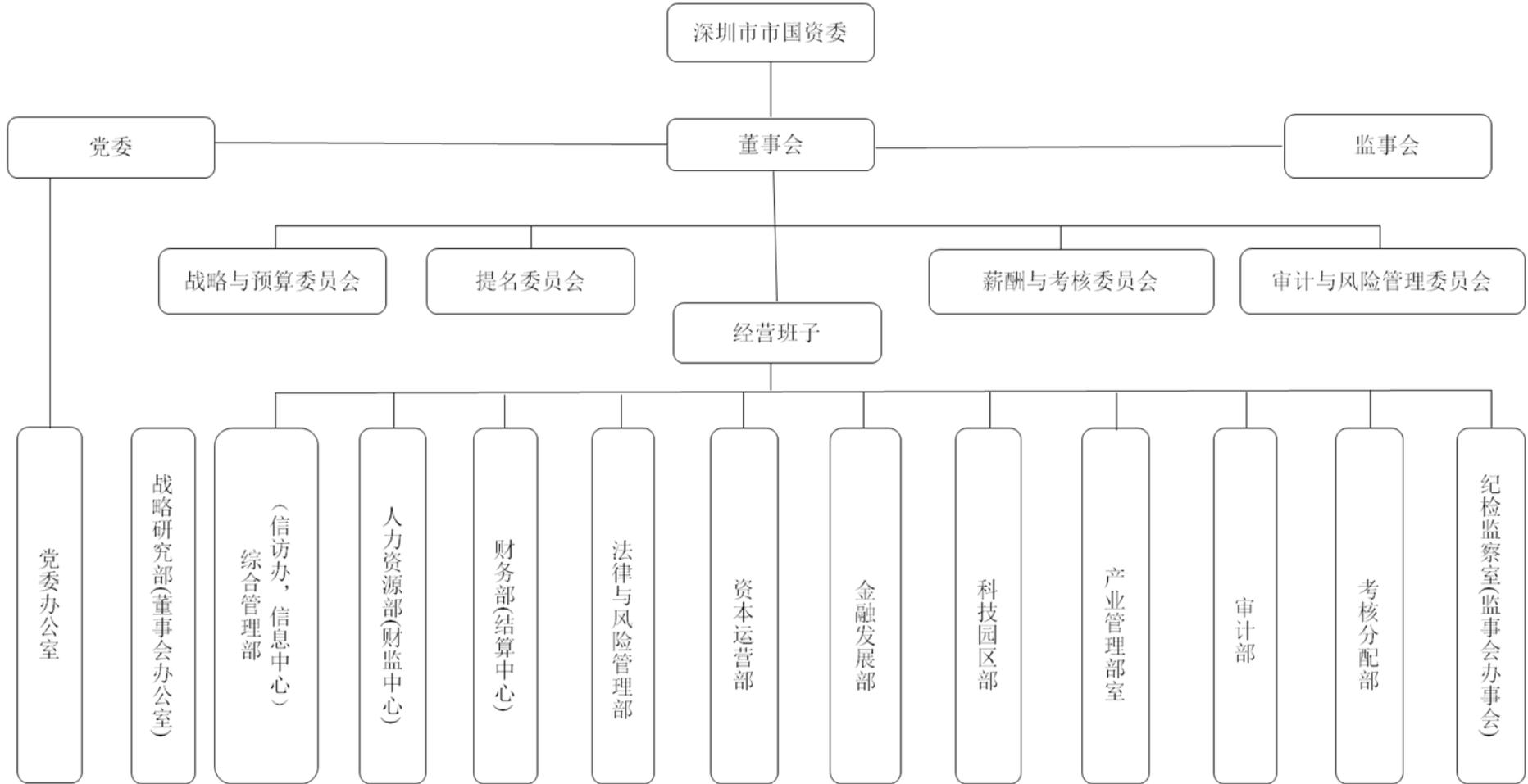
(8) 对规定的事项与董事长或总经理进行联签；

(9) 市国资委或公司董事会授予的其他职权。

(二) 发行人组织机构

发行人董事会和经营班子下设有党委办公室、战略研究部（董事会办公室）、综合管理部（信访办、信息中心）、人力资源部（财监中心）、财务部（结算中心）、法律与风险管理部、资本运营部、金融发展部、科技园区部、产业管理部、审计部、考核分配部、纪检监察室（监事会办公室）共 13 个部门，具体组织架构如下：

深投控公司组织架构图



1、党委办公室

负责承办公司党委的各项日常工作；负责公司党委的决议、决定和工作部署在公司系统的组织实施；负责指导推进系统企业党的政治建设、思想建设、组织建设、作风建设、纪律建设、制度建设及反腐败和统战工作；负责统筹推进企业精神文明建设和企业文化建设；负责公司团委各项工作，指导推进系统企业共青团建设、志愿服务和公益活动；负责公司扶贫济困和对口帮扶工作，组织开展党员、员工慰问活动；负责公司党委会议、学习和重要活动的组织安排、记录纪要等工作；负责起草公司党委文件、制度；开展新形势下加强企业党建课题研究，负责党建信息简报、宣传阵地建设工作。

2、战略研究部（董事会办公室）

负责研究制定公司战略规划并督导实施；组织开展深化改革、产业政策及重大专项课题研究；组织开展体制机制创新研究；负责归口管理系统对标工作并组织实施本部对标工作；负责董事会日常事务；负责推动公司及系统企业董事会建设，完善系统企业法人治理结构；负责产权代表的日常沟通协调；负责对兼职董事、监事履职情况进行管理考核评价；负责公司信息披露；负责公司高管考核日常配合服务工作；负责系统企业董事会议案的协调办理；负责综合文字材料撰写工作；负责指导系统企业的章程制订、修改并组织审核。

3、综合管理部（信访办、信息中心）

负责公司公文处理、会议管理、督查督办、机要保密、行政后勤及接待等工作；负责审核以公司名义发出的各类文件；负责综合协调和归口管理公司制度建设、业务流程等工作；负责受理群众来信来访和维护稳定及综合治理等工作；负责公司信息化建设工作。

4、人力资源部（财监中心）

负责按照国有企业领导人员管理权限，管理直属企业领导班子及成员的考察工作并提出任免建议；负责考察推荐董事、监事、监事会主席、财务总监人选；负责公司本部的组织发展、岗位管理、招聘调配、薪酬分配；负责组织开展本部的员工培训工作，组织系统企业领导人员和业务骨干培训；负责人事档案和员工信息管理等日常人事业务等工作；负责办理系统企业领导人员出入境及离深请销假等日常工作；负责财监中心日常工作。

5、财务部（结算中心）

负责本部的财务管理、预算管理、会计核算、资金管理、融资管理、税务管理、经济运行监测及分析等工作；负责制订公司会计政策和股利政策；负责编制各类合并财务报表，为公司提供财务数据和财务分析；负责组织编制公司年度经营计划；负责编制经营预算案，分解下达预算指标，检查、汇总上报经营预算执行情况；负责监督指导直属企业的财务管理，指导、督促和检查考核下属企业全面预算管理工作；负责对下属企业开展资金集中管理，包括银行账户管理、资金归集、下拨、日常结算及发放内部贷款；负责下属企业融资方案的统筹协调、银行理财方案备案管理以及内部借款、担保业务的审核；对派出财务总监进行管理、业务指导、培训及履职情况考核。

6、法律与风险管理部

负责公司法律事务，并指导系统企业的法务工作；负责归口管理本部合同事务，协调合同起草、审查以及谈判和澄清等工作；负责制订公司合同管理有关的制度程序，并指导系统企业的合同管理事务；负责企业风险综合评估、防范、控制的统筹工作；负责组织建立和完善公司内部控制和风险管理体系，组织开展风险预防及整改工作；负责本部不良资产管理和历史遗留问题处理等工作。

7、资本运营部

负责系统企业首次发行上市项目执行推进，包括境内主板、新三板，境外市场等；负责系统上市公司资本市场融资项目执行推进；负责系统上市公司重大资产重组项目执行推进；负责参控股上市公司增减持、市值管理；负责系统企业重组整合及其他资产重组方案的研究论证并组织实施；负责市政府交办的重大投资项目的研究论证并组织实施；负责公司投资管理制度体系的建立以及投资信息归口管理；负责组织推进企业混合所有制改革，研究论证相关工作方案并组织实施；负责产权登记和建档、产权变更、产权变动合规性审核等工作。

8、金融发展部

负责拟定公司金融业务发展规划，组织规划方案的实施；负责金控平台的搭建，包括金融牌照的获取和金融业务拓展等工作；负责统筹公司基金投资和基金管理业务；负责金融领域和分管企业投资项目的研究论证并组织实施；负责组织对金融行业的研究，分析提出所属金融企业业务发展和业务协同方案并组织实施；协助资本运营部研究制定

分管企业的重组整合方案并组织实施。负责公司控股和参股金融类企业的股东事务管理，包括：指导分管企业制定战略规划并督导实施；审核分管企业年度经营计划，对分管企业经营活动开展督导和服务；制定重大经营活动指导性文件，规范分管企业经营管理工作；协调办理分管企业股东（大）会议案；协调办理分管企业逾期债权追收和遗留问题处理；按国资监管相关规定和公司规章制度对所属企业进行其他股东事务的管理等。

9、科技园区部

负责园区及海外创新中心项目的业务拓展及投后管理工作，统筹组织项目的前期策划、可行性研究，组织完成项目投融资方案和决策审批程序，并组织办理相关手续；负责项目规划设计、工程进度、运营服务的跟踪管理工作；负责科技园区领域和分管企业投资项目的研究论证并组织实施；负责跟踪园区业务、分管企业所在行业和市场发展趋势，分析提出相关企业业务发展和业务协同方案并组织实施；协助资本运营部研究制定分管企业的重组整合方案并组织实施。负责公司控股和参股科技园区类企业的股东事务管理，包括：指导分管企业制定战略规划并督导实施；审核分管企业年度经营计划，对分管企业经营活动开展督导和服务；制定重大经营活动指导性文件，规范分管企业经营管理工作；协调办理分管企业股东（大）会议案；协调办理分管企业逾期债权追收和遗留问题处理；按国资监管相关规定和公司规章制度对所属企业进行其他股东事务的管理等。

10、产业管理部

负责跟踪研究分管企业所在行业和市场趋势，分析提出相关企业业务发展和业务协调方案并组织实施；负责产业领域和分管企业投资项目的研究论证并组织实施；协助资本运营部研究制订分管企业的重组整合方案并组织实施。负责公司控股和参股产业类企业的股东事务管理，包括：指导分管企业制定战略规划并督导实施；审核分管企业年度经营计划，对分管企业经营活动开展督导和服务；制定重大经营活动指导性文件，规范分管企业经营管理工作；协调办理分管企业股东（大）会议案；协调办理分管企业逾期债权追收和遗留问题处理；按国资监管相关规定和公司规章制度对所属企业进行其他股东事务的管理等。根据国家有关法律、法规，督导期刊主管单位做好期刊日常经营和舆论导向工作。

11、审计部

负责制定本部内部审计、投资后评价、产权评估和中介机构选聘有关制度；负责对直属企业年度财务决算报表进行审计；负责对公司本部及直属企业的财务收支、经济效益进行审计监督；负责对本部及直属企业重大投资、重大经济活动的专项审计；负责直属企业法定代表人的主要责任人任期经济责任审计；跟踪检查审计整改情况；负责组织开展本部及直属企业投资后评价工作；负责产权变动、产权重组、投资等相关经济行为的审计评估工作，负责本部和直属企业资产评估项目的备案管理；负责本部非工程类中介机构选聘的组织管理工作，并根据各部门对中介机构服务的评价意见对中介机构库进行优化调整。

12、考核分配部

负责建立和完善公司本部的绩效考核体系及长效激励约束办法并组织实施；建立和完善所属企业监事会主席和财务总监的考核体系并组织实施；建立和完善所属企业经营业绩考核和企业负责人薪酬管理体系并组织实施；指导和规范所属企业薪酬分配的体系建设及管理工作，组织实施监督检查；指导所属企业建立长效激励约束机制，并审批长效激励约束工作计划（方案）；负责统筹协调系统企业安全生产监督管理工作。

13、纪检监察室（监事会办公室）

负责公司纪委及监事会日常事务；负责直属企业、参股企业及本部机关反腐倡廉建设；负责受理纪检监察信访，依照党章和有关规定对违反党章、党纪及损害、侵犯国有产权益的行为及案件进行查处；负责对公司招投标、材料采购、项目投资、资产处置、股权变动等重要经营活动和企业“三重一大”事项申报的关键环节开展行政监察和效能监察；负责派出监事会主席的业务指导、培训及履职情况考核。

（三）发行人主要内控制度

公司始终重视和推进管理的制度化、规范化、科学化，制定各项规章制度，并根据公司实际情况，适时进行各项制度的梳理、废止、修订和补充完善。

1. 财务管理规定

为加强发行人的财务管理，明确财务事项的审批程序和审批权限，规范财务运作，根据国家有关法律、法规和公司章程，结合发行人的实际，制定了《财务管理规定》。公司按照“权责分明，管理科学”的原则，建立健全内部控制制度，堵塞漏洞，保护公司

资产的安全完整。公司财务总监依据《深圳市属国有企业财务总监管理暂行规定》对公司财务管理进行监督、对规定事项进行联签。

发行人财务收支实行预算管理,根据战略规划董事会确定的年度经营预算的原则和目标,编制年度预算,财务预算部具体负责预算的编制、沟通、审核、申报、执行和检查等日常事务,涉及薪酬和投资的预算由人力资源部、投资发展部负责。公司费用实行归口管理,其基本原则是以经办部门为主,负责所归口费用的预算编制、费用的申请、执行以及报销手续。公司办公室统一归口管理日常办公设施、设备及用品等的采购、保管、领用、报销。公司投资款项拨付程序为财务预算部根据签订的投资合同(协议)或经批准的投资方案,公司总经理办公会或者董事会会议决议,被投资企业的董事会或股东会决议,被投资企业验资账户通知等办理资金拨付。此外,《财务管理规定》对公司短期周转借款的办理程序和权限、融资管理以及资金收支办理程序及其他财务事项审批权限等均做了具体规定。

2. 财产管理办法

为加强发行人财产管理,保证财产安全、完整,做到合理、有效、节约使用,特制定《财产管理办法》。财产是指使用年限在一年以上,单位价值在 2,000 元以上的固定资产;以及不属于上述标准的低值易耗品等;不包括发行人投资性房产建筑物。适用于发行人本部财产管理。

财产管理和使用坚持责任到人、物尽其用、安全有效的原则。主要任务是:合理配备并节约、有效使用各项财产,提高财产的使用效率;定期对各项财产进行核对、清查、处置;保证财产安全、完整、完好。财产购置实行分级审批办法,办公室是财产购置的业务部门,具体负责财产购置。财务预算部负责财产的会计核算。

公司取得财产按照会计制度规定的实际成本计价。财产的发出和领用,按照实际成本核算,固定资产按照会计制度规定的使用年限采用年限平均法提取折旧;低值易耗品按一次摊销法摊销。

3. 对预算的管理控制

根据市国资委《深圳市属国有企业全面预算管理工作指引》和有关规定,为推行发行人全面预算管理,促进发行人提升经营管理水平,督促和引导发行人切实建立以预算目标为中心的各级责任体系,完善发行人内部控制机制,制定《全面预算管理办法》。

适用于市国资委授权发行人履行出资人职责的直接和间接持有股权的各级全资、控股企业。

全面预算管理是通过预算的编制、执行、控制、考核与评价，以达到调控企业日常经营活动，分散经营风险，优化资源配置，以实现经营目标。企业是实施全面预算管理的主体，负责对本部及其所属企业实施全面的预算管理。企业的最高权力机构（董事会或股东大会）负责审批企业年度预算案、年度预算调整案。企业设立预算管理委员会，下设预算管理办公室。企业预算管理委员会对企业董事会负责，主要职责是组织本企业年度预算的编制；研究、审议本企业年度经营预算和计划；领导、协调解决预算编制中的各种问题等。公司预算管理办公室负责全面预算管理的具体工作。

企业编制预算，按照“上下结合、分级编制、逐渐汇总”的程序进行。企业预算由各基层预算单位层层合并汇总基础上编制而成。

4. 担保管理办法

为规范发行人的担保工作，强化担保管理，防范担保风险，确保国有资产安全，根据国家有关法律、法规及市国资委的相关规定和公司章程，结合发行人的实际，制定《担保管理办法》。

担保范围为：借款担保、授信额度担保、信用证开证担保及其他担保。担保对象为：市国有资产监督管理委员会直管企业，公司所属全资企业、控股企业。担保基本原则为：扶持企业发展、防范担保风险、逐级担保、分级管理和审批。

发行人对市国资委直管公司的担保业务，根据市国资委的批准文件办理担保手续。除市国资委直管企业外，发行人不得为无产权关系的企业提供担保，也不得为境外融资行为提供担保。此外，对直属企业申请担保的条件与资料报送，担保工作程序和审批权限，担保的监督管理及担保收费等都等均做了具体规定。

5. 全面风险管理暂行办法

为建立规范、有效的风险管理体系，提高发行人的风险防范能力，推动发行人经营稳定和可持续发展，促进发行人目标的实现，根据国务院国资委《中央企业全面风险管理指引》和深圳市国资委关于《深圳市属国有企业全面风险管理体系建设指导意见》，结合发行人实际，制定《全面风险管理暂行办法》。适用于发行人及所属全资及控股的公司及企业。发行人和所属企业以下统称为“企业”。

全面风险管理，是指企业围绕总体经营目标，通过在管理的各环节和经营过程中执行风险管理的基本流程，培育良好的风险管理文化，建立健全全面风险管理体系，为实现风险管理的总体目标提供保证的过程和方法。全面风险管理工作主要包括：明确风险管理组织；进行风险识别评估；制定风险管理策略；落实风险解决方案；开展风险管理监督。

企业风险管理组织体系由公司董事会、监事会、董事会审计与风险管理委员会、经营管理层、风险管理部门及各职能部门和业务单位组成。未设立董事会的企业，其风险管理组织体系由公司经营管理层、风险管理部门及职能部门和业务部门组成。企业董事会为风险管理最高决策机构，对全面风险管理的有效性负责。风险评估是企业及时识别、科学分析和评估影响企业目标实现的各种不确定因素并制订应对策略的过程。风险评估程序包括：制定目标、风险辨识、风险分析、风险评价。企业应当定期或不定期地开展风险评估工作，每年应进行一次风险评估，对于新出现的重大事件要随时开展相应的风险评估。

6. 投融资工作决策暂行办法

为规范发行人投融资决策工作，充分发挥董事会决策核心作用，高效落实市政府或市国资委下达的投融资工作任务，促进公司转型发展，根据公司《章程》、《董事会议事规则》等有关规定，制定《投融资工作决策暂行办法》。

投融资工作决策暂行办法中所称投融资工作任务是指市政府或市国资委下达的建设项目的融资（含过桥贷款）、投资、建设、运营、管理等投融资工作任务。董事会决定公司投融资工作事项包括：①整体承接市政府或市国资委下达的投融资任务；②建设项目土地摘牌；③设立建设项目管理机构相关事项；④建设项目的基本管理制度；⑤建设项目的总体投融资方案；⑥建设项目总体工作方案；⑦建设项目年度投资预算；⑧公司向银行借款和发债、发行中期票据等融资行为；⑨董事长或总经理或三名以上董事联名提议认为需要提交董事会审议的事项。

董事会对投融资工作决策事项的审议采用现场会议审议和通讯方式审议两种方式进行。建设项目的总体投资方案以及发行债券、中期票据等融资事项，在董事会审议前，须提交战略与预算委员会研究。

7. 绩效管理办法

为有效落实发行人发展战略和经营目标,明确发行人价值导向,创建人员能进能出、职务能上能下、薪酬能高能低的管理机制,制定《绩效管理办法》。实行员工绩效与部门绩效关联的原则,强化员工之间、部门之间的协作关系,推动各级员工为实现发行人总体目标而努力工作。

发行人成立绩效考核委员会。公司董事长担任绩效考核委员会主任,公司总经理和专职党委副书记担任委员会副主任,其他领导班子成员为委员会成员。公司人力资源部是控股公司绩效考核工作的常设办事机构。绩效考核委员会负有以下责任:组织建立、健全绩效管理体系;研究确定发行人绩效管理相关制度;确定并下发发行人各部门年度绩效考核责任书;裁定绩效管理中出现的重大问题及事项。绩效考核对象包括本部中层管理人员和部门员工,实行年度绩效考核。对中层管理人员的年度绩效考核采用述职方式进行,考核内容包括工作业绩考核与工作态度考核。考核结果是核发绩效工资、调薪、定岗、调岗、培训等人力资源管理行为的重要依据。考核等级划分优秀 A、合格 B、需改善 C 三个档次。员工对考核结果如有异议,可提出考核申诉。

8. 审计整改暂行办法

为加强对发行人所属公司的审计整改工作,利用审计整改促进企业遵守国家有关法律、法规及国资监管的有关制度,规范企业经营管理和会计核算,提高会计信息质量,特制订《审计整改暂行办法》。适用于发行人直接履行出资人职责的国有独资企业、国有独资公司和国有控股公司。上市公司在遵守上市监管有关规定的前提下参照执行。

所属企业收到审计整改意见书、专项审计报告、审计评议书、审计决定等审计整改通知后,应制定审计整改措施,落实整改责任,在规定时间内完成整改工作并将整改情况报发行人。发行人收到审计整改报告后应对所属企业整改情况进行抽查或委托审计中介机构在下年度的年度审计中予以关注,检查整改是否符合要求。对会计工作薄弱,财务管理不严,会计报表不真实、准确、完整的企业,直接追究企业财务部负责人的责任。将各企业审计整改情况纳入企业负责人年薪考核及任免考察范围。

9. 人力资源管理办法

为建立发行人本部科学、规范的人力资源管理制度,根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》,国家、省,市有关劳动政策法规和《深圳市投资控股

有限公司章程》，结合发行人实际情况，制订《人力资源管理办法》。适用于发行人本部全体员工。

发行人按照建立现代企业制度约需要和三项制度改革的要求，本着精简、高效原则进行机构设置和人员配备，建立人员能进能出、职务能上能下、薪酬能高能低的人力资源管理机制。根据企业发展实际需要设置职能部门，根据各部门职能，科学合理设置岗位。岗位类别包括管理岗位、专业岗位和工勤岗位。人力资源部提出岗位设置建议，提交总经理审定。用人实行定岗定编，并对岗位设置实行动态管理。岗位动态管理包括岗位的新增、合并、取消、变更等。部门正、副职岗位编制的核定遵循“扁平化”原则。原则上部门人数 6-8 人可设置 1 名副职，9 人以上可设置 2 名副职。

选聘工作坚持“德才兼备、择优录用”原则，努力做到人尽其才、才尽其用。总经理决定聘任或解聘公司本部员工（董事会秘书、党群干部除外）。本部员工的选聘可根据情况分别采取竞争上岗、民主推荐、交流调配、对外招聘、招收应届毕业生等方式。中层管理人员实行聘期制，聘期与经营班子任期一致。新提任中层管理人员实行试用期制度，任职第一年为试用期。

发行人依法与员工签订劳动合同，劳动合同一经签订，公司与员工双方必须共同遵守。人力资源部负责办理劳动合同的签订、变更、解除等手续。确立以岗位价值为核心的薪酬分配机制，实行以岗定薪、岗变薪变、同岗同酬。人事档案管理遵循“保守机密，妥善保管”原则，保证人事档案的安全。

10. 督查督办工作办法

为进一步促进发行人督查督办工作的制度化、规范化和科学化，不断完善工作秩序，提高工作质量和效能，确保重大决策和重点工作的贯彻落实，结合发行人的实际情况，特制订《督查督办工作办法》。

《督查督办工作办法》以实事求是，分级负责、归口办理、分工合作，突出重点、讲求实效，适时督办与定期督办相结合为原则，按照分解、制表，交办，承办，催办，反馈，上报，通报，补办或重办的督办程序，对发行人的重大决策、专项以及公文流转进行督查督办。

董事会办公室负责督办董事会决策事项，上级单位领导、部门及公司领导、董事交办涉及董事会工作的事项。党委办公室负责督办党委会决策事项，上级党组织有关党建

工作重大决策和重要部署，上级单位领导、部门及公司领导交办涉及党建工作的事项。审计与风险管理部（监事会办公室）负责监事会决策事项，上级单位领导、部门及公司领导、监事交代涉及监事会工作的事项。办公室负责办公会、经营班子会、专题业务会决策事项，上级单位领导、部门及公司领导、董事、监事交办涉及经营管理的事项，公文流转等事项。

此外，《督查督办工作办法》对督查督办时限及督查督办实施要求等均做了具体规定。

11. 中介机构选聘办法

为规范中介机构选聘行为，择定信誉良好的中介机构承办业务，降低中介费用，维护发行人的合法权益，根据国家有关法律、法规和国有资产管理的相关规定，制定《中介机构选聘办法》。适用于发行人资本运作、资产重组、资产处置、法律事务、财务咨询、可行性研究及监督管理等活动中选聘中介机构的行为。由发行人直接或通过项目公司投资并建设运营的建设项目的中介机构选聘不适用本办法。

中介机构选聘应当遵循公开、公平、公正、择优和诚实信用的原则。审计与风险管理部门按业务类别建立中介机构库，中介机构需求部门按建库要求向审计与风险管理部门提供 5 家以上的中介机构资料。审计与风险管理部门与相关部门联合对中介机构进行资格审查、评议，确定入库中介机构名单并予以公布。只有进入中介机构库的中介机构，在非公开招标时为发行人及系统企业提供中介服务。

选聘中介机构可采用公开招标，邀请招标，竞争性谈判，单一来源选聘以及抽签的方式。单笔中介服务费用在 20 万元(不含本数)以下的由公司分管领导审批，单笔中介服务费用在 20 万元以上不到 50 万元(不含本数)的由公司总经理审批，单笔中介服务费用在 50 万元以上不到 100 万元(不含本数)的由公司董事长审批，单笔中介服务费用在 100 万元以上的由公司会议研究确定。纪检监察部门对选聘过程进行监督。

12. 报表编报工作考核评比暂行办法

为进一步做好企业财务报表工作，促进企业提高财务报表编报质量，确保财务报表信息真实、准确、完整和及时，根据《深圳市国有企业财务报表工作考核评比暂行办法》及有关法律、法规、规章的规定，制定《报表编报工作考核评比暂行办法》。适用于发行人履行出资人职责的全资、控股企业及上述企业中从事财务报表工作的具体人员。

公司采用计分和评议相结合的办法，从工作量、财务快报、年度决算报表、年度预算报表和定性评价五个方面，每年对公司月度财务快报、年度财务决算报表和年度预算报表的编报质量进行考核评比，评选出公司财务报表工作先进集体、先进个人。发行人直属公司以下级次的考核工作由各直属公司自行安排，并结合自身实际制定具体办法。

13. 兼职董事、监事管理暂行办法

为切实保障国有资产出资人权益，规范兼职董事、监事的管理，确保国有资产的保值增值，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等有关法律、法规，结合发行人实际，制定《兼职董事、监事管理暂行办法》。

兼职董事的职责包括：依照《公司法》等有关法律法规和企业章程行使职权；对企业的重大事项要按控股公司的意见在董事会上发表意见和表决；对董事会超越职权范围或违反法律、法规所做的决定，致使股东权益遭受严重损失的，应提出反对意见，并及时向控股公司报告；敦促企业定期向控股公司书面报告企业的经营情况；按时参加控股公司及其委托机构组织的董事培训，不断提高履职能力和水平；控股公司赋予的其他工作职责。兼职董事、监事在履行职责过程中应高度关注企业事务，按时参加企业有关会议，要保证有充分的时间审阅、研究会议议案和有关资料。此外，《兼职董事、监事管理暂行办法》对任职资格、管理和考核也做了具体的规定。

14. 安全生产制度

发行人以“安全第一、预防为主”方针，根据国家《安全生产法》、《消防法》及其他法律、法规的要求，制定了相关安全生产管理办法。

制度对全资或控股子公司（包括合营公司和运营公司，统称为主要成员公司）的安全生产工作考核，考核范围和内容包括各主要成员公司及其全资或控股的二级公司开展安全生产工作的情况和安全生产业绩指标，明确了安全生产控制目标、考核内容、考核标准等各项细则，有效防范了公司安全生产风险。

15. 关联交易控制制度

公司参照《上市规则》及其他有关规定，确定公司关联方的名单，并及时予以更新，确保关联方名单真实、准确、完整；公司审议需独立董事事前认可的关联交易事项时，通过董事会秘书将相关材料提交独立董事进行事前认可；发行人独立董事、监事至少每

季度查阅一次公司与关联方之间的资金往来情况，了解发行人是否存在被控股股东及其关联方占用、转移公司资金、资产及其他资源的情况；发行人对直属企业申请担保的条件、审批程序、担保的监督管理及担保收费等都等均做了具体规定。

16. 直属企业董事会规范运作指引

发行人按照管理权限，委派和更换非由职工代表担任的董事，从董事会成员中确定董事长、副董事长；对董事会和董事履职情况进行评价，对未有效行使职权、履行义务并致使公司遭受严重损失的董事会实施改组，对年度或任期评价结果为不称职或者连续两个年度评价结果为基本称职的董事予以解聘。

