



广州开发区投资集团有限公司
2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第一期) 募集说明书

发行人	广州开发区投资集团有限公司
牵头主承销商/簿记管理人	万联证券股份有限公司
联席主承销商/受托管理人	广发证券股份有限公司
发行金额	不超过 9 亿元 (含 9 亿元)
增信情况	无
信用评级结果	AAA/- (主体/债项)
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商/簿记管理人



联席主承销商/受托管理人



签署日期: 2025 年 4 月 15 日

声明

发行人将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助、变相返费，不出于利益交换的目的通过关联金融机构相互持有彼此发行的债券，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所对债券发行的注册或审核，不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、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。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“第一节 风险提示及说明”等有关章节。

一、广州开发区投资集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）已于2024年4月1日获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2024〕549号文注册面向专业投资者公开发行面值不超过20亿元的公司债券。本期债券发行规模为不超过人民币9亿元（含），每张面值为100元，发行数量为不超过900.00万张，发行价格为人民币100元/张。

二、发行人基本财务情况

本期债券发行上市前，公司最近一期期末净资产为234.17 亿元（截至2024年9月末合并报表中所有者权益）；合并口径资产负债率为65.66%，母公司口径资产负债率为55.74%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为2.70亿元（2021年度、2022年度和2023年度实现的归属于母公司所有者的净利润40,300.47万元、20,038.57万元和20,681.14万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的1倍。发行人发行前的财务指标符合相关规定。

三、评级情况

根据中诚信国际于2024年5月28日出具的《广州开发区投资集团有限公司2024 年度跟踪评级报告》（信评委函字[2024]跟踪0293号），中诚信国际评定发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

本次无债项评级。评级机构对发行人的评级是一个动态评估过程，如果发生任何影响发行人主体信用级别的事项，导致评级机构调低发行人主体信用级别，本次债券的市场价格将可能随之发生波动，从而对持有本次债券的投资者造成损失。

四、本期债券无担保

在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的

影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

五、发行人属于投资控股型企业

发行人母公司为投资控股型企业，具体的经营业务主要由下属子公司负责。母公司对子公司拆借情况方面，截至 2024 年 9 月末，发行人母公司其他应收款为 599,078.72 万元，对手方主要系发行人合并体系内子公司或参股公司等关联方，资信情况良好，不能收回的可能性较低；有息负债方面，截至 2024 年 9 月末，发行人母公司有息负债总额为 235.70 亿元；子公司分红方面，2021-2023 年度，发行人子公司对本部的分红分别为 7,362.24 万元、11,849.34 万元、14,064.76 万元，发行人子公司分红情况良好，发行人母公司口径收益状况良好，具有较强的资产实力和较好的利润收益；子公司股权质押方面，截至 2024 年 9 月末，发行人子公司广州开投新能源产业投资发展有限公司股权存在被质押的情形。发行人下属各板块经营业绩稳定，母公司对子公司财务和人事方面具有较强的控制力，偿债资金来源不存在重大不确定性，故投资控股型架构对偿债能力的影响预计较为有限，但未来如果其相关子公司盈利能力及分红政策发生重大变化，或者内部治理结构发生变化，将导致母公司的财务及利润状况受到一定程度的影响，从而影响到发行人对本期债券的还本付息能力。

六、发行人净利润大幅波动

2021-2023 年及 2024 年 1-9 月，公司营业收入分别为 285,867.44 万元、527,762.46 万元、623,342.06 万元和 367,357.14 万元，净利润分别为 45,612.40 万元、21,698.98 万元、23,985.32 万元及-21,989.70 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 40,300.47 万元、20,038.57 万元、20,681.14 万元和-24,212.02 万元，近三年发行人净利润波动较大。2024 年 1-9 月，发行人归属于母公司所有者的净利润较 2021-2023 年及同比期间情况降幅较大，主要为公司投资收益及公允价值变动收益对当期利润影响较大，且上述收益主要于每年第四季度进行确认，发行人 2024 年 1-9 月归属于母公司所有者的净利润与全年情况可比较度较低。2024 年 1-9 月，公司净利润以及归属于母公司所有者的净利润同比减少且为亏

损，主要系发行人投资收益、公允价值变动损益分别同比降低 38.95%、102.77%，发行人投资收益同比减少主要系发行人上年同期处置佳都科技（600728.SH）产生的投资收益金额较大而本期无相关事项，公允价值变动损益同比减少主要系上年同期发行人纳金厂房进行改扩建造成公允价值变动，本期无相关事项。未来由于物业租赁、大宗商品价格波动，基础设施建设及工程施工项目、园区开发项目、城市更新改造项目投资和回收期较长，以及公司投资收益、公允价值变动不确定性等因素影响，盈利能力将存在波动的风险，可能对本期债券的偿付产生一定风险。

七、投资收益占比较大且存在不确定性

2021-2023 年及 2024 年 1-9 月，发行人的营业利润分别为 59,923.47 万元、31,582.91 万元、42,399.99 万元及-19,069.83 万元；实现投资收益分别为 49,196.09 万元、103,828.03 万元、94,464.44 万元和 29,424.83 万元，投资收益占营业利润比重较大。发行人投资收益主要由权益法核算的长期股权投资收益、持有交易性金融资产期间取得的投资收益、其他权益工具投资持有期间的投资收益等构成。发行人 2022 年、2023 年因处置长期股权投资产生的投资收益分别为 64,620.88 万元、41,455.89 万元，对当期营业利润影响较大。发行人处置长期股权投资产生的投资收益受出售项目性质、时间安排、市场环境等影响存在一定不确定性。

近年来发行人长期股权投资规模不断增长，参与的金融产业直投、战略产业直投等基金投资规模较大，发行人主要参股公司的经营和盈利情况、利润分配政策的变化存在一定不确定性，基金投资存在一定合伙企业亏损或终止的投资风险，发行人投资收益存在一定不确定性且对利润影响较大，可能对发行人盈利水平有一定影响。

八、公允价值变动的风险

2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，发行人公允价值变动收益分别为 13,254.28 万元、12,545.83 万元、24,826.83 万元和-574.55 万元，主要系发行人交易性金融资产和投资性房地产公允价值变动收益。其中，发行人交易性金融资产主要为发行人持有中长期纯债型基金理财产品以及持有优质公司股份，整体公允价值

变动风险较为可控，预计不会对发行人未来盈利能力和偿债能力产生重大不利影响，但由于持股公司上市进程、市场表现存在一定不确定性，发行人交易性金融资产公允价值变动存在一定不确定性。

九、发行人经营活动现金流量净额大幅波动

2021-2023年度及2024年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为55,902.55万元、27,008.68万元、25,223.29万元及-11,056.83万元。2021年度经营活动产生的现金流量净额由负转正，主要系收到新溪片区三旧改造征迁前期服务费收入。2022年公司城市更新改造板块业务收入同比降低，经营活动产生的现金流量净额有所下降。2024年1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额为负，主要系项目回款周期一般在年末。未来，随着公司园区开发项目、交通基础设施项目及城市更新改造项目支出增加，而项目回收期较长，公司经营活动产生的现金流量净额存在波动的风险。

十、受限资产规模较大的风险

截至2024年9月末，发行人受限资产金额共计1,596,183.84 万元，占当期总资产比例为23.41%，主要系向银行融资进行抵质押担保以及发行资产支持证券抵押增信所致，公司受限资产规模较大。由于发行人对受限资产的使用和处分权利受到限制，对未来再融资能力产生一定的不利影响，另外未来若偿还相应债务出现困难，相应资产所有权将受到影响。

十一、重大资产重组事项

2022年一季度发行人发生重大资产重组，发行人通过股份收购实现了对上市公司顺威股份的完全控制，并将顺威股份纳入合并范围，因此发行人新增智能制造与先进制造业务板块。由于顺威股份营业收入规模较大，并购顺威股份导致发行人2022年收入规模较大幅度增长，业务板块进一步多元化。

十二、行政处罚或重大未决诉讼事项、仲裁事项

截至2024年9月末，发行人及其合并报表范围内子公司不存在对本期发行造成实质性不利影响的重大诉讼或仲裁，发行人及合并范围内子公司存在标的额为人民币1,000 万元及以上的重大未决诉讼或仲裁涉诉总金额合计为1,207.08万

元，系发行人子公司广州穗港智造投资运营有限公司作为原告的未决诉讼案件。若发行人作为原告方的相关诉讼请求无法得到法院支持，则可能对发行人的经营情况造成一定不利影响。

十三、重要投资者保护条款

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期债券，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。

十四、投资者适当性条款

根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人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，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

十五、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，发行人指定广发证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》，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》和《债券持有人会议规则》。

十六、上市情况

本期发行结束后，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。本期债券符合在深圳证券交易所的上市条件，将采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式。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上市，投资者有权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。

十七、发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。本公司认为本期债券符合通用质押式回购交易的基本条件，具体回购资格及折算率等事宜以证券登记机构的相关规定为准。

十八、有息债务规模较大的风险

截至2024年9月末，发行人的有息债务为3,692,680.82万元，有息负债占负债总额比例为82.47%，规模较大。2021-2023年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为2.25、1.46和1.41，近三年利息保障倍数整体相对稳定。截至最近一期末，发行人1年以内、1-3年需偿还的有息负债分别为1,397,922.75万元、925,596.01万元，未来有一定偿付压力，同时公司项目建设资金需求较大，发行人有息债务规模有可能进一步增加，从而影响发行人持续融资能力。

十九、本期债券简称为25穗开01，债券代码为524237。

二十、发行人承诺本期债券合规发行。发行人在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人和承销机构不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他主体向参与认购的投资者提供财务资助、变相返费，不出于利益交换的目的通过关联金融机构相互持有彼此发行的债券，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。发行人的控股股东、实际控制人不得组织、指使发行人实施前款行为。发行人不从事《关于进一步规范债券发行业务有关事项的通知》第三条第二款规定的行为。

二十一、投资者参与本期债券投资，应当遵守审慎原则，按照法律法规，制定科学合理的投资策略和 risk 管理制度，有效防范和控制风险。投资者不得

协助发行人从事违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。投资者不得通过合谋集中资金等方式协助发行人直接或者间接认购自己发行的债券，不得为发行人认购自己发行的债券提供通道服务，不得直接或者变相收取债券发行人承销服务、融资顾问、咨询服务等形式的费用。资管产品管理人及其股东、合伙人、实际控制人、员工不得直接或间接参与上述行为。投资者不从事《关于进一步规范债券发行业务有关事项的通知》第八条第二款、第三款规定的行为。

二十二、本期债券发行材料引用的报告期为2021-2023年度及2024年1-9月，发行人最近一期财务数据有效期截止至2025年3月31日。截至本募集说明书出具日，发行人经营正常，不存在影响发行人经营或偿债能力的其他不利变化的事项，发行人仍符合面向专业机构投资者公开发行公司债券的有关条件，同时不存在不得公开发行公司债券的情形。为推进本期债券发行工作顺利完成，发行人已申请延长本期债券财务数据有效期一个月，使得财务数据有效期延长至2025年4月30日，发行人2024年年度报告披露不影响本期债券发行。

目录

重大事项提示	1
释义	11
第一节 风险提示及说明	13
一、与本期债券相关的投资风险	13
二、发行人的相关风险	14
第二节 发行概况	25
一、本期发行的基本情况	25
二、认购人承诺	29
第三节 募集资金运用	30
一、募集资金运用计划	30
二、前次公司债券募集资金使用情况	32
三、本期公司债券募集资金使用承诺	33
第四节 发行人基本情况	35
一、发行人概况	35
二、发行人历史沿革	35
三、发行人的股权结构	45
四、发行人权益投资情况	46
五、发行人的治理结构及独立性	56
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	74
七、发行人主要业务情况	77
八、媒体质疑事项	132
九、发行人违法违规及受处罚情况	132
第五节 财务会计信息	133
一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响	133
二、合并报表范围的变化	136
三、公司报告期内合并及母公司财务报表	138
四、报告期内主要财务指标	145
五、管理层讨论与分析	147

六、公司有息负债情况.....	189
七、关联方及关联交易.....	193
八、重大或有事项或承诺事项.....	199
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	201
第六节 发行人及本期债券的资信状况	203
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因.....	203
二、信用评级报告的主要事项.....	203
三、其他重要事项.....	204
四、发行人的资信情况.....	204
第七节 增信机制	214
第八节 税项	215
一、本期债券所缴纳的税项.....	215
二、声明.....	216
第九节 信息披露安排	217
一、信息披露管理制度.....	217
二、投资者关系管理的相关制度安排.....	222
三、定期报告披露.....	222
四、重大事项披露.....	222
五、本息兑付披露.....	223
第十节 投资者保护机制	224
一、偿债计划.....	224
二、偿债资金来源.....	224
三、偿债应急保障方案.....	225
四、偿债保障措施.....	225
五、违约事项及纠纷解决机制.....	227
六、持有人会议规则.....	227
七、受托管理人.....	244
第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系	265
一、本期债券发行的有关机构.....	265

二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	267
第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明	269
发行人声明.....	269
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明.....	270
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明.....	271
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明.....	272
主承销商声明.....	273
发行人律师声明.....	276
发行人审计机构声明.....	283
第十三节 备查文件	284
一、备查文件内容.....	284
二、备查文件查阅地点及查询网站.....	284

释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

发行人/本公司/公司/广州开投/开投集团/本部/开发区投资集团	指	广州开发区投资集团有限公司
本次债券、本次公司债券	指	广州开发区投资集团有限公司公开发行总额不超过 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券
本期债券、本期公司债券	指	广州开发区投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本募集说明书	指	发行人为发行本期债券而制作的《广州开发区投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
《债券受托管理协议》	指	发行人与受托管理人为本期债券的受托管理而签署的《广州开发区投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	《广州开发区投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
牵头主承销商/簿记管理人/万联证券	指	万联证券股份有限公司
联席主承销商/债券受托管理人/广发证券	指	广发证券股份有限公司
会计师事务所	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	北京市天元律师事务所
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
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》
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
登记公司/登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
董事会	指	广州开发区投资集团有限公司董事会
监事会	指	广州开发区投资集团有限公司监事会
广州开发区/开发区	指	广州经济技术开发区
开发区国资局	指	广州开发区国有资产监督管理局
广州开发区管委会/管委会/开发区管委会	指	广州经济技术开发区管理委员会
最近三年/近三年	指	2021 年度、2022 年度、2023 年度
最近三年及一期、报告期	指	2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-9 月
交易日	指	深圳证券交易所的正常交易日
元	指	人民币元
广州经开	指	广州经济技术开发区国有资产投资公司（发行人曾用名）

华嘉膜业 / 穗开科技园/黄埔实验室	指	广州华嘉膜业有限公司 / 广州穗开科技园管理有限公司
纳金/纳金供应链	指	纳金（广州）供应链管理有限公司
汉成电子/汉成（广州）	指	汉成（广州）电子有限公司
福康泉	指	广州福康泉药业有限公司
南方美谷	指	南方美谷（广州）集团有限公司
穗开投资	指	广州穗开股权投资有限公司
穗开电业	指	广州穗开电业有限公司
开发区建投	指	广州开发区建设投资有限公司
开投创新	指	广州开投西区创新投资有限公司
穗开物业	指	广州穗开物业投资有限公司
孵化器公司	指	广州国际企业孵化器有限公司
广保集团	指	广保国际集团有限公司
创业园公司	指	广州知识城创新创业园建设发展有限公司
康弘远创	指	广州康弘远创投资有限公司
开发区交投	指	广州开发区交通投资集团有限公司
润埔投资	指	广州开投润埔实业发展集团有限公司
市政公司	指	广州开投建设集团有限公司
钢花机电	指	广州钢花机电有限公司
广开产投	指	广州开投智造产业投资集团有限公司
富美达	指	广州富美达电子有限公司
美芯科技	指	广州开发区美芯科技发展有限公司
玉岩置业	指	广州玉岩置业投资有限公司
顺威股份	指	广东顺威精密塑料股份有限公司
鼎和保险	指	鼎和财产保险股份有限公司
鹿山新材	指	广州鹿山新材料股份有限公司
航天云网广东公司	指	航天云网数据研究院（广东）有限公司
知识城集团	指	知识城（广州）投资集团有限公司

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

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

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国家宏观经济政策、金融货币政策、经济总体运行状况以及国际经济环境变化的影响，债券市场利率存在波动的可能性。因本期债券采用固定利率的形式，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化，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。

（二）流动性风险

本期债券由监管部门批准的证券登记机构负责托管、登记及结算工作，发行结束后，公司将积极申请本期债券在深交所上市。虽然本期债券有较好的资质，但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债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，由此可能产生由于无法及时完成交易带来的流动性风险。

（三）偿付风险

本次债券未进行信用评级。虽然经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为AAA，发行人目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，发行人无法保证主体信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1. 应收款项和其他应收款发生坏账的风险

2021-2023年及2024年9月末，公司各期末应收账款账面净额分别为59,348.29万元、105,067.44万元、139,943.76万元和189,939.23万元，各期末应收账款和其他应收款两者合计占资产总额的比例分别为3.52%、4.57%、6.09%和6.40%。2021-2023年末应收账款减值准备余额分别为131.52万元、4,962.90万元及5,646.45万元。虽然应收账款在资产总额中所占比重较小并且充分计提了坏账准备，但随着公司业务规模扩大，应收账款的余额将相应增长，如公司不能加强应收类款项的回收，出现应收账款不按期收回或者无法收回的情况，可能会对公司的流动资金、偿债能力和盈利能力带来不利影响。

2. 受限资产规模较大的风险

截至2024年9月末，发行人受限资产金额共计1,596,183.84 万元，占当期总资产比例为23.41%，主要系向银行融资进行抵质押担保以及发行资产支持证券抵押增信所致，公司受限资产规模较大。由于发行人对受限资产的使用和处分权利受到限制，对未来再融资能力产生一定的不利影响，另外未来若偿还相应债务出现困难，相应资产所有权将受到影响。

3. 自有物业公允价值波动的风险

物业租赁为发行人主要业务板块，公司通过并购、重组、购置及建造等方式获取物业。公司部分自有物业作为投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，2021-2023年及2024年9月末，发行人按照公允价值计量的投资性房地产账面价值分别为764,308.01万元、1,164,643.64万元、1,311,056.68万元和1,644,671.58万元。2022年发行人投资性房地产账面价值增加，主要系2022年购买穗港智造增加投资性房地产15.88亿、玉岩项目转入投资性房地产10.06亿、南方美谷增加投资7.09亿、并购杜邦园区及投资性房地产增值2.17亿。若未来宏观经济形势或运营行业的市场环境出现波动，以公允价值计量的发行人自持物业

价格也将随之波动，发行人的利润总额将因此受到不利影响。

4.公益性资产相关的风险

2021-2023年及2024年9月末，公司公益性资产余额分别为39.36亿元、39.36亿元、39.36亿元及39.36亿元，占当期总资产比例分别为10.13%、7.51%、6.57%和5.77%，公司公益性资产为政府划拨的市政设施，该部分资产不具有盈利性。

5.有息债务规模较大的风险

截至2024年9月末，发行人的有息债务为3,692,680.82万元，有息负债占负债总额比例为82.47%，规模较大。2021-2023年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为2.25、1.46和1.41，近三年利息保障倍数整体相对稳定。报告期内发行人流动负债分别为973,171.78万元、1,453,687.72万元、1,583,713.34万元和2,024,938.75万元，规模逐年增长。截至最近一期末，发行人1年以内、1-3年需偿还的有息负债分别为1,397,922.75万元、925,596.01万元，未来有一定偿付压力，目前发行人偿付资金充足，融资渠道通畅，发行人将提前做好资金安排。

6.投资收益占比较大且存在不确定性的风险

2021-2023年及2024年1-9月，发行人的营业利润分别为59,923.47万元、31,582.91万元、42,399.99万元及-19,069.83万元；实现投资收益分别为49,196.09万元、103,828.03万元、94,464.44万元和29,424.83万元，其中发行人2022年、2023年因处置长期股权投资产生的投资收益分别为64,620.88万元、41,455.89万元，对当期营业利润影响较大。发行人营业利润对投资收益依赖较大，而投资收益未来存在不确定性，可能对发行人盈利水平有一定影响。

7.政府补助不确定性的风险

2021-2023年度政府补助分别为144.55万元、1,692.68万元和532.11万元，报告期内政府补助规模较小。2021-2023年末，开发区政府通过项目注资形式给予发行人资金支持分别为13,550.80万元、71,293.60万元及0.00万元。公司改制后，将逐步向市场化经营转型，开发区政府继续给予政策及项目注资方面支持，但未来直接进行政府补助将存在较大的不确定性。

8.期间费用增长较快的风险

发行人报告期内期间费用规模较大，以财务费用及管理费用为主，2021-2023年及2024年1-9月，发行人期间费用合计分别为62,977.84万元、138,699.72万元、157,373.01万元和108,384.34万元，期间费用合计占当期营业收入的比重分别为22.03%、26.28%、25.25%和29.50%，报告期内，发行人期间费用占营业收入比重较大且不稳定。期间费用较高会削弱公司的盈利能力和综合竞争力，未来随着公司发展，期间费用可能继续上升，有可能成为影响公司发展的不利因素。

9.盈利能力波动的风险

2021-2023 年及 2024 年 1-9 月，公司营业收入分别为 285,867.44 万元、527,762.46 万元、623,342.06 万元和 367,357.14 万元，净利润分别为 45,612.40 万元、21,698.98 万元、23,985.32 万元及-21,989.70 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 40,300.47 万元、20,038.57 万元、20,681.14 万元和-24,212.02 万元，近三年发行人净利润波动较大。2024 年 1-9 月，发行人归属于母公司所有者的净利润较 2021-2023 年及同比期间情况降幅较大，主要为公司投资收益及公允价值变动收益对当期利润影响较大，且上述收益主要于每年第四季度进行确认，发行人 2024 年 1-9 月归属于母公司所有者的净利润与全年情况可比较度较低。2024 年 1-9 月，公司净利润以及归属于母公司所有者的净利润同比减少且为亏损，主要系发行人投资收益、公允价值变动损益分别同比降低 38.95%、102.77%，发行人投资收益同比减少主要系发行人上年同期处置佳都科技（600728.SH）产生的投资收益金额较大而本期无相关事项，公允价值变动损益同比减少主要系上年同期发行人纳金厂房进行改扩建造成公允价值变动，本期无相关事项。未来由于物业租赁、大宗商品价格波动，基础设施建设及工程施工项目、园区开发项目、城市更新改造项目投资和回收期较长，以及公司投资收益、公允价值变动不确定性等因素影响，盈利能力将存在波动的风险，可能对本期债券的偿付产生一定风险。

10.营业利润下降的风险

2021-2023年 及2024年1-9月， 公 司 营 业 利 润 分 别 为59,923.47万 元、

31,582.91万元、42,399.99万元及-19,069.83万元，报告期内波动较大。未来由于物业租赁、大宗商品价格波动，基础设施建设及工程施工项目、园区开发项目、城市更新改造项目投资和回收期较长等因素影响，公司营业利润存在下降的风险。

11.经营活动产生的现金流量净额波动的风险

2021-2023年及2024年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为55,902.55万元、27,008.68万元、25,223.29万元及-11,056.83万元。2022年公司城市更新改造板块业务收入同比降低，经营活动产生的现金流量净额有所下降。未来，随着公司园区开发项目、交通基础设施项目及城市更新改造项目支出增加，而项目回收期较长，公司经营活动产生的现金流量净额存在波动的风险。

12.发行人未来投资支出压力较大的风险

2021-2023年及2024年1-9月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-855,700.45万元、-934,322.97万元、-498,877.47万元和-630,156.47万元。近年来发行人进行项目收购、投资性房地产购建、股权投资及基金业务支出较大，根据公司计划，公司未来3-5年的计划投资规模依然较大，可能面临资金短缺的风险。

13.可使用授信额度不足的风险

截至2024年9月末，公司合计获得8,169,421.77万元的银行授信额度，其中未使用授信额度为4,698,094.87万元，占授信总额度比例为57.51%，虽然剩余可用授信额度尚有一定的规模，但随着发行人基础设施建设及工程施工、园区开发、大宗贸易、战略投资及项目收购等业务的开展与运营，未来有可能出现较大资金需求的情况，发行人可能存在剩余授信额度不足以支持公司流动性要求的风险，或对本期债券的偿付带来不利影响。

14.大宗商品贸易业务风险

2021-2023年发行人实现大宗商品贸易收入分别为135,463.53万元、106,326.96万元和122,668.83元，占同期营业收入的比重分别为47.39%、20.15%和19.68%，为发行人重要业务板块之一。大宗商品贸易属于资金密集型行业，

存在控货权管理难、毛利较低、交易价格波动大等风险。目前发行人供应商和客户主要为信誉良好的国有企业，采取按需求采购，收款后交货的经营模式，经营风险管理良好。未来，受宏观环境影响，市场需求可能出现波动，大宗商品贸易收入存在一定不稳定性；此外，若公司风险内控管理不到位，亦将带来一定的经营风险。

15.存货占比较高带来的跌价和资产变现能力不佳的风险

2021-2023年及2024年9月末，公司存货分别为37,106.20万元、84,382.78万元、61,786.65万元和230,324.95万元，占流动资产比例分别为2.99%、7.17%、4.69%和15.08%。发行人的存货主要为风叶制造板块相关的原材料和库存商品、项目开发成本等。该类资产受市场行情的影响较大，一旦市场发生剧烈变化，将会造成存货价值的缩水和变现困难，因此，存货占比较高将给发行人带来跌价风险和资产变现能力不佳的风险。

16.公允价值变动的风险

2021-2023 年度发行人交易性金融资产公允价值变动损益分别为-416.30 万元、5,364.82 万元及-1,146.99 万元。2022 年及 2023 年发行人交易性金融资产公允价值变动损益主要来源为理财产品、权益及股权投资公允价值变动。公司根据战略发展需求，主要通过原始持股、定增等方式进行权益及股权投资，并在投资前开展详细的尽职调查分析，所持股权较为优质，持有规模占比较低，总体风险较低，预计不会对发行人盈利能力和偿债能力产生重大不利影响。但由于持股公司上市进程、市场表现存在一定不确定性，公司交易性金融资产公允价值也将随之变动，可能对发行人利润总额产生不利影响。

2021-2023年度，发行人投资性房地产公允价值变动分别为13,670.58万元、32,241.32万元和8,457.26万元。2021-2023年度，发行人按公允价值计量的投资性房地产产生公允价值变动收益分别为13,670.58万元、7,181.01万元、7,599.91万元，占利润总额比例分别为23.79%、24.03%、25.43%。未来，受市场影响投资性房地产公允价值将出现波动，但考虑到发行人物业优质，大部分处于广州开发区，预计公司拥有的投资性房地产公允价值整体上将保持波动上涨态势，预计不会对发行人的盈利能力稳定性产生影响。但若未来宏观经济形势或运营

行业的市场环境出现波动，以公允价值计量的发行人物业价格也将随之波动，发行人的利润总额可能将因此受到不利影响。

（二）经营风险

1.宏观经济周期性波动的风险

发行人从事的物业租赁、园区开发、大宗贸易等业务属于国民经济基础产业，与国家的经济发展水平有密切的相关性，同时受宏观经济周期波动性影响较大，当经济处于扩张期时，物业租赁需求增加，公司的业务量上升；当经济处于低潮时期，物业租赁需求减少，公司的业务量降低。公司所处的珠江三角洲经济区域是我国经济较发达地区，对经济周期的波动较为敏感，可能给公司带来一定的经营风险。

2.园区经营风险

发行人是广州开发区内重要的国有企业，承担了开发区范围内部分的科技园区、工业园区的开发建设工作。公司园区项目一般经过较长周期的开发建设后，通过招商的形式实现出售或出租，以获得相应的收益，这种经营模式涉及环节较为复杂，资金需求量大，产生效益时间较长，可能会对公司的资金链造成较大的压力，另外，公司园区仍处在不断发展阶段，未来的园区开发计划的实施将直接影响公司园区业务收入，同时也可能会对公司产生较大的融资压力，从而影响到公司经营状况和盈利能力。

3.价格波动的风险

物业租赁板块方面，发行人拥有的物业较为优质，虽然近年来租金价格稳步提高，但未来受供求关系及国家政策的影响，物业租金仍存在波动的风险。大宗贸易板块方面，未来受宏观环境影响，市场需求可能出现波动，大宗商品贸易价格存在一定的波动风险。

4.安全生产和工程质量风险

安全生产是正常生产经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。公司在进行基础设施建设、建筑施工、园区改造运营及物业管理时存在发生安全事故

和水灾、火灾等多种灾害的可能性。如发生重大安全事故，将对公司的正常生产造成不利影响，有可能造成声誉损失，同时有可能引起诉讼、赔偿性支出、处罚以及停产整顿等后果。

5.多元化经营风险

目前发行人以智能制造和先进制造、美容美妆和大健康、重大产业投资和资本运作（战略投资）、科技园区投资和运营服务为四大主业，公司业务逐步向多元化发展。业务的多元化有助于规避单一行业周期性波动的风险，但对公司的经营能力提出了更高的要求。如果公司经营策略不完善，有可能对公司的经营与发展产生一定的不利影响。

6.合同履行风险

公司在经营过程中需要签订各种合同，包括租赁合同、采购合同、销售合同、工程施工合同等。在经营过程中，如果遇到一些不确定性因素，而公司对不确定因素不能有效控制或者控制不当，将面临一定的合同履行风险。若合同不能如期履行，将对公司的正常经营造成一定影响。

7.突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、发行人管理层无法履行职责等事项，可能使发行人社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，发行人治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

8.生产经营中断风险

发行人如因事故造成生产经营中断，例如生产人员伤亡、生产设备及装置损坏等可能遭遇的事故，可能造成发行人的停产损失、处理费用和赔偿费用的损失、处理环境污染的损失等，可能对发行人的正常生产经营带来不利影响。

9.投资收益不确定的风险

近年来发行人长期股权投资规模较大，2021-2023年，公司的长期股权投资账面价值分别为684,336.04万元、893,092.34万元和914,431.27万元，主要为公司

持有的优质公司股权。公司投资业务获得较好收益，2021-2023年度，公司权益法核算的长期股权投资收益分别为14,882.71万元、24,276.47万元及25,277.42万元，主要来源于发行人参股企业万联证券股份有限公司（以下简称“万联证券”）、鼎和财产保险股份有限公司（以下简称“鼎和保险”）、航天云网数据研究院（广东）有限公司（以下简称“航天云网广东公司”）等。发行人各主要参股公司的经营和盈利情况、利润分配政策的变化将给公司的盈利水平和现金流带来一定不确定性。

2021-2023年度及2024年1-9月，发行人投资收益分别为49,196.09万元、103,828.03万元、94,464.44万元和29,424.83万元；公允价值变动收益分别为13,254.28万元、12,545.83万元、24,826.83万元及-574.55万元；营业外收入分别为163.08万元、657.16万元、333.84万元和370.18万元；利润总额分别为57,459.74万元、29,880.62万元、41,757.87万元和-19,550.97万元。2021-2023年投资收益、公允价值变动收益及营业外收入合计占利润总额的比例分别为108.97%、391.66%、286.47%。公司利润总额对投资收益、公允价值变动收益及营业外收入较为依赖。发行人投资收益将持续保持增长，具有较强的可持续性，将成为发行人未来净利润来源的重要支柱之一；公允价值变动损益及营业外收入或将出现波动，长期来看可持续性具有一定不确定性。

截至2024年9月末，发行人战略投资账面累计金额较大，涉及金融产业直投、战略产业直投及战略投资基金，未来投资收益存在一定不确定性。发行人参与搭建南方美谷、科学城专精特新园区、知识城专精特新产业园、湾区绿色化工数字交易园、大湾区新型建筑总部产业园等战略产业园区，未来3-5年园区建设项目及城市更新项目尚需投入较大规模资金，此外发行人还承建了黄埔区有轨电车项目、知识城科教创新园区（一期）项目。未来发行人或将根据公司经营及战略规划，寻求合适的项目，进行股权或基金投资。综上，未来发行人面临较大资本支出压力。发行人在战略投资基金运作过程中，可能面临合伙企业亏损或终止的投资风险。

（三）管理风险

1.子公司管理风险

截至2023年末，公司纳入合并范围的一级子公司合计21家。尽管公司已形成一套较为完整的管理制度，但由于各子公司在主营业务、人文环境、企业文化等方面存在一定差异，对公司管理提出了较高要求，如公司对各子公司管理不够完善，有可能对公司的正常经营带来一定的影响。

2.人力资源管理风险

公司业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员。公司核心经营管理人员的产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。如果公司无法吸引或留任上述人员，或未能及时聘用具备同等资历的人员，公司的业务管理与增长可能受到不利影响。

3.股权投资及基金业务风险

发行人主营业务包括了股权投资及基金业务，集团本部、穗开投资、美芯科技及开发区交投是开发区新一代信息科技、人工智能、生物医药、新能源与新材料、智慧交通等战略性新兴产业股权投资发展的重要力量。公司直接投资或通过基金投资的主要为成长期企业、Pre-IPO、拟挂牌的处于成熟发展期的企业，未来是否能成功上市或挂牌，实现退出仍存在一定的不确定性，从而产生一定的投资风险。

4.项目管理风险

发行人承担交通基础设施、园区建设及改造升级工程、市政工程及城市更新改造等项目建设，项目周期较长，不确定性因素较多，工程质量、进度、成本等易受到众多内外部因素的影响，具有一定的管理难度，给公司的项目管理带来一定的风险。

5.战略投资及股权收购风险

近年，根据公司战略布局，发行人战略投资鼎和保险、紫光集团重整等重大项目，完成收购上市公司顺威股份。若发行人不能进行良好的投后管理，收购上市公司后未能进行良好的文化、经营与管理融合，或将面临一定的投资风险。

6.控股型公司风险

发行人母公司为投资控股型企业，具体的经营业务主要由下属子公司负责，发行人对下属子公司具有较强的控制能力，偿债资金来源不存在重大不确定性。投资控股型架构对偿债能力的影响预计有限。但若其子公司盈利能力及分红政策发生重大变化，或者内部治理结构发生变化，可能对发行人的偿付能力产生一定影响。

7.公司治理结构变化风险

根据《公司章程》规定，公司设董事会，董事会成员为七人，监事会成员为五人。根据穗开组干[2022]130号、穗开国资〔2022〕115号文件及穗埔审〔2024〕7号，公司原董事赵光南、原监事会主席黄志平退休，原监事雷雨不再担任专职监事，职位发生变动，截至本募集说明书签署日，公司董事会成员暂时为六人、监事会成员三人，公司董事、监事暂时缺位，后续人事安排将由公司股东任命。截至目前，公司业务经营正常开展，上述董事、监事空缺事宜未对公司日常经营管理产生重大不利影响，但公司治理结构仍存在完善空间。若公司的治理架构长期出现上述缺位情况，将对公司治理结构产生一定影响。

（四）政策风险

1.宏观政策风险

公司从事的基础设施建设及工程施工、园区开发运营、城市更新改造、大宗商品贸易、股权投资和基金业务与国家宏观经济政策关系密切。对于园区运营行业，高新区和经济开发区是国家经济发展的引擎，但也存在定位不清、同质化严重、园区服务质量落后、园区招商困难、园区内产业协同性不够等诸多问题，如果国家调整宏观经济政策，可能会影响公司项目建设与运营投资。股权投资和基金业务主要依靠规模与效益，与国家宏观经济政策关系密切，若相应政策发生较大变动，将影响公司的金融和投资业务。

2.环保政策风险

发行人业务涉及基础设施和工程项目建设，在不同程度上对周边环境产生不利影响，可能产生一定的废气、粉尘、噪音，对大气、水等造成一定污染。

虽然公司一贯严格执行有关环境保护的法律、法规和规章，对项目加强管理监控，并不断学习国内外先进的技术经验，但随着我国对环境保护的力度趋强，不排除在未来几年会提高环境保护相关要求的可能性，公司会因此增加环保成本和其他费用支出。

3. 房地产政策风险

发行人业务板块涉及商业物业租赁及园区开发运营，该行业对土地政策的变动极为敏感。土地政策是国家调控房地产开发的重要手段，成为影响房地产开发企业最直接的因素。土地政策的变化使得发行人从事园区开发业务存在较大不确定性。2016年下半年以来中央开始对房地产市场进行宏观调控，广州房地产市场也属于调控范围之内。上述政策将影响发行人商业物业租赁及园区开发运营，使发行人面临商业物业购置及园区并购项目资金回流风险。

4. 地方政府政策发生变化的风险

发行人是广州开发区管委会为拓展资本经营和资产经营，优化产业结构，加速广州开发区的经济发展而设立的国有独资有限责任公司，为开发区重大产业投资运营平台，承担区属重大产业投资、资产运营管理、国有股权管理和市值管理等基本职能，得到广州开发区管委会的扶持和政策倾斜。如果未来广州开发区管委会政策由于各种因素发生变化，将有可能对公司经营情况和发展产生一定影响。

5. 国企整合的风险

发行人为广州开发区区属国有企业，未来广州开发区根据全区战略布局及发展规划的需要，可能继续对区属国企进行合理必要的调整或整合，发行人可能再次面临资产划入、划出或置换的可能，从而改变公司现有的经营及资产状况，对公司产生一定的影响。

第二节 发行概况

一、本期发行的基本情况

（一）本期发行的内部批准情况及注册情况

2023 年 9 月 13 日，公司董事会审议并通过了《广州开发区投资集团有限公司关于面向专业投资者公开发行公司债券的方案》。

2023 年 10 月 13 日，开发区国资局出具《广州开发区国资局关于同意开发区投资发行 50 亿元公司债券的批复》（穗开国资〔2023〕97 号），同意公司注册发行不超过 50 亿元（含 50 亿元）公司债券，其中科技创新公司债券不超过人民币 20 亿元，期限不超过 5 年（含 5 年）。

本公司于 2024 年 4 月 1 日获得中国证券监督管理委员会《关于同意广州开发区投资集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2024] 549 号）同意面向专业投资者公开发行面值不超过（含）20.00 亿元公司债券的注册。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：广州开发区投资集团有限公司。

债券名称：广州开发区投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（本期债券简称为“25 穗开 01”，本期债券代码为 524237）。

发行规模：本期公司债券面值总额不超过人民币 9.00 亿元。

债券期限：本期债券为 3 年期固定利率债券。

债券票面金额：100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

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证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，由承销团以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致。

网下配售原则：与发行公告一致。

起息日期：本期债券的起息日为 2025 年 4 月 18 日。

兑付及付息的债权登记日：将按照深圳证券交易所和证券登记机构的相关规定执行。

付息方式：按年付息。

付息日：本期债券的付息日为 2026 年至 2028 年每年的 4 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付方式：到期一次还本。

兑付日：本期债券的兑付日为 2028 年 4 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

支付金额：本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者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。

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。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于公司普通债券和其他债务。

信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次无债项评级。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

募集资金用途：本期债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还有息债务。

募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。具体账户信息如下：

1、开户行：江苏银行股份有限公司深圳龙华支行

账号：19280188000167257

2、开户行：广州银行股份有限公司开发区支行

账户：800058572302057

3、开户行：中信银行股份有限公司广州开发区支行

账号：8110901012201719725

牵头主承销商：万联证券股份有限公司。

联席主承销商：广发证券股份有限公司。

簿记管理人：万联证券股份有限公司。

债券受托管理人：广发证券股份有限公司。

通用质押式回购安排：本公司认为本期债券符合通用质押式回购交易的基本条件，具体回购资格及折算率等事宜以证券登记机构的相关规定为准。

上市安排：本期发行结束后，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。本期债券符合在深圳证券交易所的上市条件，将采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式。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上市，投资者有权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。

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自行承担。

（三）本期债券发行及上市安排

1.本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2025 年 4 月 15 日。

发行首日：2025 年 4 月 17 日。

预计发行期限：2025 年 4 月 17 日至 2025 年 4 月 18 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2025 年 4 月 17 日至 2025 年 4 月 18 日，共 2 个交易日。

2.本期债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市的申请，具体上市时间将另行公告。

二、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，及以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，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受此安排。

第三节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议及发行人股东决议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2024〕549 号），本次债券发行总额不超过 20 亿元（含 20 亿元），采取分期发行。本期债券拟发行金额不超过 9.00 亿元。

（二）本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金 6 亿元拟用于偿还公司债券，3 亿元拟用于偿还公司债券之外的有息债务。具体明细如下：

单位：万元

债务类型	债务人	债权人/债券简称	发行场所	债券发行方式	借款起始日/债券起息日	借款到期日/债券到期日	债券回售日	借款余额/债券余额	拟使用募集资金金额
公司债券	发行人	22 穗开 01	深交所	公募	2022-4-28	2027-5-5	2025-5-5	60,000.00	60,000.00
信托借款	发行人	渤海国际信托股份有限公司	-	-	2023-7-28	2026-7-28	-	30,000.00	30,000.00
合计	-	-	-	-	-	-	-	90,000.00	90,000.00

注：上述信托借款可提前偿还，发行人拟提前偿还上述信托借款。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能在履行相关内部程序后调整偿还有息负债的具体明细，并及时进行信息披露。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于临时补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

（三）募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

（四）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人调整募集资金用途的，将经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

（五）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设募集资金专户作为本期募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1.募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2.债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”之“七、受托管理人”相关内容。

（六）募集资金运用对发行人财务状况的影响

1.对发行人负债结构的影响

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

- （1）相关财务数据模拟调整的基准日为 2024 年 9 月 30 日；
- （2）假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 9 亿元；
- （3）假设本期债券募集资金净额 9 亿元全部计入 2024 年 9 月 30 日的资产负债表；
- （4）假设本期债券募集资金 6 亿元拟用于偿还公司债券，3 亿元拟用于偿还公司债券之外的有息债务。
- （5）假设公司债券发行在 2024 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本期发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元、%、倍

项目	2024 年 9 月 30 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	1,527,334.33	1,527,334.33	-
非流动资产	5,291,892.56	5,291,892.56	-
资产合计	6,819,226.89	6,819,226.89	-
流动负债	2,024,938.75	2,024,938.75	-
非流动负债	2,452,546.20	2,452,546.20	-
负债合计	4,477,484.95	4,477,484.95	-
所有者权益合计	2,341,741.94	2,341,741.94	-
资产负债率	65.66	65.66	-
流动比率	0.75	0.75	-

基于上述假设，本期债券发行后，发行人资产负债率不变。

2.对于发行人短期偿债能力的影响

基于上述假设，本期债券发行后，发行人流动比率不变。

二、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况如下：

（一）募集资金总额、实际使用金额与募集资金余额

公司前次发行公司债券募集资金总额、实际使用金额与募集资金余额情况如下：

单位：亿元

债券简称	起息日	到期日	募集资金总额	实际使用金额	募集资金余额
24 穗开 02	2024/12/13	2029/12/13	10.00	10.00	-
24 穗开 Y6	2024/11/22	2027/11/22	15.00	15.00	-
24 穗开 Y5	2024/8/8	2029/8/8	12.00	12.00	-
24 穗开 Y3	2024/7/8	2029/7/8	7.00	7.00	-
24 穗开 Y2	2024/7/8	2027/7/8	3.00	3.00	-
24 穗开 K1	2024/6/17	2029/6/17	4.00	4.00	-
24 穗开 Y1	2024/4/26	2027/4/26	8.00	8.00	-
23 穗开 02	2023/4/12	2026/4/12	4.00	4.00	-
23 穗开 01	2023/3/21	2026/3/21	6.00	6.00	-
22 穗开 02	2022/7/12	2027/7/12	9.00	9.00	-
22 穗开 01	2022/5/5	2027/5/5	6.00	6.00	-
21 穗开 01	2021/3/25	2026/3/25	8.00	8.00	-
20 穗开 03	2020/9/3	2025/9/3	6.00	6.00	-

（二）前次公司债券募集资金专户运作情况

公司前次公司债券募集资金专户运作正常。

（三）募集资金约定用途、用途变更调整情况与实际用途

截至本募集说明书签署日，公司均严格按照批准或募集说明书约定用途使用募集资金，不存在改变募集资金用途的情形。

三、本期公司债券募集资金使用承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于缴纳土地出让金。

发行人承诺，如因特殊情形确需在发行前调整募集资金用途，或在存续期间调整募集资金用途的，将履行相关程序并及时披露有关信息，且调整后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

本期债券不涉及新增地方政府债务，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。本期债券募集资金仅用于募集说明书披露的用途，不用于弥补亏损和非

生产性支出，不转借他人使用，不直接或间接用于住宅地产开发项目，不直接或间接用于购置土地，不用于地方融资平台，不涉及偿还地方政府债务（包括地方政府隐性债务）或用于不产生经营性收入的公益性项目，不被控股股东、实际控制人及关联方违规占用。若出现违反承诺的情况，本公司将依据《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，承担相应的法律责任。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称	广州开发区投资集团有限公司
法定代表人	张晓中
注册资本	707,800.00万元人民币
实缴资本	707,800.00万元人民币
成立日期	1992年01月28日
统一社会信用代码	914401161906755263
住所	广州市黄埔区科学大道48号3318房
邮政编码	510663
联系电话及传真号码	020-82116968
所属行业	综合类
经营范围	企业财务咨询服务；仓储咨询服务；投资咨询服务；企业管理咨询服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；企业总部管理；企业自有资金投资；房地产开发经营；物业管理；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；货物进出口（专营专控商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；煤炭及制品批发；金属及金属矿批发（国家专营专控类除外）；钢材批发；钢材零售；石油制品批发（成品油、危险化学品除外）；信息技术咨询服务；通用机械设备销售；机械配件批发；汽车销售。
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	副总经理邬斌，020-82113003

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立情况

1992 年 1 月，发行人前身广州经开成立。发行人前身系广州经济技术开发区国有资产投资公司，是根据广州经济技术开发区管理委员会 1992 年 1 月 22 日印发的《关于成立广州经济技术开发区国有资产投资公司的批复》（穗开企【1992】5 号）批准成立的全民所有制企业。1992 年 1 月，广州经开完成国有资产产权登记程序（编号：N090004111041001），并经广州市工商行政管理局开发区分局核准成立。

设立时，发行人注册资本为 2,000 万元，实收资本为 2,000 万元，由广州经济技术开发区财政局划拨，法定代表人为马殿栋，经营范围为：“投资兴办合资、合作企业和内联企业，企业的改造、扩建投资。”

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1994-3-1	增资	1994 年 3 月 1 日，发行人根据《关于变更注册资本的请示》，向广州市工商行政管理局开发区分局申请注册资本由 2,000 万元变更为 20,000 万元，1997 年 10 月经广州经济技术开发区审计师事务所出具的验资报告（穗开审事验字【97】第 177 号）验证。
2	1999-1-5	增资	1999 年 1 月 5 日，经广州市经济技术开发区管理委员会同意，发行人向广州市工商行政管理局开发区分局申请注册资本由 20,000 万元变更为 33,500 万元，1999 年 1 月 21 日，发行人取得了核准变更后的营业执照。1998 年 12 月 17 日，广州经济技术开发区审计师事务所出具了验资报告（穗开审事验字【98】第 156 号）进行验证，证明增资部分已全部由广州开发区管委会财政局通过拨款实缴。
3	2001-12-20	经营范围变更	2001 年 12 月 20 日，根据《关于同意广州经济技术开发区国有投资公司经营范围变更的函》（穗开管函【2001】119 号），发行人向广州市工商行政管理局经济技术开发区分局申请变更经营范围为：“投资兴办合资、合作企业和内联企业，企业的改造、扩建投资；在广州经济技术开发区、广州高新技术产业开发区、广州出口加工区内承办土地八通一平业务及建设投资。”
4	2012-9-18	增资	2012 年 9 月 18 日，发行人根据《区党工委、管委会办公室公文办理情况复函》（穗开外收【2012】68 号）并经董事会决议通过，向广州市工商行政管理局萝岗分局申请变更注册资本为 707,800 万元。2012 年 10 月 12 日，发行人就本次增资事项办结了公司变更登记。2012 年 7 月 20 日，广东智合会计师事务所有限公司出具了验资报告（粤智会内验字【2012】13041 号），证明公司已将资本公积转增实收资本，变更后注册资本为 707,800 万元，实收资本为 707,800 万元。
5	2017-9-1	改制	2017 年 9 月 1 日，发行人根据《关于同意广州经济技术开发区国有资产投资公司改制成为广州开发区投资集团有限公司的批复》（穗开国资【2017】23 号）向广州开发区市场和监督管理局申请并已经核准由全民所有制企业变更为有限责任公司（国有独资）。改制前，发行人主要承担政府投资、开发建设及资本经营职能，核心业务涵盖城市基础设施及重点工程建设、保障性住房建设、国有资产经营管理等，是广州开发区城市国有资产主要载体、城市建设资金运作的有效渠道、城市重大基础设施建设项目的法人主体，开发区管委会对发行人融资进行管理，实行统借统还。

序号	发生时间	事件类型	基本情况
			2015 年以来，发行人逐步实行市场化经营，2017 年 9 月完成整体改制，2017 年 12 月完成政府融资平台退出。公司目前为黄埔区重大产业投资运营平台之一。承担重大产业投资、资产运营管理、国有股权管理和市值管理等职能，服务于区域经济社会发展。通过培育上市、资产证券化、并购重组、战略投资、财务投资和股权流动等方式做大上市股权市值。同时，项目孵化与招商引进并重，通过直接股权投资等形式，带动银行、证券、保险、基金和财团投资联动，撬动国际资本和社会资本，共同促进战略新兴产业发展。2018 年起公司已完全实现市场化经营，自主进行投融资管理，自主承担融资成本。
6	2020-1	合并	广州开发区国资局为优化国有资本布局，深化资产整合与业务协同，构建产业投资、资产管理及交通投资等业务相互支撑的发展格局，推进国有资本布局优化和结构调整，放大国有资本功能，推动国有资本做强做优做大，对部分区属国企进行重组整合。将开发区交投、润埔投资及市政公司划入发行人，同时将穗开电业及穗开物业划出公司。截至本募集说明书签署日，本次重组整合已完成，发行人资产规模有所增长，业务板块得到优化。目前主要业务板块为基础设施建设及工程施工、物业租赁及园区运营、城市更新改造、大宗商品贸易及战略投资等。
7	2020-6	经营范围变更	2020 年 6 月，发行人向广州市黄埔区市场监督管理局申请经营范围变更，变更后经营范围为：企业财务咨询服务；仓储咨询服务；投资咨询服务；企业管理咨询服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；企业总部管理；企业自有资金投资；房地产开发经营；物业管理；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；货物进出口（专营专控商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；煤炭及制品批发；金属及金属矿批发（国家专营专控类除外）；钢材批发；钢材零售；石油制品批发（成品油、危险化学品除外）；信息技术咨询服务；通用机械设备销售；机械配件批发；汽车销售。2020 年 6 月 3 日，本次变更已完成工商登记手续。

（三）重大资产重组情况

1. 股权收购和出售事项

报告期内，由发行人股权收购和出售事项造成合并范围变动的情况如下：

2021 年新增纳入合并范围公司 5 家，其中 1 家系收购股权所致，为广州富美达电子有限公司，3 家系投资设立，为广州玉岩置业投资有限公司、南方美谷（广州）集团有限公司（以下简称“南方美谷”）及广州开发区美芯科技发展有限公司；1 家为划拨获得，为广州智科投资开发有限公司（以下简称“智科公司”）。2022 年新增纳入合并范围公司 10 家，其中 5 家系收购股权所致，为广

州开投新能源产业投资发展有限公司、广东顺威精密塑料股份有限公司、广州穗港智造投资运营有限公司、广州开泰交通信息科技有限公司、源鸿物联科技有限公司；5家系投资设立，为广州开投智荟产业园集团有限公司、广州开投建筑科技有限公司、广州开投创汇绿谷置地发展有限公司、广州开投教育投资发展有限公司、广州开投创智荟投资开发有限公司。2023 年新增纳入合并范围公司 10 家，均为投资设立公司，包括延安供销源鸿农业科技有限公司、广州开投穗港科创投资运营有限公司、广州黄埔开投产业投资基金合伙企业（有限合伙）、广州穗开智造贰号股权投资合伙企业（有限合伙）、广州建信投资运营有限责任公司、广州穗元房地产开发有限公司、广州穗泰交通产业发展有限公司、广州开投智慧能源投资有限公司、广州开投产城投资有限公司、广州开投润农科技发展有限公司。

上述股权收购事项，能够进一步增强发行人的资产实力和偿债能力，具备一定的业务协同效应，且预计不会对发行人的经营状况、财务情况和偿债能力产生重大不利影响。

（1）发行人出售及购买子公司是否构成重大资产重组相关指标测算

报告期内，发行人重大资产重组情况如下：

根据《上市公司重大资产重组管理办法》第二条：“本办法适用于上市公司及其控股或者控制的公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易达到规定的比例，导致上市公司的主营业务、资产、收入发生重大变化的资产交易行为。”

《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条：“上市公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

①购买、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 50% 以上；

②购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到百分之五十以上，且超过五千元人民币；

③购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到百分之五十以上，且超过五千万元人民币。”

《上市公司重大资产重组管理办法》第十五条：“本办法第二条所称通过其他方式进行资产交易，包括：

①与他人新设企业、对已设立的企业增资或者减资；

②受托经营、租赁其他企业资产或者将经营性资产委托他人经营、租赁；

③接受附义务的资产赠与或者对外捐赠资产；

④中国证监会根据审慎监管原则认定的其他情形。”

