

信用等级通知书

东方金诚债跟踪评字【2025】0601 号

广州高新区投资集团有限公司：

东方金诚国际信用评估有限公司根据跟踪评级安排对贵公司“24 广州高新 MTN001”、“25 广州高新 MTN001”、“25 穗高 Y1”、“25 穗高 Y2”和“25 穗高 Y3”的信用状况进行了跟踪评级，经信用评级委员会评定，此次跟踪评级维持贵公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，同时维持“24 广州高新 MTN001”、“25 广州高新 MTN001”、“25 穗高 Y1”、“25 穗高 Y2”和“25 穗高 Y3”信用等级为 AAA。

东方金诚国际信用评估有限公司

信评委主任

二〇二五年七月二十五日

信用评级报告声明

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

- 1.本次评级为委托评级，东方金诚与受评对象不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系，本次项目评级人员与评级对象之间亦不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 2.本次评级中，东方金诚及其评级人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。
- 3.本评级报告的结论，是按照东方金诚的评级流程及评级标准做出的独立判断，未受评级对象和第三方组织或个人的干预和影响。
- 4.本次评级依据委托方提供的资料和/或已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由资料提供方和/或发布方负责，东方金诚按照相关性、可靠性、及时性的原则对评级信息进行合理审慎的核查分析，但不不对资料提供方和/或发布方提供的信息合法性、真实性、准确性及完整性作任何形式的保证。
- 5.本报告仅为受评对象信用状况的第三方参考意见，并非是对某种决策的结论或建议。东方金诚不对发行人使用/引用本报告产生的任何后果承担责任，也不对任何投资者的投资行为和投资损失承担责任。
- 6.本报告自出具日起生效，在受评债项的存续期内有效。其中主体评级结果有效期自 2025 年 7 月 25 日至 2026 年 7 月 24 日有效，该有效期除终止评级外，不因任何原因调整。在评级结果有效期内，东方金诚有权作出跟踪评级、变更等级、撤销等级、中止评级、终止评级等决定，必要时予以公布。
- 7.本报告的著作权等相关知识产权均归东方金诚所有。除委托评级合同约定外，委托方、受评对象等任何使用者未经东方金诚书面授权，不得用于发行债务融资工具等证券业务活动或其他用途。使用者必须按照东方金诚授权确定的方式使用并注明评级结果有效期限。东方金诚对本报告的未授权使用、超越授权使用和不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。
- 8.本声明为本报告不可分割的内容，委托方、受评对象等任何使用者使用/引用本报告，应转载本声明。

东方金诚国际信用评估有限公司

2025 年 7 月 25 日

广州高新区投资集团有限公司
主体及相关债项 2025 年度跟踪评级报告

主体信用跟踪评级结果	跟踪评级日期	上次评级结果	评级组长	小组成员
AAA/稳定	2025/7/25	AAA/稳定	张伊君	李英博

债项信用			评级模型			
债项简称	跟踪评级结果	上次评级结果	一级指标	二级指标	权重	得分
24 广州高新 MTN001	AAA	AAA	经营风险	区域环境	100.0%	77.5
25 广州高新 MTN001	AAA	AAA		业务运营	100.0%	72.0
25 穗高 Y1	AAA	AAA	财务风险	盈利与获现能力	50.0%	27.8
25 穗高 Y2	AAA	AAA		债务负担	20.0%	9.5
25 穗高 Y3	AAA	AAA		债务保障程度	30.0%	10.5
注：相关债项详细信息及其历史评级信息请见后文“本次跟踪相关债项情况”			调整因素			
			无			
			个体信用状况（BCA）			
			a			
			评级模型结果			
			AAA			
			外部支持调整子级			
			5			
			注：最终评级结果由信评委参考评级模型输出结果通过投票评定，可能与评级模型输出结果存在差异			

主体概况		
广州高新区投资集团有限公司作为广州市黄埔区重要的国有资产运营主体,主要从事广州开发区内物业资产运营、市政拆迁及代建、工程施工和招商引资服务等园区开发业务,同时经营生物医药、股权投资、金融类业务、大宗商品贸易、酒店住宿及餐饮、粮食销售等其他业务。广州经济技术开发区管理委员会是公司控股股东和实际控制人。		

评级观点

东方金诚认为，广州市及其下辖的黄埔区经济实力很强，广州开发区在全国开发区中综合排名第二，综合实力很强，为公司的经营发展提供良好的外部环境；公司所持物业在促进区域内产业集聚方面继续发挥积极作用，符合国家战略性新兴产业政策导向；公司继续保持业务多元化经营，得到了股东及相关方的有力支持。同时，东方金诚关注到，公司资产流动性较弱，面临一定的资本支出压力，债务负担较重，资金缺口主要通过外部融资弥补。综合考虑，东方金诚维持公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，同时维持“24 广州高新 MTN001”、“25 广州高新 MTN001”、“25 穗高 Y1”、“25 穗高 Y2”和“25 穗高 Y3”信用等级为 AAA。

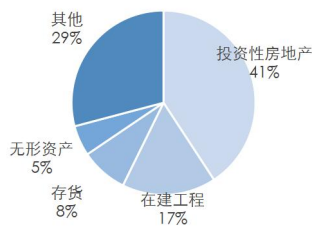
同业比较

项目	广州高新区投资集团有限公司	广州开发区投资集团有限公司	上海市北高新（集团）有限公司	南京江宁经济技术开发区集团有限公司
地区	广州市黄埔区	广州市黄埔区	上海市静安区	南京市江宁区
GDP 总量（亿元）	4338.90	4338.90	3369.93	3181.14
人均 GDP（元）	353100	353100	362600	-
一般公共预算收入（亿元）	213.23	213.23	302.22	245.67
政府性基金收入（亿元）	100.65	100.65	277.57	126.76
地方政府债务余额（亿元）	595.58	595.58	363.41	500.32
资产总额（亿元）	838.48	707.83	386.76	1377.76
所有者权益（亿元）	218.59	250.31	120.42	353.35
营业收入（亿元）	37.97	53.07	44.33	49.12
净利润（亿元）	0.67	0.34	1.96	1.04
资产负债率（%）	73.93	64.64	68.86	74.35

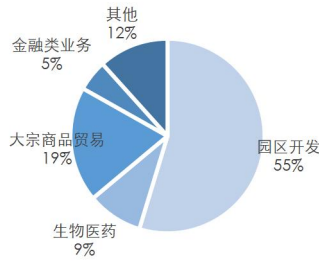
注 1：对比组选取了信用债市场上存续主体级别为 AAA 的同行业企业，表中数据年份均为 2024 年
注 2：对比组中的经济财政数据来源于各地政府官网公开披露的统计公报、预决算报告等；经营财务数据来源于各公司公开披露的审计报告等，东方金诚整理

主要指标及依据

公司资产构成（2024年末）



公司营业收入构成（2024年）



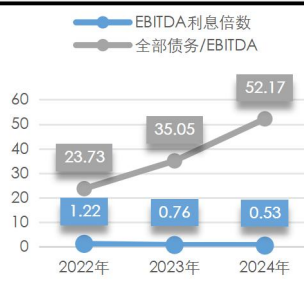
公司财务指标（单位：亿元、%）¹

	2022年末	2023年末	2024年末	2025年Q1
资产总额	708.86	813.38	838.48	849.07
所有者权益	206.29	246.58	218.59	232.45
营业收入	50.86	58.80	37.97	6.74
净利润	4.02	2.41	0.67	-0.63
全部债务	409.92	482.25	538.18	537.06
资产负债率	70.90	69.68	73.93	72.62
全部债务资本化比率	66.52	66.17	71.12	69.79

公司债务构成（单位：亿元）



公司偿债指标（单位：倍）



地区经济及财政（单位：亿元、%）

	2022年	2023年	2024年
地区	广州市黄埔区		
GDP总量	4313.76	4315.17	4338.90
人均GDP (元)	361000	357500	353100
一般公共预算收入	182.10	208.14	213.23
政府性基金收入	161.82	138.86	100.65
财政自给率	54.24	63.38	77.82

优势

- 广州市及其下辖的黄埔区经济实力很强，广州开发区在全国开发区中综合排名第二，已构建“三城一岛”战略平台的空间布局，综合实力很强，为公司的经营发展提供良好的外部环境；
- 跟踪期内，公司所持物业在促进区域内生物医药和智能制造等产业集聚方面继续发挥积极作用，同时为产业现代化发展提供配套服务及支持，符合国家战略性新兴产业政策导向；
- 公司继续保持业务多元化经营，其中市政拆迁及代建业务区域专营性仍较强，物业资产运营业务稳定性及可持续性很强，对未来收入和利润的提升提供了较强保障；
- 公司作为黄埔区重要的国有资产运营主体，区域战略地位重要，在增资、资产划入和财政补贴方面继续得到股东及相关方的有力支持。

关注

- 公司资产构成仍以园区物业和股权投资等非流动资产为主，受限资产占比很高且持续增长，整体资产流动性仍较弱；
- 因对外投资和物业项目持续投入带来的资金需求较大，公司面临一定的资本支出压力，债务负担仍较重；
- 公司资金缺口主要通过外部融资弥补，经营所需资金对筹资活动依赖较重。

评级展望

预计广州市及黄埔区经济将保持增长，公司园区开发等主营业务区域专营性较强，能够得到股东及相关方的持续有力支持，评级展望为稳定。

评级方法及模型

《城市国有资产运营企业信用评级方法及模型（RTFU007202504）》

¹ 因前期会计差错更正，本报告2022年（末）财务数据采用2023年合并财务报表期初数，2023年（末）财务数据采用2024年合并财务报表期初数。

历史评级信息

主体信用等级	债项信用等级	评级时间	项目组	评级方法及模型	评级报告
AAA/稳定	AAA (23 穗高 Y3)	2025/6/30	张伊君 李英博	《城市国有资产运营企业信用评级方法及模型 (RTFU007202504) 》	阅读原文
AAA/稳定	-	2024/7/29	张伊君 李英博	《城市国有资产运营企业信用评级方法及模型 (RTFU007202404) 》	阅读原文
AA+/稳定	-	2021/12/23	白 晨 李英博	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002201907) 》	阅读原文