发行人代表市国资委向控股子公司派出监事会，监事会依照《公司法》、《企业国有资产法》、《国有企业监事会暂行条例》和《深圳市国资委外派监事工作指引（试行）》等有关法律、行政法规履行职责，包括对董事执行公司职务的行为进行监督，对董事会的工作进行评价等。

发行人批准子公司财务决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案、增加或者减少注册资本方案、发行公司债券方案以及公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式的方案；其中，重要的公司合并、分立、解散、申请破产的，审核后报市国资委批准。

17. 系统企业全面预算管理工作规定

发行人负责对本部及其下属子公司实施全面预算管理。投控公司负责指导、督促、检查和考核直属企业的全面预算管理工作。子公司应负责其所属企业全面预算管理工作的指导、督促、检查和考核。子公司的股东大会或类似最高权力机构（以下简称“最高权力机构”）负责审批企业年度预算案、年度预算调整案。所属独资企业、独资公司年度预算案、年度预算调整案由上一级产权单位审批。

18. 系统企业间资金调配管理暂行办法

投控公司以本部为平台，在不影响系统企业经营的前提下，建立虚拟资金池（以下简称“资金池”）进行资金的调配管理。投控公司财务预算部为投控公司的资金调配管理部门，主要职责有：①按照国家有关法律、法规、规章和政策的规定，制订投控公司资金调配管理的相关规定；②负责投控公司的资金预算管理；③负责资金池的统筹与协调；④负责审核系统企业的借贷申请，并对资金使用进行监督和检查。系统企业对投控公司资金调配管理的职责：①制定本企业的资金调配管理规定；②配合投控公司的资金安排

与调配；③负责本企业的资金预算管理以及资金的统筹调配和使用。未经投控公司批准，系统企业间不得直接进行资金借贷业务。

19. 所属企业物业租赁经营管理工作指导意见

子公司需依法依规开展物业租赁经营的各项工作。根据物业的实际情况，开展公开招租、邀请招租、续租等方式确定承租方。单宗物业或一次性招租的物业面积在下述范围内的，原则上应经过公开招租：①厂房（含配套宿舍等）2000平方米（含）以上；②商场或商业裙楼1000平方米（含）以上；③住宅500平方米（含）以上；④写字楼1500平方米（含）以上；⑤土地5000平方米（含）以上；⑥户外广告100平方米（含）以上。

企业应参照深圳市房屋租赁管理部门最新发布的房屋租金指导价，结合市场行情、周边同类等物业的租金水平及物业实际情况等因素确定租金价格。超过两年期的租赁合同，租金价格应设定随市场行情浮动的标准（每年或每阶段按一定幅度增长），确保效益最大化。

20. 所属企业投资管理工作指导意见

对发行人所属企业符合下列条件之一的企业投资项目，须经投控本部审议后报市国资委决策：①主业范围以外的投资项目；②在境外及香港、澳门特别行政区和台湾地区投资的项目；③与非国有经济主体进行合资、合作或交易，且国有经济主体（市属国企、央企、其他地方国企）没有实际控制权的项目。

符合下列条件之一的企业投资项目，须报投控本部决策：①专业房地产开发企业投资额在净资产50%以上的房地产开发项目；②投资额在直属企业净资产10%以上或5000万元以上的非房地产开发项目；③直属企业资产负债率达70%以上时的投资项目。

上述所列事项以外的投资项目由企业自主决策，各直属企业应当参照制订具体管理办法。项目投资额超出可行性研究的投资预算20%以上，或比原计划滞后两年以上实施的，必须重新履行决策程序。

21. 所属企业年度经营业绩考核暂行办法

为有效调动企业的积极性和创造性，促进发行人战略目标的实现，根据《深圳市属国有企业负责人年度经营业绩考核暂行规定》，制定《所属企业年度经营业绩考核暂行办法》。适用于市国资委委托发行人履行出资人职责的全资、控股企业。

发行人设立业绩考核领导小组，领导小组由发行人全体领导组成，董事长担任组长、总经理和分管考核工作的副总经理担任副组长。领导小组在董事会的领导下开展工作，小组下设业绩考核办公室。发行人考核分配部为业绩考核办公室常设工作机构。按照企业的市场化程度及战略定位将发行人所属企业分为 A 类(一般竞争类)、B 类(政策性定位、市场化运作类)和 C 类(公共服务类)。经营业绩考核指标包括经济指标、分类指标和评议指标。经营业绩考核结果主要用于企业负责人年薪核定，并作为奖惩、人事考核、以及企业整体经营业绩考核管理的参考。

22. 所属企业负责人薪酬管理暂行办法

为科学核定企业负责人薪酬，促进发行人战略规划的实现，根据《深圳市属国有企业负责人年度经营业绩考核暂行规定》，制订《所属企业负责人薪酬管理暂行办法》。适用于市国资委委托发行人履行出资人职责的全资、控股企业。

企业负责人是指由市国资委、发行人委派或推荐担任企业董事长或总经理的经营管理人员。薪酬是指企业以货币形式支付给企业负责人的各种劳动报酬及相关收入(不含车改补贴和通讯补贴)。按照企业的市场化程度以及在发行人内部的定位将发行人所属企业分为 A 类(一般竞争类)，B 类(政策性定位、市场化运作类)和 C 类(公共服务类)。企业负责人薪酬实行年薪制，年薪包括基本年薪和考核年薪两部分。企业评级结果为 10-23 级，每年评定一次。

发行人依据企业年度经营业绩考核结果核定企业负责人年度薪酬。企业负责人的年度薪酬均为税前收入，企业不得为企业负责人支付个人所得税。

(四) 发行人重要权益投资基本情况

1、发行人主要控股子公司基本情况

截至 2018 年末，发行人纳入合并财务报表范围的二级子公司共 40 家，发行人所持有子公司的股权不存在抵押或质押的情况。发行人纳入合并财务报表范围的二级子公司具体情况如下：

截至 2018 年末发行人主要二级子公司情况表

序号	企业全称	注册地	业务性质	注册资本		持股比例 (%)	享有表决权 (%)
				币种	金额 (万元)		
1	国信证券股份有限公司	深圳市	证券交易服务	RMB	820,000.00	33.53	33.53

序号	企业全称	注册地	业务性质	注册资本		持股比例 (%)	享有表决权 (%)
				币种	金额 (万元)		
2	深圳国际控股有限公司	百慕达	物流	HKD	300,000.00	44.91	44.91
3	深圳市深超科技投资有限公司	深圳市	高新技术产业投资	RMB	18,000.00	100.00	100.00
4	深圳市通产集团有限公司	深圳市	包装	RMB	60,000.00	100.00	100.00
5	深圳市高新投集团有限公司	深圳市	担保	RMB	727,734.67	41.80	41.80
6	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	深圳市	房地产开发销售	RMB	101,166.00	63.55	63.55
7	深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	深圳市	贷款担保	RMB	800000.00	74.53	74.53
8	深圳市城市建设开发(集团)有限公司	深圳市	房地产开发销售	RMB	166,800.00	100.00	100.00
9	深圳市纺织(集团)股份有限公司	深圳市	偏光片、纺织品	RMB	51127.42	45.78	45.78
10	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	深圳市	房地产开发销售	RMB	59,597.00	63.82	63.82
11	深圳市深福保(集团)有限公司	深圳市	园区地产开发销售	RMB	20,000.00	100.00	100.00
12	深圳市投控资本有限公司	深圳市	资本市场服务	RMB	500,000.00	100.00	100.00
13	深圳市投控物业管理有限公司	深圳市	物业管理	RMB	3,000.00	100.00	100.00
14	深圳市建筑设计研究总院有限公司	深圳市	建筑设计咨询	RMB	8,000.00	100.00	100.00
15	深圳市国际招标有限公司	深圳市	招投标服务	RMB	8,000.00	100.00	100.00
16	中国科技开发院有限公司	深圳市	企业孵化	RMB	11,000.00	100.00	100.00
17	深圳市易图资讯股份有限公司	深圳市	互联网开发	RMB	7,000.00	60.00	60.00
18	深圳市深投物业发展有限公司	深圳市	物业管理	RMB	990.00	100.00	100.00
19	深圳市建安(集团)股份有限公司	深圳市	工程施工	RMB	30,000.00	99.76	99.76
20	深圳湾科技发展有限公司	深圳市	园区开发及运营	RMB	10,000.00	100.00	100.00

序号	企业全称	注册地	业务性质	注册资本		持股比例 (%)	享有表决权 (%)
				币种	金额 (万元)		
21	深圳会展中心管理有限责任公司	深圳市	展馆运营	RMB	5,000.00	100.00	100.00
22	深圳市深投教育有限公司	深圳市	物业租赁、教育培训	RMB	3,800.00	100.00	100.00
23	深圳市深投文化投资有限公司	深圳市	国内贸易	RMB	5,000.00	100.00	100.00
24	深圳市公路客货运输服务中心有限公司	深圳市	公路客货运管理	RMB	5,000.00	100.00	100.00
25	深圳市人才集团有限公司	深圳市	人才信息服务	RMB	20000.00	100.00	100.00
26	深圳市综合交通设计研究院有限公司	深圳市	交通研究、工程咨询	RMB	3,750.00	40.00	40.00
27	深圳市水务规划设计院股份有限公司	深圳市	水务规划服务	RMB	9,900.00	50.00	50.00
28	深圳市城市交通规划设计研究中心有限公司	深圳市	城市规划设计	RMB	1,500.00	40.00	40.00
29	深圳市体育中心运营管理有限公司	深圳市	体育活动服务	RMB	2,000.00	100.00	100.00
30	深圳市信息管线有限公司	深圳市	通信管道管理	RMB	40,000.00	100.00	100.00
31	深圳市深投环保科技有限公司	深圳市	环保治理	RMB	10,000.00	100.00	100.00
32	深圳市实验幼教集团有限公司	深圳市	幼儿教育运营	RMB	1,000.00	100.00	100.00
33	河北省深投控投资发展有限公司	河北省	商务服务业	RMB	200,000.00	100.00	100.00
34	国任财产保险股份有限公司	北京市	保险	RMB	300,000.00	41.00	41.00
35	深圳市深越联合投资有限公司	深圳市	投资兴办实业	RMB	10,000.00	100.00	100.00
36	深圳市天使投资引导基金管理有限公司	深圳市	资本市场投资	RMB	1,000.00	60.00	60.00
37	深圳投控国际资本控股有限公司	香港	实业投资	HKD	1.00	100.00	100.00
38	湖北深投控投资发展有限公司	武汉市	实业投资	RMB	50,000.00	80.00	80.00
39	天音通信控股股份有限公司	赣州市	计算机、通信	RMB	94,690.11	17.41	17.41

序号	企业全称	注册地	业务性质	注册资本		持股比例 (%)	享有表决权 (%)
				币种	金额 (万元)		
40	深圳清华大学研究院	深圳市	研究开发	RMB	8,000.00	50.00	50.00

2、发行人主要控股子公司近一年的财务数据

截至 2018 年末，发行人合并范围内主要控股子公司基本财务情况如下：

单位：万元

公司名称	2018 年末			2018 年度	
	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
国信证券股份有限公司	21,181,362.32	15,928,711.70	5,252,650.62	1,003,093.19	343,125.40
深圳国际控股有限公司	7,389,494.75	3,504,015.99	3,885,478.75	983,311.09	553,986.02
深圳市深超科技投资有限公司	160,013.69	124,353.03	35,660.67	4,891.36	20.27
深圳市通产集团有限公司	453,160.60	68,891.38	384,269.22	188,071.77	12,908.12
深圳市高新投集团有限公司	2,052,718.02	873,979.04	1,178,738.97	208,520.14	113,306.69
深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	466,589.15	146,515.64	320,073.51	217,518.72	49,997.16
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	1,892,860.76	854,216.48	1,038,644.29	165,694.05	91,671.34
深圳市城市建设开发（集团）有限公司	834,708.92	405,265.91	429,443.01	208,244.98	25,823.77
深圳市纺织（集团）股份有限公司	461,920.34	115,972.29	345,948.05	127,235.68	-6,230.27
深圳市物业发展（集团）股份有限公司	582,020.21	247,900.28	334,119.93	278,724.06	59,266.18
深圳市深福保（集团）有限公司	333,238.09	181,031.33	152,206.77	60,229.98	1,779.13
深圳市投控资本有限公司	314,918.01	97,309.64	217,608.36	2,831.11	-1,110.15
深圳市投控物业管理有限公司	113,765.09	63,136.20	50,628.89	54,222.48	7,293.50
深圳市建筑设计研究总院有限公司	126,535.72	106,958.05	19,577.67	125,077.40	5,176.82
深圳市国际招标有限公司	36,244.74	16,610.38	19,634.36	11,424.89	1,933.77
中国科技开发院有限公司	62,403.08	41,887.01	20,516.07	15,681.78	2,587.43
深圳市易图资讯股份有限公司	13,125.59	2,578.44	10,547.16	9,693.83	27.08
深圳市深投物业发展有限公司	15,320.58	5,894.62	9,425.96	17,908.00	3,899.93
深圳市建安（集团）股份有限公司	320,695.89	301,129.39	19,566.50	507,198.97	15,242.81
深圳湾科技发展有限公司	98,024.48	34,536.89	63,487.59	53,929.52	14,618.39
深圳会展中心管理有限责任公司	107,269.08	31,949.56	75,319.52	54,685.99	6,841.15
深圳市深投教育有限公司	48,874.88	14,719.86	34,155.02	44,693.50	5,124.85
深圳市深投文化投资公司	38,092.06	14,119.09	23,972.97	11,915.11	325.66
深圳市公路客货运输服务中心有限公司	83,351.61	60,071.79	23,279.82	32,971.45	-95.02
深圳市人才集团有限公司	188,122.06	120,330.27	67,791.78	421,236.52	2,030.13

公司名称	2018 年末			2018 年度	
	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
深圳市综合交通设计研究院有限公司	16,510.76	5,230.28	11,280.48	15,936.26	1,021.80
深圳市水务规划设计院股份有限公司	79,493.46	44,925.33	34,568.13	46,676.97	4,544.70
深圳市城市交通规划设计研究中心有限公司	69,566.43	48,706.20	20,860.23	54,614.06	4,545.19
深圳市体育中心运营管理有限公司	12,048.47	3,373.39	8,675.07	10,027.67	983.31
深圳市信息管线有限公司	55,279.17	4,917.63	50,361.53	7,823.79	3,624.62
深圳市深投环保科技有限公司	154,641.17	31,706.34	122,934.83	81,938.13	8,142.29
深圳市实验幼教集团有限公司	1,546.66	456.53	1,090.13	2,235.04	124.66
河北省深投控投资发展有限公司	46,101.00	6,019.93	40,081.07	-	53.72
国任财产保险股份有限公司	654,007.76	449,722.29	204,285.48	363,502.98	-17,120.02
深圳市深越联合投资有限公司	95,518.72	65,099.99	30,418.73	2,690.77	-2,633.60
深圳市天使投资引导基金管理有限公司	2,304.45	537.26	1,767.20	1,763.11	767.20
深圳投控国际资本控股有限公司	1,150,207.89	903,793.47	246,414.42	146.98	-27,986.31
湖北深投控投资发展有限公司	7,269.44	116.73	7,152.71	-	-347.29
天音通信控股股份有限公司	1,270,833.60	1,022,505.17	248,328.43	1,415,545.36	-7,687.21
深圳清华大学研究院	569,269.99	218,277.30	350,992.68	8,244.52	2,595.48

3、发行人重要的合营、联营公司基本情况

截至 2018 年末，发行人重要的合营、联营公司共有 5 家公司，基本情况如下：

序号	企业全称	注册地	业务性质	注册资本		持股比例 (%)	享有表决权 (%)
				币种	金额 (万元)		
1	深圳市怡亚通供应链股份有限公司	深圳市	供应链服务	RMB	212,269.7819	18.30	18.30
2	广东联合产权交易中心有限公司	广州市	产权交易服务	RMB	10,000.00	27.00	27.00
3	中检集团南方电子产品测试(深圳)有限公司	深圳市	检测服务	RMB	5,000.00	40.00	40.00
4	深圳市特发集团有限公司	深圳市	国内贸易	RMB	258,282.00	19.49	19.49
5	南方基金管理股份有限公司	深圳市	基金管理	RMB	30,000.00	30.00	30.00

(五) 发行人最近三年违法违规及受处罚情况

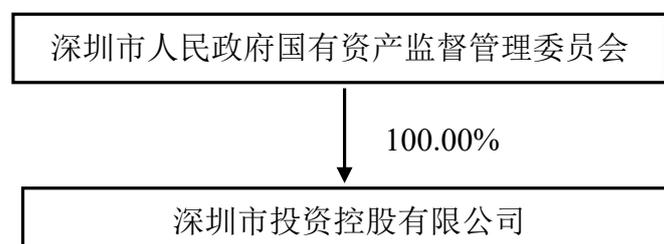
发行人近三年不存在因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大违法违规及行政处罚的情况，本次发行不会因公司业务运营情况或其他原因受到限制。

四、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

（一）发行人控股股东基本情况

截至目前，发行人控股股东及实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会，深圳市国资委直接持有公司100.00%的股权。

深圳市国有资产监督管理委员会根据《中共深圳市委深圳市人民政府关于印发〈深圳市人民政府机构改革方案〉的通知》（深发[2009]9号），于2004年7月31日挂牌成立，作为深圳市政府的直属特设机构，代表国家履行出资人职责，对授权监管的国有资产依法进行监督和管理。报告期内，发行人控股股东及实际控制人未发生变化。发行人股权结构图如下所示：



截至本募集说明书签署之日，发行人股东持有发行人股权不存在质押或其他争议情况。

（二）发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人本部及下属子公司存在以下重大资产重组事项：

1、发行人子公司深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司与恒大地产集团有限公司及其股东重组上市

发行人子公司深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（股票简称：深深房A/深深房B）于2016年9月14日发布了《关于筹划重大事项停牌的公告》，开始停牌。

2016年9月30日，深深房发布《关于筹划重大资产重组事项停牌的公告》，公司股票转为重大资产重组继续停牌。

2016年10月10日，深深房披露了《关于签署〈关于重组上市的合作协议〉的公告》（2016-027号），公告披露公司及深深房与恒大地产集团有限公司（以下简称“恒大地产”）及其股东广州市凯隆置业有限公司（以下简称“凯隆置业”）签署了《关于重组上市的合作协议》（以下简称“合作协议”）。合作协议主要内容为深深房以发行A股股份及/或支付现金的方式购买恒大地产100%股权；本次交易完成后，凯隆置业将成为深

深房的控股股东。

截至目前，根据深深房披露的最新进展，由于本次重大资产重组涉及深圳市国有企业改革，交易结构较为复杂，拟购买的标的资产系行业龙头类资产，资产规模较大，属于重大无先例事项，使得重组方案需跟监管部门进行反复的沟通及进一步的商讨、论证和完善，同时因有效期要求尚需履行标的资产评估报告的国资备案程序及更新标的资产审计报告，而体量较大尚需一定时间。

截至募集说明书签署日，本次重大资产重组所涉及的各项工作的推进中。因该重组事项具体方案未披露，其对发行人的经营和财务状况的影响目前尚无法准确估量。

2、发行人成为天音通信控股股份有限公司控股股东

发行人与深圳市天富锦创业投资有限责任公司（以下简称“天富锦”）签署《一致行动协议》，就双方在直接或间接持有天音通信控股股份有限公司股权期间，实现双方在董事会和股东大会审议中保持一致。《一致行动协议》的签署导致发行人成为天音控股的控股股东。天音控股2017年度营业收入为3,962,772.66万元，占发行人同期营业收入比例为84.35%，达到50%以上，参考《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条之“（二）购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到50%以上”之规定，构成重大资产重组。

2018年8月深投控召开资本运作领导小组会议（深投控专纪2018第74号），同意签署《一致行动人协议》。2018年8月，天富锦召开董事会同意签署《一致行动人协议》。

本次交易主要是基于发行人看好天音控股未来发展前景及结合自身战略发展需要。本次交易完成后，发行人主营业务范围进一步多元化，营业收入大幅增长。本次交易对发行人生产经营、财务状况及偿债能力不构成重大不利影响。

3、发行人成为深圳市怡亚通供应链股份有限公司控股股东

（1）发行人取得怡亚通13.30%的股份，成为怡亚通第二大股东

深圳市怡亚通供应链股份有限公司（以下简称“怡亚通”）控股股东深圳市怡亚通投资控股有限公司（以下简称“怡亚通控股”）就转让部分怡亚通股份事项与发行人于2018年5月15日签署了《股份转让协议书》，并于2018年5月31日，怡亚通控股与发行人就该《股份转让协议书》签署了《股份转让协议书之补充协议》。按照《股份转让协议书》的约定，怡亚通控股将其持有的怡亚通282,318,810股股份（占公司总股本的13.30%）转让给本公司，每股受让价格约为人民币6.45元，股份转让总价款为人民币1,820,956,324.50元。

2018年8月23日，怡亚通收到控股股东怡亚通控股的通知，协议各方已经收到中国证券登记结算有限公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》，上述协议约定的股份交割已经办理完毕。过户日期为2018年8月22日，股份性质为无限售流通股。

本次股份转让过户登记完成后，怡亚通控股持有怡亚通485,114,690股股份，占怡亚通总股本的22.85%；本公司持有怡亚通282,318,810股股份，占怡亚通总股本的13.30%，为怡亚通第二大股东。

(2) 发行人持有怡亚通的股份增至18.30%，成为怡亚通第一大股东

怡亚通控股就转让部分怡亚通股份事项与发行人于2018年9月9日签署了《股份转让协议书》。按照《股份转让协议书》的约定，怡亚通控股将其持有的怡亚通106,134,891股无限售条件流通股股份（占怡亚通总股本的5%）转让给发行人，每股转让价格为人民币5.5元，股份转让总价款为人民币583,741,900.50元。

2018年10月19日，怡亚通收到怡亚通控股的通知，协议各方已经收到中国证券登记结算有限公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》，上述协议约定的股份交割已经办理完毕。过户日期为2018年10月18日，股份性质为无限售流通股。

本次股份转让过户登记完成后，发行人持有怡亚通388,453,701股股份，占怡亚通总股本的18.30%，为怡亚通第一大股东；怡亚通控股持有怡亚通378,979,799股股份，占怡亚通总股本的17.85%；为怡亚通第二大股东。

(3) 发行人成为怡亚通控股股东、实际控制人

怡亚通于2018年12月27日收到了其第二大股东怡亚通控股出具的《放弃部分表决权的承诺函》，作出关于“无条件且不可撤销地放弃持有怡亚通的212,269,782股股份（占怡亚通股份总数的10%）对应的表决权”的承诺。根据此承诺，怡亚通控股持有怡亚通股份表决权比例将由17.85%下降至7.85%。怡亚通于次日（2018年12月28日）收到了其第一大股东（发行人）出具的《取得深圳市怡亚通供应链股份有限公司控制权的告知函》，发行人确认自怡亚通控股《放弃部分表决权的承诺函》出具之日起发行人将取得怡亚通的控制权，正式成为怡亚通的控股股东。

怡亚通2017年营业收入占发行人同期营业收入的比例达到145.84%，超过50%。参考《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条之“（二）购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到50%以上”之规定，本次交易构成重大资产重组。

2018年9月9日深投控召开资本运作领导小组会议（深投控专纪2018第【92】号），

同意签署《股份转让协议》。

本次交易主要是基于发行人看好怡亚通未来发展前景及结合自身战略发展需要。本次交易完成后，发行人主营业务范围进一步多元化，营业收入大幅增长。本次交易对发行人生产经营、财务状况及偿债能力不构成重大不利影响。

4. 发行人子公司通产丽星拟发行股份收购力合科创集团有限公司100%股权

发行人子公司深圳市通产丽星股份有限公司（以下简称“通产丽星”）于2018年11月26日发布《重大资产重组停牌公告》，拟以发行股份购买资产方式收购深圳清研投资控股有限公司、北京嘉实元泰投资中心（有限合伙）、上海红豆骏达资产管理有限公司、深圳鼎晟合泰投资咨询合伙企业（有限合伙）、深圳市永卓恒基投资企业（有限合伙）、深圳百富祥投资有限公司、深圳慈辉清科汇投资管理中心（有限合伙）、上海谨诚企业管理中心（普通合伙）、清控创业投资有限公司共9名股东持有的力合科创集团有限公司100%股权，并募集配套资金。通产丽星股票自2018年11月26日开市起停牌。

2018年12月8日，通产丽星披露了《深圳市通产丽星股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及相关公告，通产丽星股票于2018年12月10日开市起复牌。

根据通产丽星披露的最新进展，由于本次重大资产重组涉及标的公司控股子公司和参股子公司数量较多，审计、评估工作量较大，截至目前与标的资产相关的审计、评估等工作仍在积极推进中，相关交易方尚未签署关于重组事项的正式协议。因该重组事项具体方案未披露，其对发行人的经营和财务状况的影响目前尚无法准确估量。

报告期内，除上述重大资产事项以外，发行人未发生其他重大资产重组的情况。

（三）发行人独立经营情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面拥有充分的独立性。

1、业务独立

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易。

2、资产独立

发行人及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备完全独立生产的能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。

3、人员独立

发行人建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。发行人的董事、监事和高级管理人员均严格按照《中华人民共和国公司法》、公司章程等法律、法规和制度产生。

4、财务独立

发行人设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，制定了独立的财务管理和内部控制制度。发行人根据公司章程的要求和内部各项管理制度及经营需要独立作出财务决策，公司独立在银行开户，独立运作、独立核算、独立纳税。

5、机构独立

发行人按照《公司法》等法律法规的要求，建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）发行人董事、监事及高管人员情况

发行人董事、监事及高管人员情况

	姓名	性别	年龄	现任职务
董事会	王勇健	男	55	董事长、党委书记
	王文杰	男	49	董事、总经理、党委副书记
	冯青山	男	60	董事、党委副书记
	陈志升	男	58	董事
	樊时芳	女	49	董事、财务总监
	张志	男	51	董事
	蔡晓平	男	46	董事
	刘晓东	男	48	董事

	姓名	性别	年龄	现任职务
监事会	伍先锋	男	57	监事会主席、纪委书记
	栗淼	男	46	监事
	高建辉	男	48	监事
	林发成	男	42	监事
	盛玉伟	男	41	监事
非董事高级管理人员	王华本	男	56	副总经理
	杨红宇	男	52	副总经理
	刘征宇	男	49	副总经理
	姚飞	男	52	副总经理
	王昱文	男	51	副总经理
	黄宇	男	49	总会计师
	王戈	男	48	总工程师

（二）发行人董事、监事及高管人员简历

王勇健：董事长、党委书记。1964年生，男，管理学硕士。曾任美国数字设备(中国)公司财务部经理；深圳市政府经济体制改革办公室主任科员；沙河实业股份有限公司副总经理兼沙河集团董事会秘书；深圳市投资控股有限公司董事、总经理、党委副书记，2017年7月至今任深圳市投资控股有限公司董事长、党委书记。

王文杰：董事、总经理、党委副书记。1970年生，男，经济学学士。曾任深圳市投资管理公司投资发展部经济师、业务经理；深圳市深投科技创业投资有限公司行政总监、副总经理；深圳市燃气集团股份有限公司董事、总经理、党委副书记；2018年5月至今任深圳市投资控股有限公司董事、总经理、党委副书记。

冯青山：董事、党委副书记。1966年生，男，工学学士。曾任驻香港部队政治部组织处副营职干事、正营职干事；驻澳门部队政治部正营职干事；陆军第163师政治部宣传科副科长；深圳市纪委办公厅副主任；深圳市纪委党风廉政建设室主任；2015年9月至今任深圳市投资控股有限公司董事、党委副书记。

陈志升：董事。1961年生，男，博士研究生学历。曾任深圳市执信会计师事务所所长；深圳市投资管理公司财务部副部长、财务部部长、副总会计师、计划财务部部长；深圳市通产包装集团有限公司党委副书记、总经理；深圳市远致投资有限公司总经理、党委书记；2011年1月至今任深圳市投资控股有限公司董事。

樊时芳：董事、财务总监。1970年生，女，经济学硕士。曾任深圳市金众集团公司审计部助理工程师；深圳市建设投资控股公司审计部会计师、副经理；深圳市投资控股有限公司审计监察部副部长、企业一部副部长、产权管理与法律事务部部长；2017年8月至今任深圳市投资控股有限公司董事、财务总监。

张志：董事。1968年生，男，双硕士学位。曾在国务院侨务办、华侨城集团工作；曾创办万商天勤律师事务所；1996年至今就职于万商天勤律师事务所；2014年5月至今任深圳市投资控股有限公司董事。

蔡晓平：董事。1973年生，男，管理学学士。曾任深圳市国资办综合管理处主任科员；深圳市国资委考核分配处处长；2017年07月至今任深圳市投资控股有限公司董事。

刘晓东：董事。1971年生，男，硕士学位。曾任中国银行深圳市分行流程改革及架构重组小组副组长、稽核处副处长；中国银行深圳市分行私人银行部副总经理；中国银行总行流程再造办公室高级项目经理；中银保险深圳分公司副总经理（主持工作）、总经理；中银保险稽核中心（杭州）内控督导（分公司总经理级），2017年07月至今任深圳市投资控股有限公司董事。

