

广州高新区投资集团有限公司

2026年度第二期中期票据

基础募集说明书

发行人：广州高新区投资集团有限公司

本期债务融资工具注册金额：——

本期债务融资工具发行金额：——

本期债务融资工具发行期限：——

本期债务融资工具担保情况：——

主承销商及簿记管理人：——

发行人：



二〇二六年九月

声明与承诺

本次注册采用“常发行计划”模式。本募集说明书是发行人按照 M 表及产品、行业等子表格信息披露要求编制。在本期基础募集说明书年报有效期内，发行人再次注册或发行时，本募集说明书自动构成后续注册和发行时发行人信息披露的组成部分，与续发募集说明书共同构成发行人当期债项完整的募集说明书要件，其中不一致的地方，以续发募集说明书为准。投资人应将基础募集说明书、续发募集说明书及发行相关披露文件合并阅读使用。

发行人承诺，在本期基础募集说明书年报有效期内，再次注册发行时，将根据发行人最新情况、基础募集说明书差错更正等方面，编制续发募集说明书，对基础募集说明书进行更新、补充或修改，及时披露企业变化情况。

本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不代表对本期债务融资工具的投资风险作出任何判断。投资者购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，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。

发行人及时、公平地履行信息披露义务；发行人及其全体董事、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。董事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具

的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括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、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

声明与承诺.....	1
重要提示.....	5
一、 发行人主体提示.....	5
二、 投资人保护机制相关提示.....	8
第一章释义.....	11
一、 常用词语释义.....	11
二、 专用技术词语释义.....	12
第二章风险提示及说明.....	13
一、 与本期债务融资工具相关的风险.....	13
二、 与发行人相关的风险.....	13
第三章发行条款.....	27
第四章募集资金运用.....	28
第五章企业基本情况.....	29
一、 基本情况.....	29
二、 历史沿革及股权变动.....	31
三、 控股股东和实际控制人.....	38
四、 发行人的独立性.....	40
五、 重要权益投资情况.....	40
六、 发行人公司治理情况及内部组织机构.....	54
七、 内部控制制度.....	67
八、 发行人人员基本情况.....	76
九、 发行人主营业务情况.....	80
十、 发行人发展战略及目标.....	158
十一、 发行人所在行业情况及竞争优势.....	159
第六章 发行人主要财务状况.....	167
一、 发行人财务概况.....	167
二、 发行人最近三年及一期主要会计数据.....	175
三、 资产负债结构分析.....	186
四、 有息债务情况.....	227
五、 关联方关系及其交易.....	232
六、 受限制的资产情况.....	236
七、 或有事项.....	237
八、 金融衍生品、大宗商品期货、理财产品和海外投资情况.....	238
九、 直接债务融资计划.....	238
第七章发行人资信状况.....	239
一、 银行授信情况.....	239
二、 债务违约记录.....	241
三、 债务融资工具发行及偿还情况.....	241
第八章本期债务融资工具的信用增进情况.....	247

第九章税项.....	248
一、 投资债务融资工具所缴纳的税项.....	248
二、 声明.....	249
第十章主动债务管理.....	250
一、 置换.....	250
二、 同意征集机制.....	250
第十一章信息披露.....	255
一、 信息披露机制.....	255
二、 信息披露安排.....	255
第十二章持有人会议机制.....	260
一、 会议的目的与效力.....	260
二、 会议权限与议案.....	260
三、 会议召集人与召开情形.....	261
四、 会议召集与召开.....	264
五、 会议表决和决议.....	266
六、 其他.....	268
第十三章受托管理人机制.....	270
第十四章投资人保护条款.....	271
第十五章违约、风险情形及处置.....	272
一、 违约事件.....	272
二、 违约责任.....	272
三、 发行人义务.....	272
四、 发行人应急预案.....	273
五、 风险及违约处置基本原则.....	273
六、 处置措施.....	273
七、 不可抗力.....	275
八、 争议解决机制.....	275
九、 弃权.....	275
第十六章发行有关的机构.....	276
第十七章备查文件.....	277
一、 备查文件.....	277
二、 查询地址.....	277
附录主要财务指标计算公式.....	278