注：以上为不完全列示。

本次跟踪相关债项情况

债项简称	上次评级日期	发行金额	存续期	增信措施	增信方/主体评级/展望
24 广州高新 MTN001	2024/10/22	10.00 亿元	2024/11/1~2027/11/1	-	-
25 广州高新 MTN001	2025/4/10	10.00 亿元	2025/4/28~2030/4/28	-	-
25 穗高 Y1	2025/1/22	15.00 亿元	2025/2/18~公司依照发行条款约定赎回之前长期存续	-	-
25 穗高 Y2	2025/2/20	10.00 亿元	2025/3/24~公司依照发行条款约定赎回之前长期存续	-	-
25 穗高 Y3	2025/4/10	10.00 亿元	2025/4/23~公司依照发行条款约定赎回之前长期存续	-	-

注：“25 广州高新 MTN001” 附第 3 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权

跟踪评级说明

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

主体概况

广州高新投原名为广州经济技术开发区工业发展总公司，是 1984 年经中共广州市委、广州市人民政府批准成立的全民所有制企业。截至 2024 年末，公司注册资本由上年末的 479974.01 万元变更为 482160.54 万元，实收资本由上年末的 489045.32 万元变更为 485562.54 万元；广州经济技术开发区管理委员会²（以下简称“开发区管委会”）为公司控股股东和实际控制人，广州开发区国有资产监督管理局（以下简称“开发区国资局”）代表开发区管委会履行出资人职责，跟踪期内未发生变化。

公司是广州开发区最早成立的一批国有企业之一，近年来贯彻落实穗开国资〔2021〕140 号文³要求，以国家战略性新兴产业生物医药产业为主的高新技术产业投资、园区开发与运营、城市更新等核心主业开展业务布局，加快构建广州市黄埔区生物医药产业良性发展生态圈。跟踪期内，公司作为黄埔区重要的国有资产运营主体，继续承担广州开发区内物业资产运营、市政拆迁及代建、招商引资服务、工程施工等园区开发业务，同时经营生物医药、金融类业务、股权投资、大宗商品贸易、酒店住宿及餐饮、粮食销售等其他业务。

截至 2024 年末，公司纳入合并报表范围的直接控股子公司共 21 家，较上年末新增 3 家直接控股子公司、减少 2 家直接控股子公司。

图表 1 2024 年末公司直接控股子公司情况（单位：%）

公司名称	公司简称	业务性质	持股比例	取得方式
广州高新建设开发集团有限公司	高新建设	投资与资产管理	100.00	划拨
广州黄陂投资有限公司	黄陂投资	投资、其他农业	100.00	划拨
广州国际生物岛集团有限公司	生物岛集团	房地产租赁经营	100.00	划拨
广州高新生物产业服务集团有限公司	高新产服	体育场馆管理	100.00	设立
广州国聚创业投资有限公司	国聚创投	投资与资产管理	100.00	设立
广州高新区融资租赁有限公司	高新租赁	融资租赁	100.00	收购
广州高新区投资控股有限公司	高新控股	投资与资产管理	100.00	划拨
广佛（佛冈）产业园高新投资开发有限公司	广佛产发	房地产开发经营	85.00	设立
广州高新城市开发投资有限公司	高新开投	园区管理服务	100.00	设立
广州高新药业有限公司	高新药业	供应链、药品销售	100.00	收购
广州鹰仕达有限公司	鹰仕达	生物技术咨询	100.00	收购
广州市微生物研究所集团股份有限公司	广微集团	检测服务	84.36	收购
广州太平洋马口铁有限公司	马口铁公司	金属表面处理与热处理加工	100.00	收购
恒域实业有限公司	恒域实业	商务代理代办服务	100.00	设立
广州生物岛产业投资基金合伙企业（有限合	生物岛产业	投资与资产管理	100.00	设立

² 广州经济技术开发区管理委员会与广州高新技术产业开发区管理委员会、广州出口加工区管理委员会、广州保税区管理委员会合署办公，合并称为广州开发区管理委员会，实行“五张牌子，一套人马”的管理体制。

³ 广州开发区国有资产监督管理局《关于核定高新区集团主业的批复》。

图表 1 2024 年末公司直接控股子公司情况（单位：%）

公司名称	公司简称	业务性质	持股比例	取得方式
伙)	基金			
广州聚合股权投资基金合伙企业（有限合伙）	聚合基金	投资与资产管理	100.00	设立
广州市和生房地产开发有限公司	和生地产	房地产开发经营	100.00	资产置换 ⁴
广州厦广仕有限责任公司	厦广仕	房地产业	100.00	设立
广州高腾生物技术有限公司	高腾生物	科技推广和应用服务业	90.00	设立
广佛（佛冈）产业园高新产投有限公司	广佛产投	专业技术服务业	100.00	收购
广州新能投资开发有限公司	新能投资	商务服务业	70.00	设立

资料来源：审计报告，东方金诚整理

债券本息兑付及募集资金使用情况

截至本报告出具日，“24 广州高新 MTN001”、“25 广州高新 MTN001”、“25 穗高 Y1”、“25 穗高 Y2”和“25 穗高 Y3”尚未到本息兑付日；债券募集资金均已使用完毕。

个体信用状况

行业分析

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

“国企改革三年行动”是落实国有企业改革顶层设计的具体施工图。城市国有资产运营企业肩负改革重任，是“国企改革三年行动”的重要参与者和实践者，通过运营城市范围内的国有资产，旨在实现国有资产的合理流动、保值增值，对于做强做优做大国有经济、实现经济高质量发展具有重要意义。同时，城市国有资产运营企业借力区域资源禀赋，依托城市国有资产的划入，致力于城市民生服务，促进城市产业转型升级。

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

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

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

城市国有资产运营企业着力点为持有资产的保值增值，结合城市资源禀赋和发展阶段性特征，重塑业务战略，因地制宜、立足长远、稳健经营。伴随着国有企业现代公司治理与市场化

⁴ 根据《关于同意高新区集团与人才工作集团资产重组产权无偿划转的批复》（穗开国资〔2020〕68号）文件，广州开发区人才工作集团有限公司将广州市和生房地产开发有限公司等公司全部股权以及部分土地、房产无偿划转至广州高新投，置换广州高新投无偿划入的广州香雪国际公寓等资产。其中，广州市和生房地产开发有限公司股权中自然人代持 10%股权，由人才工作集团负责理顺后与高新区集团办理股权交割。

经营机制的长效化，城市国有资产运营企业市场化主体地位已经确立，其转型发展具有一定的业务基础和较强的资源优势，但业务多元化会给城市国有资产运营企业带来相应的经营性风险，新增债务的压力也会有所加大。

业务运营

经营概况

跟踪期内，公司继续保持业务多元化经营，受利润率较低的工程施工和大宗商品贸易业务规模收缩影响，营业收入大幅下降，综合毛利率有所增长

公司作为黄埔区重要的国有资产运营主体，承担了广州开发区内物业资产运营、市政拆迁及代建、招商引资服务、工程施工等园区开发业务，同时经营生物医药、金融类业务、股权投资、大宗商品贸易、酒店住宿及餐饮、粮食销售等其他业务，业务多元化程度很高。

图表 2 公司营业收入、毛利润和毛利率（单位：亿元、%）

类别	2022 年		2023 年		2024 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区开发板块：	33.09	65.07	35.92	61.09	20.77	54.70
物业资产运营	6.06	11.91	8.55	14.54	9.62	25.33
市政拆迁及代建	0.22	0.44	0.23	0.39	0.23	0.60
工程施工	25.82	50.77	25.34	43.10	10.89	28.67
招商引资服务	0.03	0.06	0.03	0.06	0.04	0.10
城市更新及三旧改造	0.96	1.89	1.77	3.01	-	-
生物医药	1.90	3.74	4.43	7.54	3.51	9.24
金融类业务	3.58	7.03	2.82	4.80	1.96	5.15
大宗商品贸易	6.96	13.69	10.24	17.42	7.29	19.20
酒店住宿及餐饮	2.11	4.15	1.58	2.70	1.43	3.77
粮食销售	0.13	0.26	1.34	2.27	1.47	3.88
其他	3.08	6.06	2.46	4.18	1.54	4.06
合计	50.86	100.00	58.80	100.00	37.97	100.00
类别	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
园区开发板块：	5.52	16.67	7.84	21.81	7.01	33.73
物业资产运营	4.12	68.05	5.64	65.96	6.40	66.58
市政拆迁及代建	0.20	89.42	0.18	77.38	0.23	99.95
工程施工	0.25	0.98	0.25	1.00	0.38	3.50
招商引资服务	0.03	100.00	0.003	9.51	-0.01	-15.49
城市更新及三旧改造	0.91	95.16	1.77	99.78	-	-
生物医药	0.36	19.08	0.62	13.99	0.75	21.45
金融类业务	0.74	20.55	1.44	51.23	1.20	61.16
大宗商品贸易	0.03	0.36	0.07	0.70	0.07	1.01
酒店住宿及餐饮	0.27	12.72	0.38	23.77	0.13	9.37
粮食销售	-0.04	-29.09	-0.01	-1.11	-0.02	-1.13
其他	-0.10	-3.31	0.58	23.46	0.63	41.13
合计	6.77	13.31	10.91	18.56	9.78	25.76

数据来源：审计报告，东方金诚整理

2024年，公司营业收入大幅下降，园区开发板块收入仍是营业收入的重要来源。其中，工程施工和大宗商品贸易业务规模降幅较大，生物医药、金融类业务和酒店住宿及餐饮仍是营业收入的有益补充。同期，公司毛利润小幅下降，物业资产运营和金融类业务对毛利润贡献较高。受利润率较低的部分业务规模收缩影响，公司综合毛利率大幅增长。同时，公司亦通过对外投资获取一定规模的投资收益。

2025年1~3月，公司实现营业收入6.74亿元，毛利率为38.24%。

园区开发板块

1. 物业资产运营

跟踪期内，公司所持物业规模继续保持增长，在促进广州开发区内生物医药和智能制造等产业集聚方面发挥积极作用，物业资产运营业务为公司收入和毛利润提供稳定来源

跟踪期内，公司继续承担广州开发区内园区配套设施的建设和运营任务，先后在区域内建设了一批产业载体、标准厂房、办公楼、员工公寓等商业物业，并为园区内企业及员工提供各类物业租赁和物业管理服务。其中，公司本部和下属多家子公司⁵负责物业项目建设及租赁，高新产服下属公司广州高新物业服务有限公司则主要承接公司所持物业的管理运营工作，跟踪期内业务模式未发生重大变化。