伍先锋：监事会主席、纪委书记。1962年生，男，经济学硕士。曾任深圳投资基金管理公司基金经理；深圳市国资委资本运作管理处处长；深业集团有限公司监事会主席；深圳市投资控股有限公司监事（主持监事会全面工作），2018年10月至今，任深圳市投资控股有限公司监事会主席、纪委书记。

栗淼：监事。1973年生，男，硕士学位。曾任深圳南油集团有限公司审计室主审、财务部主管；深圳钜建股份有限公司财务部副经理(主持工作)；深圳报业集团财务中心主任助理(副处级)；深圳市特发集团有限公司董事、财务总监；深圳市盐田港集团有限公司董事、财务总监；2011年1月至今任深圳市投资控股有限公司监事。

高建辉：监事。1971年生，男，中国国籍，无境外居留权，大学学历。先后任广东省丰顺县人民检察院科员、书记员、助理检察员、检察员、渎职侵权检察科副科长；深圳市投资控股有限公司办公室副经理；2017年9月起任深圳市投资控股有限公司纪检

监察室（监事会办公室）主任；2017年11月起任深圳市投资控股有限公司监事。

林发成：监事。1977年生，男，经济学硕士。曾任深圳市审计局金融审计处主任科员；深圳市审计局财政审计处副处长；深圳市城市建设开发（集团）有限公司董事、财务总监；2017年9月起任深圳市投资控股有限公司审计部部长；2017年11月起任深圳市投资控股有限公司监事。

盛玉伟：监事。1978年生，男，经济学硕士学位。曾任深圳市沙河实业（集团）有限公司经营管理部副经理、办公室副主任、风险管理部经理；2018年5月至今任深圳市投资控股有限公司监事。

王华本：副总经理。1963年生，男，工程硕士。曾任南京国际同仁大厦有限公司董事、工程部部长；深圳市物业发展（集团）股份有限公司房地产部副部长、项目部部长；深圳市城市建设开发（集团）公司党委副书记、纪委书记；2011年5月至今任深圳市投资控股有限公司副总经理。

杨红宇：副总经理。1967年3月生，男，工学硕士。曾任中航企业集团天福电子有限公司工程师、生产准备部经理；深圳国家电子技术应用工业性试验中心项目部经理；任深圳市政府办公厅第一秘书处副处长、第二秘书处任副处长、第一秘书处任处长；2016年7月至今，任深圳市投资控股有限公司副总经理。

刘征宇：副总经理。1970年生，男，工商管理硕士。曾任深圳市罗湖区经济发展公司财务主管；深圳市一飞会计师事务所高级审计员；中国平安保险公司稽核部业务经理；深圳市投资管理公司审计部业务经理、深圳市国资委监督稽查处处长；深圳市投资控股有限公司监事、总会计师，2017年1月至今任深圳市投资控股有限公司副总经理。

姚飞：副总经理。1967年生，男，经济学博士。曾任大庆石油管理局财务资产部副经理，兼任内控体系建设委员会办公室主任；中油资产管理有限公司副总经理、党委委员，兼任昆仑信托有限责任公司副总裁，兼任海通昆仑股权投资管理（上海）有限公司董事长；2017年2月至今任深圳市投资控股有限公司副总经理。

王昱文：副总经理。1968年生，男，公共管理硕士。曾湖南省政府外事办科员；深圳市政府外事办港澳处副处长；深圳市政府外事办公室（市政府港澳事务办公室）副巡视员；深圳市政府外事办公室（市政府港澳事务办公室）党组成员、市友协专职副会长；2017年9月起任深圳市投资控股有限公司副总经理。

黄宇：总会计师。1970年生，男，工商管理硕士。曾任深圳亨达信会计师事务所审计二部经理、所长助理；深圳市商贸投资控股公司审计部科员、副主任科员；深圳

市国资委企业二处主任科员；深圳市投资控股有限公司财务预算部部长；深圳市投资控股有限公司办公室主任；2017年3月至今任深圳市投资控股有限公司总会计师。

王戈：总工程师。1971年生，男，工学学士。曾任深圳市机电设备安装股份有限公司企业部助理工程师；深圳市新东升物业管理公司工程部部长；深圳市东山开发有限公司工程部副经理、部长；深圳市建安（集团）股份有限公司董事、总经理、党委副书记，2017年3月至今任深圳市投资控股有限公司总工程师。

（三）董事、监事及高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书出具之日，发行人现任董事、监事及高级管理人员在其他单位兼职情况如下表：

姓名	在本公司职务	兼（任）的企业	职务
王勇健	董事长、法定代表人	中国平安保险（集团）股份有限公司	董事
冯青山	董事	南方基金管理股份有限公司	董事
		深圳市投控资本有限公司	监事
王文杰	董事、总经理	深圳投控中证信赢股权投资基金	执行事务合伙人委派代表
		国泰君安证券股份有限公司	董事
		深圳市投控资本有限公司	执行董事，总经理
陈志升	董事	深圳市远致投资有限公司	总经理，执行董事
		深圳市远致富海投资管理有限公司	董事长
		深圳排放权交易所有限公司	董事长
		前海再保险股份有限公司	董事
		深圳市创新投资集团有限公司	董事
		国投资本股份有限公司	董事
		安信证券股份有限公司	董事
		深圳市特区建设发展集团有限公司	董事
张志	董事	深圳前海鼎颂投资有限公司	董事长，总经理
		深圳市中美银投资有限公司	执行（常务）董事
		深圳市九道彩虹实业有限公司	执行董事，总经理
		深圳市莫尼特仪器设备有限公司	董事长
		深圳市中美银投资顾问有限公司	执行董事
		萍乡市御国咨询顾问有限公司	执行董事，总经理
		深圳前海万商天勤管理顾问有限公司	董事长
樊时芳	董事、财务总监	无	
蔡晓平	董事	深圳市人才安居集团有限公司	董事
		深圳联合产权交易所股份有限公司	董事

		深圳市交易集团有限公司	执行董事, 总经理
刘晓东	董事	无	
伍先铎	监事	无	
栗淼	监事	深圳市盐田港集团有限公司	董事、财务总监
		深圳市水务(集团)有限公司	监事
		深圳市盐田港股份有限公司	董事
盛玉伟	监事	深圳万胜电子科技有限公司	董事长
		深圳市沙河联发科技实业有限公司	执行董事, 总经理
		深圳市范迪赛尔科技有限公司	监事
高建辉	监事	深圳市综合交通设计研究院有限公司	董事
		梅州市深梅友谊大厦有限公司	监事会主席
林发成	监事	国泰君安证券股份有限公司	董事
		国泰君安投资管理股份有限公司	董事
		深圳市南油(集团)有限公司	监事
王华本	副总经理	深圳市城市建设开发(集团)有限公司	董事长
		深圳市南油(集团)有限公司	副董事长
		湖北深投控投资发展有限公司	董事长兼总经理
		深圳深港科技创新合作区发展有限公司	董事
杨红宇	副总经理	中国南山开发(集团)股份有限公司	副董事长
		深圳市高新投集团有限公司	董事
		深圳市通产集团有限公司	董事
		深圳市广聚投资控股(集团)有限公司	副董事长
刘征宇	副总经理	深圳市城市交通规划设计研究中心有限公司	董事
		天音通信控股股份有限公司	董事
		喀什深圳城有限公司	董事
		中国国有资本风险投资基金股份有限公司	董事
		深圳投控国际资本控股有限公司	董事
		深圳投控国际资本控股基建有限公司	董事
		合和公路基建有限公司	非执行董事、董事会主席
姚飞	副总经理	深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	董事
		深圳市丝路发展基金投资管理有限公司	董事长
		深圳投控湾区股权投资基金合伙企业(有限合伙)	执行事务合伙人委派代表
		国信证券股份有限公司	董事
		深圳市怡亚通供应链股份有限公司	董事
		中国北欧投资控股有限公司	董事
王昱文	副总经理	深圳深港科技创新合作区发展有限公司	董事长
		深圳市基础设施投资基金管理有限责任公司	董事
		深圳市水务规划设计院股份有限公司	董事
黄宇	总会计师	深圳市建筑设计研究总院有限公司	董事
		深圳市城市建设开发(集团)有限公司	董事
		深圳市纺织(集团)股份有限公司	董事

		深圳市鲲鹏股权投资管理有限公司	董事
王戈	总工程师	深圳市物业发展（集团）股份有限公司	董事
		深圳湾科技发展有限公司	董事
		河北省深投控投资发展有限公司	总经理，执行董事
		中国深圳对外贸易（集团）有限公司	董事
		深圳深港科技创新合作区发展有限公司	董事
		深圳英飞拓科技股份有限公司	董事

（四）董事、监事及高级管理人员合规情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员符合《公司法》关于公司董事、监事以及高级管理人员任职资格的规定，没有《公司法》中所禁止的情形，不存在最近 36 个月内受到过中国证监会的行政处罚、最近 12 个月内受到过证券交易所的公开谴责、因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形，不会对发行人本期债券发行构成实质性障碍。

截至本募集说明书出具日，发行人董事、监事和高级管理人员均未持有发行人股权或债券。

六、发行人主营业务情况

（一）发行人近三年及一期经营总体情况

发行人 2016-2018 年及 2019 年 1-3 月营业收入结构情况表

单位：亿元

收入	2019 年 1-3 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
金融服务板块	58.17	14.36%	173.74	24.21%	143.49	30.28%	126.92	29.68%
保险	10.69	2.64%	36.35	5.07%	0.13	0.03%	-	-
担保	11.49	2.84%	36.62	5.10%	24.12	5.09%	18.14	4.24%
股权投资	0.21	0.05%	0.46	0.06%	-	-	-	-
证券	35.78	8.83%	100.31	13.98%	119.24	25.17%	108.78	25.44%
科技园区板块	53.08	13.10%	274.82	38.30%	219.05	46.23%	214.92	50.27%
房地产及园区开发	19.04	4.70%	119.59	16.67%	109.34	23.08%	113.36	26.51%
建筑施工	8.73	2.16%	45.99	6.41%	13.93	2.94%	27.00	6.31%
物流园区建设	22.42	5.53%	98.33	13.70%	87.95	18.56%	67.93	15.89%
园区租赁及运营	2.87	0.71%	10.91	1.52%	7.83	1.65%	6.63	1.55%
实业投资板块	293.99	72.55%	268.99	37.49%	111.27	23.48%	85.71	20.05%
高端服务	275.86	68.08%	203.79	28.40%	53.42	11.27%	38.07	8.90%
工业制造	12.11	2.99%	39.72	5.54%	39.75	8.39%	33.79	7.90%

收入	2019年1-3月		2018年		2017年		2016年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
规划设计	6.01	1.48%	24.23	3.38%	18.07	3.81%	13.83	3.23%
实业投资	0.00	0.00%	1.24	0.17%	0.03	0.01%	0.03	0.01%
合计	405.23	100.00%	717.55	100.00%	473.81	100.00%	427.55	100.00%

发行人近三年主营业务收入结构较为稳定，主要业务板块分别为金融服务板块、科技园区板块和实业投资板块。从细分板块来看，证券、房地产及园区开发、物流园区建设、高端服务等细分板块在主营业务收入中占比较大。

2016-2018年，发行人营业总收入分别为427.55亿元、473.81亿元和717.55亿元，营业收入呈上升态势。2017年较2016年增长46.06亿元，主要得益于公司实业投资板块和金融服务板块营业收入的增长；2018年较2017年增加243.73亿元，主要是发行人业务扩张使得实业投资板块业务收入剧增，同时科技园区板块和金融服务板块营业收入均有一定的增长。

综合发行人3年财务数据从结构上分析，发行人金融服务板块创收呈稳定趋势，2016-2018年，发行人金融服务板块的营业收入分别为126.92亿元、143.49亿元和173.74亿元，主要得益于发行人近年来对保险行业、担保行业的布局增加；占总营业收入比重分别为29.68%、30.28%和24.21%，呈波动下降趋势，主要是由于金融板块易受到资本市场宏观走势的影响。

发行人科技园区板块整体创收最高，且每年均有一定程度的增长，2016-2018年，发行人科技园区板块的营业收入分别为214.92亿元、219.05亿元和274.82亿元，主要是建筑施工细分行业的业务量增加所致；占总营业收入的比重分别为50.27%、46.23%和38.30%，呈逐渐减少的趋势，主要是发行人高端服务板块业务激增从而相应影响了科技园区板块收入占比所致。

发行人实业投资板块近年来拓展迅猛，创收逐年大幅增长，2016-2018年，发行人实业投资板块的营业收入分别为85.71亿元、111.27亿元和268.99亿元，主要是高端服务行细分板块业务大幅增加所致；占总营业收入的比重分别为20.05%、23.48%和37.49%，逐年快速增长，保持良好发展，主要是由于高端服务收入的增加。

发行人 2016-2018 年及 2019 年 1-3 月营业成本结构情况表

单位：亿元

成本	2019年1-3月		2018年		2017年		2016年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
金融服务板块	3.72	1.19%	38.71	8.57%	5.78	2.39%	4.90	2.30%
保险	0.30	0.10%	27.44	6.08%	-	-	-	-
担保	2.16	0.69%	7.90	1.75%	5.64	2.33%	4.78	2.24%
股权投资	0.00	0.00%	-	0.00%	-	-	-	-
证券	1.26	0.40%	3.36	0.74%	0.15	0.06%	0.12	0.06%
科技园区板块	34.06	10.92%	171.78	38.04%	145.86	60.22%	138.76	65.04%
房地产及园区开发	9.74	3.12%	60.75	13.45%	72.53	29.95%	68.17	31.95%
建筑施工	8.39	2.69%	44.64	9.89%	13.22	5.46%	25.66	12.03%
物流园区建设	14.18	4.55%	58.75	13.01%	55.23	22.80%	40.05	18.77%
园区租赁及运营	1.76	0.56%	7.64	1.69%	4.88	2.02%	4.88	2.29%
实业投资板块	274.16	87.89%	241.06	53.39%	90.56	37.39%	69.68	32.66%
高端服务	258.62	82.91%	189.22	41.90%	44.49	18.37%	29.90	14.01%
工业制造	10.49	3.36%	32.27	7.15%	32.88	13.58%	28.29	13.26%
规划设计	5.03	1.61%	18.59	4.12%	13.12	5.42%	11.47	5.37%
实业投资	0.02	0.01%	0.98	0.22%	0.07	0.03%	0.02	0.01%
合计	311.94	100.00%	451.55	100.00%	242.20	100.00%	213.35	100.00%

2016-2018年，发行人营业总成本分别为213.35亿元、242.20亿元和451.55亿元，2016年至2017年保持了一定的增长，2018年较2017年营业总成本增加了209.35亿元，增长幅度较大，主要是由于实业投资板块业务扩张所致。综合发行人3年财务数据从结构上看，科技园区板块和实业投资板块构成发行人的主要营业成本。2018年，该两项成本占营业总成本的比重分别为38.04%和53.39%；其次为金融服务板块，2018年仅占比8.57%。金融服务板块中的国信证券是证券公司，主营业务收入是已扣除相关业务主营业务成本的手续费及佣金净收入，因此金融服务板块2016年-2018年主营业务成本占总成本较低。科技园区板块营业成本占比呈逐渐减少的趋势，而实业投资板块成本则呈逐渐上升的趋势。

发行人 2016-2018 年及 2019 年 1-3 月毛利润结构情况表

单位：亿元

毛利润	2019年1-3月		2018年		2017年		2016年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
金融服务板块	54.46	58.37%	135.03	50.77%	137.71	59.46%	122.01	56.96%
保险	10.40	11.14%	8.91	3.35%	0.13	0.06%	-	-
担保	9.33	10.00%	28.71	10.79%	18.49	7.98%	13.36	6.23%
股权投资	0.21	0.23%	0.46	0.17%	-	-	-	-
证券	34.52	37.00%	96.95	36.45%	119.09	51.42%	108.66	50.73%

毛利润	2019年1-3月		2018年		2017年		2016年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
科技园区板块	19.01	20.38%	103.03	38.73%	73.19	31.60%	76.16	35.56%
房地产及园区开发	9.30	9.97%	58.84	22.12%	36.81	15.89%	45.19	21.10%
建筑施工	0.35	0.37%	1.34	0.50%	0.71	0.31%	1.34	0.63%
物流园区建设	8.24	8.84%	39.59	14.88%	32.72	14.13%	27.88	13.01%
园区租赁及运营	1.12	1.20%	3.27	1.23%	2.94	1.27%	1.76	0.82%
实业投资板块	19.83	21.25%	27.93	10.50%	20.70	8.94%	16.03	7.48%
高端服务	17.24	18.48%	14.57	5.48%	8.93	3.86%	8.17	3.81%
工业制造	1.62	1.74%	7.45	2.80%	6.87	2.97%	5.49	2.56%
规划设计	0.98	1.05%	5.64	2.12%	4.95	2.14%	2.36	1.10%
实业投资	-0.02	-0.02%	0.27	0.10%	-0.04	-0.02%	-	-
合计	93.30	100.00%	265.99	100.00%	231.61	100.00%	214.21	100.00%

2016-2018年，发行人毛利润分别为214.21亿元、231.67亿元和265.99亿元，呈逐年递增的趋势。从结构上看，由于金融服务板块未能体现营业成本，因此毛利润较大，2016年为122.01亿元，占比56.96%，2017年为137.71亿元，占比59.46%，2018年为135.03亿元，占比50.76%；科技园区板块也是发行人重要利润来源，2016年为76.16亿元，占比35.56%，2017年为73.19亿元，占比为31.60%，2018年为103.03亿元，占比38.73%；实业投资板块也有较好的利润，2018年为27.93亿元，占比10.50%。

发行人 2016-2018 年及 2019 年 1-3 月毛利率情况表

毛利率	2019年1-3月	2018年	2017年	2016年
金融服务板块	93.61%	77.72%	95.97%	96.14%
保险	97.22%	24.50%	100.00%	-
担保	81.18%	78.42%	76.64%	73.64%
股权投资	100.00%	100.00%	-	-
证券	96.49%	96.65%	99.88%	99.89%
科技园区板块	35.82%	37.49%	33.41%	35.44%
房地产及园区开发	48.86%	49.20%	33.67%	39.86%
建筑施工	3.98%	2.92%	5.13%	4.96%
物流园区建设	36.76%	40.26%	37.21%	41.04%
园区租赁及运营	38.90%	29.96%	37.63%	26.48%
实业投资板块	6.74%	10.38%	18.61%	18.70%
高端服务	6.25%	7.15%	16.71%	21.47%
工业制造	13.40%	18.76%	17.28%	16.26%
规划设计	16.34%	23.26%	27.40%	17.09%
实业投资	-	21.47%	-164.43%	8.89%
合计	23.02%	37.07%	48.88%	50.10%

注：1、金融服务板块未体现营业成本，因此不作有效参考；

2、实业投资细分板块 2019 年 1-3 月发生的收入和成本极小，因此毛利率不具参考性，未作列示。

发行人作为深圳市政府的国有资产管控主体，处于经济结构的行业上游，各经营板块普遍有着较高的营业毛利率，盈利能力较好。2016-2018年，发行人毛利率分别为50.10%、48.88%和37.07%，近三年逐年下降，2016年因园区项目仍处于建设期，未能实现较大额销售收入导致毛利率下降，2017年由于划转路桥集团导致毛利率下降，2018年是由于发行人保险细分板块拓张以及并入天音控股导致毛利润下降。从各板块来看，科技园区板块的毛利率较高，2018年为37.49%；其次实业投资板块，2018年为10.38%；由于金融服务板块的未能充分体现出营业成本，因此毛利率不作为有效参考。

（二）发行人各板块业务情况

1. 金融服务板块

金融服务板块是发行人主营业务中非常重要的组成部分，为发行人最大的利润来源。2016-2018年，发行人金融服务板块的营业收入分别为126.92亿元、143.49亿元和173.74亿元，占总营业收入比重分别为29.68%、30.28%和24.21%。

发行人金融服务板块主要由证券、担保、保险和股权投资等部分组成。金融板块收入总体上可以体现为手续费及佣金收入和自营业务收入，主要业务经营主体为发行人子公司国信证券股份有限公司、深圳市高新投集团有限公司、深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司和国任财产保险股份有限公司、深圳市天使投资引导基金管理有限公司、深圳市投控资本有限公司等。

（1）证券业务

证券业务经营主体为发行人子公司国信证券股份有限公司。截至2018年末，国信证券注册资本82亿元；员工总数9,362人；在全国113个城市和地区共设有52家分公司、165家营业部；拥有国信期货有限责任公司、国信弘盛创业投资有限公司、国信证券（香港）金融控股有限公司3家全资子公司；参股鹏华基金管理有限公司、深圳前海股权交易中心等9家金融机构。

2014年12月29日，国信证券首次向社会公开发行股票并在深圳证券交易所上市交易，证券代码“002736”。根据中国证券业协会公布的全国证券公司经营业绩排名，国信证

券2012-2014年的总资产、净资产、净资本、营业收入、净利润五项指标均进入行业前十。

2015年，国信证券实现营业收入291.39亿元；归属于上市公司股东的净利润139.49亿元。经纪业务手续费收入排名行业第一；投行IPO项目主承销家数排名行业第一；资产托管产品数量排名行业第二；公募基金佣金分仓收入排名行业第四；重大资产重组项目家数排名行业第五；新三板新增挂牌企业家数排名行业第五；母公司资产管理净值达1402.40亿元。

2016年国信证券实现营业收入127.49亿元；归属于上市公司股东的净利润45.56亿元。公司经纪业务代理买卖手续费净收入市场份额为4.97%，行业排名居前；首批获得“深港通”业务资格，全年累计开户数排名位居行业前列，并获得深交所授予的“深港通突出贡献奖”；2016年完成股票承销总家数行业排名第四，承销金额行业排名第六；股票再融资项目家数行业排名第三，承销金额行业排名第四；全年完成重大资产重组项目数量位列行业第二；资产托管产品数量排名行业第二。此外，公司还获得《中国证券报》、《证券时报》、《第一财经》等专业媒体颁发的2016年“年度最佳券商大奖”、年度卓越业务创新证券公司”、“最贴心券商大奖”等50多个奖项。

2017年国信证券实现营业收入119.24亿元；归属于上市公司股东的净利润45.75亿元。公司代理买卖手续费净收入市场份额4.83%，行业排名第三；全年完成股票及可转债承销家数46家，行业排名第五，其中完成IPO项目28个，行业排名第四；新增新三板挂牌企业35家，融资金额行业排名第五；资产托管产品数量位列行业第二。此外，公司还获得《21世纪经济报道》、《国际金融报》、《证券时报》等35家专业媒体和机构颁发的“2017年度卓越业务创新证券公司”、“2017国际先锋投行”、“2017中国区IPO投行君鼎奖”等70多个奖项。

2018年国信证券实现营业收入100.31亿元；归属于上市公司股东的净利润34.23亿元。公司主要经营指标持续保持行业前列。报告期内，公司保持了相对领先的市场地位，各项主要业务均取得了较好成绩。公司代理买卖手续费净收入市场份额4.95%，行业排名第四；完成股票承销项目14个，市场份额4%，募集资金293亿元，市场份额4%，募集资金总额排名行业第七。此外，公司还获得《21世纪经济报道》《每日经济新闻》《中国

经营报》等专业媒体和机构颁发的“最具品牌影响力券商”“最佳智能券商”“年度证券公司创新奖”“卓越竞争力综合证券公司”等80多个奖项。

国信证券各项业务的市场地位如下：

1)经纪及财富管理：国信证券在行业内较早推行全面客户关系管理，零售经纪客户超过600万，托管客户资产达1.07万亿元。拥有近1000人的专业投资顾问团队，以及3000多种“金色阳光”系列服务产品。建立了技术领先、功能完善的“鑫网”（www.guosen.com.cn）、金色阳光“藏金阁”网络营业部、“金太阳”手机证券、“95536”电话理财中心、国信理财“微”服务体系（官方微博、微信）等多层次综合理财服务平台。通过国信TradeStation等专业交易平台，向活跃交易客户提供交易策略、订单执行、风险管理等一站式综合交易服务。实施“精品营业部”品牌营销战略，把分支机构打造成公司业务的地域支点。2018年期货业务成交额达2.02万亿元，同比增长8.15%；公司实现期货经纪业务手续费净收入15,776.67万元。

2)投资银行业务：具备业内一流的专业服务能力，销售网络覆盖基金、保险、信托、券商、财务公司、产业投资公司等500多家机构投资者，可为企业客户提供IPO、增发、配股、非公开发行、并购重组等股权融资服务，公司债、企业债等债权融资服务，直接投资、改制重组、私募融资等财务顾问服务，以及市值管理、高端培训等全价值链服务。国信证券是市场唯一一家连续6年（2007-2012年）被深交所评为“最佳保荐机构”的券商（2013年至今深交所未再进行评选）。国信投行拥有600多人的专业团队，其中注册保荐代表人超过160人，保荐代表人数量连续10年（2006-2015年）位居行业第一。2018年国信证券完成14个股票及可转债承销项目，市场份额3.92%，排名行业第十；承销金额292.75亿元，市场份额4.04%，排名行业第七。2018年公司投资银行业务主要是向机构客户提供金融服务，具体包括股票承销保荐、债券承销、并购重组财务顾问和新三板推荐等业务。2018年公司投资银行业务实现营业收入11亿元。

3)固定收益：拥有集固定收益证券发行承销、销售交易和投资研究为一体的综合服务能力。业务资格包括：企业债、公司债、金融债、非金融企业债务融资工具等固定收益品种主承销资格；记账式国债承销团成员；政策性银行金融债券承销团成员；银行间同业拆借市场业务资格；银行间/交易所债券市场成员；资产支持专项计划管理人；上海证券交易所固定收益证券综合电子平台一级交易商。2018年，完成公司债券成效项目

38.47个，主承销金额486.94亿元；企业债项目10.67个，主承销金额92.07亿元；债务融资工具项目18.5个，主承销金额163.75亿元；资产支持证券项目4.36个，主承销金额264.08亿元（上述联合主承销项目按算术平均统计）。在债券市场变化的背景下，公司适时调整业务方向，推动业务多元发展。报告期内，公司全力参与地方债承销工作，探索内部联动模式，以降低业务风险、实现综合效益最优化；积极践行社会责任，发挥专业优势助力实体经济发展，承销全国首单公开发行纾困专项公司债券“18深纾01”、深交所首支“一带一路”公司债券“18恒逸R1”、三支双创债“18创投S1”“18创投S2”“18基石S1”、两支熊猫债“18国际P1”“18芜湖养老债01”；积极发展和完善资产证券化业务，推动债券产品创新，资产证券化业务的品牌影响力显著提升。2018年，公司债券承销业务均衡发展。

4)资产管理：国信资管运作规范稳健，在行业内首创集合理财产品合同电子化，并被证监会确定为行业标准，形成了良好的市场声誉。业务范围涵盖集合资产管理、定向资产管理和资产证券化业务等全部资产管理业务类别；拥有齐全的产品线，包括低风险的货币类产品、固定报价的理财类产品、较低风险的固定收益类投资产品，以及较高风险较高收益的股票类产品、FOF产品和新三板投资产品等，并推出了多种类型的QDII产品，可根据客户风险收益偏好进行量身定制，满足不同层次的财富管理需求。国信资管总部投资经理平均证券从业年限超过9年，对资本市场具有较强的研究判断能力。截至2018年末，国信证券本部资产管理净值为1557.12亿元。2018年公司资产管理业务实现收入3.62亿元。

5)研究业务：实施行业首席分析师制，创新卖方研究服务模式，确立了研究业务的制度优势。近年来，敏锐把握中国经济结构转型升级和互联网变革时代的研究需求，全面优化研究资源配置，并针对中国企业海外上市公司开展海外市场研究，探索专业化、精品化、国际化研究路径。国信证券拥有一支由60多名分析师组成的研究服务团队，研究力量覆盖符合中国经济发展方向的战略性新兴产业、大消费行业以及宏观、策略、金融工程、固定收益等高价值领域，重点跟踪公司超过1200家。公司在通信、食品饮料、医药生物、社会服务、军工、电子、环保、房地产、固定收益等领域的研究实力处于行业领先水平，共有100多人获《新财富》“最佳分析师”奖项。此外，积极探索研究