根据《上市公司重大资产重组管理办法》关于重大资产重组标准的相关规定，对相关占比情况计算如下：

表：发行人报告期内购买子公司或资产相关指标测算

单位：万元、%

单位	支付/收到对价	2020 年末总资产	2020 年末净资产	2020 年度营业收入	净资产占比	总资产占比	营业收入占比
广州富美达电子有限公司	13,000.00	13,516.14	13,512.72	-	0.93	0.54	-
广州稳泰化工有限公司	2,407.89	1,208.72	1,201.16	9.84	0.17	0.10	0.01
广州稳泰塑胶有限公司	2,927.08	1,691.04	1,591.33	511.81	0.20	0.10	0.29
广州开发区尚尊房地产开发有限公司 ¹	64,941.59	122,815.55	57,239.22	-	3.95	4.86	-
单位	支付对价	2021 年末总资产	2021 年末净资产	2021 年度营业收入	净资产占比	总资产占比	营业收入占比
广东顺威精密塑料股份有限公司	104,377.14	212,189.28	111,627.76	213,273.14	6.05	5.46	74.61
广州开投新能源产业投资发展有限公司	25,800.00	1,362.00	-10,696.00	682.00	1.40	0.66	0.24
广州开泰交通信息科技有限公司	47.37	73.44	54.75	14.45	0.00	0.00	0.01
源鸿物联科技有限公司	2,385.00	928.00	344.00	2,702.00	0.13	0.06	0.95

注 1：根据《上市公司重大资产重组管理办法》，购买股权导致上市公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，营业收入以被投资企业的营业收入为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准。出售股权导致上市公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、营业收入以及资产净额分别以被投资企业的资产总额、营业收入以及净资产额为准。

¹ 该资产系发行人出售资产

注 2：根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条，上市公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

（一）购买、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到百分之五十以上；

（二）购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到百分之五十以上，且超过五千万元人民币；

（三）购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到百分之五十以上，且超过五千万元人民币。

2021 年对富美达、稳泰化工、稳泰塑胶的股权收购以及尚尊房产股权转让，支付/收到的对价及其相关总资产、净资产以及营业收入占比均未达到重大资产重组标准。

2022 年对顺威股份的收购，顺威股份的营业总收入占发行人营业总收入的比重为 74.61%，达到了重大资产重组标准，其他均未达到重大资产重组标准。

（2）并购顺威股份事项

①并购背景及重组情况

发行人未来四大主业分别为智能制造和先进制造、美容美妆和大健康、重大产业投资和资本运作、科技园区投资和运营服务。发行人为打造智能制造和先进制造主业，经过研究筛选，决定投资上市公司广东顺威精密塑料股份有限公司。

顺威股份致力于研发、生产并向下游企业供应各类型空调风叶和塑料零部件，下游客户包括全球知名的空调厂商、家电制造企业、卫浴企业。

经广州开发区国有资产监督管理局批准，发行人于 2021 年 8 月 6 日召开第一次董事会会议，同意子公司广州开发区智造产业投资有限公司参与竞拍文细棠持有的顺威股份 8.46% 股权；2021 年 9 月 17 日，发行人召开关于收购顺威股份事宜的第二次董事会会议，同意子公司广州开发区智造产业投资有限公司以协议受让、参与竞拍、二级市场买入、大宗交易、定向增发等方式，增持顺威股份不超过 21.53% 股份。截至 2022 年一季度，发行人通过子公司广州开发区智造产业投资有限公司持有顺威股份 28.33% 股权，总投资金额 104,377.14 万元，顺威股份于 2022 年一季度纳入发行人合并范围报表。

由于 2022 年一季度并购顺威股份触发了重大资产重组标准，因此编制了公司 2021 年备考报表。

②备考合并财务报表的编制基础和方法、范围:

(i) 本备考合并财务报表假设开投集团上述重组事项于 2021 年 1 月 1 日已完成。

(ii) 本备考合并财务报表未考虑相关股权变更和投入过程中所涉及的各项税费等费用和支出，以及执行资产重组计划过程中发生的相关费用。

(iii) 在上述假设下，开投集团备考合并财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则基本准则》和 42 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称企业会计准则）。

③2021 年备考财务报表

2021 年备考财务报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审阅，并出具审阅报告 XYZH/2023GZAA3B0143。

发行人 2021 年备考合并报表如下：

表：截至 2021 年末备考资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日金额
流动资产：	
货币资金	543,206.56
交易性金融资产	37,195.97
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-
应收票据	3,747.89
应收账款	120,358.00
应收款项融资	6,473.64
预付款项	388,337.60
其他应收款	78,084.10
存货	79,801.18
合同资产	94,999.90
持有待售资产	-
一年内到期的非流动资产	-
其他流动资产	26,507.79
流动资产合计	1,378,712.63

项目	2021 年 12 月 31 日金额
非流动资产：	
可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
长期应收款	271.99
长期股权投资	584,161.28
其他权益工具投资	143,335.32
其他非流动金融资产	336,873.74
投资性房地产	764,308.01
固定资产净额	68,534.22
在建工程	82,275.42
生产性生物资产	15.02
油气资产	-
使用权资产	6,875.06
无形资产	120,805.62
开发支出	-
商誉	74,243.12
长期待摊费用	10,885.36
递延所得税资产	13,446.87
其他非流动资产	510,580.75
非流动资产合计	2,716,611.77
资产总计	4,095,324.40
流动负债：	
短期借款	639,143.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-
应付票据	30,138.07
应付账款	147,266.01
预收款项	786.95
合同负债	4,699.40
应付职工薪酬	6,318.06
应交税费	5,870.33
其他应付款	136,284.74
一年内到期的非流动负债	43,593.05
其他流动负债	54,250.71
流动负债合计	1,068,350.60
非流动负债：	
长期借款	565,071.51
应付债券	419,818.66
长期应付款	-
租赁负债	4,991.63
长期应付职工薪酬	-
预计负债	-
递延收益	4,791.89
递延所得税负债	89,753.47
其他非流动负债	-
非流动负债合计	1,084,427.16
负债合计	2,152,777.76

项目	2021 年 12 月 31 日金额
所有者权益（或股东权益）：	
归属于母公司所有者权益合计	1,659,588.32
少数股东权益	282,958.32
所有者权益（或股东权益）合计	1,942,546.64
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,095,324.40

表：2021 年度备考利润表

单位：万元

项目	金额
一、营业总收入	499,140.58
其中：营业收入	499,140.58
二、营业总成本	502,354.77
其中：营业成本	397,860.73
税金及附加	5,923.09
销售费用	6,340.64
管理费用	40,567.10
研发费用	6,131.47
财务费用	45,531.74
其中：利息费用	51,186.58
利息收入	6,433.46
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	476.42
加：其他收益	2,841.27
投资收益（损失以“-”号填列）	49,196.09
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	13,466.41
信用减值损失（损失以“-”号填列）	429.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,031.30
资产处置收益（损失以“-”号填列）	242.12
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	61,930.14
加：营业外收入	626.64
减：营业外支出	3,102.54
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	59,454.24
减：所得税费用	11,650.70
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	47,803.54
归属于母公司所有者的净利润	40,943.86
*少数股东损益	6,859.68
六、其他综合收益的税后净额	2,966.71
七、综合收益总额	50,770.26
归属于母公司所有者的综合收益总额	45,458.33
*归属于少数股东的综合收益总额	5,311.93

2.区内国企重组整合事项

2021 年 4 月，广州开发区投资集团有限公司根据区内要求进行的资产划入、划出事项如下：

划入：知识城（广州）投资集团有限公司（以下简称“知识城集团”）将其持有的智科公司 100%股权无偿划转至本公司，该事项已于 2021 年 4 月 26 日完成工商变更。

划出：本公司将持有的广州科智投资开发有限公司（以下简称“科智公司”）100%股权无偿划转至知识城集团，该事项已于 2021 年 4 月 26 日完成工商变更。

上述划转事项均履行必要的决策程序，符合法律和公司章程规定。

发行人为广州开发区区属国有企业，未来广州开发区根据全区战略布局及发展规划的需要，可能对区属国企继续进行合理必要的调整或整合，发行人可能再次面临资产划入、划出或置换的可能。

智科公司由知识城集团于 2020 年 7 月 30 日设立，成立时注册资本为 5,000.00 万元，主要经营范围为企业自有资金投资、市政设施管理、园林绿化工程服务、房地产开发经营、物业管理、自有房地产经营活动、房屋租赁。

科智公司由发行人于 2021 年 4 月 2 日设立，成立时注册资本 90,384.50 万元，主要经营范围为房地产开发经营、非居住房地产租赁、住房租赁、物业管理、园林绿化工程施工、市政设施管理、以自有资金从事投资活动。

重组整合后，发行人能够更好发挥其在投资融资、新兴产业培育、资本整合、园区建设与运营等方面的优势，支撑开发区交投在交通基础设施项目、综合交通站点枢纽及周边土地的投资开发与建设运营；支撑润埔投资物业管理、园区运营、城市更新改造等板块业务，打通“融、投、建、管、营”一体化能力，增强规模效应与协同效应。本次重组整合将有利于壮大发行人资产规模，优化发行人业务结构，对发行人还本付息能力不会产生重大不利影响。广州开发区管委会将继续支持广州开投做大做强，继续强化发行人区属重大产业投资运营平台定位。

（1）发行人重组整合事项是否构成重大资产重组相关指标测算

2021 年发生的区属国有企业重组事项							
单位	划入或划出	2020 年末总资产	2020 年末净资产	2020 年度营业收入	总资产占比	净资产占比	营业收入占比
广州智科投资	划入	92,083.03	88,500.00	0.00	3.65%	6.10%	0.00%

开发有限公司和							
划入合计		92,083.03	88,500.00	0.00	3.65%	6.10%	0.00%
广州科智投资开发有限公司	划出	91,700.00	91,700.00	0.00	3.63%	6.32%	0.00%
划出合计		91,700.00	91,700.00	0.00	3.63%	6.32%	0.00%

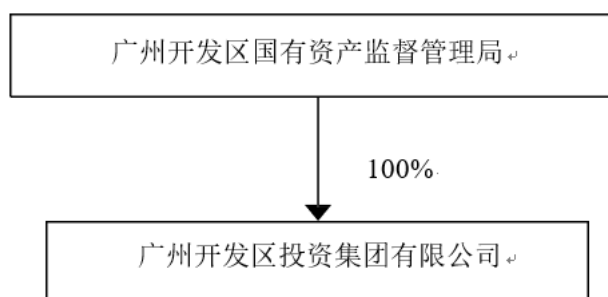
2021 年划入和划出的 2 个公司股权，即智科公司和科智公司，其总资产、净资产及营业收入比例均未达到重大资产重组标准。

综上所述，发行人 2022 年度重组整合事项不构成重大资产重组，不存在重大资产重组事项。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



图：截至报告期末发行人实际控制人股权图

（二）控股股东及实际控制人基本情况

截至募集说明书签署日，广州开发区国有资产监督管理局持有公司 100% 的股权，为公司控股股东及实际控制人。广州开发区国有资产监督管理局持有的公司股份不存在质押或争议情形。

发行人控股股东的具体情况如下：

发行人系经广州开发区管委会批准设立，负责经营广州开发区管委会授权范围内国有资产的国有独资公司。广州开发区管委会作为发行人国有资产的出

资人，根据《企业国有资产监督管理暂行条例》授权广州开发区国资局代表国家履行国有资产出资人职责，依法对企业国有资产进行监督管理，对发行人行使出资人职权并承担相应义务。发行人的唯一股东及实际控制人均为广州开发区国资局。

报告期内，发行人控股股东未发生变更。

四、发行人权益投资情况

（一）发行人主要子公司情况

截至 2023 年末，发行人拥有全资及控股一级子公司 21 家，详见下表：

表：截至 2023 年末发行人拥有的全资及控股一级子公司情况

单位：万元、%

序号	子公司全称	注册资本	持股比例
1	南方美谷（广州）集团有限公司	5,000.00	100.00
2	广州开投润埔实业发展集团有限公司	52,400.00	100.00
3	广州市海润智投资有限公司	100.00	100.00
4	广州开投创汇绿谷置地发展有限公司	707,800.00	100.00
5	广州开投农业科技发展有限公司	350.00	100.00
6	广州穗开股权投资有限公司	105,000.00	100.00
7	广州开投建设集团有限公司	10,000.00	100.00
8	广州开投智造产业投资集团有限公司	66,000.00	100.00
9	广州开发区美芯科技发展有限公司	2,000.00	100.00
10	纳金（广州）供应链管理有限公司	830.00 万美元	89.51
11	广州玉岩置业投资有限公司	26,000.00	70.00
12	广州开投西区创新投资有限公司	13,500.00	100.00
13	广州富美达电子有限公司	13,022.00	100.00
14	广州钢花机电有限公司	8,405.31	100.00
15	汉成（广州）电子有限公司	6,808.75	100.00
16	广州智科投资开发有限公司	88,500.00	100.00
17	广州开投智荟产业园集团有限公司	5,000.00	100.00
18	广州开投新能源产业投资发展有限公司	25,550.80	100.00
19	广州开发区交通投资集团有限公司	200,000.00	100.00
20	广州穗港智造投资运营有限公司	100.00	100.00
21	广州开投智慧能源投资有限公司	1,000.00	100.00

（1）广州开发区专精特新投资有限公司，设立日期为 2021 年 10 月 9 日，发行人持股比例为 100%，截至 2023 年末，未进入正式运营，遂未纳入发行人合并范围。

（2）广州开投未来馆投资开发有限公司，设立日期为 2022 年 8 月 29 日，发行人持股比例为 100%，截至 2023 年末，未进入正式运营，遂未纳入发行人合并范围。

（3）广州开投品时尚商业运营有限公司，设立日期为 2023 年 3 月 31 日，发行人持股比例为 100%，截至 2023 年末，未进入正式运营，遂未纳入发行人合并范围。

综上，截至 2023 年末，发行人纳入合并范围的一级子公司共计 21 家。

其中，最近一年总资产、净资产、营业收入任一指标占发行人合并报表范围相应指标的比重达 30%的各级子公司包括广州开投建设集团有限公司、广州开投智造产业投资集团有限公司及其下属子公司顺威股份。

发行人主要子公司 2023 年度/末主要财务数据如下：

表：2023 年度发行人主要子公司主要财务数据

单位：万元

序号	子公司	资产	负债	所有者权益	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	广州开发区交通投资集团有限公司	471,006.81	235,856.95	235,149.86	41,545.32	1,821.12	是
2	广州开投润埔实业发展集团有限公司	524,650.87	244,481.65	280,169.21	28,598.12	484.71	是
3	广州穗开股权投资有限公司	128,141.40	3,040.19	125,101.22	1,808.92	7,005.65	是
4	南方美谷（广州）集团有限公司	320,433.73	195,698.16	124,735.57	2,475.53	2,796.24	是
5	广州开投西区创新投资有限公司	25,267.29	20,138.27	5,129.02	125,017.52	228.93	是
6	广州开投建设集团有限公司	409,575.80	380,999.83	28,575.97	189,355.17	505.35	是
7	广州开投智造产业投资集团有限公司	407,372.77	205,741.75	201,631.03	226,694.81	490.22	是
8	广州开投智荟产业园集团有限公司	287,477.57	80,370.56	207,107.02	9,834.66	12,333.95	是

上述主要子公司相关财务数据存在重大增减变动具体情况如下：

表：发行人 2023 年度/末主要子公司相关财务数据存在重大增减变动情况

序号	企业名称	存在重大增减变动的指标	主要原因
1	广州开发区交通投资集团有限公司	资产、负债、收入、净利润	资产总额较上年末增长 39%，主要原因为新增固投项目元岗车辆段综合开发项目和科学城轨道交通产业发展中心项目。负债总额增加主要为新增固投项目元岗车辆段综合开发项目和科学城轨道交通产业发展中心项目、续建固投项目智慧交通运营中心和湾区氢谷起步区二期等项目资金需求增加。收入及利润增长主要由于物流板块持续发力，打通国内国外双循环，国际班列业务实现强势增长，全年开行国际班列 88 列次，全年营收 1.47 亿元，同比增长 224%。智装物流业务实现快速拓展，下属控股的一站式物流服务平台源鸿物联公司全年营收 1.2 亿元，同比增长 94%。
2	广州开投润埔实业发展集团有限公司	收入、净利润	2023 年收入、净利润同比增长主要为：1) 2022 年减免租金 2,158.18 万元，而 2023 年租金照常收取；2) 将军山项目 2023 年收到历史欠租 3,494.77 万元；3) 2023 年取得将军山润埔（剩余）地块收储收入 12,043.68 万元。
3	广州穗开股权投资有限公司	负债、收入	总负债同比增加 804 万元，主要为投资项目公允价值变动收益对应递延所得税负债同比增长；营业收入同比增加 420 万元，主要由于随着公司业务发展，基金管理规模逐渐扩大，基金管理费收入同比增长。
4	南方美谷（广州）集团有限公司	资产、负债、所有者权益、收入、净利润	总资产同比增加，主要系南方美谷一期项目建设投入新增银行借款；新增人才安居项目购地收到集团注资款以及增加内部借款导致。总负债同比增加，主要系南方美谷项目工程建设投入增加银行贷款以及人才安居项目新增内部借款导致。所有者权益同比增加，主要系所有者投入增加、投资性房地产公允增值增加利润留存导致。收入同比增加，主要系本年新增房地产销售业务和物业租赁业务导致。净利润同比增加，主要系本年新增房地产销售业务和物业租赁业务以及投资性房地产公允增值导致。
5	广州开投西区创新投资有限公司	所有者权益	本年因西区智造科创园经营需要，向集团公司申请注资 3000 万元，另外由于本年经营盈利，故未分配利润增加，所有者权益同比增加。
6	广州开投建设集团有限公司	资产、负债、所有者权益、净利润	总资产同比增加主要为本年工程项目部分未与业主结算，合同资产增长较多。总负债同比增加主要为已完工项目部分待与供应商结算，应付账款工程款增加。所有者权益增加主要为润埔公司无偿划转凯得壹号公司 40% 股权至房建公司，造成所有者权益增加 10160 万元，净利润减少主要为本年施工收入较去年减少，同时投资收益减少导致净利润减少。
7	广州开投智造产业投资集团有限公司	净利润	主要为 2023 年合并层面计提商誉减值准备 2547.18 万元。
8	广州开投智荟产业园集团有限公司	负债、净利润	总负债同比增加主要为：1.2023 年新增应付债券（CMBS）3.7 亿元，以及投资项目公允价值变动收益对应递延所得税负债同比增长。净利润同比增加主要为本年投资性房地产公允价值变动增值。

1.广州开发区交通投资集团有限公司（简称“开发区交投”）

开发区交投成立于 2017 年 05 月 12 日，注册资本为 200,000.00 万元。2020 年 1 月开发区交投 100% 股权无偿划转至发行人，发行人于 2020 年一季度将其纳入发行人合并报表范围。开发区交投的经营范围是：以自有资金从事投资活动；企业总部管理；企业管理；园林绿化工程施工；物业管理；住房租赁；广告发布；广告制作；广告设计、代理；小微型客车租赁经营服务；国际货物运输代理；国内货物运输代理；航空国际货物运输代理；海上国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；运输设备租赁服务；园区管理服务；集装箱租赁服务；货物进出口；报关业务；证券投资咨询；建设工程施工；公路管理与养护；城市公共交通；房地产开发经营；道路旅客运输经营；保税仓库经营；保税物流中心经营。

截至 2023 年末，开发区交投总资产为 471,006.81 万元，总负债为 235,856.95 万元，所有者权益为 235,149.86 万元；2023 年度实现营业收入 41,545.32 万元，净利润 1,821.12 万元。

2.广州开投润埔实业发展集团有限公司（简称“润埔投资”）

润埔投资成立于 2009 年 04 月 07 日，注册资本为 52,400.00 万元。2020 年 3 月润埔投资 100% 股权无偿划转至发行人，发行人于 2020 年一季度将其并纳入发行人合并报表范围。润埔投资的经营范围为：土地整治服务；园区管理服务；工程管理服务；以自有资金从事投资活动；停车场服务；物业管理；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；对外承包工程；创业投资（限投资未上市企业）；承接总公司工程建设业务。

截至 2023 年末，润埔投资总资产为 524,650.87 万元，总负债为 244,481.65 万元，所有者权益为 280,169.21 万元；2023 年度实现营业收入 28,598.12 万元，净利润 484.71 万元。

3.广州穗开股权投资有限公司（简称“穗开投资”）

穗开投资成立于 2017 年 12 月 28 日，注册资本为 125,000.00 万元。系发行人全资子公司。穗开投资的经营范围是：私募股权投资基金管理、创业投资基

金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）。

截至 2023 年末，穗开投资总资产为 128,141.40 万元，总负债为 3,040.19 万元，所有者权益为 125,101.22 万元；2023 年度实现营业收入 1,808.92 万元，净利润 7,005.65 万元。

4.南方美谷（广州）集团有限公司

南方美谷成立于 2021 年 9 月 23 日，注册资本为 5,000.00 万元。系发行人全资子公司。南方美谷的经营范围是：市场营销策划；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；园区管理服务；科技中介服务；物业管理；企业管理；以自有资金从事投资活动；商业综合体管理服务；化工产品销售（不含许可类化工产品）；化妆品批发；化妆品零售；日用百货销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。

截至 2023 年末，南方美谷总资产为 320,433.73 万元，总负债为 195,698.16 万元，所有者权益为 124,735.57 万元；2023 年度实现营业收入 2,475.53 万元，净利润 2,796.24 万元。

5.广州开投西区创新投资有限公司（简称“开投创新”）

开投创新成立于 2018 年 2 月 1 日，注册资本为 13,500.00 万元，系发行人全资子公司。开投创新的经营范围是：旅游开发项目策划咨询；市场调查（不含涉外调查）；招投标代理服务；供应链管理服务；会议及展览服务；以自有资金从事投资活动；企业管理；贸易经纪；国内贸易代理；防洪除涝设施管理；物业管理；市政设施管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；咨询策划服务；园林绿化工程施工；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；煤炭及制品销售；金属矿石销售；建筑用钢筋产品销售；金属材料销售；金属制品销售；建筑用金属配件销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；五金产品批发；润滑油销售；石油制品销售（不含危险化学品）；信息技术咨询服务；运输货物打包服务；国内货物运输代理；橡胶制品销售；纸制品销售；纸浆销售；机械设备销售；新能源汽车整车销售；机械零

件、零部件销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；食品销售（仅销售预包装食品）；针纺织品及原料销售；国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；土石方工程施工；工程塑料及合成树脂销售；工程管理服务；建筑材料销售；电线、电缆经营；配电开关控制设备销售；智能输配电及控制设备销售；光伏设备及元器件销售；太阳能发电技术服务；货物进出口；技术进出口；进出口代理；保税仓库经营；建筑智能化工程施工；消防设施工程施工。

截至 2023 年末，开投创新总资产为 25,267.29 万元，总负债为 20,138.27 万元，所有者权益为 5,129.02 万元；2023 年度实现营业收入 125,017.52 万元，净利润 228.93 万元。

6.广州开投建设集团有限公司（简称“市政公司”）

市政公司成立于 2017 年 03 月 14 日，注册资本为 10,000.00 万元，发行人 2020 年 4 月完成市政公司的股权划入，并于 2020 年半年度将其纳入发行人合并报表范围。市政公司的经营范围为：普通机械设备安装服务；体育场地设施工程施工；园林绿化工程施工；对外承包工程；承接总公司工程建设业务；土石方工程施工；建筑材料销售；塑料制品销售；计算机软硬件及辅助设备零售；通信设备销售；防腐材料销售；保温材料销售；轻质建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用金属配件销售；建筑陶瓷制品销售；电子产品销售；电线、电缆经营；建筑装饰材料销售；城市绿化管理；水污染治理；以自有资金从事投资活动；机械设备销售；电气设备销售；通讯设备销售；砼结构构件制造；金属结构制造；金属结构销售；砼结构构件销售；光伏设备及元器件销售；光纤销售；光通信设备销售；光缆销售；光电子器件销售；安防设备销售；木材销售；房地产咨询；物业管理；土地使用权租赁；住房租赁；建筑用钢筋产品销售；高品质特种钢铁材料销售；房屋拆迁服务；土地整治服务；消防器材销售；金属门窗工程施工；门窗销售；水泥制品制造；污水处理及其再生利用；水泥制品销售；土壤环境污染防治服务；环境卫生公共设施安装服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程造价咨询业务；各类工程建设活动；建设工程施工；电力设施承装、承修、承试；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑

智能化工程施工；电气安装服务；住宅室内装饰装修；施工专业作业；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；公路管理与养护；城市建筑垃圾处置（清运）；消防设施工程施工；建筑劳务分包；地质灾害治理工程施工；建设工程设计。

截至 2023 年末，市政公司总资产为 409,575.80 万元，总负债为 380,999.83 万元，所有者权益为 28,575.97 万元；2023 年度实现营业收入 189,355.17 万元，净利润 505.35 万元。

7.广州开投智造产业投资集团有限公司（简称“广开产投”）

广开产投成立于 2020 年 8 月 14 日，注册资本为 66,000.00 万元，系发行人投资设立的全资子公司，曾用名广州开投产业园投资有限公司。经营范围是企业总部管理；以自有资金从事投资活动。

截至 2023 年末，广开产投总资产为 407,372.77 万元，总负债为 205,741.75 万元，所有者权益为 201,631.03 万元；2023 年度实现营业收入 226,694.81 万元，净利润 490.22 万元。

8.广州开投智荟产业园集团有限公司

广州开投智荟产业园集团有限公司成立于 2022 年 2 月 10 日，注册资本为 5,000.00 万元，系发行人投资设立的全资子公司。经营范围是停车场服务；物业管理；物业服务评估；工程管理服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；企业总部管理；企业管理；园区管理服务；酒店管理；房地产经纪；房地产咨询。

截至 2023 年末，广州开投智荟产业园集团有限公司总资产为 287,477.57 万元，总负债为 80,370.56 万元，所有者权益为 207,107.02 万元；2023 年度实现营业收入 9,834.66 万元，净利润 12,333.95 万元。

（二）发行人其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业情况

1.其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业的基本情况及主营业务

截至 2023 年末，发行人重要的合营及联营公司 2 家，情况如下：

表：截至 2023 年末发行人重要合营及联营公司情况

单位：%、万元

序号	公司名称	持股比例	注册资本	投资 账面余额	与本公司 关系
1	万联证券股份有限公司	20.30	595,426.40	286,453.27	联营
2	鼎和财产保险股份有限公司	15.00	464,307.69	300,252.81	联营

2.其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业的财务情况

发行人其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业 2023 年度/末主要财务数据如下：

表：发行人其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业 2023 年度/末主要财务数据

单位：万元

公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润	是否存在重大增减变动
万联证券股份有限公司	4,907,708.47	3,720,387.58	1,187,320.88	163,043.89	43,799.50	是
鼎和财产保险股份有限公司	2,021,383.84	679,193.27	1,342,190.57	635,311.71	122,520.39	否

表：发行人 2023 年度/末主要合营及联营公司相关财务数据存在重大增减变动情况

企业名称	存在重大增减变动的指标	主要原因
万联证券股份有限公司	净利润	2023 年末，万联证券股份有限公司收入同比增长 32.23%，净利润同比增长 115.39%，主要系 2022 年度受宏观经济下行压力增加及证券市场大幅波动的影响业绩出现下滑，2023 年已逐渐回暖。

（1）万联证券股份有限公司

万联证券于 2001 年 8 月 23 日经中国证监会证监机构字【2001】148 号文批准设立，注册资本为 595,426.40 万元。公司总部设在广州市，扎根珠三角，在全国主要省份、直辖市及经济活跃的城市均设立了分支机构，形成了以华南为中心、辐射全国的营业网点布局。万联证券业务范围主要包括证券经纪业务、投资管理业务、固定收益业务、研究咨询业务、资产管理业务、投资银行业务。

截至 2023 年末，万联证券总资产为 4,907,708.47 万元，总负债为 3,720,387.58 万元，所有者权益为 1,187,320.88 万元；2023 年度实现营业收入 163,043.89 万元，净利润 43,799.50 万元。

（2）鼎和财产保险股份有限公司

鼎和保险成立于 2008 年 5 月 22 日，注册资本 464,307.69 万元，一般经营项目是：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。

截至 2023 年末，鼎和保险总资产为 2,021,383.84 万元，总负债为 679,193.27 万元，所有者权益为 1,342,190.57 万元；2023 年度实现营业收入 635,311.71 万元，净利润 122,520.39 万元。

（三）发行人投资控股型企业情况分析

发行人属于投资控股型企业，发行人经营成果主要来自子公司，发行人母公司主要行使管理职能。

1. 母公司财务状况

2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，发行人母公司资产规模分别为 3,132,806.53 万元、4,068,077.58 万元、4,233,102.61 万元和 4,507,659.10 万元。发行人母公司资产规模稳步增长，占合并口径的资产比重较高，发行人母公司稳步增长的资产规模是债券偿付的有力保障。

截至 2024 年 9 月末，发行人母公司其他应收款为 599,078.72 万元，对手方主要系发行人合并体系内子公司或参股公司等关联方，资信情况良好，不能收回的可能性较低。

截至 2024 年 9 月末，发行人母公司有息负债总额为 235.70 亿元；其中公司债券余额为 34.16 亿元，占有息负债总额 14.49%；银行借款余额为 143.51 亿元，占有息负债总额 60.89%。

2. 对子公司的控制情况

发行人根据国家的相关政策法规，按照母子公司框架构建以产权为纽带的母子公司经营管理体系。发行人根据业务经营需要成立相应子公司，公司本部与下级公司政策执行统一、协调，共同提高整体管理水平和运作效率。发行人直接管理子公司领导班子成员、财务部负责人和办公室负责人的任免、聘用、解聘和调整，以及后备人选的确定；并掌握控股子公司经营管理信息，加强风险控制。下级公司同样接受发行人纪检监察审计室的监督管理，公司其他相关部门，如财务管理部、工程管理部、人力资源部等也都根据各自职责进行相应的业务管理。

财务管理方面，发行人根据《会计法》《公司法》等国家有关法律、法规及公司章程，结合公司实际，制定了完备的财务管理体系，主要包括《财务会计管理制度》《大额采购管理制度》《资金支付管理办法》《资金理财管理办法》等，子公司遵照执行，且其财务工作由集团财务管理部进行监督、管理与指导，重大财务事项下属企业必须要及时上报集团。

2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，发行人母公司口径营业收入分别为 46,534.70 万元、4,858.80 万元、9,838.37 万元和 9,930.28 万元，确认投资收益分别为 30,321.56 万元、96,545.17 万元、9,845.02 和 31,422.15 万元，实现净利润分别为 18,458.70 万元、19,145.27 万元、20,254.20 和 -11,258.86 万元。发行人主要子公司的持股比例较高，母公司直接管理子公司领导班子成员、财务部负责人和办公室负责人的任免，对控股子公司股东会拥有过半数表决权或实际控制权，可以决定子公司的分红政策，对子公司控制力较强。2021-2023 年度，发行人子公司对本部的分红分别为 7,362.24 万元、11,849.34 万元和 14,064.76 万元。发行人子公司分红情况良好，发行人母公司口径收益状况良好，具有较强的资产实力和较好的利润收益。

截至 2023 年末，发行人子公司广州开投新能源产业投资发展有限公司股权存在被质押的情形。

综上，发行人下属各板块经营业绩稳定，母公司对子公司财务和人事方面具有较强的控制力，偿债资金来源不存在重大不确定性，故投资控股型架构对偿债能力的影响预计较为有限，但未来如果其相关子公司盈利能力及分红政策

发生重大变化，或者内部治理结构发生变化，将导致母公司的财务及利润状况受到一定程度的影响，从而影响到发行人对本期债券的还本付息能力。

五、发行人的治理结构及独立性

（一）发行人的治理结构及组织机构设置和运行情况

为完善公司内部管理机制，规范公司的组织和行为，维护公司及出资人的合法权益，发行人根据《公司法》《企业国有资产监督管理暂行条例》及有关法律、行政法规制定了《广州开发区投资集团有限公司公司章程》，并已经区国资局批复同意。《公司章程》对出资人的权利和义务、董事会及监事会的设立、召集程序、表决方式以及相关职能、总经理的职责与产生方式、公司财务与会计制度等事项做出了明确规定。董事会、监事会和公司管理层按照《公司章程》的规定各司其职，截至本募集说明书出具日，公司法人治理结构运行情况良好。

（1）公司治理结构

报告期内，公司出资人、董事会和监事会均按照有关法律、行政法规和《公司章程》的规定规范运作。

公司不设股东会，广州经济技术开发区管理委员会按照《企业国有资产监督管理暂行条例》授权广州开发区国资局代表国家履行国有资产出资人职责，依法对企业国有资产进行监督管理，根据《公司法》《企业国有资产监督管理暂行条例》《公司章程》的相关规定，履行相关职责。

1、出资人的义务和权利：

1.出资人义务

- 1) 遵守公司章程；
- 2) 及时、足额缴纳出资；
- 3) 尊重公司法人财产权，确保公司经营自主权；
- 4) 组织董事、监事培训，提高董事、监事履职能力；

5) 法律法规及国资管理文件规定的其他义务。

2. 出资人行使下列职权

审核事项：

- 1) 制定和修改公司章程，审核批准董事会制订的章程修正案；
- 2) 审核批准公司主业；
- 3) 根据国家、省、市境外投资相关规定，为公司及各级出资企业办理相关手续；
- 4) 审核批准公司增减注册资本，上市，发行公司债券、企业债券等中长期债券；审核批准公司各级出资企业中上市公司国有股东发行可交换债券或国有控股及实际控制的上市公司发行可转换公司债券；
- 5) 审核批准公司合并、分立、解散、申请破产以及改制方案；审核批准重要子企业引入非国有资本导致国有控股性质改变的改制；
- 6) 审核批准公司利润分配和国有资本收益收缴；
- 7) 审核批准公司董事长、总经理年度及任期经营业绩考核和薪酬核定结果；
- 8) 审核批准公司各级出资企业中国有控股或实际控制的上市公司股权激励计划；审核批准公司的各级全资、控股及实际控制企业的员工持股计划；
- 9) 审核批准董事会报告、监事会报告；
- 10) 按有关规定，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；委派和更换非由职工代表担任的监事，从监事会成员中确定监事会主席；
- 11) 对董事会及董事、监事会及监事、公司副职以上负责人（职业经理人除外）进行考核评价；决定外部董事报酬和非由职工代表担任的监事报酬；按照薪酬管理有关规定，决定公司相关领导人员薪酬；
- 12) 根据国资管理有关文件规定，审核批准公司及全资、控股及实际控制企业土地资产处置及物业出租管理事项；

13) 根据国资管理有关文件规定，审核批准公司及全资、控股及实际控制企业产权管理有关事项；

14) 审核批准公司清产核资有关事项；

15) 审核批准人民币 50 万元以上的对外捐赠事项（含实物资产）；

16) 法律法规及国资管理文件规定的其他职权。

核准备案事项：

公司或公司董事会应在下列事项决策日的 15 个工作日内上报区国资局核准或备案：

1) 经管委会或区国资局批准的经济行为所涉及的资产评估报告的核准或备案；

2) 公司战略规划备案；

3) 企业年度全面预算方案及预算调整方案备案；

4) 公司年度合并财务报表决算审计报告备案；

5) 董事长、总经理以外由组织任命的公司负责人、职业经理人的经营业绩考核及薪酬管理办法、考核分配结果备案；

6) 国有控股及实际控制的上市公司股权激励年度实施结果备案；

7) 公司负责人履职待遇和业务支出年度预算备案；

8) 公司及全资、控股及实际控制企业年度工资总额预算及清算情况备案；

9) 公司选聘职业经理人办法备案；

10) 公司人民币 3000 万元以上的主业外投资备案；

11) 监管企业及各级子企业限额投资备案：

a、备案国有全资一级集团及其下属企业的特别监管类项目；

b、备案境外国有产权所在地法律规定必须以个人名义持有的项目；

c、备案监管企业及其各级子企业因重组、上市、转让、融资、资本运作或者经营管理等需要，设立离岸公司等各类特殊目的公司；

d、备案企业境外资产转让内部管理制度。

12) 企业单项投资额大于 5000 万元（含）人民币的境外投资项目；

13) 根据国资管理有关文件规定，公司及全资、控股及实际控制企业土地资产处置及物业出租管理事项备案；

14) 公司及全资、控股企业下列重大事项备案：

①在不改变控股权的前提下，进行国有控股上市公司的证券交易，单一上市公司单笔证券交易金额人民币 2 亿元以上、或股份变动比例 5% 以上的，或最近 12 个月内累计交易金额人民币 5 亿元以上的；涉及上市公司控股权转移的证券交易；

②进行其他上市公司的证券交易，年度证券交易投入金额人民币 1 亿元以上的；

15) 法律法规及国资管理文件规定的其他事项。

2、公司的管理机构有：

1. 董事会

公司设董事会，董事会成员为七人，内部董事三人，外部董事三人，职工董事一人。内部董事由区国资局按有关规定任免，外部董事由区国资局委派，职工董事由公司职工代表大会或职工大会民主选举产生，报出资人备案。董事会行使下列职权：

1) 制订公司章程修正案；审议批准公司直接出资的全资、控股及实际控制企业的章程修正案；

2) 制订公司主业；制定公司战略规划；制订董事会报告；

3) 制订公司合并、分立、解散、申请破产以及改制方案；制订公司增减注册资本、上市、发行公司债券、企业债券等中长期债券方案；制订公司各级出

资企业中上市公司国有股东发行可交换债券或国有控股及实际控制上市公司发行可转换公司债券方案；

4) 决定公司年度全面预算方案及预算调整方案；制订利润分配方案和弥补亏损方案；制订国有资本收益缴交方案；

5) 决定公司及全资、控股及实际控制企业年金方案；制订公司各级出资企业中国有控股及实际控制的上市公司股权激励计划；

6) 决定公司所出资的全资、控股及实际控制企业增减注册资本、合并、分立、解散、申请破产方案；审核批准子企业改制方案；

7) 决定公司的年度经营计划、投资方案及购买较低风险理财产品方案；

8) 决定公司及全资、控股及实际控制企业主业外投资事项（其中：公司主业外人民币 3000 万元以上投资须报区国资局备案）；

9) 决定公司内部国有产权和国有资产置换事项；决定公司内部国有产权和国有资产无偿划转事项。将有关决议抄报区国资局；

10) 决定公司及全资、控股及实际控制企业的下列重大事项：

①主业内人民币 1000 万元以上的投资；

②年度融资计划；超出年度融资计划的资金借入；年度融资计划内，单笔人民币 5 亿元以上的借款；

③单笔资产评估值人民币 500 万元以上的资产处置和相应的资产评估结果备案事项（公司章程第十四条所规定的属于公司出资人职权范围内的资产处置事项及资产评估结果的核准和备案事项除外）；

④在不改变控股权的前提下，进行国有控股上市公司的证券交易，单一上市公司单笔证券交易金额人民币 2 亿元以下、或股份变动比例 5%以下的，或最近 12 个月内累计交易金额人民币 5 亿元以下的；

⑤进行其他上市公司的证券交易，年度证券交易投入金额人民币 1 亿元以下的；

⑥人民币 50 万元以下的对外捐赠事项（含实物资产）；属于扶贫开发的帮扶资金捐赠，按相关规定执行。

⑦企业资产减值准备财务核销事项。

11) 按照干部管理权限，对公司高级管理人员行使管理权；

12) 按有关薪酬管理办法执行公司的薪酬分配方案；决定工资总额预算与清算结果；

13) 决定公司年度财务决算方案；

14) 决定公司内部管理机构的设置、基本管理制度和董事会运作的各项制度；

15) 决定公司的风险管理体系，包括风险评估、内部控制、内部审计、财务管理、法律风险控制等各项体系；

16) 根据有关规定，决定公司提供的对外借款或担保；决定公司的全资、控股及实际控制企业超股比对外借款或对外担保事项；

17) 审议导致公司资产负债率（合并报表口径）超过 70% 的借款事项；

18) 法律法规以及出资人授予的其他职权。

董事会应忠实履行法律、法规及公司章程规定和赋予上述职权，并承担以下义务：

1) 遵守法律法规、国资管理相关文件和公司章程；

2) 忠实代表出资人利益，体现出资人意志，对公司国有资产承担保值增值责任；

3) 执行出资人决议，接受出资人监督，按照有关规定上报由区国资局负责审核、核准或备案的事项；

4) 接受区国资局的考核评价；

- 5) 向区国资局报告工作，提交年度工作报告；应区国资局要求，提交专项工作报告；
- 6) 向区国资局报告董事、高级管理人员的薪酬及提名、聘任、解聘的情况；
- 7) 维护公司职工的合法权益；
- 8) 支持公司高级管理人员依法履职、对高级管理人员进行业绩考核；
- 9) 建立与公司监事会重大事项沟通制度，及时、如实地向公司监事会提供有关信息和资料，接受监事会的依法监督；
- 10) 重大合同签订、重大投资、重大资产处置等重大决策事项应依照相关规定出具法律意见书；
- 11) 对公司各级出资企业以公司名义履行出资人职责；
- 12) 法律法规及国资管理文件规定的其他义务。

2.监事会

公司设监事会，监事会成员为五人，其中，外派监事两人，职工监事三人。监事会主席和外派监事由出资人按有关规定委派。职工监事，通过职工代表大会或职工大会民主差额选举产生，选举结果报送出资人。公司董事、高级管理人员、总经理助理、财务部负责人不得兼任职工监事。监事会行使下列职权：

- 1) 监督检查公司执行国家有关法律法规、国有资产监督管理制度的情况，执行公司章程的情况以及内控制度、风险防范机制、产权监督网络的建设及运行情况；
- 2) 检查公司财务，对公司财务提出预警和报告；监督公司重大计划、方案的制订和实施；监督公司重大国有资产变动和大额资金流动事项；监督公司财务预算和决算、利润分配、国有资产保值增值、经营责任合同的执行情况以及公司负责人薪酬分配情况等重大事项的执行情况；监督公司“三重一大”决策制度落实情况；

3) 监督公司董事、高级管理人员履行职务的行为，当公司董事、高级管理人员的行为违反法律法规规章、公司章程或者国资监管制度损害出资人利益时，要求予以纠正，直至提出罢免建议，并以监事会报告的形式对公司董事、高级管理人员的经营管理业绩进行评价；

4) 指导各直接出资企业监事会工作；

5) 法律法规规定以及出资人授予的其他职权。

监事会应忠实履行法律、法规及公司章程规定和赋予上述职权，监事会成员应承担以下义务：

1) 按时参加监事会会议；

2) 及时、全面掌握企业的重要生产经营状况、财务状况和国有资产保值增值情况；

3) 认真执行监事会的决议；

4) 遵守廉洁从业有关规定；

5) 向出资人汇报监事会工作；

6) 法律法规规定以及出资人规定的其他义务。

3. 总经理

公司设总经理一名。总理由董事会按规定程序聘任和解聘，任期三年。总经理行使下列职权：

1) 主持公司经营管理工作，组织实施董事会决议；

2) 组织实施公司年度经营计划和投资项目；

3) 组织实施公司年度全面预算、决算方案以及利润分配方案和弥补亏损方案；

4) 拟订公司内部管理机构设置方案和基本管理制度；

5) 制订公司的具体管理制度；

6) 决定聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员；

7) 决定公司及全资、控股及实际控制企业的下列重大事项：

①年度融资计划内，单笔 2 亿元以下的借款（公司合并报表口径资产负债率不超过 70%）；

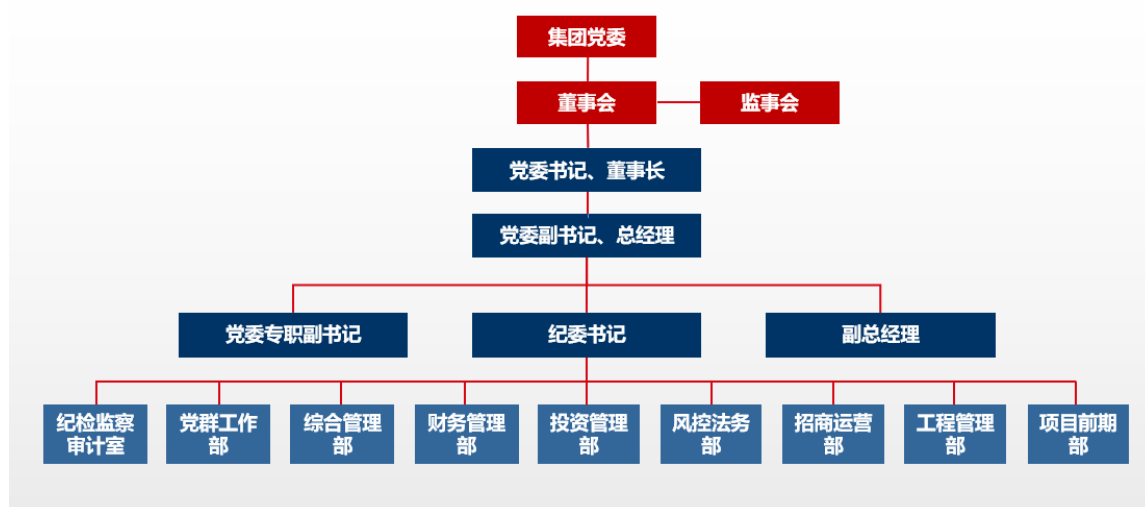
②单笔资产评估值人民币 100 万元以下的资产处置（公司章程第十四条所规定的属于公司出资人审核批准职权范围内的资产处置事项除外）；

③其他重大事项。

8) 法律法规、国资管理文件和董事会授予的其他职权。

（2）公司组织结构

发行人的组织结构图如下：



图：发行人组织结构图

截至本募集说明书签署日，公司内设纪检监察审计室、党群工作部（人力资源部）、综合管理部、财务管理部、投资管理部、风控法务部、招商运营部（资产运营部）、工程管理部、项目前期部共 9 个职能部门。

1. 纪检监察审计室

公司纪检监察审计室职责如下：

（1）拟订公司纪检监察审计制度；

（2） 编制公司年度纪检监察审计工作计划并负责实施，撰写公司年度纪检监察审计工作总结；

（3） 在公司党委和公司纪委的领导下开展纪律检查工作。推进公司党风廉政建设和反腐败工作。开展公司廉政风险防控工作；

（4） 在公司党委和纪委的领导下开展监察和内部审计工作；

（5） 协调、指导子企业的纪检监察审计工作。

2. 党群工作部（人力资源部）

公司党群工作部职责如下：

（1） 聚焦企业党建工作中的全局性、长远性、根本性问题，研究和指导企业党的组织制度建设，提出加强党的工作制度、党内生活制度的意见和建议，指导做好党建工作责任制的落实；

（2） 负责组织指导企业理论学习、理论研究、理论宣传工作；协同企业党委做好同级和下一级党组织学习的计划、服务和管理；

（3） 研究、指导企业党建工作，提出党务机构的设置、调整意见、提出党务工作者、党员队伍建设的意见，制定企业党员发展计划，指导企业党员发展工作；

（4） 负责接转党的组织关系，负责企业党组织、党员的统计和信息库管理工作，协调、指导企业入党积极分子、预备党员、党支部书记等培训工作，负责企业党员经常性教育工作，负责党内主题教育实践活动的筹划、组织和指导工作；

（5） 组织企业领导班子党员领导干部民主生活会，指导下属企业党员领导干部民主生活会，指导党员民主评议，处置不合格党员，接待、处理业务范围内的来信来访；

（6） 负责党员学习资料征订及发放，企业党费收缴、管理和使用工作，负责党建带工建、团建、妇建工作，负责党内关爱扶助工作；

（7） 负责根据集团发展战略制定人力资源政策，建立健全人力资源管理体系（薪酬、考核、培训），建立完善落实干部人事制度，指导下属公司企业人力资源工作；

（8） 集团本部退休干部职工管理工作，以及集团外事工作；

（9） 承办企业党委和上级组织、业务部门交办的其他事项。

3.综合管理部

公司综合管理部职责如下：

（1） 文件收发；

（2） 办公室设备和办公用品的采购、保管和维护；

（3） 组织修订公司的管理规章制度；

（4） 档案管理；

（5） 车辆管理；

（6） 公司会务安排；

（7） 组织集体活动、慰问活动等；

（8） 贯彻执行党和国家的路线方针政策、法律法规的意见、措施、建议和方案；

（9） 负责公司贯彻执行上级决定事项的实施意见、措施、建议和方案；

（10） 安全生产、信访综治维稳、年鉴区志编撰、计生、档案管理等工作；

（11） 公司改革、发展、经营的重大事项，内设机构调整和涉及职工切身利益的重大事项；

（12） 负责公司扶贫工作。

4.财务管理部

公司财务管理部职责如下：

- （1）根据国家法律法规，结合公司的实际情况，建立健全财务管理制度；
- （2） 做好会计核算，按时编制、报送财务报表，做好财务分析及年终财务决算工作；
- （3） 办理现金收付和银行结算业务。对各项财务收支的真实性及金额的准确性进行审核，做好收支管理工作；
- （4） 围绕公司的经营发展规划，编写公司年度资金计划及财务预算方案，做好对外融资、担保工作，有效筹划与管理公司货币资金，降低资金成本，效益最大化；
- （5） 定期汇报公司财务状况，监督财务预算的实施，提出合理建议，为公司经营决策及时提供财务信息支持；
- （6） 实施会计控制和监督，保护公司财产安全，定期与资产管理部门组织实施公司财产、物资的定期清查盘点工作，保证账实相符；
- （7） 妥善保管会计凭证、会计账簿、会计报表和其它会计档案资料。保守公司财务机密，维护公司权益；
- （8） 根据公司业务状况，事前做好税务筹划工作，降低税务风险及税费负担。按规定做好发票管理，按时进行税务申报、缴纳；
- （9） 负责银行、税务证照的变更及年检；
- （10） 公司领导安排的其他工作。

5.投资管理部

公司投资管理部职责如下：

- （1）投资立项前期工作（包括：收集投资资料；主持对投资项目作可行性分析；或草拟自主投资专项报告；参与投资协议和章程的拟定）；
- （2）资金投入（包括：经办投资资金拨入拨出过程中的请款、付款、验资等）；

（3）投资企业的日常监督和管理（包括：向投资企业收取财务报告及其他经济资料以监督其经营情况；按规定出席投资企业有关会议；草拟或审定投资企业年度经营责任书；向投资企业催收应得红利）；

（4）监督投资企业股权变更或资产处置（包括：监督或经办投资企业股权变更事项；拟写投资处置动议报告及处置方案；参与及监督投资项目的处置过程；撰写投资处置总结和向管委会的专项报告）；

（5）推进国企改革工作（包括：根据区党（工）委、管委会指令接受国企改革工作、制定和实施国企改革整体方案或专项工作方案等）；

（6）改制企业日常事务管理（包括：日常开支管理等）；

（7）改制企业人员安置（包括：根据管委会批准的国企改革总体方案进行人员安置等）；

（8）改制企业实物资产（股权）处置（包括：根据改制企业需要进行资产（股权）处置等）；

（9）改制企业债权债务处理（包括：清查改制企业债权债务情况、制定和实施债权债务处理方案等）；

（10）改制企业信访工作（包括：接区信访部门转办信访案件等）；

（11）改制企业解散清算（包括：根据管委会（国资部门）对改制企业解散清算方案的批复推进工作等）；

（12）改制企业破产清算（包括：配合破产管理人推进改制企业破产清算工作等）。

6.风控法务部

负责风险管理、内控管理（集团制度建设）、投后管理评价、法规管理，具体为：

（1）风险管理

负责集团风险综合评估、防范、控制和整改工作，定期组织开展重大风险的评估工作。

（2）内控管理

统筹集团制度管理工作，负责建立健全对集团运营的有效监督机制，及时组织开展集团相关制度的修订工作。

（3）投后管理评价

负责对集团股权投资项目经营管理成效的评价工作。

（4）法规管理

建立健全集团法律事务管理体系，监督集团落实国资国企相关管理制度情况，审核集团层面制定的政策、业务文件的合法合规性，负责集团决策事务的合法合规性审核工作，提供咨询和出具法律意见。

参与集团重大合同的谈判和签订，审核集团重大合同条款的合规性。

代表集团处理各类仲裁和诉讼案件。

7.招商运营部（资产运营部）

公司招商运营部职责如下：

（1）项目前期跟踪：

由招商部门尽早、尽快拜访投资商，了解投资方的经济实力、发展战略以及投资项目概况。对于初步判断可行的项目，及时邀请投资商来访，并联系相关部门会见，争取投资商对投资环境的认可；

（2）项目考察后的跟踪工作：

接待工作结束后仍要密切跟踪，定期与来访客商联系，了解项目的进展，及时回复投资商的问题；确定项目在广州市黄埔区广州开发区投资设立新项目、增资或迁入后的办理工作；

（3）投资项目购地相关准备事项：

搬迁企业的办理。先办理购地手续，再办理外经关系迁入以及注册地址与税务的变更手续；

（4）集团本部所属的物业及园区招商及运营管理；

（5）企业筹建；

（6）承担集团交办的其他事项。

8. 工程管理部

公司工程管理部职责如下：

（1）工程前期管理；

（2）设备采购；

（3）合同签订工作；

（4）工程现场管理；

（5）项目结算；

（6）财务决算；

（7）项目档案管理。

9. 项目前期部

公司项目前期部职责如下：

（1）对外拓展旧村、旧城、旧厂改造项目；

（2）指导涉及城市更新业务子公司日常工作；

（3）指导合资合作平台公司完成项目立项至方案审批全过程管理；

（4）承担集团交办的其他事项。

（二）内部管理制度

本着防范风险、优化业务流程、提高工作效率的原则，公司一直致力于建立良好的内部控制体系。目前公司已建立了《财务会计管理制度》《全面预算管理

制度》《资金支付管理办法》《担保管理办法》《纪检监察审计室管理制度》《党委会议事制度》《董事会会议议事制度》《总经理办公会议制度》等会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策等方面的内部管理制度体系，形成了依靠制度管理、依靠制度约束的有效管理机制。