重要提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人主体提示

（一）核心风险提示

1、未来资本性支出较大带来的风险

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-955,443.95 万元、-284,639.88 万元、-181,920.47 万元和-37,173.46 万元。呈现资金净流出状态，主要系近年来发行人业务处于持续扩张阶段，园区开发等投资项目投入持续增加所致。截至 2025 年末，发行人在建项目较多，相关投资金额较大，由于在建项目资金回笼周期较长且投资回报受到市场环境因素等影响存在一定的不确定性，发行人面临一定的资金回笼及项目支出的期限错配风险；发行人持续推进在建工程项目和拟建项目，或将面临一定的资本支出压力，资本支出的增加将直接影响公司的现金流状况，如项目未能及时推进并实现收益，将加大发行人的偿债压力。

2、盈利依赖非经营活动收益的风险

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人的利润总额分别为 4.09 亿元、1.58 亿元、5.69 亿元和-1.69 亿元，其中，投资收益分别为 0.79 亿元、1.79 亿元、25.27 亿元和 0.13 亿元，营业外收入分别为 1.06 亿元、0.81 亿元、1.34 亿元和 0.04 亿元，公允价值变动收益分别为 5.42 亿元、0.64 亿元、-8.86 亿元和-0.04 亿元，资产处置收益分别为-0.28 亿元、0.25 亿元、1.11 亿元和 0.00 亿元。发行人持有投资类资产占比较高，盈利较为依赖各类非日常经营活动的收益，非日常经营活动收益的稳定性可能会影响发行人盈利能力的稳定性。若未来发行人股权转让收益、公允价值变动收益、资产转让收益下降，或合营、联营企业盈利能力出现不利变动，均可能对发行人盈利水平的稳定性产生不利影响。

3、对地方政府政策和未来规划依赖度较高的风险

发行人自成立以来，即主要从事广州开发区的园区开发和招商引资工作，因此发行人的物业投资与经营、园区开发建设、招商引资、股权投资、房地产投资等各项业务均围绕着广州开发区的发展与转型升级开展，各重大项目运营均与广州开发区的发展息息相关，因此广州开发区未来发展规划的调整、政策的变化以及经济增长速度的变动，将会对公司的经营产生一定的影响。

（二）情形提示

发行人已按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020 年版）》之 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理），对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查。发行人不涉及 MQ.8 表（股权委托管理）及 MQ.4 表（重大资产重组）的情形，触发 MQ.7（重要事项）的情形，具体如下：

1、季度报表新出现亏损情况

2023-2025年度，发行人净利润分别为21,859.27万元、6,701.45万元、1,944.61万元，2026年1-3月及2026年1-6月，发行人净利润分别为-17,428.84万元及-13,815.36万元，主要系公司部分工程建设与管理业务未结算，营业收入较低且公司财务费用上升所致。

2、营业收入、营业利润、净利润、经营活动现金流量净额等财务指标同比大幅下降

2025 年度，发行人净利润为 1,944.61 万元，同比下降 70.98%，主要系持有的投资性房地产产生的公允价值变动收益较上年同期下降所致；2025 年度，发行人经营活动现金流量净额为 20,621.41 万元，同比下降 80.47%，发行人经营活动产生的现金流量净额存在一定的波动性，主要是由于发行人近年来加大了项目开发力度，与参股关联企业的往来款金额较大，其他与经营活动有关的现金流入和流出在经营活动现金流入及流出中的占比较高，同时往来款年度的收支波动性造成了经营活动现

金流量净额的波动所致，符合发行人业务经营特点，具备合理性，不会对本期债券本息偿债造成实质性不利影响。

发行人应对措施：1、针对季度报表新出现亏损以及净利润、经营活动现金流量净额等财务指标同比大幅下降的情况，发行人拟采取下述措施，发行人按照“产业园区开发运营综合服务商”定位，以更好地服务黄埔区、广州开发区改革发展大局为宗旨，持续推进工程建设与管理、大宗交易、园区运营、现代服务、融资租赁等主营业务，重点发展生物医药和健康产业，集中优势资源做好生物岛、GE 生物医药产业园、西区产业园等园区运营，以及中沙、中以等境外项目运作，逐步做大做强生物医药和健康等产业，进一步通过产业多元化发展提升发行人的营业收入，带动营业利润及经营性现金流的增长

3、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查

2026 年 5 月 8 日，根据中共广州市纪律检查委员会、广州市监察委员会通报，广州高新区投资集团有限公司党委委员、副总经理罗淡彬涉嫌严重违纪违法，目前正在接受广州市黄埔区纪委监委纪律审查和监察调查。公司各项业务均正常运转，上述党委委员、副总经理因涉嫌严重违纪违法被调查事项不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。