业务新模式，提供政府产业规划、招商引资、企业财务顾问、高端培训等专项研究咨询服务，实现研究服务产品化、项目化，逐步形成核心优势。

6)机构业务：拥有一支专业的机构业务团队，连续多年获评《新财富》“中国最佳销售团队”，可为全国社保基金、公募基金、保险机构、对冲基金等国内外专业机构投资者提供投资研究、组合管理、交易及产品销售等综合金融服务；为银行、保险等机构提供产品设计和理财合作方案；为集团企业等机构提供财务解决方案；针对财富管理客户特定需求，设计和引入不同风险等级、收益率和期限的金融产品，为客户提供全方位的资产配置服务。2011年，获得向保险机构投资者出租专用席位资格，目前已成为全国社保基金、大型保险集团及保险资产管理公司的主要合作券商；同时积极创新服务手段，自主开发做市商对冲交易系统及多项交易策略，成为业内首家实现对冲模式下双边自动报价的流动性服务提供商，流动性服务规模排名行业前列。2015年，国信公募基金佣金分仓收入排名行业第四。此外，国信国际机构业务发展迅速，目前拥有来自欧美、香港、台湾、韩国、新加坡等海外市场的QFII/RQFII客户50多家，市场份额超过10%，排名行业前列。2018年，公司积极应对市场变化，坚持以客户需求为导向，聚焦投研服务、探索多元合作等多个着力点，多渠道拓展和服务专业机构投资者。一是大力拓展社保基金、保险机构、券商资管、私募等各类机构投资者，进一步拓宽客户群体；二是加强与基金公司的产品合作，基于“中证国信价值指数”开发的国信价值ETF产品为广大投资者提供了视角独特的指数化投资工具；三是深入挖掘机构客户关注点及需求，通过发布研究报告、召开电话会议、举办策略会等多种形式，帮助客户把握证券市场投资机会；四是通过上市基金流动性服务、种子基金等增值服务满足机构投资者专业化需求。公司在2018年度上交所上市基金流动性服务考评中获得“优秀”。2018年机构业务实现交易单元席位佣金收入2.43亿元。海外业务方面，公司积极整合内外部资源，深耕QFII/RQFII客户群，客户数量持续增长，积极拓展外资私募业务，客户结构和业务收入进一步优化。

7)资本中介：首批获得融资融券业务、转融通业务试点资格的券商，建立了完备的征信、信用评级、授信等流程，以及高效的业务操作、交易结算、风险监控等管理制度；同时大力发展股票质押回购、约定购回式证券交易、股权激励行权融资、上市公司限制性股票融资等创新型资本中介业务，满足客户多样化融资需求。2017年，公司坚持做好合规经营及风险控制工作，严格按照监管要求，落实客户适当性管理和反洗钱的各项规

定。截至2018年末，公司融资融券余额为307.65亿元，排名前列。2018年，公司资本中介业务实现收入13.76亿元

8)场外市场：首批获得股份报价转让业务主办券商资格的证券公司，致力于在全国中小企业股份转让系统、区域性股权交易市场等场外市场为中小企业提供推荐挂牌、定向增资、并购重组、做市交易、转板上市等专业服务。2018年，国信完成新三板定增融资项目35个，融资金额52.23亿元；截至年末持续督导企业221家，排名市场前列。

9)自营投资：实行投资经理负责制，动态调整各投资经理投资额度，形成了一套符合证券公司经营特点的投资管理模式；建立了自营投资决策与风险控制体系，坚持以追求低风险绝对收益为目标，除开展股票、债券等传统自营业外，国信证券还灵活运用各种金融工具和衍生品，积极稳健开展对冲基金投资和绝对收益套利投资，保障投资资金安全和收益稳定。2018年，公司投资与交易业务共实现营业收入19.21亿元，同比上升30.55%

10)柜台市场：首批获得柜台市场业务试点资格的券商，以私募业务、非标准化产品为主导方向，通过创设、开发、管理丰富的金融理财产品和衍生品，建立多元化的资产组合策略，拓宽客户投融资渠道，提供高效的风险管理工具。2013年，推出场外期权、权益收益互换、股票协议逆回购、资管产品发行转让等4项场外业务。2014年，获得收益凭证、上市公司限制性股票融资等创新业务资格。

11)衍生品业务：拥有股票期权自营业交易参与人资格、做市业务资格，以及上证50ETF期权合约品种主做市商资格，主要业务范围包括场内期权做市业务及场外衍生品业务。国信证券作为市场上期权合约流动性服务的主要提供者，持续进行双边报价，并为国信证券期权做市业务创造价值；场外期权业务可根据客户需求，量身定制不同结构的期权产品，为场外期权合约提供充足的流动性，客户群体包括银行、券商、基金公司等专业金融机构。

12)资产托管：首批获得证券投资基金托管资格的券商，拥有一支高素质的资产托管业务专业团队，以及行业领先的“鑫管家”服务平台，致力于为各类资产管理机构提供产品设计、资产保管、估值核算、运营外包、风险监控等一站式综合服务。国信证券自主开发并推出电子合同系统、电子划款指令系统、PB投资风控服务系统等强大的技术系统等强大的技术系统，为数百家私募管理人、基金公司、券商、期货公司等资产管理

机构提供高效的托管及运营外包服务。截至2015年末，资产托管业务规模4075亿元，产品数量4754只，市场份额排名证券行业第二。截至2016年末，公司自主研发流程化估值系统，实现估值流程化、自动化处理，大大提高估值效率；自主研发“鑫管家”金融运营服务平台，打造“T+0估值”等六大神器，覆盖客户产品运作的各个业务节点，受到客户的广泛认可；自主研发异常监控、估值核对等模块，有效防范、控制风险，坚持“创新发展”与“合规风控”双轮驱动。此外，公司资产托管业务规模达8,283亿元，同比增长103.2%，产品数量达8,632只，同比增长81.6%，市场排名稳居行业第二。公司荣获由《21世纪经济报道》主办的2016年度中国券商/基金“金帆奖”之“最佳主经纪商大奖”，由《中国基金报》主办的“英华榜”之“最佳私募基金托管券商大奖”；“鑫管家”金融运营服务平台入围由深圳市金融办主办的“深圳市金融创新奖”。

13)互联网金融：运用互联网思维、理念、技术提供便捷、高效的互联网金融服务，建立了以PC客户端、网上理财商城、APP、微信为核心的多渠道、立体式互联网金融服务体系。2007年，自主开发集行情、交易、资讯和客户服务于一体的综合移动金融服务平台——“金太阳”手机证券，注册用户超过863万，手机证券交易量占比达32%。2009年，“金太阳”手机证券被苹果公司iPhone、iPad产品选为中国落地宣传的证券应用。2012年，推出金色阳光“藏金阁”网上理财商城，服务产品超过3000种。2013年，国信证券微信服务号正式上线，关注用户数超过54万；并与各地分支机构的微信订阅号共同形成多层次的移动互联网微理财服务体系。2014年，获得互联网证券业务试点资格，深入推进互联网金融业务布局。2015年，自主开发集手机开户、远程业务办理于一体的在线证券业务办理平台——“金太阳”掌厅，提供7×24小时、0排队的一站式开户体验和便捷服务。

14)信息技术：拥有专业的IT研发与运维团队、先进的软硬件设施、完备的运营保障体系和突出的IT创新能力，先后开发完成多个行业领先的信息应用系统，系统运行高度安全、稳定。2008年，企业级证券电子商务平台获“证券期货业科学技术二等奖”，在网上交易和网站类系统中排名第一。2009年，入选国家信息化测评中心“中国企业信息化500强”。2010年，信息安全等级保护达标工程获公安部评测机构最高等级“符合”评价，并成为行业首家通过软件开发最佳实践CMMI3级认证的券商。2011年，“金天盾”非现场客户端安全产品获中国证券业协会“网上交易双因素身份认证”专业评审总分第

一。2012年，通过中国信息安全认证中心ISO20000认证审核。2013年，基于开源技术的内外网数据交换可信安全管理平台获“证券期货科学技术奖优秀奖”。2014年，在国内首家引进TradeStation平台并独立运营，为专业投资者提供先进的交易服务。2015年，完成金太阳手机证券、金太阳网上交易以及核心集中交易三大系统的整体升级扩容，全面支持市场2.5万亿的容量交易。

15)国信期货：国信证券是首批获得股指期货IB业务资格的券商，通过全资子公司国信期货有限责任公司开展商品期货经纪业务、金融期货经纪业务、期货投资咨询业务及资产管理业务。国信期货具备中国金融期货交易所交易结算会员资格，上海期货交易所、大连商品交易所、郑州商品交易所会员资格；拥有齐全、专业的期货交易平台，建立了涵盖金融、金属、能源化工、农产品等领域的期货投资研究体系；目前设有16家期货营业部，并有国信证券旗下81家证券营业部提供IB业务支持。2015年，国信期货分类评价获目前行业最高的AA级；净利润排名行业第六。2016年，根据监管要求及市场需求，国信期货发行纯期货主动管理型产品“金腾予资产管理计划”，拓宽了资产管理业务的发展领域。2018年，国内期货市场成交整体呈回暖趋势，全国期货市场累计成交量同比下降近1.54%，累计成交额增长12.2%。

16)国信弘盛：国信证券通过全资子公司国信弘盛创业投资有限公司开展股权投资、股权投资基金管理、股权投资顾问等业务。国信弘盛是国内前三家获准设立的券商直接股权投资公司之一。2018年，国信弘盛实现营业收入3.91亿元，净利润2.63亿元，保持稳步增长。完成“张家港弘盛产业母基金”的设立；全年共有7个投资项目完成退出，7个投资项目实现部分退出；新增投资项目IPO家数1家；荣获“福布斯中国2018最佳PE机构TOP30”、《亚洲银行家》企业成就大奖、“融资中国2018年度中国最佳券商直投机构TOP5”等奖项。未来，国信弘盛将不断巩固募资、投资、研究等业务基础，加快推进新设基金落地及备案工作，积极挖掘、储备优质项目资源，探索形成新的利润增长点。

17)国信香港：国信证券（香港）金融控股有限公司是国信证券全资子公司，是国信证券开展国际金融业务的重要平台，拥有香港证券业务全牌照，涵盖经纪、投行和资产管理业务。经纪业务可向中国大陆及海外客户提供全球多个交易市场（香港、美国、深沪A股、深沪B股、新加坡、加拿大、澳大利亚和新西兰等）的证券销售、买卖以及期

货、柜台产品、融资融券等多样化国际金融服务；投行业务可为客户提供全方位的企业融资及财务顾问服务，包括上市保荐、承销、配售、上市前重组、收购兼并以及

其他相关财务咨询等一站式金融服务；资产管理业务涵盖QDII和RQDII投资顾问业务，以及RQFII、QFII、QFLP、QDIE等跨境投资业务，管理各类公募基金、私募基金，并提供基金投资顾问、专户理财和投资移民账户管理等个性化服务。2018年，国信香港投资银行业务拓展成效显著，完成证券承销、财务顾问及债券发行项目共12个，境外投行业务收入同比增长20%。

国信证券近三年主要经营情况表

单位：亿元

年份	2016年	2017年	2018年
营业总收入（亿元）	127.49	119.24	100.31
手续费及佣金净收入	89.11	72.02	49.88
利息净收入	19.14	23.38	14.49
投资净收益	25.29	19.25	27.64
公允价值变动净收益	-7.30	4.11	4.41
汇兑净收益	0.71	-0.14	0.01
其他业务收入	0.53	0.55	3.61
营业网点（家）	166	166	165
全年 IPO 承销项目数（支）	9	28	2
全年 IPO 承销额（亿元）	55.35	152.08	53.69
全年债券承销项目数（支）	116.48	69.25	72
全年债券承销额（亿元）	1304.24	794.29	1006.84
资产管理规模（亿元）	2,312.01	1,954.86	1554.29

2017-2018年间，受市场低迷影响，公司经营业绩与行业变动基本同步，营业收入119.24亿元和100.31亿元，公司主要经营指标仍保持行业前列。

国信证券全资子公司国信期货有限责任公司（以下简称“国信期货”）于2017年5月24日收到中国证监会《行政处罚事先告知书》（处罚字[2017]60号），主要是针对国信期货涉及上海司度及其相关中介机构涉嫌违法违规案，由证监会调查完毕，证监会依法作出行政处罚。

国信证券于2018年1月30日收到中国证监会《调查通知书》，因公司保荐业务及财务顾问业务涉嫌违反证券法律法规，根据《中华人民共和国证券法》的有关规定，中国证监会决定对公司立案调查。就该项调查，公司于2018年5月21日收到中国证监会《行政处罚事先告知书》，于2018年6月21日收到中国证监会《行政处罚决定书》，中国证

监会决定：一、对于国信证券保荐业务行为，责令其改正，给予警告，没收保荐业务收入100万元，并处以300万元罚款；对龙飞虎、王晓娟给予警告，并分别处以30万元罚款。二、对于国信证券并购重组财务顾问业务行为，责令其改正，没收并购重组财务顾问业务收入600万元，并处以1,800万元罚款；对张苗、曹仲原给予警告，并分别处以10万元罚款。

自上述事项被证监会立案调查以来，国信证券和国信期货已按照证监会相关监管要求，认真进行整改，持续完善相关内控机制，依法合规地开展相关业务，目前经营情况正常。国信证券已按要求及时对上述处罚做出公告。

（2）担保业

发行人担保业的主要业务经营主体为深圳市高新投集团有限公司（以下简称“高新投”）和深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司（以下简称“中小担保”），高新投成立于1994年12月，是20世纪90年代初深圳市委、市政府为解决中小科技企业融资难问题而设立的专业金融服务机构，现已发展成为全国性创新型类金融服务集团。中小担保的前身是深圳市中小企业信用担保中心，成立于1999年12月，是深圳市政府成立的专业担保机构。两家公司近三年主要经营情况如下：

高新投 2016-2018 年主要经营情况

项目	2016 年	2017 年	2018 年
注册资本（亿元）	48.52	72.77	88.52
营业总收入（亿元）	12.73	15.06	20.85
担保资金投资收益（亿元）	1.72	0.85	0.59
年新增担保户数（户）	2476	2713	2,898
在保户数（户）	2726	2,751	3,016
年新增担保额（亿元）	982.5	489.09	704.7
在保余额（亿元）	1167.05	959.62	1107.39
历史累计代偿余额	2.39	2.4293	2.26
代偿率	0.19%	0.01%	0.09%

截至2018年12月31日，高新投总资产205.27亿元，总负债87.40亿元，所有者权益117.87亿元，实现营业收入20.85亿元，利润总额15.21亿元，净利润11.33亿元。高新投

集团担保总额为4,453.88亿元，2018年担保业务收入8.16亿元。

中小担公司 2016-2018 年主要经营情况

项目	2016年	2017年	2018年
注册资本（亿元）	18.00	54.95	80.00
营业总收入（亿元）	7.13	9.07	16.57
担保资金投资收益（亿元）	0.05	0.16	0.15
年新增担保户数（户）	2,875	3,307	4,040
在保户数（户）	1,440	1,625	3,005
年新增担保额（亿元）	244	268	307
担保总额（亿元）	281	326	393
在保责任余额（亿元）	194	237	277
代偿余额（亿元）	1.36	1.56	1.57
代偿率*1	0.26%	0.21%	0.11%

注1：中小担代偿率的计算公式为：代偿率=代偿发生额/年担保总额*100%

截至2018年12月31日，中小担公司总资产189.29亿元，总负债85.56亿元，所有者权益103.73亿元，实现营业收入16.57亿元，利润总额12.57亿元，净利润9.20亿元。中小担公司担保总额为393.00亿元，2018年担保业务收入7.93亿元。

（3）保险业

发行人金融服务板块另一重要组成部分是2017年纳入合并范围的国任财产保险股份有限公司（以下简称“国任保险”），国任保险的前身是信达财产保险股份有限公司，2009年8月经中国保监会批准成立，注册资本金30亿元。2017年4月经中国保监会批准，原信达财产保险股份有限公司控股股东由信达资产管理股份有限公司变更为深圳市投资控股有限公司。2018年1月，公司名称由信达财险变更为国任保险，目前在北京、深圳设有双总部。公司先后与建设银行、交通银行、中信银行、光大银行、国家开发银行、广发银行、上海银行等签署了总对总战略合作协议。2018年公司相继与意时科技、太平洋产险签署了战略合作协议，开启合作共赢新篇章。国任保险的客户群体涉及银行、煤炭、化工、航天、能源、货运、通讯等多个行业领域，先后承保了中国3D风云卫星、C919飞机、新能源与光伏、全国电网、中国地铁多条线等重大项目，为国家建设保驾护航。

截至2018年末，国任保险机构网点多达200余家，遍布全国22个主要省市，完善的服务网络极大地满足了客户需求。国任保险坚持“保险姓保”，在灾害危难面前，以

责任为先，与客户共担风险；主动承担社会责任，捐图书、修水窖、送考生、探孤老，用实际行动回馈社会与民众。国任保险独创推出的“益+1”公益行动，荣获“2015中国社会责任公益创新奖”及2015中国保险“公益好品牌”、“公益好声音”、2017保险行业公众宣传大比武最佳传播奖、2017中国保险慈善榜最佳公益案例奖等奖项。2018年国任新品牌启航，荣获年度保险新锐品牌奖。

国任保险的经营范围是：财产损失保险；责任保险；信用保险和保证保险；短期健康保险和意外伤害保险；上述业务的再保险业务；国家法律、法规允许的保险资金运用业务；经中国保监会批准的其他业务。成立近9年来，国任保险累计实现保费超过200亿元，员工队伍3000多人，在中小财险公司中具有了一定地位和品牌影响力，公司的各方面发展取得了一定成绩。

国任保险自成立以来，保费收入增长呈现出明显的阶段性特征。第一阶段（2009-2014年）：公司保费收入高速增长，在2013年突破30亿元，2014年进一步达到35亿元。第二阶段（2015-2016年）：随着商车费改推行，保费收入出现下滑，但仍在30亿台阶上。第三阶段（2017年至今）：创新转型，逐步回升。随着转股完成，公司加快实施“创新驱动、转型发展”战略，在加强业务质量管控的同时大力推进业务发展，保费平台逐步回升，2017年实现保费收入32.57亿元。

国任保险营业收入主要来源于保费收入，因此变动态势与保费收入基本一致，2013年突破30亿元后，一直保持在33亿元以上。投资收益受宏观经济和资本市场影响大，投资收益率高于行业水平。

截至2018年12月31日，国任保险总资产65.40亿元，总负债44.97亿元，所有者权益20.43亿元；2018年实现营业收入38.63亿元，净利润-1.71亿元。

（4）股权投资

发行人金融服务板块中的股权投资业务为2018年新增细分业务，主要业务经营主体为深圳市天使投资引导基金管理有限公司（以下简称“天使基金”）和深圳市投控资本有限公司（以下简称“投控资本”）。

投控资本的基金规模200.05亿元，认缴规模30.05亿元，实缴规模0.892亿元。公司共认缴29.9亿元，实际投资约0.889亿元，基金投资方向主要为“深投控”旗下子基金、国风基金、深投控及下属企业主营业务涉及的上下游企业、深投控及下属企业作为项目业主或参与投资的产业园区以及入驻园区内的企业、深圳市国资委监管企业或其下属企业

的有关项目以及其他经合伙企业投资决策委员会审议通过的其他投资与并购项目。资金来源为深投控自有资金，退出模式一般为股份转让、IPO上市等。

2. 科技园区板块

科技园区板块在发行人主营业务收入中占比最大，为发行人第二大业务利润来源。2016-2018年，发行人科技园区板块的营业收入分别为214.92亿元、219.03亿元和274.82亿元，占总营业收入的比重分别为50.27%、46.23%和38.30%。

发行人科技园区板块主要由房地产及园区开发、物流园区建设、园区租赁及运营和建筑施工等部分组成。

(1) 房地产及园区开发

发行人房地产及园区开发业务主要由本部及深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司、深圳市物业发展（集团）股份有限公司、深圳市城市建设开发（集团）公司、深圳市深福保（集团）有限公司及深圳市建安（集团）股份有限公司五家成立时间较早的子公司经营，在深圳当地完成了较多标志性建筑，拥有一定的市场认可度，具备相应施工建设资质。河北省深投控投资发展有限公司和湖北深投控投资发展有限公司2018年并入公司报表，业务量相对较少。

发行人房地产业务主要包括房地产业务、房屋租赁管理业务、工程施工以及物业管理，具体业务模式如下：1) 房地产业务主要为经营房地产的开发、销售等；2) 房屋租赁管理业务主要为自有物业的出租并且收取租金；3) 工程施工业务主要为房地产开发阶段进行工程设计建设同时收取相关工程款收入；4) 物业管理业务主要为房地产业务销售后的后续物业管理服务以及租赁物业的物业管理服务，并同时收取物业管理服务费用。

经确认，发行人两家房地产上市子公司在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为；发行人三家房地产子公司不存在重大违法行为、受到行政处罚或受到刑事处罚；同时，下属企业均为诚信合法经营，不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，无受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

发行人已就从事房地产开发业务取得深圳规土委于2018年6月21日核发的编号为深房开字（2017）088号《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，资质等级为三级。

此外，发行人下属涉及房地产开发业务的五家子公司（即深深房、建安集团、深物

业、城建集团及深福保）亦具备房地产开发企业资质，具体如下：

序号	证书编号	公司名称	资质等级	发证机关	核发日
1	深房开字（2017）240号	深深房	三级	深圳规土委	2018年6月21日
2	深房开字（2017）472号	建安集团	三级	深圳规土委	2017年5月16日
3	深房开字（2017）550号	城建集团	三级	深圳规土委	2017年5月17日
4	粤房开证字贰0200070	城建集团	二级	广东省住房和城乡建设厅	2018年7月27日
5	粤房开证字贰0200037	深物业	二级	广东省住房和城乡建设厅	2017年8月14日
6	深房开字（2017）571号	深物业	三级	深圳规土委	2018年6月21日
7	深房开字（2017）536号	深福保	三级	深圳规土委	2017年5月16日

经确认，未发现发行人、深深房、深物业或城建集团存在因下列情形而受到监管机关行政处罚的记录：①项目用地违反供地政策；②违法违规取得土地使用权；③拖欠土地款；④土地权属存在问题；⑤未经国土部门同意且未补缴出让金而改变在建项目容积率和规划；⑥违反闲置用地规定；⑦项目用地违反限制用地规定；⑧从事囤地、捂牌惜售、哄抬地价、无证开发等违规行为。

发行人近三年房地产业务情况

项目	2016年	2017年	2018年
销售面积（m ² ）	362,769	224,792	171,590
销售金额（万元）	473,478	331,423	397,952
销售均价（元/m ² ）	16,108	30,455	53,497
完工面积（m ² ）	98,430	131,482	396,714
已售未结转金额（万元）	457,322	300,390	126,386
土地储备面积（m ² ）	498,973	81,158	311,858
计划销售面积（m ² ）	407,179	241,609	241,766

注：计划销售面积为公司年初制定的全年计划销售面积。

2016-2018年，发行人房地产业务板块主要子公司累计销售面积分别为362,769平方米、224,792平方米和171,590平方米，呈大幅下降趋势，主要是受国家对房地产行业调

控和市场波动影响所致；销售均价分别为16,108元/平方米、30,455元/平方米和53,497元/平方米。2016-2018年，发行人房地产业务板块主要子公司完工面积分别为98,430平方米、131,482平方米和396,714平方米，逐年增加；已售未结转金额分别为457,322万元、300,390万元和126,386万元。2016-2018年，发行人房地产业务板块主要子公司土地储备面积分别为498,973平方米、81,158平方米和311,858平方米，计划销售面积分别为407,179平方米、241,609平方米和241,766平方米。

截至2018年末主要在售房地产项目情况

项目	楼盘名称	项目性质	可售面积 (m ²)	均价 (元/m ²)	可实现收入 (万元)	已实现收入 (万元)	销售进度
1	廊桥花园	住宅	55,857	35,413	197,805	184,168	97%
2	前海港湾花园	住宅	63,336	62,829	378,988	346,801	92%
3	松湖朗苑	住宅	154,883	9,426	139,046	128,355	92%
4	半山御景一期	住宅	85,653	6,535	55,973	50,379	90%
5	湖畔御景	住宅	121,993	9,827	119,883	89,992	75%
6	悦景东方	住宅	41,754	8,100	33,821	32,935	99%
7	金叶岛	住宅	276,171	6,900	190,558	188,652	99%
8	天悦湾一期	住宅	161,135	5,400	87,013	22,623	26%
9	翠林苑	住宅	57,100	35,000	199,850	155,883	78%
10	观澜仁山智水花园	住宅	22,750	45,557	103,643	85,368	40%
11	御城金湾	住宅	65,916	11,366	74,920	9,755	11%
12	御河湾	住宅	58,200	10,436	60,738	72,482	100%
13	MIG 金融大厦	城市综合体	118,298	11,227	132,813	12,451	9%
14	福保产业园	产业园	116,686	9,012	105,158	29,251	28%
15	传麒景苑	公寓	21,065	70,000	147,665	15,879	11%
16	传麒东湖名苑	住宅	33,171	65,000	215,612	639	0%
17	金领假日公寓	住宅	91,051	70,139	638,628	0	0%
18	园中花园	住宅	21,706	28,571	62,016	0	0%
合计	-	-	1,566,725	-	2,944,130	1,425,613	-

截至2018年末发行人房地产土地储备情况

储备土地	土地位置	土地面积 (万平方米)	购地金额 (万元)	土地性质
美林土地 (未定名)	深圳市福田区	1.15	-	工业
淡水土地 (未定名)	淡水	1.77	3,97	住宅

恒通公司土地	南山区侨香路	10.56	11,223	商品房
梅园物流中心用地	罗湖区梨园路	0.9	2,091	商品房
安良工业用地	横岗安良	0.79	231	非商品房
惠州都田工业用地	惠州都田	2.16	1,030	未定性
珠海三灶土地	珠海三灶	2.98	1,092	住宅
新峰大厦	汕头	0.59	-	综合用地
天悦湾二期	汕头	3.34	16,743	住宅
综合服务中心城市更新项目	深圳市福田保税区 (75#地块)	1.11	322	工业
综合服务中心城市更新项目	深圳市福田保税区 (76#地块)	1.06	308	工业
综合服务中心城市更新项目	深圳市坪山区(鹏驰地 块)	8.50	4308	工业
合计	-	34.91	-	-

公司作为深圳市投资主体之一，还承担了深圳市重要园区的建设任务，主要包括深圳湾科技生态园项目，深圳市软件产业基地、深圳湾创业投资大厦、深圳市生物医药创新产业园、深圳湾创新科技中心项目和深投控创智天地大厦等园区项目，分别承担深圳市未来高科技上市公司的总部基地、软件产业基地、创业投资服务平台及生物产业基地等职能，为深圳市的产业升级和未来发展提供各项配套服务。

发行人大型在建工程包括深圳湾科技生态园项目、深圳湾创新科技中心项目等多个项目，其中生态园项目和创新科技中心项目公司已投入资金 214.54 亿元，按可研总投资，还需投入资金 89.54 亿元，未来面临一定资本支出压力。截至 2019 年 3 月底，深圳湾科技生态园项目完成可研总投资的 76.65%，创新科技中心项目完成可研总投资的 56.66%，深圳湾创业投资大厦工程、深圳市生物医药创新产业园、深圳市软件产业基地以及深投控创智天地大厦已竣工。2019 年至 2021 年，公司每年计划对项目投资 19.95 亿元、13.85 亿元和 6.18 亿元。项目收益方面，目前公司所投资的项目以出租为主、出售为辅。2018 年，公司实现租售回款 55.39 亿元，其中租赁回款 12.77 亿元、售房回款 42.61 亿元，回款主要来源于深投控创智天地大厦、深圳湾科技生态园和深圳市软件产业基地等项目。2019 年至 2021 年，公司主要在建项目预计能收到租售回款分别为 60.43 亿元、58.41 亿元、66.45 亿元。

截至 2018 年末发行人主要在建园区项目情况

单位：亿元

项目名称	计划总投资	已投资	2019年计划投资	2020年计划投资	2021年计划投资
深圳湾科技生态园	211.37	159.97	7.82	8.47	4.43
深圳湾创新科技中心项目	92.71	49.39	10.55	5.17	1.70
合计	304.08	209.36	18.37	13.64	6.13

发行人主要项目批准文件

项目名称	审批文件
深圳湾科技生态园项目	可研：深发改核准[2011]0248号、深南山发改备案（2015）0427号
	环评：深环批[2012]100198号
	土地：深地合字（2011）8023号、深房地字第4000585780号
	规划：深规土许 ZG-2011-0049号
	规划：深规土建许字 ZG-2013-0010号
	规划：深规土建许字 ZG-2012-0047号
	规划：深规土建许字 ZG-2013-0009号
	规划：深规土建许字 ZG-2013-0018号
	规划：深规土建许字 ZG-2013-0019号
	规划：深规土建许字 ZG-2013-0020号
	规划：深规土建许字 ZG-2013-0021号
	规划：深规土建许字 ZG-2013-0049号
	规划：深规土建许字 ZG-2013-0047号
	规划：深规土建许字 ZG-2013-0050号
深圳湾创新科技中心	可研：深发改核准[2014]0097号
	环评：深南环水评许[2015]110号
	土地：深地合字（2013）8006号
	规划：深规土许 ZG-2015-0009号
	规划：深规土建许字 ZG-2015-0060号
	规划：深规土建许字 ZG-2015-0061号

发行人以上在建项目均合法合规，并取得了相应批复。除此之外，发行人未来5年暂无其他大型拟建项目投资计划。

（2）建筑施工

发行人建筑业板块主要由深圳市建安（集团）股份有限公司组成。建安集团主要负责工程承接与建设工作。主要业务情况如下：

深圳市建安（集团）股份有限公司是以各类建筑工程、市政工程和大中型设备安装为主体，集房地产开发、物业管理为一体的多元化综合性大型企业集团。公司具有房

屋建筑工程、市政公用工程及机电安装工程三项总承包一级资质，以及化工石油工程、城市道路照明工程、钢结构工程等多项专业承包资质。并且是广东省第一批取得ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系和GB-T28001职业健康安全管理体系的一体化认证企业。先后参与并承建了深圳市市民中心工程、深圳宝安机场候机楼工程、深圳会展中心工程、深港西部通道工程、深圳市侨香村、深圳大学城管理中心、图书馆、深圳信息学院、南坪快速路二期、电信滨海机楼等多项大型重点工程。