1.会计核算及财务管理控制

发行人制定了《财务会计管理制度》《大额采购管理制度》《资金支付管理办法》《资金理财管理办法》《全面预算管理办法》对财务管理机构的设置和职责、资金筹集与使用管理、资产核算与管理、金融投资和股权投资的核算与管理等方面都做出了指导和规定；同时要求公司财务人员必须熟练掌握《会计法》《会计准则》《财务通则》等财经法规和制度。发行人同时聘用了会计师事务所进行财务报表审计、净资产验证及其他相关的咨询服务等业务，保证了公司财务报告的真实可靠、资产的安全完整。公司的会计核算体系健全、制度完善，符合相关法律法规的规定。

2.风险控制及重大事项决策相关制度

发行人制定了《“三重一大”决策制度具体实施办法》《党委会议事规则》《董事会议事规则》《总经理办公会议制度》《领导班子会议事规则》对决策主体、重大决策事项、重要人事任免事项、重大项目安排事项、大额度资金运作事项及相关程序与责任追究做出了相应规定，明确了具体责任部门，为风险控制以及重大事项的决策提供了良好的基础。

3.对外投资管理控制

发行人制定的《投资管理制度》规定：对外投资，应从投资动议、论证、决策、实施，到投资后评价、投资退出等全过程中，全面、系统、持续地收集相关信息，综合运用风险规避、风险降低、风险分担和风险承受等风险应对策略，实施对风险的有效控制。结合项目不同发展阶段，及时调整风险应对策略。

4.担保管理制度

发行人制定的《担保管理办法》有效规范了公司担保行为，有利于防范公司风险，维护公司资产安全。公司遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，

确定了担保范围，并列明担保负面清单，严格按照办法的规定进行担保评估和审批，同时规定了担保工作的执行与后续监控以及担保资料的保管。

5.关联交易制度

发行人制定了《关联交易决策制度》，明确规定公司的关联方范围及不构成关联方的情形；规定了关联交易范围和关联交易定价原则；明确了关联交易合同的审批、决策程序等。

6.信息披露制度

发行人制定了《公司债券信息披露管理制度》，明确了应当披露的信息及披露标准，信息披露的具体措施，保证披露信息的真实、准确、完整、及时、公平。

7.其他主要内控制度

除此之外，发行人还制定了《纪检监察审计室管理制度》《经营和业务保障用车制度》《公章管理制度》等制度，对内部审计、资产使用、公司用章等方面进行了规范，科学地建立了公司的内部控制机制，健全了公司内部高效、灵活的运行机制。

（三）发行人的独立性

公司具有独立完整的业务及自主经营能力，出资人依法行使其权利并承担相应的义务；公司与出资人在资产、人员、机构、财务和业务五方面做到相互独立。发行人具有独立的企业法人资格，独立核算。发行人相对于实际控制人在业务、人员、资产、财务、机构等方面的独立情况如下：

1.资产方面：

发行人在资产所有权、资产收益权等所有资产方面产权关系明确，2017 年改制完成后，不存在新增被实际控制人、控股股东违规占用资金、资产等情况。

2.人员方面：

发行人在公司劳动、人事等方面实行独立管理，依照《公司章程》，董事会有权聘任或解聘公司的总经理，根据总经理提名，聘任或解聘公司副总经理、财务负责人，决定其报酬事项。总经理有权提请董事会聘任或解聘公司的副总经理、财务负责人；聘任或解聘应由董事会聘任或解聘以外的负责管理人员；批准职工的聘任、升级、加薪、奖惩和辞退。

3.机构方面：

发行人设立了独立的组织机构，拥有独立的法人治理结构和必要的日常组织运行机构。发行人拥有独立的决策管理机构和职能部门，并建立了相应的规章制度，与广州开发区管委会及其职能部门之间相互分开，各自独立。

4.财务方面：

发行人建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度；发行人独立在银行开设账户，不存在与实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。发行人拥有独立的财务会计部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；单独税务登记，依法独立纳税，独立做出财务决策。

5.业务经营方面：

发行人具有独立完整的业务及自主经营能力，拥有日常业务经营所必要的主要生产、经营资质，也拥有开展业务所必要的人员、资金和设备，以及在此基础上按照分工协作和职权划分建立起来的完整组织体系；公司能够顺利开展相关业务，具有独立面对市场经营的能力，并与实际控制人及其控制的其他企业间不存在显失公平的关联交易。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至本募集说明书签署日，本公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

表：董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	现任职务	任职起止时间	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
张晓中	党委书记、董事长、法定代表人	2021 年 2 月至今	是	否
李雄晖	党委副书记、董事、总经理	2021 年 6 月至今	是	否
张放	党委委员、副总经理	2021 年 6 月至今	是	否
	职工董事	2024 年 11 月至今		
李泽洪	外部董事	2020 年 6 月至今	是	否
王艳	外部董事	2021 年 9 月至今	是	否
曲怀远	外部董事	2021 年 9 月至今	是	否
黄健	职工监事	2022 年 1 月至今	是	否
胡玥	职工监事	2022 年 1 月至今	是	否
郑泽滨	职工监事	2022 年 1 月至今	是	否
吴祥兴	纪委书记	2021 年 12 月至今	是	否
邬斌	副总经理	2017 年 9 月至今	是	否
李永祥	党委委员、副总经理	2018 年 1 月至今	是	否
李伟良	党委委员、副总经理	2023 年 4 月至今	是	否
曾小慈	财务负责人	2022 年 5 月至今	是	否

注：原董事赵光南、原监事会主席黄志平已退休，原监事雷雨不再担任专职监事。截至本募集说明书签署日发行人董事会暂缺一人、监事会暂缺两人。

1. 董事会成员

张晓中，男，1973 年出生，本科学历，中共党员。1994 年 7 月至 1998 年 4 月，历任黄埔区团委科员、办公室副主任兼区青教办副主任；1998 年 4 月至 2009 年 4 月，历任黄埔区委组织部参照办副主任科员、干部科主任科员、干部一科科长、副部长兼区企业党工委书记、副部长；2009 年 4 月至 2010 年 5 月任黄埔区文冲街道办事处主任、党工委书记；2010 年 5 月至 2013 年 2 月任黄埔区黄埔街党工委书记、人大工委主任；2013 年 2 月至 2015 年 7 月任黄埔区社会工作委员会副主任；2015 年 7 月至 2017 年 8 月任云埔工业区管理委员会副主

任、党组成员；2017 年 8 月至 2021 年 2 月任发行人党委副书记、董事、总经理；2021 年 2 月至今任发行人党委书记、董事、董事长。

李雄晖，男，1971 年出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历，毕业于广东工业大学土木工程系公路与城市道路专业，历任广州开发区建设和环境管理局市政园林处处长；广州开发区建设和市政园林局（萝岗区建设和市政园林局、交通局、人防办）市政园林处处长；广州开发区建设和环境保护局（市政和园林局、房屋管理局、交通局）总经济师；广州开发区交通投资集团有限公司党委副书记、总经理；知识城（广州）投资集团有限公司董事、党委副书记、总经理。2021 年 6 月至今任广州开发区投资集团有限公司董事、党委副书记、总经理。

张放，男，1984 年 9 月出生，中共党员，研究生学历，中级经济师。2006 年 7 月至 2012 年 6 月历任广州开发区商业发展集团有限公司管理中心职员、主管；2012 年 6 月至 2017 年 8 月历任广州开发区国有资产投资公司职员、主管、投资部副经理；2017 年 8 月至 2021 年 5 月任发行人职工董事、投资部经理。2021 年 5 月至今任发行人党委委员、副总经理，2024 年 11 月至今任发行人职工董事。

李泽洪，男，1968 年 9 月出生，中共党员，行政管理专业本科生学历，1999 年 7 月至 2004 年 3 月历任广州开发区商业服务总公司投资引进部副经理、投资部经理；2004 年 3 月至 2017 年 9 月历任广州开发区商业发展有限公司副总经理、董事；2017 年 9 月至 2020 年 6 月历任广州开发区人才临时党委委员、副总经理、人才党委委员；2020 年 6 月至今任发行人外部董事。

王艳，女，1975 年 4 月出生，会计学博士、管理学博士后，广东外语外贸大学云山杰出学者，教授，高级会计师，中国注册会计师。2014 年 9 月至 2020 年 3 月，广东财经大学会计学院，教授，南岭学者；2020 年 4 月至今，广东外语外贸大学会计学院，教授，云山杰出学者；2021 年 9 月至今任发行人外部董事。

曲怀远，男，1968 年 12 月出生，武汉大学法学学士，1991 年至 1996 年在广州市司法学校任教；1996 年至 2000 年在广东省国际信托投资公司工作；2001

年至今在广东南国德赛律师事务所从事律师工作，现为高级合伙人。2021 年 9 月至今任发行人外部董事。

2.监事会成员

黄健，男，1972 年 6 月出生，中共党员，本科学历，助理会计师，现任广州开发区投资集团有限公司总经理助理。工作经历：中国银行广州开发区分行财务会计，广州经济技术开发区国有资产投资公司办公室、投资部科员、科长、部门副经理，广州经济技术开发区国有资产投资公司资产管理部经理，广州经济技术开发区国有资产投资公司总经理助理，广州开发区投资集团有限公司总经理助理。

胡玥，女，1983 年 7 月出生，中共党员，本科学历，助理会计师，现任广州开发区投资集团有限公司纪检监察审计室副主任。工作经历：中共广州经济技术开发区纪律检查工作委员会派驻国企纪检组雇员，广州高新区投资集团有限公司监察审计室业务经理，广州开发区投资集团有限公司纪检监察审计室主管，广州开发区投资集团有限公司纪检监察审计室主任助理，广州开发区投资集团有限公司纪检监察审计室副主任。

郑泽滨，男，1983 年 1 月出生，中共党员，本科学历，现任广州开发区投资集团有限公司风控法务部总经理助理。工作经历：广汽本田汽车有限公司法务专员，广汽本田汽车研究开发有限公司法务主管，万力轮胎股份有限公司法规科科长（主管法务审计部部门工作），兼任万力轮胎股份有限公司投资企业监事，万力轮胎股份有限公司法务审计部部长，中汽研汽车检验中心（广州）有限公司法务经理，广州开发区投资集团有限公司风控法务部总经理助理。

3.非董事高级管理人员

吴祥兴，男，1975 年 10 月出生，中共党员，中国国籍，无境外居留权，毕业于广东工业大学管理工程系工业经济（建筑经济）专业及暨南大学财税系财政学专业在职本科，暨南大学公共管理学院/应急管理学院公共管理专业（MPA）在职研究生。历任广州开发区财政局科员、副主任科员及主任科员；广州开发

区交通投资集团有限公司筹备组成员、副总经济师、工会主席、纪委委员、职工董事、关工委副主任、纪委副书记。2021 年 12 月至今任发行人纪委书记。

邬斌，女，1973 年 2 月出生，本科学历，中级经济师。历任广州经济技术开发区国有资产投资公司企业管理部副经理、经理、办公室主任、副总经理。2017 年 9 月至今任广州开发区投资集团有限公司副总经理。

李永祥，男，1975 年 1 月出生，中共党员，本科学历。历任广州市科城规划勘测技术研究院规划、建筑设计员；广州市黄埔区人民政府南岗街道办事处城市管理科科长。2018 年至今任广州开发区投资集团有限公司党委委员、副总经理。

李伟良，男，1974 年 7 月出生，中共党员，本科学历。历任广州开发区工业发展集团物业资产管理部副总经理、广州高新区投资集团有限公司第六支部书记、工程管理部总经理，2023 年 4 月至今任广州开发区投资集团有限公司副总经理，兼任广州开投智荟产业园集团有限公司党支部书记、董事长。

曾小慈，女，1983 年出生，本科学历，中共党员。2006 年 7 月至 2016 年 8 月任碧桂园集团财务管理部区域总监；2016 年 9 月至 2020 年 2 月任绿地集团广东事业部财务部总经理助理兼深圳及广州公司财务总监；2020 年 3 月至 2021 年 8 月任绿地香港财务部总经理助理兼广州公司财务总监；2021 年 9 月至 2022 年 2 月任雪松产投集团财务中心副总经理；2022 年 5 月至今任发行人财务负责人。

（二）现任董事、监事、高级管理人员违法违规和严重失信情况

发行人现任董事、监事、高级管理人员均无违法违规和严重失信情况。

七、发行人主要业务情况

（一）所在行业状况

截至本募集说明书签署日，发行人以智能制造和先进制造、美容美妆和大健康、重大产业投资和资本运作（战略投资）、科技园区投资和运营服务为未

来发展四大主业，目前主要业务板块包括智能制造与先进制造、大宗贸易、基础设施建设及工程施工、物业租赁及园区运营、城市更新改造板块，战略投资和运输仓储服务等。

1.智能制造与先进制造板块基本情况

先进制造业，指制造业不断吸纳高新技术成果，并将这些先进制造技术综合应用于制造业产品生命周期的全过程，实现优质、高效、低耗、清洁、灵活生产，即实现信息化、自动化、智能化、柔性化、生态化生产，取得优秀经济收益和市场效果。智能制造则是将制造自动化的概念更新，将人工智能技术融入制造过程的各个环节，满足传统行业改造提升和战略性新兴产业发展需求。在 2021 年发布的《“十四五”智能制造发展规划》中，提出了到 2025 年，规模以上制造业企业大部分实现数字化网络化，重点行业骨干企业初步应用智能化；到 2035 年，规模以上制造业企业全面普及数字化网络化，重点行业骨干企业基本实现智能化的“两步走”战略。由此可见，智能制造与先进制造是制造业未来发展的必由之路。

先进制造业方面，近年来，依托优势开发区、产业园区，中国建设了 445 个国家新型工业化产业示范基地。这些产业示范基地涵盖装备制造、原材料、电子信息、软件和信息服务等重点行业和领域，创造了全国近三成工业增加值、三成以上进出口额，规模以上工业企业利润总额占全国比重近 45%，成为引领带动区域产业差异化、特色化发展的优质载体。重点培育的 25 个先进制造业集群主导产业产值近 10 万亿元，集聚了规模以上企业 2.5 万家。2021 年有 17 个集群产值同比增速超过两位数；2022 年，我国先进制造业产业集群建设步伐进一步加快，45 个国家级集群产值超 20 万亿元，已成为引领带动区域制造业高质量发展、提升产业竞争力的重要力量。

智能制造业方面，自《中国制造 2025》发布以来，中国智能制造的政策数量逐年迅速增加，迎来发展新机遇，已成为中国经济发展的重要引擎之一。据统计，智能制造行业约占装备制造业的 20% 左右，预计将会提升至总产值的 25%~30%。2015~2022 年间，中国智能制造业产值规模逐年增长，2024 年 4 月 18 日据工信部透露我国智能制造装备产业规模已经达到 3.2 万亿以上。

2.大宗贸易板块基本情况

我国供应链市场潜力巨大，发展迅速。伴随 IT、金融、大宗商品等产业的蓬勃发展，国内供给侧改革等利好政策的不断推出，我国物流及供应链相关总支出逐年提高，供应链市场迅速扩张，本土供应链企业快速发展。供应链管理服务是将客户的非核心化业务转变成核心业务，提高供应链的运行效率，降低运营成本。近年来我国 IT、医疗等创新型行业供给需求加剧，行业大宗商品和消费品等传统行业市场转型升级加速，供应链管理服务在助推各产业发展，优化物流、融资等渠道的同时，也实现了自身升值。

契合供给侧改革的大方向，快速提升大宗商品供应链效率是供给侧改革的重要内涵。大宗商品一般具有同质化的特点，是工农业的生产材料。处于产业链上游的大宗商品，具有价格波动大、供需量大的特点，为了便于交易，大宗商品通常需要满足易于分级和标准化、易于储存运输的特点。

随着信息流、产品流、资金流在大宗商品价值链各环节的流动，生产商、贸易商、物流商、各大资讯平台均参与其中，以求分享价值增值。因为大宗商品交易具有单笔成交量大、运输成本高且需要较多的专业性附加服务的特点，所以需要以核心服务企业为中心，整合上下产业链服务的服务平台和系统，搭建大宗商品供应链服务平台。通过信息、物流、金融的融合，来解决大宗商品交易遇到的困难，提供全产业链服务、实现盈利模式多样化。

目前我国大宗商品电商网站约有 4,000 余家，已经出现数百家有影响力的大宗商品电商企业，品种涵盖钢铁、有色、贵金属、化工资源、农副产品等 100 余种。

中国经济增速放缓的当下，煤炭、钢铁、铁矿石等大宗商品市场低迷，倒逼物流和供应链服务效率的提升，相关物流和供应链管理企业也受到了国家宏观政策利好影响。

3.基础设施建设及施工板块基本情况

（1）城市轨道交通行业概况

城市轨道交通被称为“城市交通的主动脉”，是市政公用工程和城市公共交通系统的重要组成部分。自 1965 年中国第一条地铁线路——北京地铁开始建设、

1969 年投入试运营后，经历了 50 年左右的发展。目前，中国已成为世界上城市轨道交通发展最迅速的国家。

据中国城市轨道交通协会《城市轨道交通 2023 年度统计分析报告》，截至 2023 年末，中国大陆地区共有 59 个城市开通城轨交通运营线路 338 条，运营线路总长度达 11224.54 公里。2023 年全年累计完成客运量 294.66 亿人次，同比增长 52.66%，与上年同期相比全年客运水平整体提升。2023 年 1-11 月城轨交通客运量占公共交通客运量的分担比率为 30.83%，同比提升 5.32%。

截至 2023 年底，城轨交通运营线路包含 10 种制式。其中，地铁 8543.11 公里，占比 76.11%；轻轨 224.25 公里，占比 2.0%；跨座式单轨 144.65 公里，占比 1.29%；市域快轨 1454.86 公里，占比 12.96%；有轨电车 578.42 公里，占比 5.15%；磁浮交通 57.86 公里，占比 0.52%；自导向轨道系统 10.19 公里，占比 0.09%；电子导向胶轮系统 168.54 公里，占比 1.50%；导轨式胶轮系统 32.16 公里，占比 0.29%；悬挂式单轨 10.50 公里，占比 0.09%。

此外，城轨交通总投资额也保持相对高位。截至 2023 年底，国家发展改革委批复的可统计的在实施建设规划项目可研批复总投资额达 40,840.07 亿元。2023 年当年，共有 5 个城市的新一轮城轨交通建设规划或建设规划调整方案获批，获批项目中涉及新增线路长度约为 550 公里，新增计划投资额约为 4500 亿元。随着各城市建设规划获批实施规模进一步扩大，部分城市启动新一轮建设规划，继一线城市后，绝大部分省会城市和发展较快的新兴城市的城轨交通相继逐步成网，城轨交通网络化程度逐步提高。

有轨电车作为我国城轨交通制式结构中的重要一环，是城市地铁的延伸及有效补充，全国而言有轨电车尚处于起步、探索实施的初期阶段。自国办发[2018]52 号《国务院办公厅关于进一步加强城市轨道交通规划建设管理的意见》（以下简称 52 号文）发布后，有轨电车项目建设审批标准由市级提升为省级，该政策的推出将使有轨电车的线网规划更为长远、全面，从全城综合轨道交通规划视角大力推动有轨电车发展。

作为交通网络已较为成熟的一线城市，广州率先步入有轨电车“时代”，2020 年 12 月 28 日，广州黄埔区有轨电车 1 号线全线开通运营，系继 2014 年底开通的

广州海珠环岛有轨电车线后的第二条有轨电车线路。根据《黄埔区综合交通规划有轨电车线网方案研究（2030 年线网方案图）》，全区规划有轨电车线路共 12 条，线路总长度达 221.3 公里。随着城轨交通的日益多元化、网络化，有轨电车的普及具有一定的发展前景。

（2）市政工程行业概况

市政工程一般指市政基础设施建设工程。在我国，市政设施是指在城市区、镇（乡）规划建设范围内设置、基于政府责任和义务为居民提供公共产品和服务的各种建筑物、构筑物、设备等。市政工程的推进和完善是城市生存和发展必不可少的物质基础，是提高人民生活水平和对外开放的基本条件。随着我国城镇化建设的不断推进，以及政府在市政工程建设方面的固定资产投资不断增长，市政工程行业的市场发展潜力及空间巨大，惠及处于市政工程产业链中的各领域，也将吸引更多的企业争夺市场。

据国家统计局公布数据，2023 年全国固定资产投资（不含农户）为 503,036 亿元，比上年增长 3.0%（按可比口径计算）。第一产业投资 10,085 亿元，上年下降 0.1%；第二产业投资 162,136 亿元，增长 9.0%；第三产业投资 330,815 亿元，增长 0.4%。

2022 年，黄埔区牵头的 206 个“攻城拔寨”项目完成投资 870 亿元，绝对值全市第一。其中，80 个省重点项目完成投资 349 亿元，122 个市重点项目完成投资 634 亿元。粤芯三期、华星光电、视源中试基地、广外黄埔研究院、玉岩中学改造等 26 个重点项目实现开工，粤芯二期、创维超高清产业园、萝岗水质净化厂二期、广州实验中学等 33 个重点项目竣工。推动房地产投资平稳健康发展，加快已供未建地块建设，加大用地供应力度。大力推进知识城、科学城、鱼珠等重点区域及翟洞、生物安全创新港等重点产业园区建设，推动园区片区开发与配套设施建设新模式。

未来，政府相关部门将继续贯彻落实国家城镇化进程政策，充分利用民间资本，最优化配置金融资源，大力推动市政工程建设，从道路建设、燃气普及、供排水、园林绿化等多方面整改完善基础设施，深入贯彻党的十九大精神，坚持以人民为中心的发展思想，切实增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

4. 物业租赁及园区运营板块基本情况

（1）商业物业租赁行业发展概况

商业物业的长期走势与经济发展息息相关，随着中国国际地位的不断提高，城市化进程的不断加速以及产业结构转变等因素必然会拉动国内对于商业物业的需求。秉承国家“十三五”规划总体构思，响应扩大内需和区域协调发展的号召，商业物业运营因其产业相关度高、带动性等特点，已成为促进消费和经济转型的重要载体，并将成为行业转型发展的关键力量。从短期来看，内需市场启动将促使市场本身释放对办公物业、商业物业以及物业服务的强劲需求；随着扩大内需的不断深入，多元化和高品质的消费需求将应运而生，由此推动商业物业向多元化、个性化和品质化方向发展。从长期来看，商业物业的发展，有利于助推区域经济发展和区域城市化进程，区域经济的快速发展又进一步激发其对于商业物业的总需求。同时，国家优先发展现代服务业，积极推进地方经济社会发展建设项目规划，都为商业物业行业的发展起到保驾护航的作用。

我国商业物业经历发展大致经历了以下几个阶段：一、1980 年至 1995 年，港澳地产商对五星级酒店和高档写字楼进行建设和投资；二、1995 年至 1998 年，住房制度改革和旧城商业区改造为商业物业经营带来了新的发展契机；三、1998 年至 2002 年，房地产开发商以高姿态进入商业物业运营市场，商业物业运营转变为独立、高利润的产业；四、2002 年至 2005 年，商业物业出现局部过剩，空置率居高不下，大量商业物业开发企业出现销售危机；五、2005 年开始，随着我国经济的飞速发展以及加入世贸组织后大量外企进驻中国市场，给商业物业的发展奠定了良好基础，商业物业运营市场在快速发展的同时逐渐走向有序和成熟，商业中心服务的目标也面临转向；六、2008 年全球爆发金融危机，商业物业的需求量随着国内外投资者需求减少而下降；七、从 2009 年至今，我国经济从金融危机中缓慢复苏，商业物业行业也随着市场复苏呈快速发展状态。

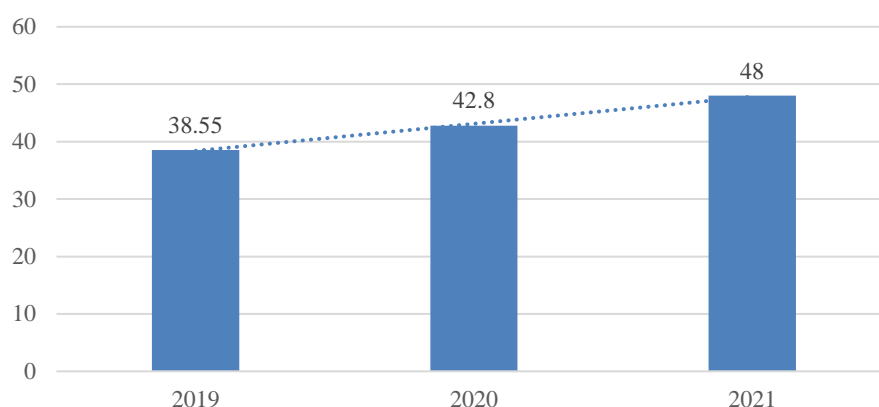
近年来国内经济逐步恢复，同时随着中国经济结构调整的进一步推进，第三产业逐渐成为经济增长的主引擎，带动中资企业快速发展，长期来看商业物业需求将保持增长趋势。广州作为国家大湾区发展战略中的核心城市，物业租赁仍将整体保持较强的需求。

（2）园区开发运营行业发展概括

中国园区开发起始于上世纪 80 年代，1979 年国务院批准在沿海地区开展加工贸易，同年，蛇口工业区建立，标志着我国的产业园区建设拉开序幕。此后一大批产业园陆续建立起来，产业园区肩负聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设重要使命。

1988 年 8 月，中国国家高新技术产业化发展计划——火炬计划开始实施，创办高新技术产业开发区和高新技术产业创业服务中心被明确列入火炬计划的重要内容。在火炬计划的推动下，各地纷纷结合当地特点和条件，积极创办高新技术产业开发区。而随着部分高新技术产业开发区发展优势和实力不断突出，以及国家推动区域高新技术产业需要，国家加快了国家级高新区的批复。经过 30 多年的发展，我国各级开发区尤其是国家级开发区走出了一条以园区为载体的发展道路，成为我国经济发展最快、吸引外资最多、投资环境最优、技术水平最高的现代化产业集聚区，是我国工业化、城镇化、国际化的重要平台和载体，是地方经济的重要增长极。在政策、经济发展需求的持续推动下，中国园区开发快速发展，数量快速增长。高新区和开发区作为国家经济发展的引擎，集聚几乎所有的优势产业和优秀企业，以国家高新区为例，截至 2017 年年底，国家高新区集聚了全国 40% 的高新技术企业，全国互联网百强企业中，96 家诞生于国家高新区。

2022 年，今年国务院已新增批复 4 家国家高新区，国家高新区总数达到 173 家。2022 年 1-7 月份，国家高新区实现工业生产总值达到 17.5 万亿元，同比增长 8.1%；营业收入达到 27.4 万亿元，同比增长 7.1%；出口总额达到 2.8 万亿元，同比增长 8.6%；固定资产投资 3.1 万亿元，同比增长 10.1%，总体上表现出了较强的抗风险能力和逆势增长势头。在国家级高新区中，华东和华中地区的国家级高新区数量分别为 63、27 家，占比分别达到 37%、16%；西北地区和华北地区分布较少，仅为 15 家和 12 家，占比为 9%、7%。数据显示，2021 年，169 家国家高新区实现营业收入 48 万亿元，同比增长 12%，利润总额 4.2 万亿元，同比增长 17%，国家高新区以 0.1% 的国土面积创造了约全国 13% 的 GDP。



图：2019-2021 年国家级高新区营业收入(亿元)

从园区收益的来源看，目前中国园区开发产生的收益主要包括：传统业务（比如土地开发收益、房地产开发收益等）、增值业务（比如园区运营管理收益、生活配套服务等）、产业孵化及金融运作（比如房地产资本化运作、产业投资及孵化等）。除此之外，因园区开发过程中受惠于国家及地方政策的支持，所获得的财政转移收入、税收减免等也是其收入的重要来源。

尽管改革开放 40 年来，我国产业园区取得了瞩目的成就，对国家经济的发展作出了重大的贡献，但从我国产业园区也存在定位不清、同质化严重、园区服务质量落后、园区招商困难、园区内产业协同性不够等诸多问题。未来我国产业园区开发将呈现五大趋势：一是从注重优惠政策向发展产业集群转变；二是由加工型产业园区向研发型产业园区转型；三是从强调引进大型公司向科技型中小企业集群转变；四是由单纯的土地运营向综合的“产业开发”和“氛围培育”转变；五是由功能单一的产业区向现代化综合功能区转型。未来，园区将继续发挥示范作用和载体功能，引领改革、创新、开放和可持续发展。

5.城市更新改造板块基本情况

城市更新改造，是指将城市中已经不适应现代化城市社会生活的地区进行必要的、有计划的改建活动。现阶段多将旧工业区、旧商业区、旧住宅区、城中村及旧屋村等进行综合整治、功能改变或者拆除重建。城市更新实现了土地和房屋空间的最高最佳使用，创造就业机会、增加财政税收、贡献经济增长。于投资商

而言，旧建筑更新、存量提升、功能改善是投资机遇；于政府而言，发展楼宇经济有利于提升区域形象，吸引优质企业落户，提高政府税收。城市更新既是建筑规划的时代更迭，也是科技人文的发展需求，更是经济民生的新劲方向。

政府不断出台城市更新相关政策，提出因地制宜推进城市更新，加强配套设施建设，优化土地存量供给，改善城乡居住环境。中央印发的《“十四五”发展规划及愿景目标》中，明确提出了实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。其中明确，“十四五”期间，完成 2000 年底前建成的 21.9 万个城镇老旧小区改造，基本完成大城市老旧厂区改造，改造一批大型老旧街区，因地制宜改造一批城中村。

广州作为全国最早引进城市更新概念的城市之一，因行政级别、财政收入、舆论环境等多方面阻碍因素，旧改推进力度远低于首都北京、直辖市金融中心的上海、特区深圳。随着城市土地日益紧缺以及城市化的紧迫性，高效落实城市更新已刻不容缓。根据黄埔区 2022 年政府工作报告，为了建设高品质城市，推进城市更新提速增效，强化“拆、治、兴”并举，统筹旧村庄、旧厂房、旧城镇改造，在更新改造中延续城脉、文脉、商脉。进一步发挥市区联动审批专班作用，全力完成超 20 个项目方案审批，推动城市更新项目全流程信任筹建，确保项目“批复即开工”。统筹实施 38 个项目建设，加快安置区、公建配套“首开先建”，新开工 400 万平方米、竣工 200 万平方米，交付安置房 80 万平方米。做好临迁费发放、安置房分房等民生工作，切实提升人民群众满意度。开展建设“美丽家园”行动，高标准推进老旧小区微改造，严查严控违法建设，实现社区容貌品质全域提升。

6. 战略投资板块基本情况

随着中国经济的发展，现代企业不断加大资金在股权投资领域，成为金融市场的积极参与者，促进了实体经济及高新科技行业繁荣。创投行业包括早期投资、VC 和 PE 等三大板块。根据业务流程，创投行业可以简单分为募（募集资金）、投（投资）、管（投后管理）、退（退出）等四个环节。创业投资往往把高新技术企业作为主要投资对象。大力发展创业投资，能有效解决创业企业尤其是中小高新技术企业的融资困难，有利于提升民间资本的使用效率，培育优质上市公司，

以创业带动就业，对于促进战略性新兴产业发展，加快产业结构调整和经济发
展方式转变具有重要意义。

近年来，我国创业投资行业发展迅速。截至 2025 年 1 月末，根据中国证
券投资基金业协会数据显示，存续私募基金管理人 20,025 家，管理基金数量
144,071 只，管理基金规模 19.92 万亿元。

7. 运输仓储服务板块基本情况

运输仓储服务行业是指提供物资存储、管理和运输服务的产业。仓储物流行
业是实体经济的重要组成部分，国家重视仓储物流高质量发展。近年来，国家不
断推行相关政策帮助仓储物流行业的发展，我国仓储物流行业在各行业中的发展
也在政策引导下进入高质量发展阶段并且仓储物流自动化系统行业不断创新升级。

根据国家统计局数据，从仓储固定资产投资额增速来看，2013 年至 2015 年
保持高速增长趋势，从 2017 年开始呈下降趋势，2020 年有所回升。从人均来看，
近年来我国人均仓储物流面积稳步增长，2022 年为 0.86 平方米/人。仓储物流设
施可以简单分为高标仓和非高标仓。高标仓目前没有全国统一的技术标准，通常
具备较大面积，较高层高、更宽的柱间距和现代化的装卸平台，以及更好的安防
系统。数据显示目前我国高标仓规模占整体仓储比重不足 10%，发展空间巨大。

（二）公司所处行业地位

1. 区位优势

自从 1989 年广东 GDP 首次登顶以来，广东省一直是全国第一经济大省，
2023 年 GDP 达到 13.57 万亿元，同比增长 4.8%。

广州开发区是国务院批准的首批国家级开发区，享受国家级经济区域管理
权限，行使广州市一级财政权限，主任由市委常委担任，财政收支独立于市财
政。广州经济技术开发区依托中国华南地区经济、文化、交通、信息、金融中
心——广州，距离市中心约 30 公里，水路距香港 65 海里，位于中国经济发达
的珠江三角洲中心地带。开发区分别于 1998 年、2000 年和 2011 年合并了广州
高新技术产业开发区、广州出口加工区和广州保税区。2002 年四个区正式合署
办公，首创国内“四区合一”的管理模式，全区总规划面积 78.9 平方公里。2005

年经国务院批准，广州市政府在广州开发区基础上设立了萝岗区，2014 年 2 月国务院批准将原萝岗区和黄埔区合并设立新的黄埔区。广州经济技术开发区拥有中国对外开放最完整、最系统、最丰富的优惠政策体系，可供外商选择的投资领域最宽、政策空间最大，可以满足和适应各类投资者的个性化、多元化需求，同时具备一流的硬环境、充分与国际惯例接轨的专业化优质服务体系。

广州开发区地理、市场、财政、政策、人文等优势突出，具有较强的产业集聚效应，一是吸引了众多境内外优质企业入驻，二是众多区域内企业不断发展壮大，均对区域内科技园区和相关配套设施有较大需求。广东省、广州市以及广州开发区各级政府迎合国内外经济发展的需要，积极推动区域产业结构调整 and 升级，大力加强能够集聚高端产业和优质企业的科技园区和项目建设与运营，为园区开发行业提供巨大的发展空间。

广州开发区产业定位明确，重点发展六大支柱产业：精细化工、电子信息、生物医药、食品饮料、金属冶炼及加工、汽车及零部件等六大支柱产业规模不断扩大，工业总产值占全区总量八成以上。广州开发区产业集聚效应日益明显，从传统的下游简单加工组装，向上游核心制造工序和研发等高端产业链延伸，形成了产业集群化、簇团化发展的格局。

广州开发区大力发展科技创新产业，其科技创新服务体系正在高起点、高标准加快建立和完善。目前广州开发区建成的孵化场地总面积在全国名列前茅。现有的科技企业孵化器，如广州科技创新基地、广州开发区科技企业孵化器、广州开发区科技企业加速器、广东软件园、留学人员广州创业园、国家 863 计划成果转化基地、中国科协广州科技园等，都在不断优化孵化环境，提高孵化能力。在国家科技部的支持下，广州开发区成立了广州火炬高新技术创业服务中心，统筹管理区属各类科技企业孵化器，有效地聚集和配置各类科技产业化资源。广州开发区大力引进各类孵化机构、中介服务机构和风险投资机构，鼓励社会力量参与兴办孵化器和中介机构。此外，广州是中国智力资源最为密集的城市之一，华南地区的科技教育中心，为广州开发区发展科技创新产业提供良好的人才和科研环境。

2021 年，黄埔区全区各项经济社会建设成效显著，主要经济指标继续保持领先优势。全年，黄埔区完成地区生产总值 4,158.37 亿元，其中开发区完成地区生产总值 3,495.78 亿元，同比增长 8.2%；规模以上工业总产值 8,771.44 亿元，其中开发区为 6,586.65 亿元，同比增长 4.10%。

2021 年全年，广州黄埔区财税总收入 1,455 亿元，同比增长 11.6%；税收收入 1,003.79 亿元，同比增长 10.50%；一般公共预算收入 206.82 亿元，占全市的比重为 11.0%；实际使用外资 174.74 亿元人民币，约占全市 1/3。广州开发区科技创新能力连续 3 年位居全国经开区第一，R&D 投入 209.2 亿元，增长 36%，研发投入强度达 5.7%，进入世界先进水平，新增高新技术企业 950 家，居全市第一，遴选瞪羚企业 413 家。开发区投入 37 亿元筑牢“万亿制造”主阵地，精准扶持“1+2+4”产业集群，精心培育汽车、电子、能源三大千亿级和生物医药、化工、食品饮料、电气机械四大五百亿级产业集群，保持黄埔区作为工业大区、广州实体经济主战场的领先地位。全区新增上市企业 8 家，累计达 70 家，居全市第一、全国开发区首位，其中科创板上市企业 7 家，占全市 70%。

2022 年黄埔区实现地区生产总值（GDP）4313.76 亿元，同比增长 1.5%，两年平均增长 6.1%；黄埔区固定资产投资同比增长 2.7%；一般公共预算完成收入 182.10 亿元，同比增长-11.9%，其中税收收入 892.54 亿元，同比增长-11.1%。

2023 年黄埔区推动经济从年初负增长恢复到全年增长 1.2%；完成固定资产投资 2000 亿元，增长 4.1%；一般公共预算收入 208.1 亿元，增长 14.3%；广州开发区综合实力稳居全国第二。

综合看来，广州黄埔区的经济和社会综合发展水平较为良好，具备很强的综合竞争力。

2. 规模优势

广州开发区投资集团有限公司是广州开发区管委会为拓展资本经营和资产经营，优化产业结构，加速广州开发区的经济发展而设立的国有独资有限责任公司。公司承担着经营广州经济技术开发区管委会授权范围内的国有资产，开展股权产权交易投资活动，实施参股控股和投资管理；参与各种形式的资本经

营及相关产业的投资开发、经营管理的重要职能，因而能够得到开发区管委会的扶持和政策倾斜，市场营销环境和发展前景良好。

经过多年发展，截至 2024 年 9 月末，发行人控股开发区交投、润埔投资、广州穗开投资股权有限公司、广州穗开科技园管理有限公司（以下简称“穗开科技园”）等企业，参股鼎和保险、万联证券、广保国际集团有限公司、广州知识城创新创业园建设发展有限公司、广州康弘远创投资有限公司、航天云网广东公司。目前已发展成为拥有基础设施建设及工程施工、园区综合开发运营与物业租赁、城市更新改造、科技金融创新服务板块多元化经营的公司，是开发区管委会下属的重要国有企业。

3.经验优势

发行人作为开发区内重要的轨道交通枢纽综合开发平台与城市更新改造业务集团，在此两方面均有较为丰富的经验与优势。发行人子公司开发区交投重组整合前作为区属一级国有独资企业，代表黄埔区政府、广州开发区管委会重点承担轨道交通、市政道路、港口码头等交通基础设施项目、综合交通站点枢纽及周边土地的投资开发与建设运营，完善、优化区域交通设施布局，系区域内优质交通基础设施建设和运维服务商。

发行人项目前期部、开发区建投和润埔投资在城市更新改造板块也具有一定的经验优势。润埔投资承接将军山粤港澳大湾区创新园项目、原黄埔片区核心商业区更新改造项目、黄埔旧体育馆旧厂改造项目（保利中誉广场）等多个综合项目，业务涉及一级土地整理、城市更新开发，为国有资产保值增值的同时也积累了宝贵的旧改经验。随着国家及地方城市更新相关政策的推行，该业务板块具有较为可观的发展前景。

4.政府政策支持优势

发行人为开发区重大产业投资运营平台，承担区属重大产业投资、资产运营管理、国有股权管理和市值管理等基本职能。发行人得到了开发区政府在资产注入、项目运营以及财政补贴等方面的大力支持。2020 年为支持公司发展壮大，开发区国资委将开发区交投、润埔投资及市政公司无偿划转公司，进一步

优化了公司业务板块。2011 年以来，开发区经济保持较快增长，开发区主要经济指标继续位居全国前列；开发区财政收入继续保持较快增长，公司将继续得到开发区管委会在政策及财政补贴等方面的大力支持。

5.管理优势

发行人治理层及管理层有着丰富的经营管理经验。改制完成以来，发行人不断完善用人机制，引进了公司急需的专业人才，建成了一支熟悉市场，具有现代管理理念和能力的、符合公司总体发展战略所需要的人才队伍；同时企业管理、金融证券、投资管理、项目评估、财务管理、信息咨询、计算机软硬件、法律事务、工程管理等各种专业人才配置比较合理，建立了一支高能力、高学历、高潜力和高素质的员工队伍。高水平的管理人才、丰富的管理经验和先进的管理理念将对公司未来的业务发展产生积极影响。

（三）公司面临的主要竞争状况

发行人系广州开发区重要的国有资本运营实体，业务立足于广州开发区的发展，助力广州市产业迈向全球价值链中高端、培育先进制造业集群，为广州开发区提供园区项目建设及运营、战略新兴产业股权投资引导等“硬件+软件”的全方位市场化服务。

1.智能制造与先进制造业务板块

智能制造与先进制造业务系顺威股份长期专注经营的业务，2022 年一季度因发行人完成对顺威股份的收购而纳入发行人合并范围。顺威股份成立于 1992 年，是全球知名的空调风叶基础研发和模塑料一体化解决方案的提供商，致力于为客户提供包括空调风叶、新材料、精密模具、汽车精密组件、精密注塑等产品和服务。顺威股份是佛山市认定的细分行业龙头企业，2012 年在深圳交易所上市，在空调风叶领域具有垄断地位。

2.大宗贸易板块

发行人大宗贸易板块主要由开投创新公司负责运营，该板块刚起步，贸易品种较为单一，主要为钢材、铝锭，后期随着业务发展会增加贸易品种和业务量。开投创新地处广州保税区，拥有天然的地理优势，依托国有企业的社会信

誉、资质背景，更容易被市场接受。2022 年度，发行人大宗贸易板块完成 106,326.96 万元的贸易额，为发行人收入规模提供有力支撑。

3.基础设施建设与工程施工板块

发行人基础设施建设及工程施工板块主要为城市轨道交通和市政工程两大领域，分别由子公司开发区交投和市政公司负责运营。开发区交投深耕有轨电车行业，在有轨电车建设、运营领域积累了丰富的项目经验。2019 年，为高效推进城市轨道交通建设，开发区交投协调各参编单位完成《黄埔区有轨电车设计规范》修编；邀请中国工程院钱清泉院士出席，刘友梅、陈湘生院士出具专家意见，组织国内轨道交通权威专家评审。《黄埔区有轨电车设计规范》于企业标准信息公共服务平台发布，推动建立轨道交通行业标准。

黄埔区的有轨电车 1、2 号线由开发区交投负责管理建设，其中 1 号线（长岭居-萝岗）作为黄埔首条有轨电车线路，是该区重点打造的民生工程，同时也是广东省重点项目，线路全长约 14.4 公里，沿线市政配套工程基本同步完工，完成固定资产投资 8.3 亿元，线路已自 2020 年 7 月初试运营，于 2020 年 12 月 28 日全线开通运营。该线路串联了永和、长岭居、长平、水西村和新黄埔政文中心片区，弥补了永顺大道沿线城市轨道交通线网的空白，降低全区交通运营成本，提升生产与发展效率。同时，发行人旗下负责园区开发、物业租赁等业务子公司聚焦沿轨线路周边开发，推出全链条方案配套租售，利用资源整合优势获取最优收益。

工程施工板块，发行人子公司市政公司具备市政公用工程施工总承包一级资质，主营业务涵盖市政公用工程施工、城市地铁隧道工程服务、城市轨道交通设施工程服务等。近期新增承担位于知识城生物医药产业园、新材料产业园、永和翟洞、开放大道中、机械谷、三条围、状元谷等区域内的 14 个市政道路的建设任务。

4.物业租赁及园区运营板块

截至 2023 年末，公司拥有壬丰大厦及绿地智慧广场超甲级写字楼 2.42 万平方米，保利中誉广场及海丝知识中心甲级写字楼 14.49 万平方米，涉及的物业类

型有写字楼、商铺、厂房、仓库等，管理面积超过 60 万平方米，包括科学城优宝科技园、广州保税区及广州知识城国际领军人才集聚区、缤纷城等综合物业。此外，公司在开发区拥有土地储备 47.59 万平方米。2018 年以来，公司斥资 24.47 亿元，以股权和资产收购的形式，收购了华嘉膜、福康泉、纳金供应链、汉成电子、博思格、钢花机电、富美达、龙宝鞋业、杜邦、稳泰化工、稳泰塑胶、玛氏箭牌合计 12 家公司物业资产。其中，将成熟园区福康泉、华嘉膜以现状形式出租；另外的物业资产通过升级改造先后建设成为具有各自特色的产业园区，目前在建的产业园区主要有大湾区新型建筑总部产业园、南方美谷、黄埔智荟加速器项目。根据公司规划，发行人将继续寻求低效厂房，充分评估后进行收购。

5.城市更新改造板块

发行人作为区内四大城市更新集团之一，在城市更新改造领域除可获得政府更多支持外，还可利用其平台功能发挥资源整合优势。此外，国有企业对项目风险具备相对更强的承受意愿，以及简化项目结构和前期工作等优势。该板块主要由项目前期部及其子公司润埔投资负责运营。通过承接征地拆迁、“三旧”改造工程代建、片区升级改造等城市更新业务，为广州国家人工智能和数字经济试验区、黄埔港粤港澳大湾区现代服务创新区注入活力。子公司润埔投资涉及的城市更新业务已承接鱼珠旧城改造、旧体育馆旧厂改造、原黄埔片核心商业区更新改造、数字经济创新中心（原微轴地块旧城改造）、元岗车辆旧村改造、新港生活区旧城改造等多个重大项目。

其中黄埔旧体育馆旧厂改造项目（保利中誉广场）作为广州市第一个批复实施的“旧厂”改造项目，由润埔投资与保利地产合作开发，建成后的保利中誉广场集商务办公、教育服务、商业休闲等功能为一体，占地面积约 1.1 万 m²，总建筑面积约 7.3 万 m²，较改造前大幅提升土地使用效率和效益，彰显发行人城市更新改造业务的成熟及可发展性。

6.战略投资板块

发行人战略投资板块主要由集团本部、穗开投资、美芯科技、广开产投负责运营，业务范围涵盖战略引导基金、战略项目直投等。发行人投资主要涉及

新兴产业股权投资、优质金融股权、高端产业载体等，其中，公司是万联证券第二大股东、广州银行第七大股东、南方电网属下鼎和财险第二大股东，以上优质金融资产持续为产业投资提供资本支撑。

通过股权投资、上市公司定增引战、兼并收购、投贷联动等，布局智能制造和先进制造、新能源汽车、集成电路、美妆大健康、新材料、高端装备等重点行业。产业投资基金从 1 到 N，管理基金规模约 110 亿元，正联合央企国新控股在区内落成千亿级中国国有资本风险投资基金的 100 亿子基金。截至 2023 年 6 月底，控股及参投上市企业 11 家，是广州鹿山新材料股份有限公司（以下简称“鹿山新材”）前十大股东，推进 IPO 的约 30 家，其中广钢气体等 3 家已过发审会；专精特新企业 49 家，其中纳睿雷达、中设机器人等国家级专精特新“小巨人”17 家。公司以产业园区为载体，与万联证券等金融机构积极合作，在项目挖掘及投资方面具有明显的优势。公司是开发区股权投资发展及战略产业布局的重要力量。

7. 运输仓储服务板块

运输仓储服务板块运营主体为发行人子公司开发区交投、纳金（广州）供应链管理有限公司（简称“纳金供应链”）及开投创新。2023 年集团运输仓储服务实现大幅增长，其中包括国际班列业务和智装物流业务。2023 年国际班列业务组织开行中欧出口班列 85 列，进口班列实现零的突破，累计发运 3 列，新连接中老、中哈等中亚、东南亚国际班列物流通道，下属国际铁路物流平台开泰公司全年营收 1.47 亿元，同比增长 224%。智装物流业务实现快速拓展，开拓面向高端医疗设备、新能源装备、快速消费品的数字化物流服务，与延安供销社、怀集国资合资搭建物流平台公司，扩展农产品销售，助力乡村振兴。联合区委统战部、区工商联举办区属国企助力中小企业能办大事“伙伴日”活动，助力民营经济高质量发展。

（四）公司经营方针和战略

未来三年，广州开投作为广州开发区、黄埔区的大型国有投资集团，将站在广州市总体发展战略的高度，紧紧抓住广州东部城市副中心投资力度加大加

快、第二金融中心迅速崛起的机遇，以推进国资运营“市场化、社会化、证券化”为导向，以“造平台、做载体、搞建设”为功能定位，主动融入开发区经济发展大局，继续发挥公司在国资创新发展、深化改革等方面的旗舰作用，深入贯彻落实国企改革精神，全面深化市场化运营，优化资源配置，发挥协同发展效应，继续做强做优做大重大产业投资、资产运营管理、国有股权管理和市值管理等主业，将投资集团打造成为开发区的重大产业投资运营平台。

（1）努力打造开发区轨道交通枢纽综合开发平台

公司以下属全资子公司开发区交投为依托，深耕轨道交通事业，广挖交通产业资源，提升交通配套服务，优化国有资本运作，努力打造开发区轨道交通枢纽综合开发平台。一是加快有轨电车线网建设。

跟进岭福项目后续开发建设；尽快推进玉岩项目开发建设；继续推进永和项目前期工作；推动三一重工地块、广东地方铁路公司地块、广深高速萝岗立交、穗港码头地块等一批项目改造开发，引导城市更新改造。三是加快交通产业链延伸。跟进智慧交通项目建设，重点打造黄埔区智慧交通运营中心，建设智慧交通运营中心大楼，搭建智慧交通“1+7”系统，打造全区综合智慧交通系统。挖掘交通产业链盈利点，配合探索拓展智慧停车、水上交通、5G 通讯、氢能领域等新业态布局；开行“微巴”线路，加强校巴运营服务及相关配套增值服务，落实分时租赁汽车项目，增加广告投放、汽车美容等经营性业务，培育新的利润增长点。公司作为开发区轨道交通枢纽综合开发平台，将继续改革创新，努力推进现代化城轨网络建设，提高全区生产效率、公民出行便利度。

（2）积极推动产业金融和园区开发建设协同发展

公司将重点做好科技创新发展平台建设，整合现有的科技创新产业资源，打造科技创新平台，助力开发区创建广州国际科技创新枢纽核心区的工作。广州开投将充分利用参股的康弘科技示范园、知识城国际领军人才集聚区、优宝科技园等科技孵化平台，深度挖掘合作空间和增长潜力，提高服务意识和水平。通过完善天使投资机构、产业基金、投后服务等与在孵（入驻）科技企业的对接机制，引导更多的社会资本支持开发区科技创新和科技成果转化，将孵化成果留在开发区，形成孵化-成果转化-产业落地的创新创业链，探讨“科技孵化+

股权融资+风险投资”的孵化投融资产业链体系。在科技创新项目的“投、融、建、产、服”价值链中，发挥国企的作用。

（3）继续强化闲置低效厂房收储及城市更新改造职能

广州开投率先在区属国企中提出以股权收购方式盘活区内闲置低效项目用地。未来公司城市更新部及子公司润埔投资将继续贯彻落实区委、区政府对区内低效用地清理和城市更新改造工作的要求，进一步加速开发区内低效工业用地产能升级，主动积极对区内低效用地开展一系列摸排和梳理，利用在此领域的经验和资源，强化闲置低效厂房收储职能，特别是开区西区、永和、东区等重点区域，通过收购、更新改造、调整用地、与战略投资者共同投资等方式，加快建设一批高端写字楼（总部）及产业园区，解决公司缺乏承载项目投资物业载体的困难。

润埔投资将发挥基建项目管理经验，积极参与黄埔区城市更新改造项目，原黄埔片区核心商业区更新改造项目、原微轴地块旧城改造项目、元岗车辆段旧村改造项目、鱼珠旧城改造等多个项目，同时借助物业招商运营资源，引入优质商家，破解原黄埔片区发展不平衡、不充分问题的同时最大化旧改收益。

（4）依托开投创新的供应链业务优势，稳健发展大宗商品贸易板块

2020 年二季度起，发行人子公司开投创新开展大宗商品贸易业务。开投创新地处广州保税区，具有天然的地理优势开展贸易业务。依托其国有企业的社会信誉及资质背景，较容易被市场接受。此外，开投创新具有一支专业的供应链业务团队，为开投创新开展大宗贸易业务提供了扎实的人才基础。公司已制定较为完善的风险控制及处置措施，目前该板块业务正有序稳健开展。未来，发行人将依托开投创新的供应链业务优势，在风险管控的前提下，逐步稳健发展大宗商品贸易板块。

（5）依托直投和基金，做强科技企业及项目投资业务板块

2019 年 4 月 15 日，经中基协审核通过，穗开投资成功登记为私募基金管理人，登记备案编号为 P1069733，正式成为具有开展私募股权投资、创业投资资质的持牌金融机构。广州开投将继续落实区域创新驱动，作为广州开发区重要

的科技战略持股服务平台，依托战略直投和战略投资基金，继续做大做强战略投资板块。充分发挥公司自身资本服务优势，捕捉机会，积极落实市、区有关新一代信息技术、人工智能、生物科技（IAB）及新能源、新材料（NEM）产业战略布局，投资服务处于成长期、Pre-IPO、拟挂牌的战略新兴高新技术项目和先进龙头制造业。

2020 年开发区交投划入公司，交投集团以轨道交通投资建设运营、交通设施周边土地综合开发、交通产业链投资为主业，基于开发区交投产业优势，未来公司将交通产业作为股权投资重点关注领域，尤其特别关注轨道交通相关的电气工程、信息化工程、信号控制、数据传输等关键领域；新能源汽车及其动力电池、自动驾驶、传感器、人工智能、充电桩等领域；交通产业各环节的特殊新材料开发和创新等领域。一方面充分发挥交投集团的产业优势，储备项目、判断项目，深度布局产业链；另一方面公司投资交通产业链，配合集团交通投资主业，在交通基础设施投资的基础上，深入上游的科技含量较高的环节，让集团在交通产业走的更深、更精。