2024年，公司实现物业资产运营业务收入9.62亿元，同比有所增长；毛利率为66.58%，保持稳定。截至2025年3月末，公司主要对外出租的物业可租面积合计226.34万平方米，已租面积合计114.26万平方米（详见附件二），平均出租率约50%。公司所出租物业在促进广州开发区内生物医药和智能制造等产业集聚方面发挥积极作用，其中位于广州国际生物岛的标准产业单元、官洲生命科学中心和总部公寓等物业对租赁收入贡献较高，近年出租率持续提升。

公司在建及拟建的物业项目投资规模很大，对引导生物医药项目落地和企业引进具有重要作用，业务稳定性及可持续性很强，但同时面临一定的资本支出压力

除自筹项目资本金外，公司物业项目的后续建设资金主要通过银行项目贷款等外部融资方式解决。截至2024年末，公司主要在建物业以生物医药产业载体为主，亦承担商务办公和商业配套综合体建设，上述项目计划总投资合计225.74亿元，尚需投资63.26亿元；公司主要拟建物业为位于生物岛的官洲生物科技总部一期，计划总投资6.18亿元，建设周期三年，建成后将为国内外生物医药科技企业提供高端总部和研发展示场地、投融资链接和商务配套服务。

图表3 截至2024年末公司主要在建物业情况（单位：年、万平方米、亿元）

项目名称	所属片区	开工时间	建筑面积	计划总投资	累计投资	尚需投资
生物岛粤港澳大湾区协同创新中心	生物岛	2020	15.20	19.59	16.88	2.71
生物岛拓展区标准单元		2022	16.50	6.21	0.45	5.76
广州国际生物岛产业园五期项目		2023	0.99	1.01	0.75	0.26
广州国际生物岛标准产业单元四期生物岛实验室项目		2020	5.60	3.95	3.96	-
外贸博物馆暨文化总部中心项目	海丝城	2022	8.70	14.90	12.28	2.62

⁵ 包括高新建设、高新控股、生物岛集团、黄陂投资、高新产服等。

图表3 截至2024年末公司主要在建物业情况（单位：年、万平方米、亿元）

项目名称	所属片区	开工时间	建筑面积	计划总投资	累计投资	尚需投资
丝路新贸易创新中心		2020	20.80	14.99	9.36	5.63
穗港合作创新中心项目		2023	10.40	12.82	4.80	8.02
大湾区科创走廊新光谱		2019	51.86	60.84	48.72	12.12
科学城 TOD 项目（岭胜广场）	科学城	2021	17.32	27.23	19.41	7.82
KXC-D2-2 地块（原松日总部大楼）		2023	22.59	23.45	17.66	5.79
国际生物医药创新中心		2018	28.53	24.10	19.48	4.62
粤港澳大湾区知识产权创新中心		2020	4.32	3.00	2.02	0.98
生物医药摩天工场	知识城	2021	10.25	4.64	3.81	0.83
才筑·长岭居项目		2022	3.94	5.98	2.46	3.52
中国原生益生菌研发平台及产业化基地		2023	4.03	3.03	0.45	2.58
合计		-	221.03	225.74	162.49	63.26

注：部分项目分标段完工结转投资性房地产，故累计投资超出在建工程账面价值
数据来源：公司提供，东方金诚整理

总体看来，公司在建及拟建的物业项目规模很大，业务稳定性及可持续性很强，但同时面临一定的资本支出压力。未来随着公司在建物业项目逐步投产，将助力生物医药类企业及项目落地广州开发区，预计公司物业出租率及运营收入将会有进一步的增长，更有利于推动国际化的企业总部和创新中心向生物岛聚集，打造新的城市地标产业集聚区。

2.市政拆迁及代建

跟踪期内，公司承担的广州开发区内市政拆迁及代建仍具有较强的区域专营性，对于提升园区公共服务和综合承载能力具有重要意义

公司负责广州开发区范围内道路和学校等基础设施建设、安置房建设及搬迁安置补偿工作，该业务主要由子公司高新建设承接，具有较强的区域专营性。跟踪期内，该业务仍采用委托代建模式，资金来源于财政预算资金或专项资金等，由业主单位筹措及拨付施工方，高新建设以代建项目总投资额为基数收取一定比例管理费。2024年，公司市政拆迁及代建业务收入为0.23亿元，毛利率为99.95%。

截至2025年3月末，高新建设主要在建的市政拆迁及代建项目（详见附件三）总投资额合计201.41亿元，已投资额100.31亿元，代建合同金额1.57亿元，已确认代建管理费收入0.56亿元。公司储备的市政拆迁及代建项目较多，业务可持续性较好，项目涵盖市政道路建设及配套、安置房、景观及雨污工程等，对于提升园区公共服务和综合承载能力具有重要意义。

3.工程施工

跟踪期内，公司工程施工业务收入降幅较大，主要系建材采购规模收缩，业务毛利率仍较低

公司工程施工业务主要由高新建设负责经营，业务具体包括建材采购、租赁机具及项目的建设施工，跟踪期内业务模式未发生重大变化。2024年，公司实现工程施工业务收入10.89亿元，同比大幅下降主要系收缩建材采购规模，但仍为营业收入的重要来源；因公司承接的分包

项目较多且施工队基本为外包人员，业务毛利率仍较低。

公司工程施工项目的发包方或总包方包括中建八局华南建设有限公司、中建三局集团华南有限公司、广东长宏建设集团有限公司、广州工程总承包集团有限公司等施工企业，业务合作方较稳定。截至 2025 年 3 月末，公司已开工项目共 19 个，工程承包合同造价金额 17.34 亿元，尚未确认合同收入 10.91 亿元，包括广佛产业园首期基础共建配套及生态水利设施项目（标段一）南区土石方工程、佛冈龙山智造城基础设施（一期）项目土石方工程专业分包工程、粤港澳大湾区（广州）科技金融中心项目通风空调及油烟工程、天境云庭施工总承包项目机电安装专业分包工程、增城开发区南香雅居项目标段二勘察设计施工总承包机电安装工程等。

4.招商引资服务

公司为广州开发区招商引资提供配套服务，通过为项目方提供投资模式、用地申请、融资贷款及优惠政策申领等各方面的解决方案，确保项目顺利落户广州开发区。根据《广州市黄埔区广州开发区鼓励招商单位引资奖励办法》（穗开管办〔2017〕34 号），在招商项目注册落户开发区并完成入资与实现产值税收后，公司向开发区管委会申请引进项目的招商引资奖励金，每年按收到的招商引资奖励金确认收入。自成立以来，公司累计引进国内外项目超 800 个，其中阿斯利康医药（广州）有限公司、赛默飞世尔（广州）生物科技有限公司等世界 500 强项目达 20 余个。因广州开发区内重大招商引资工作逐步由区投资促进局牵头负责，公司招商引资服务收入规模很小，2024 年实现收入 385.68 万元。

5.城市更新与三旧改造

公司城市更新与三旧改造业务原经营主体为间接控股子公司西区振兴（广州）园区开发有限公司和广州云埔工业区东诚实业有限公司，上述两家公司分别负责墩头基旧村改造和沧联村旧村改造项目。公司和房地产开发商合资成立项目公司，待实施方案批复通过后由项目公司承担资金筹集和建设改造工作。公司按股比向项目公司提供股东借款并收取资金服务费。受住建部防止大拆大建等相关政策规划调整的影响，2024 年公司退出该业务，无其他推进中的项目。历年资金服务费已收回，尚未收回的股东借款本金预计转为项目开发投入。

股权投资

跟踪期内，公司继续通过股权或基金投资等方式推动广州开发区生物医药领域的招商和投资，符合国家战略性新兴产业政策导向

生物医药产业是广州开发区“十四五”期间重点发展的战略性新兴产业之一，公司除了承担广州开发区内生物医药产业载体建设外，还通过直接参股或参与私募股权投资基金方式进行对外投资，被投资企业主要集中于生物医药产业。基金投资方面，公司于 2021 年设立子公司生物岛产业基金，基金规模 20.01 亿元，存续期 11 年（含 4 年投资期和 7 年退出期），由国聚创投负责管理。该基金是生物医药产业母基金，采取“母基金+直投+招商”方式运作，通过投资优质子基金及项目，推动广州开发区生物医药领域的招商和投资，助力相关技术的研发、转化和产业化推广，实现产业聚集效应。除母基金直投外，国聚创投亦参与投资广东中医药大健康股权投资基金合伙企业（有限合伙）、冷泉港（广州）生物医药产业投资基金合伙企业（有限

合伙）等基金。同时，公司积极推进生物医药产业国际合作与投资，子公司生物岛集团与以色列团队合资设立广州中以生物产业投资基金合伙企业（有限合伙）、广州中以二期生物产业投资基金合伙企业（有限合伙），基金规模均为 6.06 亿元。基金委托给以色列前工贸部部长、首席科学家办公室主任苏格·基莱特曼博士团队为主导的广州以琳生物产业创业投资管理有限公司进行管理，基金已完成 14 个项目的投资，将引进以色列生物科技创新项目到广州落户并进行产业化发展。

图表 4 截至 2025 年 3 月末公司母基金投资项目情况（单位：年、亿元）

基金/项目名称	成立时间	基金总规模	认缴规模	实缴规模	持股比例
广州科创智汇三号创业投资合伙企业（有限合伙）	2024	3.00	0.30	0.30	10.00%
广州生物岛生命科学创新创业投资基金合伙企业（有限合伙）	2024	0.76	0.30	0.06	39.60%
广州世纪之光医疗设备有限公司	2023	-	6.00	5.00	49.00%
惠正奇医药（广州）有限公司	2023	-	0.42	0.42	12.99%
广州广金生命健康产业投资基金合伙企业（有限合伙）	2022	1.55	0.30	0.30	19.37%
广州元禾原点叁号创业投资合伙企业（有限合伙）	2022	1.80	0.50	0.20	19.80%
广州三才幕方康健创业投资合伙企业（有限合伙）	2022	2.00	0.20	0.20	10.00%
广州中以二期生物产业投资基金合伙企业（有限合伙）	2021	6.06	4.00	2.00	66.00%
广州阿格纳生物医药制造有限公司	2021	-	2.00	2.00	16.67%
广州黄埔经纬穗元创业投资合伙企业（有限合伙）	2021	9.00	1.20	0.84	13.30%
智泽童康（广州）生物科技有限公司	2021	-	0.08	0.08	4.30%
成都威斯克生物医药有限公司	2020	-	4.00	4.00	3.85%
广州合木仟行科技有限公司	2020	-	0.25	0.25	6.33%
广州市松禾成长创业投资合伙企业（有限合伙）	2019	5.15	0.50	0.50	8.53%
广州越秀康健二期创业投资基金合伙企业（有限合伙）	2019	5.02	0.30	0.30	5.98%
广州瑞风生物科技有限公司	2019	-	0.10	0.10	0.59%
广东众生睿创生物科技有限公司	2018	-	0.05	0.25	7.69%
广东益可维生物技术有限公司	2017	-	0.25	0.20	4.26%
盛元医药广州有限公司	2017	-	0.20	0.60	9.55%
广州来恩生物医药有限公司	2016	-	1.50	0.20	0.40%
武汉纽福斯生物科技有限公司	2016	-	0.20	0.20	1.16%
广州瑞派医疗器械有限责任公司	2015	-	0.20	0.20	0.89%
广州派真生物技术有限公司	2014	-	0.20	0.20	2.92%
国信医药科技（北京）有限公司	2008	-	0.20	0.06	39.60%
合计	-	31.34	22.95	18.12	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