发行人主营建筑类项目的建安集团代建业务的主要业务模式为：首先通过参加公开招投标中标工程项目；项目建设阶段，项目业主根据工程的施工进度分阶段以现金形式兑付项目款；待工程施工完毕且验收完成后结清项目款。发行人建筑板块业务均通过市场化运作进行，不存在BT和代建业务模式。

发行人近三年建筑主要业务施工竣工情况

公司	合同施工长度/面积	竣工长度/面积	竣工率
2016年			
路桥集团(km)	795.30	795.30	100.00%
建安集团(m ²)	420,616.00	158,539.00	37.69%
2017年			
路桥集团(km)	-	-	-
建安集团(m ²)	207,828	143,498	69%
2018年			
路桥集团(km)	-	-	-
建安集团(m ²)	207,328.00	172,242.00	83%

建安集团主要承接物业建筑的施工且整体业务规模较路桥大。截至2018年末，建安集团合同施工面积207,328.00平方米。

截至2018年末发行人建筑施工板块主要在建项目情况

公司	项目名称	建设单位名称	合同金额(万元)	签订日期	开工日期
建安集团	前海航海路	深圳市前海开发投资股份有限公司	13,848.50	2013.02	2013.01
建安集团	深圳地铁7号线交通疏解工程(含路灯改迁及恢复工程)7601标段	深圳市地铁集团有限公司	13,279.00	2015.07	2015.08
建安集团	深圳市城市轨道交通8号线一期交通	深圳市地铁集团有限公司	22,845.57	2015.12	2015.11

公司	项目名称	建设单位名称	合同金额 (万元)	签订日期	开工日期
	疏解工程（含路灯 改迁及恢复工程） 86032 标段				
建安集团	中国越南（深圳-海 防）安阳工业区项 目建设总承包	深越联合投资 有限公司	13,000.00	2016.12	2016.12
建安集团	深圳市城市轨道交通 2 号线三期给排水 管线改迁及恢复 工程 26131 标段 2 号线三期部分	深圳市地铁集 团有限公司	9,063	2016.0 2	2016.03
建安集团	生命金融城南区空 调工程	生命人寿保险 有限公司	8,787.67	2014.09	2014.09
建安集团	生命金融城中心区 空调工程	生命人寿保险 有限公司	7,537.2	2014.07	2014.08
建安集团	万科金色里程项目 一期东侧标段 10- 18#楼土建施工总 承包工程	佛山市万科置 业有限公司	19,005.75	2017.01	2017.01
建安集团	成都维拉特科技有 限公司生产基地	成都维拉特科 技有限公司	10,000	2016.09	2016.08
建安集团	农科区松坪镇三号 道路、五号道路、 十号道路、道路黑 化工程	绵阳科龙开发 建设投资有限 责任公司	9,540.09	2010.12	2010.12
建安集团	深业·世纪新城三期 7#、8#、9#、10# 楼及地下室工程	新乡市深业地 产有限公司	13,151.8	2017.01	2016.12
建安集团	深汕特别合作区建 设北路、建设南 路、建设西路、上 北路建设工程设计 施工总承包	广东深汕投资 控股集团有限 公司	21,247.20	2017.11	2017.11
建安集团	坂雪岗水质净化厂 二期工程设计采购 施工	深圳市坂雪岗 水质净化有限 公司	30,803.62	2018.03	2018.03
建安集团	空港新城综合管廊 二期项目设计采购 施工	深圳市特区建 设发展集团有 限公司	70,000.00	2017.11	2018.11

公司	项目名称	建设单位名称	合同金额 (万元)	签订日期	开工日期
建安集团	深圳湾（创新广场）装修工程	深圳市投资控股有限公司	12,280.00	2017.10	2017.10
建安集团	深圳市迎宾馆项目	深圳迎宾馆有限公司	13,630.00	2018.07	2018.06
建安集团	保定深圳高新科创产业园展示中心项目	河北深保投资发展有限公司	15,785.85	2017.05	2017.05
建安集团	天音大厦项目	天音通信有限公司	122,460	2018.08	2018.08

截至 2018 年末发行人建筑施工板块主要已完工项目情况

公司	项目名称	建设单位名称	合同金额 (万元)	签订日期	开工日期	竣工日期
建安集团	深房御府	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	55,333.09	2012.1	2012.2	2013.8
建安集团	广州军区	75200 部队罗汉地工程指挥部	1,728.40	2010.7.23	2010.8	2012.12
建安集团	信息学院	深圳市住宅工程管理站	11,377.97	2010.11	2011.1.10	2012.12
建安集团	坪山商业银行大楼	深圳农村商业银行坪山支行	5,250.89	2011.6.22	2011.7.15	2013.1
建安集团	深圳市老旧中压钢质燃气管道更新改造工程标段 5	深圳市燃气集团股份有限公司	1,112.54	2016.7.11	2016.11.15	2018.4.18
建安集团	深圳市老旧中压钢质燃气管道更新改造工程标段 7	深圳市燃气集团股份有限公司	1,096.92	2016.9.9	2016.12.20	2018.5.16
建安集团	中铁十六局集团穗莞深城际 SZH-9 标污水管改迁等工程	中铁十六局集团穗莞深城际 SZH-9 标项目经理部	2,450.08	2018.6.26	2018.6.16	2018.9.28
建安集团	御府名筑工程	深圳市城龙房地产开发有限公司	1,427.34	2017.07.14	2017.7.14	无

公司	项目名称	建设单位名称	合同金额 (万元)	签订日期	开工日期	竣工日期
建安集团	地铁7号线项目	深圳市地铁集团有限公司	13,279.00	2012.8.8	2012.9	2016.7
建安集团	万科金域城东花园(B21)项目施工总承包工程	佛山市万科置业有限公司	18,316.86	2014.01	2014.02	2017.02
建安集团	深投控创智天地大厦施工总承包	深圳市投资控股有限公司	455,44.34	2013.09	2013.01	2017.05
建安集团	中物产业化基地厂房改造工程	深圳市龙岗区城市建设投资有限公司	7,990.00	2016.08	2016.08	2017.06
建安集团	慢性病防治院	深圳市财政局	8,873.27	2013.09	2013.01	2017.06
建安集团	依云华府1-12座	佛山依云孝德房地产有限公司	10,598.74	2016.09	2016.09	2017.06
建安集团	英威腾光明科技大厦建设项目	深圳市英威腾电气股份有限公司	11,200.00	2015.09	2015.11	2017.12
建安集团	深房翠林苑施工总承包工程	深圳市深房集团龙岗开发有限公司	27,942.25	2015.09	2015.09	2018.11

发行人近三年建筑板块主要业务情况

单位：亿元

项目	公司	2016年	2017年	2018年
新签合同额	建安集团	22.88	31.00	80.39
	合计	22.88	31.00	80.39
未完工合同额	建安集团	29.94	33.66	88.51
	合计	29.94	33.66	88.51
已完工合同额	建安集团	17.93	20.78	56.79
	合计	17.93	20.78	56.79

2016-2018年，发行人建筑板块建安集团共完成新签合同额分别22.88亿元、31.00亿元和80.39亿元，呈快速增长趋势；在手未完工合同额分别为29.94亿元、33.66亿元和88.51亿元，与发行人新签合同金额增长趋势一致；已完工合同额分别为17.93亿元、20.78亿元和56.79亿元，为发行人建筑板块带来较大收益。

发行人建筑业务类型主要为市政工程和房屋建筑，其中市政工程主要是公路和桥

梁建设，房屋建筑涵盖办公建筑、商业建筑、医疗建筑、体育建筑、居住建筑、教育建筑及工业园区等。公司项目主要在深圳地区，同时在四川、安徽、云南、新疆、内蒙古等地区的业务量也迅速增长。

建安集团主要采购原材料主要包括：钢材、水泥、混凝土，公司与供应商结算主要采用银行转账方式，2018年末前五大供应商如下表所示：

建安集团 2018 年度前五大供应商

单位：亿元

供货商	结算方式	交易额
深圳市正达环境工程实业有限公司	银行转账	0.36
深圳市盛业地下工程有限公司	银行转账	0.47
深圳市兴宏达建设工程有限公司	银行转账	0.54
新地建材贸易（深圳）有限公司	银行转账	0.42
深圳市宝恒通城市渣土建筑工程有限公司	银行转账	0.37
合计	-	2.16

2013年至今，发行人建筑板块未发生较大及以上安全生产事故，未发生一般及以上环境污染事故。

（3）物流园区建设

发行人物流园区建设业务的主要业务经营主体为发行人子公司深圳国际控股有限公司（以下简称“深圳国际”）及其子公司。

1) 物流园业务

物流园业务方面，深圳国际下属深圳市深国际华南物流有限公司开发、建设、经营及管理的华南物流园为深圳市规划的七大物流园区之一，华南物流园位于深圳市中部，在梅林关口梅观高速公路旁，地理位置优越，交通网络四通八达，车辆进出便利、顺畅。目前，园区一期 53 万平方米已全部开发完成，已建成 18.6 万平方米仓储面积（涵盖保税监管、普通仓储），海关于检常驻园区办公，已形成出口拼箱中心、“前店后仓”配送中心、跨境分拨中心，在当前海关通关一体化模式下极具竞争优势；普通仓可提供独立仓库、委托存仓、智能电商云仓及相应配套服务，打造出了高端的城市物流配送中心、红酒业务基地，已有沃尔玛、顺电、富士康、德邦、DHL 等知名企业入驻。一期 2000 平方米华南物流智能电商云仓已投入运营，可实现“拎包入住”的智能化自动管理；另外，

公司依托场站、品牌、资金和监管等核心优势为客户提供一站式供应链保税物流综合业务、报关报检、运输等物流增值服务。

西部物流拥有西部物流园 38 万平方米土地，其首期物流中心为建设一栋两层的框架结构物流中心，营运面积约 3.7 万平方米。物流中心的功能为海关监管保税仓，向客户提供租赁、报关及装卸等服务。

深国际北明全程物流有限公司自有货运车辆（包括特种车辆）80 余辆，在全国 30 多个业务操作网点，均有成熟合作分供方，可控社会车辆达 3000 余辆。深国际北明全程物流有限公司拥有“深国际北明全程物流园”和“出口加工区”内的海关监管保税仓库合计占地面积约 165 亩。深国际北明全程物流总部设在山东烟台，并在青岛、天津和大连设有分支机构，从而全面覆盖了环渤海地区四个最主要的港口城市。服务网络覆盖了全国各省市及自治区，在国内主要中心城市均设有分支机构及区域配送中心，在部分城市建有大型物流中心，并且在美欧、东南亚部分地区设有联络处和合作代理机构。

深圳国际的物流园业务经营情况

物流园区	主营业务	加权平均营运面积（万平方米）	出租率	平均服务费收入（港币元/平方米）
华南物流园	提供物流中心、空箱堆场、跨境转关接驳及跨境快速通关服务	32	100%	36.30
西部物流	提供物流中心服务	11	78%	31.50
山东北明全程物流园	提供物流中心、运输和配送等服务	3	89%	19.10
综合物流港	提供城际货运物流中心服务	62	85%	21.90
深国际康淮电商中心	提供物流中心服务	14	86%	42.50

随着华南物流园及西部物流园两个园区若干新物流中心于 2010 年相继建成后，发行人物流园的经营规模大幅扩大，规模效益逐渐显现，通过持续拓展及成功引入多家知名优质客户，各物流园的业务量及租金收入升幅较大。

此外，发行人通过加强营运效率及节省营运开支，以减低外贸进出口增速下滑以及生产成本上升等因素带来的压力，致使物流园业务于近年来年整体盈利稳步增长。

深圳国际的物流园业务收入情况

单位：港币千元

物流园业务	2016年	2017年	2018年
华南物流园	251,474	309,749	344,237
西部物流园	98,568	96,369	72,785
华通源物流中心	-	-	17,784
山东北明全程物流园	111,652	327,419	329,460
综合物流港	-	66,790	149,463
深国际康淮电商中心		-	68,671
合计	461,694	531,549	913,730

2) 港口业务

港口业务方面，深圳国际投资的南京西坝码头港区项目位于南京化学工业园区内，是南京市规划建设的主要深水港之一，也是目前南京港唯一位于长江以北的万吨级以上公用固体散货码头。西坝港区具备优越的集疏运条件：通过连接港区的沿江高等级公路、宁六公路与南京绕越公路、绕城高速、宁连高速、宁通高速、宁合高速等形成便捷的公路网，通过终到港区的化工园铁路专用线与宁启、京沪铁路相连，具有得天独厚的区域优势和实现江海、铁水、公水联运的良好条件。

由于受南京长江大桥高度限制及长江中上游航道水深限制，长江中上游地区企业原材料及产品进出口的船型只能限制在 5,000 吨级以内，而进口船型基本上在 10,000 吨级以上，因此必须在南京长江大桥下游进行装卸、储存、中转。南京西坝码头作为公用码头，南京西坝港区项目的地理位置优越，主要为客户的煤炭、矿石等固体散货船泊提供码头装卸服务，同时为客户提供物料堆存、转运及其他综合服务。

2016 年以来，南京西坝码头面对开港以来最严峻的经营环境，尽管如此，南京西坝码头积极应对，透过巩固现有大客户及引进新客户有效的市场开拓及成本控制，整体业绩保持稳定。

3) 物流服务业务

物流服务业务方面，深圳国际主要为生产制造企业提供包括物流方案策划、运输、普通仓库、配送及国际货运代理等多个环节的第三方综合物流服务及电子化物流信息服务。公司持有 68.54% 权益的深圳市鹏海运电子数据交换有限公司是深圳市政府、深圳海关、深圳出入境检验检疫局、深圳海事局授权的提供电子资料交换、传输和增值资讯共用服务的机构，为政府部门、物流企业、制造业、商贸企业提供实用、共用的资讯网

路综合应用服务。鹏海运在拥有稳定的技术和客户资源下，逐步向市场化转营，重点开发具有发展潜力和竞争力的项目。

4) 收费公路

深圳国际收费公路业务分布在深圳市、广东省其他地区及中国其他省份，主要通过子公司深圳高速公路股份有限公司经营。

深高速是香港联合交易所和上海证券交易所上市企业，是深圳国际在广东省及深圳市收费公路的运营主体。截至 2018 年末，深国际持有的高速公路共 17 条，总里程 790.60 公里，其中 65.70 公里尚在建设中。公司在广东省持有的高速公路 13 条，总里程 591.70 公里。路费收入占比较大的路段包括机荷东段、机荷西段、清连高速、武黄高速等，除武黄高速、长沙环路和南京三桥外全部位于广东省内。深高速运营的清连高速是广东省高速公路规划“第六纵”的重要干线工程，是广东与湖南之间的第一条通道，其南端通过广清高速与广东南部高速公路网相连，北端则通过宜连高速与京珠高速和京珠复线连接，京珠高速复线全线贯通后，清连高速将成为湖南乃至全国各省市南下的捷径。

深高速在深圳市和广东省其他地区经营和投资的收费公路项目均是国家或广东省干线公路网的重要组成部分，不仅连接了深圳的主要港口、机场、海关和工业区，在深圳市内形成了完整的公路网，还构筑了连接深港两地以及辐射珠江三角洲地区的公路主通道，是建立泛珠三角经济圈的重要基础设施。

深圳国际的收费公路业务情况

公路名称	所占权益比例	总里程 (公里)	2017 年日均 路费收入 (人民币千 元)	2018 年日均 路费收入 (人民币千 元)	状况	收费期 限	2017 年 日均车 流量 (千 辆)	2018 年日均 车流量(千 辆)
梅观高速	100.00%	5.40	336	351	运营	1995.05- 2027.03	92	100
机荷东段	100.00%	23.70	1,962	2,076	运营	1997.10- 2027.03	270	289
机荷西段	100.00%	21.80	1,729	1,794	运营	1999.05- 2027.03	215	222
盐坝高速	100.00%	29.10	不适用	不适用	运营	A 段: 2026.04 / B 段: 2028.07 /	不适用	不适用

公路名称	所占权益比例	总里程 (公里)	2017年日均 路费收入 (人民币千元)	2018年日均 路费收入 (人民币千元)	状况	收费期限	2017年 日均车 流量 (千 辆)	2018年日均 车流量(千 辆)
						C段: 2035.03		
盐排高速	100.00%	15.60	不适用	不适用	运营	2006.05- 2027.03	不适用	不适用
南光高速	100.00%	31.00	不适用	不适用	运营	2008.01- 2033.01	不适用	不适用
武黄高速	55.00%	70.30	1,005	1,055	运营	1999.11- 2022.9	51	53
龙大高速	89.93%	28.20	不适用	428	运营	2005.10- 2027.10	不适用	113
清连高速	76.37%	216.00	2,017	2,084	运营	2009.07- 2034.07	41	43
长沙环路	51.00%	34.70	373	395	运营	1999.11- 2029.10	32	36
水官高速	50.00%	20.00	1,763	1,738	运营	2002.02- 2025.12	230	219
水官延长段	40.00%	6.30	314	329	运营	2005.10- 2025.12	105	80
阳茂高速	25.00%	79.80	1,820	1,771	运营	2004.11- 2027.07	50	51
江中高速	25.00%	39.60	1,249	1,313	运营	2005.11- 2027.08	142	149
南京三桥	25.00%	15.60	1,270	1,341	运营	2005.10- 2030.10	33	34
广梧高速	30.00%	37.90	832	869	运营	2004.12- 2027.11	35	39
广州西二环	25.00%	40.20	1,343	1,653	运营	2006.12- 2030.12	71	74
益常高速	100.00%	78.3	1,157	1,119	运营	2033年 12月31 日	48	50
沿江高速	100%	一期: 30.90; 二期: 5.70	-	1,273	一期运 营,二 期在建	2038年 12月	-	90
外环项目	100%	60.00	-	-	在建	-	-	-

公路名称	所占权益比例	总里程 (公里)	2017 年日均 路费收入 (人民币千元)	2018 年日均 路费收入 (人民币千元)	状况	收费期限	2017 年 日均车 流量 (千 辆)	2018 年日均 车流量 (千 辆)
合计	-	890.10	17,170	19,589	-	-	1,415	1,642

- ① 注：1、根据深高速与深圳交委的协议，南光高速、盐排高速和盐坝高速自 2016 年 2 月 7 日起调整收费方式，在至 2018 年 12 月 31 日止的第一阶段，深高速保留该等路段收费公路权益并继续承担管理和养护责任，对该等路段实施免费通行，深圳交委向深高速采购通行服务并就所免除的路费收入给予相应补偿。
- ② 2、深高速于 2017 年 12 月 11 日签署协议收购沿江项目 100% 股权，因此无该项目 2017 年运营数据。
- ③ 3、龙大高速全里程 23.20 公里，其中 4.4 公里为收里程，238 公里为深圳段政府补偿路费收入。

深高速于 2012 年 5 月 31 日接获广东省物价局及广东省交通运输厅联合发布的《关于实施统一全省高速公路车辆通行费收费标准的通知》，根据通知，深高速位于广东省内的高速公路项目将自 2012 年 6 月 1 日起实施统一的高速公路收费标准：四车道高速公路车辆通行费的基本费率为人民币 0.45 元/标准车公里，六车道以上高速公路车辆通行费的基本费率为人民币 0.60 元/标准车公里，一至五类车收费系数分别为 1、1.5、2、3、3.5；互通立交匝道按平均长度折半计入收费里程；收费金额以 1 元为最小计费单位，四舍五入取整。该标准适用于深高速于广东省内经营和投资的高速公路，包括梅观高速、机荷高速、盐坝高速、盐排高速、南光高速及清连高速，以及水官高速、水官延长段、阳茂高速、广梧项目、江中项目及广州西二环。

2011 年 6 月 15 日，交通运输部、国家发展改革委员会、财政部、监察局、国务院纠风办联合下发《关于开展收费公路专项清理工作的通知》（下称“《通知》”），要求对公路超期收费、通行费收费标准过高及违规、不合理收费进行全面清理，纠正各种违规收费行为。按照《通知》要求，发行人对下属公路进行了核查，核实情况如下：

①《通知》要求对违规设置或违规收费的收费公路（含独立的公路桥梁、公路隧道）项目，要立即停止收费，坚决撤销收费站（点），拆除路面收费设施，保障公路完好畅通。经核查，发行人运营管理的收费公路均为广东省人民政府批准设置的收费公路，通行费收费标准和收费期限均已取得相关主管部门正式核定，符合《中华人民共和国公路法》和《收费公路管理条例》有关要求，不属于此次清理的范围。

②《通知》要求对存在违规行为的收费公路及收费站（点），立即纠正并停止违规行为。经核查，发行人运营管理的收费公路项目均经相关部门交工验收合格并按规定程

序获得批准后实施收费，相关收费站点的设置已经广东省政府批准同意，不存在违规收费及设置收费点的情况。

③《通知》要求对《收费公路管理条例》正式实施前已经依法批准实施收费或完成收费权转让，但站（点）间距或收费期限不符合《收费公路管理条例》规定的收费公路及收费站（点），要制定并落实具体措施，确保在 2011 年 12 月 31 前符合《收费公路管理条例》的规定。经核查，发行人运营管理的收费公路，收费站（点）的设立和收费期限均由相关主管部门按规定程序正式核定，符合《收费公路管理条例》的相关规定。

④《通知》要求降低偏高的通行费收费标准。同时，完善公路计重收费办法，确保合法装载车辆通行费负担有所减轻。经核查，发行人运营管理的收费公路收费标准执行广东省物价局及广东省交通运输厅联合发布的《关于实施统一全省高速公路车辆通行费收费标准的通知》以及广东省人民政府的相关文件。

⑤ 对未按照有关法律、法规规定的权限和程序，将政府还贷公路改为经营性公路进行建设，要立即纠正，实现属性归位。经核查，发行人不存在此项情况。

⑥ 对违反国家有关法律、法规规定，擅自在公路上设卡实施检查或收费的行为，要坚决予以追究相关人员的法律和行政责任。经核查，发行人目前运营管理的收费公路不存在设卡实施检查或收费等任何违规现象。

综上，发行人下属公路不存在《通知》中所说问题，同时，发行人及下属企业对公路收费标准调整已做《深圳高速公路股份有限公司关于广东省高速公路实施统一收费标准的公告》。

另外，深高速位于广东省内的高速公路项目的收费标准均根据广东省政府的相关规定执行，目前深高速自身的在建工程路段较少，主要是部分高速公路的扩建、隔离带以及照明等工程。同时，深高速接受沿江高速（深圳段）项目公司委托，对沿江高速（深圳段）的建设阶段进行管理。

（4）园区运营及租赁

发行人下属企业管理的所有物业均为发行人自有物业。园区运营及租赁业务主要由深圳湾科技发展有限公司、深圳市投控物业管理有限公司以及深圳市深投物业发展有限公司等控股子公司以及本部构成；此外，深纺织、通产集团、建安集团和建总院等多家

主要从事其他行业的控股子公司因自有闲置物业出租，也对发行人物业管理、租赁板块收入产生贡献。

① 管理物业情况

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司下属深圳市物业管理有限公司成立于1981年3月10日，是中国大陆第一家物业管理公司，管理物业总面积320多万平方米：其中高层大厦68栋、别墅299座、多层楼宇448栋、工业厂房1栋。服务业主用户2万余户，服务人口近10万人。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司下属深圳市国贸物业管理有限公司服务的物业类型涵盖诸多高层写字楼、机关后勤、金融银行、高新技术企业（产业园）、各类型住宅区、军事单位后勤、医院、工厂、学校、商场等各类型物业，管理面积1,000多万平方米，另外其他子公司主要管理包括皇御苑、天安国际大厦等多个物业。

深圳市城市建设开发（集团）有限公司已开发和管理的重点项目有“御河堤”、御府名筑”等高端精品项目、正在开发的项目包括“仁山智水花园”、“御湖峰”、“御河湾”等。

深圳市深福保（集团）有限公司主要负责深圳市福田保税区保税区市政道路、园林绿化、水电设施等的建设和管理、维护，同时持有保税区区域内多个仓库和厂房物业。

深圳市投控物业管理有限公司所管理物业遍布深圳市各区，面积达164.82万平方米。深圳市深投物业发展有限公司主要管理物业包括投资大厦、无委大厦、万达丰大厦和翠景山庄小区等，下属单位包括投资大厦宾馆公司、质高物业管理公司和山海楼酒店等，受托管理深港工贸公司。

②收费标准和盈利模式

针对自持物业的经营管理，发行人本部制定了《所属企业物业租赁经营管理工作指导意见》等管理制度。子公司依法依规开展物业租赁经营的各项工作，根据物业的实际情况，通过公开招租、邀请招租、续租等方式确定写字楼、厂房、仓库、商铺等自持物业的承租方。物业租赁价格参照深圳市房屋租赁管理部门最新发布的房屋租金指导价，结合市场行情、周边同类等物业的租金水平及物业实际情况等因素确定每平方米物业的租金价格。

3. 实业投资板块

实业投资板块是发行人不可或缺的一部分，在主营业务收入中占比逐年增长，也持续为发行人提供了较为稳定的利润来源。2016-2018年，发行人实业投资板块的营业收入分别为85.71亿元、111.27亿元和268.99亿元，占总营业收入的比重分别为20.05%、23.48%和37.49%，呈逐年快速增长的趋势。

发行人实业投资板块主要由高端及公共服务、工业制造、规划设计和实业投资等部分组成。

（1）高端及公共服务

高端及公共服务业务主要是由深圳市人才集团有限公司、深圳会展中心管理有限责任公司、天音通信控股股份有限公司、深圳市国际招标有限公司、天音通信控股股份有限公司、深圳市易图资讯有限公司和深圳市公路客货运输服务中心有限公司等提供。

1) 深圳市人才集团有限公司的前身是1984年成立的深圳市人才服务公司（事业编制、企业化管理），1989年更名为深圳市人才交流中心，2017年更名为深圳市人才集团有限公司。1997年元月深圳市人才大市场建成营业，1998年5月深圳市人才大市场与深圳市人才交流中心合并组建成深圳市人才交流服务中心。此后10余年间深圳市人才交流服务中心各项业务得到了快速的发展，逐渐发展成为集现场招聘、网络招聘、人才信息服务、人事代理、人才派遣、人才征信、人事外包、人才培养、大学生就业服务、承办人才高交会和人才文博会、举办毕业生就业双选会、管理和流动党员等兼具市场化服务和公益型服务职能的华南地区知名、全国具有一定影响力的大型人才服务专业机构。

2) 深圳会展中心管理有限责任公司前身深圳会展中心，深圳市会议展览业协会副会长单位，于2004年12月由原深圳会议展览中心、深圳市中国国际高新技术成果交易中心及深圳中国国际高新技术成果交易会展览中心整合组建而成。深圳会展中心管理有限责任公司前身为深圳会展中心，是深圳市会议展览业协会副会长单位，下属工程事业部拥有深圳市展装设计甲级、施工一级资质。深圳会展中心管理有限责任公司每年承接并服务的各种展览和会议百余个，展览总面积近200万平方米，位列全国展馆前三甲。承办的中国国际高新技术成果交易会，每年11月16-21日在深圳会展中心举行，展览面积超10万平方米，是中国规模最大、最具影响力的科技类展会，被誉为“中国科技第一展”。

3) 天音通信控股股份有限公司，成立于1997年，于1997年12月2日在深圳证券交易

所上市，股票代码为000829，2003年通过重大资产重组以后，其主业由农业变更为通信产品营销服务及移动互联网业务。从单一手机分销行业起步，天音控股经过近20年的努力，现已发展成为互联网营销、移动互联、移动通信、彩票等业务为一体的集团化公司。互联网营销方面，天音控股积极布局并引入苹果、三星、华为、小米、魅族等主流手机品牌代理权的同时，大力发展以天联网为代表的B2B垂直型电商平台，进一步推进线上线下渠道资源结合，布局了行业领先的营销网络；移动互联网方面，塔读文学位列中国移动阅读市场前三强，欧朋浏览器为中国手机浏览器前四强；移动通信方面，率先完成了国内全运营商10033客服备案及开通，成为初次开通转售170号段开往放号并推出基础通信产品的虚拟运营商；2015年底并购掌信彩通后，天音控股拥有彩票行业福体彩双重准入资质，市场地位领先，业内资源稀缺，并设立“天联彩”彩票投资平台，开启彩票全产业链布局。

2018年，天音控股继续贯彻“一网一平台”战略，坚持以手机业务为核心，以彩票业务为重点，逐步形成“1+N”战略布局和“重点业务海外发展布局”的发展策略。天音控股主要业务为：手机分销业务、彩票业务、移动互联业务、移动转售业务和白酒业务，2016-2018年，天音控股实现营业收入331.60亿元、396.28亿元和424.66亿元，营业成本分别为323.70亿元、378.94亿元和410.60亿元，具体情况如下：