4、企业更正财务信息差错

发行人 2025 年度财务报告已由广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）审计，广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2025 年财务报告出具了标准无保留意见的审计报告（中天粤审字[2026]100126 号），审计报告中对发行人 2021-2024 年度的会计差错事项进行更正，并对相关财务报表数据进行追溯调整和重述。

发行人子公司广州创泽投资有限公司（下称“创泽公司”）2021 年向生物岛实验室出售 4 栋楼宇（标四 B1、M1、C1、M2-C2 栋），2021 年 12 月 27 日广州国家实验室发来《关于购买生物岛标四相关物业的函》，明确“2021 年 5 月，广州国家

实验室已陆续开始使用 B1 栋和 M1 栋部分楼层，现广州国家实验室明确承接生物岛实验室在《标四物业买卖合同》及《补充协议》的权利义务”，标四 B1、M1、C1 栋由广州国家实验室承接使用。

2025 年 3 月上述交易协商变更，广州国家实验室将以支付租金方式使用标四 B1、M1、C1 栋物业，创泽公司出售事项发生重大变化，出售楼宇由 4 栋变更为 1 栋（仅出售 M2-C2 栋），进行会计调整。

发行人各项业务均正常运转，上述事项不会对公司治理、日常管理、生产经营、偿债能力和偿付安排产生重大不利影响。

二、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书（以下简称“本募集说明书”）在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；发行人进行重大债务重组；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件等情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无

人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，包括变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、解聘、变更本期债务融资工具受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；除合并、分立外，发行人向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；变更可能会严重影响持有人收取本期债务融资工具本息的其他约定等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

（二）主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征

集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

（三）违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

1、【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用“持有人会议机制”章节中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用第十四章“同意征集机制”实施重组。

2、【重组并以其他方式偿付】发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具，需注销本期债项的，可就启动注销流程的决议提交持有人会议表决，该决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过。通过决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

3、【其他处置措施】无。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、常用词语释义

本公司、公司、发行人、高新区投资	指广州高新区投资集团有限公司
发行人本部	指广州高新区投资集团有限公司本部
募集说明书	发行人为本次债务融资工具的发行而根据有关法律法 规制作的《广州高新区投资集团有限公司 2026 年度第 二期中期票据基础募集说明书》，以及在前者基础上根 据最新情况、当期资金用途和基础募集说明书差错更正 等方面，对其进行更新、补充或修改的续发募集说明书
非金融企业债务融资 工具(简称“债务融资 工具”)	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行 的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
中期票据	指由具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发 行的、约定在规定时间内还本付息的债务融资工具。
我国、中国	指中华人民共和国
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指银行间市场清算所股份有限公司
北金所	指北京金融资产交易所有限公司
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会
证监会	指中国证券监督管理委员会
银行间市场	指全国银行间债券市场
簿记建档	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承 销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销 团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意 愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格） 并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实

	现形式,通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
承销团	指主承销商为本期中期票据发行根据承销团协议组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
承销协议	指发行人与主承销商签订的《广州高新区投资集团有限公司 2024-2026 中期票据承销协议》
余额包销	指主承销商按照承销协议中的定义,在承销期结束时,将售后剩余的本期中期票据全部自行购入的方式
工作日	指中华人民共和国的商业银行的对公营业日(不包括法定节假日和休息日)
节假日	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定及政府指定节假日或休息日)
元、万元、亿元	指人民币元、万元、亿元。
近三年	指2023年、2024年、2025年
近一期	指2026年1-3月
近三年及最近一期	指2023年、2024年、2025年和2026年1-3月
近三年及一期末	指2023年末、2024年末、2025年末和2026年3月末

二、专用技术词语释义

高新租赁、高新租赁公司	指广州高新区融资租赁有限公司
开发区管委会	指广州经济技术开发区管理委员会
高新建设公司	指广州高新建设开发集团有限公司
生物岛公司	指广州国际生物岛集团有限公司
黄陂投资公司	指广州黄陂投资有限公司
高新物业公司	指广州高新物业服务有限公司
天鹿农牧公司	指广州市天鹿农牧经济发展有限公司
华辉酒店公司	指广州华辉会议酒店有限公司

第二章风险提示及说明

本期债务融资工具无担保，风险由投资者自行承担。投资者购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债务融资工具依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债务融资工具时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、与本期债务融资工具相关的风险