股权投资方面，截至 2024 年末，公司主要参股公司包括广州科锦投资开发有限公司（13.92 亿元）、广州高新区现代能源集团有限公司（11.02 亿元）、广州玻思韬控释药业有限公司（1.20 亿元）、康方药业有限公司（1.00 亿元）、广州协鑫蓝天燃气热电有限公司（0.46 亿元）等。

2024 年，公司对外投资规模仍保持增长趋势，投资收益波动较大，当期实现 1.79 亿元，是公司利润的重要补充。综合来看，公司投资的项目和基金符合国家战略性新兴产业政策导向，但收益受投资周期和被投资企业经营状况影响较大。

生物医药

跟踪期内，公司围绕生物医药产业链上下游逐步搭建和完善技术服务体系，生物医药业务收入在营业收入中占比持续提升

公司生物医药业务为生物医药产业提供配套服务及支持，主要由子公司高新药业、高腾生物、广微集团及其子公司广州高新广微生物技术有限公司（以下简称“高新广微”）负责经营。公司围绕生物医药产业链上下游逐步搭建和完善技术服务体系，产业链涵盖检验检测、药品代理及配送、保健品研发及加工业务，对促进区域生物医药产业现代化发展发挥了重要的作用。

公司正处于生物医药全链条发展阶段，以生物医药产业研发投入为主的研发费用持续提升，生物医药业务在营业收入中占比持续提升。2024 年实现收入 3.51 亿元，其中药品代理及配送收入同比有所下降，毛利率为 21.45%。

金融类业务

跟踪期内，公司融资租赁及保理等金融类业务收入继续下滑，新增投放趋势放缓，违约项目的租金回收情况有待持续关注

公司融资租赁及保理等金融类业务由子公司高新租赁负责经营，跟踪期内业务模式未发生重大变化。高新租赁的资金来源包括股东资金投入、银行贷款和资产证券化融资，投放类型包括售后回租及少量直租，投放行业集中于租赁和商务服务业、水利环境和公共设施管理业、科学研究和技术服务业、制造业。投放区域方面，2024 年广东省项目投放金额占比由上年的 32% 提升至 51%，浙江、安徽等地项目投放金额亦小幅增长。

跟踪期内，受监管趋严和行业整体收缩等影响，公司金融类业务收入继续下滑，2024 年实现收入 1.96 亿元；毛利率 61.16%，小幅增长。

2024 年，高新租赁年度新增融资租赁业务合同数量 11 个，新增合同金额 6.09 亿元。截至 2024 年末，高新租赁资金投放余额 21.19 亿元，投放趋势放缓。同期末，高新租赁前五大融资租赁合同金额合计 4.40 亿元，均为售后回租类型，标的物涉及照明监控设备、供电设备、停车智能系统设备等。

截至 2025 年 3 月末，高新租赁的融资租赁业务已违约项目共 2 个，涉及合同金额 1.90 亿元，已收租金 0.90 亿元，剩余风险敞口 1.03 亿元。上述已违约项目均提供第三方连带责任担保或设备抵押物等担保措施，东方金诚将持续关注违约项目的租金回收情况。

其他业务

1. 大宗商品贸易

公司大宗商品贸易业务原主要由广州高新供应链管理有限公司（以下简称“高新供应链”）负责经营，贸易产品包括化工产品和金属原料等大宗商品。2024 年，公司大宗商品贸易业务前五大供应商采购金额合计 5.08 亿元，占比 70.37%，品类主要为铝锭、电解铜和锌精矿等；前五大客户销售金额合计 5.81 亿元，占比 79.70%，品类主要为铝锭和铜杆等。2024 年公司实现大宗商品贸易收入 7.29 亿元，利润微薄，盈利能力很弱。

2024 年末，高新供应链注销并被原子公司高新药业吸收合并，未来公司计划逐步退出大宗商品贸易，专注拓展医药相关产品的流通领域。公司大宗商品贸易收入规模预计会有较大回落，

业务可持续性较弱。

2.酒店住宿及餐饮

公司围绕广州开发区内企业和人才的生活需求，提供休闲娱乐与社交活动等生活化配套服务，酒店住宿及餐饮业务收入主要来自公司持有的滕泽生物岛酒店（高新木莲庄酒店）、生物岛官洲酒店、华辉度假村、知识城开芯酒店、健芯酒店和科羽高新膳食餐饮的运营收入。2024年，公司实现酒店住宿及餐饮业务收入1.43亿元，毛利率为9.37%。

3.房地产开发

公司下属子公司厦广仕负责长岭居 CPPQ-A4-4 南地块和北地块、长岭居 CPPQ-A4-7 地块的房地产开发业务。厦广仕于 2022 年通过招拍挂取得上述 3 宗地块土地使用权，土地面积合计 11.61 万平方米，计划分期开发住宅项目，总投资合计 86.69 亿元，项目完工后通过对外销售平衡资金投入。截至 2025 年 3 月末，公司已开发长岭居 CPPQ-A4-4 南地块和北地块，累计投资 61.52 亿元（含土地成本），建设内容包括 16 栋 30 层住宅以及活动中心、幼儿园等公建配套，建设周期约 7 年，分三期开发建设；长岭居 CPPQ-A4-7 地块计划建设 1 栋 30 层、5 栋 9 层住宅及公建配套，建设周期约 2.5 年，作为第四期正在进行前期准备工作。截至 2025 年 3 月末，长岭居 CPPQ-A4-4 地块已有 4 栋住宅取得预售证，2024 年度实现预售 0.14 亿元，预计未来将对公司收入和利润形成补充。

4.粮食销售

公司粮食销售业务经营主体为子公司广州黄埔粮储投资有限公司（以下简称“黄埔粮储”），黄埔粮储原为广州市黄埔区粮食局下属全民所有制企业，2021 年划入高新控股并完成企业改制工作，2025 年 4 月股权从高新控股划转至公司本部。公司粮食销售包括政策性粮食和粮食自营销售两大板块，2024 年实现收入 1.47 亿元，利润处于微亏状态主要系政策性粮食业务收入以财政补贴形式核算，未计入营业收入。

企业管理

截至 2024 年末，公司注册资本为 482160.54 万元，实收资本为 485562.54 万元，开发区管委会为公司控股股东和实际控制人，开发区国资局代开发区管委会履行出资人职责。

跟踪期内，公司职能部门有所调整，治理结构和管理情况均无重大变化。

财务分析

财务质量

公司提供了 2024 年及 2025 年 1~3 月合并财务报表，跟踪期内公司年报审计机构由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）更换为广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）。广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2024 年合并财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。2025 年 1~3 月合并财务报表未经审计。

公司 2024 年合并财务报告中披露前期会计差错更正，更正内容主要是按权益法核算的长期股权投资，并对上期财务数据进行了追溯调整。因此，本报告 2023 年（末）财务数据采用 2024

年合并财务报表期初数。

截至 2024 年末，公司纳入合并报表范围的直接控股子公司共 21 家。2024 年，公司新增 3 家直接控股子公司，为收购的广佛产投、新设立新能投资，以及间接控股子公司高新药业转为直接控股子公司；减少 2 家直接控股子公司，为注销的高新供应链和转为间接控股子公司的广州高新区生物研究和实验发展有限公司。

资产构成与资产质量

跟踪期内，公司资产规模小幅增长，构成以园区物业和股权投资等非流动资产为主，受限资产占比很高且持续增长，整体资产流动性仍较弱

跟踪期内，公司资产总额小幅增长，其中非流动资产占比保持在 75%以上。流动资产方面，2024 年末，公司货币资金规模较为充裕，因用于担保的定期存款、保证金等受限的金额合计 3.99 亿元；应收账款的主要应收对象包括生物岛实验室物业转让款 4.14 亿元以及中国建筑第四工程局有限公司、中国建筑第八工程局有限公司等企业的工程材料款，期末共计提坏账准备 0.91 亿元⁶；其他应收款主要包括广州开发区美芯科技发展有限公司借款 7.00 亿元、广州市香雪制药股份有限公司借款 5.24 亿元、康方药业有限公司借款 5.07 亿元，账龄主要集中在 1 年以内，期末共计提坏账准备 1.16 亿元；公司存货以项目开发成本为主，2024 年末主要为子公司厦广仕购入的长岭居住宅地块及项目建安成本持续投入。

图表 5 公司资产构成情况（单位：亿元）

项目	2022 年末	2023 年末	2024 年末	2025 年 3 月末
资产总额	708.86	813.38	838.48	849.07
流动资产	144.90	185.97	191.57	197.75
货币资金	45.45	40.43	35.80	41.21
应收账款	18.12	20.54	21.23	20.96
其他应收款	36.02	38.15	40.65	41.07
存货	27.03	61.54	69.28	70.93
非流动资产	563.96	627.41	646.91	651.32
其他权益工具投资	7.85	5.46	5.76	6.36
其他非流动金融资产	16.77	24.32	28.94	29.03
长期股权投资	32.84	35.38	31.18	31.16
长期应收款	22.28	15.49	10.35	9.04
投资性房地产	279.83	342.14	341.77	342.60
固定资产	10.00	17.82	23.05	23.04
在建工程	127.86	121.78	138.53	142.98
无形资产	46.08	45.71	44.80	44.66