未来，投资业务板块将继续为公司的各类其他业务发展起到强有力的资金支撑作用。

（五）公司主营业务情况

1. 公司经营范围及主营业务

（1）发行人经营范围

企业财务咨询服务；仓储咨询服务；投资咨询服务；企业管理咨询服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；企业总部管理；企业自有资金投资；房地产开发经营；物业管理；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；货物进出口（专营专控商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；煤炭及制品批发；金属及金属矿批发（国家专营专控类除外）；钢材批发；钢材零售；石油制品批发（成品油、危险化学品除外）；信息技术咨询服务；通用机械设备销售；机械配件批发；汽车销售。

（2）主要业务区域

发行人主营业务区域范围为广州开发区，广州开发区位于广州市黄埔区。广州经济技术开发区于 1984 年经国务院批准成立，是全国首批国家级经济技术开发区之一，与广州高新技术产业开发区、广州出口加工区、广州保税区、中新广州知识城合署办公，实行“五区合一”管理体制，统称广州开发区。广州经济技术开发区综合实力很强，一直在全国开发区中排名前列，在商务部于 2022 年 1 月 27 日公开的对全国 217 家国家级经开区综合发展水平考核评价结果中，广州经济技术开发区综合排名第二，仅次于苏州工业园区，综合实力很强。广州开发区是广州市对外开放的示范窗口和自主创新基地，其规模以上工业总产值占全市约 50.00%，实际使用外资和合同利用外资约占全市的 1/3。2022 年黄埔区完成地区生产总值 4,313.76 亿元，其中开发区完成地区生产总值 3,645.13 亿元，同比增长 2.0%；规模以上工业总产值 8,873.82 亿元，其中开发区为 6,592.76 亿元，同比下降 3.9%。

广州开发区高新技术产业集群效应显著，建成了电子信息、新材料等 18 个国家级产业基地和园区，平板显示、生物产业等 4 个广东省战略性新兴产业基地，电子商务、智能装备等 6 个市级战略性新兴产业基地，形成了电子、汽车、化工三大千亿级产业集群，新材料、食品饮料、金属制造、生物健康四大 500 亿级产业集群，培育了新一代信息技术、智能装备、平板显示、新材料、生物医药、电子商务六大创新型产业集群。该区以“百大项目庆百年”大会战和“攻城拔寨”重点项目建设为抓手，深入推进“一十百千万”工程，2021 年该区共举办 5 次集中动工签约投试产，281 个重点项目动工，121 个优质项目落户，其中百亿级项目 6 个，86 个产业项目投产。国家级专精特新“小巨人”企业达 32 家、占全市 47%，新增国家级“单项冠军”5 家，累计达 12 家，占全市 75%，新申报高新技术企业超 800 家，科技创新实力稳居全国经开区第一。上市公司累计 70 家，总数位居全国经开区第一。全年引进院士 17 名、高层次人才 116 名，高层次人才数量稳居全市第一。全区建成了 409 万平方米的广州开发区科技企业孵化器和广州开发区科技企业加速器集群，拥有经认定的高新技术企业超过 2200 家，聚集了中科院广州生物医药与健康研究院、清华珠三角研究院、中新国际联合

研究院、中国智能装备研究院等 22 省级新型研发机构，被中组部评为国家海外高层次人才创新创业基地。

（3）主营业务板块

发行人为广州开发区重大产业投资运营平台，承担区属重大产业投资、资产运营管理、国有股权管理和市值管理等基本职能。业务立足于广州开发区的发展，助力广州市产业迈向全球价值链中高端、培育先进制造业集群，为广州开发区提供园区项目建设及运营、战略新兴产业股权投资引导等“硬件+软件”的全方位市场化服务。

发行人主营业务主要涵盖智能制造与先进制造、大宗商品贸易、基础设施建设及工程施工、物业租赁及园区运营、城市更新改造、战略投资及运输仓储服务等业务板块。其中，智能制造与先进制造板块为顺威股份专营的业务板块，2022 年一季度起因发行人完成对顺威股份的收购而成为集团新增的核心业务板块；大宗商品贸易板块主要由子公司开投创新负责运营，该板块于 2020 年二季度起开展业务；基础设施建设及工程施工主要由下属子公司开发区交投及市政公司运营；重组整合前，物业租赁及园区运营板块主要由集团本部及广州穗开物业投资有限公司负责运营，重组整合后，物业租赁采取公开招标服务单位与自行管理相结合的方式运营；城市更新改造主要由集团项目前期部及下属子公司润埔投资运营；战略投资板块由集团本部、美芯科技及穗开投资负责运营；运输仓储服务主要由下属子公司开发区交投运营。

截至本募集说明书签署日，发行人以智能制造和先进制造、美容美妆和大健康、重大产业投资和资本运作（战略投资）、科技园区投资和运营服务为未来发展四大主业，目前主要业务板块包括智能制造与先进制造、大宗贸易、基础设施建设及工程施工、物业租赁及园区运营、城市更新改造板块，战略投资和运输仓储服务等。

2.公司报告期内主营业务收入、成本及毛利率构成

报告期内，公司营业收入主要来自于智能制造与先进制造板块、大宗商品贸易板块、基础设施建设及工程施工板块、物业出租及园区运营板块、城市更新改造板块、运输仓储服务以及其他业务板块，战略投资板块收益计入投资收

益。2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，发行人实现营业收入分别为 285,867.44 万元、527,762.46 万元、623,342.06 万元和 367,357.14 万元。

(1) 营业收入情况

表：最近三年及一期公司营业收入情况

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
智能制造与先进制造	203,931.38	55.51	226,694.81	36.37	201,334.41	38.15	-	-
大宗商品贸易板块	53,566.13	14.58	122,668.83	19.68	106,326.96	20.15	135,463.53	47.39
基础设施建设及工程施工板块	52,522.12	14.30	183,670.77	29.47	165,018.91	31.27	71,823.91	25.12
物业出租及园区运营板块	16,237.34	4.42	28,648.54	4.60	20,617.67	3.91	26,121.03	9.14
运输仓储服务	24,399.74	6.64	23,761.80	3.81	9,022.22	1.71	1,642.06	0.57
城市更新改造板块	-	-	-	-	562.90	0.11	31,195.89	10.91
其他板块	16,700.43	4.55	37,897.32	6.08	24,879.39	4.71	19,621.02	6.86
合计	367,357.14	100.00	623,342.06	100.00	527,762.46	100.00	285,867.44	100.00

(2) 营业成本情况

表：最近三年及一期公司营业成本情况

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
智能制造与先进制造	167,374.22	55.32	185,940.90	34.67	166,581.10	35.44	-	-
大宗商品贸易板块	53,059.38	17.54	121,979.22	22.75	105,796.33	22.51	134,727.64	60.45
基础设施建设及工程施工板块	50,333.86	16.63	179,694.38	33.51	167,902.28	35.72	63,785.16	28.62
物业出租及园区运营板块	1,044.35	0.35	6,671.40	1.24	5,518.06	1.17	6,353.96	2.85
运输仓储服务	23,697.00	7.83	21,818.40	4.07	8,168.44	1.74	1,370.73	0.62
城市更新改造板块	-	-	-	-	161.66	0.03	780.68	0.35
其他板块	7,070.47	2.34	20,170.96	3.76	15,904.77	3.38	15,839.01	7.11
合计	302,579.28	100.00	536,275.27	100.00	470,032.64	100.00	222,857.18	100.00

(3) 毛利率及利润水平分析

表：最近三年及一期公司营业毛利及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
智能制造与先进制造	36,557.16	17.93	40,753.91	17.98	34,753.31	17.26	-	-
大宗商品贸易板块	506.75	0.95	689.61	0.56	530.63	0.50	735.89	0.54
基础设施建设及工程施工板块	2,188.26	4.17	3,976.39	2.16	-2,883.37	-1.75	8,038.75	11.19
物业出租及园区运营板块	15,192.99	93.57	21,977.14	76.71	15,099.61	73.24	19,767.07	75.67
运输仓储服务	702.74	2.88	1,943.40	8.18	853.78	9.46	271.33	16.52

项目	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
城市更新改造板块	-	-	-	-	401.24	71.28	30,415.21	97.50
其他板块	9,629.96	57.66	17,726.36	46.77	8,974.62	36.07	3,782.01	19.28
合计	64,777.86	17.63	87,066.79	13.97	57,729.82	10.94	63,010.26	22.04

发行人智能制造与先进制造板块为 2022 年新增的业务板块，由二级子公司广东顺威精密塑料股份有限公司运营。发行人 2022 年一季度完成对顺威股份的收购并将其纳入合并范围。顺威股份致力于研发、生产并向下游企业供应各类型空调风叶和塑料零部件，下游客户包括全球知名的空调厂商、家电制造企业、卫浴企业。2022 年毛利润为 34,753.31 万元，毛利率为 17.26%；2023 年毛利润为 40,753.91 万元，毛利率为 17.98%；2024 年 1-9 月毛利润为 36,557.16 万元，毛利率为 17.93%。

发行人大宗商品贸易板块主要由开投创新公司运营。该板块为 2020 年二季度新增业务板块，目前的交易商品以铝锭、钢材为主，根据未来经营规划，会增加煤炭、纸浆、塑料等。2021 年该板块毛利润为 735.89 万元，毛利率为 0.54%；2022 年毛利润为 530.63 万元，毛利率为 0.50%；2023 年毛利润为 689.61 万元，毛利率为 0.56%；2024 年 1-9 月毛利润为 506.75 万元，毛利率为 0.95%，报告期内大宗商品贸易板块毛利率较低且保持稳定。

发行人基础设施建设及工程施工板块收入主要来自下属子公司开发区交投运营收入及市政公司工程施工收入，2021-2023 年及 2024 年 1-9 月，该板块毛利率分别为 11.19%、-1.75%、2.16% 和 4.17%，毛利率波动较大。

2021-2023 年及 2024 年 1-9 月，发行人物业出租及园区运营板块毛利分别为 19,767.07 万元、15,099.61 万元、21,977.14 万元及 15,192.99 万元，毛利率分别为 75.67%、73.24%、76.71% 及 93.57%。公司租赁业务营业成本较低，因此毛利率较高。

运输仓储服务板块运营主体为发行人子公司开发区交投、纳金供应链及开投创新。2021 年该板块毛利润为 271.32 万元，毛利率为 16.52%；2022 年毛利润为 853.78 万元，毛利率为 9.46%；2023 年毛利润为 1,943.40 万元，毛利率为 8.18%；2024 年 1-9 月毛利润为 702.74 万元，毛利率为 2.88%。报告期内该板块毛利率呈下降趋势。

发行人城市更新改造板块收入主要是润埔投资征迁前期服务费、代业主费以及广州开发区建设投资公司的拆迁服务费、城市更新服务费。2021 年该板块毛利为 30,415.21 万元，毛利率为 97.50%；2022 年该板块毛利为 401.24 万元，毛利率为 71.28%。2023 年起该板块毛利为 0。该板块的成本主要为相关人力成本，计入管理费用，因此毛利率较高。

3.公司主要业务板块运营情况

（1）智能制造与先进制造业务板块

智能制造与先进制造业务系顺威股份长期专注经营的业务，2022 年一季度因发行人完成对顺威股份的收购而纳入发行人合并范围。顺威股份成立于 1992 年，是全球知名的空调风叶基础研发和模塑料一体化解决方案的提供商，致力于为客户提供包括空调风叶、新材料、精密模具、汽车精密组件、精密注塑等产品和服务。顺威股份是佛山市认定的细分行业龙头企业，2012 年在深圳交易所上市，在空调风叶领域具有垄断地位。

顺威股份空调整机生产企业对所需塑料风叶的类型、风量、噪音限值、功率等技术指标提出要求后，由公司省级工程技术研发中心运用多年的历史经验数据和先进的计算机辅助技术，快速设计出达到终端厂商差异化要求的最优风叶。风叶设计完成后，由公司模具分公司设计制造出配套的精密模具；改性塑料研发中心根据风叶的差异化性能需求同步研发塑料改性配方。在此基础上公司对上述全部过程进行有效整合，为空调整机生产企业设计出高质量的塑料空调风叶。

从盈利模式上看，顺威股份为交易型盈利模式，使用完全成本加成法，客户签订的销售价格在制造成本的基础上加成合理利润，以实现公司盈利。

顺威股份实行“以销定产”的采购模式，设立有独立的采购部门，采取集中采购的模式，原材料主要根据产品生产计划、市场价格和库存情况等多渠道进行自主采购。对于大宗用量的、市场价格存在波动的原材料，公司采用储备定额采购模式，采购部门在库存原材料低于储备定额的情况下，直接实施采购；对于常规性的原材料，则是根据生产需求情况下制订采购计划，实施采购。销

售部门接收客户订单并生产部门下达，生产部门根据工艺技术文件及生产需求编制物料需求计划，采购部门在分析库存余料及采购周期的前提下实施采购。

顺威股份生产的塑料空调风叶产品以及改性塑料产品均使用自有商标，产品的销售主要采用直销的方式，即直接与下游客户签订销售合同。顺威股份主要客户均为大型空调厂商，客户每年与公司签署框架协议，客户在自己的订单系统上下单，公司根据订单进行交付；每月通过客户平台进行对账，根据双方核对确认的销售数量及价格进行开票。

（2）大宗商品贸易板块

发行人大宗商品贸易板块 2020 年二季度刚起步，主要由开投创新公司负责，具有经验丰富的业务团队。从地域上看，目前仅在国内开展，大部分为广东省内；从贸易品种来看，交易品种较为集中，目前以铝锭、钢材、PVC 为主，根据未来经营规划，会增加煤炭、纸浆等。从交易对手来看，采购主体主要为国企，销售主体为国企和民企，货物保管主体主要为国企。

从业务模式来看，目前开投创新采用代理采购模式，公司与客户签订代理合同后，收取 15~20% 保证金，之后向上游供应商采购货物，下游客户根据自身需求在规定时间内向开投创新支付余款提货。公司接到下游客户提出的实际需求时进行采购，并预付采购价款，公司付款后计入“预付款项”，客户需在 60 日内付款提货。发行人在货权转移后当月进行结算，在向供应商采购商品后，取得商品控制权，双方在约定仓库进行货权转移，商品存管在代管仓库；在客户支付当批货款后，发行人向客户开具提货单，客户根据提货单到代管仓库提货，在双方约定仓库进行货权转移。实际交货时存在合理磅差及交货溢短装，双方以实际出库量结算，发行人以实际结算数量及金额开具销货发票，并在开票后确认收入。从盈利模式来看，目前开投创新刚刚起步，结算方式主要采用现金结算为主，开投创新正在积极获取银行授信，后续拟通过银票商票结算，增加贸易的资金流转能力，目前已获取广州银行、东莞银行、北京银行、华夏银行及中信银行等金融机构的授信。

2022 年度，发行人主要供应商采购金额为 83,251.55 万元，占采购总金额的 78.69%，集中度较 2021 年有所上升；主要销售客户销售金额为 77,012.21 万元，

占总销售金额的 72.43%，集中度较 2021 年有所上升。2023 年度发行人主要供应商采购金额为 77,594.97 万元，占采购总金额的 63.26%，集中度较 2022 年有所下降；主要销售客户销售金额为 88,382.83 万元，占总销售金额的 72.05%，集中度较 2022 年有所下降。

表：2021-2023 年大宗贸易板块主要供应商明细

单位：万元

年度	供应商名称	性质	采购金额	采购金额占比
2021 年	广州金博物流贸易集团有限公司	国企	36,765.55	27.29%
	上海树隆经贸发展有限公司	民企	20,657.32	15.33%
	广东中博城投金属材料有限责任公司	民企	11,458.04	8.50%
	广州顺富金属有限公司	国企	8,081.55	6.00%
	珠海建采供应链管理有限公司	国企	6,749.01	5.01%
	合计		83,711.47	62.13%
2022 年	中电建物资有限公司	国企	48,567.71	45.91%
	中农港开投（海南）实业有限责任公司	国企	16,951.87	16.02%
	广州顺富金属有限公司	国企	8,717.51	8.24%
	广州市第二建筑工程有限公司	国企	4,645.11	4.39%
	珠海建采供应链管理有限公司	国企	4,369.35	4.13%
	合计	--	83,251.55	78.69%
2023 年	湖南贵配物资有限公司	民企	20,887.93	17.03%
	贵溪市三元冶炼化工有限责任公司	民企	20,383.95	16.62%
	中农港开投（海南）实业有限责任公司	国企	16,804.37	13.70%
	中铁建华南建设（广州）建材有限公司	国企	9,921.21	8.09%
	中国纺织对外经济技术合作有限公司	民企	9,597.51	7.82%
	合计	--	77,594.97	63.26%

表：2021-2023 年大宗贸易板块主要客户明细

单位：万元

年度	客户名称	性质	销售金额	销售金额占比
2021 年	广州化工交易中心有限公司	国企	29,527.48	21.80%
	上海华菱涟钢供应链有限公司	国企	16,807.96	12.41%
	河北百纳汇腾实业有限公司	民企	10,622.45	7.84%
	广东伟民供应链管理有限公司	民企	7,281.24	5.38%
	广州市亿创物资有限公司	民企	6,988.14	5.16%
	合计		71,227.27	52.59%
2022 年	广州扬帆钢铁贸易有限公司	民企	33,109.90	31.14%
	广州中洲物资有限公司	国企	17,137.96	16.12%
	海南荣程新材料供应链股份有限公司	国企	15,516.63	14.59%
	广州化工交易中心有限公司	国企	6,591.09	6.20%
	海南建龙科技有限公司	民企	4,656.63	4.38%
	合计	--	77,012.21	72.43%
2023 年	海南荣程新材料供应链股份有限公司	国企	33,879.46	27.62%
	海南国裕金属有限公司	民企	20,599.05	16.79%
	广州中洲物资有限公司	国企	15,195.34	12.39%
	广州化工交易中心有限公司	国企	9,724.67	7.93%
	福建陆桐贸易有限公司	民企	8,984.31	7.32%
	合计	--	88,382.83	72.05%

（3）基础设施建设及工程施工板块

基础设施建设及工程施工板块主要由集团工程部、2020 年划入子公司开发区交投及市政公司运营，聚焦基础设施的投资建设、施工承包、工程施工与咨询，目前主要承担轨道交通、公交场站运营、充电桩建设与运营及工程施工业务。

轨道交通建设方面，开发区交投负责黄埔区的有轨电车项目，具体业务模式将根据各项目情况而定，资金来源主要为财政出资或采用 PPP 模式建设运营。目前，黄埔区共规划 12 条有轨电车线路，总长 186 公里。其中，有轨电车 1 号线已建成，目前移交给社会方实现通车运营；2 号线原计划 2022 年底通车，受施工、征拆等因素影响，完工时间有所推迟，其中北段（香雪-开源大道东）即将启动试运行，南段（刘村站~南岗圩站）待条件成熟后再研究开通事宜；5 号线可研已获省发改委批复，正进行方案优化；1 号线东延线原计划采用财政投资模式，后经省市发改委批准改为 PPP 模式，现已完成实施方案草稿，等待召开专家评审会，1 号线东延线已完成项目建议书，目前正按 1 号线 PPP 变更模式推

进东延线前期工作，并已完成实施方案与物有所值修编。下一步计划根据国家相关政策，积极与省市区财政部门对接更新 PPP 项目库相关政策及流程事项；3、9 号线已完成方案研究，目前受国家相关政策影响，暂未开展工程可行性研究。

具体来看，业务模式方面，有轨电车 1、2 号线以 PPP 模式开展。开发区交投与中标社会资本方成立项目公司，以 DBFOT（设计-建设-融资-运营-移交）模式开展，在特定的时间内设计、融资、建造和运营项目，期满移交给政府。回报机制方面，采用使用者付费叠加可行性缺口补助模式，其中，项目收入来源主要为运营票价收入及沿线开发收入，可行性缺口补助纳入政府财政预算。有轨电车 5 号线直接由财政出资。收费标准方面，上述项目均采用单一票价制，票价暂定 2 元/人次。有轨电车建设资金主要由财政投资或采取 PPP 模式，由开发区交投管理运营，未来，有轨电车票价收入及沿线开发收入或将成为发行人收入增长点。

截至 2023 年末，公司主要在建及拟建有轨电车项目情况如下：

表：截至 2023 年末发行人主要完工、在建及拟建有轨电车项目情况

单位：公里、亿元

线路名称	项目模式	持股比例	里程	起始地点	预计建设周期	总投资	资本金比例	已投资	预计开通时间
1 号线	PPP	20%	14.40	香雪-新丰路	3 年	29.47	20%	28.66	2020 年 7 月开通永顺大道段，2020 年 12 月 28 日全线开通运营
2 号线	PPP	20%	14.40	香雪-南岗	3 年	26.95	20%	20.29	2025 年北段（香雪-开源大道东）将启动试运行
1 号线东延线	PPP	100%	2.20	1 号线新丰路站-桑田三路	1 年	2.20	100%	-	-
5 号线	财政投资	100%	14.52	地铁镇龙西-玉岩路	3 年	29.40	100%	-	可研已获省发改委批复
3 号线	拟采用 PPP 模式	-	10.66	萝岗-港前路	3 年	27.82	-	-	-

线路名称	项目模式	持股比例	里程	起始地点	预计建设周期	总投资	资本金比例	已投资	预计开通时间
9 号线	拟采用财政投资	-	16.35	体育公园-夏园	3 年	33.00	-	-	

公交站场运营方面，公司按照广州市内公交站场收费标准（穗价函[2013]729 号）对公交车日间进场营运、夜间停场进行收费。具体来看，对于日间进场营运车辆，枢纽站场按 620 元/辆/月收费，非枢纽站场按 530 元/辆/月收费；对于夜间停场车辆按照 560 元/辆/月收费。截至 2023 年末，开发区交投管理 21 个公交站场，总面积 6.33 万平方米，主要为广州巴士集团有限公司、广州珍宝巴士有限公司等公交企业提供服务。2021 年、2022 年和 2023 年，公交站场运营收入分别为 2,757.14 万元、3,147.85 万元和 3,000.00 万元。

充电桩运营方面，开发区交投主要采用合作建设运营和自建自营两种方式开展。其中，合作建设运营模式下，开发区交投提供场地，第三方负责充电桩的投资建设及运营，充电收入扣除电费成本及社会车辆充电代收款后按照约定比例分成。截至 2024 年上半年，已投入运营的充电站 6 个，其中合作建设运营 3 个，自建自营 3 个，持有充电桩 84 个，充电枪 193 个，纯电动公交车充电车位 28 个，社会车辆充电位 28 个。目前，开发区交投充电桩运营主要客户为广州公交集团电车有限公司、广州公交集团第三公共汽车有限公司、广州珍宝巴士有限公司等 3 家公交运营企业。2021 年、2022 年及 2023 年，开发区交投充电服务收入分别为 1,520.34 万元、1,176.49 万元及 1,058.79 万元。

工程施工主要由 2020 年划入的市政公司、穗开科技园及开发区交投负责，2021 年、2022 年和 2023 年公司分别实现工程施工收入 68,697.42 万元、163,112.60 万元和 183,670.77 万元。公司开始开展工程施工板块业务，主要依托开投市政公司的市政公用工程总承包壹级证书承接业务，该业务板块主要往产业园区工程承包建设、村镇水务市政工程业务等方向发展。

从订单获取方向来看，公司主要通过公开招投标获取项目，市政公司为黄埔区内国有企业，基于公司的资信及实力，拥有先天优势可以取得市政工程项目总包，目前已在取得新材料产业园、知识城价值创新园区等重点项目设计施

工总承包，在手项目业主单位主要为区建管中心及区内国有企业。截至报告期末，市政公司主要手持项目订单如下：

表：截至 2023 年末发行人该板块主要手持项目订单

单位：万元

序号	施工项目名称	合同是否签订	合同签订对象	合同价	项目状态	已投资	2022 年确认收入	2023 年确认收入
1	新材料产业园项目地块土地平整工程勘察设计施工总承包	是	广州开发区财政投资建设项目管理中心	7,588.00	2019 年 3 月开工，目前还未完工，尚未出具结算审核报告	4,736.00	-	-
2	知识城价值创新园区重点项目意向用地土地平整设计施工总承包	是	中新广州知识城财政投资建设项目管理中心	10,698.00	2019 年 12 月开工，目前在建	3,647.00	2,122.00	324.00
3	黄埔区迳下村特色精品村建设项目（首期）勘察设计施工总承包	是	中新广州知识城财政投资建设项目管理中心	6,880.00	2020 年 5 月开工，已完工，正在办理结算	5,733.00	168.00	3.40
4	新材料产业园园区二路及四路市政道路及配套工程勘察设计施工总承包项目	是	广州开发区财政投资建设项目管理中心	18,228.00	2020 年 9 月开工，目前在建	8,520.00	105.00	5.00
5	原九龙镇及黄埔街下沙村农村生活污水治理工程	是	科学城（广州）投资集团有限公司	80,000.00	2019 年 8 月开工，目前已完工未结算	53,217.00	-	-
6	知识城生物医药园区东部道路完善工程	是	中新广州知识城财政投资建设项目管理中心	21,256.00	2021 年 3 月开工，目前在建	10,603.00	1,574.00	1,170.00
7	中铁十七局南沙至中山高速公路 TJ08 合同段项目	是	中铁十七局集团城市建设有限公司	2,371.00	2021 年 3 月开工，目前在建	1,243.72	-	-
8	从埔高速路基桥涵土石方工程	是	中铁二十二局集团有限公司市政工程有限公司	3,894.00	2021 年 2 月开工，目前在建	3,302.00	384.00	26.46
9	知识城生物医药园区西部道路完善工程	是	中新广州知识城财政投资建设项目管理中心	49,751.15	2021 年 9 月开工，目前在建	24,846.00	18,588.00	4095.00
10	黄埔区 KXC-I3-2 地块（科学城站）项目设计施工总承包	是	广州开发区尚尊房地产开发有限公司	109,399.06	2021 年 11 月开工，目前在建	37,621.51	30,706.67	25,934.25
11	南方美谷一期项目 D 区消防、给排水工程专业分包项目	是	中国电建集团昆明勘察设计研究院有限公司中电建（广州）工程建	7,642.83	2021 年 12 月开工，目前在建	7,228.28	6,437.09	118.42

序号	施工项目名称	合同是否签订	合同签订对象	合同价	项目状态	已投资	2022 年确认收入	2023 年确认收入
			设管理有限公司					
12	黄埔区有轨电车 1 号线玉岩停车场上盖综合开发项目水电安装项目	是	中铁二十二局集团有限公司市政工程公司黄埔区有轨电车 1 号玉岩停车场上盖综合开发项目经理部	14,123.00	2021 年 12 月开工，目前在建	5,684.88	49.61	3,161.00
13	广州市黄埔区九佛街凤尾村旧村改造复建安置区项目	是	广州市天凤有限责任公司	189,000.00	2022 年 9 月开工，目前在建	2,846.97	2,840.99	5,860.74
14	南方美谷一期项目 ABC 区幕墙工程	是	中国水利水电第六工程局有限公司	13,090.66	2023 年 1 月开工，目前在建	8,666.64	7,156.43	2,418.08
15	鱼珠数字经济人才创新中心施工总承包项目	是	广州开源置地有限公司	10,000.00	2022 年 12 月开工，目前在建	3,669.73	3,688.17	-
16	湾区绿色数字交易园	是	广州黄埔化工有限公司	59,123.36	2023 年 4 月开工，目前在建	6,541.04	-	22,734.00
	合计	-	-	603,045.06	-	188,106.77	73,819.96	65,850.35

（4）物业出租与园区运营板块

重组前物业出租与园区运营板块主要由集团本部及下属全资子公司广州穗开物业投资有限公司负责运营，重组完成后该板块主要由集团本部及润埔投资运营。经过多年发展，公司在物业租赁与园区运营板块积累了丰富的经验。

截至 2023 年末，公司拥有壬丰大厦及绿地智慧广场超甲级写字楼 2.42 万平方米，保利中誉广场及海丝知识中心甲级写字楼 14.49 万平方米，涉及的物业类型有写字楼、商铺、厂房、仓库等，管理面积超过 60 万平方米，包括科学城优宝科技园、广州保税区及广州知识城国际领军人才集聚区、缤纷城等综合物业。

重组前，集团公司及下属其他子公司将其拥有物业整体打包，委托给穗开物业经营管理，再由穗开物业按照区国资局《关于规范广州开发区国有企业物业出租管理的指导意见》对外招租。租户与业主单位签订租赁合同，租金按月结算，租户一般在每月 5 日将租金直接转入物业业主公司账户，长租合同约定租金按 3%-5%增幅每年上调。

重组整合后，物业租赁采取中介公司与自行管理相结合的方式运营。针对目前位于天河南的壬丰物业，通过中介公司开展租赁服务，其余物业的租赁管理工作由集团招商运营部负责。保税区物业以包干制委托子公司穗开供应链经营管理，合同期 1 年，次年根据经营指标重新签订合同。2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，公司实现租金收入 26,121.03 万元、20,617.68 万元、28,648.54 万元及 16,237.34 万元。

公司物业租赁收入主要来自壬丰大厦、绿地缤纷城、保利中誉广场、优宝科技园、黄埔实验室及海丝知识中心。保税区商贸街 124 个商铺商业暂不活跃，目前出租率偏低，随着保税区商业贸易、仓储、展示、商业加工、电子信息等产业发展，保税区商贸街 124 个商铺收入有望增长。2021 年一季度公司购回绿地智慧广场 29-30 层物业；2021 年度公司购回绿地智慧广场 24 层物业。绿地缤纷城、保利中誉广场、海丝知识中心等为较成熟物业，系润埔投资划入带来的物业，2020 年起租金收入纳入合并范围。纳金（广州）供应链管理有限公司物业升级改造推迟，2021 年将现有物业对外出租，故 2021 年出租率大幅提升。将军山润埔地块 2021 年确认以前年度租金，故 2021 年租金相比去年同期增幅较大。海丝知识中心由于配套设施逐步完善，2021 年出租率有所提高，租金有所增长。福康泉、汉成、纳金、黄埔实验室、钢花机电及富美达物业系 2018 年至 2021 年通过并购获得的物业，目前出租率维持较高水平。将军山润埔地块 2022 年一季度起进入政府收储阶段，停止对外出租。公司最近三年及一期物业租赁收入明细情况如下：

表：2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月发行人物业租赁明细情况

单位：%、万元

项目名称	运营主体	2021 年		2022 年		2023 年		2024 年 1-9 月		截至 2024 年 9 月末可租赁面积（平方米）	截至 2024 年 9 月末已租赁面积（平方米）
		出租率	收入	出租率	收入	出租率	收入	出租率	收入		
保税区检验检疫综合楼	广州开投西区创新投资有限公司	100.00	27.84	100.00	96.60	100.00	170.87	100.00	144.90	6,749.80	6,749.80

项目名称	运营主体	2021 年		2022 年		2023 年		2024 年 1-9 月		截至 2024 年 9 月末可租 赁面积 (平方 米)	截至 2024 年 9 月末 已租赁面 积 (平方 米)
		出租 率	收入	出租率	收入	出租 率	收入	出租率	收入		
广州保税物流园区轻工仓	广州开投西区创新投资有限公司	100.00	709.42	99.88	392.86	93.09	817.35	99.43	579.16	35,363.79	32,932.24
保税区商贸街 124 个商铺	广州开投西区创新投资有限公司	39.52	177.87	38.40	95.23	37.28	163.16	37.73	103.27	10,458.19	3,667.79
保税区国际食品中心物业	广州开投西区创新投资有限公司	100.00	160.89	100.00	98.49	91.22	200.89	95.75	65.71	7,378.64	6,730.53
恒丰楼	广州开投西区创新投资有限公司	-	-	-	-	33.90	81.72	64.86	111.94	10,639.34	3,607.26
银鸿楼 1-6 层	广州开投西区创新投资有限公司	79.40	75.20	75.27	91.51	60.80	177.67	21.58	101.82	12,805.30	7,939.94
广保保盈大道国运	广州开投西区创新投资有限公司	100.00	93.78	82.51	70.14	17.49	39.18	-	12.58	11,319.00	1,980.00
广保 85、86 地块	广州开投西区创新投资有限公司	100.00	68.26	100.00	33.74	11.62	43.26	24.35	16.51	8,215.00	954.18
广保 82、83 地块	广州开投西区创新投资有限公司	-	-	-	-	11.62	76.71	-	12.19	9,004.00	1,045.82
广保建设大厦第五层	广州开投西区创新投资有限公司	13.89	10.09	13.89	22.02	13.89	22.02	13.89	15.63	5,758.78	800.00
创业大厦	广州开投西区创新投资有限公司	-	-	100.00	142.83	2.35	-	-	-	8,517.70	200.00
广保电力	广州开发区投资集团有限公司	74.57	229.97	100.00	128.23	-	-	-	-	-	-
苏元实验中学	广州开发区投资集团有限公司	100.00	385.66	100.00	311.11	-	-	-	-	-	-
壬丰大厦	广州开发区投资集	69.20	1,096.10	65.39	651.56	27.62	610.07	25.00	219.61	11,625.79	2,841.96

项目名称	运营主体	2021 年		2022 年		2023 年		2024 年 1-9 月		截至 2024 年 9 月末可租 赁面积 (平方 米)	截至 2024 年 9 月末 已租赁面 积（平方 米）
		出租 率	收入	出租率	收入	出租 率	收入	出租率	收入		
	团有限公司										
优宝科技园 部分房产	广州开发 区投资集 团有限公 司	93.77	1,164.85	92.32	858.11	91.00	1,187.3 8	84.41	861.47	33,867.73	22,582.08
优宝科技 园部分房 产（改扩 建部分）	广州开 发区投 资集团 有限公 司	-	-	-	-	-	-	8.70	43.25	14,714.98	1,279.97
绿地智慧广 场 25 层	广州开发 区投资集 团有限公 司	100.0 0	860.02	97.41	278.52	100.00	387.55	100.00	184.69	2,696.14	2,696.14
绿地智慧广 场 31 层	广州开发 区投资集 团有限公 司							100.00	70.58		
绿地智慧广 场 32 层	广州开发 区投资集 团有限公 司							-	-		
绿地智慧广 场 29 层	广州开发 区投资集 团有限公 司	95.17	860.02	96.97	176.52	100.00	231.47	100.00	41.82	1,766.71	1,766.71
绿地智慧广 场 30 层	广州开发 区投资集 团有限公 司	-						100.00	117.86		
绿地智慧广 场 24 层	广州开发 区投资集 团有限公 司	-						100.00	167.19	1,855.46	1,855.46
回旋医药	广州开发 区投资集 团有限公 司	100.0 0	415.75	-	-	-	-	-	-	-	-
三盛大厦	广州开发 区投资集 团有限公 司	100.0 0	146.93	100.00	108.69	100.00	230.71	100.00	176.50	9,031.70	9,031.70
满庭芳 T4	广州开投 润埔实业 发展集团 有限公司	-	-	45.35	87.19	100.00	469.88	100.00	432.63	6,409.97	6,409.97
绿地缤纷城	广州开投 润埔实业	100.0 0	2,172.70	100.00	1,185.11	100.00	2,765.2 5	100.00	2,370.22	60,197.46	60,197.46

项目名称	运营主体	2021 年		2022 年		2023 年		2024 年 1-9 月		截至 2024 年 9 月末可租赁面积（平方米）	截至 2024 年 9 月末已租赁面积（平方米）
		出租率	收入	出租率	收入	出租率	收入	出租率	收入		
	发展集团有限公司										
保利中誉广场	广州开投润埔实业发展集团有限公司	71.82	1,309.58	54.09	614.79	58.88	1,029.79	64.27	764.90	16,009.63	8,510.42
海丝知识中心	广州开投润埔实业发展集团有限公司	76.21	5,530.34	78.76	6,329.86	80.29	7,416.41	34.11	4,164.96	128,883.87	43,966.18
将军山润埔地块	广州开投润埔实业发展集团有限公司	100.00	2,935.34	100.00	-	-	3,494.77	0.00	1,471.20	-	-
微轴厂润埔地块	广州开投润埔实业发展集团有限公司	95.09	56.74	95.09	32.03	100.00	92.64	100.00	67.87	493	493
福康泉物业	广州福康泉药业有限公司	100.00	793.00	100.00	893.00	100.00	922.30	100.00	653.54	21,566.44	21,566.44
纳金供应链	纳金(广州)供应链管理有限公司	65.00	1,053.00	43.00	570.00	-	-	-	-	-	-
汉成电子	汉成(广州)电子有限公司	100.00	929.33	100.00	944.13	-	-	-	-	-	-
黄埔实验室	广州穗开科技园管理有限公司	96.03	3,157.56	90.28	3,537.72	87.75	3,755.56	75.04	2,490.83	67,001.41	50,276.46
南方美谷一期（原智芯科技园）	广州开发区美谷产业投资有限公司	-	-	-	-	4.46	32.82	15.33	590.00	24,7871.16	37,996.8
钢花机电	广州钢花机电有限公司	94.20	613.61	52.77	380.17	-	-	-	-	-	-
富美达	广州富美达电子有限公司	93.58	275.28	85.78	415.31	-	-	-	-	-	-
海丝文体中心	广州市海润智投资有限公司	-	-	-	-	29.66	854.60	96.84	202.67	11,628.34	11,261.77
湾区氢谷起步区一期	广州开发区交通置业投资有限公司	-	-	-	-	0.34	203.03	25.00	70.73	11,941.00	4,210.20
埔北路 99 号云埔工业	广州开发区交通置	-	-	-	-	0.38	94.07	100.00	46.40	4,035.00	1541.6

项目名称	运营主体	2021 年		2022 年		2023 年		2024 年 1-9 月		截至 2024 年 9 月末可租赁面积（平方米）	截至 2024 年 9 月末已租赁面积（平方米）
		出租率	收入	出租率	收入	出租率	收入	出租率	收入		
区 A0205 地块	业投资有限公司										
揽境街 21 号 9-17F	广州开发区交通置业投资有限公司	-	-	-	-	0.09	4.23	68.00	108.61	8,174.00	462.00
西电项目 5 号组团 3-9 楼	广州智科投资开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	160.98	27,500.00	-
其他	-	-	1,671.92	-	1,927.62	-	2,850.79	-	-404.88	-	-
合计	-	-	26,121.03	-	20,617.68	-	28,648.54	-	16,237.34	813,479.33	355,553.88

注 1：回旋医药物业于 2021 年转让给合并范围以外企业。

注 2：智芯科技园目前处于处置期。

公司租赁物业主要获得方式包括购买现有物业、低效土地改造、城市更新改造合作开发以及自行建造方式。

2015 年，广州市委专门针对黄埔区、萝岗区合并为新黄埔区后对广州开发区和行政区分设体制进行解释，开发区侧重于辖区内的园区建设、招商引资和经济发展等工作，黄埔区的城市建设、社会管理、公共服务等功能覆盖到经济功能区。发展多年来，整体经济发展情况良好，但目前区域内尚有部分低效运营、产能不达标甚至亏损运营或停产状态的工业厂房、园区。

为贯彻落实区委、区政府对区内低效用地清理和城市更新改造工作的要求，进一步加速区域低效工业用地产能升级，发行人主动积极对区内低效用地开展一系列摸查和梳理，通过利用自有资金并购区内低效资产、企业，通过改造升级提高经营效率，从而增强公司竞争实力，抢占市场先机、扩大经营规模和市场占有率，实现规模效应，实现产能升级，最大程度挖掘土地资源的效益效能，实现国有资产保值增值，为区域增加税收来源，推动区域经济发展。2021 年以来，公司收购获得 5 处物业，其中以股权收购方式收购 3 处，以资产购买方式收购物业 2 处，未来公司将通过招租、更新改造，将该 5 处物业建设成为具有

各自特色的产业园区。截至 2024 年 9 月末，公司主要在建园区建设项目包括南方美谷、大湾区新型建筑总部产业园等，主要系对纳金地块、钢花机电地块、富美达地块以及博思格地块进行改造赋能工作，推进园区建设运营。2022 年新购入绿地城满庭芳 F 地块 T4 栋，目前在进行招租工作，预计短时间内出租运营。具体明细如下：

表：2021 年以来公司通过股权/资产收购取得的物业情况

单位：万平方米

序号	项目名称	地址	收购时间	方式	土地面积	可租赁物业面积	物业状态
1	广州稳泰化工有限公司 ^{注 1}	广州经济技术开发区东区莲潭路 8 号	2021 年 6 月	股权收购	1.12	0.61	拟开发为云舟生物生产基地，升级改造中
2	广州稳泰塑胶有限公司	广州开发区东区骏功路 22 号	2021 年 6 月	股权收购	1.32	0.44	拟开发为云舟生物生产基地，部分自持，升级改造中
3	绿地城满庭芳 F 地块 T4 栋	广州市黄埔区（中新广州知识城）云创街 7 号、9 号	2022 年 1 月	资产收购	0.22	0.64	成熟物业，可供出租
4	杜邦应用面材（广州）有限公司	广州开发区科学城 KXCN-B2-1 地块	2022 年 4 月	股权收购	5.00	3.09	待升级改造，拟开发为开投智造产业空间
5	广州市开发区友谊路 111 号	广州市开发区友谊路 111 号	2022 年 12 月	资产收购	2.26	5.28	成熟物业，可供出租

注 1：广州稳泰化工有限公司于 2021 年 8 月更名为“广州开投骏汇控股有限公司”；广州稳泰塑胶有限公司于 2021 年 8 月更名为“广州开投美汇控股有限公司”。

自行建造方面，截至 2023 年末，公司主要在建、拟建物业项目如下：

表：截至 2023 年末公司主要在建、拟建物业情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	占地面积	建筑面积	状态	建设期	总投资	已投资	收益方式	可出租面积
广州苏元实验学校改扩建工程	0.87	2.99	在建	2018-2023	2.55	2.40	出租	2.99

项目名称	占地面积	建筑面积	状态	建设期	总投资	已投资	收益方式	可出租面积
中新广州知识城科教创新区（一期）项目	30.45	112.04	在建	2021-2025	114.7	52.44	出租	59.34
中新科技文化艺术中心之智荟塔项目	1.43	12.94	在建	2023-2025	21.34	5.09	出租	6.3
南方美谷产业园（一期）	11.8	51.14	在建	2021-2025	34.24	17.4	出租	12.47
有轨电车 1 号线玉岩停车场上盖综合开发项目	2.49	12.42	在建	2021-2024	15.24	10.24	出租	4.07
湾区专精特新 A、B、C 区	8.55	32.66	在建	2022-2025	21.56	8.5	出租	32.66
黄埔智荟产业基地项目	5.38	18.07	在建	2022-2025	12.66	2.8	出租	15.16
国际数字创汇绿谷项目	4.94	19.56	在建	2022-2026	26.38	2.86	出租	14.81
孚能年产 30GWh 动力电池生产基地	38	33.76	在建	2023-2024	19.99	5.76	出租后转让	33.76
在建合计	103.91	295.58	-	-	268.66	107.49	-	181.56
湾区氢谷起步区二期	0.83	5.80	拟建	2 年	3.70	0.02	出租	4.06
拟建合计	0.83	5.80	-	-	3.70	0.02	-	4.06

（5）城市更新改造业务板块

城市更新板块主要由集团项目前期部、子公司开发区建投及润埔投资运营。业务模式方面，发行人主要采取合作开发模式；回报机制方面，收入主要来源于物业租售分成收入、征迁前期服务费，代业主管理费收入等；项目获取方面，发行人是开发区四大城市更新改造主体之一，国有企业性质在项目获取方面具有天然优势。目前该板块主要收入为改造咨询业务收入，2021-2022 年度分别实现收入 31,195.89 万元、562.90 万元，主要系润埔投资实现的元岗村改造咨询服务收入、开发区建投拆迁服务收入及代业主服务费收入；2023 年该板块营业收入为 0。截至 2023 年末，公司主要拟建项目包括黄埔新溪片区更新改造项目、珠江村周边旧城改造项目、黄埔区穗东街夏园社区旧村更新改造、数字经济创

新中心项目等。未来，随着改造项目的逐步开展建成，完工物业的租售分成收入或将成为公司新的收入来源。

合作开发城市更新改造项目方面，发行人和合作方成立项目公司，按股权比例投入，共享收益；项目融资及建设由项目公司负责，发行人按持股比例承担项目公司的资本金出资部分。目前正在开展合作开发的项目主要为黄埔新溪片区更新改造项目及黄埔区穗东街夏园社区旧村更新改造项目。

截至 2023 年末，发行人主要已建、在建的城市更新项目如下：

表：截至 2023 年末发行人主要已建、在建的城市更新项目情况

单位：亿元

项目名称	持股比例	项目主要内容	开工时间	完工时间	总投资	已投资
黄埔旧体育馆旧厂改造项目（保利中誉广场）	无	已完工，项目是集商务办公、教育服务、商业休闲等功能为一体的综合大楼，占地面积约 1.1 万平方米，总建筑面积约 7.3 万平方米。	2012.12	2015.12	0.40	0.40
鱼珠湾海丝创新中心开发项目	30%	项目规划地下两层停车库，地上两栋 100 米高东西塔楼，塔楼间以二层架空商业裙楼进行链接，打造黄埔区西部门户功能复合的商业综合体。	2019.07	2022.05	3.50	0.03
已完工合计	-	-	-	-	3.90	0.43
黄埔新溪片区更新改造	15%	项目改造后总建筑面积 102.52 万平方米，复建建筑总量 47.26 万平方米，融资建筑总量 53.99 万平方米。项目将引入华润集团旗下“万象系列”商业产品线，打造“万象城都市综合体”。	2021	2032	179.52	4.22
夏园旧村更新改造	暂无	发行人垫付部分的前期拆迁费用，后续夏园经联社通过招商引入成熟稳健的开发商，由中标的开发商对垫付的前期费用进行返还。	暂无	暂无	10.00	5.68
珠江村周边旧城改造项目	暂无	主要包括片区规划咨询、早期入户摸底、实施方案编制、改造宣传、基础数据摸底等内容。	暂无	暂无	5.22	0.01
数字经济创新中心（原	40%	作为首期启动区，规划功能为商业金融，规划可建设用地面	暂无	暂无	11.00	0.90

项目名称	持股比例	项目主要建设内容	开工时间	完工时间	总投资	已投资
微轴地块)		积 9,460 平方米，容积率 5.0，总建筑面积 4.73 万平方米。				
在建合计	-	-	-	-	205.74	10.81

（6）战略投资板块

2016 年 8 月，广州市金融局和广州开发区管委会联合印发了《2016—2018 年加快广州金融创新服务区建设行动方案》，该方案要求：到 2018 年，金融创新服务区“一核两翼多支点”的空间架构基本形成，集聚以科技金融、产业金融、互联网与数据金融为特色的各类金融机构超过 50 家，股权投资类机构超过 100 家，资金管理规模超过 500 亿元，企业上市和“新三板”挂牌企业超过 200 家，广州股权交易中心挂牌企业超过 8,000.00 家，广州金融资产交易中心挂牌资产金额超过 1,000.00 亿元，努力打造立足广州、辐射广东、面向全国的科技金融集聚区、综合性金融创新试验基地，成为广州区域金融中心建设的重要支柱。

2017 年 9 月，广州开发区深化国企改革领导小组办公室颁布了《广州市黄埔区广州开发区区属国有企业重组整合实施方案》（以下简称“重组方案”）将广州开发区投资集团有限公司定位为黄埔区、开发区重大产业投资运营平台，赋予投资集团重大产业投资、资产运营管理、国有股权管理和市值管理等职能。同时，重组方案要求投资集团通过投资、培育等方式，提升国资证券化水平，通过直接股权投资等形式，带动银行等投贷联动，撬动社会资本，共同致力于战略新兴产业发展。

公司聚焦智能制造主业，按照“直投+基金”模式，借助准上市平台的同时通过与各大实力雄厚的国企、民企以及成熟的风投机构开展合作，重点围绕新一代信息科技、人工智能、生物医药、新能源与新材料等战略性新兴产业开展投资业务。公司以专精特新为抓手做大做强智能制造主业，主要投资成长期企业、Pre-IPO、拟挂牌的成熟期企业，针对不同类型的投资项目，公司拟发起设立不同种类的投资基金，包括但不限于：产业基金、并购基金、Pre-IPO 基金、创新创业基金、专项定投基金、城市建设类基金等；此外，公司围绕智能制造主业寻求标的，投资高端制造细分行业上市公司。

公司战略投资板块主要由集团本部、美芯科技、穗开投资及广开智投负责运营，业务范围涵盖战略项目直投、战略引导基金等，公司是开发区股权投资发展的重要力量，截至 2023 年末，公司已完成鼎和保险、万联证券、广州银行、广保集团、航天云网数据研究院、黑龙江恒源、广州鹿山、顺威股份等多家企业的投资。2021-2023 年，公司投资收益分别为 49,196.09 万元、103,828.03 万元及 94,464.44 万元。主要为权益法核算的长期股权投资、理财收益及战略投资实现的投资收益。

发行人战略投资业务板块由金融投资、战略产业直投及战略投资基金三大板块构成，各板块报告期各期末投资余额及各期确认的投资收益，主要收益项目情况如下表所示：

表：发行人 2021-2023 年战略投资业务板块投资情况

单位：万元

板块	2023 年末/度		2022 年末/度		2021 年末 / 度		主要收益项目
	账面价值	投资收益	账面价值	投资收益	账面价值	投资收益	
金融投资	730,381.12	30,914.83	707,068.33	22,712.68	420,231.27	18,583.13	鼎和保险、万联证券、广州银行
战略产业直投	11,184.81	441.44	14,003.36	697.27	108,971.37	1,067.80	待被投资企业逐步发展壮大、上市，获取投资收益；被投资上市公司获取分红收益。
战略投资基金	740,488.34	7,541.66	697,629.94	6,428.02	434,051.61	7,648.71	广州开发区国企产业投资基金合伙企业
合计	1,482,054.27	38,897.93	1,418,701.63	29,837.97	963,254.25	27,299.65	-

（1）战略直投业务

①金融投资

目前黄埔区、开发区国有资产较多地配置在传统行业，而在金融等现代服务业中投资不多，资产证券化比例较低。未来黄埔区的经济发展尤其是创新枢纽核心区的建设，需要金融业更多的支持和参与。近年来公司积极开展金融板块投资，在实现投资收益的同时，可以进一步提升开发区投资集团公司资产证券化水平，发挥集团公司国有股权管理的职能。此外，有助于集团公司加强与广州银行、广州金控、万联证券等金融机构的合作，合作设立投资基金，发挥

资本运营职能，支持开发区科技创新和清洁能源等产业发展。截至 2023 年末，公司主要完成鼎和保险、万联证券、广州银行的投资。具体情况如下：

表：截至 2023 年末发行人金融投资情况

单位：万元、%

企业名称	主要业务	参股时间	账面价值	持股比例
万联证券股份有限公司	证券经纪；证券投资咨询；证券承销与保荐；证券自营；证券投资基金代销；证券资产管理	2001 年 8 月	286,453.27	20.30
广州银行股份有限公司	货币金融服务	2018 年 4 月	141,640.94	3.86
鼎和财产保险股份有限公司	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	2021 年 11 月	300,252.81	15.00
合计			728,347.02	-

为完善集团金融板块投资布局，实现金融板块更好支持服务公司智能制造主业发展，2021 年 2 月，集团董事会决议出资不超过 35 亿元战略投资鼎和保险，本次交易通过上海联合产权交易所进行增资扩股的方式进行，累计发行新股比例为 35%，发行人、中国长江三峡集团有限公司、中国华电集团有限公司分别投资 15%、15% 及 5%。目前已确认发行人投资鼎和保险 15% 股份对价为 276,465.91 万元，截至本募集说明书签署日，发行人已缴纳全部对价款，工商程序已完成办理。战略投资鼎和保险，一方面公司将有望获得良好的投资收益，新增保险金融牌照，完善金融板块布局；另一方面，发行人将更好利用保险资金推动主业发展，优化融资结构，降低资金成本；此外，发行人可与鼎和保险实现业务协同，发行人依托在广州开发区积累的企业资源，鼎和保险依托南方电网的行业资源及金融领域布局，共享投资标的池，发挥股权投资协同效应。完成对投资鼎和保险后，发行人持股比例为 15%，并占有一个董事会席位，发行人将形成券商、银行、保险、私募基金较为完整的现代金融服务产业链条，资源互通、规模化专业化运作，有利于进一步服务实体产业和集团整体战略部署。

金融投资板块未来将成为投资集团产业投资的重要赋能端口，未来发行人将持续寻找金融板块的投资机会，通过资源整合，以金融投资板块为基础，从

人才引进、公司落地、优惠扶持、股权投资、债务融资、创新金融、上市融资等全方位为产业投资提供投后管理服务。

（2）战略产业直投

公司聚焦“智能制造和先进制造”及“美容美妆和大健康”等主业，围绕黄埔区“IAB”新一代信息技术、人工智能、生物医药产业和“NEM”新能源、新材料产业、智慧交通与出行等作为重点投资领域。与行业内标杆企业、龙头企业以及成熟的投资机构开展业务合作，充分利用各方资源，发挥自身优势，稳健开展直接股权投资业务。公司战略产业直投业务目前处于起步阶段，前期公司主要进行产业园区建设投入，参与孵化器、研究中心建设，搭建战略产业投资运营载体。

园区建设运营盈利模式主要为：园区物业运营、附加增值服务和投资服务、股权溢价出让。作为广州开发区国有企业和产业投资集团，公司将全力为产业园区创新赋能，除了传统的物业运营和相关园区服务作为基础收益来源外，公司将最高效的引入黄埔区的各项政策和产业资源，加速园区企业成长。包括推动各个园区成为区、市、省各级政府的示范专项园区，成为产业政策落地载体和对接窗口，申报国家级孵化器。同时通过各阶段、各类型股权投资的合作，扩大项目来源、共享企业发展成果。目前已完工黄埔实验室、海丝知识中心等园区建设，已投入运营。