（一）利率风险

在本期债务融资工具存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期债务融资工具的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期债务融资工具发行后将在银行间债券市场进行交易流通，受银行间债券市场资金充裕度及投资者偏好变化等因素影响，发行人无法保证本期债务融资工具在银行间债券市场的交易量和活跃性，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时面临困难。

（三）偿付风险

本期债务融资工具不设担保，本期债务融资工具的本息按期足额偿付依赖发行人日常经营所产生的现金流。存续期内如果承租人未按照租赁协议按时支付租金，可能造成发行人的经营状况和财务状况发生重大不利变化，或者受市场环境等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债务融资工具本息的按期足额偿付。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、经营活动净现金流波动的风险

2023-2025年及2026年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额规模分别为48,167.09万元、105,610.37万元、20,621.41万元和1,501.90万元。发行人经营活动产生的现金流量净额存在一定波动，主要是由于发行人近年来加大了项目开发力度，与参股关联企业的往来款金额较大，其他与经营活动有关的现金流入和流出在经营活动现金流入及流出中的占比较高，同时往来款年度的收支波动性造成了经营活动现金流量净额的波动。发行人作为投资管理型企业，下属参股公司数量较多，因此在日常经营活动中有较大金额的往来款收支符合企业特点，但如果发行人未来不能合理规划收支进度，控制资金回笼的速度，经营活动产生的现金流量净额将可能持续波动，并对发行人的生产经营和偿债能力产生不利影响。

2、期间费用占比较高风险

2023-2025年及2026年1-3月，发行人期间费用总额分别为115,885.54万元、101,849.28万元、124,267.48万元和32,824.21万元，占营业收入的比例分别为19.71%、26.82%、32.69%和40.78%，占比较高，主要是由于管理费用和财务费用占比较大。近年来随着经营规模的不断扩大和管理参股公司的不断增加，管理费用逐步增长，有息负债增长带动财务费用上升。如果公司在未来发展中期间费用的控制没有达到预期效果，有可能对盈利能力产生一定影响。

3、受限资产金额较大的风险

截至2025年末，发行人受限资产价值合计为4,474,927.08万元，占当期总资产的比重为52.68%，占当期净资产的比重为203.13%，较大的受限资产规模将影响公司未来资产处置能力，进而影响公司的现金流及偿债能力。

4、未来资本性支出较大带来的风险

2023-2025年及2026年1-3月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-955,443.95万元、-284,639.88万元、-181,920.47万元和-37,173.46万元。呈现资金净流出的状态，主要系近年来发行人业务处于持续扩张阶段，园区开发等投资项目投入

持续增加所致。截至2025年末，发行人在建项目较多，相关投资金额较大，由于在建项目资金回笼周期较长且投资回报受到市场环境因素等影响存在一定的不确定性，发行人面临一定的资金回笼及项目支出的期限错配风险；发行人持续推进在建工程项目和拟建项目，或将面临一定的资本支出压力，资本支出的增加将直接影响公司的现金流状况，如项目未能及时推进并实现收益，将加大发行人的偿债压力。

5、关联方往来款风险

截至2023-2025年末，发行人对关联方其他应收款项余额分别为114,949.75万元、131,271.36万元和172,670.14万元。发行人与项目公司其他股东按项目资金需求及持股比例向项目公司提供资金，项目公司按约定利率向发行人支付资金占用费，待项目产生经营现金流后归还。但如果上述其他应收款因项目进度原因未能及时收回，将影响发行人的资金流动性。

6、有息债务规模较大的风险

发行人的有息债务规模较大且持续增加，偿债压力较大。截至2023-2025年末及2026年3月末，发行人的资产负债率分别为69.65%、73.93%、74.07%和74.81%。截至2025年末发行人有息债务546.30亿元，占同期末总负债的比例为86.83%，债务规模较大。截至2025年末，发行人直接融资余额为166.28亿元，短期债务余额为131.34亿元。若行业形势及金融市场等出现重大不利变化，较大规模的有息债务将使发行人面临一定资金压力。

7、盈利依赖非经营活动收益的风险

2023-2025年及2026年1-3月，发行人的利润总额分别为4.09亿元、1.58亿元、5.69亿元和-1.69亿元，其中，投资收益分别为0.79亿元、1.79亿元、25.27亿元和0.13亿元，营业外收入分别为1.06亿元、0.81亿元、1.34亿元和0.04亿元，公允价值变动收益分别为5.42亿元、0.64亿元、-8.86亿元和-0.05亿元，资产处置收益分别为-0.28亿元、0.25亿元、1.11亿元和42.47万元。发行人持有投资类资产占比较高，盈利较为依赖各类非日常经营活动的收益，非日常经营活动收益的稳定性可能会影响发行人盈利能