2016-2018年天音控股营业收入情况

单位：亿元

	2018年		2017年		2016年	
营业收入合计/占比(%)	424.66	100%	396.28	100%	338.45	100%
分行业						
通信	412.06	97.03%	385.92	97.39%	331.60	97.98%
彩票设备	4.29	1.01%	3.61	0.91%	2.93	0.87%
酒业	2.04	0.48%	2.76	0.70%	1.33	0.39%
其他	6.27	1.48%	4.00	0.77%	2.59	0.77%
分产品						
通信产品销售	410.52	96.67%	384.16	96.94%	329.43	97.34%
通信产品维修	1.55	0.36%	1.09	0.27%	2.17	0.64%
彩票设备	4.29	1.01%	3.61	0.91%	2.93	0.87%
酒类销售	2.04	0.48%	2.76	0.70%	1.33	0.39%
其他	6.27	1.48%	4.66	1.18%	2.59	0.77%

2016-2018年天音控股营业成本情况

单位：亿元

	2018年		2017年		2016年	
营业成本合计/占比(%)	410.60	100.00%	378.94	100.00%	323.70	100.00%

分行业						
通信	404.55	98.53%	373.17	98.48%	321.54	99.33%
彩票设备	2.04	0.50%	1.34	0.35%	1.12	0.35%
酒业	1.11	0.27%	1.60	0.42%	0.69	0.21%
其他	2.89	0.70%	2.83	0.72%	0.35	0.11%
分产品						
通信产品销售	403.74	98.33%	372.16	98.21%	319.95	98.84%
通信产品维修	0.82	0.20%	0.58	0.15%	1.60	0.49%
彩票设备	2.04	0.50%	1.34	0.35%	1.12	0.35%
酒类销售	1.11	0.27%	1.60	0.42%	0.69	0.21%
其他	2.89	0.70%	3.26	0.86%	0.35	0.11%

4) 深圳市国际招标有限公司承担的重大招标项目包括深圳地铁一期工程所需全部设备, 深圳市民中心、文化中心、青少年宫、图书馆、音乐厅、电视台等中心区公益性文化设施设备, 深圳华为、盐田港、市烟草公司、邮电局等多家重点企业生产性设备等。

5) 深圳市易图资讯有限公司经营的深圳房地产信息网 (www.szhome.com) 经过10年的蓬勃发展, 已成为业界公认的深圳影响最大、受众面最广、人气最旺的房地产网络媒体, 易图公司是1999年迄今深圳城区图、深圳交通旅游图的唯一编制者; 深圳最早的一批甲级测绘单位; 深圳最早的地图编图专业单位; 深圳书城销售排行榜上连续多年前十名获得者。

6) 深圳市公路客货运输服务中心有限公司 (以下简称“深圳客货运”) 原属深圳市交通运输委员会直属事业单位, 2006年改制为国有企业, 2010年划归至发行人管理。目前, 已形成以所属的罗湖、福田、机场、深圳北等枢纽型场站为核心, 以南山、盐田、东湖、皇岗等功能型场站为骨干, 以南新天桥、南侨花园、深圳湾口岸、福田口岸、梅林关口、独树村等网络型服务点为支撑的多层次、一体化的三级道路客运场站服务网络。其以高速直达为主, 链接港、澳地区, 辐射广东全省, 是深圳市公路长途客运发运量最大的客运企业之一, 现运营省际城际班线 428 条, 通达 13 个省、直辖市及港澳地区, 年旅客发送量达 1300 万人次, 年服务公交乘客达 1 亿人次, 共有 62 个公交场站。

2016-2018年, 公司高端及公共服务业实现收入分别为38.07亿元、53.42亿元和203.79亿元。由于公司合并范围内新增天音控股等多家服务业公司, 高端及公共服务业近年来收入呈现大幅上升趋势。

(2) 工业制造

工业制造的运营主体为深圳市通产包装集团有限公司 (以下简称“通产集团”)、

深圳市纺织（集团）股份有限公司（以下简称“深纺织”）和深圳市深投环保科技有限公司（以下简称“深投环保”）。

1) 深纺织情况

深纺织由深圳市纺织工业公司改制成立，公司股票“深纺织 A”、“深纺织 B”于 1994 年 8 月在深圳证券交易所上市。深纺织主要业务是以液晶显示用偏光片为代表的高新技术产业，自有物业的经营管理业务以及保留的高档纺织服装业务、1,080 万平方米的年生产能力，在国内竞争力较强，得到了深圳市政府及公司的大力支持。2016-2018 年深纺织实现营业收入 11.98 亿元、14.76 亿元和 12.72 亿元，归属上市公司股东的净利润-0.87 亿元、0.53 亿元和-0.23 亿元。

深圳市纺织（集团）股份有限公司制造与贸易业务主要分为以 LCD 用偏光片为代表的高新技术产业和以海外服装加工及高档无缝内衣为代表的纺织服装产业，主要生产经营情况如下：

深纺织 2016-2018 年主要经营情况

项目	2016 年	2017 年	2018 年
营业总收入（亿元）	11.98	14.76	12.72
其中：偏光片（亿元）	7.99	8.52	8.32
服装（亿元）	0.29	0.41	0.47
贸易（亿元）	2.74	4.67	2.89
营业毛利率（%）	5.87	11.92	10.24
其中：偏光片（%）	0.2	9.36	4.07
服装（%）	-2.56	9.68	12.92
贸易（%）	1.04	1.72	5.97
偏光片产能（万平方米）	1080	1080	2080
偏光片产线数量（条）	5	5	6
偏光片产量（万平方米）	824.1	853.29	1110.26

其中，深纺织的偏光片业务的经营主体为全资子公司深圳盛波光电科技有限公司。公司成立于 1995 年，是目前本土规模最大的专业研发生产偏光片的企业。公司目前拥有 6 条量产的生产线，拥有 2,080 万 m²的生产能力。公司的产品现已覆盖 TN（扭曲向列型）、HTN、STN-LCD（超扭曲向列型液晶显示器）、半透半反型、偏光眼镜及 TFT-LCD 用偏光片等 9 大类、28 个品种的偏光片产品，产品除销往广东、福建、江苏、安徽、吉林、广西和上海等省市的液晶显示器厂家外，还销往韩国、香港及中国台湾等

国家和地区，现有客户近 80 家，包括国内、国际知名的品牌企业，如天马、深超、宝莱、亿都等。

2018 年 1-12 月深纺织前五大主要供货商情况

供货商	结算方式	交易额（亿元）	占比
诚美材料科技股份有限公司	OA 120 天	1.90	23.16%
昆山之奇美材料科技有限公司	T/T 90 天	0.57	6.92%
藤森工业株式会社	L/C 60 天	0.54	6.57%
可乐丽贸易（上海）有限公司	L/C 60 天	0.42	5.08%
丸红 PLAX 株式会社	L/C 60 天	0.35	4.31%
合计		3.78	46.04%

2018 年 1-12 月深纺织前五大销售客户情况

主要销售客户	结算方式	交易额（亿元）	占比
深圳市华星光电技术有限公司	T/T 60 天	3.78	45.43%
昆山之奇美材料科技有限公司	T/T 150 天	0.95	11.37%
华星光电国际（香港）有限公司	T/T 90 天	0.64	7.64%
深圳同兴达科技股份有限公司	T/T 90 天	0.32	3.81%
深圳市齐力达光电有限公司	T/T 90 天	0.20	2.37%
合计		5.88	70.61%

多年来，深纺织供货商及销售客户基本保持稳定，业务结算方式相对固定健康，不存在拖欠款、三角债等现象。

2) 通产集团情况

深圳市通产集团有限公司主营高档化妆品塑料包装和高端啤酒玻璃包装，以打造国内有竞争力的包装产业集团为发展战略目标，形成了“一软（塑料包装）一硬（玻璃包装），双轮驱动”的主业方向。2008 年 5 月集团又推动下属子公司深圳市通产丽星股份有限公司（以下简称“通产丽星”）成功登陆深圳证券交易所中小板市场，使塑料包装业务再上一个平台，2010 年玻璃包装投资建设广东高要、四川南充两个生产基地。

通产集团主营高档化妆品塑料包装和高端啤酒玻璃包装，下属深圳市通产丽星股份有限公司（通产集团持股 51.52%，简称“通产丽星”，股票代码 002243）为深圳中小板上市企业。

2015 年，化妆品消费增速放缓、包装行业竞争日趋激烈，通产丽星大客户订单下滑，但通产丽星通过新品的研发、新市场和新客户的拓展以及预算管理等方面的努力实现扭亏为盈。2016 年度，通产丽星实现营业收入 10.57 亿元，与上年基本持平。2017 年，

通产丽星实现营业收入 12.24 亿元，净利润为 0.52 亿元，分别较 2016 年增长 15.80% 和 52.94%，盈利能力稳步提升。2018 年，通产丽星实现营业收入 13.69 亿元，净利润 0.91 亿元，较 2017 年分别增加 11.85% 和 75.00%，较盈利能力同比大幅提升。

通产集团 2016-2018 年主要经营情况

项目	2016 年	2017 年	2018 年
营业收入（亿元）	14.98	16.42	18.8
其中：化妆品塑料包装（亿元）	10.57	12.24	13.5
啤酒玻璃瓶（亿元）	4.03	3.68	4.2
营业毛利率（%）	22.21	21.54	23.6
其中：化妆品塑料包装（%）	19.83	21.87	21.48
啤酒玻璃瓶（%）	23.56	14.31	14.29
其中：化妆品塑料包装（亿只）	21.00	22.00	24
啤酒玻璃瓶（万吨）	25.00	18.92	20.59

通产集团主要采购原材料为 PE、PP 等合成树脂材料，结算方式主要是银行转账，2018 年 1-12 月通产集团主要供货商情况见下表：

通产集团 2018 年 1-12 月前五大供货商

供货商	结算方式	交易额（亿元）	占比
Gulf Polymers Distribution Company FZCO	银行转账	0.57	6.35%
广州丰乐燃料有限公司	银行转账结算	0.43	4.82%
上海永裕塑胶有限公司	银行转账	0.19	2.17%
艾利（广州）有限公司	银行转账	0.19	2.08%
佛山市准鸿贸易有限公司	银行转账结算	0.18	2.02%
合计	——	1.56	17.45%

通产集团 2018 年 1-12 月前五大销售客户

供货商	结算方式	交易额（亿元）	占比
广州宝洁有限公司	银行转账	2.26	12.29%
上海箭牌	银行转账	1.00	5.42%
EL	银行转账	0.86	4.66%
喜力酿酒（广州）有限公司	银行转账结算	0.57	3.10%

供货商	结算方式	交易额（亿元）	占比
百威（佛山）啤酒有限公司	银行转账结算	0.45	2.45%
合计		5.14	27.91%

3) 深投环保情况

深投环保科技有限公司成立于 1988 年，是国内首家为工业企业提供危险废物处理处置配套服务的专业机构，目前主要开展危险废物处理处置、环境突发事件应急处理和环境检测、环境咨询及体系认证等环境服务业务三大业务板块有能力接收和处理《国家危险废物名录》46 类危险废物中的 41 类，资质处理能力达到近 60 万吨/年。公司是首批国家高新技术企业，先后获得“深圳市高新技术企业”、“广东省清洁生产企业”、“国家高新技术企业”、“中国环保产业骨干企业”、“广东省环保产业骨干企业”等荣誉称号。经过近三十年的发展，已成为国内处理手段最全、技术实力最强、运营管理最为规范的企业之一，也是城市发展不可或缺的市政基础设施和环境安全应急力量。2018 年，深投环保实现营业收入 8.19 亿元，净利润 0.81 亿元。

深投环保 2016-2018 年主要经营情况

项目	2016 年	2017 年	2018 年
营业总收入（亿元）	6.30	6.82	8.58
其中：产品销售	3.14	1.82	2.83
废物处理劳务	3.16	5	5.05
服务业 （环科、艾科尔特）	-	-	0.7
营业毛利率（%）	19.28%	21.70%	18.35%
其中：产品销售	9%	15.93%	24.38%
废物处理劳务	29.70%	23.80%	15.64%
服务业 （环科、艾科尔特）	-	-	14.28%

深投环保 2018 年 1-12 月前五大供货商

供货商	结算方式	交易额（亿元）	占比
深圳市绿环化工实业有限公司	电汇	0.35	8.87%
先进半导体材料（深圳）有限公司	电汇	0.21	5.30%
鹏鼎控股（深圳）股份有限公司 （原名富葵）	电汇	0.19	4.78%
广东金宇环境科技有限公司	电汇	0.17	4.30%

供货商	结算方式	交易额（亿元）	占比
深圳中富电路有限公司	电汇	0.14	3.48%
合计	——	1.06	26.73%

深投环保 2018 年 1-12 月前五大销售客户

供货商	结算方式	交易额（亿元）	占比
深圳市绿环化工实业有限公司	电汇和承兑	1.00	16.76%
肇庆市飞南金属有限公司	电汇和承兑	0.53	8.79%
深圳市裕展精密科技有限公司	电汇和承兑	0.38	6.40%
富泰华工业（深圳）有限公司	电汇和承兑	0.20	3.38%
大冶市坤宇贸易有限公司	电汇和承兑	0.18	3.05%
合计	——	2.29	38.38%

（3）规划设计业务

发行人规划设计业务分别通过深圳市建筑设计研究总院、深圳市水务规划设计院股份有限公司、深圳市城市交通规划设计研究中心有限公司和深圳市综合交通设计研究院经营。

深圳市建筑设计研究总院有限公司为深圳市直属的大型国家甲级设计院，拥有多项专业资质，其中包括：建筑行业（建筑工程）甲级资质，可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务；城乡规划编制甲级资质；市政行业（给水工程、排水工程、热力工程）专业乙级资质和风景园林工程设计专项乙级资质。

深圳市建筑设计研究总院有限公司完成国内外建筑工程设计项目6500余项，覆盖了办公建筑、商业建筑、医疗建筑、体育建筑、居住建筑、教育建筑、工业园区及城市规划、市政工程等各种类型，也覆盖了各类规划研究、总体规划、详细规划、城市设计等。其中350多个项目荣获国家、省、市优秀工程设计奖，20余个项目获省、市优秀规划设计奖。科研成果70多项，参与编制国家和地方行业规范、标准及国家下达科研课题40余项。自2009年国家科技部授予“高新技术企业”称号后，共获得国家专利技术42项；2013年公司获批设立博士后创新实践基地。

深圳市建筑设计研究总院有限公司完成的几千余项项目中，覆盖了各类公共建筑、商业建筑、体育建筑、住宅建筑及教育建筑等。先后设计了深圳市深房广场、深圳市邮电枢纽中心大厦、广东省委办公楼、温州会展中心、深圳市大学城清华大学园区、

哈尔滨工业大学园区、深圳市基督教堂、云天化集团总部办公楼与科技楼、深港西部通道旅检大楼、福州地区大学城福建医科大学一期、香蜜湖水榭花都、深圳布吉桂芳园—第五期、金港豪庭等标志性建筑，与境外事务所合作设计完成了深圳市地王大厦、深圳市市民中心、深圳世贸中心大厦、深圳市宝安体育馆与和黄中航广场等大型设计项目。深圳市建筑设计研究总院有限公司还参与完成了多项国家、省、市规范、规程、地方标准的编制工作，包括《建筑抗震设计规范》、《钢管混凝土组合柱结构设计规程》、《深圳市民用建筑设计技术要求与规定》、《深圳市居住建筑节能设计规范》等，获得近三十项国家、省、市级科研成果奖。

七、发行人所处行业状况

（一）金融服务板块

1、 证券、保险行业

随着国民经济的快速发展，我国金融行业获得了长足发展，金融资产总量快速增长，金融行业成为增长最快的行业之一，并已基本形成了以银行、证券、保险、信托为四大支柱的金融服务业体系。其中，与本公司关系密切的是证券行业和保险行业。

我国证券业盈利模式以经纪、自营、承销、信用交易和资产管理等业务为主，行业的收入和利润对于证券市场变化趋势依赖程度较高，业绩水平具有较强的周期性、波动性。二十多年来，伴随着我国证券业市场的发展，我国证券业经历了不断规范和发展壮大的历程，证券公司创新步伐逐步加快，业务范围逐步扩大、盈利能力逐步提升、抗风险能力逐步增强；同时伴随着证券市场景气周期的变化，我国证券业利润水平也产生了较大幅度的波动，表现出了明显的强周期特征。

根据证券业协会的统计，截至 2018 年 12 月 31 日，中国证券业的总资产、净资产及净资本分别为 6.26 万亿元、1.89 万亿元及 1.57 万亿元，分别较上期增长 1.95%、2.16%、-0.63%，行业的资本实力进一步提升；2018 年，我国证券业是实现营业收入 2,662.87 亿元、净利润 666.2 亿元，同比分别下降 14.47%和 41.04%，受市场波动等影响，行业的周期性特征有所显现。

保险是以风险为经营对象、为人们提供风险保障的一种特殊的制度安排，是一种风险转移的机制，同时保险还是一种储蓄手段。与一般企业不同的是，保险业具有投资需求大、经营周期长、利润率相对稳定的特点。

近年来，我国保险业呈现出蓬勃发展势头，行业规模发展迅猛。我国的保费规模由1980年的4.6亿元增加到2018年的38,016.62亿元，增长速度远远高于同期GDP年均增长速度。截至2018年12月31日，保险公司总资产达到183,308.92亿元，同比增长7.2%。

2、担保业

发行人担保业的主要业务经营主体为深圳市高新投集团有限公司和深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司。

高新投成立于1994年，是国内最早设立的专业担保机构之一，经过22年的发展，高新投目前已在全国多个重点城市设立了32家分公司和办事处，主要为孵化期和初创期的科技型企业提供融资担保服务，形成了以融资担保、金融产品担保、保证担保、委托贷款和创业投资为主，小额贷款和典当贷款为辅的业务格局。截至2018年12月末，高新投注册资本88.52亿元，在保户数3,016户，期末在保余额1107.39亿元，2018年公司代偿率为0.09%；中小担保公司成立于1999年，是深圳市政府成立的专业担保机构，业务品种涵盖贷款担保、保函、投资、政府专项资金担保、发债担保、集合票据担保等，截至2018年末，中小担保公司注册资本80.00亿元，在保户数3,005户，期末在保余额277亿元，2018年公司代偿率0.11%；截至2019年3月末，中小担保公司注册资本80亿元，在保户数2,992户，期末在保余额271亿元，2019年1-3月，公司代偿率0.30%。

（二）科技园区板块

1、房地产及园区开发

房地产业是中国经济增长的支柱产业之一，在国民经济发展中起着重要作用。自改革开放以来，中国房地产行业得到快速发展，国房景气指数持续提升并于2007年11月达到历史顶点106.59点。此后，受2008年次贷危机和紧缩货币政策影响，国内房价出现十年来的首次下跌；2009年随着国家出台的信贷宽松政策，商品房销售情况有所好转；2010年，为抑制过快上涨的房价，国务院先后出台多项调控政策，房地产市场再次步入调整阶段；2012年，在中央继续保持从紧政策的同时，地方政府开始积极出台各种政策鼓励合理自住需求，商品房销售开始逐步回升，2013年房地产市场延续上升势头，

期内国房景气指数呈波动上升态势；2014年，房地产市场短期供过于求，且受价格预期变化等因素影响，房地产市场销售下滑，国房景气指数亦随之下降；进入2015年，随着一系列宽松的行业政策出台，中国房地产市场总体上呈现回暖趋势，国房景气指数自2015年6月始有所回升并于下半年企稳，上升态势延续至2016年上半年。2016年10月以来部分重点城市陆续出台限购、限贷等房地产调控政策，国房景气指数有所调整，但仍较上年同期均有所上升。2016年房地产市场的明显回暖使得当年房地产业对GDP增长贡献率达7.8%，较上年增加了5.4个百分点，房地产业增加值占GDP的比重亦达到历史最高位的6.47%。2017年房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的主题，各地频频出台严厉调控政策，房地产金融监管也不断加强，在投资、投机性需求被抑制的同时，市场分化也更加严重：一线城市热度下降，新一线城市不断崛起。从国房景气指数来看，2017年基本稳定，略微有所升高。2018年12月国房景气指数为101.85，比11月份回落0.09点，较去年同期提高0.13点，处在景气临界值之上。

从房地产的发展过程来看，房地产行业是受政策影响波动较大的行业。2008年受金融危机的影响，房地产行业出现短暂衰退，国家出台刺激性救市政策，此期间房价经历由跌到快速上涨的V字型走势。2010年以来，为了遏制房价快速上涨，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，强化行业政策的执行和监督力度。2011年，在“调结构，稳物价”的大背景下，中央政府继续加强房地产调控。“国八条”、房产税改革先后落地，“限购”、“限贷”等政策全面升级，限购城市从2010年的不足20个，大幅增加近50个。2012年中央及相关部委继续坚持房地产调控从紧的方向。2013年，国务院出台“新国五条”，新一届政府着力建立健全长效机制并维持宏观政策稳定，不动产登记及保障房建设等长效机制工作继续推进，而限购限贷等调控政策更多交由地方政府决策。2014年各地方政府在放松限购、购房落户及提高公积金贷款额度等层面自主出台调整政策；同年，中央政府相继出台央五条及定向降准，随后中国人民银行发布《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，从房地产市场供给端和需求端两个层面给予了较为明确的支持。

2015年以来，“去库存”仍是各项政策的主基调，稳定住房消费、支持自住和改善住房需求是房地产政策调整的主要方向。中央及地方各级政府在供应端实施“有供有限”，

从源头控制商品房供应；同时各管理部门及职能机构从需求端入手，降首付、降利率、减税费、予补贴、放宽公积金贷款政策及取消限外等多手段并施，“调供应”与“促需求”双管齐下，全力去库存。

2016年上半年整体房地产政策较为宽松，居民购房预期仍较乐观，因此2016年前三季度房价总体上持续上涨，部分重点一、二线城市房价涨幅较大，调控范围也随之扩大。2016年8月，武汉、厦门、苏州率先重启限购政策，9月杭州、南京、天津亦重启限购政策，十一期间，北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无锡、合肥、武汉、南京、广州、深圳、佛山、厦门、东莞、珠海、福州、上海、杭州、南昌等21个城市相继出台了限购限贷政策。其中，深圳出台了最严限购限贷政策，要求本市户籍成年单身人士（含离异）限购1套住房；连续缴纳5年以上个人所得税或社保的非户籍居民家庭，限购1套住房；对已有1套住房的，首付提高到七成以上；北京通州对商品住房也进行了限购，对于本市户籍居民已拥有1套住房的，且落户3年（含）以上的，限购1套通州区商品住房；已拥有1套住房、近3年在通州连续缴纳社保或个税的本市其他区县户籍居民家庭，限购1套通州区商品住房。各地十一期间密集出台调控政策后，2016年11月~12月杭州、苏州、上海等重点城市又加大了调控力度，一、二线城市房地产政策基调明显趋严。

2017年监管政策十分严格，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的主题。在十九大报告中也确立了我国房地产发展方向：加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，从供、需两方面入手，对房地产行业进行调节，一方面增加住房供给，另一方面引导部分住房需求由购房转向租房。此外，还在贷款利率和首付比例等金融性政策方面有所调整。据统计2017年全国共有54个城市出台调控，“认房又认贷”的城市15个，限售的城市48个，限购政策129条，限贷政策169条，在此轮调控政策中除限购、限贷之外，不乏限售、限商、限离等创新政策；就2017年上半年，全国已有40多个城市先后发布140多个调控政策；从区域上看调控政策以核心价值城市为中心，向周边城市扩散，大量二线城市跻身调控；继5月限售潮后，9月沈阳、南宁、重庆、南昌、贵阳、长沙、石家庄、桂林8个城市先后加码调控，加入限售城市行列，限售政策第二次频繁加码落地。

尽管近年来房地产行业销售形势持续向好，但需要看到，房地产业系统性风险正逐步加剧。第一，多地商业银行暂停房贷、提高利率或延长审批时间，房贷收紧现象逐步开始向二三线城市、国有大行蔓延；第二，一二线热点城市房价上涨的势头强劲，很大一部分城市房价调控目标难以完成，调控加码的可能性加大；第三，三四线城市房地产市场泡沫破裂的风险不断加剧，泡沫破裂的现象已经出现。

在主要城市房价快速上涨超预期的背景下，限购、限价等行政调控手段在短期内不会退出，不同城市调控差异化将成为常态，热点城市调控加码的可能性较大，三四线城市将在不突破调控底线的前提下进行政策微调。从调控加码的方向来看，行政调控再度升级的空间已非常有限，率先出台增加供给、盘活存量相关的长效机制将成为主要突破口。在行政调控延续执行、长效机制逐步出台的形势下，抑制投机需求、增加住房供应的措施将同步实施，市场供需行为有望回归理性，楼市销售将开始降温。不过受益于普通商品住房供应量的加大，商品房销售仍将保持增长，中小户型销售比重将明显提升，房价涨幅将控制在有限的范围内。

2015年以来出台的主要房地产调控相关政策

时间	发文部门	主要内容
2015.02	国务院	《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》（一号文件）：探索农民工享受城镇保障性住房的具体办法。
2015.02	中国人民银行	自2015年2月5日起下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点；自2015年3月1日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率
2015.03	国土资源部、住建部	《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求2015年各地有供、有限，合理安排住房和其用地供应规模；优化住房供应套型，促进用地结构调整；多措并举，统筹保障性安居工程建设；部门联动，加大市场秩序和供应实施监督力度
2015.03	中国人民银行、住建部、银监会	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》发布，二套房款首付可低至四成
2015.03	财政部	根据《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》要求，购买2年以上普通住房销售免征营业税
2015.04	中国人民银行	自4月20日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率1个百分点
2015.04	国务院	国务院发布关于落实《政府工作报告》重点工作部门分工的意见，明确规定15部委要负责坚持分类指导，因地制宜，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展

时间	发文部门	主要内容
2015.05	中国人民银行	自 2015 年 5 月 11 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.1%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.25%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.3 倍调整为 1.5 倍；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整
2015.06	中国人民银行	自 2015 年 6 月 28 日起有针对性地对金融机构实施定向降准，同时下调贷款和存款基准利率，其中一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.85%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2%；其他各档次贷款及存款基准利率、住房公积金存贷款利率相应调整
2015.08	中国人民银行	自 2015 年 8 月 26 日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。
2015.08	住房城乡建设部、商务部、国家发展改革委、中国人民银行、工商总局、外汇局	发布《关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》，调整房地产市场外资准入和管理政策，取消外商投资房企办理境内贷款、境外贷款、外汇借款结汇必须全部缴付注册资本金的要求，有资格的境外机构和个人可购买符合实际需要的自用、自住商品房
2015.09	中国人民银行、中国银监会	《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，为进一步改进住房金融服务，支持合理住房消费，经国务院同意，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%
2015.09	中国人民银行	下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点
2015.10	中国人民银行	金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.35%。同时，下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。同时，对符合标准的金融机构额外降低存款准备金率 0.5 个百分点
2015.10	住房城乡建设部、财政部、中国人民银行	公积金异地贷款业务正式全面推行。缴存职工在缴存地以外地区购房，可按购房地的住房公积金贷款政策，向购房地住房公积金管理中心申请贷款
2015.10	中共十八大五中全会	二胎政策全面放开
2015.11	国务院	《住房公积金管理条例》修订，修订稿明确提出，公积金缴存基数不得低于职工工作地所在设区城市上一年度单位就业人员平均工资的 60%，不得高于平均工资的 3 倍，单位和职工缴存比例上限不高于 12%，下限不低于 5%。
2016.2	财政部、国家税务总局、住房城乡建设部	财政部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》调减房地产契税营业税，对个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米及以下

时间	发文部门	主要内容
		的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5%的税率征收契税
2016.7-12	中央政治局会议	7 月 26 日提出抑制资产泡沫；10 月 28 日 再次提及“注重抑制资产泡沫”；12 月 14-16 日， 中央经济工作会议上高层强调“房子是用来住得，不是用来炒的”
2016.9-12	各地政府	根据房地产市场的情况，坚持分类调控，因城施策
2016.10	发改委、住建部	依法查处散布谣言、恶意宣传炒作、严重扰乱市场秩序的行为
2016.10	国务院	严禁首付贷规互联网众筹买房等行为
2016.10	银监会	严格执行房地产贷款业务规制要求和调控政策
2016.11	住建部	公布 30 家中介“黑名单”，要求保持严查高压态势
2017.1	住建部、财政部	联合印发《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》。《意见》提出，各地要结合租赁补贴申请家庭的成员数量和本地区人均住房面积等情况，合理确定租赁补贴面积标准，原则上住房保障家庭应租住中小户型住房，户均租赁补贴面积不超过 60 平方米，超出部分由住房保障家庭自行承担。
2017.1	中国人民银行	政策利率 6 年内首次上调 再度抑制房地产泡沫
2017.2	中国人民银行、银监会	对个人住房贷款首付比例进行调整。 在不实施限购措施的城市，家庭首套房商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，二套房再次申请商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施限购措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。
2017.4	住建部、国土部	发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，提出超大、特大城市和其它住房供求矛盾突出的热点城市，要增加公租房、共有产权房供应
2017.5	住建部	发布《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》，对当前租赁和销售市场不规范行为提出了明确要求及惩处办法。
2017.7	财政部、国家税务总局	下发《关于支持农村集体产权制度改革有关税收政策的通知》，对农村集体产权制度改革涉及的契税、印花税政策进行免征、不征等优惠政策。