资料来源：审计报告及合并财务报表，东方金诚整理

非流动资产方面，2024 年末，公司其他权益工具投资主要包括投资广州开发区国企产业投资基金合伙企业（有限合伙）、康方药业有限公司和广州开发区贰号城市更新合伙企业（有限合伙）；其他非流动金融资产以生物医药类企业和基金投资为主，主要投资广州世纪之光医疗

⁶ 其中应收搜于特集团股份有限公司款项 0.41 亿元，已全部逾期，已起诉。该公司股票和可转换公司债券于 2023 年 8 月被深圳证券交易所摘牌，2023 年末公司持有的搜于特集团股份有限公司股权账面价值 2.98 亿元按全额计提减值

设备有限公司 5.00 亿元、成都威斯克生物医药有限公司 4.00 亿元、广州阿格纳生物医药制造有限公司 2.00 亿元、广州中以生物产业投资基金合伙企业（有限合伙）和广州中以二期生物产业投资基金合伙企业（有限合伙）；长期股权投资主要包括投资广州科锦投资开发有限公司⁷（13.92 亿元）和广州高新区现代能源集团有限公司（11.02 亿元）；公司长期应收款主要为融资租赁业务产生的应收租赁款，持续下降系存量项目到期偿还，2024 年末计提坏账准备 1.80 亿元。

公司投资性房地产主要由公司对外出租的厂房、办公楼和公寓等物业构成，自 2021 年变更为采用公允价值模式进行后续计量，2024 年末公司投资性房地产成本合计 204.93 亿元、公允价值变动合计 136.84 亿元，构成包括生物岛标准产业单元、生物岛总部公寓、官洲生命科学创新中心、博汇商务区和钧恒广场等物业，上述物业为公司带来稳定的运营收入和利润。公司在建工程随着物业项目持续投资建设而保持较大规模，包括大湾区科创走廊新光谱、粤港澳大湾区协同创新中心、岭胜广场、保盈大道摩天工坊等项目成本。公司无形资产主要为公司招拍挂和划拨取得的土地使用权，基本稳定。

受限资产方面，截至 2024 年末，公司受限资产合计 420.61 亿元；占资产总额和净资产的比例分别为 50.16%和 192.42%。公司受限资产占比很高且持续增长，主要包括用于抵质押担保的投资性房地产 278.28 亿元、在建工程 116.19 亿元、无形资产、长期应收款、股权和货币资金等。

资本结构

跟踪期内，公司所有者权益受其他权益工具和未分配利润影响有所波动，构成基本稳定

2024 年末及 2025 年 3 月末，公司所有者权益构成基本稳定，规模有所波动。公司实收资本由股东注入货币资金、划拨资产和股权等构成，2024 年末下降系开发区管委会将 0.69 亿元注资转入资本公积核算，同期收到开发区管委会注资 0.34 亿元；其他权益工具 2024 年末下降系永续期债券兑付；资本公积略有增加；其他综合收益主要为 2021 年以来投资性房地产变更计量模式导致评估增值；同期未分配利润下滑主要系分配现金股利及永续债计提利息所致。

图表 6 公司所有者权益构成情况（单位：亿元）

科目	2022 年末	2023 年末	2024 年末	2025 年 3 月末
所有者权益	206.29	246.58	218.59	232.45
实收资本	48.00	48.90	48.56	48.56
其他权益工具	21.50	60.00	35.00	50.00
资本公积	40.18	40.18	40.84	40.84
其他综合收益	22.72	25.44	24.69	24.69
未分配利润	63.28	61.61	59.77	58.66

资料来源：审计报告及合并财务报表，东方金诚整理

因对外投资和物业项目持续投入带来的资金需求较大，公司债务规模增长较快，债务负担仍较重，但债务期限结构较为合理

⁷ 广州科锦投资开发有限公司成立于 2021 年 9 月，注册资本 92 亿元，科学城（广州）投资集团有限公司、广州凯得资产运营有限公司、知识城（广州）投资集团有限公司、广州开发区投资集团有限公司、广州高新投分别持有其 30%、25%、15%、15%、15%的股权。

2024 年末及 2025 年 3 月末，公司负债总额有所波动，构成以非流动负债为主。流动负债方面，公司短期借款构成基本为信用借款，跟踪期内增幅较大，借款主要用于经营性物业的日常运营和维护等；应付账款主要为未结算的工程款；其他应付款主要为应付的保证金、押金及往来款；其他流动负债为公司发行的超短期融资券，2024 年末发行利率区间为 1.9%~2.2%。

图表 7 公司负债情况（单位：亿元）

项目	2022 年末	2023 年末	2024 年末	2025 年 3 月末
负债总额	502.56	566.80	619.89	616.61
流动负债	146.24	145.85	161.16	167.93
短期借款	54.70	53.18	79.60	89.42
应付账款	19.41	16.94	15.36	13.88
其他应付款	8.78	10.28	12.33	12.36
其他流动负债	48.29	50.40	40.72	40.76
非流动负债	356.32	420.96	458.73	448.68
长期借款	183.47	221.85	247.12	249.88
应付债券	108.81	124.92	147.17	139.44
长期应付款	27.33	34.76	25.89	20.89
递延所得税负债	33.69	36.62	36.15	36.14

资料来源：审计报告及合并财务报表，东方金诚整理

非流动负债方面，公司以项目开发贷款为主的长期借款保持增长，2024 年末包括抵押借款 141.59 亿元、信用借款 86.24 亿元、保证借款 19.24 亿元和质押借款 0.05 亿元，借款利率区间为 3.00%~4.87%；应付债券有所波动，同期末包括公司发行的中期票据、债务融资工具、非公开公司债券和资产支持专项计划；长期应付款包括融资租赁借款和土地出让返还款等款项 21.60 亿元，以及政府单位拨入的拆迁征地款 4.29 亿元（专项应付款）；公司递延所得税负债主要系投资性房地产账面价值与其计税基础之间的暂时性差异。

图表 8 公司全部债务（不含其他权益工具）及债务指标情况（单位：亿元）

项目	2022 年末	2023 年末	2024 年末	2025 年 3 月末
全部债务	409.92	482.25	538.18	537.06
短期债务	110.36	112.15	127.74	136.56
长期债务	299.56	370.10	410.44	400.50
资产负债率（%）	70.90	69.68	73.93	72.62

资料来源：审计报告、合并财务报表及公司提供，东方金诚整理

2024 年末及 2025 年 3 月末，公司对外投资和物业项目持续投入带来的资金需求较大，全部债务规模波动增长。公司短期债务占全部债务的比重分别为 23.74%和 25.43%，债务期限结构合理；资产负债率较高，债务负担较重。债务构成方面，2024 年末，银行及票据融资、债券直融、其他类债务占公司全部债务的比重分别约为 62%、35%和 3%，传统融资占比很高。此外，若将公司其他权益工具调整至全部债务核算，2024 年末及 2025 年 3 月末公司全部债务分别为 573.18 亿元和 587.06 亿元。

截至 2025 年 3 月末，公司对外担保余额为 2.86 亿元，担保比率为 1.23%。公司对外担保规模及比率很低，但担保对象均为公司参股的民营企业，存在一定的担保代偿风险。

图表9 2025年3月末公司对外担保情况（单位：万元）

被担保主体	担保余额	企业性质	与公司关联关系	说明
高州协鑫燃气分布式能源有限公司	16709.40	民营企业	参股企业	按股比担保
广州森瑞春生物科技有限公司	11700.00	民营企业	参股企业	按股比担保
广州瑞贝斯药业有限公司	227.37	民营企业	参股企业	按股比担保

资料来源：公司提供，东方金诚整理

盈利能力

跟踪期内，公司营业收入大幅下降但营业利润率继续增长，利润总额中公允价值变动收益等降幅较大，盈利能力减弱

2024年，公司营业收入大幅下降，仍主要来自物业资产运营、工程施工和大宗商品贸易等业务，营业利润率保持增长。公司以管理费用和财务费用为主的期间费用小幅下降，对营业收入存在一定侵蚀。同期，公司利润总额大幅下降，其中公允价值变动收益、财政补贴和营业外收入降幅较大；2025年一季度小幅亏损主要系部分业务集中于年底结算。其中公允价值变动收益主要来自投资性房地产评估价值，营业外收入主要为收到的拆迁征地补偿款。同期，公司总资产收益率和净资产收益率均持续下降，整体盈利能力减弱。

图表10 公司盈利能力指标情况（单位：亿元）

科目	2022年	2023年	2024年	2025年1~3月
营业收入	50.86	58.80	37.97	6.74
营业利润率（%）	11.32	16.44	22.23	35.19
期间费用	11.70	11.59	10.18	2.98
利润总额	7.55	4.31	1.58	-0.49
投资收益	7.97	1.01	1.79	0.02
公允价值变动收益	2.69	5.42	0.64	-
财政补贴	1.16	1.20	0.41	0.02
营业外收入	3.20	1.06	0.81	0.16
净利润	4.02	2.41	0.67	-0.63
总资产收益率（%）	1.94	1.35	1.01	-
净资产收益率（%）	1.95	0.98	0.31	-

资料来源：审计报告、合并财务报表及公司提供，东方金诚整理

现金流

跟踪期内，公司经营活动净现金流规模较小，投资活动现金流仍呈净流出状态，经营所需资金对外部融资等筹资活动依赖较重

2024年，公司经营活动现金收支规模均同比大幅下降，仍主要来自主营业务、往来款项回款和支出，由于公司融资租赁业务资金收回与投放均计入经营活动现金收支，导致公司现金收入比保持很高水平；公司经营活动净现金流规模仍较小。公司投资活动现金流主要用于项目建设和股权投资支出，净流出规模收窄。为弥补上述资金缺口以及偿还到期债务，公司筹资活动现金流保持净流入，经营所需资金对外部融资等筹资活动依赖较重。

图表 11 公司现金流情况（单位：亿元）



数据来源：审计报告及合并财务报表，东方金诚整理

2025 年 1~3 月，公司经营净现金流、投资性净现金流和筹资性净现金流分别为 3.12 亿元、-6.91 亿元和 9.18 亿元。

偿债能力

作为广州市黄埔区重要的国有资产运营主体，公司业务区域竞争优势及专营性较强，业务稳定性及可持续性很强，业务多样性很强，同时公司备用流动性较充足，整体来看，公司自身偿债能力较强