目前战略产业直投项目主要包括：

表：2023 年末发行人主要战略产业直投项目情况

单位：万元、%

出资人	企业名称	主要业务	参股时间	截至 2023 年末账面余额	持股比例
广开投资	航天云网数据研究院（广东）有限公司	数据处理和存储产品设计、服务。	2018 年 9 月	3,241.72	40.00
穗开投资	黑龙江省恒源食品股份有限公司	坚果、炒货类食品的初加工与销售业务。	2018 年 9 月	328.16	0.84

出资人	企业名称	主要业务	参股时间	截至 2023 年 末账面余 额	持股 比例
	广州鹿山新材料股份有限公司	功能性聚烯烃热熔胶、光伏组件封装胶膜、热塑型光学透明胶膜的研发、生产和销售。	2018 年 10 月、 2018 年 11 月、 2019 年 5 月、2019 年 6 月	5,975.20	1.88
	广州商贸产业投资基金管理有限公司	股权投资管理；受托管理股权投资基金；企业自有资金投资	2018 年 10 月、 2019 年 2 月、2019 年 11 月	643.11	13.04
	广东中科穗芯科技投资服务有限公司	以自有资金从事投资活动	2022 年 4 月	514.64	49.00
	清霖谷能源科技（广州）有限公司	电力设施器材制造；新能源汽车废旧动力蓄电池回收及梯次利用（不含危险废物经营）；以自有资金从事投资活动；智能控制系统集成；电池制造；电池销售；新兴能源技术研发；在线能源监测技术研发；电池零配件生产；电力行业高效节能技术研发；物联网技术研发；新材料技术研发；新材料技术推广服务；节能管理服务；工程管理服务；大数据服务；互联网数据服务；工业互联网数据服务；储能技术服务；合同能源管理；信息系统集成服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；太阳能发电技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；输配电及控制设备制造；智能输配电及控制设备销售；电子专用设备制造；电子专用设备销售；新能源原动设备制造；新能源原动设备销售；在线	2023 年 4 月	47.95	4.79

出资人	企业名称	主要业务	参股时间	截至 2023 年 末账面余 额	持股 比例
		能源计量技术研发；货物进出口			
开发区 建投	广州开投生态环境建设有限公司	科技项目评估、科技项目招标、科技项目代理、科技信息咨询服务、科技中介服务	2019 年 5 月	434.04	40.00
合计				11,184.81	-

发行人已于 2022 年一季度完成对广东顺威精密塑料股份有限公司的收购并将顺威股份纳入合并范围，因此顺威股份成为发行人新增智能制造与先进制造业板块的核心企业，不再属于战略产业直投项目。

主要战略产业直投企业简介如下：

a. 航天云网数据研究院（广东）有限公司

航天云网广东公司于 2017 年 12 月落地在广州开发区，注册资本 5,000 万元。航天云网广东公司致力于打造国家级工业物联网平台和建立国家工程实验室，将开展广州市工业互联网和工业大数据建设，结合广州地区及珠三角地区“一横多纵”跨行业、跨企业的工业互联网平台模式，推动新一代信息技术与制造业深度融合。帮助重点企业集成创新，优化企业的生产过程、运营管理、资源配置与协同、产品生命周期管理及服务。帮助中小企业应用普及，解决缺订单、缺能力、缺管理的三大核心问题。航天云网数研院广东公司通过构建服务型制造业体系，从生产中心向服务中心转型，以产品创新和服务模式创新有力支撑并深化供给侧结构性改革。目前公司业务尚处在起步阶段，未来根据航天云网数研院广东公司的发展情况选择二级市场或转让老股形式退出。

截至 2023 年末，资产总额 15,339.63 万元，负债总额 7,416.24 万元，净资产 7,923.38 万元。2023 年实现营业收入 2,581.73 万元，净利润 686.46 万元。

b. 黑龙江省恒源食品股份有限公司

黑龙江省恒源食品股份有限公司成立于 2000 年 9 月 28 日，注册资本为 9,589.00 万元，公司成立以来专注于坚果、干果炒货类农副产品的初加工及销售

业务。公司是农副产品加工行业的生产商与销售商。公司经营范围为预包装食品及散装食品、包装制品、炒货食品及坚果制品、谷物类营养饮品的研发、生产和销售。农副土特产品、杂粮、干果、坚果及果仁的种植、加工、存储和销售。广告的设计、制作和发布。货物进出口及代理。

截至 2023 年末，资产总额 84,862.38 万元，负债总额 30,917.11 万元，净资产 53,945.27 万元。2023 年实现营业收入 67,460.20 万元，实现归属于母公司的净利润 844.56 万元。

c.广州鹿山新材料股份有限公司

鹿山新材前身系广州市鹿山化工材料有限公司，成立于 1998 年 11 月，注册资本为 9,331.90 万元。公司是一家专注于绿色环保高性能功能高分子材料研发、生产和销售的高新技术企业。经营范围为初级形态塑料及合成树脂制造（监控化学品、危险化学品除外）；材料科学研究、技术开发；新材料技术开发服务；新材料技术转让服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；技术进出口；货物进出口（专营专控商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）。

截至 2023 年末，资产总额 285,081.62 万元，负债总额 150,928.75 万元，净资产 134,152.88 万元。2023 年实现营业收入 295,057.15 万元，实现归属于母公司的净利润 2,493.94 万元。

d.广州商贸产业投资基金管理有限公司

广州商贸产业投资基金管理有限公司成立于 2018 年 9 月 20 日，注册资本为 4,000.00 万元，经营范围为股权投资管理；受托管理股权投资基金；企业自有资金投资。

e.广东中科穗芯科技投资服务有限公司

广东中科穗芯科技投资服务有限公司成立于 2022 年 3 月 28 日，注册资本为 1,050.00 万元，经营范围为以自有资金从事投资活动。

f.清霖谷能源科技（广州）有限公司

清霖谷能源科技（广州）有限公司成立于 2022 年 10 月 8 日，注册资本为 5,422.68 万元，经营范围为电力设施器材制造；新能源汽车废旧动力蓄电池回收及梯次利用（不含危险废物经营）；以自有资金从事投资活动；智能控制系统集成；电池制造；电池销售；新兴能源技术研发；在线能源监测技术研发；电池零配件生产；电力行业高效节能技术研发；物联网技术研发；新材料技术研发；新材料技术推广服务；节能管理服务；工程管理服务；大数据服务；互联网数据服务；工业互联网数据服务；储能技术服务；合同能源管理；信息系统集成服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；太阳能发电技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；输配电及控制设备制造；智能输配电及控制设备销售；电子专用设备制造；电子专用设备销售；新能源原动设备制造；新能源原动设备销售；在线能源计量技术研发；货物进出口。

g.广州开投生态环境建设有限公司

广州开投生态环境建设有限公司成立于 2019 年 5 月 20 日，注册资本为 1,000 万元，经营范围为园林绿化工程施工；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；科技中介服务；环保咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；新材料技术推广服务；人工智能公共服务平台技术咨询服务；人工智能基础资源与技术平台；资源再生利用技术研发；资源循环利用服务技术咨询；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；办公设备销售；电子专用设备销售；地质勘查专用设备销售；办公设备耗材销售；信息安全设备销售；网络设备销售；环境保护监测；环境监测专用仪器仪表销售；生态环境材料销售；水污染防治服务；大气污染防治服务；土壤污染防治服务；环境应急治理服务；五金产品零售；文具用品零售；安全系统监控服务；安全咨询服务；安全技术防范系统设计施工服务；消防器材销售；建筑物清洁服务；城市绿化管理；水污染治理；土壤及场地修复装备销售；土壤污染治理与修复服务；污水处理及其再生利用；土地使用权租赁；土地整治服务；土地调查评估服务；非居住房地产租赁；住房租赁；建筑废弃物再生技术研发；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建设工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修。

(3) 战略投资基金

公司将聚焦智能制造主业，重点围绕新一代信息科技、人工智能、生物医药、新能源与新材料、智慧交通与出行等战略性新兴产业开展投资业务。公司主要投资成长期企业、Pre-IPO、拟挂牌的成熟期企业，针对不同类型的投资项目，公司拟发起设立不同种类的投资基金，包括但不限于：产业基金、并购基金、Pre-IPO 基金、创新创业基金、专项定投基金、城市建设类基金等。战略投资基金业务主要由集团本部、美芯科技及穗开投资运营，主要投资的基金如下：

表：截至 2023 年末发行人投资的主要基金情况

单位：万元、%

基金名称	规模	已到位资金	投资行业分布	出资比例	已出资金额	公司角色	已投资项目个数	总投资金额
广州开发区 国企产业投资基金合伙企业（有限合伙）	300,500.00	300,500.00	城市更新改造、基础设施建设、产业园区建设、国企混改、新兴产业	23.29	70,000.00	开发区交投 LP	1	300,000.00
				9.98	30,000.00	广开投资 LP		
广州开发区 广开知识产权运营投资中心（有限合伙）	6,500.00	6,500.00	专利池相关项目	24.62	1,600.00	广开投资 LP	6	5,608.67
				6.15	400.00	穗开投资 LP		
广州穗开新 兴壹号股权投资中心（有限合伙）	5,140.00	5,140.00	成长性高、国家政策重点扶持的领域和行业及战略性新兴产业	23.35	1,200.00	广开投资 LP	5	4,901.56
				38.71	1,990.00	穗开投资 GP		
广州广开智 行股权投资合伙企业（有限合伙）	31,770.53	31,770.53	新一代信息技术、人工智能、新能源、新材料、生物医药领域	72.39	23,000.00	广开投资 LP	12	27,464.33
				3.15	1,000.00	穗开投资 GP		
广州穗开智 造股权投资有限合伙企业（有限合伙）	29,000.00	29,000.00	新材料与高端装备制造领域	68.97	20,000.00	广开投资 LP	9	21,528.00
				13.79	4,000.00	穗开投资		

						GP		
广州商贸产业投资基金合伙企业（有限合伙）	230,000.00	124,410.00	百货零售、物流行业	13.04	16,227.39	穗开投资 LP	6	123,230.00
广州穗开创投股权投资基金合伙企业（有限合伙）	5,000.00	2,700.00	集成电路产业领域（包括但不限于芯片设计、制造、封装、测试以及相关设备制造和服务领域）	45.37	1,225.00	穗开投资 GP	1	2,500.00
广州天泽瑞发二期股权投资管理中心（有限合伙）	6,627.50	6,627.50	包括但不限于医疗行业、TMT 行业、智能制造、电子信息、新能源、新材料、消费升级等战略性新兴产业中具备 IPO 潜质的股权项目	12.07	800.00	穗开投资 LP	5	6,080.13
广州黄埔数字经济产业投资基金合伙企业（有限合伙）	30,000.00	18,000.00	重点投资于数字经济、先进装备制造、大消费、新材料、生物医药、芯片半导体等领域的优质企业。重点投资于 Pre-IPO 项目，主要关注 1-2 年内拟申报 IPO 上市的企业	6.63	1,194.00	穗开投资 LP	6	12,400.00
广东毅达创新创业投资合伙企业（有限合伙）	60,500.00	60,500.00	新材料与高端装备制造领域	9.92	6,000.00	穗开投资 LP	16	55,951.34
广州穗开舟汇股权投资合伙企业（有限合伙）	3,950.00	3,950.00	专项投资云舟生物项目	1.27	50.00	穗开投资 GP	1	3,800.00
				22.78	900.00	南方美谷 LP		
广州卓然股权投资合伙企业（有限合伙）	290,100.00	224,555	半导体	99.96	224,469	美芯科技 LP	1	260,000
兴荣（广州）产业投资合伙企业（有限合伙）	250,100.00	234,753.00	半导体	99.96	234,653	美芯科技 LP	1	232,000
广州穗开艾科新材料股权投资合伙	10,600.00	10,200.00	金属腐蚀防护和新材料、能源材料、装备制造、生物与健康、	49.02	5,000.00	穗开投资 GP	3	3,660.00

企业（有限合伙）			新能源等新兴产业					
广东广祺越秀智源产业投资基金合伙企业（有限合伙）	80,000.00	80,000.00	1、新能源及新能源汽车产业链上下游、氢能源、储能、新材料等领域。 2、投资早期项目（不超过基金认缴出资总额的 20%）	12.50	10,000.00	穗开投资 LP	12	50,367.94
				6.25	5,000.00	美芯科技 LP		
广州穗开智景股权投资合伙企业（有限合伙）	7,260.00	7,260.00	专项投资立景科技	63.26	4,593.00	穗开投资 GP	1	7,133.00
				24.79	1,800.00	开投智造 LP		
广州穗开舟远股权投资合伙企业（有限合伙）	2,650.00	2,650.00	专项投资云舟生物	67.92	1,800.00	穗开投资 GP	1	2,569.00
超高清视频产业投资基金（广州）合伙企业（有限合伙）	100,000.00	10,679.00	重点投向超高清视频产业链领域项目，包括但不限于中国境内外超高清视频核心元器件、行业应用、前端采集、内容制作、终端呈现、传输存储等超高清视频产业链方向的优质企业	19.66	2,100.00	穗开投资 LP	3	6,499.97
广东高投毅达贰号创业投资合伙企业（有限合伙）	50,000.00	20,000.00	重点投资于《广州市新兴产业目录》中新材料与高端装备制造领域。在该领域投资规模不低于本基金基础规模的 60%	4.00	800.00	穗开投资 LP	2	4,560.00
				4.00	800.00	智造产投 LP		
				12.00	2,400.00	广开投资 LP		
广州科创智汇二号创业投资合伙企业（有限合伙）	10,000.00	10,000.00	5G 产业链、新材料、医疗大健康等战略新兴产业	5.00	500.00	穗开投资 LP	9	7,301.00
广州穗开慧景股权投资合伙企业（有限合伙）	21,300.00	21,300.00	专项投资立景科技	93.90	20,000.00	穗开投资 GP	1	21,000.00
				6.10	1,300.00	开投智造 LP		
广州穗开智造贰号股权	20,000.00	4,684.00	智能制造和先进制造，同步将新能源、	70.00	3,405.00	穗开投资 GP	4	4,787.00

投资合伙企业（有限合伙）			新材料、人工智能、生物医药与大健康相关的领域作为重点投资领域	30.00	1,459.00	开投智造 LP		
广州南方美谷股权投资合伙企业（有限合伙）	45,000.00	2,250.00	投资于美容美妆、医疗美容、生物医药、化工原料、检验检测等与美容美妆大健康相关的产业领域	4.44	100.00	穗开投资 GP	0	-
				44.44	1,000.00	南方美谷 LP		
				40.00	900.00	广开投资 LP		
广州穗开智境股权投资合伙企业（有限合伙）	4,750.00	4,750.00	专项投资于广州超境控股有限公司	52.62	2,500.00	穗开投资 GP	1	4,600.00
				20.00	950.00	顺威新能源汽车 LP		
广州产投建广股权投资合伙企业（有限合伙）	27,000.00	25,572.98	半导体	11.11	2,864.15	美芯科技 LP	1	25,000.00
广州黄埔开投产业投资基金合伙企业（有限合伙）	101,000.00	30,300.00	投资于智能制造和先进制造、新一代信息技术等相关的领域	0.99	300.00	穗开投资 GP	1	30,000.00
				99.01	30,000.00	广开投资 LP		
广州穗开丰仓股权投资合伙企业（有限合伙）	2,201.00	2,201.00	专项投资广州慧谷新材料科技股份有限公司	4.54	100.00	穗开投资 GP	0	-
				68.15	1,500.00	智造贰号基金 LP		
				27.26	600.00	艾科基金 LP		
国风投新智投资发展（广州）合伙企业（有限合伙）	1,000.00	184.00	专项投向国风投新智股权投资基金（广州）合伙企业（有限合伙）	4.35	8.00	穗开投资 LP	1	100.00

发行人在战略投资基金出资、外部融资和利润分配中主要担任的角色包括有限合伙人或基金管理人，广州穗开新兴壹号股权投资中心（有限合伙）、广

州穗开创芯股权投资基金合伙企业（有限合伙）、广州广开智行股权投资合伙企业（有限合伙）、广州穗开智造股权投资有限合伙企业（有限合伙）、广州穗开舟汇股权投资合伙企业（有限合伙）中担任普通合伙人、基金管理人外，在其他设立或参与的基金中均担任有限合伙人。

发行人担任基金有限合伙人时享有的权利包括：

- ①监督普通合伙人对合伙事务的执行情况；
- ②参与决定合伙人的入伙和退伙；
- ③对基金经营管理提出合理化建议；
- ④了解基金经营情况和财务状况，查阅相关经营资料；
- ⑤请求召开、参加合伙人大会并行使表决权；
- ⑥转让在基金中财产份额；
- ⑦告知普通合伙人和遵守相关规定后，可自营或与他人合作经营与基金相竞争的业务；
- ⑧可与基金进行交易；
- ⑨在基金利益受侵害时，有权向相关方主张权利或提起诉讼；
- ⑩在普通合伙人怠于行使权利时，有权督促其行使权利或提起诉讼；
- ⑪享有合伙利益的分配权；
- ⑫企业清算时参与剩余财产分配；
- ⑬依法为合伙企业提供担保；
- ⑭委派代表担任合伙企业投资决策委员会委员；
- ⑮优先购买权。

发行人担任基金有限合伙人时承担的义务包括：

- ①按合伙协议约定缴付认缴出资额；

- ②对合伙企业事务予以保密；
- ③协助 GP 办理合伙企业的工商事宜。

发行人担任普通合伙人、基金管理人时享有的权利及义务包括：

- ①勤勉、尽职地执行合伙事务；
- ②如期足额缴付出资；
- ③对合伙企业债务承担无限责任；
- ④保密义务；
- ⑤除经全体合伙人一致同意外，GP 不得同合伙企业进行交易。

发行人在战略投资基金运作过程中，主要面临合伙企业亏损或终止的投资风险，为规避该风险，发行人采取了以下措施：

- ①做好投前项目研究分析，聘请专业中介机构出具尽调报告，严格执行公司投资制度，谨慎作出投资决策；
- ②定期跟进基金情况以及投资项目情况，定期对基金进行审计；
- ③若发现投资项目存在亏损的风险，及时与其他合伙人沟通，采取相关的措施，防止或降低亏损的情况出现。

2019 年 4 月 15 日，经中基协审核通过，穗开投资成功登记为私募基金管理人，登记备案编号为 P1069733，正式成为具有开展私募股权投资、创业投资资质的持牌金融机构。未来，穗开投资将更多以基金管理人身份参与发起设立基金。

截至 2023 年末，发行人计划发起设立或参与基金共 2 只，主要情况如下：

表：截至 2023 年末发行人拟发起或参与的基金情况

单位：万元、%

出资人	基金名称	总规模	首期规模	投资行业分布	拟出资比例	首期拟出资金额	拟出资时间	公司角色
穗开投资	广州黄埔开投储能产业	6,200.00	6,200.00	专项投资于广州智光储	3.23	200.00	2024-3	GP

广开投资	投资基金合伙企业（有限合伙）			能科技有限公司	96.77	6,000.00	2024-3	LP
穗开投资	广州新创叁号股权投资合伙企业（有限合伙）	20,000.00	10,000.00	专项投资广州慧谷新材料科技股份有限公司	9.00	900.00	2024-3	LP

战略投资基金板块是集团股权投资的重要抓手。未来集团将继续粤芯半导体的投资模式：首先投资产业核心企业，然后通过核心企业的资源导入和行业话语权优势，与优质企业及各级引导基金搭建产业投资基金，结合对方的产业经验及集团的政策优势，再以产业投资基金对行业上下游进行产业布局。

（7）运输仓储服务板块

运输仓储服务板块运营主体为发行人子公司开发区交投、纳金供应链及开投创新。开发区交投 2023 年国际班列业务实现强势增长，全年开行国际班列 88 列次，全年营收大幅增长。

（8）其他业务板块

发行人其他业务板块主要为物业管理服务费收入、劳务费收入及酒店服务收入。2021-2023 年，公司其他业务板块实现收入分别为 19,621.02 万元、24,879.39 万元及 37,897.32 万元。物业管理收入主要由发行人原子公司穗开物业和开发区交投提供物业管理及停车物业管理服务，收取物业管理费；劳务派遣服务收入主要为公司本部向广保集团等参股公司委派管理人员，收取劳务服务费；仓储物流服务收入为公司提供仓储物流服务实现收入，运营主体为发行人子公司纳金供应链及开投创新；酒店服务费收入主要由穗开科技园内配套酒店广州美豪·丽致酒店产生。2021 年增加的房地产销售收入系回旋药业物业转让产生的收入，该收入不具有持续性。公司其他收入明细如下：

表：报告期内发行人其他板块收入情况

单位：万元

收入板块	2023 年	2022 年	2021 年
土地收储及房产转让	18,152.89	-	-
批发零售收入	7,873.26	1,494.58	2,830.68

收入板块	2023 年	2022 年	2021 年
金融类业务	1,765.32	1,388.42	-
住宿及餐饮	1,748.61	1,348.66	1,253.30
预制构件业务	1,155.87	3,327.73	-
物业转让	-	-	12,564.10
其他收入	7,201.37	17,320.00	3,464.00
合计	37,897.32	24,879.39	20,112.08

（六）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

受重组事项影响，2022 年起智能制造与先进制造业务板块随顺威股份的股权划转新增为公司主营业务。

八、媒体质疑事项

报告期内，发行人、发行人控股股东均不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。

九、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

第五节 财务会计信息

发行人财务报表以持续经营为基础，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-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2021年度财务报告进行了审计，并出具了XYZH/2022GZAA30092号标准无保留意见的审计报告。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2022年度财务报告进行了审计，并出具了XYZH/2023GZAA3B0027号标准无保留意见的审计报告。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2023年度财务报告进行了审计，并出具了XYZH/2024GZAA3B0071号标准无保留意见的审计报告。2024年1-9月财务报告未经审计。最近三年，发行人审计机构未发生变更。

本章节中的财务数据均引自发行人 2021-2023 年度经审计的合并及母公司财务报表及 2024 年 1-9 月未经审计的合并及母公司财务报表。2022 年一季度公司发生重大资产重组，本节所引用报表未经追溯调整，2021 年备考报表见第四节。

投资者在阅读本章节的财务信息时，应当参阅发行人完整的财务报表、附注以及本募集说明书对于发行人财务数据和指标的解释。

本章节中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则该差异是由于四舍五入造成。

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

（一）会计政策变更

1.2021 会计政策变更

（1）财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”）。发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则以及通知，对会计政策相关内容进行调整。

新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入》及《企业会计准则第 15 号——建造合同》（统称“原收入准则”）。在原收入准则下，发行人以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。新收入准则引入了收入确认计量的“五步法”，并针对特定交易或事项提供了更多的指引，在新收入准则下，发行人以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。

（2）财政部于 2017 年 3 月 31 日发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号——套期会计》等三项金融工具会计准则，于 2017 年 5 月 2 日，修订发布了《企业会计准则第 37 号金融工具列报》，发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行。

（3）财政部于 2018 年 12 月发布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》。发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行。

发行人执行新会计准则对 2021 年 1 月 1 日资产负债表各项目的影响如下：

表：2021 年 1 月 1 日资产负债表调整情况

单位：万元

资产负债表项目	会计政策变更前 2020 年 12 月 31 日余额	新收入准则影响	会计政策变更后 2021 年 1 月 1 日余额
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	188,261.75	-188,261.75	0.00
交易性金融资产	0.00	188,261.75	188,261.75
存货	194,112.59	-53,504.89	140,607.70
合同资产	0.00	48,090.97	48,090.97
可供出售金融资产	251,958.95	-251,958.95	0.00
其他权益工具投资	0.00	143,335.32	143,335.32
其他非流动金融资产	0.00	108,623.63	108,623.63
预收款项	11,577.12	-10,461.47	1,115.65
合同负债	0.00	4,579.24	4,579.24
其他流动负债	0.00	468.31	468.31

2.2022 年会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	对财务报表的影响
2021 年 12 月，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》，“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”“关于亏损合同的判断”自 2022 年 1 月 1 日起施行。本公司自规定之日起开始执行。	无影响。

会计政策变更的内容和原因	对财务报表的影响
2022 年 11 月，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》，“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”自公布之日起施行。本公司自规定之日起开始执行。	无影响。

3.2023 年会计政策变更：

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。对于因适用解释 16 号的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，发行人按照解释 16 号和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定进行追溯。

发行人合并比较财务报表的相关项目调整如下：

表：2022 年 12 月 31 日资产负债表调整情况

单位：万元

资产负债表项目	调整前	调整后
递延所得税资产	13,668.54	13,716.45
递延所得税负债	118,171.13	118,219.04

4.2024 年 1-9 月会计政策变更：无。

（二）会计估计变更

1.2021 年会计估计变更：无。

2.2022 年会计估计变更：无。

3.2023 年会计估计变更：无。

4.2024 年 1-9 月会计估计变更：无。

（三）前期会计差错变更

报告期内，发行人无前期会计差错变更事项。

二、合并报表范围的变化

截至 2023 年末，公司纳入合并报表的一级子公司共计 21 家，具体情况如下：

表：截至 2023 年末发行人纳入合并范围一级子公司情况表

序号	子公司全称	注册资本	持股比例
1	南方美谷（广州）集团有限公司	5,000.00	100.00
2	广州开投润埔实业发展集团有限公司	52,400.00	100.00
3	广州市海润智投资有限公司	100.00	100.00
4	广州开投创汇绿谷置地发展有限公司	707,800.00	100.00
5	广州开投农业科技发展有限公司	350.00	100.00
6	广州穗开股权投资有限公司	105,000.00	100.00
7	广州开投建设集团有限公司	10,000.00	100.00
8	广州开投智造产业投资集团有限公司	66,000.00	100.00
9	广州开发区美芯科技发展有限公司	2,000.00	100.00
10	纳金（广州）供应链管理有限公司	830.00 万美元	89.51
11	广州玉岩置业投资有限公司	26,000.00	70.00
12	广州开投西区创新投资有限公司	13,500.00	100.00
13	广州富美达电子有限公司	13,022.00	100.00
14	广州钢花机电有限公司	8,405.31	100.00
15	汉成（广州）电子有限公司	6,808.75	100.00
16	广州智科投资开发有限公司	88,500.00	100.00
17	广州开投智荟产业园集团有限公司	5,000.00	100.00
18	广州开投新能源产业投资发展有限公司	25,550.80	100.00
19	广州开发区交通投资集团有限公司	200,000.00	100.00
20	广州穗港智造投资运营有限公司	100.00	100.00
21	广州开投智慧能源投资有限公司	1,000.00	100.00

2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，公司通过投资设立等方式新增了纳入合并报表范围内的主体，具体变化情况如下：

表：最近三年及一期合并范围变化情况

最近三年及一期合并范围变化情况
2021 年度新纳入合并的子公司

序号	名称	变动原因	变动产生影响
1	广州富美达电子有限公司	收购	新增纳入公司合并报表范围
2	广州玉岩置业投资有限公司	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
3	广州开发区美芯科技发展有限公司	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
4	南方美谷（广州）集团有限公司	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
5	广州智科投资开发有限公司	划拨	新增纳入公司合并报表范围
2021 年度不再纳入合并的子公司			
序号	名称	变动原因	变动产生影响
1	广州科智投资开发有限公司	设立及划出	2021 年半年度因新设立纳入合并范围；2021 年三季度因划出，不再纳入合并范围
2022 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	变动原因	变动产生影响
1	广州开投智荟产业园集团有限公司	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
2	广州开投新能源产业投资发展有限公司	收购	新增纳入公司合并报表范围
3	广州开投建筑科技有限公司	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
4	广东顺威精密塑料股份有限公司	收购	新增纳入公司合并报表范围
5	广州开投创汇绿谷置地发展有限公司	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
6	广州穗港智造投资运营有限公司	收购	新增纳入公司合并报表范围
7	广州开投教育投资发展有限公司	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
8	广州开投创智荟投资开发有限公司	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
9	广州开泰交通信息科技有限公司	收购	新增纳入公司合并报表范围
10	源鸿物联科技有限公司	收购	新增纳入公司合并报表范围
2022 年度不再纳入合并的子公司			
序号	名称	变动原因	变动产生影响
-	无	-	-
2023 年新纳入合并的子公司			
1	延安供销源鸿农业科技有限公司	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
2	广州开投穗港科创投资运营有限公司	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
3	广州黄埔开投产业投资基金合伙企业（有限合伙）	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
4	广州穗开智造贰号股权投资合伙企业（有限合伙）	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
5	广州建信投资运营有限责任公司	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
6	广州穗元房地产开发有限公司	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
7	广州穗泰交通产业发展有限公司	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
8	广州开投智慧能源投资有限公司	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
9	广州开投产城投资有限公司	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
10	广州开投润农科技发展有限公司	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
2023 年不再纳入合并的子公司			
-	无	-	-
2024 年 1-9 月新纳入合并的子公司			
序号	名称	变动原因	变动产生影响
1	怀集源鸿供应链管理有限公司	投资设立	新增纳入公司合并报表范围

2	广州开发区低空产业发展有限公司	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
3	广州开投品时尚商业运营有限公司	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
4	广州开投不动产服务有限公司	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
5	广州开投智澳创新投资有限公司	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
6	广州穗开智景股权投资合伙企业（有限合伙）	达到控制条件	新增纳入公司合并报表范围
7	广州穗开舟远股权投资合伙企业(有限合伙)	达到控制条件	新增纳入公司合并报表范围
8	广州穗开慧景股权投资合伙企业(有限合伙)	达到控制条件	新增纳入公司合并报表范围
9	广州穗开智境股权投资合伙企业（有限合伙）	达到控制条件	新增纳入公司合并报表范围
10	广州黄埔开投储能产业投资基金合伙企业（有限合伙）	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
11	广州穗开顺辉产业投资基金合伙企业（有限合伙）	投资设立	新增纳入公司合并报表范围
2024 年 1-9 月不再纳入合并的子公司			
-	无	-	-

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

（一）公司报告期内合并资产负债表

公司报告期内的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

表：发行人报告期内的合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
货币资金	423,192.67	422,082.47	413,481.05	525,538.90
交易性金融资产	79,233.36	48,809.09	121,810.82	37,195.97
应收票据	9,833.18	8,559.21	4,066.67	-
应收账款	189,939.23	139,943.76	105,067.44	59,348.29
应收款项融资	11,738.40	8,166.05	9,641.44	-
预付款项	28,936.86	93,554.34	43,568.55	387,458.03
其他应收款	246,190.60	225,031.38	134,191.69	77,492.23
存货	230,324.95	61,786.65	84,382.78	37,106.20
合同资产	215,006.32	245,870.08	176,332.71	94,999.90
一年内到期的非流动资产	-	-	6,200.00	-
其他流动资产	92,938.77	64,015.73	78,060.89	20,320.93
流动资产合计	1,527,334.33	1,317,818.76	1,176,804.06	1,239,460.44
非流动资产：				
长期应收款	406.19	410.93	290.91	-
长期股权投资	945,246.25	914,431.27	893,092.34	684,336.04
其他权益工具投资	142,713.65	142,761.60	143,235.32	143,335.32
其他非流动金融资产	757,403.23	676,415.39	598,431.99	336,333.74
投资性房地产	1,644,671.58	1,311,056.68	1,164,643.64	764,308.01
固定资产净额	90,869.43	74,417.39	74,505.39	13,854.05
在建工程	519,891.82	355,010.79	155,884.14	78,508.41
生产性生物资产	-	-	-	15.02
油气资产	-	-	-	-

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
使用权资产	18,667.97	6,076.79	5,357.43	569.78
无形资产	359,221.46	402,830.47	364,675.88	91,587.47
开发支出	-	-	-	-
商誉	84,313.37	68,475.60	71,049.90	7,330.84
长期待摊费用	10,097.08	9,254.73	8,938.66	8,335.41
递延所得税资产	14,835.87	12,455.79	13,668.54	8,387.48
其他非流动资产	703,554.66	702,633.68	568,650.86	509,844.39
非流动资产合计	5,291,892.56	4,676,231.11	4,062,425.02	2,646,745.96
资产总计	6,819,226.89	5,994,049.87	5,239,229.08	3,886,206.40
流动负债：				
短期借款	792,510.50	626,881.20	564,800.70	592,775.73
应付票据	48,358.50	41,455.04	19,521.62	22,647.57
应付账款	465,177.58	433,737.73	319,537.20	120,554.93
预收款项	808.33	840.04	1,987.35	786.95
合同负债	13,872.48	15,785.99	6,474.10	3,479.83
应付职工薪酬	7,339.02	7,477.58	6,686.32	2,375.05
应交税费	4,319.66	6,529.64	4,679.14	4,295.48
其他应付款	89,857.44	91,213.05	177,648.12	131,524.16
一年内到期的非流动负债	596,777.25	304,815.17	298,476.07	41,881.39
其他流动负债	5,917.99	54,977.89	53,877.09	52,850.69
流动负债合计	2,024,938.75	1,583,713.34	1,453,687.72	973,171.78
非流动负债：				
长期借款	1,471,171.46	1,000,338.36	548,207.15	563,958.35
应付债券	798,986.61	1,133,312.75	1,108,147.24	419,818.66
长期应付款	24,600.00	28,443.43	423.94	-
租赁负债	16,700.99	4,145.43	3,663.29	316.36
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	5,895.35	5,895.35	-	-
递延收益	4,249.04	3,852.28	4,262.13	752.62
递延所得税负债	130,942.75	128,925.03	118,171.13	82,063.07
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	2,452,546.20	2,304,912.62	1,782,874.88	1,066,909.08
负债合计	4,477,484.95	3,888,625.96	3,236,562.60	2,040,080.86
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	707,800.00	707,800.00	707,800.00	707,800.00
其他权益工具	299,793.40	64,000.00	20,000.00	-
资本公积	851,790.26	841,741.71	838,877.99	803,381.26
其他综合收益	27,035.70	24,993.72	18,310.83	16,540.61
盈余公积	9,773.61	9,773.61	7,748.19	5,833.67
未分配利润	127,073.72	155,231.69	138,871.86	126,356.42
归属于母公司所有者权益合计	2,023,266.70	1,803,540.73	1,731,608.86	1,659,911.95
少数股东权益	318,475.25	301,883.17	271,057.61	186,213.59
所有者权益（或股东权益）合计	2,341,741.94	2,105,423.91	2,002,666.48	1,846,125.54

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
负债和所有者权益 （或股东权益）总 计	6,819,226.89	5,994,049.87	5,239,229.08	3,886,206.40

（二）公司报告期内合并利润表

表：发行人报告期内的合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	367,357.14	623,342.06	527,762.46	285,867.44
其中：营业收入	367,357.14	623,342.06	527,762.46	285,867.44
二、营业总成本	414,996.39	699,698.60	614,448.24	290,312.18
其中：营业成本	302,579.28	536,275.27	470,032.64	222,857.18
税金及附加	4,032.77	6,050.31	5,715.88	4,477.16
销售费用	6,540.77	8,808.89	6,800.72	57.62
管理费用	34,615.22	51,441.86	41,995.16	21,304.93
研发费用	4,984.97	8,308.89	6,809.91	-
财务费用	62,243.39	88,813.36	83,093.93	41,615.29
加：其他收益	1,239.15	3,296.44	2,936.23	1,349.39
投资收益（损失以“-”号填列）	29,424.83	94,464.44	103,828.03	49,196.09
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-574.55	24,826.83	12,545.83	13,254.28
信用减值损失	-850.93	-776.56	-674.09	568.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-614.36	-3,086.63	-520.86	-
资产处置收益	-54.74	32.03	153.55	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-19,069.83	42,399.99	31,582.91	59,923.47
加：营业外收入	370.18	333.84	657.16	163.08
减：营业外支出	851.32	975.96	2,359.46	2,626.81
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-19,550.97	41,757.87	29,880.62	57,459.74
减：所得税费用	2,438.73	17,772.55	8,181.64	11,847.34
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-21,989.70	23,985.32	21,698.98	45,612.40
归属于母公司所有者的净利润	-24,212.02	20,681.14	20,038.57	40,300.47
*少数股东损益	2,222.32	3,304.18	1,660.41	5,311.93
六、其他综合收益的税后净额	2,215.13	6,827.25	2,056.35	3,797.07
七、综合收益总额	-19,774.57	30,812.57	23,755.33	49,409.47
归属于母公司所有者的综合收益总额	-22,170.04	27,364.03	21,808.79	44,097.54
归属于少数股东的综合收益总额	2,395.47	3,448.54	1,946.54	5,311.93

（三）公司报告期内合并现金流量表

表：发行人报告期内的合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 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	346,308.79	467,572.24	359,199.41	262,717.49
收到的税费返还	372.21	5,199.18	2,553.57	304.52
收到其他与经营活动有关的现金	61,103.47	28,394.64	59,990.86	62,731.37
经营活动现金流入小计	407,784.46	501,166.05	421,743.85	325,753.39
购买商品、接受劳务支付的现金	292,564.40	361,281.70	292,359.43	200,312.06
支付给职工以及为职工支付的现金	46,239.68	54,091.20	51,032.91	16,159.93
支付的各项税费	16,272.09	23,276.50	19,085.87	14,034.62
支付其他与经营活动有关的现金	63,765.12	37,293.36	32,256.95	39,344.24
经营活动现金流出小计	418,841.29	475,942.76	394,735.17	269,850.84
经营活动产生的现金流量净额	-11,056.83	25,223.29	27,008.68	55,902.55
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	82,499.43	266,386.89	349,241.95	270,602.82
取得投资收益收到的现金	15,514.67	37,976.31	24,650.24	29,286.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30.92	739.31	1,252.16	102.56
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	51,650.00	114,024.28	19,409.09
收到其他与投资活动有关的现金	14,936.92	167,446.15	42,755.79	26,971.91
投资活动现金流入小计	112,981.94	524,198.66	531,924.41	346,372.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	477,598.83	512,749.57	515,266.36	166,452.16
投资支付的现金	264,173.12	291,868.29	904,429.10	965,418.83
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	2.40	8,999.74	16,280.76
支付其他与投资活动有关的现金	1,366.46	218,455.88	37,552.19	53,921.21
投资活动现金流出小计	743,138.42	1,023,076.14	1,466,247.38	1,202,072.96
投资活动产生的现金流量净额	-630,156.47	-498,877.47	-934,322.97	-855,700.45
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	11,732.50	355.03	77,488.09	393,331.80
取得借款所收到的现金	1,715,573.89	1,833,709.30	2,227,062.62	1,344,515.00
收到其他与筹资活动有关的现金	40,772.80	379,748.61	29,226.81	17,832.33
筹资活动现金流入小计	1,768,079.19	2,213,812.94	2,333,777.52	1,755,679.13
偿还债务所支付的现金	938,154.74	1,476,330.92	1,392,697.71	491,861.71
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	99,024.67	112,056.34	82,918.10	48,385.53
支付其他与筹资活动有关的现金	86,118.66	142,892.47	34,194.28	43,534.31
筹资活动现金流出小计	1,123,298.07	1,731,279.73	1,509,810.08	583,781.55
筹资活动产生的现金流量净额	644,781.12	482,533.21	823,967.43	1,171,897.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	52.66	158.75	423.71	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	3,620.48	9,037.77	-82,923.14	372,099.67
加：期初现金及现金等价物余额	413,309.18	404,271.41	487,194.55	115,094.88
六、期末现金及现金等价物余额	416,929.66	413,309.18	404,271.41	487,194.55

（四）公司报告期内母公司资产负债表

表：发行人报告期内的母公司资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
货币资金	256,654.12	216,698.30	242,005.44	289,978.12
交易性金融资产	25,022.86	19,404.09	57,826.72	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	1,837.32	747.27	994.59	1,488.96
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	153.58	37.14	720.88	284,566.57
其他应收款	599,078.72	500,225.45	434,250.66	311,343.06
存货	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	404.86	787.77	1,235.05	3,153.47
流动资产合计	883,151.47	737,900.02	737,033.35	890,530.17
非流动资产：				
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	2,664,013.98	2,592,584.79	2,487,675.03	1,417,366.13
其他权益工具投资	141,640.94	141,640.94	141,640.94	141,640.94
其他非流动金融资产	179,195.08	111,154.80	48,735.54	36,335.54
投资性房地产	185,767.35	185,767.35	195,180.44	189,906.54
固定资产净额	4,227.68	4,319.13	4,389.42	4,550.16
在建工程	18,463.57	17,608.21	17,232.95	16,062.50
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	107.74	94.97	21.85	34.68
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	940.93	1,042.03	1,706.06	1,911.27
递延所得税资产	6,039.33	6,039.33	8,300.98	8,307.56
其他非流动资产	424,111.02	424,951.02	426,161.02	426,161.02
非流动资产合计	3,624,507.64	3,485,202.59	3,331,044.23	2,242,276.35
资产总计	4,507,659.10	4,223,102.61	4,068,077.58	3,132,806.53
流动负债：				
短期借款	628,100.00	513,000.00	474,200.00	538,400.00
应付账款	2,719.85	10,530.86	10,187.63	986.91
预收款项	49.72	26.15	39.71	-
合同负债	2,891.00	5,660.38	2.05	0.10
应付职工薪酬	1,656.29	1,859.74	1,650.27	1,253.26
应交税费	489.41	499.24	336.41	211.00
其他应付款	119,667.54	133,599.66	204,257.36	36,491.85
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	543,057.00	274,560.77	293,389.10	39,978.93
其他流动负债	1,112.65	50,478.13	50,302.87	51,970.04

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动负债合计	1,299,743.45	990,214.93	1,034,365.40	669,292.09
非流动负债：				
长期借款	555,261.50	475,864.00	200,160.00	417,916.56
应付债券	630,624.51	964,038.40	1,108,147.24	419,818.66
递延所得税负债	27,124.28	27,214.21	25,636.35	24,997.77
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,213,010.29	1,467,116.61	1,333,943.59	862,733.00
负债合计	2,512,753.74	2,457,331.53	2,368,308.99	1,532,025.09
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	707,800.00	707,800.00	707,800.00	707,800.00
其他权益工具	299,793.40	64,000.00	20,000.00	-
资本公积	831,685.84	821,685.84	821,802.15	757,302.15
其他综合收益	18,817.85	16,848.22	12,918.41	12,135.97
盈余公积	9,773.61	9,773.61	7,748.19	5,833.67
未分配利润	127,034.66	145,663.41	129,499.83	117,709.65
所有者权益（或股东权益）合计	1,994,905.36	1,765,771.07	1,699,768.58	1,600,781.44
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,507,659.10	4,223,102.61	4,068,077.58	3,132,806.53

（五）公司报告期内母公司利润表

表：发行人报告期内的母公司利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	9,930.28	9,838.37	4,858.80	46,534.70
营业收入	9,930.28	9,838.37	4,858.80	46,534.70
二、营业总成本	52,214.29	84,375.88	80,115.51	55,196.35
营业成本	275.78	2,437.72	1,466.37	12,662.65
税金及附加	725.02	1,009.81	1,324.99	1,396.21
销售费用	-	-	-	-
管理费用	3,304.88	6,883.35	7,393.06	6,074.80
研发费用	-	-	-	-
财务费用	47,908.61	74,045.00	69,931.09	35,062.69
加：其他收益	2.73	1,257.07	546.56	940.79
投资收益（损失以“-”号填列）	31,422.15	93,845.02	96,545.17	30,321.56
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-310.32	3,927.78	-1,086.91	-1,332.34
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-9.65	26.34	-5.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-11,169.45	24,482.72	20,774.45	21,263.00
加：营业外收入	94.18	71.05	0.00	38.47
减：营业外支出	273.51	460.07	984.01	2,364.02
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-11,348.79	24,093.70	19,790.44	18,937.45
减：所得税费用	-89.93	3,839.50	645.17	478.75
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-11,258.86	20,254.20	19,145.27	18,458.70
（一）持续经营净利润	-11,258.86	20,254.20	19,145.27	18,458.70
（二）终止经营净利润	-	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	1,969.64	3,929.81	782.44	-607.57
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	1,969.64	3,929.81	782.44	-607.57
1.权益法下可转损益的其他综合收益	1,969.64	3,929.81	782.44	-607.57
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期储备	-	-	-	-
5.外币报表折算差额	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-
七、综合收益总额	-9,289.22	24,184.01	19,927.71	17,851.13

（六）公司报告期内母公司现金流量表

表：发行人报告期内的母公司现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 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	6,465.76	15,902.96	6,197.23	49,048.51
收到的税费返还	2.89	3.73	1,722.69	63.66
收到其他与经营活动有关的现金	3,939.80	9,210.76	8,582.07	4,197.06
经营活动现金流入小计	10,408.46	25,117.45	16,501.98	53,309.23
购买商品、接受劳务支付的现金	675.72	578.27	1,355.91	3,437.17
支付给职工以及为职工支付的现金	2,503.29	3,329.59	3,751.76	5,938.24
支付的各项税费	726.67	1,420.44	3,079.85	1,995.82
支付其他与经营活动有关的现金	6,497.89	6,972.17	2,431.14	3,541.88
经营活动现金流出小计	10,403.57	12,300.47	10,618.66	14,913.11
经营活动产生的现金流量净额	4.89	12,816.98	5,883.32	38,396.12
二、投资活动产生的现金流量：				

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
收回投资收到的现金	19,070.92	59,545.09	21,416.34	218,800.00
取得投资收益收到的现金	16,210.65	38,941.38	23,787.64	22,708.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	2.94	-	102.56
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	51,650.00	100,207.11	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	2,146.00	-	-
投资活动现金流入小计	35,281.57	152,285.40	145,411.09	241,611.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	5,209.29	1,410.17	29,328.94	28,264.52
投资支付的现金	149,862.25	219,883.70	814,334.80	671,496.21
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	6,634.97
支付其他与投资活动有关的现金	44.94	-	2,006.45	110,276.47
投资活动现金流出小计	155,116.48	221,293.86	845,670.19	816,672.16
投资活动产生的现金流量净额	-119,834.91	-69,008.46	-700,259.10	-575,060.80
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	10,000.00	-	74,500.00	213,550.80
取得借款所收到的现金	1,105,951.80	1,506,581.39	1,746,290.62	1,214,378.18
收到其他与筹资活动有关的现金	149,442.04	770,393.19	736,336.04	243,506.70
筹资活动现金流入小计	1,265,393.84	2,276,974.58	2,557,126.66	1,671,435.68
偿还债务所支付的现金	787,617.46	1,380,031.30	1,095,614.21	466,753.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	75,347.41	89,630.09	67,859.87	42,461.09
支付其他与筹资活动有关的现金	242,643.13	776,428.84	716,249.15	409,515.07
筹资活动现金流出小计	1,105,608.00	2,246,090.24	1,879,723.23	918,729.17
筹资活动产生的现金流量净额	159,785.85	30,884.34	677,403.43	752,706.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	39,955.82	-25,307.14	-16,972.35	216,041.83
加：期初现金及现金等价物余额	216,698.30	242,005.44	258,977.79	42,935.96
六、期末现金及现金等价物余额	256,654.12	216,698.30	242,005.44	258,977.79

四、报告期内主要财务指标

表：报告期内发行人主要财务指标

项目	2024 年 9 月末 /2024 年 1-9 月	2023 年末/ 度	2022 年末/度	2021 年末/度
总资产（亿元）	681.92	599.40	523.92	388.62
总负债（亿元）	447.75	388.86	323.66	204.01
全部债务（亿元）	370.78	313.52	258.91	169.11
所有者权益（亿元）	234.17	210.54	200.27	184.61
营业总收入（亿元）	36.74	62.33	52.78	28.59
利润总额（亿元）	-1.96	4.18	2.99	5.75
净利润（亿元）	-2.20	2.40	2.17	4.56
扣除非经常性损益后净	-	0.44	1.63	2.87

项目	2024 年 9 月末 /2024 年 1-9 月	2023 年末/ 度	2022 年末/度	2021 年末/度
利润（亿元）				
归属于母公司所有者的 净利润（亿元）	-2.42	2.07	2.00	4.03
经营活动产生现金流量 净额（亿元）	-1.11	2.52	2.70	5.59
投资活动产生现金流量 净额（亿元）	-63.02	-49.89	-93.43	-85.57
筹资活动产生现金流量 净额（亿元）	64.48	48.25	82.40	117.19
流动比率	0.75	0.83	0.81	1.27
速动比率	0.64	0.79	0.75	1.24
资产负债率（%）	65.66	64.87	61.78	52.50
债务资本比率（%）	61.29	59.83	56.39	47.81
营业毛利率（%）	17.63	13.97	10.94	22.04
平均总资产回报率 （%）	1.17	2.50	2.59	3.26
加权平均净资产收益率 （%）	-1.63	1.14	1.20	2.81
扣除非经常性损益后加 权平均净资产收益率 （%）	-	0.24	0.98	1.88
EBITDA（亿元）	-	15.66	13.27	11.07
EBITDA 全部债务比(%)	-	0.05	0.05	0.07
EBITDA 利息倍数	-	1.41	1.46	2.25
应收账款周转率（次/ 年）	2.97	5.09	6.42	8.90
存货周转率（次/年）	2.76	7.34	7.74	1.93
总资产周转率	0.08	0.11	0.12	0.09

注：（1）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；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

(9) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务×100%;

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

(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款;

(12) 存货周转率=营业成本/平均存货;

(13) 总资产周转率=营业收入/（（期初总资产+期末总资产）/2）;

(14) 2024 年 1-9 月数据已做年化处理。

五、管理层讨论与分析

公司管理层主要以 XYZH/2022GZAA30092、XYZH/2023GZAA3B0027、XYZH/2024GZAA3B0071 号审计报告以及 2024 年 1-9 月未经审计财务报表对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、资产周转能力以及盈利能力的可持续性进行分析。若各分项数字之和（或差）与合计数字存在微小差异，系四舍五入原因导致。

（一）资产结构分析

公司 2021-2023 年及 2024 年 9 月末资产的总体构成情况如下：

表：2021-2023 年及 2024 年 9 月末发行人资产的总体构成情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	423,192.67	6.21	422,082.47	7.04	413,481.05	7.89	525,538.90	13.52
交易性金融资产	79,233.36	1.16	48,809.09	0.81	121,810.82	2.32	37,195.97	0.96
应收票据	9,833.18	0.14	8,559.21	0.14	4,066.67	0.08	-	-
应收账款	189,939.23	2.79	139,943.76	2.33	105,067.44	2.01	59,348.29	1.53
应收账款融资	11,738.40	0.17	8,166.05	0.14	9,641.44	0.18	-	-
预付款项	28,936.86	0.42	93,554.34	1.56	43,568.55	0.83	387,458.03	9.97
其他应收款	246,190.60	3.61	225,031.38	3.75	134,191.69	2.56	77,492.23	1.99
存货	230,324.95	3.38	61,786.65	1.03	84,382.78	1.61	37,106.20	0.95
合同资产	215,006.32	3.15	245,870.08	4.10	176,332.71	3.37	94,999.90	2.44
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	6,200.00	0.12	-	-
其他流动资产	92,938.77	1.36	64,015.73	1.07	78,060.89	1.49	20,320.93	0.52
流动资产合计	1,527,334.33	22.40	1,317,818.76	21.99	1,176,804.06	22.46	1,239,460.44	31.89
长期应收款	406.19	0.01	410.93	0.01	290.91	0.01	-	-
长期股权投资	945,246.25	13.86	914,431.27	15.26	893,092.34	17.05	684,336.04	17.60
其他权益工具投资	142,713.65	2.09	142,761.60	2.38	143,235.32	2.73	143,335.32	3.69

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动金融资产	757,403.23	11.11	676,415.39	11.28	598,431.99	11.42	336,333.74	8.65
投资性房地产	1,644,671.58	24.12	1,311,056.68	21.87	1,164,643.64	22.23	764,308.01	19.67
固定资产	90,869.43	1.33	74,417.39	1.24	74,505.39	1.42	13,854.05	0.36
在建工程	519,891.82	7.62	355,010.79	5.92	155,884.14	2.98	78,508.41	2.02
生产性生物资产	-	-	-	-	-	-	15.02	-
使用权资产	18,667.97	0.27	6,076.79	0.10	5,357.43	0.10	569.78	0.01
无形资产	359,221.46	5.27	402,830.47	6.72	364,675.88	6.96	91,587.47	2.36
商誉	84,313.37	1.24	68,475.60	1.14	71,049.90	1.36	7,330.84	0.19
长期待摊费用	10,097.08	0.15	9,254.73	0.15	8,938.66	0.17	8,335.41	0.21
递延所得税资产	14,835.87	0.22	12,455.79	0.21	13,668.54	0.26	8,387.48	0.22
其他非流动资产	703,554.66	10.32	702,633.68	11.72	568,650.86	10.85	509,844.39	13.12
非流动资产合计	5,291,892.56	77.60	4,676,231.11	78.01	4,062,425.02	77.54	2,646,745.96	68.11
合计	6,819,226.89	100.00	5,994,049.87	100.00	5,239,229.08	100.00	3,886,206.40	100.00

2021-2023 年及 2024 年 9 月末的资产总额分别为 3,886,206.40 万元、5,239,229.08 万元、5,994,049.87 万元和 6,819,226.89 万元。报告期内，发行人总资产保持逐年稳定增长态势，其中 2022 年末较 2021 年末增加 1,353,022.68 万元，增幅为 34.82%，主要系新增顺威股份纳入合并范围报表。2023 年末较 2022 年末增加 754,820.79 万元，增幅为 14.41%，主要系发行人非流动资产增加 613,806.09 万元。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 825,177.02 万元，增幅为 13.77%。

从资产结构来看，2021-2023 年及 2024 年 9 月末，流动资产占总资产比例分别为 31.89%、22.46%、21.99%和 22.40%；非流动资产占总资产比例分别为 68.11%、77.54%、78.01%和 77.60%。报告期内，非流动资产为发行人主要资产。截至 2024 年 9 月末，发行人流动资产主要由货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、存货、合同资产及其他流动资产构成；非流动资产主要由长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产、在建工程、无形资产和其他非流动资产等构成，发行人资产结构与公司从事物业出租、园区运营、战略投资、交通建设与运营、城市更新改造等业务板块特点相匹配，体现了公司承担广州开发区重大产业投资和资产运营管理的职能。