力的稳定性。若未来发行人股权转让收益、公允价值变动收益、资产转让收益下降，或合营、联营企业盈利能力出现不利变动，均可能对发行人盈利水平的稳定性产生不利影响。

8、资产流动性偏低的风险

截至2023-2025年末及2026年3月末，发行人非流动资产分别为6,277,991.57万元、6,469,081.48万元、6,526,672.38万元和6,563,708.14万元，占资产总额的比重分别为77.15%、77.15%、76.83%和75.80%。发行人非流动资产占资产总额的比重较高，投资性房地产、在建工程规模大，资产变现能力偏弱，主要是由于发行人所投资物业类项目和股权类项目投入资金量大、投资建设周期长，符合发行人物业管理与物业租赁的业务特点，符合发行人生物医药和健康产业的综合服务商的业务定位，符合园区开发建设运营类企业的行业特点。2025年度，物业租赁收入和物业管理费收入合计89,885.54万元，占营业收入的23.65%，对应的2025年末投资性房地产金额为3,610,056.32万元，在建工程金额为1,248,717.17万元，两者合计占总资产的57.20%。综上，该类经营资产投资回报都偏中长期，经营性资产的流动性偏低。

9、存货快速增长及计提跌价准备的风险

截至2023-2025年末及2026年3月末，发行人存货账面价值分别为615,423.30万元、692,752.96万元、766,713.90万元和797,191.34万元，占总资产比重分别为7.56%、8.26%、9.03%和9.21%。报告期内发行人存货快速增长，若未来房地产市场进一步发生不利变动，发行人存货可能计提较大金额的跌价准备，进而对发行人盈利能力产生不利影响。

10、盈利能力下降的风险

2023-2025年及2026年1-3月，发行人净利润分别为21,859.27万元、6,701.45万元、1,944.61万元和-17,428.84万元，报告期内呈下降趋势。2024年发行人净利润大幅下降，主要系受外部不利经济环境影响，发行人持有的投资性房地产产生的公允价值变动收益较上年同期下降所致。2025年发行人净利润大幅下降，主要系公允价值变

动收益大额为负以及信用减值损失增加所致。发行人作为广州开发区重要的国有资产运营主体，物业类资产及股权投资类资产占比较高，若未来外部经济环境或房地产市场持续承压，将可能影响发行人持有物业资产的市场价值及处置资产收益，进而对发行人盈利能力产生一定不利影响。

（二）经营风险

1、跨行业经营风险

发行人的经营主要集中于下属子公司，截至2025年末，发行人纳入合并报表范围内的子公司共计70家，涉及投资与资产管理、供应链、房地产租赁、生物医药等，跨行业经营，管理半径较广，存在跨行业经营不稳定的风险。

2、业务转型风险

目前发行人开发建设的物业多以自持为主，后续依赖长期的租金收入方可实现资金平衡。同时，近年来发行人也在进行业务转型，未来将重点打造生物医药板块，将加大对该行业领域的股权投资，短期内难有收益，且会加大发行人的现金流压力。

3、依赖地方政府政策以及区域经济发展的风险

发行人的营业收入包含园区开发建设、物业投资经营、地产开发、招商及投资服务以及投资收益等都与其区域经济密切相关，区域经济增长速度、投资环境、产业政策等都将对发行人的经营产生影响。因而，广州开发区未来发展规划的调整以及经济增长速度的变动，将会对发行人的经营产生一定的影响。目前，广州开发区已对区内国企进行改革，重新定位，分工各有侧重，给发行人明晰的企业定位为“产业园区开发运营综合服务商”，并加大对发行人的支持力度，助力发行人的发展。在广州开发区管委会对区属国企调整分工后，发行人开展园区开发运营期间，如广州开发区发展趋缓，在广州市中的战略地位发生变化，或因园区内现有引进企业的经营业绩、盈利能力等出现下滑，导致区域经济增长值同比下滑甚至负增长，将对以园区开发运营业务为主营的发行人收入造成不利影响，即发行人存在依赖区域经济发展的风险。

4、原材料和劳动力等成本上涨的风险

发行人目前拥有的经营性物业需要专业的物业管理团队经营和维护，近几年来我国东部地区劳动力成本呈逐年上升态势，人口红利边际释放效益趋缓。另外，发行人投资性房地产在建项目较多，规模较大，建设周期较长。钢铁、水泥等建筑材料价格近年来经历了大幅波动。在项目运营和建设期间，如出现原材料和劳动力成本上涨，可能导致项目总成本上升，从而对发行人的盈利水平产生不利影响。