从短期偿债能力看，2024 年末及 2025 年 3 月末，公司流动比率和速动比率小幅下降，剔除存货因素影响后，流动资产对流动负债无法形成有效覆盖；同时货币资金无法覆盖短期债务。从长期偿债能力来看，公司全部债务资本化比率和长期债务资本化比率较高；EBITDA 对利息和债务的保障能力下降。

图表 12 公司偿债能力情况

科目	2022 年 (末)	2023 年 (末)	2024 年 (末)	2025 年 3 月(末)
流动比率 (%)	99.08	127.51	118.87	117.75
速动比率 (%)	80.60	85.31	75.89	75.52
货币资金短债比 (倍)	0.41	0.36	0.28	0.30
经营现金流流动负债比 (%)	2.13	3.30	6.55	-
长期债务资本化比率 (%)	59.22	60.02	65.25	63.27
全部债务资本化比率 (%)	66.52	66.17	71.12	69.79
EBITDA 利息倍数 (倍)	1.22	0.76	0.53	-
全部债务/EBITDA (倍)	23.73	35.05	52.17	-

数据来源：审计报告、合并财务报表及公司提供，东方金诚整理

债务期限结构方面，截至 2025 年 3 月末，公司一年以内到期的债务规模合计 136.56 亿元，占比为 25.43%。偿债计划方面，公司债务计划通过物业租金等经营性业务收入、投资收益、基金分红及新增融资等方式偿还。再融资方面，公司与多家金融机构保持合作，备用流动性较充足。截至 2025 年 3 月末，公司获得银行机构授信额度共计 525.23 亿元，其中尚未使用 157.85 亿元，公司已注册尚未发行完毕的债券批文额度主要包括公司债券 35 亿元、中期票据 24 亿元和超短期融资券 10 亿元。

尽管公司主要偿债能力指标相对较弱，但考虑到公司承担了广州开发区范围内园区开发、生物医药、金融类业务，业务区域竞争优势及专营性较强，业务稳定性及可持续性很强，业务多样性很强，整体来看，公司自身的偿债能力较强。

过往债务履约和其他信用记录

根据公司提供的中国人民银行企业信用信息报告（自主查询版），截至 2025 年 6 月 3 日，公司本部未结清贷款无关注/不良类贷款记录；已结清信贷中有 3 笔关注类贷款记录、11 笔不良类贷款记录，上述关注和不良类贷款均发生在 2006 年以前⁸。截至本报告出具日，公司在公开市场上发行的债务融资工具及公司债券本息均已按期兑付。

外部支持

支持能力

宏观经济和政策环境

二季度GDP增速保持较快增长，上半年宏观经济顶住外部经贸环境剧烈波动压力，延续去年四季度以来的偏强运行态势

2025 年二季度 GDP 同比增长 5.2%，上半年 GDP 增速达到 5.3%，宏观经济延续去年四季度以来的偏强运行态势。背后的推动因素有两个：一是 4 月美国发起“关税战”，国内实施更加积极有为的宏观政策。其中，二季度“两新”政策的促消费、稳投资效应凸显，5 月央行实施降息降准。这些措施有效提振内需，上半年消费增速明显加快，内需对经济增长的拉动力增大。二是特朗普政府在全球范围内推出“对等关税”，不仅在一季度引发我国对美“抢出口”，而且还导致二季度“对等关税”暂缓期内，我国对东盟、欧盟等经济体的“抢出口”现象发酵。由此，尽管二季度我国对美国出口大幅下滑，但上半年出口增速达到 5.9%，净出口对经济增长的拉动力不降反升，超出市场普遍预期。

不过，二季度经济运行仍面临一些困难和挑战，主要是房地产市场调整压力加大，有效需求不足导致物价水平偏低，进而推动实际利率处于高位，对内生性投资、消费需求和房地产市场形成较强抑制效应。

往后看，在各类“抢出口”效应消退后，下半年出口将转向同比负增长，房地产市场调整对宏观经济运行的影响也会逐步显现，而国内逆周期调节政策会相应加力。预计下半年 GDP 同比增速将在 4.7% 左右，在上半年经济增速较快的基础上，能够确保实现全年 5.0% 左右的经济增长目标。下半年以高技术制造业为代表的新质生产力领域会继续保持较快增长势头。

短期内处于宏观政策观察期，下半年财政加力、央行降息和房地产支持政策加码等稳增长措施会持续推出

上半年经济运行偏强，短期内宏观政策处于观察期，部署新的重大增量政策的可能性不大。不过，伴随外需下滑、房地产市场调整带来的影响持续加大，下半年超常规逆周期调节措施还会大概率推出，核心是财政加力，央行降息，以及“更大力度推动房地产市场止跌回稳”。预

⁸ 根据公司于 2025 年 6 月 20 日出具的《关于不良及关注类贷款信息的相关说明》，征信报告中的关注与不良类贷款为已结清的历史遗留问题，公司借款从未产生逾期、欠息情况。

计下半年有可能上调目标财政赤字率，增发超长期特别国债和专项债，更大力度促消费、扩投资，对冲外需下滑；预计三季度末前后，央行可能实施新一轮降息降准。下半年房地产支持政策也会在供需两端进一步加码，重点是加大收购保障房力度，推进旧改和城中村改造，加快房地产“白名单”项目贷款发放等，房贷利率也有望跟进政策利率下调。当前我国政府负债率在全球主要经济体中处于偏低水平，物价处于负增长状态，各类宏观政策空间充裕，完全有能力顶住内外部冲击，稳住宏观经济大盘。

区域经济和财政状况

1.广州市

作为中国重要中心城市，广州市拥有汽车制造、电子产品制造和石油化工制造三大支柱产业，加快发展战略性新兴产业，工业和现代服务业稳步向前，经济实力很强

广州市是广东省省会、副省级市、超大城市，地处珠江下游、濒临南海，与港澳特别行政区隔海相望，截至2024年末，广州市下辖11个区，总面积为7434.4平方公里，常住人口1897.80万人；常住人口城镇化率87.24%，城镇化水平很高。

广州市属于全省的政治、经济、科技、教育和文化中心，是粤港澳大湾区重要的中心城市，也是我国重要的中心城市、国际商贸中心、综合交通枢纽。广州市交通区位优势明显，是粤港澳大湾区、泛珠江三角洲经济区的重要交通节点。广州白云机场是中国连接世界各地的重要口岸和国际航空枢纽，广州港为中国第三大港，广州市作为华南地区最大的铁路枢纽，衔接京广、广深、武广高速铁路等重要干线；广州已建成高快速路里程超1100公里，建设规模位居全省第一。

2022年~2024年，广州市地区生产总值持续增长，经济总量突破三万亿元，位于全国前列。广州市产业结构较为稳定，以第三产业为主。广州市是全国重要的工业基地、华南地区的综合性工业制造中心，已形成综合配套能力、科研技术能力和产品开发能力较强的外向型现代工业体系，集聚了广汽集团、广州石化、白云山制药、万宝集团和欧派家居等知名制造业企业。2024年，广州市规模以上汽车制造业、电子产品制造业和石油化工制造业三大支柱产业工业总产值合计下降6.9%，占全市规模以上工业总产值比重为47.9%；战略性新兴产业增加值占地区生产总值的30%以上，人工智能与数字经济试验区、国际金融城、长隆万博商务区、广州海丝城、民营科技园、白鹅潭商务区、国际生物岛等平台产业承载力持续增强。

广州市一般公共预算收入规模较大，税收收入质量好，财政自给率持续上升，财政实力很强

2022年~2024年，广州市一般公共预算收入持续增长，税收收入占比波动上升，税收质量较好；政府性基金收入持续下降，主要系土地出让收入不及预期所致；上级补助收入相对稳定，是财政收入的重要补充。广州市地方财政自给率稳步提高，财政自给程度较强。

截至2024年末，广州市地方政府债务限额为6613.73亿元，政府债务余额为6482.84亿元，控制在限额以下，总体债务风险可控。债务管控方面，广州市政府2023年强化政府债务全链条管理，通过科学测算市区举债空间、动态监测政府债务风险指标情况等系列措施，加强债务风险跟踪预警。根据穗府办〔2015〕47号和穗府办〔2019〕5号文，广州市印发《广州市政

府性债务管理办法》和《广州市政府性债务风险应急处置预案》，依法规范债务管理，切实防范和化解财政金融风险。

图表 13 广州市主要经济及财政指标情况（单位：亿元、%）

项目	2022 年	2023 年	2024 年
GDP 总量	28839.00	30355.73	31032.50
GDP 增速	1.0	4.6	2.1
人均 GDP（元）	153625	161634	164171
规上工业增加值增速	0.8	1.4	-3.0
固定资产投资增速	-2.1	3.6	0.2
一般公共预算收入	1810.00	1928.90	1954.74
政府性基金收入	1629.21	1588.78	1281.75
上级补助收入	653.60	646.94	693.85
税收收入占比	68.79	71.01	70.21
财政自给率	59.09	64.20	70.38
地方政府债务余额	5532.23	5532.23	6482.84
政府负债率	19.18	18.22	20.89

注：上级补助收入=列入一般公共预算的上级补助收入+列入政府性基金的上级补助收入；政府负债率=地方政府债务余额/GDP
资料来源：广州市 2022 年~2024 年国民经济和社会发展统计公报，2022 年~2024 年财政预算执行情况，东方金诚整理

2.黄埔区

黄埔区是粤港澳大湾区综合性国家科学中心重要承载区，八大支柱产业对经济贡献率很高，生物医药、集成电路、新能源汽车等新兴产业加快发展，经济实力很强

黄埔区为广州市辖区，位于广州市东南部，总面积 484.17 平方千米，2024 年末常住人口 123.52 万人。黄埔区是粤港澳大湾区综合性国家科学中心重要承载区，也是广州市主城一体化东部极核，积极推动广州第二中央商务区（黄埔片区）建设。黄埔区交通干线密集，拥有华南第一大港——黄埔港，推进黄埔高铁站、知识城至中心城区快速通道建设，全面融入湾区“1 小时交通圈”。