最近一年末，发行人非因生产经营直接产生的对其他企业或者机构的往来占款（以下简称非经营性往来占款）和资金拆借余额为 0.00 万元。截至 2023 年末，发行人拟开发土地账面价值为 20.82 亿元，占当期总资产比例为 3.47%。截至 2023 年末，发行人合同资产中代建项目金额为 28,220.86 万元，占当期总资

产比例为 0.47%。截至 2023 年末，发行人应收和预付地方政府或者与政府相关的企事业单位款项的金额 70,293.90 万元，占当期总资产比例为 1.17%。

1.流动资产分析

表：2021-2023 年及 2024 年 9 月末发行人流动资产的构成情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
货币资金	423,192.67	27.71	422,082.47	32.03	413,481.05	35.14	525,538.90	42.40
交易性金融资产	79,233.36	5.19	48,809.09	3.70	121,810.82	10.35	37,195.97	3.00
应收票据	9,833.18	0.64	8,559.21	0.65	4,066.67	0.35	-	-
应收账款	189,939.23	12.44	139,943.76	10.62	105,067.44	8.93	59,348.29	4.79
应收账款融资	11,738.40	0.77	8,166.05	0.62	9,641.44	0.82	-	-
预付款项	28,936.86	1.89	93,554.34	7.10	43,568.55	3.70	387,458.03	31.26
其他应收款	246,190.60	16.12	225,031.38	17.08	134,191.69	11.40	77,492.23	6.25
存货	230,324.95	15.08	61,786.65	4.69	84,382.78	7.17	37,106.20	2.99
合同资产	215,006.32	14.08	245,870.08	18.66	176,332.71	14.98	94,999.90	7.66
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	6,200.00	0.53	-	-
其他流动资产	92,938.77	6.09	64,015.73	4.86	78,060.89	6.63	20,320.93	1.64
流动资产合计	1,527,334.33	100.00	1,317,818.76	100.00	1,176,804.06	100.00	1,239,460.44	100.00

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司流动资产分别为 1,239,460.44 万元、1,176,804.06 万元、1,317,818.76 万元和 1,527,334.33 万元。2022 年末较 2021 年末减少 62,656.38 万元，降幅 5.06%；2023 年末较 2022 年末增加 141,014.70 万元，增幅 11.98%；2024 年 9 月末较 2023 年末增长 209,515.57 万元，增幅 15.90%，主要系存货增加。从流动资产结构上来看，截至 2024 年 9 月末，发行人流动资产主要由货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、存货、合同资产及其他流动资产构成。

（1）货币资金

表：2021-2023 年末及 2024 年 9 月末发行人货币资金构成情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
现金	17.88	0.00	39.36	0.01	73.63	0.02	1.14	0.00
银行存款	405,640.34	95.85	412,242.89	97.67	398,644.26	96.41	499,542.80	95.05

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
其他货币资金 （定期存款及 保证金）	17,534.45	4.14	9,800.22	2.32	14,763.16	3.57	25,994.95	4.95
合计	423,192.67	100.00	422,082.47	100.00	413,481.05	100.00	525,538.90	100.00

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司的货币资金分别为 525,538.90 万元、413,481.05 万元、422,082.47 万元和 423,192.67 万元，占流动资产比例分别为 42.40%、35.14%、32.03%和 27.71%。发行人总体上货币资金余额较充足。2022 年末较 2021 年末减少 112,057.85 万元，降幅 21.32%，主要系归还到期负债、支付投资款。货币资金 2023 较 2022 年末增长 8,601.42 万元，增幅 2.08%，占总资产比例为 7.04%，主要系发行人为并购和重大产业投资项目预留资金，待上述项目完成投资后发行人货币资金规模或将有所降低，发行人正在积极拓展融资渠道，稳健推进融资工作，以保证投资项目合理资金需求。2024 年 9 月末货币资金较 2023 年末增长 1,110.20 万元，增幅较小。

（2）交易性金融资产

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司的交易性金融资产分别为 37,195.97 万元、121,810.82 万元、48,809.09 万元和 79,233.36 万元，截至 2024 年 9 月末占流动资产比例为 5.19%。

（3）应收账款

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司应收账款净额分别为 59,348.29 万元、105,067.44 万元、139,943.76 万元和 189,939.23 万元，分别占流动资产比例为 4.79%、8.93%、10.62%和 12.44%，占比较小。2021-2023 年末，应收账款各期末坏账准备余额分别为 131.52 万元、4,962.90 万元及 5,646.45 万元，2022 年末发行人坏账准备余额增长较多主要为发行人新增智能制造与先进制造业务板块，其中对深圳市保千里电子有限公司单项计提坏账准备 1,189.05 万元。2022 年应收账款增加主要系①2022年新增智能家电业务，该板块期末应收客户款项 6.8 亿；②工程施工业务相比上年同期增加应收客户款 1.75 亿；③交投集团减少应收账款 3.66 亿。2023 年应收账款增加 34,876.32 万元，增幅 33.19%，主要为 2023

年智能制造与先进制造业板块部分客户延长结算周期、提高应收债权电子凭证付款比例，该业务板块应收账款余额同比增长 1.60 亿元；2023 年工程施工业务板块应收账款同比增加 1.44 亿元。

截至 2023 年末，公司应收账款前五大明细如下：

表：2023 年末余额前五名的应收账款明细情况

单位：万元、%

债务人名称	余额	坏账准备	账面净额	占应收账款合计的比例	账龄
中国建筑第四工程局有限公司	9,228.36	-	9,228.36	6.59	1 年以内
TCL 空调器（中山）有限公司	4,677.06	70.16	4,606.91	3.34	1 年以内
TCL 空调器(武汉)有限公司	3,941.69	59.13	3,882.56	2.82	1 年以内
中国水利水电第六工程有限公司	3,941.03	-	3,941.03	2.82	1 年以内
中铁二十二局集团市政工程有限公司	3,743.08	245.78	3,497.30	2.67	1 年以内
合计	25,531.22	375.06	25,156.16	18.24	1 年以内

（4）预付款项

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司预付款项分别为 387,458.03 万元、43,568.55 万元、93,554.34 万元和 28,936.86 万元，分别占流动资产比例为 31.26%、3.70%、7.10% 及 1.89%。2021 年末公司预付款项余额较大，主要系就战略投资鼎和保险事项向上海联合产权交易所交纳交易保证金所致，另一方面，公司新增对广州市开发区规划与自然资源局及广州开发区财政局的预付款。2022 年末公司预付款项余额较 2021 年末减少 343,889.48 万元，降幅 88.76%，主要系①2022 年 3 月鼎和保险取得银保监批复从预付款转入长期股权投资 28.39 亿；②玉岩预付拍地款从预付账款转入投资性房地产 5.91 亿。2023 年末公司预付款项余额较 2022 年末增加 49,985.79 万元，增幅 114.73%，主要系新增对广州产权交易所有限公司预付人才安居项目土地款 67,814.50 万元。2024 年 9 月末公司预付款项余额较 2023 年末减少 64,617.48 万元。

表：截至 2023 年末预付款项余额前五名明细情况

单位：万元、%

对手方名称	账面余额	占预付款项 合计比例	款项性质
广州产权交易所有限公司	67,814.50	72.49	人才安居项目土地款
中建三局集团有限公司	8,756.88	9.36	国际数字创汇绿谷项目工程预付款
中国纺织对外经济技术合作有限公司	4264.48	4.56	预付采购商品货款
中农港开投（海南）实业有限责任公司	2,166.35	2.32	预付采购商品货款
广州顺富金属有限公司	1,527.38	1.63	预付采购商品货款
合计	84,529.59	90.35	-

（5）其他应收款

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司其他应收款分别为 77,492.23 万元、134,191.69 万元、225,031.38 万元和 246,190.60 万元，占流动资产比例分别为 6.25%、11.40%、17.08% 和 16.12%。2022 年末较 2021 年末增长 56,699.46 万元，增幅为 73.17%，主要系对夏园项目、新溪项目等旧改项目的垫付款。2021-2023 年末，公司坏账准备余额分别为 16,028.88 万元、16,276.75 万元及 7,267.07 万元。截至 2023 年末按欠款方年末余额前五名归集的其他应收款明细如下：

表：2023 年末按欠款方年末余额前五名归集的其他应收款情况

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	余额	账龄	坏账准备	是否为经营性款项
夏园项目代垫款	项目款	63,886.11	0-3 年	-	是
广州工控智谷文化投资有限公司	单位往来款	51,090.00	0-5 年	-	是
广州开发区尚尊房地产开发有限公司	单位往来款	49,295.86	0-4 年	4.73	是
广州科润实业有限公司	单位往来款	35,376.00	0-1 年	-	是
华润置地城市更新（深圳）有限公司	项目款	6,609.23	1-3 年	-	是
合计	-	206,257.20	-	4.73	-

发行人将其他应收款中保证金、押金、备用金、项目代垫款及项目往来款等可产生经营性收入或可形成经营性资产的部分认定为经营性其他应收款，与其他单位发生的资金拆借及其他往来款等与企业经营无关的部分认定为非经营性其他应收款。发行人子公司润埔投资及开发区建投向其参股企业拆借部分资

金支付工程款，主要系与发行人相关项目推进需要，具有经营性业务背景。截至 2023 年末，发行人其他应收款主要为经营性其他应收款，按类型分类后基本情况如下：

表：截至 2023 年末其他应收款分类情况

单位：万元

类型	截至 2023 年末余额
经营性其他应收款	225,031.38
非经营性其他应收款	-
合计	225,031.38

截至 2023 年末，发行人非经营性其他应收款账面金额为 0.00 万元。

本期债券存续期内，发行人若发生非经营性资金拆借行为，公司承诺将严格遵守相关规定，履行相应的决策程序，根据市场公允的利率收取相应的资金占用费，并将在深交所信息披露平台的债券年度和半年度报告中披露。

（6）存货

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司存货分别为 37,106.20 万元、84,382.78 万元、61,786.65 万元和 230,324.95 万元，占流动资产比例分别为 2.99%、7.17%、4.69%和 15.08%。2022 年末较 2021 年末增长 47,276.58 万元，增幅为 127.41%，主要系顺威股份纳入合并报表产生的存货。2023 年末较 2022 年末减少 22,596.13 万元，降幅为 26.78%。2024 年 9 月末较 2023 年末增长 168,538.30 万元，增幅为 272.77%，主要系发行人新增翰林湖畔花园普通商品住房-土地使用权 14.54 亿元。截至 2024 年 9 月末公司存货明细如下：

表：截至 2024 年 9 月末发行人存货明细

单位：万元

项目名称	余额
翰林湖畔花园	145,357.40
顺威股份的库存商品、原材料	60,218.98
大宗商品存货	15,794.05
海丝文体中心项目	7,418.18
其他	1,536.34
合计	230,324.95

（7）合同资产

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司合同资产分别为 94,999.90 万元、176,332.71 万元、245,870.08 万元和 215,006.32 万元，占流动资产比例分别为 7.66%、14.98%、18.66% 和 14.08%。截至 2023 年末，部分主要合同资产如下表所示。

表：2023 年发行人主要合同资产

单位：万元

项目名称	余额
黄埔区 KXC-I3-2 地块（科学城站）项目设计施工总承包	37,278.19
湾区绿色数字交易园	16,963.27
广大项目装修专业分包	20,745.05
知识城生物医药园区西部道路完善工程	8,473.53
广大项目 C 区装饰装修专业分包工程	10,071.38
合计	93,531.42

（8）其他流动资产

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司的其他流动资产余额分别为 20,320.93 万元、78,060.89 万元、64,015.73 万元和 92,938.77 万元，分别占流动资产比例为 1.64%、6.63%、4.86% 和 6.09%，占比较小。2022 年末较 2021 年末增加 57,739.96 万元，增幅 284.14%，主要系进项税额增加。2023 年末较 2022 年末减少 14,045.16 万元，降幅 17.99%，主要系智能存款本息减少。

表：2021-2023 年及 2024 年 9 月末发行人其他流动资产明细

单位：万元

类型	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
增值税留抵税金	91,536.57	61,507.01	47,784.06	17,296.01
预缴税金	1,343.95	200.01	415.59	340.92
智能存款本息	-	-	25,611.88	-
其他	58.25	2,308.71	4,249.37	2,683.99
其他流动资产合计	92,938.77	64,015.73	78,060.89	20,320.93

2.非流动资产分析

表：2021-2023 年及 2024 年 9 月末发行人非流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期应收款	406.19	0.01	410.93	0.01	290.91	0.00	-	-

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期股权投资	945,246.25	17.86	914,431.27	19.55	893,092.34	21.98	684,336.04	25.86
其他权益工具投资	142,713.65	2.70	142,761.60	3.05	143,235.32	3.53	143,335.32	5.42
其他非流动金融资产	757,403.23	14.31	676,415.39	14.46	598,431.99	14.73	336,333.74	12.71
投资性房地产	1,644,671.58	31.08	1,311,056.68	28.04	1,164,643.64	28.67	764,308.01	28.88
固定资产	90,869.43	1.72	74,417.39	1.59	74,505.39	1.83	13,854.05	0.52
在建工程	519,891.82	9.82	355,010.79	7.59	155,884.14	3.84	78,508.41	2.97
生产性生物资产	-	-	-	-	-	-	15.02	0.00
使用权资产	18,667.97	0.35	6,076.79	0.13	5,357.43	0.13	569.78	0.02
无形资产	359,221.46	6.79	402,830.47	8.61	364,675.88	8.98	91,587.47	3.46
商誉	84,313.37	1.59	68,475.60	1.46	71,049.90	1.75	7,330.84	0.28
长期待摊费用	10,097.08	0.19	9,254.73	0.20	8,938.66	0.22	8,335.41	0.31
递延所得税资产	14,835.87	0.28	12,455.79	0.27	13,668.54	0.34	8,387.48	0.32
其他非流动资产	703,554.66	13.29	702,633.68	15.03	568,650.86	14.00	509,844.39	19.26
非流动资产合计	5,291,892.56	100.00	4,676,231.11	100.00	4,062,425.02	100.00	2,646,745.96	100.00

报告期内，公司的非流动资产主要由长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产、在建工程、无形资产及其他非流动资产等构成。2021-2023 年及 2024 年 9 月末非流动资产分别为 2,646,745.96 万元、4,062,425.02 万元、4,676,231.11 万元和 5,291,892.56 万元，报告期内总体呈增长态势。2022 年末较 2021 年末增长 1,415,679.06 万元，增幅 53.49%，主要系长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产、固定资产、无形资产及在建工程等增长较快所致。2023 年末较 2022 年末增长 613,806.09 万元，增幅 15.11%，主要系其他非流动金融资产、投资性房地产、在建工程增长较多。2024 年 9 月末较 2023 年末增长 615,661.45 万元，增幅 13.17%。

（1）长期股权投资

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司的长期股权投资账面价值分别为 684,336.04 万元、893,092.34 万元、914,431.27 万元和 945,246.25 万元，分别占非流动资产比例为 25.86%、21.98%、19.55% 及 17.86%，保持稳定增长，是发行人主要的非流动资产。2022 年末较 2021 年末增加 208,756.30 万元，增幅 30.50%，

主要系新增对鼎和保险的投资。2023 年末较 2022 年末增加 21,338.93 万元，增幅 2.39%。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 30,814.98 万元，增幅 3.37%。

表：截至 2024 年 9 月末发行人主要长期股权投资明细情况

单位：万元

被投资单位名称	期初余额 (2023 决算 数)	2024 年 1-9 月追加投资/ 减资或转让	按照权益 法确认的 2024 年 1-9 月投资收益或者损 失	2024 年 1- 9 月其他权 益变动	2024 年 9 月 末账面余额	2024 年 9 月末减 值准备	2024 年 9 月 末账面价值
万联证券股份有限公司	286,453.27	-	6,380.52	576.44	293,410.23	-	293,410.23
广州康弘远创投资有限公司	18,035.48	-	-	-	18,035.48	-	18,035.48
广州知识城创新创业园建设发 展有限公司	17,025.98	-	-	-	17,025.98	-	17,025.98
广保国际集团有限公司	11,511.97	-	-	-	11,511.97	-	11,511.97
航天云网数据研究院（广东） 有限公司	3,241.72	-	-	-	3,241.72	-	3,241.72
广州跨世纪农业实业股份有限 公司	1,007.63	-	-	-	1,007.63	-	1,007.63
广州开投骏汇控股有限公司	1,422.19	-	-	-	1,422.19	-	1,422.19
广州开投美汇控股有限公司	6,195.44	-	-	-	6,195.44	-	6,195.44
鼎和财产保险股份有限公司	300,252.81	-	6,616.78	1,393.20	308,262.79	-	308,262.79
广州黄埔化工有限公司	14,603.62	2,940.00	-	-	17,543.62	-	17,543.62
广州工控智谷文化投资有限公 司	3,873.09	-	-	-	3,873.09	-	3,873.09
广州科锦投资开发有限公司	137,932.74	1285.13	-30.24	-	139,187.63	-	139,187.63
广州科润实业有限公司	24,990.00	-	-	-	24,990.00	-	24,990.00
广州新润房地产有限责任公司	4,304.12	-	-	-	4,304.12	-	4,304.12
广州浪漫谷产业园区运营管理 有限公司	1,572.00	642.86	-	-	2,214.86	-	2,214.86
广州市黄埔游艇码头文化旅游 有限公司	2,172.25	-	-	-	2,172.25	-	2,172.25
广州福宝房地产有限公司	17,385.55	-6,746.19	-	-	10,639.36	-	10,639.36
广州黄埔区轻铁一号线投资建 设有限公司	11,291.24	-	-	-	11,291.24	-	11,291.24
广州黄埔区轻铁二号线建设投 资有限公司	10,780.33	-	-	-	10,780.33	-	10,780.33
广州开发区尚尊房地产开发有 限公司	29,250.36	-	-	-	29,250.36	-	29,250.36
广州澄鹏实业有限公司	1,805.67	-	-	-	1,805.67	-	1,805.67
和氏工业技术股份有限公司	5,132.17	-	-	-	5,132.17	-	5,132.17
盈未来机器人（广州）产业投 资基金合伙企业（有限合伙）	-	10,000.00	-	-	10,000.00	-	10,000.00
广州开发区低空产业创意投资 基金合伙企业(有限公司)	-	5,000.00	-	-	5,000.00	-	5,000.00

广州暨南大学医药生物技术研究开发中心有限公司	-	4,000.00	-	-	4,000.00	-	4,000.00
其他	4,255.47	-1,028.92	-214.61	0.00	3,011.94	63.82	2,948.12
合计	914,495.09	16,092.88	12,752.45	1,969.64	945,310.07	63.82	945,246.25

2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，发行人长期股权投资实现投资收益分别为 14,882.71 万元、24,276.48 万元、25,277.42 万元及 12,752.45 万元，明细如下：

表：报告期内发行人权益法核算的长期股权投资收益明细

单位：万元

产生投资收益的来源	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
广州福宝房地产有限公司	-	-	5,109.27	-504.71
广东顺威精密塑料股份有限公司	-	-	-	368.45
广州开益绿色时代生态农业科技有限公司	-	-9.24	26.30	-9.70
广州开发区尚尊房地产开发有限公司	-	339.37	1.14	-2,219.22
广州开投美汇控股有限公司（原稳泰塑胶）	-	-	-621.30	-110.34
广州开投骏汇控股有限公司（原稳泰化工）	-	-	-15.97	-89.72
广州知识城创新创业园建设发展有限公司	-	377.85	277.97	40.19
广保国际集团有限公司	-	488.10	171.84	268.99
广州国际企业孵化器有限公司	-	-	590.86	630.56
广州跨世纪农业实业股份有限公司	-	11.46	-9.81	136.34
万联证券股份有限公司	6,380.52	8,895.86	4,073.06	13,576.89
广州康弘远创投资有限公司	-	-157.15	-35.13	-24.87
广州粤境通供应链管理有限公司	-122.59	-10.29	0.85	-60.02
航天云网数据研究院（广东）有限公司	-	274.58	519.02	789.44
广州开投生态环境建设有限公司	-66.69	-34.10	1.38	28.28
广州福置投资有限公司	-	-166.36	-33.59	-30.47
广东中科芯发展科技有限公司	-	-	-	-95.30
广州科润实业有限公司	-	-2637.30	187.40	2,717.66
通号粤港澳（广州）交通科技有限公司	-	2.31	54.04	8.40
广州深研交通科技有限公司	-	2.84	1.33	1.31
广州京穗勘察设计有限公司	-	-	-	56.88
广州黄埔区轻铁一号线投资建设有限公司	-	-74.24	-188.64	-201.41
广州市黄埔游艇码头文化旅游有限公司	-	1.35	3.49	-
广州开创置业有限公司	-	-	-	-316.95
广州盛开投资有限公司	-	-0.70	-13.88	-9.75
广州大业环境规划设计有限公司 ²	-	-	-	2.04
广东恒开置业有限公司	-15.80	-93.92	102.25	-72.84
广州开投伟邦智慧消防科技有限公司	-	-	-11.92	2.60
广州黄埔区轻铁二号线建设投资有限公司	-	0.16	0.17	-
广州科锦投资开发有限公司	-30.24	-74.54	7.28	-
广州澄鹏实业有限公司	-	10.91	7.55	-
鼎和财产保险股份有限公司	6,616.78	18,361.06	14,123.69	-

² 现已更名为广州开投房屋建筑有限公司

产生投资收益的来源	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
广州黄埔化工有限公司		12.26	41.36	-
广州开投消防科技有限公司	-9.53	10.41	-	-
广州智开农业科技发展有限公司	-	-185.52	-6.70	-
金埔资管服务（广州）有限责任公司	-	1.87	-1.35	-
广州开源置地有限公司	-	-56.62	-85.48	-
广州工控智谷文化投资有限公司	-	-26.91	-	-
广州开投腾达运营管理有限公司	-	0.62	-	-
广州市乐开国际投资有限公司	-	0.04	-	-
广州新润房地产有限责任公司	-	-15.88	-	-
广州浪漫谷产业园区运营管理有限公司	-	-56.57	-	-
广州开投联郡私募基金管理有限公司	-	-44.48	-	-
和氏工业技术股份有限公司	-	132.17	-	-
现代氢能科技（广州）有限公司	-	1.23	-	-
广州开泰交通信息科技有限公司	-	-3.25	-	-
广州开发区正伦智慧交通科技有限公司	-	0.01	-	-
合计	12,752.45	25,277.42	24,276.48	14,882.71

（2）其他权益工具投资

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司的其他权益工具投资账面价值分别为 143,335.32 万元、143,235.32 万元、142,761.60 万元和 142,713.65 万元，分别占非流动资产比例为 5.42%、3.53%、3.05%及 2.70 %。截至 2023 年末，公司其他权益工具投资占比最大为对广州银行投资，2021-2023 年内广州银行主要财务数据如下：

表：2021-2023 年度广州银行主要财务数据

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
总资产	83,172,735.84	79,393,162.27	72,009,652.56
总负债	77,633,802.28	74,101,794.28	66,919,659.87
所有者收益	5,538,933.56	5,291,367.98	5,089,992.69
营业收入	1,600,306.10	1,715,320.00	1,656,356.53
净利润	301,715.56	333,901.64	410,148.04

注：数据来源于广州银行 2021-2023 年年报

（3）其他非流动金融资产

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司其他非流动金融资产账面价值分别为 336,333.74 万元、598,431.99 万元、676,415.39 万元和 757,403.23 万元，分别占非流动性资产比例为 12.71%、14.73%、14.46%和 14.31%。2022 年末较 2021 年末增加 262,098.25 万元，增幅为 77.93%，主要系美芯公司投资紫光重整等支付

投资款 24.6 亿。2023 年末较 2022 年末增加 77,983.40 万元，增幅为 13.03%，主要系公司新增投入国风投新智股权投资基金（广州）合伙企业（有限合伙）。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 80,987.83 万元，增幅为 11.97%。

(4) 投资性房地产

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司的投资性房地产账面价值分别为 764,308.01 万元、1,164,643.64 万元、1,311,056.68 万元和 1,644,671.58 万元，分别占非流动性资产比例为 28.88%、28.67%、28.04%和 31.08%。2022 年末较 2021 年末增加 400,335.63 万元，增幅为 52.38%，主要系对南方美谷、杜邦园区的投资款增加。2023 年末较 2022 年末增加 146,413.04 万元，增幅为 12.57%。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 333,614.90 万元，增幅为 25.45%。

公司投资性房地产采用公允价值模式进行计量，委托外部评估机构。截至 2024 年 9 月末，公司投资性房地产明细如下：

表：截至 2024 年 9 月末发行人投资性房地产明细情况

单位：万元

建筑物名称	详细地址	用途	所在楼层	总层	建筑面积（㎡）	期末账面价值 2024 年 9 月末
三盛大厦	广州开发区蓝玉四街 9 号四号厂房	工业	1-6 层	6	9,031.70	3,699.38
壬丰大厦	天河区天河路 490 号 1401 房-1406 房	办公	14	42	2,221.49	21,997.16
	天河区天河路 490 号 1501 房-1506 房	办公	15	42	2,221.49	
	天河区天河路 490 号 1601 房-1606 房	办公	16	42	2,221.49	
	天河区天河路 490 号 1701 房-1706 房	办公	17	42	2,221.49	
	天河区天河路 490 号 1801 房-1806 房	办公	18	42	2,221.49	
	天河区天河路 490 号 1902 房	办公	19	42	518.35	
保税区东江大道 290 号银鸿综合楼 1-6 层	保税区东江大道 290 号 1-6 层	仓库	1-6 层	7	12,805.30	5,859.71
优宝科技部分房产	广州开发区香山路 17 号办公楼 1-8 层	办公/工业	1-8 层	8	8,835.56	23,861.67
	广州开发区香山路 17 号厂房 A1-6 层	工业	1-6 层	6	24,733.94	
	广州开发区香山路 17 号车棚 1	工业	1	1	33.70	

	广州开发区香山路 17 号车棚 2	工业	1	1	125.15	
	广州开发区香山路 17 号锅炉房	工业	1	1	298.23	
优宝科技部分房产	优宝改扩建部分	工业	-	-	16,494.14	6,810.43
保税区商贸街 124 个商铺	广州开发区广保大道	-	1	-	6,254.56	3,783.62
青年路 104 号 U 型楼房	广州开发区青年路 104 号 513 房	住宅	5	9	46.02	201.26
	广州开发区青年路 104 号 514 房	住宅	5	9	46.02	
	广州开发区青年路 104 号 515 房	住宅	5	9	46.02	
	广州开发区青年路 104 号 519 房	住宅	5	9	60.49	
	广州开发区青年路 104 号 520 房	住宅	5	9	60.49	
广州保税物流园区轻工仓	广州开发区金中路 23 号	工业	1-2 层	2	35,363.79	23,120.85
苏元实验中学物业	广州市萝岗区中心区水西路以西，市二中科学城校区以北	-	-	-	11,250.00	11,238.75
保税区检验检疫综合楼	广州开发区东江大道 266 号	-	1-5 层	5	15,148.28	8,664.82
保税区国际食品中心物业	广州开发区保盈大道 45 号	商贸展示楼	1-4 层	4	7,378.64	4,619.03
绿地广场房产	广州绿地中央广场	办公	24-25、29-32	7	6,303.46	26,754.06
	广州绿地中央广场停车位	车位	B2	-	36 个	1,309.50
恒丰楼	广州开发区金中路 10 号	办公	1-6 层	6	10,639.34	4,096.15
广保建设大厦、广保汽车大厦	广州开发区东江大道 338 号、广州保税区北围路	办公	5、8	5、8	10,106.52	2,081.94
广州保税区内土地 7537 平方米(广保运输地块)	广州保税区	土地	-	-	7,537.00	878.34
广州保税区内土地 3782 平方米土地使用权(广保运输地块)	广州保税区	土地	-	-	3,782.00	457.33
广保抵押物四块地	广州保税区广保大道东海关大楼北；	土地	-	-	17,310.00	8,329.90

(82、83、85、86)	保金路以北金中路以东					
创业大厦	保税区内	工业仓储	整栋	10	8,517.70	4,254.20
绿地城满庭芳 F 地块 T4 栋	广州市黄埔区（中新广州知识城）云创街 7 号、9 号部分楼层	商业、办公	1-8 层	8	6,409.97	11,224.63
广州市开发区友谊路 111 号	广州市开发区友谊路 111 号	工业	1-2 层	2	22,584.30	12,524.62
南方美谷产业园（一期）	广州市黄埔区埔北路 98 号自编 1 号	美妆产业园区租赁及管理	-	-	511,391.51	221,022.53
保利中誉广场	广州市黄埔区大沙东路 319 号	写字楼	2-6、25	26	16,031.29	32,720.03
	广州市黄埔区镇东路 2 号	写字楼	2 月 5 日	5		
绿地缤纷城	亿创广场亿创街 3 号、8 号、10 号、12 号、18 号	商业、办公	S1-S5 栋	S1-S5 栋	60,197.46	137,130.63
		停车场	B1、B2	负一、二层	1,197 个	
海丝知识中心	云创园商业云创街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号；云创园商业办公云创街 2 号、4 号、6 号、8 号、10 号、12 号、14 号、16	商业、办公	W1 栋、T1-T3 栋、B1-B8 栋	W1 栋 3 层，T1 栋 21 层，T2-T3 栋 8 层，B1-B8 栋 10 层	128,901.40	178,082.62
	云创街 18 号	停车场	B1、B2	负一、二层	1,437 个	
东诚智造产业基地	广州市黄埔区耀南路 118 号	商办	1#楼、2#楼、3#楼	1#楼 20 层；2#号楼 24 层；3#楼 4 层	69,017.25	154,096.41
国际数字创汇绿谷项目	广州市黄埔区新龙镇九龙大道以西、广汕公路以北	出租	-	-	198,643.44	80,063.26
纳金厂房	广州开发区东明二路 5 号	工业	-	-	-	90,451.35
福康泉厂房	广州开发区骏功路 10 号	工业	1-7 层	7	21,566.44	10,940.66
新能源厂房	科学城南翔二路 22 号	工业	1-3 层	3	30,903.70	26,777.01

穗开科技园 厂房（ABCD 四栋）	广州开发区开源大 道 136 号	对外 出租	-	-	总面积 103,248.24 m²、地上 67,001.41 m²	84,555.78
汉成厂房	广州市高新技术产 业开发区科学城新 瑞路 9 号	工业	1-2 层	2	22,700.82	53,611.36
钢花机电	广州开发区新瑞路 9 号之二	工业	1	1	18,388.67	43,629.37
富美达厂房	科学城新瑞路 9 号 之一自编二栋首层 101 房	工业	1-2 层	2	20,040.80	37,598.36
孚能科技厂 房	中新广州知识城湾 区半导体产业园， 改革大道以东，人 才一路以北	工业	1-2 层	2	343,663.00	105,733.26
湾区氢谷起 步区一期	黄埔区埔北路以 北、东达路以西	出租	1-6 层	6 层	13,880.00	4,435.76
湾区氢谷起 步区二期	黄埔区埔北路以 北、东达路以西	在建	3#地下 2 层-10 层、4# 地下 2 层-13 层	3#10 层、4#13 层	58,260.00	16,928.49
揽境街 21 号 9-17F	广州市黄埔区揽境 街 21 号	出租	9-17 层	17 层	8,174.00	7,925.03
海丝文体中 心	广州市黄埔区云创 街 15#/17#	出租	地下 2 层-12 层	19 层	37,708.84	35,647.82
有轨电车 1 号线玉岩停 车场上盖综 合开发项目	广州市黄埔区北二 环高速以东、香雪 大道以南	出租	1#楼、 2#楼、 3#楼	1#楼 16 层、2#楼 10 层、 3#楼 19 层，合计 45 层	124,212.79	127,220.18
开投·智芯产 业空间（西 区智造科创 园项目）	广州市黄埔区保环 北路以南、东涌路 以西（原广保电地 块）	出租	-	厂房 6 层，办公 楼 9 层	48,012.57	11,606.91
开投·智谱产 业空间（创 新科技园项 目）	广州市黄埔区保税 区东涌路	出租		办公楼 5 层，仓储 8 层	26,649.01	78.76
其他含抵消	-	-	-	-	-	-1,351.35
合计						1,644,671.58

2021-2023 年度，发行人投资性房地产公允价值变动分别为 13,670.58 万元、32,241.32 万元和 8,457.26 万元，具体明细如下：

表：2021-2023 年发行人投资性房地产公允价值变动明细

单位：万元

项目	2023 年	2022 年度	2021 年度
三盛大厦	-608.74	-9.03	9.03
壬丰大厦	-6,133.42	-372.03	104.63
保税区东江大道 290 号银鸿综合楼	-30.73	-25.61	-15.89
优宝科技部分房产	88.06	-6.73	1.13
保税区商贸街 124 个商铺	93.43	-50.04	-43.78
青年路 104 号 U 型楼房子	10.71	-	-
广州保税物流园区轻工仓	-7.07	-141.45	-
苏元实验中学	-	-90.00	45.00
保税区检验检疫综合楼	-15.14	-30.30	15.15
保税区国际食品中心物业	-29.51	-125.44	58.67
绿地中央广场 25	-67.24	-12.61	-10.51
绿地中央广场 31	-98.76	-12.60	-12.61
绿地中央广场 32	-79.85	-12.60	-12.61
绿地 29-30	-277.56	-25.22	-273.87
绿地车位	-59.40	1.08	31.55
绿地 24	-67.24	-12.60	-141.09
东旋路 1 号综合楼	-	-	-822.04
恒丰楼 1-6 层	-53.19	-21.28	12.37
广保汽车大厦 8 层、建设大厦 5 层	-899.48	20.21	60.64
广保保盈大道国运	109.49	50.79	3.87
82-83 地块、85、85 地块（广保抵押物四块地）	49.82	43.59	-15.72
广保电力（28,887 平方米）	-	116.40	84.53
穗开科技园	-2,069.49	2,477.95	-
汉成（广州）	4,609.66	-	22.70
福康泉	128.73	708.19	49.88
钢花机电	3,175.54	-	36.78
富美达	391.02	-	108.92
新能源地块	-	26,419.54	-
保利中誉广场物业	2,503.97	181.41	-507.90
海丝知识中心	-1,020.52	2,154.03	1,767.83
绿地缤纷城	-81.21	624.15	-22.29
湾区新型建筑总部产业园纳金项目	-	-	293.16
湾区氢谷起步区一期	-	6.02	573.44
南方美谷一期（原智芯科技园）	-	-	12,269.62
创业大厦	-734.84	228.47	-
绿地城满庭芳 F 地块 T4 栋	749.02	157.02	-
海丝文体中心	6,114.13	-	-
东诚制造业基地	-5,414.11	-	-
纳金厂房	7,434.00	-	-
广州市开发区友谊路 111 号	747.19	-	-
合计	8,457.26	32,241.32	13,670.58

（5）固定资产

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司的固定资产净值分别为 13,854.05 万元、74,505.39 万元、74,417.39 万元和 90,869.43 万元，分别占非流动性资产比例为 0.52%、1.83%、1.59% 和 1.72%，发行人固定资产主要由房屋、建筑物和机器设备构成。2022 年末较 2021 年末增加 60,651.34 万元，增幅为 437.79%，主要系合并顺威股份带来的厂房和设备资产增加。2023 年末较 2022 年末减少 88.00 万元，降幅为 0.12%。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 16,452.04 万元，增幅为 22.11%。

表：2021-2023 年发行人固定资产账面价值分类情况

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
房屋及建筑物	43,532.02	46,413.94	12,739.73
机器设备	25,522.32	23,408.86	26.84
运输工具	2,782.52	2,299.44	449.57
电子设备	339.14	390.50	169.64
办公设备	2,172.32	1,903.49	346.61
酒店业家具	5.08	-	-
其他	63.98	89.16	121.66
合计	74,417.39	74,505.39	13,854.05

（6）在建工程

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司在建工程账面价值分别为 78,508.41 万元、155,884.14 万元、355,010.79 万元和 519,891.82 万元，分别占发行人非流动资产比例为 2.97%、3.84%、7.59% 和 9.82%。2022 年末较 2021 年末增加 77,375.73 万元，增幅为 98.56%，主要系西安电子科技大学研究生院、广州大学黄埔研究院等项目持续推进，发生支出，同时顺威股份纳入合并范围。2023 年末较 2022 年末增加 199,126.65 万元，增幅为 127.74%，主要系新增孚能科技年产 30GWh 动力电池生产基地项目，以及对西安电子科技大学广州研究院项目、广州大学黄埔研究院项目等持续投入增加。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 164,881.03 万元，增幅为 46.44%。

表：截至 2024 年 9 月末发行人主要在建工程项目明细情况

单位：万元

项目	账面价值
西安电子科技大学广州研究院项目	183,249.50
广州大学黄埔研究院项目	149,641.58
广东外语外贸大学黄埔研究院项目	109,916.86
广州二中苏元实验学校改扩建工程	1,799.12
中新科技文化艺术中心之智荟塔项目	38,294.33
知识城 220 千伏 12 号公用变电站土建部分项目	3,449.07
其他	33,541.36
合计	519,891.82

注：其他主要是交投集团的项目，包括新型智能候车亭升级改造建设项目（三期工程）、智慧交通综合运营中心项目等项目。

（7）无形资产

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司的无形资产分别为 91,587.47 万元、364,675.88 万元、402,830.47 万元和 359,221.46 万元，分别占非流动资产的比例为 3.46%、8.98%、8.61%和 6.79%，目前是发行人主要的非流动资产之一。2022 年末较 2021 年末增加 273,088.41 万元，增幅 298.17%，主要系新增广州大学黄埔研究院等地块的土地使用权。2023 年末较 2022 年末增加 38,154.59 万元，增幅为 10.46%。截至 2024 年 9 月末，发行人无形资产主要明细如下：

表：截至 2024 年 9 月末发行人主要无形资产明细情况

单位：万元	
项目	账面价值
广大项目 ZSCKD-D3-1 地块土地出让金	96,468.17
西电项目 ZSCKD-D1-1 地块土地出让金+契税	80,139.41
广外项目 ZSCKD-D2-4 地块土地出让金	52,098.83
智荟塔项目 JLXC-F1-3 地块土地出让金+契税	44,201.06
广外项目 ZSCKD-D2-1 地块土地出让金	43,413.85
智造集团-土地使用权	22,174.13
智造集团--管理软件	2,141.18
智造集团--专利技术	4,323.91
广大项目 ZSCKD-D3-1 地块契税	2,898.88
永和新型农业科技文化乡村振兴项目土地出让金及契税	2878.88
智慧交通综合运营中心地块土地出让金	1,697.25
智造汽车产业园项目 ZSCXN-C3-5 地块土地出让金	1,845.92
广外项目 ZSCKD-D2-4 地块契税	1,578.75
广外项目 ZSCKD-D2-1 地块契税	1,322.25
西电项目 ZSCKD-D1-1 夹心地土地出让金	1,042.86
西电项目 ZSCKD-D1-1 夹心地契税	31.39
知识城 220 千伏 12 号公用变电站土建部分 ZSCFX-G1-2 地块土地出让金	771.00
其他	193.74
合计	359,221.46

（8）其他非流动资产

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司的其他非流动资产分别为 509,844.39 万元、568,650.86 万元、702,633.68 万元和 703,554.66 万元，分别占非流动资产的比例为 19.26%、14.00%、15.03%和 13.29%，是发行人主要的非流动资产。2022 年末较 2021 年末增加 58,806.47 万元，增幅 11.53%。2023 年末较 2022 年末增加 133,982.82 万元，增幅 23.56%，主要系新增黄埔区元岗车辆段地块。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 920.98 万元，增幅 0.13%。

表：2021-2023 年发行人其他非流动资产明细情况

单位：万元

项目名称	2023 年末	2022 年末	2021 年末
市政设施	393,561.02	393,561.02	393,561.02
广州开发区国企产业投资基金合伙企业出资款	100,080.29	100,080.29	100,050.58
工程施工-已完工未结算款（九龙农污项目）	11,480.87	11,480.87	11,480.87
物业维修基金	2,463.38	2,150.62	2,151.91
“万联——广州开发区投资集团资产支持专项计划”次级证券	-	2,600.00	2,600.00
预付长期资产购置款	39,406.35	32,238.90	-
定期存款本息	-	23,248.30	-
镇龙交通枢纽一体化拆迁项目	3,513.24	3,290.85	-
中国信托业保障基金(华鑫信托·鑫安 302)	200.00	-	-
中国信托业保障基金(粤财信托)	640.00	-	-
中国信托业保障基金(渤海国际信托)	450.00	-	-
万联-广州开发区投资集团 2023 年绿色资产支持专项计划(碳中和)次级资产支持证券	100.00	-	-
黄埔区元岗车辆段地块	128,486.38	-	-
科学城轨道交通产业发展中心项目	22,252.14	-	-
合计	702,633.68	568,650.86	509,844.39

（二）负债结构分析

公司 2021-2023 年及 2024 年 9 月末负债的总体构成情况如下：

表：2021-2023 年及 2024 年 9 月末发行人负债的总体构成情况

单位：万元

负债项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动负债	2,024,938.75	1,583,713.34	1,453,687.72	973,171.78
非流动负债	2,452,546.20	2,304,912.62	1,782,874.88	1,066,909.08
负债合计	4,477,484.95	3,888,625.96	3,236,562.60	2,040,080.86

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司负债总额分别为 2,040,080.86 万元、3,236,562.60 万元、3,888,625.96 万元和 4,477,484.95 万元。2022 年末较 2021 年末增加 1,196,481.74 万元，增幅为 58.65%，主要系短期借款、一年内到期的非流动负债和应付债券增加所致。2023 年末较 2022 年末增加 652,063.36 万元，增幅为 20.15%，主要系长期借款增长。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 588,858.99 万元，增幅为 15.14%。

从负债结构来看，2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司流动负债占总负债比分别为 47.70%、44.91%、40.73%和 45.22%，公司非流动负债占总负债比分别为 52.30%、55.09%、59.27%和 54.78%。公司负债仍以非流动负债为主，其构成主要为短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、递延所得税负债，其他科目占负债总额比例较低。

1.流动负债分析

2021-2023 年及 2024 年 9 月末公司流动负债的构成情况如下：

表：2021-2023 年及 2024 年 9 月末公司流动负债的主要构成情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	792,510.50	39.14	626,881.20	39.58	564,800.70	38.85	592,775.73	60.91
应付票据	48,358.50	2.39	41,455.04	2.62	19,521.62	1.34	22,647.57	2.33
应付账款	465,177.58	22.97	433,737.73	27.39	319,537.20	21.98	120,554.93	12.39
预收款项	808.33	0.04	840.04	0.05	1,987.35	0.14	786.95	0.08
合同负债	13,872.48	0.69	15,785.99	1.00	6,474.10	0.45	3,479.83	0.36
应付职工薪酬	7,339.02	0.36	7,477.58	0.47	6,686.32	0.46	2,375.05	0.24
应交税费	4,319.66	0.21	6,529.64	0.41	4,679.14	0.32	4,295.48	0.44
其他应付款	89,857.44	4.44	91,213.05	5.76	177,648.12	12.22	131,524.16	13.51
一年内到期的非流动负债	596,777.25	29.47	304,815.17	19.25	298,476.07	20.53	41,881.39	4.30
其他流动负债	5,917.99	0.29	54,977.89	3.47	53,877.09	3.71	52,850.69	5.43

流动负债合计	2,024,938.75	100.00	1,583,713.34	100.00	1,453,687.72	100.00	973,171.78	100.00
--------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------	------------	--------

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，发行人流动负债分别为 973,171.78 万元、1,453,687.72 万元、1,583,713.34 万元和 2,024,938.75 万元。2022 年末较 2021 年末增加 480,515.94 万元，增幅为 49.38%，主要系短期借款、应付账款和一年内到期的非流动负债增加所致。2023 年末较 2022 年末增加 130,025.62 万元，增幅为 8.94%。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 441,225.41 万元，增幅为 27.86%。

截至 2024 年 9 月末，发行人的流动负债主要由短期借款、应付账款及一年内到期的非流动负债构成。

（1）短期借款

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司的短期借款分别为 592,775.73 万元、564,800.70 万元、626,881.20 万元和 792,510.50 万元，占流动负债比例分别为 60.91%、38.85%、39.58%和 39.14%。短期借款主要系银行借款，2022 年末较 2021 年末减少 27,975.03 万元，降幅 4.72%；2023 年末较 2022 年末增加 62,080.50 万元，增幅 10.99%；2024 年 9 月末较 2023 年末增加 165,629.31 万元，增长 26.42%。报告期内短期借款增速较快，主要系发行人因公司发展需要向银行借入流动贷款增加以及顺威股份纳入合并范围报表所致。

（2）应付账款

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司的应付账款分别为 120,554.93 万元、319,537.20 万元、433,737.73 万元和 465,177.58 万元，占流动负债比例分别为 12.39%、21.98%、27.39%和 22.97%。2022 年末较 2021 年末增加 198,982.27 万元，增幅为 165.06%，主要系增加应付未结算的项目款。2023 年末较 2022 年末增加 114,200.53 万元，增幅为 35.74%，主要系对中建三局第一建设工程有限责任公司等未结算工程款增加。截至 2023 年末，主要应付账款明细如下：

表：截至 2023 年末主要应付账款

单位：万元

单位名称	金额	款项性质	账龄
中建三局第一建设工程有限责任公司	38,082.26	工程款	1 年以内
深圳金广源建设有限公司	30,662.35	工程款	1 年以内，1-2 年
深圳中铁二局工程有限公司	24,955.15	工程款	1 年以内，1-2 年

中国建筑第六工程局有限公司	16,327.07	工程款	1 年以内
中国公路工程咨询集团有限公司	14,712.17	工程款	1 年以内
北京建工集团有限责任公司	11,935.83	工程款	1 年以内
科学城（广州）建筑工程有限公司	11,886.47	工程款	1-2 年
合计	148,561.31	-	-

（3）其他应付款

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司的其他应付款余额分别为 131,524.16 万元、177,648.12 万元、91,213.05 万元和 89,857.44 万元，占流动负债比例分别为 13.51%、12.22%、5.76% 和 4.44%，主要为与投资单位间的往来款及履约保证金。2022 年末较 2021 年末增加 46,123.96 万元，增幅为 35.07%。2023 年末较 2022 年末减少 86,435.07 万元，降幅为 48.66%。2024 年 9 月末较 2023 年末减少 1,355.61 万元，降幅为 1.49%。

表：发行人 2021-2023 年末其他应付款结构

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应付利息	20,451.23	23,119.39	12,107.13
应付股利	-	-	-
其他应付款	70,761.82	154,528.74	119,417.02
合计	91,213.05	177,648.12	131,524.16

截至 2023 年末，按应付对象排名前五大明细如下：

表：发行人截至 2023 年末其他应付账款前五大明细

单位：万元

单位名称	款项性质	余额	占其他应付款合计数	账龄
广州福宝房地产有限公司	关联方借款	19,702.00	21.60%	2-3 年
广州市满庭芳房地产开发有限公司	购房款	8,705.48	9.54%	1-2 年
广州通罗国际货运代理有限公司	关联方借款	3,466.79	3.80%	1-2 年
广州康弘远创投资有限公司	关联方借款	1,800.00	1.97%	1-2 年
西安电子科技大学（广州）研究院、研究生院（过渡期）升级改造项目工程款	待结算工程款	1,413.93	1.55%	1-2 年
合计		35,088.20	38.47%	-

（4）一年内到期的非流动负债

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司的一年内到期的非流动负债分别为 41,881.39 万元、298,476.07 万元、304,815.17 万元和 596,777.25 万元，占流动负债比例分别为 4.30%、20.53%、19.25%和 29.47%。2022 年末较 2021 年末增加 256,594.68 万元，增幅 612.67%，主要系公司将长期借款重分类至该科目所致。2023 年末较 2022 年末增加 6,339.10 万元，增幅 2.12%。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 291,962.08 万元，增幅为 95.78%，主要系公司美元债将于 2025 年 7 月到期。

2.主要非流动负债

2021-2023 年及 2024 年 9 月末公司非流动负债的主要构成情况如下：

表：2021-2023 年及 2024 年 9 月末公司非流动负债的主要构成情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	1,471,171.46	59.99	1,000,338.36	43.40	548,207.15	30.75	563,958.35	52.86
应付债券	798,986.61	32.58	1,133,312.75	49.17	1,108,147.24	62.16	419,818.66	39.35
长期应付款	24,600.00	1.00	28,443.43	1.23	423.94	0.02	-	-
租赁负债	16,700.99	0.68	4,145.43	0.18	3,663.29	0.21	316.36	0.03
预计负债	5,895.35	0.24	5,895.35	0.26	-	-	-	-
递延收益	4,249.04	0.17	3,852.28	0.17	4,262.13	0.24	752.62	0.07
递延所得税负债	130,942.75	5.34	128,925.03	5.59	118,171.13	6.63	82,063.07	7.69
非流动负债合计	2,452,546.20	100.00	2,304,912.62	100.00	1,782,874.88	100.00	1,066,909.08	100.00

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司非流动负债分别为 1,066,909.08 万元、1,782,874.88 万元、2,304,912.62 万元和 2,452,546.20 万元。2022 年末较 2021 年末增加 715,965.80 万元，增幅为 67.11%，主要系应付债券增加所致。2023 年末较 2022 年末增加 522,037.74 万元，增幅为 29.28%，主要系长期借款及长期应付款增加所致。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 147,633.58 万元，增幅为 6.41%。

截至 2024 年 9 月末，发行人的非流动负债主要由长期借款、应付债券及递延所得税负债构成。

(1) 长期借款

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司的长期借款分别为 563,958.35 万元、548,207.15 万元、1,000,338.36 万元和 1,471,171.46 万元，占非流动负债比例分别

为 52.86%、30.75%、43.40%和 59.99%。2022 年末较 2021 年末减少 15,751.20 万元，降幅 2.79%，降幅较小。2023 年末较 2022 年末增加 452,131.21 万元，增幅 82.47%，主要系公司为发展需要增加光大银行、恒丰银行等借款。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 470,833.10 万元，增幅 47.07%。

（2）应付债券

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司的应付债券分别为 419,818.66 万元、1,108,147.24 万元、1,133,312.75 万元和 798,986.61 万元，占非流动负债比例分别为 39.35%、62.16%、49.17%和 32.58%。2022 年末较 2021 年末增加 688,328.58 万元，增幅 163.96%，主要系发行人于 2022 年发行“22 穗开 01”“22 穗开 02”“22 广州开投 MTN001”等债券所致。2023 年末较 2022 年末增加 25,165.51 万元，增幅 2.27%。2024 年 9 月末较 2023 年末减少 334,326.14 万元，降幅 29.50%。

（3）递延所得税负债

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司的递延所得税负债分别为 82,063.07 万元、118,171.13 万元、128,925.03 万元和 130,942.75 万元，占非流动性负债比例分别为 7.69%、6.63%、5.59%和 5.34%。2022 年末较 2021 年末增加 36,108.06 万元，增幅 44.00%。2023 年末较 2022 年末增加 10,753.90 万元，增幅 9.10%。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 2,017.72 万元，增幅 1.57%。

（三）盈利能力分析

表：2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月公司营业收入情况

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	367,357.14	623,342.06	527,762.46	285,867.44
其中：营业收入	367,357.14	623,342.06	527,762.46	285,867.44
二、营业总成本	414,996.39	699,698.60	614,448.24	290,312.18
其中：营业成本	302,579.28	536,275.27	470,032.64	222,857.18
税金及附加	4,032.77	6,050.31	5,715.88	4,477.16
销售费用	6,540.77	8,808.89	6,800.72	57.62
管理费用	34,615.22	51,441.86	41,995.16	21,304.93
研发费用	4,984.97	8,308.89	6,809.91	-
财务费用	62,243.39	88,813.36	83,093.93	41,615.29
加：其他收益	1,239.15	3,296.44	2,936.23	1,349.39

投资收益（损失以“-”号填列）	29,424.83	94,464.44	103,828.03	49,196.09
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-574.55	24,826.83	12,545.83	13,254.28
信用减值损失	-850.93	-776.56	-674.09	568.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-614.36	-3,086.63	-520.86	-
资产处置收益	-54.74	32.03	153.55	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-19,069.83	42,399.99	31,582.91	59,923.47
加：营业外收入	370.18	333.84	657.16	163.08
减：营业外支出	851.32	975.96	2,359.46	2,626.81
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-19,550.97	41,757.87	29,880.62	57,459.74
减：所得税费用	2,438.73	17,772.55	8,181.64	11,847.34
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-21,989.70	23,985.32	21,698.98	45,612.40
归属于母公司所有者的净利润	-24,212.02	20,681.14	20,038.57	40,300.47
*少数股东损益	2,222.32	3,304.18	1,660.41	5,311.93
六、其他综合收益的税后净额	2,215.13	6,827.25	2,056.35	3,797.07
七、综合收益总额	-19,774.57	30,812.57	23,755.33	49,409.47
归属于母公司所有者的综合收益总额	-22,170.04	27,364.03	21,808.79	44,097.54
归属于少数股东的综合收益总额	2,395.47	3,448.54	1,946.54	5,311.93

1.营业收入构成分析

表：2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月公司营业收入构成情况

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
智能制造与先进制造	203,931.38	55.51	226,694.81	36.37	201,334.41	38.15	-	-
大宗商品贸易板块	53,566.13	14.58	122,668.83	19.68	106,326.96	20.15	135,463.53	47.39
基础设施建设及工程施工板块	52,522.12	14.30	183,670.77	29.47	165,018.91	31.27	71,823.91	25.12
物业出租及园区运营板块	16,237.34	4.42	28,648.54	4.60	20,617.67	3.91	26,121.03	9.14
运输仓储服务	24,399.74	6.64	23,761.80	3.81	9,022.22	1.71	1,642.06	0.57
城市更新改造板块	-	-	-	-	562.90	0.11	31,195.89	10.91
其他板块	16,700.43	4.55	37,897.32	6.08	24,879.39	4.71	19,621.02	6.86
合计	367,357.14	100.00	623,342.06	100.00	527,762.46	100.00	285,867.44	100.00