时间	发文部门	主要内容
2017.10	中共十九大	习近平代表十八届中央委员会向大会作报告，在报告中习近平提出坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。
2017.12	中共中央政治局会议	提出加快住房制度改革和长效机制建设是明年要着力抓好的一项重点工作。
2018.01	国土资源部和住房城乡建设部办公厅	同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案，坚持按照区域协调发展和乡村振兴的要求，丰富住房用地供应渠道，建立租购并举的住房制度。
2018.03	中国人民银行、银保监会	要努力抑制居民杠杆率，重点控制居民杠杆率的过快增长，严控个人贷款违规流入股市和房市，继续遏制房地产泡沫化，严肃查处各类违规房地产融资行为。
2018.03	十三届全国人大一次会议 2018 年《政府工作报告》	更好解决群众住房问题，进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。
2018.04	中国证监会和住房城乡建设部《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	支持试点城市住房租赁项目开展资产证券化，盘活住房租赁存量资产，提高资金使用效率，加快我国租赁市场的发展壮大。
2018.05	银保监会《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》	支持保险资金进入长租公寓市场，拓宽长租公寓市场的融资渠道，有利于发挥保险资金长期、稳定的优势，助推国家房地产调控长效机制的建设，加快房地产市场供给侧结构性改革。
2018.06	北京、上海等 30 个城市	北京、上海等 30 个城市率先开展为期半年的治理房地产市场乱象专项行动，对投机炒房、房企和中介公司违规行为等进行严厉打击，表明了政府坚决整治市场秩序，遏制房价上涨的决心。市场监管的方向和重心也从过去的控需求、管供给转向整秩序、治乱象。
2018.07	住房城乡建设部	公布 20 家违法违规房企及中介黑名单，直指哄抬房价、“黑中介”、捂盘惜售、虚假宣传等房地产市场乱象。

时间	发文部门	主要内容
2018.07	中央政治局会议	坚决遏制房价上涨。下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。
2018.08	住房和城乡建设部座谈会	要求地方政府落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任，明确提出两点要求：其一，加快制定住房发展规划，调整住房和用地供应结构，大力发展住房租赁市场等。其二，坚决遏制投机炒房，并引入问责机制，对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的城市坚决问责。
2018.12	中央经济工作会议	强调要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

产业园区能够有效地创造聚集力，通过共享资源、克服外部负效应，带动关联产业的发展，从而有效地推动产业集群的形成。按照不同的角度有多种类型分类，最常见类型有：物流园区、科技园区、文化创意园区、总部基地、生态农业园区等。

产业园区的一般特征是大量企业在一定区域的集中。但是，企业在地理位置上的集中和公共物品的共享并不必然产生聚集效应。产业园区的发展有赖于园内企业的产业关联性或者业务关联所形成的协同效应。波特认为，当共享行为对成本状况与差异化驱动因素产生影响时，共享能带来竞争优势。但是，协同效应是在一定支撑条件下产生的，它是由组织结构而不是技术或企业规模决定的。产业关联性以及源于共同利益的相互依附和相互信任是最基本的条件。因此产业园区发展必须从产业组织形式着手，去寻找有效途径。产业集群作为实现企业间有效协作的组织形式，是推动园区发展的必然选择。对于产业园区来说，产业集群是一种系统性的发展理念，无论是改善现有的招商环境和创新环境，还是在招商引资工作中，都要从加强产业联系出发，并以提高区域竞争力、发展有国际竞争力的产业为指导思想。在有条件的产业园区，及时地实行产业联系推动战略，并转化为实际的对策措施，将会推动园区进一步发展。

产业园区作为产业集群的重要载体和组成部分，现在园区经济效应已引起越来越多人关注。国内外产业园区发展成功案例表明，产业园区能够有效地创造聚集力，通过共享资源、克服外部负效应，带动关联产业的发展，从而有效地推动产业集群的形成。产业园区所具有的性质和特征决定了产业集群最终方向，形成产业园区和产业集群的良性互动，是区域经济增长的重要途径。

2、建筑施工

建筑业涵盖与建筑生产相关的所有服务内容，包括规划、勘察、设计、建筑物（包括建筑材料与成品及半成品）的生产、施工、安装、建成环境运营、维护管理，以及相关的咨询和中介服务等。作为国民经济的重要支柱产业之一，建筑业的发展与国民经济增长、社会固定资产投资规模联系紧密。

建筑业是中国国民经济的重要支柱产业之一，市场规模庞大，企业数量众多，市场化程度较高。中国建筑业的规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。中国建筑业竞争格局中主要包括以下三类企业：

一是大型国有企业或国有控股公司。其中一类以中国建筑工程总公司为代表的中央企业，这些企业具有显著的规模优势，并具有自身侧重的专业建筑领域；另一类以省市的建工集团为代表，利用地方优势占据了一定的市场份额。二是集体与新兴的建筑企业。这些企业多数完成了民营化改制，实现了经营者、管理和技术骨干的持股，企业机制更具活力，在完全开放、竞争充分的环境中迅速发展。这些企业以中小型居多，从建筑施工起家，发展到建筑材料生产、钢结构生产和安装，到房地产开发及投资路桥、电厂、市政基础设施建设，再到其他多元发展，有的已成为具有一定实力的上市公司。三是跨国公司。随着全球经济一体化的深入推进，跨国经营的国际知名承包商在全球建筑业高端市场占据优势。跨国公司凭借资本、技术、信息、装备等方面的优势，通过融投资与承建的联动，参与部分大型项目的竞争，抢占高端市场份额，但总体而言，跨国建筑公司在我国仍处于比较初级的发展阶段。

近几年来，中国建筑业的竞争呈现以下三个特点：

第一，完全竞争性行业。中国建筑业市场准入门槛不高，建筑企业数量众多，经营业务单一，加之行业集中度低，市场竞争激烈，行业整体利润水平偏低。对于小型项目和普通住宅来讲，市场的供给能力超过了需求，竞争更为激烈。对于大中型项目、技术含量高的项目则竞争程度相对较低，利润水平相对较高。

第二，专业化分工不足，竞争同质化明显。中国建筑企业同质竞争严重，经营领域过度集中于相同的综合承包目标市场。与此同时，专业化建筑企业比例远低于发达国家水平，与建筑业多层次专业化分工承包生产的需求不相适应。

第三，大型建筑企业的竞争优势较为明显。从总体上来看，占据较大市场份额的是具备技术、管理、装备优势和拥有特级资质的大型建筑企业。发达地区建筑强省的大中型建筑企业也占有一定的市场份额，他们主要承揽地区性大中型工程。其他中小企业则主要承担劳务分包、部分专业分包业务及小型工程。

3、物流园区建设

随着世界经济的快速发展和现代科学技术的进步，物流产业作为国民经济中一个新兴的服务部门，正在全球范围内迅速发展。在国际上，物流产业被认为是国民经济发展的动脉和基础产业，其发展程度成为衡量一国现代化程度和综合国力的重要标志之一。从我国目前经济发展来看，随着市场经济的深入，单纯依赖商流赚取利润的机会愈来愈少。因此，企业逐渐将目光转向素有“第三利润源”之称的物流。纷纷投资兴建不同类型的流通中心、物流中心或者配送中心，想以此形成新的经济增长点。

我国物流业也同国民经济其他部门一样有了较大发展，逐步形成了以市场调节为主的运行机制；加强了对交通、通讯等物流基础设施的投资；与物流相关的交通运输、信息通讯、仓储、包装和配送等各行业都有较快的发展。

2018年，全国社会物流总额为283.1万亿元，同比增长6.4%，增速比上年同期回落0.2个百分点。分析认为，物流需求总体保持平稳增长，但受宏观经济下行压力影响，增速略有回落。具体来看，工业品物流结构不断优化，高新技术和装备制造业等新兴动力在增强。2018年交通运输制造业、电器机械制造和电子通信技术制造物流需求分别增长13.8%、10.1%和10.5%。消费与民生领域物流需求成为物流需求增长的重要驱动力，2018年单位与居民物品物流总额同比增长22.8%，比社会物流总额增速高出16.4个百分点。在网络零售领域，受电商消费快速增长拉动，全国快递业务量实现507.1亿件，同比增长26.6%。另外，受国际经贸摩擦影响，进口货物物流增速放缓较为明显，2018年进口货物物流总额为14.1万亿元，同比增长3.7%，增速比上年同期回落5个百分点。

从物流运行效率来看，随着经济结构的调整、运输供给市场优化和简政放权持续实施，物流领域降本增效的工作，取得了初步的成绩，运输费用方面下降比较明显，但是保管费用和管理费用仍然增长较快。2018年社会物流总费用为13.3万亿元，同比增长9.8%，增速比上年同期提高0.7个百分点。作为衡量社会物流运行效率的主要指标，2018年，社会物流总费用与GDP的比率为14.8%，比上年同期上升0.2个百分点。其中，运输费用(6.9万亿元)与GDP的比率为7.7%，比上年同期下降0.3个百分点。

4、园区运营及租赁

为顺应我国房地产业结构性调整趋势，发行人以 1 家上市平台聚焦科技园区领域，开展资源整合和资产重组，同时积极培育知名科技园区品牌，拓展市内外、海内外科技园区项目，形成生产阶段梯次和区域布局梯次的相互匹配，打造深圳创新型经济“引进来”和“走出去”系统性空间载体。力争“十三五”期间，打造 1 家综合性科技园区上市平台，培育汇聚 1000 家国家级高新技术企业。

①激活上市公司再融资功能

加快启动解决公司两家地产上市公司同业竞争问题，畅通资本市场资金融通通道。以 1 家上市公司为平台，加快公司系统内部建筑设计、建筑工程、产业园区、物业管理、物业租赁等业务和资源整合重组，延长服务链条、增强规模实力，增强获取外部资源的能力，积极参与城市重点开发片区、城市更新改造、基础设施建设等重大产业项目，建成科技园区开发运营综合服务商。

② 培育知名科技园区品牌

培育三大科技园区品牌。培育“深圳湾”、“中科开发”、“深投海外”等知名科技园区品牌，以“深圳湾”品牌为主体拓展深圳市内项目，以“中科开发”品牌为主体拓展国内市外项目，以“深圳湾”品牌为主体拓展海外项目。

构建园区开发服务标准。利用承担政府园区项目开发建设任务机会，把园区项目一级开发、二级开发经验，转化形成相关科技园区开发建设服务标准，为公司科技园区业务战略扩张奠定基础。

培育园区运营服务体系。利用内部资源、联动外部资源，加快形成园区招商、孵化加速、金融服务、商务服务、人力资源、园艺服务、物业管理等多层次、系列化园区运营服务体系，构建统一的招商资源数据库、项目信息和客户资源对接平台，高效导入产业资源、建立产业配套，促成产业集群化发展。

③建设“10+N”科技园区项目

围绕深圳市属国资“一区多园”和“梯度推进”的战略部署，重点在深圳 10 个行政区或新区建设 10 个科技示范园区，全面带动市内外、海内外园区项目拓展。

建成市内原六大园区项目。建成科技生态园、创新科技中心、创智天地大厦、软件产业基地、创业投资大厦、生物医药创新产业园六大园区项目，合理确定项目租售计划，把控开发租售节奏，确保投融资平衡。

开展市内新五大园区项目。开展列入市重点产业基地项目的创新产业生态园（高新区北区改造）、创意总部基地（梅园仓库改造）、深圳（前海）海洋现代服务业集聚区、坪山新区中以创新产业园、中小企业上市公司总部基地五大园区项目建设。

启动或研究启动市内九大园区项目。启动和研究启动深圳湾超级总部基地云城市A项目、深圳国际会议中心、中小金融企业集聚基地、福田保税区转型升级项目、深投资本前海大厦、通产新材料产业园、危废环保产业园、兰科生物产业园、军民融合产业园九大园区项目。

积极拓展市外、海外系列园区项目。推进和拓展天津福保MIG项目、天津深福保产业园、深投保定园区项目、中开院松山湖项目、中越经济贸易合作区等市外和海外园区项目，积极推动深投科技园区品牌输出。

④探索“PFM”业务拓展模式

总结公司“十二五”科技园区开发建设运营经验，积极探索以国有资产增信融资、以直接承债投资建设、以产业园区开发经营确保平衡的“PFM”业务拓展模式（即“Park Feed Municipal”），积极参与城市重大民生建设项目，发挥国有投资公司的融资、建设和运营优势，保障项目投融资动态平衡和长远可持续经营。

5、产业园区

5、收费公路

经过多年的投资建设发展，我国已形成了较大规模的运营路产。2017年末全国公路总里程477.35万公里，比上年增加7.82万公里。公路密度49.72公里/百平方公里，增加0.81公里/百平方公里。公路养护里程467.46万公里，占公路总里程97.9%。年末全国四级及以上等级公路里程433.86万公里，比上年增加11.31万公里，占公路总里程90.9%，提高0.9个百分点。二级及以上等级公路里程62.22万公里，增加2.28万公里，占公路总里程13.0%，提高0.3个百分点。高速公路里程13.65万公里，增加0.65万公里；高速公路车道里程60.44万公里，增加2.90万公里。国家高速公路10.23万公里，增加0.39万公里。年末国道35.84万公里，省道33.38万公里。农村公路里程400.93万公里，其中县道55.07万公里，乡道115.77万公里，村道230.08万公里。2017年末全国通公路的乡（镇）占全国乡（镇）总数99.99%，其中通硬化路面的乡（镇）占全国乡（镇）总数99.39%、比上年提高0.38个百分点；通公路的建制村占全国建制村总数99.98%，其中通硬化路面的建制村占全国建制村总数98.35%、提高1.66个百分点。2017年末全国公路桥梁83.25万座、

5225.62万米，比上年增加2.72万座、308.66万米，其中特大桥梁4646座、826.72万米，大桥91777座、2424.37万米。全国公路隧道16229处、1528.51万米，增加1048处、124.54万米，其中特长隧道902处、401.32万米，长隧道3841处、659.93万米。

运输量方面，目前公路运输在我国交通运输体系中占据主导地位，2017年完成货运量368.69亿吨，承担了国内约78.1%的货物运输量，完成客运量145.68亿人，占79.17%的总旅客运输量。近年来随着铁路网络规模的扩大以及高速铁路的大量投运，铁路客运已对公路客运带来了冲击。

目前，我国高速公路行业表现出投资规模大、负债率高的特点，通行费收入对还本付息和新增投资的支撑能力较弱。考虑到收费公路作为社会基础设施的重要公益性质，地方政府的支持力度和财政实力仍将是影响行业信用水平的重要因素。

（三）实业投资板块

1、高端及公共服务业

改革开放以来，随着国民收入水平的提高，人民对于服务的需求愈发强烈，我国也越来越重视服务业的发展，从“工业经济”开始转向“服务经济”服务业对国民经济发展作出了重大的贡献。2010年至今，我国服务业的增加值稳步增长。服务业，即第三产业增加值在总产值中所占的比例不断上升。从服务业就业方面来看，1990年，第三产业的就业人员占总就业人员的比重仅为18.5%，远远落后与第一、二产业。2015至今，我国服务业的就业人数大幅度超过了第一、二产业的就业人数。从绝对值的角度来分析，我国服务业在就业方面体现出强劲的吸纳能力，且仍然还有巨大的潜力可挖。我国的服务业发展取得了一定的成绩，但是服务业的广度和深度而言，与发达国家相比较差距仍然十分明显。

高端服务业是现代服务业的核心组成部分，对国际化城市经济发展起到重要的推动作用，高端服务业已经成为各国与地区衡量经济发展水平的重要指标。据统计，全球GDP中45%左右的产值来自于高端服务业，而国际化大都市的高端服务业占GDP的比重更高，已经达到65%以上；城市发展数据也显示大部分国际化大都市经济增长的80%以上均来自于服务业的产值，其中服务业产值的60%以上来自于高端服务业。同时，高端服务业具有较强的外溢效应与集群辐射能力。高端服务业在全球范围内集聚资源平台推进与扩大辐射范围，从而提升城市的国际影响力与竞争力水平，体现高水平的开放度和国际化程度。三，高端服务业会联动相关产业的发展。由于高端服务业的服务对象是高端客户

群，它会与同价值链平台的其他高端产业共同联动发展。

2、工业制造

我国当前工业制造行业主要存在自主创新能力不强的问题。一些关键装备、核心和关键技术依赖进口，自主品牌缺乏，缺少具有国际竞争力的大企业大集团。在国际产业链的分工中我们处于价值链的低端，如一部苹果手机在中国组装只分得1.8%的利润，而苹果公司一个零件不造获得58.5%的利润，高附加价值的部分被发达国家把持。同时，资源环境难以支撑。中国粗钢、水泥、煤炭产量世界第一，但GDP只占全球的9.5%。2012年中国能源消费量达到36亿吨标煤，按照现有模式完成中国的工业化进程，显然不现实。投资、消费、出口比例失衡。长期以来，工业发展过度依靠投资拉动，“十一五”期间投资年均增长25.5%，2013年固定资产投资42.7万亿，投资对经济增长的贡献率高达50.4%，造成能源原材料价格上涨、地方负债增加、部分行业产能过剩严重，发展的风险和隐患突出。外贸依存度高达50-60%，受国际市场波动影响大，抗风险能力低。随着土地、劳动力、原材料、燃料动力等要素成本的全面、快速上升，中国传统比较优势将逐步削弱，亟待形成新的竞争优势。管理模式、流程、制度落后。受近40年计划经济的影响，面向市场的采购、销售模式改变了，但是企业内部的管理模式、流程、制度和新型工业化不匹配。两化融合还有很长的路要走。设计智能化、产品智能化、管理现代化、决策科学化、制造自动化、智能化、网络化与发达国家比还有差距。

为了改变上述状况，国务院提出了工业转型升级的规划：“工业转型升级，要坚持走中国特色新型工业化道路，按照构建现代产业体系的本质要求，以科学发展为主题，以加快转变经济发展方式为主线，以改革开放为动力，着力提升自主创新能力；推进信息化与工业化深度融合，改造提升传统产业，培育壮大战略性新兴产业，加快发展生产性服务业，全面优化技术结构、组织结构、布局结构和行业结构；把工业发展建立在创新驱动、集约高效、环境友好、惠及民生、内生增长的基础上，不断增强工业核心竞争力和可持续发展能力，为建设工业强国和全面建成小康社会打下更加坚实的基础。”这是工业制造业转型升级的方向。

3、规划设计

目前我国规划设计行业企业主要分三大类：国有规划设计企业、民营规划设计企业和外资规划设计企业。其中，国有规划设计企业技术实力雄厚、综合配套能力较强，在

行业内占据重要地位。而且，大型国有规划设计企业经过长期的经营发展，技术实力较为雄厚，品牌优势较为明显，在市场竞争中占有重要的地位，主要客户为大型政府项目。

民营规划设计企业市场经济特征明显、经营管理体制灵活，处于快速发展阶段。由于规划设计属于技术与智力密集行业，前期资金投入成本较低，近年来民营规划设计企业快速兴起，企业数量快速增加，大多服务于本地市场，政府和企业项目兼有。在市场充分竞争情况下，目前形成了两大格局：一些企业快速成长，在激烈的竞争中发展成大型企业集团，不断对外拓展，通过设立分公司等形式在其他城市布局，将成功模式在全国推广，扩大其市场份额；另外一些企业专注于建筑、景观园林等规划设计的某一细分市场，积极寻求差异化发展。

资规划设计企业经营管理机制和规划设计理念较为先进，在行业内也占据一席之地。外资规划设计企业多以合资、股权收购的形式进入国内市场，由于其普遍收费较高，因此主要集中在一线、二线等经济发达、社会发展程度高的市场，专注于较高端的规划设计项目。然而，由于外资规划设计企业对我国国情及特有文化、民俗的理解相对于本土规划设计企业较弱，所以，外资规划设计企业在实际经营过程中存在着中西方管理、文化、技术融合难度较高的问题。

随着城市化建设进程的加快，大量的农村人口向城市集聚，城镇化率快速增长，一方面，城镇化水平的进一步提升意味着城市建设增量空间仍然具有较大的潜力；另一方面，城市更新改造的需求也将带动城市建设的存量进一步增长。

根据新思界产业研究中心发布的《“十三五”期间城市规划行业发展环境预测及投资策略分析研究报告》显示，2014-2017年我国城市规划行业市场规模增长较快，2017年增至6,679.4亿元，总体来看，城市规划市场空间尚有很大的增长空间。

（四）发行人的竞争优势

发行人参股控股企业众多，涉及行业范围广泛，对于深圳市经济、民生影响较大，其控制的大型集团型企业，均处于行业内前列。在科技园区板块，其中建筑行业，发行人下属深圳市建安（集团）股份有限公司承揽和建设了多项大型重点工程，进行了大量的施工工作。在房地产行业，其子公司深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司、深圳市物业发展（集团）股份有限公司和深圳市城市建设开发（集团）公司均为深圳最早一批的大型国有房地产开发集团企业，与深圳特区同步发展，为深圳特区的开发建设，

做出了卓越的贡献。

此外，深圳投控成功开发运营了深圳湾科技生态园、深圳市软件产业基地、深圳湾创业投资大厦、深圳湾创新科技中心、深圳市生物医药创新产业园、深投控创智天地大厦六个产业园区，总投资约500亿元，总建筑面积约500万平方米。正同步推进高新区北区改造、高新技术工业村城市更新、罗湖金融科技创新广场、深圳湾超级总部基地、罗湖红岗创新广场、龙岗宝龙等项目。深圳投控按照“政府引导、市场化运作”原则，整合地产开发、规划设计、建设施工、运营管理以及产业投资等系统企业资源，按照经济圈层和产业梯度推进规律，着力打造深圳湾核心圈层，依托深圳湾超级总部基地、深圳湾科技生态园、深圳市软件产业基地等园区，聚集全球最高端科技创新要素，探索新一代科技园区运营模式与标准，擦亮“深圳湾”品牌，把“深圳湾”打造成为国内外知名的科技园区品牌，并通过“深圳湾”品牌统筹全市产业园区的开发建设运营，形成不同层级的科技园区梯次布局，助力深圳国际科技、产业创新中心建设和粤港澳大湾区一体化发展。

此外在收费公路行业，深圳国际拥有龙大高速、深圳高速、武黄高速等大型知名公路及道路投资管理公司，由集团公司控制的公路及道路系统已成为辐射珠江三角洲地区的主通道公路网的重要组成部分，为珠三角地区经济发展做出突出贡献。在物流行业，深圳国际开发、建设、经营及管理的华南物流园和西部物流园均为深圳市规划的七大物流园区之一，投资的南京西坝码头港区项目位于南京化学工业园区内，是南京市规划建设的主要深水港之一，也是目前南京港唯一位于长江以北的万吨级以上公用固体散货码头。

在金融服务板块，发行人控股的国信证券股份有限公司，在中国证券业协会主持的全国证券公司经营业绩排名中，保持了相对领先的市场地位，各项主要业务均取得了较好成绩。在担保行业，深圳市中小企业信用融资担保集团及深圳市高新技术投资担保有限公司均为深圳市政府设立的专业性担保机构，目前已成为行业内最具实力的中小企业及高新企业担保机构。其中，深圳市中小企业信用融资担保集团连续多年在国家组织的担保机构信用评级中获评AA+级。目前，深圳市高新技术投资担保有限公司由于良好的业务运营能力和风险控制水平，在信用评级中获评AAA级。

在实业投资板块，公司有深圳市通产包装集团有限公司和深圳市纺织（集团）股份有限公司。其中深圳市通产包装集团有限公司通过产业并购、孵化器运营、产业基金等方式，深度介入新材料等战略新兴产业，成为战略新兴产业的代表企业。公司实业投资

板块在各自细分领域具有较强的市场竞争力，且近年来该板块整体业务平稳运行，未来随着深纺织对偏光片设备及技术的持续优化、通产丽星对产品的持续研发及新市场的拓展，公司实业投资板块盈利水平或将有所提升。

八、发行人关联交易情况

（一）关联方

1、发行人实际控制人

有控制关系的关联方

序号	企业名称	持股比例	与本公司的关系
1	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	100%	实际控制人

2、纳入合并报表的子公司

公司的全资子公司和控股子公司均为属于受公司控制的关联方。

3、未纳入合并报表的参股和合营企业

截至2018年末发行人关联方情况表

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
Ultrarich International limited	本公司之子公司
深圳市法官培训中心有限公司	本公司之子公司
深圳市银湖旅游中心	本公司之子公司
深圳市粤剧团有限公司	本公司之子公司
深圳迎宾馆有限公司	本公司之子公司
深圳音乐厅运营管理有限责任公司	本公司之子公司
深圳市对外经济贸易服务中心	本公司之子公司
深圳市荔园酒店	本公司之子公司
深圳大剧院运营管理有限责任公司	本公司之子公司
深圳市法官培训中心有限公司	本公司之子公司
深圳云海酒店有限公司	本公司之子公司
深圳投控国际资本控股（比利时）有限公司	本公司之孙公司
深圳市特区建设发展集团有限公司	市国资委直管企业
深圳市机场（集团）有限公司	市国资委直管企业
深圳市燃气集团股份有限公司	市国资委直管企业
深圳市人才安居集团有限公司	市国资委直管企业
深圳市赛格集团有限公司	市国资委直管企业
深圳市水务（集团）有限公司	市国资委直管企业
深圳市特发集团有限公司	市国资委直管企业
深圳市五洲宾馆有限责任公司	本公司之子公司

深圳市捷宾实业发展有限公司	本公司之孙公司
深圳市第四幼儿园	本公司之孙公司
深圳市投控发展有限公司	本公司之孙公司
中国科技开发院有限公司	本公司之孙公司

（二）关联交易情况

1、定价政策

发行人关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价范围内合理确定交易价格；

（3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

2、关联交易明细

截至 2018 年 12 月 31 日，关联方应收应付款项明细如下：

（1）销售商品（提供劳务）、采购商品（接受劳务）等关联方交易

单位：万元

关联方名称	类别	本期金额
深圳市特发集团有限公司	担保费收入	37.74
深圳市特区建设发展集团有限公司	担保费收入	779.53
深圳市笋岗华润置地发展有限公司	借款利息收入	867.85
深圳市投控发展有限公司	借款利息收入	513.39
深圳市燃气集团股份有限公司	租赁收入	47.80

（2）关联方担保

截至 2018 年 12 月 31 日，深投控本部为其下属子公司和市国资委直管企业等提供的担保余额为 1,099,401.40 万元。明细如下表：

单位：万元

被担保单位	与被担保单位关系	担保余额	其中：逾期金额	被担保企业现状
深圳市特发集团有限公司	市国资委直管企业	10,000.00	-	正常经营
深圳市特发泰科通讯有限公司	市国资委直管企业	2,114.88	-	正常经营
深圳市特区建设发展集团有限公司	市国资委直管企业	200,000.00	-	正常经营
深圳市深福保(集团)有限公司	全资及控股企业	11,000.00	-	正常经营
深圳市深越联合投资有限公司	全资及控股企业	15,202.60	-	正常经营
深圳投控国际资本基建有限公司	全资及控股企业	382,037.47	-	正常经营
深投控国际资本有限公司	全资及控股企业	478,214.35	-	正常经营
深圳市建材集团有限公司	其他企业	200.00	200.00	正常经营
深圳市曙光信息技术有限公司	其他企业	482.10	482.10	正常经营
深圳市种子种苗公司	其他企业	150.00	150.00	正常经营
合计		1,099,401.40	832.10	

(3) 关联方应收应付款项

单位:万元

项目名称	关联方	2018年		2017年	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	8,726.18	6,979.10	8,726.18	6,979.10
	Ultrarich International limited	80.43	24.13	112.78	11.28
	深圳市特发集团有限公司	982.81	982.81	20,500.31	20,496.81
	深圳市银湖旅游中心	4,850.00	3,880.00	4,850.00	3,880.00
	深圳市粤剧团有限公司	1,400.00	1,120.00	1,400.00	1,120.00
	深圳迎宾馆有限公司	1,900.00	1,520.00	3,350.00	1,665.00
	深圳市法官培训中心有限公司	340.00	340.00	340.00	340.00
	深圳云海酒店有限公司	1,150.00	475.00	850.00	420.00
	深圳投控国际资本控股(比利时)有限公司	153.90		153.90	-
	深圳市燃气集团有限公司	1.00	0.80	1.00	0.80
	深圳市赛格集团有限公司	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	深圳市投控发展有限公司	16,582.69		6,038.50	-
	深圳市第四幼儿园			41.50	-
预收账款	深圳市人才安居集团有限公司	180,386.99		297,977.44	-
其他应付款	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会			25.00	-
	深圳迎宾馆有限公司	9,129.11		865.80	-
	深圳市荔园酒店	2,610.53		2,412.64	-
	深圳市五洲宾馆有限责任公司	23,138.37		10,184.73	-
	深圳市捷宾实业发展有限公司	3,190.25		5,140.61	-
	深圳音乐厅运营管理有限责任公司	2,441.40		2,474.60	-
	深圳大剧院运营管理有限责任公司	2,042.38		1,391.86	-

	深圳市银湖旅游中心	13,394.58		9,096.57	-
短期借款	深圳市机场（集团）有限公司	100,000.00		100,000.00	-
	深圳市人才安居集团有限公司	20,000.00		200,000.00	-
	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	130,000.00		50,000.00	-