黄埔区工业基础较好，已形成电子及通信设备制造业、汽车制造业、化学原料及化学制品制造业、电力及热力生产和供应业、金属冶炼及加工业、石油加工炼焦和核燃料加工业、食品饮料制造、电气机械及器材制造业八大支柱产业，2024 年八大支柱产业规上产值占全区比重为 79.1%。“十四五”期间，黄埔区以科技创新推动产业创新，加快发展生物医药、集成电路、新能源汽车等新兴产业，培育壮大新型储能、低空经济等战略性新兴产业集群，持续布局氢能源、人工智能等未来产业新赛道。截至 2024 年末，黄埔区聚集高新技术企业 3003 家，占全市比重 21.9%；建成国家级孵化器总数 27 家，占全市比重 43%；生物医药产业园区综合竞争力在全国排名跃升至第五。

黄埔区一般公共预算收入保持增长，其中税收收入占比较高，并获得较大规模的上级补助收入，整体财政实力很强

2022 年~2024 年，黄埔区一般公共预算收入保持增长，其中税收收入占比有所波动，但整体占比较高。同期，黄埔区政府性基金收入有所下降，主要系受土地市场环境影响，大宗地

块出让困难，未来收入存在不确定性。黄埔区获得较大规模的上级补助收入，是财政收入的重要补充。截至 2024 年末，黄埔区政府负债率在广州市内处于中游水平。债务管控方面，黄埔区政府债务余额始终控制在限额以内，债务风险可控。黄埔区政府成立区政府性债务管理领导小组，印发《广州市黄埔区广州开发区建立地方政府隐性债务风险防范长效机制》，加强政府债务风险监测，落实政府债务还本付息资金，坚决遏制新增隐性债务。

图表 14 黄埔区主要经济及财政指标情况（单位：亿元、%）

项目	2022 年	2023 年	2024 年
GDP 总量	4313.76	4315.17	4338.90
GDP 增速	1.5	1.2	2.2
人均 GDP（元）	361000	357500	353100
规上工业总产值增速	-3.9	-0.8	-2.3
固定资产投资增速	2.7	4.1	3.8
一般公共预算收入	182.10	208.14	213.23
政府性基金收入	161.82	138.86	100.65
上级补助收入	127.29	126.25	115.34
税收收入占比	76.07	80.61	74.86
财政自给率	54.24	63.38	77.82
地方政府债务余额	387.08	507.08	595.58
政府负债率	8.97	11.75	13.73

资料来源：广州市黄埔区广州开发区 2022 年~2024 年国民经济和社会发展统计公报，2022 年~2023 年广州开发区 黄埔区政府决算，广州开发区 黄埔区 2024 年预算执行情况，东方金诚整理

3.广州开发区

广州开发区在全国开发区中综合排名第二，已构建中新广州知识城、广州科学城、广州海丝城、广州国际生物岛“三城一岛”战略平台的空间布局，经济实力很强

广州开发区为广州经济技术开发区、广州高新技术产业开发区、广州保税区、广州出口加工区 4 个国家级经济功能区和中新广州知识城⁹的统称，已构建中新广州知识城、广州科学城、广州海丝城、广州国际生物岛“三城一岛”战略平台的空间布局。2014 年新黄埔区设立后，黄埔区和广州开发区实行深度融合的管理体制，合并公开经济运行数据。

图表 15 广州开发区主要经济指标情况（单位：亿元、%）

项目	2022 年		2023 年		2024 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	3645.13	2.0	3762.06	2.5	3907.80	3.2
工业增加值	2047.90	1.6	1758.52	-1.5	1746.43	3.7
第三产业增加值	1530.80	2.0	1931.83	6.6	1995.05	2.7
固定资产投资	-	5.8	-	2.2	-	-0.8
三次产业结构	0.1：57.9：42.0		0.1：48.5：51.4		0.1：48.8：51.1	

数据来源：广州市黄埔区广州开发区 2022 年~2024 年国民经济和社会发展统计公报（开发区篇），东方金诚整理

⁹ 中新广州知识城成立于 2010 年，为广东省与新加坡合作共建的生态宜居新城，选址为广州科学城北区，规划面积 123 平方公里，2018 年升级为国家级双边合作项目。

广州开发区综合实力很强，在商务部的国家级经开区综合发展水平考核排名中常年位居第二。近年来，广州开发区经济总量保持增长，产业结构中第三产业占比持续增长。广州开发区作为华南地区重要的先进制造基地，2024 年主导产业电子及通信设备制造业、食品饮料制造业、汽车制造业、电力热力生产和供应业合计完成产值 3898.33 亿元，占开发区规上工业总产值比重 75.9%。

生物医药作为广东省重点发展的新兴产业，目前广州开发区聚集生物医药类企业超 4800 家，上市企业达到 20 家，约占全市 74%。其中，广州国际生物岛是广州市“一核两极”高端生物医药产业空间布局的核心区域，计划打造成为生物医药科技创新策源地和产业发展核心高地，战略定位重要，为公司的经营发展提供良好的外部环境。

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

支持意愿

公司作为黄埔区重要的国有资产运营主体，区域战略地位重要，在增资、资产划入和财政补贴方面得到了股东及相关方的有力支持

黄埔区主要的国有资产运营和产业投资主体共 5 家，包括广州高新投、广州开发区控股集团有限公司、知识城（广州）投资集团有限公司、科学城（广州）投资集团有限公司和广州开发区投资集团有限公司，股东均为开发区管委会。公司与上述公司的主营业务类型和业务范围存在一定重叠，但公司还承担广州国际生物岛片区的开发建设工作，区域战略地位重要。

图表 16 黄埔区主要国有资产运营和产业投资主体情况（单位：亿元）

公司名称	股东	主营业务	2024 年（末）			
			资产总额	所有者权益	营业收入	净利润
广州高新投	开发区管委会	园区开发、股权投资、生物医药、金融类业务、贸易销售等	838.48	218.59	37.97	0.67
广州开发区控股集团有限公司	开发区管委会	科技金融服务、热电供应、园区开发、房地产建设、战略投资等板块	1597.94	445.65	124.94	-9.55
知识城（广州）投资集团有限公司	开发区管委会	园区开发、土地转让、工程代建、房地产、贸易等	1045.07	259.22	100.81	-11.08
科学城（广州）投资集团有限公司	开发区管委会	园区开发、工程施工、城市更新及市政代建、安保服务、水电供应、贸易等	1550.16	352.54	184.63	-32.28
广州开发区投资集团有限公司	开发区国资局	区属重大产业投资、物业资产运营、贸易等	707.83	250.31	53.07	0.34

资料来源：公开资料，东方金诚整理

公司近年来持续获得股东注入货币、股权和实物资产增资，实收资本波动增长。资产划入及财政补贴方面，2024 年，开发区管委会拨付公司货币资金 0.69 亿元增加资本公积，公司收到财政补贴 0.41 亿元。

考虑到未来公司将继续在黄埔区国有资产运营等业务领域中发挥重要作用，股东及相关各方将继续给予公司支持，其对公司的支持意愿很强。

基于上述支持能力和支持意愿的分析，东方金诚对广州市、黄埔区的地区经济及财政实力、

股东及相关方对公司的具体支持进行了综合判断，认为股东及相关方对公司的支持作用很强。

抗风险能力及结论

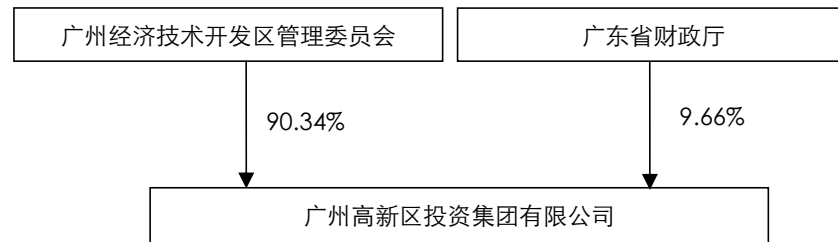
东方金诚认为，跟踪期内，公司所持物业在促进区域内生物医药和智能制造等产业集聚方面继续发挥积极作用，同时为产业现代化发展提供配套服务及支持，符合国家战略性新兴产业政策导向；公司继续保持业务多元化经营，其中市政拆迁及代建业务区域专营性仍较强，物业资产运营业务稳定性及可持续性很强，对未来收入和利润的提升提供了较强保障。同时，东方金诚也关注到，公司资产构成仍以园区物业和股权投资等非流动资产为主，受限资产占比很高且持续增长，整体资产流动性仍较弱；因对外投资和物业项目持续投入带来的资金需求较大，公司面临一定的资本支出压力，债务负担仍较重；公司资金缺口主要通过外部融资弥补，经营所需资金对筹资活动依赖较重。

广州市及其下辖的黄埔区经济实力很强，广州开发区在全国开发区中综合排名第二，已构建“三城一岛”战略平台的空间布局，综合实力很强，为公司的经营发展提供良好的外部环境；公司作为黄埔区重要的国有资产运营主体，区域战略地位重要，在增资、资产划入和财政补贴方面继续得到股东及相关方的有力支持。

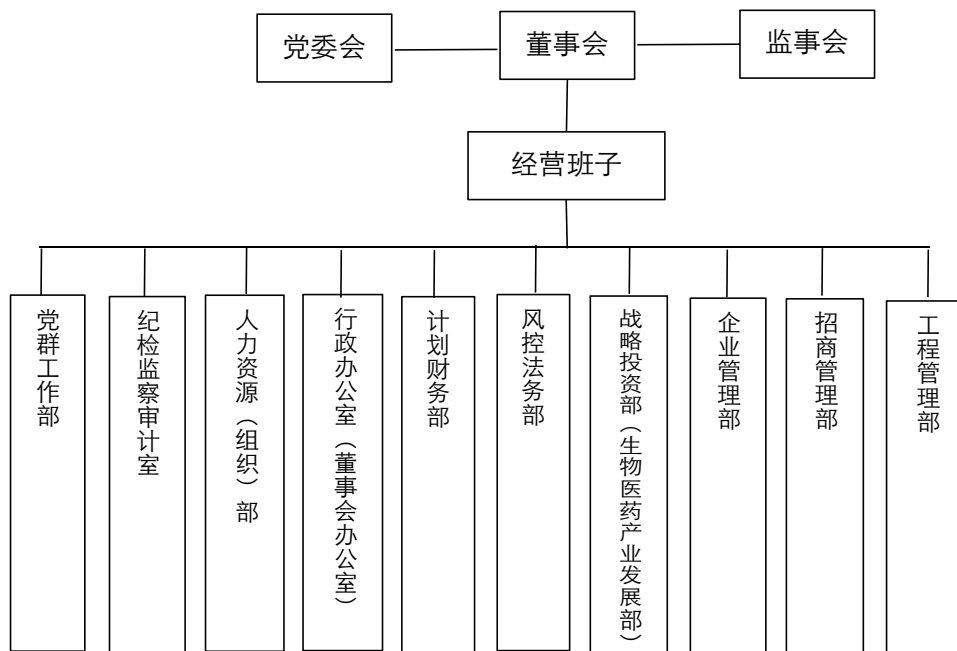
综上所述，东方金诚维持公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，同时维持“24 广州高新 MTN001”、“25 广州高新 MTN001”、“25 穗高 Y1”、“25 穗高 Y2”和“25 穗高 Y3”信用等级为 AAA。