报告期内，公司营业收入主要来自于智能制造与先进制造板块、大宗商品贸易板块、基础设施建设及工程施工板块、物业出租及园区运营板块、城市更新改造板块以及其他业务板块，战略投资板块收益计入投资收益。2021-2023 年

度及 2024 年 1-9 月，发行人实现营业收入分别为 285,867.44 万元、527,762.46 万元、623,342.06 万元和 367,357.14 万元，其中智能制造与先进制造业务由发行人子公司上市公司顺威股份经营，2022 年、2023 年及 2024 年 1-9 月分别实现收入 201,334.41 万元、226,694.81 万元及 203,931.38 万元，分别占发行人当期营业收入比例为 38.15%、36.37% 及 55.51%；大宗商品贸易板块报告期内实现收入分别为 135,463.53 万元、106,326.96 万元、122,668.83 万元及 53,566.13 万元，分别占发行人当期营业收入比例为 47.39%、20.15%、19.68% 及 14.58%；基础设施建设及工程施工板块报告期内实现收入分别为 71,823.91 万元、165,018.91 万元、183,670.77 万元及 52,522.12 万元，分别占发行人当期营业收入比例为 25.12%、31.27%、29.47% 及 14.40%。报告期内发行人营业收入呈逐年上升趋势。2022 年发行人城市更新改造板块营业收入下降幅度较大，主要系该板块收入不具备连续性。2022 年第一季度起新增智能制造与先进制造业务板块，主要系发行人 2022 年一季度完成对顺威股份的收购并纳入合并范围，已成为公司的核心业务板块。

2.营业成本及毛利率分析

表：2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月公司营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
智能制造与先进制造	167,374.22	55.32	185,940.90	34.67	166,581.10	35.44	-	-
大宗商品贸易板块	53,059.38	17.54	121,979.22	22.75	105,796.33	22.51	134,727.64	60.45
基础设施建设及工程施工板块	50,333.86	16.63	179,694.38	33.51	167,902.28	35.72	63,785.16	28.62
物业出租及园区运营板块	1,044.35	0.35	6,671.40	1.24	5,518.06	1.17	6,353.96	2.85
运输仓储服务	23,697.00	7.83	21,818.40	4.07	8,168.44	1.74	1,370.73	0.62
城市更新改造板块	-	-	-	-	161.66	0.03	780.68	0.35
其他板块	7,070.47	2.34	20,170.96	3.76	15,904.77	3.38	15,839.01	7.11
合计	302,579.28	100.00	536,275.27	100.00	470,032.64	100.00	222,857.18	100.00

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，公司营业成本分别为 222,857.18 万元、470,032.64 万元、536,275.27 万元和 302,579.28 万元，营业成本呈逐年上升的趋势。2022 年营业成本大幅增加 110.91%，主要系 2022 年第一季度起公司新增智能制造与先进制造业务板块以及基础设施建设及工程施工板块营业收入大幅增长。2023 年营业成本增幅 14.09%，主要系当年营业收入增长。

表：发行人 2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月毛利率情况

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
智能制造与先进制造	36,557.16	17.93	40,753.91	17.98	34,753.31	17.26	-	-
大宗商品贸易板块	506.75	0.95	689.61	0.56	530.63	0.50	735.89	0.54
基础设施建设及工程施工板块	2,188.26	4.17	3,976.39	2.16	-2,883.37	-1.75	8,038.75	11.19
物业出租及园区运营板块	15,192.99	93.57	21,977.14	76.71	15,099.61	73.24	19,767.07	75.67
运输仓储服务	702.74	2.88	1,943.40	8.18	853.78	9.46	271.33	16.52
城市更新改造板块	-	-	-	-	401.24	71.28	30,415.21	97.50
其他板块	9,629.96	57.66	17,726.36	46.77	8,974.62	36.07	3,782.01	19.28
合计	64,777.86	17.63	87,066.79	13.97	57,729.82	10.94	63,010.26	22.04

2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，公司综合毛利率分别为 22.04%、10.94%、13.97% 和 17.63%。

发行人智能制造与先进制造板块为 2022 年新增的业务板块，由二级子公司广东顺威精密塑料股份有限公司运营。发行人 2022 年一季度完成对顺威股份的收购并将其纳入合并范围。顺威股份致力于研发、生产并向下游企业供应各类型空调风叶和塑料零部件，下游客户包括全球知名的空调厂商、家电制造企业、卫浴企业。2022 年毛利润为 34,753.31 万元，毛利率为 17.26%；2023 年毛利润为 40,753.91 万元，毛利率为 17.98%；2024 年 1-9 月毛利润为 36,557.16 万元，毛利率为 17.93%。

发行人大宗商品贸易板块主要由开投创新公司运营。该板块为 2020 年二季度新增业务板块，目前的交易商品以铝锭、钢材为主，根据未来经营规划，会增加煤炭、纸浆、塑料等。2021 年该板块毛利润为 735.89 万元，毛利率为 0.54%；2022 年毛利润为 530.63 万元，毛利率为 0.50%；2023 年毛利润为 689.61 万元，毛利率为 0.56%；2024 年 1-9 月毛利润为 506.75 万元，毛利率为 0.95%，报告期内大宗商品贸易板块毛利率较低且保持稳定。

发行人基础设施建设及工程施工板块收入主要来自下属子公司开发区交投运营收入及市政公司工程施工收入，2021-2023 年及 2024 年 1-9 月，该板块毛利率分别为 11.19%、-1.75%、2.16% 和 4.17%，毛利率波动较大。

2021-2023 年及 2024 年 1-9 月，发行人物业出租及园区运营板块毛利分别为 19,767.07 万元、15,099.61 万元、21,977.14 万元及 15,192.99 万元，毛利率分别为 75.67%、73.24%、76.71% 及 93.57%。公司租赁业务营业成本较低，因此毛利率较高。

运输仓储服务板块运营主体为发行人子公司开发区交投、纳金供应链及开投创新。2021 年该板块毛利润为 271.32 万元，毛利率为 16.52%；2022 年毛利润为 853.78 万元，毛利率为 9.46%；2023 年毛利润为 1,943.40 万元，毛利率为 8.18%；2024 年 1-9 月毛利润为 702.74 万元，毛利率为 2.88%。报告期内该板块毛利率呈下降趋势。

发行人城市更新改造板块收入主要是润埔投资征迁前期服务费、代业主费以及广州开发区建设投资公司的拆迁服务费、城市更新服务费。2021 年该板块毛利为 30,415.21 万元，毛利率为 97.50%；2022 年该板块毛利为 401.24 万元，毛利率为 71.28%。2023 年起该板块毛利为 0。该板块的成本主要为相关人力成本，计入管理费用，因此毛利率较高。

3.期间费用分析

表：2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月公司期间费用情况

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月	占营业收入比例	2023 年度	占营业收入比例	2022 年度	占营业收入比例	2021 年度	占营业收入比例
销售费用	6,540.77	1.78	8,808.89	1.41	6,800.72	1.29	57.62	0.02
管理费用	34,615.22	9.42	51,441.86	8.25	41,995.16	7.96	21,304.93	7.45
研发费用	4,984.97	1.36	8,308.89	1.33	6,809.91	1.29	-	-
财务费用	62,243.39	16.94	88,813.36	14.25	83,093.93	15.74	41,615.29	14.56
期间费用合计	108,384.34	29.50	157,373.01	25.25	138,699.72	26.28	62,977.84	22.03

2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，发行人期间费用合计分别为 62,977.84 万元、138,699.72 万元、157,373.01 万元和 108,384.34 万元，占营业收入中所占比重分别为 22.03%、26.28%、25.25% 和 29.50%。2021 年由于融资规模增大，财务费用增加导致期间费用增加。2022 年由于顺威股份纳入合并范围，增加研发费用。

发行人财务费用和管理费用具体分析如下：

（1）财务费用分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，发行人财务费用分别为 41,615.29 万元、83,093.93 万元、88,813.36 万元和 62,243.39 万元。报告期内，发行人因发展需要逐年增加银行借款、发行债券等债务融资规模，财务费用亦保持逐年增长的趋势。

（2）管理费用分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，发行人管理费用分别为 21,304.93 万元、41,995.16 万元、51,441.86 万元和 34,615.22 万元。

为强化公司的投融资职能，开发区管委会于 1998-2010 年间先后累计划入 54.40 亿元的配电设备、道路、桥梁及污水处理设施等公益性资产，该部分公益性资产未产生实际收益。2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，公司公益性资产余额分别为 39.36 亿元、39.36 亿元、39.36 亿元及 39.36 亿元，2021 年起对该部分公益性资产不计提折旧和摊销。

改制前，上述公益性资产的折旧损失由开发区财政承担。2016 年，发行人全额收到政府折旧款项；2017 年，发行人部分收到政府折旧款项（差额部分为 2,082.64 万元，计入当期管理费用）。对于开发区财政实际承担的折旧损失，发行人未确认为管理费用，同时收到的折旧款项亦未确认为补贴收入。改制后，政府不再承担划入资产的折旧损失，发行人 2019 年将折旧全额计入管理费用。

公司董事会于 2020 年 7 月作出决议，同意将市政公益性资产调整为不计提折旧的核算方式，并视同为会计估计变更，采用未来适用法，从 2021 年 1 月 1 日起不再计提公益性市政资产折旧，且不对以前年度已计提的折旧进行调整。

2022 年度，发行人管理费用较 2021 年度增加 20,690.23 万元，增幅 97.11%，主要系发行人 2022 年合并顺威股份，员工人数大幅增加导致的职工薪酬等大幅增加。

4.投资收益

2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，发行人投资收益分别为 49,196.09 万元、103,828.03 万元、94,464.44 万元和 29,424.83 万元，分别占当期利润总额的 85.62%、347.48%、226.22% 和 -150.50%。发行人投资收益 2022 年较 2021 年增长 54,631.94 万元，增幅 111.05%，其中处置长期股权投资产生的投资收益为 64,620.88 万元，主要系转让子公司保盈投资股权。2023 年较 2022 年减少 9,363.59 万元，降幅 9.02%，主要系处置长期股权投资产生的投资收益减少。2021-2023 年度，发行人投资收益的主要构成如下：

表：2021-2023 年度公司投资收益构成情况

单位：万元

产生投资收益的来源	2023 年度	2022 年度	2021 年度
权益法核算的长期股权投资收益	25,277.42	24,276.47	14,882.71
处置长期股权投资产生的投资收益	41,455.89	64,620.88	3,148.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间取得的投资收益	-	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-
持有交易性金融资产期间取得的投资收益（新准则适用）	3,966.09	1,049.91	2,077.11
处置交易性金融资产取得的投资收益（新准则适用）	7,173.72	2,123.29	5,379.77
持有其他非流动金融资产期间取得的投资收益（新准则适用）	2,116.38	1,355.63	-
处置其他非流动金融资产取得的投资收益（新准则适用）	3,487.91	-	-
其他权益工具投资持有期间的投资收益	3,709.55	4,555.05	4,967.52
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	3,219.60
其他	7,277.48	5,846.80	15,521.00
合计	94,464.44	103,828.03	49,196.09

发行人投资收益主要由权益法核算的长期股权投资收益、持有交易性金融资产期间取得的投资收益、其他权益工具投资持有期间的投资收益及其他项目构成。权益法核算的长期股权投资收益主要为持有鼎和保险、万联证券等优质公司实现的投资收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间取得的投资收益、持有交易性金融资产期间取得的投资收益（新准则适用）主要为券商及银行理财产品实现投资收益；可供出售金融资产在持有期间

的投资收益、持有其他非流动金融资产期间取得的投资收益（新准则适用）主要为广州银行、东永港华及广州开发区城景产业投资基金合伙企业（有限合伙）实现的投资收益。其他部分主要为广州开发区国企产业投资基金收益及部分银行理财产品实现的理财收益。具体分析如下：

1) 权益法核算的长期股权投资

2021-2023 年度，公司权益法核算的长期股权投资收益分别为 14,882.71 万元、24,276.47 万元及 25,277.42 万元，占发行人投资收益比例分别为 30.25%、23.38%及 26.76%，是发行人较为稳定的投资收益来源，来源包括发行人参股企业万联证券、鼎和保险、航天云网广东公司等。

表：报告期内发行人主要持有的权益法核算的长期股权投资情况

单位：万元

主要来源	权益法核算的长期股权投资收益			长期股权投资
	2023 年度	2022 年度	2021 年度	2023 年末账面价值
鼎和财产保险股份有限公司	18,361.06	14,123.69	-	18,361.06
万联证券股份有限公司	8,895.86	4,073.06	13,576.89	8,895.86
合计	27,256.93	18,196.75	13,576.89	27,256.93
权益法核算的长期股权投资收益	25,277.42	24,276.47	14,882.71	25,277.42
合计数占权益法核算的长期股权投资收益的比例	107.83%	75%	91%	107.83%

截至 2023 年末，发行人持有鼎和保险 15.00%的股权，持股比例保持稳定，预计未来出现变动可能性较低。2021-2023 年，鼎和保险净利润分别为 102,565.81 万元、108,193.54 万元、122,407.08 万元，净利润稳定增长，治理情况良好，2022 年及 2023 年对发行人投资收益贡献较大。

截至 2023 年末，发行人持有万联证券 20.30%的股权。2021-2023 年，万联证券净利润分别为 67,782.78 万元、20,334.78 万元、43,822.00 万元，2022 年度业绩出现下滑主要为受宏观经济下行压力增加及证券市场大幅波动的影响，2023 年业务运营已逐渐好转，为发行人较为稳定的投资收益来源。

另外，发行人持有的航天云网广东公司和广州知识城创新创业园建设发展有限公司经营情况稳定，2021-2023 年分别贡献投资收益为 829.63 万元、796.99 万元、652.44 万元。

2）持有及处置交易性金融资产取得的投资收益

2021-2023 年，公司的交易性金融资产分别为 37,195.97 万元、121,810.82 万元和 48,809.09 万元，2021-2023 年末，理财产品占交易性金融资产（新准则适用）比例分别为 99.73%、92.18%及 87.76%，占比较高。发行人持有及处置交易性金融资产取得的投资收益主要为理财产品相关收益，系发行人购买的券商及银行理财产品，产品类型为中长期纯债型基金，整体风险较为可控，收益率较为稳定。发行人持有理财产品期间获得的投资收益具有一定可持续性，有利于增强发行人盈利能力与偿债能力。

2023 年公司处置交易性金融资产取得的投资收益主要为处置佳都科技集团股份有限公司（600728.SH）（以下简称“佳都科技”）2.01%股份。佳都科技主业聚焦于 AI+“智能轨道交通、智慧城市交通、城市安全应急”三大领域，主要客户包括地铁公司、地方政府、国有企业等，市场占有率及知名度较高，且在智慧园区、智慧交通、轨道交通等多个领域与开投集团园区投资运营和智能制造板块具有高度协同，根据《关于核准佳都科技集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2022]2257 号），发行人通过定增方式持有佳都科技股份，并在 2023 年处置并确认收益。交易性金融资产处置行为与发行人资金安排、产品收益等因素相关，具有一定不确定性。

3）持有其他权益工具投资在持有期间的投资收益

发行人持有的其他权益工具投资为持有的广州银行股份有限公司股权，各报告期末账面价值均为 143,335.32 万元，2021-2023 年，其投资收益分别为 4,967.52 万元、4,555.05 万元、3,709.55 万元，持有期间为发行人带来稳定的投资收益，具备一定可持续性。

4）处置长期股权投资产生的投资收益及其他

2022 年发行人处置长期股权投资产生的投资收益为 64,620.88 万元，主要系转让子公司广州开发区保盈投资运营有限公司（以下简称“保盈公司”）取得收益。2022 年 12 月，发行人与广州高新城市开发投资有限公司签署股权转让协议，转让广州开发区保盈投资运营有限公司 100%股权。该次交易转让价款根据

双方共同委托广东联信资产评估土地房地产估价有限公司以 2022 年 10 月 11 日为基准日出具的《广州开发区投资集团有限公司拟转让 100%股权给广州高新城市开发投资有限公司事宜所涉及广州开发区保盈投资运营有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（联信评报字[2022]第 A0713 号）确认出让方持有目标公司 100%股权价值的评估结果作为转让价款合计 100,161.92 万元。根据评估报告，保盈公司主要资产为投资性房地产保盈商业广场项目，评估价值为 97,055.24 万元。发行人处置长期股权投资产生的投资收益受出售项目性质、时间安排、市场环境等影响存在一定不确定性。

发行人其他部分投资收益主要为广州开发区国企产业投资基金收益及部分银行理财产品实现的理财收益，2021-2023 年度分别为 15,521.00 万元、5,846.80 万元和 7277.48 万元，该部分收益来源稳定，投资收益在报告期内有所波动主要系受当期投资规模、投资项目回报等影响。

综上，发行人持有的权益法核算的长期股权投资、交易性金融资产、其他权益工具投资及其他银行理财产品和战略投资基金在 2021-2023 年度合计产生投资收益分别为 7,448.34 万元、35,728.23 万元及 32,953.06 万元，持有期间产生的投资收益较为稳定，为发行人稳定的利润来源，可持续性较好，有利于增强发行人盈利能力与偿债能力。发行人处置长期股权投资产生的投资收益以及处置交易性金融资产具有一定不确定性。

5.资产减值损失情况

2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，发行人的资产减值损失分别为 0.00 万元、520.86 万元、3,086.63 万元及-614.36 万元。2021 年起，坏账准备转回和坏账损失在“信用减值损失”科目核算，2021 年信用减值损失转回 568.45 万元。

6.公允价值变动收益

2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，发行人公允价值变动收益分别为 13,254.28 万元、12,545.83 万元、24,826.83 万元和-574.55 万元，主要系发行人投资性房地产、交易性金融资产（新准则适用）公允价值变动收益。2021 年，万联证券及广州银行交易性金融资产公允价值变动收益-416.30 万元，以及南方美谷一期地

块和海丝知识中心公允价值变动 14,037.45 万元。2022 年度公允价值变动收益下降 708.45 万元。2023 年度公允价值变动收益增加 12,281.00 万元，主要系其他非流动金融资产公允价值变动。

表：2021-2023 年度发行人公允价值变动收益

单位：万元

产生公允价值变动收益的来源	2023 年度	2022 年度	2021 年度
交易性金融资产	-1,146.99	5,364.82	-416.30
按公允价值计量的投资性房地产	7,599.91	7,181.01	13,670.58
其他非流动金融资产	18,390.94	-	-
其他	-17.03	-	-
合计	24,826.83	12,545.83	13,254.28

1) 交易性金融资产公允价值变动

2021-2023 年，公司的交易性金融资产分别为 37,195.97 万元、121,810.82 万元和 48,809.09 万元，2021-2023 年末，理财产品占交易性金融资产（新准则适用）比例分别为 99.73%、92.18%及 87.76%，占比较高。2021-2023 年度发行人交易性金融资产公允价值变动损益分别为-416.30 万元、5,364.82 万元及-1,146.99 万元，2022 年及 2023 年发行人交易性金融资产公允价值变动损益主要来源为理财产品、权益及股权投资公允价值变动。

表：2021-2023 年度发行人交易性金融资产公允价值变动

单位：万元

交易性金融资产项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
权益及股权投资	-2,427.90	6,238.99	-
理财产品	1,280.91	-874.17	-416.30
公允价值变动收益总计	-1,146.99	5,364.82	-416.30

2022 年公司权益及股权投资公允价值变动收益主要为持有鹿山新材（603051.SH）股权实现公允价值变动收益 6,308.53 万元，发行人于 2018 年开始持有鹿山新材股份，2022 年 3 月鹿山新材上市，故对发行人 2022 年公允价值变动产生较大影响。公司根据战略发展需求，主要通过原始持股、定增等方式进行权益及股权投资，并在投资前开展详细的尽职调查分析，所持股权较为优质，持有规模占比较低，总体风险较低，预计不会对发行人盈利能力和偿债能力产生重大不利影响。但由于持股公司上市进程、市场表现存在一定不确定性，公

司交易性金融资产公允价值变动存在一定不确定性。

发行人理财产品主要为购买的券商及银行理财产品，收益率较为稳定，风险较低。2023 年公司持有理财产品实现公允价值变动收益 1,280.91 万元，其投资基金类型为中长期纯债型基金，整体风险较为可控。

2) 投资性房地产公允价值变动

2021-2023 年度，发行人按公允价值计量的投资性房地产产生公允价值变动收益分别为 13,670.58 万元、7,181.01 万元和 7,599.51 万元，占利润总额比例分别为 23.79%、24.03%和 18.20%。2021 年，发行人投资性房地产的公允价值变动收益为 13,670.58 万元，主要为南方美谷公允价值变动收益 12,269.62 万元。南方美谷土地面积 118,426.28 平方米，设计总建筑面积 555,649.00 平方米，2021 年该投资性房地产公允价值评估增值 12,269.62 万元。2022 年主要为发行人年末对投资性房地产进行资产评估，相关公允价值变动计入当期损益。2022 年公司新能源地块评估增值 26,419.54 万元，评估单价为 8,776.00 元/m²，该资产于 2022 年被发行人收购，收购后由无形资产等转换成投资性房地产，转换时点评估增值部分不影响当期损益。2023 年发行人按公允价值计量的投资性房地产产生公允价值变动收益为 7,599.91 万元，占当期利润总额比例为 18.20%，主要为纳金厂房、汉城厂房项目进行改扩建造成公允价值变动。

根据发行人投资性房地产资产评估报告，发行人 2021 年持有的主要投资性房地产估值增值率为 0.23%，其中房屋增值率为 0.24%；2022 年估值增值率为 3.48%，其中房屋增值率为 4.46%；2023 年估值增值率为 0.67%，其中房屋增值率为 0.66%。发行人投资性房地产主要位于广州开发区等区域，包括海丝知识中心、东诚智造产业基地、穗开科技园厂房等优质物业。受益于国家级开发区及位于广东省会的优良地缘优势，整体公允价值变动风险较小，但由于未来宏观经济形势或房地产市场环境存在一定不确定性，发行人投资性房地产公允价值或将出现波动，具有一定不确定性，总体而言预计不会对发行人未来盈利能力和偿债能力产生重大不利影响。

3) 其他非流动金融资产公允价值变动

其他非流动金融资产主要发行人重点围绕新一代信息技术、人工智能、生物医药、新能源与新材料等战略性新兴产业开展投资业务。公司以专精特新为抓手做大做强智能制造主业，主要投资成长期企业、Pre-IPO、拟挂牌的成熟期企业。公司战略投资板块主要由集团本部、美芯科技、穗开投资及广开智投负责运营，业务范围涵盖战略项目直投、战略引导基金等，公司是开发区股权投资发展的重要力量。发行人通过基金投资的部分项目在投出后有新一轮融资定价，发行人 2023 年对已投项目根据市场定价等进行估值计量并确认相应公允价值变动收益。

表：2023 年其他非流动金融资产公允价值变动情况

单位：万元

项目	2023 年度
广州广开智行股权投资合伙企业	9,548.19
广州穗开新兴壹号股权投资中心（有限合伙）	3,344.10
广州穗开智景投资合伙企业（有限合伙）	2,259.33
广州穗开新兴壹号股权投资中心	2,017.05
其他	1,205.23
合计	18,373.91

7.资产处置收益

2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，发行人资产处置收益分别为 0.00 万元、153.55 万元、32.03 万元和-54.74 万元。报告期内该科目金额较小。

8.营业外收入

2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，发行人实现营业外收入分别为 163.08 万元、657.16 万元、333.84 万元和 370.18 万元，报告期内波动较大。营业外收入具体内容如下。

表：2021-2023 年发行人营业外收入明细情况

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
非流动资产报废利得	3.53	36.43	6.13
与企业日常活动无关的政府补助	22.36	194.95	13.43
违约赔偿收入	72.73	-	-
征拆补偿款	47.37	-	-
保险赔款	2.75	-	-
其他（股权收购形成的负商誉等）	185.10	425.79	143.52

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
合计	333.84	657.16	163.08

（1）政府补助

2021-2023 年度政府补助分别为 144.55 万元、1,692.68 万元和 532.11 万元，分别占当期净利润比例为 0.32%、7.80%及 2.22%；其中，营业外收入中政府补助分别为 13.43 万元、194.95 万元和 22.26 万元，其他收益中政府补助分别为 131.12 万元、1,497.73 万元和 509.85 万元。开发区政府通过项目注资形式给予发行人资金支持分别为 213,550.80 万元、75,793.60 万元和 0.00 万元。改制后公司加强实行市场化经营，获得政府直接扶持资金减少，但作为开发区重要的产业投资运营平台，开发区管委会将继续给予各种形式的政策支持。

（2）其他

2021-2023 年度，营业外收入中其他收入分别为 143.52 万元、425.79 万元及 185.10 万元，主要为发行人并购形成的负商誉。2021 年并购富美达股权所支付的合并成本低于合并日可辨认净资产公允价值的差 276.93 万元。2022 年形成的其他业务收入为 425.79 万元。2023 年形成的其他业务收入为 185.10 万元。2021-2023 年发行人购买的公司合并成本具体情况如下表所示：

表：2021-2023 年发行人股权收购公司合并成本情况

单位：万元

项目	富美达
现金	13,000.00
合并成本合计	13,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	13,000.00
合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00

9.净利润和归属于母公司所有者的净利润分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，发行人净利润分别为 45,612.40 万元、21,698.98 万元、23,985.32 万元及-21,989.70 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 40,300.47 万元、20,038.57 万元、20,681.14 万元和-24,212.02 万元。报告期内发行人净利润及归属于母公司所有者的净利润波动较大，主要为发行人近年业务结构有所调整，综合毛利率受收入结构、租金减免政策、项目回收进度等影响存在一定波动性，关于发行人报告期内毛利率分析详见本章节“2.营业

成本及毛利率分析”。同时，公司投资收益对当期利润影响较大，2021-2023 年及 2024 年 1-9 月公司投资收益占利润总额的比例分别为 85.62%、347.48%、226.22%和-150.50%。该类收益主要受被投资企业盈利能力、市场环境变化等影响。

表：2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月发行人合并利润表主要财务数据

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业总收入	367,357.14	623,342.06	527,762.46	285,867.44
营业总成本	414,996.39	699,698.60	614,448.24	290,312.18
财务费用	62,243.39	88,813.36	83,093.93	41,615.29
投资收益	29,424.83	94,464.44	103,828.03	49,196.09
公允价值变动收益	-574.55	24,826.83	12,545.83	13,254.28
利润总额	-19,550.97	41,757.87	29,880.62	57,459.74
净利润	-21,989.70	23,985.32	21,698.98	45,612.40
归属于母公司所有者的净利润	-24,212.02	20,681.14	20,038.57	40,300.47

2024 年 1-9 月，发行人归属于母公司所有者的净利润较 2021-2023 年及同比期间情况降幅较大，主要为公司投资收益及公允价值变动收益对公司年度利润影响较大，2021-2023 年及 2024 年 1-9 月公司投资收益分别为 49,196.09 万元、103,828.03 万元、94,464.44 万元和 29,424.83 万元；公允价值变动收益分别为 13,254.28 万元、12,545.83 万元、24,826.83 万元和-574.55 万元；上述收益主要于每年第四季度进行确认，故发行人 2024 年 1-9 月归属于母公司所有者的净利润与全年情况可比较度较低。2024 年 1-9 月，公司净利润以及归属于母公司所有者的净利润同比减少且为亏损，主要系发行人投资收益、公允价值变动损益分别同比降低 38.95%、102.77%，发行人投资收益同比减少主要系发行人上年同期处置佳都科技（600728.SH）产生的投资收益金额较大而本期无相关事项，公允价值变动损益同比减少主要系上年同期发行人纳金厂房进行改扩建造成公允价值变动，本期无相关事项。其次，公司 2024 年 1-9 月研发费用同比增加 8.19%，主要系公司根据经营需要从事研发活动。

（四）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

表：2021-2023 年及 2024 年 1-9 月发行人现金流量金额和构成情况

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	407,784.46	501,166.05	421,743.85	325,753.39
经营活动现金流出小计	418,841.29	475,942.76	394,735.17	269,850.84
经营活动产生的现金流量净额	-11,056.83	25,223.29	27,008.68	55,902.55
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	112,981.94	524,198.66	531,924.41	346,372.50
投资活动现金流出小计	743,138.42	1,023,076.14	1,466,247.38	1,202,072.96
投资活动产生的现金流量净额	-630,156.47	-498,877.47	-934,322.97	-855,700.45
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	1,768,079.19	2,213,812.94	2,333,777.52	1,755,679.13
筹资活动现金流出小计	1,123,298.07	1,731,279.73	1,509,810.08	583,781.55
筹资活动产生的现金流量净额	644,781.12	482,533.21	823,967.43	1,171,897.58
现金及现金等价物净增加额	3,620.48	9,037.77	-82,923.14	372,099.67
期末现金及现金等价物余额	416,929.66	413,309.18	404,271.41	487,194.55

1.经营活动产生的现金流量分析

2021-2023 年及 2024 年 1-9 月，合并报表经营活动产生的现金流量净额分别为 55,902.55 万元、27,008.68 万元、25,223.29 万元和-11,056.83 万元。2021 年度经营活动产生的现金流量净额主要系收到新溪片区三旧改造征迁前期服务费收入。2022 年公司城市更新改造板块业务收入同比降低，经营活动产生的现金流量净额有所下降。2023 年度经营活动产生的现金流量净额较 2022 年下降 1,785.39 万元，降幅为 6.61%。2024 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额为负，主要系项目回款周期一般在年末，1-9 月项目回款较少。

2.投资活动产生的现金流量分析

2021-2023 年及 2024 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-855,700.45 万元、-934,322.97 万元、-498,877.47 万元和-630,156.47 万元。2021 年发行人投资活动产生的现金流量现金净流出大幅增加，主要系为玉岩项目购地款、溪旧城片区更新改造项目内区属单位物业购买支出、缤纷城物业购置款及西安电子科技大学广州研究院建造支出，投资支付现金主要系对广东顺威精密塑料股份有限公司、广州开发区尚尊房地产开发有限公司、广州科锦投资开

发有限公司增加投资以及购买理财产品。2022 年，投资活动现金流出较大，主要系公司投资广州穗开艾科新材料股权投资合伙企业（有限合伙）、广东广祺越秀智源产业投资基金合伙企业（有限合伙）、超高清视频产业投资基金（广州）合伙企业（有限合伙）等战略投资基金，以及购买广大项目 ZSCKD-D3-1 地块、西电项目 ZSCKD-D1-1 地块、广外项目 ZSCKD-D2-4 地块等土地使用权。2023 年发行人投资支付的现金减少，投资活动产生的现金流量净额大幅增加。

3.筹资活动产生的现金流量分析

2021-2023 年及 2024 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,171,897.58 万元、823,967.43 万元、482,533.21 万元和 644,781.12 万元。2021 年筹资活动产生的现金流量净额较大，主要系 2021 年发行 20 亿元公司债，新增短期及长期银行借款，另外公司收到开发区管委会对中新知识城科教创新片区的项目注资款 21.36 亿。2022 年，筹资活动产生的现金流入较大，主要系公司新增发行债券、银行借款等债务筹资所致。2023 年筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年减少 341,434.22 万元，降幅 41.44%，主要系公司取得借款收到的现金减少 393,353.32 万元。

（五）偿债能力分析

1.偿债能力指标分析

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，发行人偿债能力指标如下：

表：2021-2023 年及 2024 年 9 月末发行人偿债能力指标

指标	2024 年 1-9 月	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动比率	0.75	0.83	0.81	1.27
速动比率	0.64	0.79	0.75	1.24
资产负债率（%）	65.66	64.87	61.78	52.50
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.41	1.46	2.25

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 52.50%、61.78%、64.87%和 65.66%，报告期内公司因发展需要，增加债务融资，公司资产负债率呈逐年上升趋势，仍保持在合理水平。

2021-2023 年及 2024 年 9 月末，发行人流动比率分别为 1.27、0.81、0.83 和 0.75，2021-2023 年及 2024 年 9 月末发行人速动比率分别为 1.24、0.75、0.79 和 0.64。报告期内流动比率、速动比率有所波动。2021 年末流动比率和速动比率增幅较大，主要系货币资金及预付款项大幅增加。2022 年末流动比率和速动比率下降增幅较大，主要系预付款项科目中对鼎和保险的投资转到长期股权投资科目进行核算，导致流动资产规模增幅较小，同时短期借款和一年内到期的非流动负债的增长导致流动负债大幅增加。

2021-2023 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.25、1.46 和 1.41，报告期内整体相对稳定，且保持在较好水平。

总体而言，公司财务结构较为稳健，具有较强的偿债能力。

（六）资产周转能力分析

公司 2021-2023 年及 2024 年 1-9 月的资产周转能力指标如下：

表：2021-2023 年及 2024 年 1-9 月发行人资产周转能力指标

单位：次/年

指标	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
应收账款周转率	2.97	5.09	6.42	8.90
存货周转率	2.76	7.34	7.74	1.93
总资产周转率	0.08	0.11	0.12	0.09

2021-2023 年及 2024 年 1-9 月，发行人应收账款周转率分别为 8.90、6.42、5.09 和 2.97，报告期内为下降趋势，主要系发行人近年新增工程施工、大宗贸易板块，同时租赁收入增加，使得发行人营业收入规模大幅增长。发行人各期末应收账款账面净额分别为 59,348.29 万元、105,067.44 万元、139,943.76 万元和 189,939.23 万元，发行人应收账款账龄结构良好，周转速度较快。

2021-2023 年及 2024 年 1-9 月，存货周转率分别为 1.93、7.74、7.34 及 2.76，报告期内存在一定波动，主要系发行人收入规模大幅增长，报告期末存货分别为 37,106.20 万元、84,382.78 万元、61,786.65 万元和 230,324.95 万元。

2021-2023 年及 2024 年 1-9 月，发行人总资产周转率分别为 0.09、0.12、0.11 和 0.08，发行人 2021-2023 年及 2024 年 9 月末的总资产分别为 3,886,206.40 万

元、5,239,229.08 万元、5,994,049.87 万元和 6,819,226.89 万元。报告期内，发行人总资产周转率整体较稳定，符合行业特性。

（七）盈利能力的可持续性

发行人是广州开发区管委会为拓展资本经营和资产经营，优化产业结构，加速广州开发区的经济发展而设立的国有独资有限责任公司，承担重要职能，能够得到开发区管委会的扶持和政策倾斜。2021-2023 年及 2024 年 1-9 月期间，公司营业收入保持增长、净利润有所波动。报告期间，公司营业收入分别为 285,867.44 万元、527,762.46 万元、623,342.06 万元和 367,357.14 万元，净利润分别为 45,612.40 万元、21,698.98 万元、23,985.32 万元及-21,989.70 万元。

立足新发展阶段，发行人定位于区重大产业投资运营平台，以智能制造和先进制造、美容美妆和大健康、重大产业投资和资本运作（战略投资）、科技园区投资和运营服务为四大主业，实施“党建+、上市公司+、科技园区+、科研院所+、产业基金+”战略，致力于打造高科技产业投资商、科技产业社区营运商、科创生态服务商，成为科技创新引领、产业社区构建、投资平台服务的领跑者和新标杆。发行人将落实区委区政府四个“万亿”战略蓝图和对国企“以强促大、以优促强”的要求，围绕主业谋发展，冲刺资产总额 1800 亿元、营业收入 85 亿元、利润总额 7 亿元目标，奋力实现高质量跨越式发展。

六、公司有息负债情况

（一）有息债务类型结构

2024 年 9 月末，发行人有息负债余额为 3,692,680.82 万元，占同期末总负债的比例为 82.47%，发行人有息负债余额和类型如下：

表：2024 年 9 月末发行人有息负债情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末	
	金额	占比
银行借款	2,565,563.21	69.48
公司债券	341,624.51	9.25
债务融资工具	300,000.00	8.12
企业债券	-	-
信托借款	-	-
融资租赁	28,200.00	0.76
境外债券	280,296.00	7.59
债权融资计划、除信托外的资管融资等	-	-
其他有息负债	176,997.10	4.79
合计	3,692,680.82	100.00

公司有息债务主要由银行借款、公司债券、债务融资工具、境外债券构成。其中，其他有息债务主要为万联-广州开发区投资集团 2023 年绿色资产支持专项计划（碳中和）产品。2021-2023 年末，发行人有息负债余额分别为 1,673,401.19 万元、2,576,643.86 万元和 3,115,329.91 万元，占同期末总负债的比例分别为 82.03%、79.61%、80.11%。发行人经审计的年度财务报告中有息负债余额年均增长率为 36.44%，超过 30%，报告期内发行人有息负债增长较快主要系发行人承担的开发建设工作目前正处于快速发展期，前期项目开发资金需求较大，发行人基于公司发展需求增加银行借款、发行公司债券。

2021-2023 年，发行人资产负债率分别为 52.50%、61.78%、64.87%，发行人业务结构较为多元化，参照《中国上市公司协会上市公司行业统计分类指引》，发行人分类为综合类，于 Wind 中选取与发行人主体评级相同、净资产规模相近的同行业的已发债企业作为同行业平均水平进行如下对比：

表：2023 年末发行人同行业可比公司情况

单位：亿元

企业名称	最新主体评级	总资产	净资产	资产负债率	有息债务	有息负债/净资产
杭州余杭城市发展投资集团有限公司	AAA	1,378.06	413.28	70.01%	815.89	1.97
盐城市城市资产投资集团有限公司	AAA	1,381.31	429.83	68.88%	778.88	1.81
漳州市九龙江集团有限公司	AAA	1,245.99	431.25	65.39%	604.09	1.40
青岛国信发展(集团)有限责任公司	AAA	1,162.10	355.67	69.39%	647.80	1.82
无锡产业发展集团有限公司	AAA	1,091.10	414.48	62.01%	341.69	0.82
常高新集团有限公司	AAA	1,094.41	291.01	73.41%	628.64	2.16
张家港市国有资本投资集团有限公司	AAA	968.97	333.28	65.61%	546.24	1.64
南京市河西新城区国有资产经营控股(集团)有限责任公司	AAA	922.38	323.89	64.89%	400.97	1.24
常州投资集团有限公司	AAA	862.24	257.33	70.16%	467.99	1.82

福建漳龙集团有限公司	AAA	1,018.69	329.78	67.63%	430.13	1.30
上海外高桥资产管理有限公司	AAA	786.44	260.16	66.92%	327.64	1.26
杭州市实业投资集团有限公司	AAA	858.55	252.66	70.57%	242.07	0.96
广东省环保集团有限公司	AAA	781.86	250.57	67.95%	338.06	1.35
南通经济技术开发区控股集团有限公司	AAA	741.03	244.21	67.04%	442.34	1.81
北京亦庄投资控股有限公司	AAA	667.91	272.44	59.21%	260.84	0.96
无锡城建发展集团有限公司	AAA	808.43	448.08	44.57%	257.14	0.57
徐州市产城发展集团有限公司	AAA	638.62	308.62	51.68%	144.87	0.47
湖北港口集团有限公司	AAA	666.47	202.56	69.61%	301.62	1.49
温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司	AAA	569.67	313.18	45.03%	111.22	0.36
昆山创业控股集团有限公司	AAA	502.06	181.43	63.86%	157.56	0.87
上海临港新片区投资控股(集团)有限公司	AAA	533.65	217.67	59.21%	107.69	0.49
平均水平	AAA	889.52	311.02	65.04%	397.78	1.28
广州开发区投资集团有限公司	AAA	599.40	210.54	64.87%	311.53	1.48

注：上述财务数据截止日为 2023 年末，数据来源：Wind。

经比较，发行人资产负债率虽呈逐年上升趋势，但仍处于合理水平，未超过行业平均水平，有息债务与净资产比例未超过行业平均水平的 30%。发行人资产结构与公司从事物业出租、园区运营、战略投资、交通建设与运营、城市更新改造等业务板块特点相匹配，体现了公司承担广州开发区重大产业投资和资产运营管理的职能。

2021-2023 年末，发行人速动比率分别为 1.24、0.75、0.79，报告期内速动比率有所波动。2022 年末速动比率下降较大，主要系预付款项科目中对鼎和保险的投资转到长期股权投资科目进行核算，导致流动资产规模增幅较小，同时短期借款和一年内到期的非流动负债的增长导致流动负债大幅增加。2023 年末，发行人速动比率有所改善，提升至 0.79。2021-2023 年末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.25、1.46 和 1.41，报告期内整体相对稳定，且保持在较好水平，发行人偿债能力较有保障。

综上，公司报告期内有息债务余额年均增长率超过 30%主要系公司根据业务发展情况匹配融资需求，最近一年末速动比率小于 1 主要为发行人流动负债增加。经比较，发行人最近一年末资产负债率未超过行业平均水平，有息债务与净资产比例未超出行业平均水平的 30%。公司基于发展需求进行外部融资，不存在过度融资情形，不存在《深圳证券交易所公司债券发行上市审核业务指引第 2 号——审核重点关注事项（2025 年修订）》第二十一条规定的相关情形。

（二）有息债务期限结构

截至最近一期末，发行人一年内到期的有息负债为 1,397,922.75 万元，占总
有息负债的 37.86%。发行人有息债务期限结构如下表所示：

表：2024 年 9 月末发行人合并口径的有息负债期限结构情况表

单位：万元

项目	1 年以内	1-3 年	3-5 年	5 年以上	合计
短期借款	792,510.50	-	-	-	792,510.50
应付票据	8,635.00	-	-	-	8,635.00
一年内到期的非 流动负债	596,777.25	-	-	-	596,777.25
其他流动负债	-	-	-	-	-
长期借款	-	471,771.50	75,802.62	923,597.34	1,471,171.46
长期应付款	-	13,200.00	11,400.00	-	24,600.00
应付债券	-	440,624.51	190,000.00	168,362.10	798,986.61
合计	1,397,922.75	925,596.01	277,202.62	1,091,959.44	3,692,680.82

截至最近一期末，发行人 1 年以内、1-3 年需偿还的有息负债分别为
1,397,922.75 万元、925,596.01 万元，未来有一定偿付压力，目前发行人偿付资
金充足，融资渠道通畅，发行人将提前做好资金安排。总体而言，公司的债务
结构比较稳定，无较大集中到期偿付压力。

（三）信用融资与担保融资情况

报告期末，发行人有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

表：2024 年 9 月末公司有息负债信用融资与担保融资的结构情况

单位：万元、%

借款类别	金额	占比
信用	2,622,413.32	71.02
保证	90,442.72	2.45
抵押	424,985.21	11.51
质押	14,980.00	0.41
质押+抵押	261,936.71	7.09
质押+保证	62,637.06	1.70
保证+抵押+质押	215,285.80	5.83
合计	3,692,680.82	100.00

截至 2024 年 9 月末，信用融资占期末有息债务总余额的比例为 71.02%，信
用融资是公司债务融资的主要方式。

七、关联方及关联交易

根据《公司法》《企业会计准则第36号—关联方披露》的相关规定，发行人的关联方及关联交易情况如下：

（一）发行人关联方及关联关系

1.发行人的控股股东及实际控制人

具体内容请见本募集说明书第四节“三、（二）控股股东及实际控制人基本情况”。

2.发行人的子公司

具体内容请见本募集说明书第四节“四、发行人权益投资情况”。

3.发行人合营及联营企业

具体内容请见本募集说明书第四节“四、发行人权益投资情况”及本募集说明书第五节“五、管理层讨论与分析”之长期股权投资明细。

4.其他关联方

表：截至 2023 年末发行人其他关联方情况

关联方名称	关联原因
中建四局绿色建筑科技（广东）有限公司	对非全资子公司有重大影响的投资方

（二）关联交易情况

1.关联租赁情况

表：截至 2023 年末关联方租赁情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	2023 年末确认的租赁费用/收入
广州开投农业科技发展有限公司	广州开益绿色时代生态农业科技发展有限公司	土地	35.65
广州开投农业科技发展有限公司	广州智开农业科技发展有限公司	土地+农业设施大棚	126.64

广州开投西区创新投资有限公司	广州粤境通供应链管理有限公司	房屋建筑物	253.12
合计	-	-	415.41

2.为关联方提供担保情况

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人为关联方提供担保的情况如下：

被担保方	担保余额 (万元)	担保方式	贷款银行	到期日
广州开投美汇控股有限公司	6,720.00	不可撤销 连带责任 保证	广州农村商业银行股份有限公司黄埔支行	2029-1-23
广州开投骏汇控股有限公司	396.55	连带责任 保证	中国银行广州开发区分行	2043-9-26
广州开投美汇控股有限公司	3,139.13	连带责任 保证	中国银行广州开发区分行	2043-1-25
合计	10,255.68	—	—	—

3.关联方应收应付款项及预收预付项目

(1) 关联方应收账款

表：截至 2023 年末发行人对关联方应收账款情况

单位：万元

关联方	年末余额	年末账龄
广州澄鹏实业有限公司	3.16	0-1 年
广州和氏工业技术有限公司	410.01	0-1 年
广州黄埔区轻铁二号建设投资有限公司	148.40	0-1 年
广州黄埔区轻铁一号线投资建设有限公司	377.59	0-4 年
广州开发区尚尊房地产开发有限公司	312.98	0-2 年
广州氢谷科技产业园有限公司	120.00	0-2 年
和氏工业技术股份有限公司	1.89	0-1 年
珠海立峰电子科技有限公司	642.00	0-1 年
合计	2,016.03	-

(2) 关联方其他应收款

表：截至 2023 年末发行人对关联方其他应收款情况

单位：万元

关联方名称	年末余额	年末账龄
广州高科城更新产业投资有限公司	0.12	1-2 年
广东恒开置业有限公司	-	-
广州开投消防科技有限公司	-	-
广州科润实业有限公司	35,825.87	0-1 年
广州黄埔区轻铁一号线投资建设有限公司	8.80	3-4 年
广州开发区尚尊房地产开发有限公司	49,295.86	0-4 年
合计	85,130.65	-

（3）关联方应付账款

表：截至 2023 年末发行人对关联方应付账款情况

单位：万元

关联方名称	年末余额	年末账龄
中建四局绿色建筑科技（广东）有限公司	1,732.81	0-1 年
广州澄鹏实业有限公司	97.63	0-1 年
广州黄埔区轻铁一号线投资建设有限公司	12.23	0-1 年
合计	1,842.66	-

（4）关联方其他应付款

表：截至 2023 年末发行人对关联方其他应付款情况

单位：万元

关联方名称	年末余额	年末账龄
广州粤境通供应链管理有限公司	53.89	1 年以内
广州福宝房地产有限公司	19,702.77	1-3 年
广州澄鹏实业有限公司	2.60	1-2 年
合计	19,759.26	---

4.关联方资金拆借

表：截至 2023 年末发行人对关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额
广州工控智谷文化投资有限公司	拆出	51,090.00
广州开发区尚尊房地产开发有限公司	拆出	40,666.43
广州科润实业有限公司	拆出	35,447.38
广州开投美汇控股有限公司	拆出	8,046.40
广州黄埔化工有限公司	拆出	1,960.00
广东恒开置业有限公司	拆出	450.00
广州开投消防科技有限公司	拆出	40.00

5.关联方资产转让、债务重组情况：

报告期内无关联方资产转让、债务重组情况。

6.购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表：发行人向关联方销售商品/提供服务的情况

单位：万元

关联方类型及关联方名称	2023年	2022年
广州粤境通供应链管理有限公司	84.49	84.26
广州和氏工业技术有限公司	933.64	-
广州黄埔区轻铁一号线投资建设有限公司	29.02	-
广州开发区尚尊房地产开发有限公司	2,936.23	2,420.28
广州开发区正伦智慧交通科技有限公司	5.50	-
广州氢谷科技产业园有限公司	17.93	259.25
广州市黄埔游艇码头文化旅游有限公司	55.76	31.21
和氏工业技术股份有限公司	4.76	-
珠海立峰电子科技有限公司	568.14	-
合计	4,635.48	2,795.01

表：发行人向关联方购买商品/接受服务的情况

单位：万元

关联方类型及关联方名称	2023年	2022年
中建四局绿色建筑科技（广东）有限公司	1,150.09	3,311.09
广州开发区交通置业投资有限公司	283.02	-
广州澄鹏实业有限公司	285.43	473.44
广州黄埔区轻铁二号建设投资有限公司	103.02	66.03
广州黄埔区轻铁一号线投资建设有限公司	60.51	54.00
合计	1,882.07	3,904.56

7.购买理财产品及股权投资基金

公司及子公司利用部分闲置资金购买联营企业万联证券理财产品；此外与万联证券直投子公司万联天泽资本投资有限公司（简称“万联天泽”）共同出资设立投资基金，万联天泽发行并管理，2021-2023 年末购买关联方理财产品及股权投资基金明细如下：

表：2021-2023 年发行人购买关联方理财产品及股权投资基金账面金额

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2023年末	2022年末	2021年末
万联证券	购买理财产品	19,404.09	58,583.63	20,442.79
万联证券	股权投资基金		-	12,800.00
合计	-	19,404.09	58,583.63	33,242.79

（三）发行人关联交易的决策权限与程序

关联关系是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。公司已经制定《广州开发区投资集团有限公司关联交易决策制度》，公司的关联方具体包括：

- 1、公司的母公司；
- 2、公司的子公司；
- 3、与公司受同一母公司控制的其他企业；
- 4、对公司实施共同控制的投资方；
- 5、对公司施加重大影响的投资方；
- 6、公司的合营企业；
- 7、公司的联营企业；
- 8、公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员。主要投资者个人，是指能够控制、共同控制一个企业或者对一个企业施加重大影响的个人投资者；
- 9、公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员。关键管理人员，是指有权力并负责计划、指挥和控制企业活动的人员。与主要投资者个人或关键管理人员关系密切的家庭成员，是指在处理与企业的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员；
- 10、公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

关联交易划分公司内部关联交易和集团公司外部关联交易。公司内部关联交易为公司所属成员公司上下级或平级之间的关联交易；外部关联交易为除内部关联交易以外的所有关联交易。公司外部关联交易，包括集团本部以及各成员公司的外部关联交易审批程序：

- 1、公司各成员公司或集团本部各部门提出关联交易专项报告，报送公司计财部。专项报告的内容应包括但不限于该笔交易的具体内容、定价依据、该笔交

易对集团公司及本单位的财务状况和经营成果的影响。各类关联交易由相应经办业务部门归口提出；

2、公司计财部负责审核报送的关联交易专项报告，就该项关联交易的合理性、必要性、公允性提出审核意见，会同公司相关部门出具意见后报公司计财部分管领导审核；

3、公司计财部分管领导负责审核公司计财部报送的关联交易专项报告及审核意见，提出审核意见，并报公司董事会审批。如属公司规定的重大事项的，应按照“三重一大”管理制度办理相关核准或备案手续。

（四）发行人关联交易的定价机制

关联方之间发生转移资源、劳务或义务的交易定价应遵循以下原则：

1、有国家定价（指政府物价部门定价或应执行国家规定的计价方式）的，依国家定价；

2、如该交易事项实行政府指导价的，应在政府指导价的范围内合理确定交易价格若没有国家定价，则参照市场价格定价；

3、若没有市场价格，则适用成本加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润）定价；

4、若没有国家定价、市场价格，也不适合以成本加成法定价的，采用协议定价方式。

关联交易双方根据交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

（五）资金违规占用的情形

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情形。

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2024 年 9 月末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 14,492.97 万元，占当期总资产的比例为 0.21%，占净资产的比例为 0.62%。情况如下：

表：截至 2024 年 9 月末发行人对外担保情况

单位：万元

担保人	被担保方	担保余额	担保类型	发行人与被担保人是否存在关联关系	被担保债务到期时间
广州开发区投资集团有限公司	广州开投美汇控股有限公司	6,680.00	不可撤销连带责任保证	是	2032-01-23
广州开发区投资集团有限公司	广州开投美汇控股有限公司	5,344.94	连带责任保证	是	2046-01-16
广州开发区投资集团有限公司	广州开投骏汇控股有限公司	2,468.03	连带责任保证	是	2046-11-20
合计	-	14,492.97	-	-	-

（二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至2024年9月末，发行人及合并范围内子公司存在标的额为人民币1,000万元及以上的重大未决诉讼或仲裁涉诉总金额合计为1,207.08万元，系发行人子公司作为原告的未决诉讼案件，具体如下：

序号	案件	案由	进展情况	涉案金额（万元）	判决或裁决结果及执行情况	是否形成预计负债
1	广州穗港智造投资运营有限公司诉杨燕珍、广州博贝旭商务管理有限公司润越中心房屋租赁合同纠纷案	房屋租赁合同纠纷	已于 2024 年 8 月 23 日立案,尚未开庭审理	1,207.08	/	/

（三）重大承诺

截至报告期末，发行人重大承诺如下：

发行人、广州开发区控股集团有限公司与中国人寿保险股份有限公司（以下简称“中国人寿”）签订《中融-华富财通 10 号集合资金信托计划之信托收益权收购协议》（以下简称“收购协议”），《中融-华富财通 10 号集合资金信托计划之差额补足协议》（以下简称“差额补足协议”），构成差额补足义务及收购义务事项：

中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托公司”）代表中融-华富财通 10 号集合资金信托计划（以下简称“信托计划”）作为优先级有限合伙人参与发起设立广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙），总规模 100.11 亿元，中融信托公司认缴出资额为 70.01 亿元，广州开发区国企产业投资基金合伙企业（有限合伙）认缴出资 30 亿元。

信托计划总规模 70.01 亿元，由中融信托公司发起设立，中国人寿作为 A 类受益人认购 70 亿元。截至本募集说明书签署日，中融信托公司已代表信托计划实缴基金“合伙人资本”30.01 亿元。