第五节 财务会计信息

一、财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明

本募集说明书披露的2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-3月的财务报表均以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定编制，符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。除特别说明外，本节分析披露的财务会计信息以最近三年财务报表为准。

二、最近三年及一期财务报表的审计情况

公司2016年度和2017年度财务报告经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天健审〔2017〕3-407号及天健审〔2018〕3-290号标准无保留意见的审计报告。公司2018年度财务报告经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了致同审字(2019)第441ZA7308号标准无保留意见的审计报告。2019年1-3月财务报表未经审计。

投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅本公司2016年、2017年和2018年的年度报告，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

三、追溯调整

不适用。

四、最近三年及一期的财务报表

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2019年 3月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
流动资产：				

项目	2019年 3月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
货币资金	11,472,197.58	8,465,345.13	7,488,439.11	8,438,828.43
结算备付金	756,659.48	608,955.69	742,736.56	835,174.33
拆出资金	3,616,315.29	2,896,311.71	4,014,438.83	4,015,445.43
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,269,303.34	6,666,073.13	3,282,782.44	3,248,926.44
衍生金融资产	16,655.98	18,304.58	486.81	10,144.50
应收票据及应收账款	2,249,118.47	706,787.04	457,784.10	421,257.21
预付款项	614,310.19	445,217.12	160,239.11	179,788.74
应收利息	-	-	-	178,993.48
应收股利	-	-	-	412.92
其他应收款	851,861.07	882,172.65	450,324.39	191,809.99
买入返售金融资产	2,976,646.00	3,348,780.25	4,477,419.19	2,494,094.73
存货	4,647,006.24	3,461,689.24	2,924,327.09	3,247,240.72
划分为持有待售的资产	1,894.81	36,558.87	7,427.49	402,455.79
其他流动资产	3,683,690.70	3,528,368.04	2,264,946.26	1,357,582.96
流动资产合计	38,155,659.15	31,064,563.45	26,271,351.39	25,022,155.67
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款	199,225.58	273,654.35	170,959.62	80,004.02
可供出售金融资产	13,569,470.09	10,993,027.71	11,860,872.34	7,683,194.36
长期应收款	54,861.71	-	-	7,436.58
长期股权投资	3,627,030.77	3,677,736.63	1,885,166.21	1,606,670.62
投资性房地产	3,517,951.20	3,733,841.51	2,867,832.49	1,641,741.76
固定资产	1,364,195.04	1,175,944.63	1,014,586.29	907,990.88
在建工程	656,620.52	415,481.91	561,473.92	285,051.71
固定资产清理	-	-	-	18.24
无形资产	3,206,785.61	3,049,363.57	3,090,411.29	2,192,186.30
商誉	490,148.79	417,183.10	316,196.62	1,513.83
长期待摊费用	61,610.03	26,799.88	27,414.10	26,191.67
递延所得税资产	336,788.56	388,611.51	281,332.06	311,365.49
其他非流动资产	406,448.12	395,269.48	291,161.06	259,241.17
非流动资产合计	27,491,136.02	24,546,914.28	22,367,406.00	15,002,606.63
资产总计	65,646,795.17	55,611,477.73	48,638,757.39	40,024,762.30
流动负债：				
短期借款	2,937,829.56	1,480,892.87	1,260,700.35	181,834.87
拆入资金	105,735.05	400,000.00	800,000.00	450,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	9,953.07	8,239.28	54,461.63	4,895.80
衍生金融负债	6,132.38	651.14	16,043.75	28,291.57
应付票据及应付账款	3,399,634.36	2,591,019.09	1,843,187.20	1,883,801.50

项目	2019年 3月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
预收款项	1,436,095.24	917,946.08	746,298.90	913,265.82
卖出回购金融资产款	5,204,008.68	4,465,648.08	2,187,205.68	1,296,348.68
应付手续费及佣金	11,899.51	9,728.29	11,223.07	-
应付职工薪酬	452,456.33	505,610.94	532,166.83	500,382.41
应交税费	526,517.95	812,285.52	366,935.42	408,022.53
应付利息	-	-	-	25,011.92
应付股利	-	-	-	3,087.19
其他应付款	1,678,081.18	1,487,985.02	1,400,697.48	1,246,841.09
代理买卖证券款	5,440,479.51	3,245,470.62	3,857,842.62	5,317,883.50
代理承销证券款	-	-	-	26,286.15
一年内到期的非流动负债	228,538.12	324,928.31	163,578.32	851,107.38
其他流动负债	2,650,909.64	2,222,687.73	1,948,614.33	138,796.60
流动负债合计	24,088,270.58	18,473,092.97	15,188,955.57	13,275,857.01
非流动负债:				
长期借款	3,808,566.98	3,226,255.30	1,639,899.52	877,037.47
应付债券	7,689,855.99	7,061,307.67	5,177,309.88	5,138,986.77
长期应付款	257,699.00	245,955.98	745,907.63	8,135.59
长期应付职工薪酬	19.53	147.76	1,833.59	257.31
专项应付款	-	-	-	267,839.66
预计负债	28,670.37	5,808.70	19,366.14	5,655.43
递延收益	125,277.11	183,944.65	111,474.92	105,640.12
递延所得税负债	2,367,198.71	1,761,046.07	2,217,790.29	1,355,240.31
其他非流动负债	943,845.56	1,289,900.24	1,534,151.66	1,518,684.07
非流动负债合计	15,221,133.25	13,774,366.37	11,447,733.64	9,277,476.73
负债合计	39,309,403.83	32,247,459.34	26,636,689.21	22,553,333.74
所有者权益:				
实收资本	2,534,900.00	2,534,900.00	2,314,900.00	2,158,000.00
其他权益工具	26,428.36	261,760.85	260,432.35	172,711.65
资本公积	203,978.47	1,949,238.21	1,892,389.09	1,883,978.67
其他综合收益	6,476,851.00	4,698,090.02	6,054,259.26	3,573,481.13
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	407,366.04	407,366.04	327,673.81	255,363.72
未分配利润/(累计亏损)	4,837,634.05	4,646,257.48	4,010,433.84	3,367,515.99
归属于母公司股东权益合计	16,548,157.92	14,497,612.61	14,860,088.35	11,411,051.16
少数股东权益	9,789,233.42	8,866,405.76	7,141,979.83	6,060,377.40
所有者权益合计	26,337,391.34	23,364,018.37	22,002,068.18	17,471,428.56
负债和所有者权益总计	65,646,795.17	55,611,477.71	48,638,757.39	40,024,762.30

2、合并利润表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
营业总收入	4,052,340.88	7,175,471.51	4,738,135.20	4,387,243.81
减：营业成本	3,119,372.34	4,515,535.52	2,422,040.88	2,065,359.98
税金及附加	34,438.78	248,868.13	202,022.82	218,300.11
销售费用	213,573.20	695,551.70	619,700.82	663,855.63
管理费用	116,609.33	257,142.70	210,614.39	197,497.04
研发费用	7,771.68	39,603.40	23,217.28	-
财务费用	99,403.21	211,043.27	108,372.55	58,809.79
资产减值损失	-27,998.16	97,806.07	-156,122.84	94,486.28
手续费及佣金支出	18,777.78	-	-	-
赔付支出净额	41,206.91	-	-	-
提取保险合同准备金净额	9,884.05	-	-	-
加：公允价值变动收益	12,601.62	-11,304.69	2,905.04	-1,946.61
投资收益	70,050.58	579,341.49	376,644.06	361,097.32
资产处置收益	-4.22	394,368.21	1,214.84	58,988.49
汇兑收益	-22.21	431.25	-15.02	54.55
其他收益	6,357.85	16,274.40	6,790.60	-
营业利润	520,036.91	2,089,031.38	1,695,828.84	1,507,128.73
加：营业外收入	7,918.81	43,287.22	299,171.60	29,486.15
减：营业外支出	14,159.19	35,824.12	70,162.65	26,857.60
利润总额	513,796.53	2,096,494.48	1,924,837.78	1,509,757.28
减：所得税费用	108,137.23	501,195.00	433,942.07	372,193.79
净利润	405,659.30	1,595,299.48	1,490,895.72	1,137,563.49
归属于母公司所有者的净利润	179,743.88	855,316.39	835,554.28	584,295.46
少数股东损益	225,915.41	739,983.07	655,341.44	553,268.03
其他综合收益的税后净额	1,958,176.40	-1,323,918.99	2,492,106.33	103,529.46
综合收益总额	2,363,835.70	271,380.47	3,983,002.05	1,241,092.96

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,243,204.43	9,279,992.48	3,016,310.97	3,192,027.96
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-	-	-

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
向其他金融机构拆入资金净增加额	10,500.00	-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	111,783.97	424,684.60	44,160.32	-
收到再保险业务现金净额	-690.60	10,950.51	-444.56	-
保户储金及投资款净增加额	-	-612,372.00	-1,486,327.03	-2,790,602.43
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-4,020,497.40	122,849.80	1,373,806.67
收取利息、手续费及佣金的现金	374,851.05	1,471,728.60	1,560,758.25	1,743,997.27
拆入资金净增加额	-	719,229.76	351,477.58	354,735.09
客户贷款及垫款净减少额	-	-	-	-
回购业务资金净增加额	1,134,217.31	3,404,927.93	-1,136,828.50	-
收到的税费返还	94,100.04	15,060.86	6,562.63	7,726.79
收到其他与经营活动有关的现金	4,356,920.26	2,350,711.11	2,389,348.34	2,628,490.97
经营活动现金流入小计	10,324,886.46	13,044,416.44	4,867,867.81	6,510,182.32
购买商品、接受劳务支付的现金	3,238,444.05	7,727,039.20	1,723,583.66	1,600,836.73
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净减少额	-	-	-	-
拆入资金净减少额	-	-	-	-
客户贷款及垫款净增加额	19,443.51	352,254.75	422,099.53	9,308.03
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	40,072.32	165,009.55	17,950.04	-
支付利息、手续费及佣金的现金	96,052.06	446,293.77	273,255.80	288,943.11
支付保单红利的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	407,652.00	995,464.27	783,853.05	793,288.85
支付的各项税费	455,928.51	792,351.69	779,297.60	833,491.83
支付其他与经营活动有关的现金	3,260,162.55	3,882,140.02	2,399,560.25	3,241,041.91
经营活动现金流出小计	7,517,755.00	14,360,553.24	6,399,599.94	6,766,910.46
经营活动产生的现金流量净额	2,807,131.46	-1,316,136.80	-1,531,732.14	-256,728.14
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	1,052,535.70	483,322.06	2,134,083.37	263,877.35
取得投资收益所收到的现金	11,864.05	548,741.62	164,636.15	393,996.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,021.89	210,780.72	11,207.11	31,423.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	7,110.48	283,141.25	19,629.20	98,145.95
收到其他与投资活动有关的现金	155,062.58	959,660.76	649,581.37	350,950.62
投资活动现金流入小计	1,228,594.70	2,485,646.41	2,979,137.20	1,138,393.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	117,301.33	726,170.55	1,105,599.25	406,895.22
投资支付的现金	852,478.70	2,272,119.07	3,204,761.06	542,393.98
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,628.50	21,730.75	108,730.02	458,373.30

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
支付其他与投资活动有关的现金	347,421.95	1,043,869.10	751,735.31	588,123.50
投资活动现金流出小计	1,320,830.48	4,063,889.47	5,170,825.64	1,995,786.00
投资活动产生的现金流量净额	-92,235.78	-1,578,243.06	-2,191,688.44	-857,392.15
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-31,477.03	737,454.46	675,314.21	154,913.42
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,835.00	8,535.00	502,749.95	0.00
取得借款所收到的现金	1,191,277.83	7,064,343.19	2,513,798.38	991,749.47
发行债券收到的现金	1,709,068.10	4,791,691.40	6,614,007.97	828,169.60
收到其他与筹资活动有关的现金	1,259,010.64	639,317.76	707,876.91	1,587.54
筹资活动现金流入小计	4,127,879.54	13,232,806.81	10,510,997.47	1,976,420.03
偿还债务所支付的现金	2,955,737.44	8,436,250.82	6,255,925.05	3,232,979.21
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	174,027.45	1,283,912.38	753,937.11	1,144,334.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	713.02	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,066,085.37	36,025.40	729,308.62	-34,563.85
筹资活动现金流出小计	4,195,850.26	9,756,188.60	7,739,170.79	4,342,750.06
筹资活动产生的现金流量净额	-67,970.72	3,476,618.21	2,771,826.68	-2,366,330.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-5,570.35	2,298.35	-21,149.81	90,562.16
五、现金及现金等价物净增加额	2,641,354.61	584,536.72	-972,743.70	-3,389,888.16
加：期初现金及现金等价物余额	9,518,427.24	8,001,768.27	8,974,511.97	12,362,290.63
六、期末现金及现金等价物余额	12,159,781.85	8,586,304.99	8,001,768.27	8,972,402.47

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

	2019年 3月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
流动资产：				
货币资金	1,220,080.91	1,074,648.23	877,794.29	493,640.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	13,293.80	11,806.66	25,906.28	12,142.71
应收票据及应收账款	17,240.98	12,065.82	20,003.37	9,855.45
预付款项	68.76	220,105.74	120.47	85.95
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	232,291.32	474,113.58	25,985.47	148,312.04
存货	1,075,544.36	1,044,142.98	1,167,041.69	1,823,389.64
一年内到期的非流动资产	63,000.00	79,500.00	19,500.00	100,000.00

	2019年 3月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
其他流动资产	380,936.63	184,863.62	173,491.73	10,170.91
流动资产合计	3,002,456.76	3,101,246.62	2,309,843.29	2,597,597.30
非流动资产:				
可供出售金融资产	9,890,334.21	7,513,323.24	9,031,637.96	5,323,505.62
长期应收款	-	-	-	7,436.58
长期股权投资	4,172,434.71	4,111,723.06	3,137,784.87	2,134,530.75
投资性房地产	2,994,753.08	3,019,401.01	2,485,891.37	1,316,664.44
固定资产	28,878.22	29,571.03	28,808.40	30,513.60
在建工程	661.80	698.70	207.91	-
无形资产	-	0.00	549.91	591.41
长期待摊费用	-	-	-	1,416.96
递延所得税资产	58,351.09	58,351.09	54,633.14	87,971.77
其他非流动资产	82,694.50	82,694.50		
非流动资产合计	17,228,107.61	14,815,762.63	14,739,513.56	8,902,631.13
资产总计	20,230,564.37	17,917,009.26	17,049,356.85	11,500,228.43
流动负债:				
短期借款	504,826.26	604,826.26	630,000.00	1,000.00
应付票据及应付账款	782,385.46	911,987.77	512,877.44	147,269.78
预收款项	485,750.37	487,269.04	302,001.37	214,735.21
应付职工薪酬	2,062.20	5,459.71	3,436.59	2,268.79
应交税费	50,579.75	98,406.65	8,797.36	52,419.87
应付利息	-	-	-	7,860.16
其他应付款	1,049,128.24	939,612.28	751,442.36	577,070.19
一年内到期的非流动负债	100,000.00	156,269.02	33,122.19	460,437.54
其他流动负债	100,000.00	-	100,000.00	-
流动负债合计	3,074,732.28	3,203,830.73	2,341,677.32	1,463,061.54
非流动负债:				
长期借款	1,092,077.78	1,050,189.76	800,582.74	413,880.52
应付债券	1,380,000.00	1,380,000.00	850,000.00	100,000.00
长期应付款	13,899.65	13,899.65	13,899.65	28,031.81
长期应付职工薪酬	-	-	1,833.59	-
预计负债	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00
递延收益	30,572.41	30,572.41	12,272.54	8,799.62
递延所得税负债	2,158,768.69	1,564,769.16	1,977,319.59	1,159,216.71
非流动负债合计	4,677,018.53	4,041,130.98	3,657,608.10	1,711,628.66
负债合计	7,751,750.81	7,244,961.71	5,999,285.42	3,174,690.20
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	2,534,900.00	2,534,900.00	2,314,900.00	2,158,000.00
资本公积	1,926,172.55	1,927,097.21	1,742,415.34	1,922,416.88

	2019年 3月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
其他综合收益	6,465,732.74	4,684,849.50	5,915,078.04	3,468,707.03
盈余公积	407,366.04	407,366.04	327,673.81	255,363.72
未分配利润	1,144,642.25	1,117,834.78	750,004.25	521,050.62
所有者权益合计	12,478,813.58	10,672,047.53	11,050,071.43	8,325,538.25
负债和所有者权益总计	20,230,564.39	17,917,009.24	17,049,356.85	11,500,228.45

2、母公司利润表

单位：万元

	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业总收入	55,518.94	428,499.57	297,484.19	392,208.87
减：营业成本	27,932.73	243,571.58	232,556.54	273,164.85
税金及附加	2,172.47	56,430.39	81,455.51	60,316.61
销售费用	1,153.36	18,597.20	15,628.10	17,516.92
管理费用	2,103.80	11,369.23	10,419.44	6,443.13
财务费用	28,192.04	73,100.06	34,488.51	-5,759.98
资产减值损失	-33,118.25	-21,450.21	-239,492.36	31,873.58
加：其他收益	320.00	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,487.14	-2,199.62	1,863.57	-1,836.00
投资收益（损失以“-”号填列）	7,833.53	673,496.58	299,972.80	411,083.15
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	0.61
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	36,723.46	718,178.28	464,264.83	417,901.52
加：营业外收入	3,481.81	1,298.10	16,748.63	5,913.41
减：营业外支出	13,026.02	39,529.07	33,214.71	18,436.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	27,179.25	679,947.31	447,798.75	405,378.29
减：所得税费用	371.79	92,624.03	49,337.58	43,827.82
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	26,807.46	587,323.28	398,461.17	361,550.47
五、其他综合收益的税后净额	1,780,883.23	-1,230,228.54	2,446,371.01	245,723.09
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-354,173.95	-1,230,228.54	2,446,371.01	245,723.09
六、综合收益总额	1,807,690.70	-642,905.25	2,844,832.18	607,273.55

3、母公司现金流量表

单位：万元

	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	31,167.18	423,318.68	391,038.64	403,617.89
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	778,109.24	1,581,964.32	418,922.48	570,903.74
经营活动现金流入小计	809,276.42	2,005,283.00	809,961.11	974,521.63
购买商品、接受劳务支付的现金	87,915.72	243,142.05	352,113.80	336,191.91
支付给职工以及为职工支付的现金	5,119.93	11,454.15	8,899.89	9,554.73
支付的各项税费	32,086.88	127,790.79	104,978.30	105,566.20
支付其他与经营活动有关的现金	357,166.18	1,637,312.74	137,581.45	288,670.72
经营活动现金流出小计	482,288.71	2,019,699.73	603,573.44	739,983.56
经营活动产生的现金流量净额	326,987.71	-14,416.73	206,387.67	234,538.07
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	190,368.43	50,247.07	2,097,111.14	-
取得投资收益收到的现金	514.90	416,089.45	251,348.84	347,465.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	80,248.73	-	24,364.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	98,145.95
收到其他与投资活动有关的现金	51,553.62	294,884.17	256,000.00	-
投资活动现金流入小计	242,436.95	841,469.42	2,604,459.98	469,975.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3.99	1,957.74	906.65	27,813.18
投资支付的现金	122,670.89	853,820.91	3,426,737.90	693,568.30
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	269,046.10	512,564.45	406,000.00	-
投资活动现金流出小计	391,720.98	1,368,343.10	3,833,644.55	721,381.48
投资活动产生的现金流量净额	-149,284.03	-526,873.68	-1,229,184.57	-251,406.07
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	220,000.00	150,000.00	13,000.00
取得借款收到的现金	-	1,738,558.37	2,100,335.32	208,000.00
发行债券收到的现金	100,000.00	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	100,000.00	1,958,558.37	2,250,335.32	221,000.00
偿还债务支付的现金	114,341.00	960,978.26	663,748.45	282,598.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,930.01	259,571.63	164,389.62	173,339.53
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	14,887.65	-
筹资活动现金流出小计	132,271.01	1,220,549.89	843,025.72	455,937.95
筹资活动产生的现金流量净额	-32,271.01	738,008.48	1,407,309.60	-234,937.95

	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	135.87	-359.01	45.62
五、现金及现金等价物净增加额	145,432.67	196,853.94	384,153.69	-251,760.33
加：期初现金及现金等价物余额	1,074,648.25	877,794.31	493,640.60	745,400.94
六、期末现金及现金等价物余额	1,220,080.92	1,074,648.25	877,794.29	493,640.61

五、最近三年及一期合并报表范围的变化情况

最近三年及一期发行人合并报表范围变化情况如下：

（一）2016年度合并报表范围变化情况

（1）发行人本年新纳入合并范围的主体

序号	公司名称	较上年变动原因
1	深圳市实验幼教集团有限公司	股权划转，取得控制权
2	深圳市深投环保科技有限公司	股权划转，取得控制权

（2）发行人本年不再纳入合并范围的主体

序号	公司名称	较上年变动原因
1	深圳市粤通建设工程有限公司	股权划转

（二）2017年合并报表范围变化情况

（1）发行人本年新纳入合并范围的主体

序号	公司名称	较上年变动原因
1	深圳市投控资本有限公司	新设
2	深圳市综合交通设计研究院有限公司	股权划转，取得控制权
3	河北省深投控投资发展有限公司	新设
4	国任财产保险股份有限公司	购买

（2）发行人本年不再纳入合并范围的主体

序号	公司名称	较上年变动原因
1	深圳市路桥建设集团有限公司	股权划转

（三）2018年合并报表范围变化情况

（1）发行人本年新纳入合并范围的主体

序号	公司名称	较上年变动原因
1	深圳市深越联合投资有限公司	同一控制下的企业合并
2	深圳市天使投资引导基金管理有限公司	投资设立
3	深圳投控国际资本控股有限公司	投资设立

4	湖北深投控发展有限公司	投资设立
5	天音通信控股股份有限公司	非同一控制下的企业合并
6	深圳清华大学研究院	非同一控制下的企业合并

(2) 发行人本年不再纳入合并范围的主体

无

(四) 2019年1-3月合并报表范围变化情况

(1) 发行人本期新纳入合并范围的主体

序号	公司名称	较上年变动原因
1	深投控（深汕特别合作区）投资发展有限公司	新设
2	深圳深港科技创新合作区发展有限公司	新设
3	深圳市怡亚通供应链股份有限公司	非同一控制下的企业合并

(2) 发行人本期不再纳入合并范围的主体

无

六、最近三年及一期主要财务指标

(一) 合并报表口径主要财务指标

项目	2019年 3月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
流动比率（倍）	1.58	1.68	1.73	1.88
速动比率（倍）	1.39	1.49	1.54	1.64
资产负债率	59.88%	57.99%	54.76%	56.35%
项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率（次/年）	2.74	12.32	10.78	10.62
存货周转率（次/年）	0.77	1.41	0.78	0.62
毛利率	23.02%	37.07%	48.88%	52.92%
净利率	10.01%	22.23%	31.47%	25.93%
EBITDA（万元）	-	3,026,329.86	2,428,330.99	1,905,918.05
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	8.64	11.19	14

(二) 母公司主要财务指标

项目	2019年 3月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
流动比率（倍）	0.98	0.99	0.99	1.78

速动比率（倍）	0.63	0.66	0.49	0.53
资产负债率	38.32%	40.44%	35.19%	27.61%
项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率（次/年）	3.79	26.72	19.93	51.38
存货周转率（次/年）	0.03	0.22	0.16	0.14

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- 6、2019年1季度数据未经年化。

第六节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，经发行人股东决定，并经发行人董事会会议审核通过，发行人申请发行不超过300亿元（含300亿元）的公司债券。本期债券募集资金规模不超过10亿元（含10亿元）。

二、本期债券募集资金运用计划

本期债券募集资金全部用于深港科技创新特别合作区深方片区项目开发建设及偿还项目前期相关借款，支持粤港澳大湾区发展。

（一）深港科技创新特别合作区背景

根据中共中央、国务院发布《粤港澳大湾区发展规划纲要》（以下简称“《纲要》”），明确指出支持落马洲河套港深创新及科技园和毗邻的深方科创园区建设，共同打造科技创新合作区，建立有利于科技产业创新的国际化营商环境，实现创新要素便捷有效流动。2017年1月3日深港两地政府签署《关于港深推进落马洲河套地区共同发展的合作备忘录》，明确共同发展港深创新及科技园，并支持深圳河北侧打造深方科创园区，两地共建深港科技创新合作区。2017年7月1日，在习近平总书记见证下，国家发改委、广东、香港、澳门四方签署《深化粤港澳合作推进大湾区建设框架协议》，明确支持港深创新及科技园建设。

河套地区位于深港接壤地带，具有叠加“香港特别行政区”和“深圳经济特区”双重制度优势的潜质。根据深港双方目前开展的规划研究，两地将致力于在河套地区开发建设约 4 平方公里的科技创新合作区。其中深方片区包括河套 C 区和福田保税区，由深圳市负责规划开发；港方片区即河套 A 区，由港方按深港两地达成的协议约定主导规划建设。

（二）深港科技创新特别合作区深方片区项目简介

深港科技创新特别合作区深方片区总占地面积约 3 平方公里，包括河套 C 区（1.67 平方公里）和福田保税区（1.35 平方公里），北至滨河大道和广深高速公路，南临深圳河，西至红树林自然保护区，东至华强南路。目前规划建筑总量约 650-700 万平方米，其中增量 250-300 万平方米。

深方片区规划了创新联动与配套区、创新综合服务区、自贸科技创新区三个功能区，瞄准生物医药、人工智能、金融科技及智慧城市等战略产业，旨在以深化改革、扩大开发为动力，推动港深科技产业协同联动，打造粤港澳大湾区创新发展引擎，代表国家参与全球创新治理，构建深度融合共生的深港科技创新特别合作区。

发行人承诺通过本次发行募集的资金将不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于非经营性资金往来或拆借、金融投资等高风险投资；不用于委托贷款业务、不用于转借他人以及法律法规限制的用途。

三、本期债券募集资金与专项偿债账户管理安排

（一）募集资金存放

为方便募集资金管理、使用及对使用情况进行监督，发行人设立了募集资金与专项偿债账户。该募集资金与专项偿债账户仅用于募集说明书约定用途，不得用作其他用途。

（二）偿债资金的归集

发行人设立了专项偿债账户。发行人应确保在不迟于本期债券每个付息日及兑付日前三个工作日内，专项偿债账户的资金余额不少于根据本期债券募集说明书约定的发行人应于付息日或兑付日支付的资金。在本期债券每个付息日及兑付日前三个工作日内，当专项偿债账户内的资金不足以支付根据本期债券募集说明书约定的发行人应于付息日或兑付日支付的资金时，监管银行有义务监管专项偿债账户，不得允许发行人自行支

配专项偿债账户的资金，并通知发行人立即将资金补足，使专项偿债账户的资金余额不少于当前应支付资金。

（三）受托管理人监管方式

受托管理人可以采取调阅募集资金使用专项账户及专项偿债账户资金入账及资金支出的相关单据的方式监督发行人募集资金的使用情况。监管银行应当配合受托管理人的检查与查询。

四、本期债券募集资金运用对财务状况的影响

（一）对于负债结构的影响

本期债券发行完成且根据募集资金运用后，将使发行人债务结构维持在合理状态。有利于公司中长期资金的统筹安排，有利于公司战略目标的稳步实施。

（二）对于财务成本的影响

公司日常生产经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本次发行固定利率的公司债券，有利于公司锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率波动带来的财务风险。

（三）对于短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且募集资金运用后，发行人合并报表的流动比率及速动比率将有所提升，发行人短期偿债能力获得提升。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，增强发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，提高公司盈利能力和核心竞争能力。可有效提高公司短期偿债能力，降低公司财务风险。

五、前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书签署日，发行人前次公司债券募集资金使用情况具体如下：

债券简称	债券品种	发行规模 (亿元)	起息日	到期日	募集说明书 约定的募集 资金用途	实际使用用途	尚未使用 余额(亿 元)
17 深投 01	公司债	15.00	2017-07-12	2022-07-12	补充流动资金	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	0.00

17 深投 02	公司债	20.00	2017-08-23	2022-08-23	补充流动资金	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	0.00
18 深投 01	公司债	13.00	2018-05-18	2023-05-18	补充营运资金及偿还有息负债	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	0.00
18 深纾 01	公司债	10.00	2018-10-31	2023-10-31	设立专项股权投资基金用于纾困	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	0.00
18 深投 03	公司债	20.00	2018-10-31	2021-10-31	偿还有息负债	与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	0.00
合计		78.00					

截至本募集说明书签署日，发行人前次公司债券募集资金已全部使用完毕，上述公司债券募集资金使用情况与债券募集说明书约定的用途一致。公司募集资金使用正常，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。

第七节 备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- 一、发行人 2016 年至 2018 年度经审计的财务报告以及 2019 年 1-3 月财务报表；
- 二、主承销商出具的核查意见；
- 三、法律意见书；
- 四、资信评级报告；
- 五、深圳市投资控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券之受托管理协议；
- 六、深圳市投资控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券持有人会议规则；
- 七、证监会核准本次发行的文件。

在本次债券发行期间内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）查阅本募集说明书及摘要。

（本页无正文，为《深圳市投资控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行粤港澳大湾区专项公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