附件一：截至 2024 年末公司股权结构和组织结构图

股权结构图



组织架构图



附件二：截至 2025 年 3 月末公司主要出租物业情况（单位：万平方米、万元）

物业名称	物业类型	建筑 面积	可出租 面积	已出租面 积	2024 年 租金收入
生物岛标准产业单元一、二、三期	标准厂房	20.73	16.22	10.11	10182
官洲生命科学中心	办公、商业	15.82	11.36	6.43	8195
生物岛标准产业单元四期	标准厂房	8.50	7.07	6	5052
生物岛标准产业单元四期配套	商业、办公	17.95	12.01	2.23	2515
知识城高新智创园	商业办公	15.00	15	11.72	5485
高新钧恒广场	商业、办公	19.45	12.93	7.65	4056
总部公寓	公寓、酒店	17.60	17.6	9.7	9306
博汇商务区	商业、办公	13.81	11.28	1.94	642
黄埔区大沙地东 26.28 号（大沙购物城）	商业	1.56	1.56	1.56	1263
保利中珺广场 3、4#公寓	公寓	3.69	3.69	2.69	1388
黄埔区丰乐北路 1741 号大院（大沙工业区）	厂房、宿舍、仓库	11.88	7.35	6.4	1147
永兴轻工园	厂房	3.36	3.36	2.86	843
天鹿大厦	办公、商业	2.59	2.59	2.59	976
永和金融大楼	办公、商业	2.13	2.13	1.88	811
日晶公寓	公寓	2.47	2.47	1.7	635
西区厂房	厂房	3.96	2.8	1.65	459
龙沙生物科技园	产业园区	2.50	2.49	2.49	815
田园路 97 号希世比厂房	厂房	3.68	3.68	3.68	607
创业一条街	办公、商业	2.14	1.91	1.91	540
南岗柿园	厂房	2.17	2.17	2.17	528
疫苗基地项目	产业园区	12.60	10.55	3.02	1056
大沙地东 9 号 102、202、302、401	商业	0.41	0.41	0.41	412
知识城凤凰园物业	办公	1.06	1.06	-	308
黄埔东路 2924、2926 号（现黄埔东路 3766、3768、3770 号）	商业	1.51	1.51	1.51	401
天鹿花园公房住宅	住宅	1.36	1.34	1.01	343
联世广场	办公、商业	1.38	1.38	1.38	411
水韵翔庭商铺	商业	1.41	1.41	1.24	363
保盈商业广场	商业、办公	4.69	3.69	2.21	817
黄埔贸易广场（广新路 680 号）	办公	0.43	0.43	0.43	282
国际生物医药创新中心	产业园区	28.53	18.65	3.99	1102
保税区员工楼	公寓	0.98	0.88	0.78	186

物业名称	物业类型	建筑 面积	可出租 面积	已出租面 积	2024 年 租金收入
永和大楼	办公	0.57	0.57	0.25	166
知识城凤彩雅苑商业物业	商业	0.25	0.25	0.25	199
水韵雅庭商铺	商业	0.99	0.99	0.85	429
黄埔区港湾东五街 4 号后座 (大沙东路 7 号后座)	商业	0.28	0.28	0.28	148
才筑·科学家项目	公寓、商业	3.90	2.32	2.32	731
丰泽高新产业园	办公研发	2.81	2.52	2.02	198
摩天工坊	厂房、宿舍、商业	28.79	23.77	2.87	940
创新服务中心	商业、办公、公寓	11.97	9.27	1.13	325
邻里中心一期	商业、公寓	5.95	5.39	0.95	51
合计	-	280.84	226.34	114.26	64313

注：建筑面积包括可租和可售面积
数据来源：公司提供，东方金诚整理

附件三：截至 2025 年 3 月末高新建设主要在建的市政拆迁及代建项目情况（单位：万元）

项目名称	项目委托方	总投资	已投资	代建合同 金额	已确认 收入
知识城知识大道	广州开发区财政投资建设项目 管理中心	220420	54321	3600	988
刘村新村安置房（二期）项目	广州开发区财政投资建设项目 管理中心	125777	97413	886	443
福山村、福洞村安置区建设工程	广州开发区财政投资建设项目 管理中心	420290	206045	1537	50
丝路新贸易创新中心项目	高新城投公司	149962	90858	1125	619
国际生物医药创新中心	广州国创投资开发有限公司	182400	143682	1166	933
知识城东部快速路二期工程	广州开发区财政投资建设项目 管理中心	164334	68709	1137	401
云埔工业区富南路升级改造工程	广州开发区财政投资建设项目 管理中心	22204	13452	222	111
黄埔东路（南岗地铁站－康南路 段）道路绿化景观升级改造及黄埔 东路人行天桥建设工程	广州开发区财政投资建设项目 管理中心	16051	4996	190	57
镇龙宝能新能源汽车规划园区一、 二路市政道路及配套工程	广州开发区财政投资建设项目 管理中心	23557	13773	248	124
长岭居中冶地块周边市政道路及 配套工程	广州开发区财政投资建设项目 管理中心	13183	6500	160	48
大吉沙岛人居环境综合提升工程	广州开发区财政投资建设项目 管理中心	8592	2305	104	31
黄埔区长岭派出所改造工程	区公安分局	548	355	11	5
保盈大道摩天工坊项目	穗港智造（广州）投资有限公司	202400	180000	1266	823
生物岛粤港澳大湾区协同创新中 心	广州国际生物岛有限公司	196467	75177	1041	312
禾丰中心村二次安置项目	广州市黄埔区永和街禾丰社区 经济联合社	64000	267	940	50
生态公益林大径级森林培育	萝岗街道办	1200	651	23	5
黄埔区机械谷智能产业园市政道 路及配套工程	广州开发区财政投资建设项目 管理中心	24346	7500	240	50
黄埔区三条围地块配套市政道路 工程	广州开发区财政投资建设项目 管理中心	24547	3167	242	73
新材料产业园园区二路及四路市 政道路及配套工程	广州开发区财政投资建设项目 管理中心	23337	8972	160	70
黄埔区供水加压站扩建工程	广州开发区财政投资建设项目 管理中心	13900	10697	170	85
东苑小区配套设施和停车楼建设 工程	广州市黄埔区人民政府黄埔街 道办事处	5197	3407	82	41
金坑河骑行道全要素景观提升工 程	广州开发区财政投资建设项目 管理中心	7198	989	45	27
黄埔区大田山路西延线市政道路 工程	广州开发区财政投资建设项目 管理中心	40244	-	420	-

项目名称	项目委托方	总投资	已投资	代建合同 金额	已确认 收入
福山福洞安置区周边市政道路及 配套工程	广州开发区财政投资建设项目 管理中心	8256	1072	108	32
福山福洞安置区周边市政道路及 配套工程（二期）	广州开发区财政投资建设项目 管理中心	31221	1565	316	95
黄埔区珠江涌泵站工程	广州开发区财政投资建设项目 管理中心	6389	1450	92	9
黄埔区城中村、老旧小区雨污分流 改造	广州开发区财政投资建设项目 管理中心	18068	5791	209	105
合计	-	2014088	1003115	15740	5586

注：高新建设的代建项目部分委托方系广州高新投本部及其子公司，此部分收入在合并范围内抵消
数据来源：公司提供，东方金诚整理

附件四：公司主要财务数据及指标

项目名称	2022 年 (末)	2023 年 (末)	2024 年(末)	2025 年 3 月 (末)
主要财务数据 (单位: 亿元)				
资产总额	708.86	813.38	838.48	849.07
其中: 投资性房地产	279.83	342.14	341.77	342.60
在建工程	127.86	121.78	138.53	142.98
负债总额	502.56	566.80	619.89	616.61
其中: 长期借款	183.47	221.85	247.12	249.88
应付债券	108.81	124.92	147.17	139.44
全部债务	409.92	482.25	538.18	537.06
其中: 短期债务	110.36	112.15	127.74	136.56
所有者权益	206.29	246.58	218.59	232.45
营业收入	50.86	58.80	37.97	6.74
净利润	4.02	2.41	0.67	-0.63
经营活动产生的现金流量净额	3.12	4.82	10.56	3.12
投资活动产生的现金流量净额	-83.25	-95.54	-28.46	-6.91
筹资活动产生的现金流量净额	60.92	88.57	14.26	9.18
主要财务指标				
营业利润率 (%)	11.32	16.44	22.23	35.19
综合毛利率 (%)	13.31	18.56	25.76	38.24
总资本收益率 (%)	1.94	1.35	1.01	-
净资产收益率 (%)	1.95	0.98	0.31	-
现金收入比 (%)	239.62	173.94	136.21	165.45
资产负债率 (%)	70.90	69.68	73.93	72.62
长期债务资本化比率 (%)	59.22	60.02	65.25	63.27
全部债务资本化比率 (%)	66.52	66.17	71.12	69.79
短期债务占比 (%)	26.92	23.25	23.74	25.43
流动比率 (%)	99.08	127.51	118.87	117.75
速动比率 (%)	80.60	85.31	75.89	75.52
货币资金短债比 (倍)	0.41	0.36	0.28	0.30
经营现金流动负债比率 (%)	2.13	3.30	6.55	-
EBITDA 利息倍数 (倍)	1.22	0.76	0.53	-
全部债务/EBITDA (倍)	23.73	35.05	52.17	-

附件五：主要财务指标计算公式

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

注：EBITDA=利润总额+利息费用+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

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

全部债务=长期债务+短期债务

利息支出=利息费用+资本化利息支出

附件六：企业主体及中长期债券信用等级符号及定义

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

注：除 AAA 级和 CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

短期债券信用等级符号及定义

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

注：每一个信用等级均不进行微调。