广州开发区国企产业投资基金合伙企业（有限合伙）为广州开发区区属 8 家国有企业共同出资设立，总规模 30.05 亿元，其中开投集团出资 3 亿元，发行人子公司开发区交投出资 7 亿元。截至本募集说明书签署日，广州开发区国企产业投资基金合伙企业（有限合伙）实缴广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙）“合伙人资本”30 亿元。

1.差额补足义务

发行人与广州开发区金融控股集团有限公司及中国人寿签订《中融-华富财通 10 号集合资金信托计划之差额补足协议》，协议约定如中融信托公司在信托计划存续期内任一分配日向中国人寿进行的该次信托收益分配未能使中国人寿就其在信托计划项下的信托单位在该核算期间内获得足额当期信托收益，发行人和广州开发区金融控股集团有限公司应就上述核算期间内信托合同约定的该核算期间内的中国人寿可获分配的当期信托收益与实际分配的信托收益的差额部分进行补足，直至中国人寿足额获取可获分配的当期信托收益。

2.收购义务

发行人与广州开发区金融控股集团有限公司及中国人寿签订《中融-华富财通 10 号集合资金信托计划之信托收益权收购协议》，收购协议约定，在信托计划成立满 8 年后的任一核算日对应的分配日向中国人寿实际分配的信托本金低于中国人寿所投资信托本金历史最高规模 20% 时，或在信托计划存续期内，中国人寿未能足额获得该核算期间中国人寿可获分配的当期信托收益等协议约定的条件时，中国人寿可启动交割程序，要求发行人或广州开发区金融控股集团有限公司或发行人及广州开发区金融控股集团有限公司收购中国人寿持有的信托计划项下的信托收益权。

广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙）对外投资企业主要为广州开发区区内国有企业及其子公司，被投资企业经营及信用状况良好，价值创新园区基金目前收益稳定，且能够按期分配，触发发行人差额补足及收购义务可能性较小，对发行人偿债能力不会产生重大不利影响。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2024 年 9 月末，发行人受限资产金额共计 1,596,183.84 万元，占当期总资产比例为 23.41%。发行人受限资产具体情况如下：

表：截至 2024 年 9 月末发行人所有权受到限制的资产明细

单位：万元

序号	受限资产项目	资产名称	期末账面价值	受限原因
1		货币资金	6,263.01	履约保证金、专项资金等
2		固定资产	10,558.89	为取得借款而抵押的资产、CMBS 项目抵押
3	无形资产	粤（2023）广州市不动产权第 06049778 号土地、粤（2022）广州市不动产权第 06041939 号土地、粤（2024）广州市不动产权第 06000287 号土地、粤（2024）广州市不动产权第 06010056 号土地	325,041.37	为取得借款而抵押的资产

序号	受限资产项目	资产名称	期末账面价值	受限原因
		智慧交通综合运营中心项目土地使用权、粤（2022）广州市不动产权 06042251 号	1,706.28	
4	投资性房地产	福康泉厂房	10,940.66	为取得借款而抵押的资产、CMBS 项目抵押
		智荟产业基地	90,451.35	
		黄埔实验室	84,555.78	
		南方美谷一期	221,022.53	
		穗港智造	154,096.41	
		海丝文体中心	11,286.00	
		湾区专精特新产业园 A 区、B 区、C 区	134,839.09	
		不动产权第 2023 广州市 06072106 号	40,707.66	
		智造科技园	2,553.00	
		保利中誉广场 25 楼	4,499.60	
		海丝知识中心 W1 栋 201、B3 栋、B4 栋用于抵押贷款、B2 栋、B7 栋、W1 栋 101 用于 CMBS 项目抵押	178,118.52	
		缤纷城 S1-S5 栋	137,130.63	
		有轨电车 1 号线玉岩停车场上盖综合开发项目	127,220.18	
		揽镜街 21 号房产、氢谷一期与氢谷二期	29,102.27	
5	受限股权	广州开投新能源产业投资发展有限公司（原杜邦）股权质押给黄埔工行	25,800.00	并购贷款股权质押
6		应收账款	290.61	应收账款质押的贷款
-		合计	1,596,183.84	-

除上述资产受限情况外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

第六节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人历次主体信用评级情况如下：

表：报告期内发行人主体评级情况

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2024-05-28	AAA	稳定	维持	中诚信国际信用评级有限责任公司
2024-04-18	AAA	稳定	维持	中诚信国际信用评级有限责任公司
2023-10-20	AAA	稳定	调升	中诚信国际信用评级有限责任公司
2023-06-27	AA+	稳定	维持	中诚信国际信用评级有限责任公司
2023-03-10	AA+	稳定	维持	中诚信国际信用评级有限责任公司
2022-06-23	AA+	稳定	维持	中诚信国际信用评级有限责任公司
2022-04-18	AA+	稳定	维持	中诚信国际信用评级有限责任公司
2021-12-09	AA+	稳定	维持	中诚信国际信用评级有限责任公司
2021-07-20	AA+	稳定	维持	中诚信国际信用评级有限责任公司
2021-06-23	AA+	稳定	维持	中诚信国际信用评级有限责任公司
2021-03-17	AA+	稳定	维持	中诚信国际信用评级有限责任公司

根据中诚信国际于 2023 年 10 月 20 日出具的《中诚信国际关于调升广州开发区投资集团有限公司主体及“22 广州开投 MTN001”信用等级的公告》（[2023]441 号），中诚信国际将发行人的主体信用等级由 AA+调升至 AAA，维持评级展望为稳定，将“22 广州开投 MTN001”的债项信用等级由 AA+调升至 AAA。中诚信国际此次级别调整主要基于，公司主要产业投资项目符合国家政策导向，对区域核心产业发展具有重要战略意义；近年来公司业务持续多元化发展，收入及盈利情况显著增长；公司是广州开发区唯一的交通基础设施投资建设运营平台、重大产业投资运营平台；近年来公司持续获得开发区财政资金支持，资本实力大幅提高。

根据中诚信国际于2024年5月28日出具的《广州开发区投资集团有限公司 2024 年度跟踪评级报告》（信评委函字[2024]跟踪0293号），中诚信国际评定发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

根据中诚信国际于2024年5月28日出具的《广州开发区投资集团有限公司 2024 年度跟踪评级报告》（信评委函字[2024]跟踪0293号），中诚信国际评定发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。发行人主体信用等级AAA，该标识代表的涵义为受评对象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。

（二）评级报告揭示的主要风险

债务规模增长较快。近年来随着重大产业投资、园区建设和运营等主业不断投入，公司债务规模及财务杠杆水平快速走高，2021~2023 年末有息债务复合增长率达 38.61%，截至 2023 年末，公司总债务 325.29 亿元，接近 2021 年末的两倍，总资本化比率上升较快，资本结构有待优化。

资产流动性偏弱。受贷款抵押、发行 CMBS 和早期政府无偿划拨的市政设施等因素影响，公司账面存在一定规模的公益性资产和受限资产，一定程度上影响了公司资产的变现能力和流动性。

面临一定的资本支出压力。近年来公司在园区开发建设方面保持着较大的投资力度，虽然部分项目享有财政注资、产业用房注入等补偿机制，但现阶段尚需投资规模较大，公司仍面临着一定的资本支出压力，需对后续运营情况保持持续关注。

（三）跟踪评级的有关安排

主体评级有效期内，中诚信国际将对评级对象进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定维持、变更评级结果或暂停、终止评级等。

三、其他重要事项

截至 2024 年 9 月末，发行人无其他需要披露的重要事项。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

截至 2024 年 9 月末，公司获得广州银行、建设银行、广州农商行、浦发银

行、兴业银行和民生银行等金融机构的贷款授信额度总额为 8,169,421.77 万元，已使用授信额度规模为 3,471,326.90 万元，尚未使用授信额度为 4,698,094.87 万元。

表：截至 2024 年 9 月末公司所获金融机构授信情况

单位：万元

序号	授信银行	总授信额度	已使用额度	剩余额度
1	工商银行	669,289.77	518,080.43	151,209.34
2	中国银行	540,000.00	134,288.19	405,711.81
3	交通银行	491,200.00	76,654.97	414,545.03
4	建设银行	487,500.00	192,828.73	294,671.27
5	国开行	480,500.00	248,931.58	231,568.42
6	农业银行	462,300.00	327,626.69	134,673.31
7	浦发银行	387,000.00	138,200.00	248,800.00
8	光大银行	350,500.00	179,590.00	170,910.00
9	广州银行	346,232.00	285,037.89	61,194.11
10	邮储银行	310,000.00	0.20	309,999.80
11	兴业银行	300,000.00	98,817.60	201,182.40
12	广州农商行	276,600.00	169,787.00	106,813.00
13	广发银行	266,000.00	75,276.62	190,723.38
14	民生银行	250,000.00	75,850.60	174,149.40
15	东莞银行	236,000.00	67,404.40	168,595.60
16	厦门国际银行	188,100.00	55,000.00	133,100.00
17	浙商银行	180,000.00	0.00	180,000.00
18	华夏银行	178,000.00	112,410.00	65,590.00
19	江苏银行	158,500.00	8,500.00	150,000.00
20	中信银行	155,000.00	9,287.00	145,713.00
21	珠海华润银行	154,200.00	71,550.00	82,650.00
22	渤海银行	145,000.00	30,600.00	114,400.00
23	江西银行	130,000.00	118,939.90	11,060.10
24	北京银行	120,000.00	117,029.60	2,970.40
25	华兴银行	113,000.00	800.00	112,200.00
26	宁波银行	110,000.00	10,000.00	100,000.00
27	招商银行	100,000.00	99,125.00	875.00
28	杭州银行	90,000.00	1,500.00	88,500.00
29	恒丰银行	80,000.00	50,000.00	30,000.00
30	上海银行	80,000.00	27,000.00	53,000.00
31	澳门国际银行	56,500.00	46,310.50	10,189.50
32	徽商银深圳分行	50,000.00	0.00	50,000.00
33	平安银行	50,000.00	35,000.00	15,000.00
34	广东南粤银行	41,500.00	41,500.00	0.00
35	汇丰银行	36,500.00	10,000.00	26,500.00
36	长沙银行	31,000.00	1,000.00	30,000.00
37	招商局租赁	30,000.00	30,000.00	0.00

序号	授信银行	总授信额度	已使用额度	剩余额度
38	南洋商业银行	15,000.00	2,400.00	12,600.00
39	招商永隆银行	15,000.00	0.00	15,000.00
40	华润银行	9,000.00	5,000.00	4,000.00
合计		8,169,421.77	3,471,326.90	4,698,094.87

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及子公司报告期内已发行的境内外债券情况（含已兑付债券）

报告期内，发行人及子公司已发行的境内外债券情况如下：

表：截至募集说明书签署日发行人及子公司报告期内已发行的境内外债券情况表

序号	债券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限(年)	发行规模(亿元)	发行利率(%)	债券余额(亿元)	募集资金用途	存续及偿还情况
1	24 穗开 Y5	公募	2024-08-06	-	2029-08-08	5+N	12.00	2.23	12.00	偿还到期债务	正常存续
2	24 穗开 Y3	公募	2024-07-04	-	2029-07-08	5+N	7.00	2.37	7.00	偿还到期债务	正常存续
3	24 穗开 Y2	公募	2024-07-04	-	2027-07-08	3+N	3.00	2.25	3.00	偿还到期债务	正常存续
4	24 穗开 K1	公募	2024-06-13	-	2029-06-17	5	4.00	2.32	4.00	3.00 亿元用于置换基金出资,剩余资金用于偿还还有息债务	正常存续
5	24 穗开 Y1	公募	2024-04-24	-	2027-04-26	3+N	8.00	2.5	8.00	偿还到期债务	正常存续
公募公司债券小计		-	-	-	-	-	34.00	-	34.00	-	-
6	23 穗开 02	私募	2023-04-10	-	2026-04-12	3	4.00	3.60	4.00	偿还存量公司债券	正常存续
7	23 穗开 01	私募	2023-03-17	-	2026-03-21	3	6.00	3.65	6.00	偿还存量公司债券	正常存续
8	22 穗开 02	私募	2022-07-08	2025-07-12	2027-07-12	3+2	9.00	3.15	9.00	偿还公司债务	正常存续
9	22 穗开 01	私募	2022-04-28	2025-05-05	2027-05-05	3+2	6.00	3.15	6.00	偿还公司债务	正常存续
10	21 穗开 V1	私募	2021-08-12	2024-08-16	2026-08-16	3+2	2.00	3.46	-	1.40 亿元拟用于乡村振兴领域, 0.60 亿元拟用于偿还公司有息债务	已兑付
11	21 穗开 02	私募	2021-08-12	2024-08-16	2026-08-16	3+2	10.00	3.46	-	偿还公司债务	已兑付
12	21 穗开 01	私募	2021-03-24	2024-03-25	2026-03-25	3+2	8.00	3.98	4.09	偿还公司债务	正常存续
私募公司债券小计		-	-	-	-	-	45.00	-	29.09	-	-
13	23 广州开投 SCP001	公募	2023-04-20	-	2023-10-18	0.4918	5.00	2.61	-	偿还存量债务融资工具	已兑付

序号	债券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限（年）	发行规模（亿元）	发行利率（%）	债券余额（亿元）	募集资金用途	存续及偿还情况
14	22 广州开投 MTN002	公募	2022-11-02	2025-11-04	2027-11-04	3+2	15.00	2.85	15.00	偿还债务	正常存续
15	22 广州开投 SCP002	公募	2022-10-31	-	2023-05-01	0.4932	5.00	1.90	-	归还存量有息债务	已兑付
16	22 广州开投 MTN001	公募	2022-09-13	2025-09-14	2027-09-14	3+2	15.00	2.80	15.00	偿还有息债务	正常存续
17	22 广州开投 SCP001	公募	2022-03-23	-	2022-09-20	0.4932	5.00	2.30	-	偿还有息债务	已兑付
18	21 广州开投 SCP001	公募	2021-12-20	-	2022-09-16	0.7397	5.00	2.75	-	偿还到期有息债务	已兑付
19	23 广州开投 SCP002	公募	2023-07-25	-	2024-04-19	0.7322	5.00	2.47	-	偿还存量债务融资工具	已兑付
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	55.00	-	30.00	-	-
20	GC 穗开 A	私募	2023-05-05	2026-04-23	2041-04-23	3+3+3 + 3+3+3	11.00	-	10.84	购买基础资产	正常存续
21	GC 穗开次	私募	2023-05-05	-	2041-04-23	3+3+3 + 3+3+3	0.01	-	0.01	购买基础资产	正常存续
22	GC 穗开 B	私募	2023-05-05	2026-04-23	2041-04-23	3+3+3 + 3+3+3	6.00	-	6.00	购买基础资产	正常存续
资产支持证券小计		-	-	-	-	-	17.01	-	16.85	-	-
23	广州开发区投资集团 4.5% N20250728	私募	2022-07-28	-	2025-07-28	3	4.00 USD	4.50	4.00 USD	债券的净收益将用于集团合格项目的融资以及相关的营运资金用途	正常存续

序号	债券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限（年）	发行规模（亿元）	发行利率（%）	债券余额（亿元）	募集资金用途	存续及偿还情况
其他小计（美元债等）		-	-	-	-	-	4.00 USD	-	4.00 USD	-	-
合计		-	-	-	-	-	151.01+ 4.00USD	-	109.94+ 4.00USD	-	-

（四）发行人及子公司已申报尚未发行的债券情况（含境外）

截至募集说明书签署日，发行人及子公司已获批尚未发行的债券情况如下：

单位：亿元

序号	主体	交易场所	债券种类	注册文件号	获批规模	剩余额度	募集资金用途	获批时间	到期时间
1	发行人	深交所	公司债券	证监许可〔2024〕549 号	20.00	16.00	偿还有息债务、基金出资	2024-04-01	2026-04-01
2	发行人	深交所	公司债券	深证函〔2024〕689 号	30.00	15.00	偿还有息债务	2024-10-31	2025-10-31
3	交投集团	深交所	公司债券	深证函〔2024〕808 号	9.00	3.00	偿还有息债务	2024-12-02	2025-12-02

注：上述序号 1 批文为本期发行的相关批文，剩余额度统计不含本期债券规模。

截至募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司不存在已申报尚未获批的债券。

（五）发行人及子公司存续的境内外债券情况

截至报告期末，发行人及其合并范围内子公司已发行尚未兑付债券情况如下：

序号	债券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限(年)	发行规模(亿元)	发行利率(%)	债券余额(亿元)	募集资金用途	存续及偿还情况
1	24 穗开 Y5	公募	2024-08-06	-	2029-08-08	5+N	12.00	2.23	12.00	偿还到期债务	正常存续
2	24 穗开 Y3	公募	2024-07-04	-	2029-07-08	5+N	7.00	2.37	7.00	偿还到期债务	正常存续
3	24 穗开 Y2	公募	2024-07-04	-	2027-07-08	3+N	3.00	2.25	3.00	偿还到期债务	正常存续
4	24 穗开 K1	公募	2024-06-13	-	2029-06-17	5	4.00	2.32	4.00	3.00 亿元用于置换基金出资,剩余资金用于偿还有息债务	正常存续
5	24 穗开 Y1	公募	2024-04-24	-	2027-04-26	3+N	8.00	2.5	8.00	偿还到期债务	正常存续
公募公司债券小计		-	-	-	-	-	34.00	-	34.00	-	-
6	23 穗开 02	私募	2023-04-10	-	2026-04-12	3	4.00	3.60	4.00	偿还存量公司债券	正常存续
7	23 穗开 01	私募	2023-03-17	-	2026-03-21	3	6.00	3.65	6.00	偿还存量公司债券	正常存续
8	22 穗开 02	私募	2022-07-08	2025-07-12	2027-07-12	3+2	9.00	3.15	9.00	偿还公司债务	正常存续
9	22 穗开 01	私募	2022-04-28	2025-05-05	2027-05-05	3+2	6.00	3.15	6.00	偿还公司债务	正常存续
10	21 穗开 01	私募	2021-03-24	2024-03-25	2026-03-25	3+2	8.00	3.98	4.09	偿还公司债务	正常存续
11	20 穗开 03	私募	2020-09-02	2023-09-04	2025-09-03	3+2	6.00	4.20	1.10	偿还公司债务	正常存续
私募公司债券小计		-	-	-	-	-	39.00	-	30.19	-	-

序号	债券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限(年)	发行规模(亿元)	发行利率(%)	债券余额(亿元)	募集资金用途	存续及偿还情况
12	22 广州开投 MTN002	公募	2022-11-02	2025-11-04	2027-11-04	3+2	15.00	2.85	15.00	偿还债务	正常存续
13	22 广州开投 MTN001	公募	2022-09-13	2025-09-14	2027-09-14	3+2	15.00	2.80	15.00	偿还有息债务	正常存续
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	30.00	-	30.00		-
14	GC 穗开 A	私募	2023-05-05	2026-04-23	2041-04-23	3+3+3 + 3+3+3	11.00	-	10.84	购买基础资产	正常存续
15	GC 穗开次	私募	2023-05-05	-	2041-04-23	3+3+3 + 3+3+3	0.01	-	0.01	购买基础资产	正常存续
16	GC 穗开 B	私募	2023-05-05	2026-04-23	2041-04-23	3+3+3 + 3+3+3	6.00	-	6.00	购买基础资产	正常存续
资产支持证券小计		-	-	-	-	-	17.01	-	16.85		-
17	广州开发区投资集团 4.5% N20250728	私募	2022-07-28	-	2025-07-28	3	4.00 USD	4.50	4.00 USD	债券的净收益将用于集团合格项目的融资以及相关的营运资金用途	正常存续
其他小计（美元债等）		-	-	-	-	-	4.00 USD	-	4.00 USD		-
合计		-	-	-	-	-	120.01 + 4.00 USD	-	111.04+ 4.00USD		-

（六）发行人及重要子公司失信情况

发行人和重要子公司最近三年与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未出现过重大违约现象，不存在因严重违法、失信行为被列为失信被执行人、失信生产经营单位或者其它失信单位情况。

（七）本期发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

本期债券发行完毕后，发行人累计公开发行公司债券余额为 43.00 亿元，占最近一期末净资产的比例为 18.36%。

第七节 增信机制

本期债券无增信。

第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规及规范性文件的规定。本税务分析是依据我国现行的税务相关法律、法规及规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规及规范性文件发生变更，本章提及的税务事项将按变更后的法律、法规及规范性文件执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的税务建议和投资者的纳税建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、本期债券所缴纳的税项

（一）增值税

根据2016年3月24日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

（二）所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

（三）印花税

2021年6月10日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过的《中华人民共和国印花税法》规定，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照本法规定缴纳印花

税，该法自2022年7月1日起施行，1988年8月6日国务院发布的《中华人民共和国印花税暂行条例》同时废止。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

二、声明

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

第九节 信息披露安排

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

一、信息披露管理制度

为更好地履行公司的信息披露义务，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，发行人制定了本期债券信息披露安排，包括但不限于以下内容：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、重大事件的报告程序：

（1）公司获悉的重大事件应当第一时间报告信息披露事务负责人并同时通知财务管理部，信息披露事务负责人应当督促财务管理部做好相关信息披露工作；

（2）公司各部门和下属公司负责人应当第一时间向信息披露事务负责人报告与本部门、下属公司相关的重大事件；

（3）公司对外签署的涉及重大事件的合同、意向书、备忘录等文件在签署前应当知会信息披露事务负责人，并经财务经理确认，因特殊情况不能事前确认的，应当在相关文件签署后立即报送信息披露事务负责人和公司财务管理部。

上述事项发生重大进展或变化的，相关人员应及时报告信息披露事务负责人，财务管理部应及时做好相关信息披露工作。

2、临时公告草拟、审核、通报和发布流程：临时公告文稿由公司财务管理部负责草拟，信息披露事务负责人负责审核。

3、定期报告的草拟、审核、通报和发布程序：

（1）公司总经理、财务负责人等高级管理人员应当及时编制定期报告草案，提请董事会审议；

- （2）财务管理部负责送达董事审阅；
- （3）董事长负责召集和主持董事会会议审议定期报告；
- （4）监事会负责审核董事会编制的定期报告；
- （5）财务管理部负责组织定期报告的披露工作；

（6）董事、监事、高级管理人员应积极关注定期报告的编制、审议和披露工作的进展情况，出现可能影响定期报告按期披露的情形应立即向公司董事会报告；

（7）定期报告披露前，财务管理部应当将定期报告文稿通报董事、监事和高级管理人员。

4、信息公告由财务管理部负责对外发布，其他董事、监事、高级管理人员，未经董事会书面授权，不得对外发布任何有关公司的信息。

5、公司向证券监管部门报送的报告由公司财务管理部或董事会指定的其他部门负责草拟，信息披露事务负责人负责审核。

6、公司对外宣传文件的草拟、审核、通报流程公司应当加强宣传性文件的内部管理，防止在宣传性文件中泄漏公司重大事件所涉及的信息,公司宣传文件对外发布前应当经信息披露事务负责人书面同意。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

1、公司财务管理部为信息披露事务的日常管理部门，由信息披露事务负责人直接领导，承担如下职责：

- （1）负责起草、编制公司定期报告和临时报告；
- （2）负责完成信息披露申请及发布；
- （3）负责持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。

2、财务管理部经董事会授权协调和组织信息披露事项，包括建立信息披露

的制度、负责与新闻媒体及投资者的联系、接待来访、回答咨询、联系董事,向投资者提供公司公开披露过的资料。

3、财务管理部在信息披露方面的具体职责为:

(1) 协调和组织公司信息披露事项;

(2) 负责信息的保密工作;

(3) 公司发生异常情况时,财务管理部应主动与证券交易所沟通。董事会秘书行使以上职责时,可聘请律师、会计师等中介机构提供相关的咨询服务。

(三) 董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责,关注信息披露文件的编制情况,保证定期报告、临时报告在规定期限内披露,配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务,确保公司信息披露内容的真实、准确、完整。

2、董事和董事会责任:

(1) 公司董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响,主动调查、获取决策所需要的资料;

(2) 董事会全体成员应保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3、监事和监事会责任:

(1) 公司监事和监事会除应确保有关监事会公告内容的真实、准确、完整外,应当负责对公司董事、高级管理人员履行信息披露相关职责的行为进行监督;

(2) 监事应关注公司信息披露情况,发现信息披露存在违法违规问题的,应当进行调查并提出处理建议;

（3）监事会对定期报告出具的书面审核意见,应当说明编制和审核的程序是否符合法律、行政法规、中国证监会的规定,报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况。

4、公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

5、董事和董事会、监事和监事会、总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员应当配合财务管理部信息披露相关工作，并为信息披露事务管理部门履行职责提供工作便利，董事会、监事会和公司经营层应当建立有效机制，确保财务管理部能够第一时间获悉公司重大事件。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、公司各职能部门、子公司在获悉相关信息或筹备此类工作的同时，以书面形式报董事会，重大事件应即时报告；

2、公司各职能部门、子公司提供的书面材料以董事会规定的内容为准，董事会进行合规性审核；

3、定期报告在董事会作出决议的当日或次日，由董事长签署后报证券交易所审核，在指定报刊、网站上披露。临时报告由财务管理部报信息披露事务负责人审核后披露。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司子公司发生重大事件，可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的，公司应当按照本制度的规定履行信息披露义务。

公司子公司发生重大事件，公司委派或推荐的在子公司中担任董事、监事或其他负责人的人员应当按照本制度的规定向公司董事会报告，公司财务管理部负责根据本制度的规定组织信息披露。

前述所称“重大事件”包括但不限于：

1、公司生产经营状况发生重大变化；

- 2、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 3、公司涉及需要说明的市场传闻；
- 4、公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- 5、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- 6、公司发生重大资产报废；
- 7、公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- 8、公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- 9、公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- 10、公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 11、公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- 12、公司股权、经营权涉及被委托管理；
- 13、公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- 14、公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- 15、公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- 16、公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- 17、公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 18、公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 19、公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；

20、公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；

21、公司涉及重大诉讼、仲裁；

22、公司分配股利；

23、公司名称变更；

24、公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

25、主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；

26、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

27、其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

二、投资者关系管理的相关制度安排

财务管理部统一协调管理公司的投资者关系管理事务，是投资者关系管理的具体执行部门。

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》及中国证券监督管理委员会、中国证券业协会及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

三、定期报告披露

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和深交所相关定期报告编制要求。

四、重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在

关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本息兑付披露

发行人承诺，将按照《深圳证券交易所公司债券上市规则》和深交所其他业务要求及时披露本息兑付安排。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

本期债券的起息日为 2025 年 4 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。

本期债券付息日为 2026 年至 2028 年每年的 4 月 18 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）。

本期债券兑付日为 2028 年的 4 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计息）。

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

二、偿债资金来源

本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人通过深交所网站专区及深交所认可的其他方式加以公告说明。发行人将根据债券本息未来到期支付情况制定年度、季度资金运用计划，合理调度分配资金，按期支付到期利息和本金。发行人对偿债资金来源做了如下具体安排：

（一）良好的日常经营收入

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的经营收入和利润。报告期内，发行人合并财务报表营业总收入分别为 285,867.44 万元、527,762.46 万元、623,342.06 万元、367,357.14 万元，利润总额分别为 57,459.74 万元、29,880.62 万元、41,757.87 万元、-19,550.97 万元，公司稳定的经营收入

和良好的盈利能力是公司按期还本付息的有力保障。

（二）畅通的外部融资渠道

发行人资信状况良好，经营情况稳定，运作规范，具有较强的间接融资能力。截至 2024 年 9 月末，公司合计获得 8,169,421.77 万元的银行授信额度，其中未使用授信额度为 4,698,094.87 万元，占授信总额度比例为 57.51%，发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场信誉，与多家商业银行保持着良好的长期合作关系。如果由于不可预见的原因导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

本期债券发行后，发行人将进一步加强经营管理、资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证及时、足额安排资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付。

三、偿债应急保障方案

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。公司的可变现资产主要包括货币资金和交易性金融资产。截至 2024 年 9 月末，公司货币资金余额为 423,192.67 万元；交易性金融资产为 79,233.36 万元。发行人可变现资产较为充裕，上述资产均能及时回收或者变现以作为偿债资金的来源。发行人承诺在本期债券存续期间将会提前统筹安排资金收支，若发行人流动性出现困难时，将通过货币资金和处置公司上述交易性金融资产的方式，偿付本期债券的本金及利息。

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将指定牵头部门负责协调本期债券的按期偿付工作，并通过其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（三）制定并严格执行资金管理计划

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

（四）通过外部融资渠道保障偿债

公司经营稳健，信用记录良好，各项风险监管指标均满足相关要求，且外部融资渠道通畅。公司拥有全国银行间同业拆借资格，且与各主要商业银行保持着良好的业务合作关系，为公司通过货币市场及时融入资金，提供了有力保障。若在本期债券付息、兑付时遇到突发性的临时资金周转问题，公司可以通过各类融资渠道取得资金。

（五）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券聘请了债券受托管理人，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。本公司将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受

托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

（六）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《证券法》《管理办法》《债券受托管理协议》及中国证监会、中证协及有关交易场所的相关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场所披露的时间。

五、违约事项及纠纷解决机制

关于构成本次债券违约的情形及违约责任详见本节“七、受托管理人”之“（四）《债券受托管理协议》的主要内容”。

六、持有人会议规则

为规范本次债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文，《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。本次债券《债券持有人会议规则》（本小节简称“本规则”）的全文内容如下：

“第一章 总则

1.1 为规范广州开发区投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称本次债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和

国证券法》《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、行政法规、部门规章、规范性文件及深圳证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本次债券的基本要素和重要约定以本次债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本次债券完成发行起组建，至本次债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本次债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本次债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有

效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本次债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者

其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a. 发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；
- b. 发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10% 以上，且可能导致本次债券发生违约的；
- c. 发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；
- d. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- e. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- f. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；
- g. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本次未偿债券总额【30%】以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10% 以上的债券持有

人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举【1】名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定

进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前【一】个交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉

及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d. 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之

二】以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本次未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人

或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

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

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案

提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 20%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章附则

7.1 本规则自本次债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向位于广州的中国广州仲裁委员会提起仲裁。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。”

七、受托管理人

（一）债券受托管理人基本情况

发行人指定广发证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。

名称：广发证券股份有限公司

住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室

法定代表人：林传辉

联系人：商倩倩

联系电话：020-66338888

传真：020-87553600

邮政编码：510627

（二）《债券受托管理协议》签订情况

发行人与广发证券股份有限公司签订《债券受托管理协议》，由广发证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人。

（三）债券受托管理人与发行人的利害关系情况

截至 2024 年 9 月末，广发证券股份有限公司持有广州开发区投资集团有限公司参股公司广州鹿山新材料股份有限公司（603051.SH）股份 2,649 股，持有广州开发区投资集团有限公司子公司广东顺威精密塑料股份有限公司（002676.SZ）股份 585,338 股，该等持股系因场外期权交易/场外收益互换交易

过程中对冲风险需要而通过自营账户持股，不带有自营的择时、选股观点，不以博取股票上涨收益为最终交易目的，交易时未获知内幕信息或者未公开信息。

除此之外，发行人与本次发行债券受托管理人及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等利害关系。

（四）《债券受托管理协议》的主要内容

本次债券受托管理协议（本节中甲方指发行人，乙方指债券受托管理人）的主要内容如下：

第二条 债券受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本次债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称“法律、法规和规则”）、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受乙方担任本次债券的受托管理人，且视作同意本协议中项下的相关约定，并受本协议之约束。经债券持有人会议决议更换受

托管理人时，亦视同债券持有人自愿接受继任者作为本次债券的受托管理人。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，提前落实偿债资金，按期足额支付本次债券的利息和本金并严格履行其他职责和义务，不得逃废债务。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

甲方应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度，募集资金的使用应符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.4 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。甲方应当根据乙方的核查要求，按每月的频率及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

本次债券募集资金约定用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。若募集资金用于基金出资的，甲方应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

3.5 本次债券存续期限内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

甲方应当制定信息披露事务管理制度，指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。

甲方应当披露信息披露事务管理制度的主要内容，对已披露信息披露事务管理制度进行变更的，应当在最近一期定期报告中披露变更后的主要内容。

信息披露事务负责人应当由甲方的董事或者高级管理人员担任。甲方应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市期间及时披露其变更情况。

甲方的董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，甲方应当披露。甲方不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

3.6 本次债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当及时书面通知乙方，并参照《公司信用类债券信息披露管理办法》《深圳证券交易所公司债券存续期业务指南第 2 号—临时报告参考格式》、证券交易所公司债券上市规则等要求及时通过交易所网站或交易所认可的方式履行临时报告披露义务，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

（一）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构、债券受托管理人；

（三）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）甲方控股股东或者实际控制人变更；

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

（七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；

（十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）甲方或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；

（十二）甲方转移债券清偿义务；

（十三）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；

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

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

（十七）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

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

（二十）甲方涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（二十二）甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（二十三）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

（二十四）甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（二十五）甲方拟修改债券持有人会议规则；

（二十六）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十七）甲方拟变更债券募集说明书的约定；

（二十八）其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

除上述事项外，甲方应当参照《公司信用类债券信息披露管理办法》《深圳证券交易所公司债券存续期业务指南第 2 号—临时报告参考格式》、证券交易所公司债券上市规则等要求及时履行其他临时报告披露义务。

就上述事件通知乙方时，甲方就该等事项是否影响本次债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

甲方应当及时披露重大事项的进展及其对甲方偿债能力可能产生的影响。甲方受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

3.7 甲方应当采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件。

3.8 甲方应当配合乙方及其他相关机构开展重大事项排查及风险管理工作。

3.9 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

3.10 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

3.11 甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.12 预计不能偿还本次债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。偿债保障措施除募集说明书约定外，包括但不限于不向股东分配利润、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施、限制对外担保、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金、主要责任人不得调离等。

因追加担保、财产保全措施等措施而产生的相关费用由甲方承担。乙方代表债券持有人采取上述行动所产生的费用也由甲方承担。甲方拒绝全部或部分承担或不能全部或部分承担该等费用时，则由债券持有人按照其持有本次债券的比例先行承担，然后由受托管理人向甲方追偿。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

3.13 甲方无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

本次债券的后续偿债措施安排包括但不限于：

- （一）贷款融资、争取股东增资，部分偿付及其安排；
- （二）全部偿付措施及其实现期限；
- （三）由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- （四）变现资产、重组或者破产的安排等。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.14 甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.15 本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.16 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.17 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人（张纯洁，财务管理部主管，020-82114452）负责与本次债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在三个工作日内通知乙方。

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

3.19 在本次债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.20 甲方应当根据本协议第 4.24 条的约定向乙方支付本次债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。

3.21 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并告知乙方。

3.22 在不违反适用法律和甲方本次债券所使用的信息披露规则的前提下，甲方应当在公布年度报告后尽快向乙方提供年度审计报告及审计的财务报表、财务报表附注，并根据乙方的合理需要向其提供其他相关材料；甲方应当在公布半年度报告、季度报告后尽快向乙方提供半年度、季度财务报表。

3.23 甲方授权乙方，在本次债券存续期内有权按照《征信业管理条例》等规定，向有关方面（包括但不限于中国人民银行金融信用信息基础数据库、其他依法设立的征信机构等）查询、使用、报送甲方的资信、信用信息等情况。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照每年至少一次的频率代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及每月一次查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理相关操作规则，建立债券信用风险管理制度，明确履行受托管理事务的方式和程序，并设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作。

4.4 乙方应按月度对甲方是否发生证券交易所制定的《深圳证券交易所公司债券存续期业务指南第 2 号—临时报告参考格式》中的重大事项或其他未列示但对甲方本次债券偿债可能产生重大不利影响的事项进行排查。

4.5 乙方应当按照《深圳证券交易所公司债券存续期监管业务指引第 3 号——信用风险管理》的有关规定对甲方进行持续动态的监测、排查与风险分类管理，必要时乙方可提高排查频率。

4.6 乙方应当持续关注甲方和增信主体（如有）的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.6 条约定的情形，列席甲方和增信主体的内部有权机构的决策会议或获取相关会议纪要；

（二）每年至少一次查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每年至少一次调取甲方、增信主体银行征信记录；

（四）每年至少一次对甲方和增信主体进行现场检查；

（五）每年至少一次约见甲方或者增信主体的董事、监事、高级管理人员或相关人员进行谈话；

（六）每年至少一次对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每年至少一次查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体（如有）的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每年至少一次结合募集说明书约定的投资者权益保护机制，检查投资者保护条款的执行状况；

（九）乙方认为适当的其他方式。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体（如有）进行核查。涉及增信主体（如有）的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.7 乙方应当对甲方专项账户用于公司债券募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

在本次债券存续期内，乙方应当每季度至少一次检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

4.8 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容、债券持有人会议规则的全文，并应当通过监管部门指定的信息披露媒体和方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.9 乙方应当每年至少一次对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

4.10 出现本协议第 3.6 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

4.11 如甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者本次债券出现违约情形或风险的，乙方应当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，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与甲方、增信机构（如有）、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

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

4.13 乙方应当在债券存续期内持续督导甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.14 乙方预计甲方不能偿还本次债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方履行募集说明书和本协议约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

就乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应支付乙方办理财产保全措施的合理费用。

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

4.16 甲方为本次债券设定担保的，乙方应当在本次债券发行前或募集说明

书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

4.17 乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.18 如甲方不能偿还本次债券时，乙方应当督促甲方、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响甲方按时兑付债券本息的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保。

就乙方依法申请再次追加担保的，甲方应支付乙方追加担保的合理费用。

4.19 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

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

4.21 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

4.22 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。乙方应当督促甲方

履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，乙方应当与甲方在本处约定相应的履约保障机制；

（三）法律、行政法规、部门规章、其他规范性文件和交易所业务规则等规定的或者协议约定的其他职责。

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

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

第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

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

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）乙方履行职责情况；
- （二）甲方的经营与财务状况；
- （三）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （五）甲方偿债保障措施的执行情况及公司债券的本息偿付情况；
- （六）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）偿债能力和意愿分析；
- （九）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

5.3 公司债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （一）乙方与甲方发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （三）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现第 3.6 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- （五）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

5.4 乙方应当通过定期受托管理事务报告及临时受托管理事务报告对甲方本次债券的募集资金使用情况进行持续信息披露。公司债券存续期内，乙方将定期跟踪甲方募集资金使用情况，监督甲方是否按照募集说明书所约定的用途使用募集资金，并在每年六月三十日前向市场公告的上一年度受托管理事务报告中就甲方募集资金使用及专项账户运作情况进行披露。

5.5 为出具受托管理事务报告之目的，甲方应及时、准确、完整的提供乙方所需的相关信息、文件。乙方对上述信息、文件仅做形式审查，对其内容的真实、准确和完整性不承担任何责任。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时告知乙方。

6.2 乙方不得为本次债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易

或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 乙方在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（一）针对上述可能产生的利益冲突，乙方将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与受托管理协议项下乙方作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。

（二）当乙方按照法律、法规和规则的规定以及本协议的约定诚实、勤勉、独立地履行本协议项下的职责，甲方以及本次债券的债券持有人认可乙方在为履行本协议服务之目的而行事，并确认乙方（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免受乙方因此等利益冲突而可能产生的责任。

6.4 如受托管理人违反本协议利益冲突的风险防范机制之义务及程序，债券持有人可根据本协议或债券持有人会议规则规定的程序变更或解聘受托管理人。

第七条 受托管理人的变更

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

- （一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）乙方提出书面辞职；
- （四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

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

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自甲方和新的受托管理人签订受托管理协议、且该协议生效之日起，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

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

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（三）甲方及其董事、监事、总经理、财务负责人、董事会秘书及其他高级管理人员（以下简称“高管人员”）将支持、配合乙方履行受托管理人的职责，为乙方履行受托管理人职责提供必要的条件和便利，并依照法律法规和中国证监会的规定承担相应的责任。乙方及其代表履行受托管理人职责，不能减轻或者免除甲方及其高管人员的责任。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）乙方具备担任本次债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（三）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以

及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

第九条 不可抗力

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

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

第十条 违约责任

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

10.2 以下事件构成本协议和本次债券项下的违约事件：

（一）甲方违反募集说明书或其他相关约定，未能按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或利息（以下合称还本付息），但增信机构（如有）或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当甲方无法按时还本付息时，本次债券持有人同意给予甲方自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若甲方在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则甲方无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

（二）甲方触发募集说明书中有关约定，导致甲方应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构（如有）或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本次债券未到期，但有充分证据证明甲方不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，甲方应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的，但增信机构（如有）或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（四）甲方违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负

面事项救济措施的（如有）。

（五）甲方违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）甲方被法院裁定受理破产申请的。

10.3 甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

10.4 发生本协议第 10.2 条约定的违约事件时，甲方承担如下违约责任：

（1）继续履行。本次债券构成本协议第 10.2 条第（六）项外的其他违约情形的，甲方应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外；

（2）协商变更履行方式。本次债券构成本协议第 10.2 条第（六）项外的其他违约情形的，甲方可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

10.5 甲方的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定；

（2）约定免除。甲方违约的，甲方可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除甲方违约责任。

10.6 预计违约事件可能发生，乙方行使以下职权：

（一）要求甲方追加担保；

（二）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，乙方依法申请法定机关采取财产保全措施；

（三）及时报告全体债券持有人，按照债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议；

（四）及时报告中国证监会当地派出机构、相关交易所及自律组织。

10.7 违约事件发生时，乙方行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日的 5 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人，按照债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议；

（二）甲方未履行偿还本次债券本息的义务，乙方可以根据债券持有人会议决议与甲方谈判，促使甲方偿还本次债券本息；

（三）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，乙方依法申请法定机关采取财产保全措施；

（四）根据债券持有人会议的决定，受托对甲方提起诉讼/仲裁；

（五）在甲方进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，乙方根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

（六）及时报告中国证监会当地派出机构、相关交易所及自律组织。

10.8 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，按照各方约定向广州仲裁委员会提起仲裁解决纠纷。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券发行首日生效（如本次债券分期发行的，则为第一期债券发行

首日生效）。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 在下列情况下，本协议终止：

- （1）在甲方根据本协议的约定，处置完毕本次债券本息偿付事务后；
- （2）经债券持有人会议决议更换受托管理人；
- （3）相关法律法规规定或本协议约定的受托管理人无法履行受托管理义务的其他情形出现；
- （4）本次债券未能发行或发行未能完成。

第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：广州开发区投资集团有限公司

住所：广州市黄埔区科学大道 48 号 3318 房

法定代表人：张晓中

联系电话：020-82114452

传真：020-82113006

信息披露经办人员：曾小慈、陈逸滨

（二）牵头主承销商/簿记管理人：万联证券股份有限公司

住所：广州市天河区珠江东路 11 号 18、19 楼全层

法定代表人：王达

联系电话：020-85806011

传真：020-38286545

有关经办人员：刘旭光、孙晨曦、梁彦琦、林旭东、曾思娜

（三）受托管理人/联席主承销商：广发证券股份有限公司

住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室

法定代表人：林传辉

联系电话：020-66338888

传真：020-87553600

有关经办人员：陈洁怡、李曼佳、商倩倩、赵国雄、袁思婷

（四）律师事务所：北京市天元律师事务所

住所：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 509 单元

负责人：朱小辉

联系电话：010-57763999

传真：010-57763999

有关经办人员：邓海涛、吴金兰、曾婉雯、王婧

（五）会计师事务所：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：广州市天河区林和西路 1 号广州国际贸易中心 39 层、34 层

执行事务合伙人：谭小青

联系电话：010-65542288

传真：010-65547190

有关经办人员：陈莹、纪耀铤

（六）信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系电话：027-87339288

传真：010-66426100

有关经办人员：程成、鄢红

（七）登记、托管、结算机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

负责人：张国平

联系电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

（八）公司债券申请上市的证券交易场所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

理事长：沙雁

联系电话：0755-82083333

传真：0755-82083275

二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系如下：

本期公司债券的牵头主承销商万联证券股份有限公司为发行人参股公司。截至 2024 年 9 月末，发行人持有万联证券股份有限公司 20.30% 的股权。万联证券股份有限公司董事邬斌任发行人副总经理、董事黄秀梅任发行人党委委员、副总经理。发行人持有万联证券子公司万联天泽资本投资有限公司管理的私募股权投资产品广州开发区广开知识产权运营投资中心（有限合伙），份额为 15,182,839.58 份，产品到期日为 2026 年 3 月 14 日。截至 2024 年 9 月末，万联证券子公司万联证券资产管理（广东）有限公司接受发行人委托作为管理人设立“万联-广州开发区投资集团 2023 年绿色资产支持专项计划（碳中和）”，发行人持有万联证券子公司万联证券资产管理（广东）有限公司管理的月添利 5 号 78,210,542.78 份。截至 2024 年 9 月末，万联证券子公司万联广生投资有限公司持有广州开发区投资集团有限公司参股公司广州鹿山新材料股份有限公司（603051.SH）股份 628602 股；万联证券子公司万联天泽资本投资有限公司管

理基金产品共持有鹿山新材料股份有限公司 (603051.SH) 2,085,820 股，合计持股比例为 2.21%。

截至 2024 年 9 月末，广发证券股份有限公司持有广州开发区投资集团有限公司参股公司广州鹿山新材料股份有限公司（603051.SH）股份 2,649 股，持有广州开发区投资集团有限公司子公司广东顺威精密塑料股份有限公司（002676.SZ）股份 585,338 股，该等持股系因场外期权交易/场外收益互换交易过程中对冲风险需要而通过自营账户持股，不带有自营的择时、选股观点，不以博取股票上涨收益为最终交易目的，交易时未获知内幕信息或者未公开信息。

除上述情况外，截至 2024 年 9 月末，公司与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直接或间接的股东关系或其他重大利害关系。

第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

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

法定代表人：



张晓中

广州开发区投资集团有限公司（公章）




发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：


张晓中


李雄晖


张放


李泽洪


王艳


曲怀远

广州开发区投资集团有限公司（公章）



2025年 4月15日

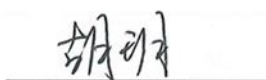
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

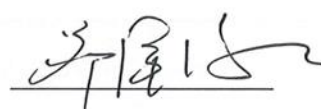
公司全体监事签名：



黄健



胡玥



郑泽滨

广州开发区投资集团有限公司（公章）



2025年 4月15日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

公司全体高级管理人员签字：


张晓中

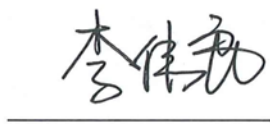

李雄晖


张放


吴祥兴


邬斌


李永祥


李伟良


曾小慈

广州开发区投资集团有限公司（公章）



2025年4月15日

主承销商声明

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

项目负责人签字：

刘旭光

刘旭光

孙晨曦

孙晨曦

法定代表人或授权代表人签字：

刘康莉

刘康莉

万联证券股份有限公司（公章）

2025年4月5日

授权委托书

委托人：万联证券股份有限公司

法定代表人：王达

职务：党委书记、董事长

受托人：刘康莉

部门：公司领导

职务：副总裁、财务总监、
董事会秘书

兹授权受托人代理本公司对外签署 债权融资类 业务涉及的已经公司内部审批程序审核通过的可以授权的相关法律文件，包括：

一、业务品种

公司债券（含企业债券）、金融债券、地方政府债券、债权融资计划、非金融企业债务融资工具的承销或财务顾问业务，其他债权融资类财务顾问业务。

二、文件类别

（一）业务协议类：

业务品种涉及的各类协议

（二）申报文件类：

公司债券（含企业债券）募集说明书承销商声明、受托管理人声明、主承销商核查意见等法规规定可以授权的文件等

（三）其他：

各项投标文件及各类其他对外报送文件

本授权的有效期限自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日（或至本授权书提前解除之日）止。

委托人：万联证券股份有限公司

受托人（签字、盖章）：刘康莉

法定代表人（签字）：王达

2024 年 12 月 31 日

2024 年 12 月 31 日

本复印件与原件一致
仅供 万联证券股份有限公司 备案用
有效期 90 天
万联证券股份有限公司复印专用章
2025 年 6 月 15 日


主承销商声明

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

项目负责人签字：


李曼佳


商倩倩

法定代表人或授权代表人签字：
胡金泉


广发证券股份有限公司（公章）
2025 年 4 月 15 日

广发证券股份有限公司

广发证授权（2024）1号

2025 年法定代表人签字授权书

根据工作需要，现将法定代表人的签字权授权如下：

一、授权原则

（一）被授权人根据公司经营管理层工作分工或部门负责人任命行使权力，当职务变更自动调整或终止本授权。

（二）被授权人代表公司法定代表人签字并承担相应责任，其法律效力等同于法定代表人签字。

（三）被授权人无转委托。

（四）授权人职务变更自动终止本授权。

二、授权权限

（一）加盖公司印章的文件签字权，授权公司分管领导。

（二）加盖部门印章的文件签字权，授权部门负责人。

三、授权期限

本授权书有效期为 2025 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，有效期内授权人可签署新的授权书对本授权书作出补充或修订。

附件：1. 营业执照

2. 被授权人职责证明（公司经营管理层最新分工或部门负责人聘任发文）



林伟峰

广发证券股份有限公司
2024 年 12 月 20 日

广发证券股份有限公司办公室

2024 年 12 月 20 日印发



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91440000126335439C



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 广发证券股份有限公司
类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

注册资本 人民币柒拾陆亿贰仟壹佰零捌万柒仟陆佰陆拾肆元

法定代表人 林传辉

成立日期 1994年01月21日

经营范围

许可项目：证券业务；公募证券投资基金销售；证券公司为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金托管。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可件为准）

住所 广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街2号618室

此复印件与原件一致，再复印无效，仅限于办理《广州开发区投资集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）》使用，有效期至2025年12月31日（提示：用途及有效期为空白无效）

登记机关

2025年02月25日



广发证券股份有限公司

广发证董〔2024〕15号

关于聘任公司高级管理人员的决定

总部各部门、各分支机构、各子公司：

根据广发证券股份有限公司（以下简称“公司”）第十一届董事会第一次会议决议及工作安排，公司决定：

聘任秦力先生担任公司总经理，主持公司日常经营管理工作，并分管国际业务、产业研究院、战略发展部；

聘任孙晓燕女士担任公司常务副总经理兼财务总监，分管财务部、结算与交易管理部、资金管理部；

聘任肖雪生先生担任公司副总经理，分管战略客户关系管理部；

聘任欧阳西先生担任公司副总经理，分管资产托管部、证券金融部、财富管理与经纪业务总部（含下设的财富管理部、数字平台部、机构客户部、运营管理部）；

聘任张威先生担任公司副总经理，分管发展研究中心；

聘任易阳方先生担任公司副总经理，分管股权衍生品业务部、

证券投资业务管理总部下设的权益投资部；

聘任辛治运先生担任公司副总经理兼首席信息官，分管信息技术部；

聘任李谦先生担任公司副总经理，分管证券投资业务管理总部下设的固定收益投资部、资本中介部；

聘任徐佑军先生担任公司副总经理，分管办公室、人力资源管理部、培训中心；

聘任胡金泉先生担任公司副总经理，分管投行业务管理委员会（含下设的投行综合管理部、战略投行部、兼并收购部、债券业务部、资本市场部、投行质量控制部）；

聘任吴顺虎先生担任公司合规总监，兼任合规与法律事务部总经理，并分管合规与法律事务部、稽核部；

聘任崔舟航先生担任公司首席风险官，兼任风险管理部总经理，并分管风险管理部、投行内核部；

聘任尹中兴先生担任公司董事会秘书、联席公司秘书、证券事务代表，分管董事会办公室。

肖雪生先生和胡金泉先生正式履行上述职务尚需通过证券公司高级管理人员资质测试。尹中兴先生正式履行上述职务尚需通过证券公司高级管理人员资质测试及香港联合交易所有限公司关于公司秘书任职资格的豁免。在胡金泉先生正式履行上述职务之前，指定公司总经理秦力先生代为履行相应职责。在尹中兴先生正式履行上述职务之前，指定公司原董事会秘书、联席公司

秘书、证券事务代表徐佑军先生继续履行相应职责。

公司将按规定向监管部门履行备案程序。

专此决定。


广发证券股份有限公司
2024年5月10日

（联系人：杨天天 电话：020-66336680）

抄送：中国证监会广东监管局。

广发证券股份有限公司董事会办公室

2024年5月10日印发

发行人律师声明

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

经办律师： 邓海涛 吴金兰
邓海涛 吴金兰

律师事务所负责人： 朱小辉
朱小辉



2025 年 4 月 15 日

发行人审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读本募集说明书，确认募集说明书与本所为发行人出具的 2021 年 XYZH/2022GZAA30092 号、2022 年 XYZH/2023GZAA3B0027 号和 2023 年 XYZH/2024GZAA3B0071 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



陈莹

A handwritten signature in black ink.

纪耀铍

会计师事务所负责人：

A handwritten signature in black ink.

谭小青



信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（公章）



2025 年 4 月 15 日

第十三节 备查文件

一、备查文件内容

（一）信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具的 XYZH/2022GZAA30092、XYZH/2023GZAA3B0027 及 XYZH/2024GZAA3B0071 号审计报告；

（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）债券持有人会议规则；

（六）债券受托管理协议；

（七）中国证监会同意本期债券发行注册的文件；

（八）2021 年的备考财务报表以及审阅报告、2024 年三季度财务报表和顺威股份的审计报告。

二、备查文件查阅地点及查询网站

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅募集说明书全文及上述备查文件：

（一）广州开发区投资集团有限公司

办公地址：广州市黄埔区科学大道绿地智慧广场 46-48 号 E 栋 33 楼

联系人：曾小慈、陈逸滨

联系地址：广州市黄埔区科学大道绿地智慧广场 46-48 号 E 栋 33 楼

电话：020-82114452

传真：020-82113006

邮政编码：510419

网址：<http://www.gddig.com.cn>

（二）万联证券股份有限公司

办公地址：广州市天河区珠江东路 11 号 18、19 楼全层

联系人：刘旭光、孙晨曦、梁彦琦、林旭东、曾思娜

电话：020-85806011

传真：020-38286545

网址：<http://www.wlzq.cn>

投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。