5、子公司经营不确定性风险

发行人并表子公司除广州高新区融资租赁有限公司、广州国际生物岛集团有限公司、广州高新建设开发集团有限公司资产规模较大外，其余子公司规模较小，业务经营抗风险能力偏弱，因此，发行人子公司的经营整体面临不确定性，可能具有一定的盈利能力风险。

6、突发事件引发的经营风险

发行人主营业务是与园区开发有关的物业经营租赁和市政设施代建业务等，在日常生产经营中存在一定安全隐患，如房屋管理火灾隐患和建筑工程施工安全隐患等。虽然发行人已经建立了比较完备的安全生产制度和生产安全事故应急预案，但由于某些无法避免的非人为因素，仍然存在突发事件发生的可能性。因关系人身财产安全、生产安全，突发事件影响较大，若危机公关处理不到位，突发事件将直接影响发行人物业出租水平和中标代建业务量等情况发生，发行人面临突发事件引发的经营风险。

7、建设施工和工程管理风险

发行人向广州开发区内企业提供的物业租赁和管理服务，对办公场所、厂房及员工宿舍进行建设施工；发行人作为项目建设管理单位，开展市政拆迁及代建业务，通过招标等方式将征地拆迁及代建业务委托给专业的施工和监理企业来建设，发行人仅负责对财政投资建设项目进行工程管理。如上述建设施工项目及工程管理类项目中，发行人因项目施工出现失误、因项目质量评估、环保评估等项目验收监管要

求不达标而导致项目竣工受阻，或因发行人或项目委托施工方原因出现工程管理流程耽误，可能导致相关项目无法按期竣工验收等潜在风险。

8、合同定价风险

发行人向广州开发区内企业提供办公场所、厂房和员工宿舍的租赁和物业管理服务业务，发行人通过委托有资质的评估公司制定项目的租金价格，参照不低于租金价格的原则，拟定出租底价。发行人开展市政拆迁及代建业务，根据项目建设完工进度，向项目业主方收取代建管理费。发行人的代建业务遵循《广州开发区、萝岗财政投资基本建设项目代建制管理办法》（穗开管〔2011〕48号）和《广州开发区、萝岗财政投资基本建设财务管理规定》（穗开财字〔2014〕53号）及《区财政投资基本建设项目代建制管理办法》（穗开发改〔2016〕78号）文件相关规定，代建费用由建设业主通过招标确定，鉴于我国基础设施建设产品的价格形成在一定程度上延续了计划经济条件下的政府定价模式，尽管目前基础设施建设的价格形成机制中掺入了某些市场化的成分，但基本属于政府主导定价的模式。如在定价过程中出现排斥供求关系的情况，发行人将面临上述业务的合同定价风险。

9、合同履行风险

发行人通过与项目建设业主方根据招标文件和投标文件的具体内容签订《代建合同》，开展市政拆迁及代建业务，根据项目建设完工进度，向项目建设业主方收取代建管理费。发行人拆迁费用和代建费用由项目建设业主方进行支付。发行人一般根据项目进度和施工监理企业资金需求，并结合项目建设进度向项目建设业主方进行建设资金请款，项目建设业主方在按规定支付工程款外，另按照代建项目的建设进度将拆迁费用和代建费用直接支付给发行人，结算周期一般为3-6个月。在项目建设期间，发行人根据工程进度向项目建设业主方办理工程款和监理费用支付申请，由项目建设业主方进行审批支付。由于部分项目投资规模较大，建设期较长，拆迁费用和代建费用支付期限较长，如费用支付方即项目建设业主方的支付信誉下降或延期支付，则可能使发行人面临因未及时收到合同约定费用的履约风险。

10、融资租赁业务急速扩张带来的流动性风险

融资租赁主要业务为长期应收租赁款为主，而资金大部分来源于银行保理、流贷等短期资金，因资金期限不匹配，应收款回收的不确定性，发行人开展的融资租赁业务可能面临流动性风险。此外，如发行人控股的高新租赁采取激进的业务战略，业务审批标准放松，短期内对资金需求量明显加大，伴随租赁资产不良的出现，可能导致发行人面临一定的流动性风险。

11、融资成本波动的风险

发行人控股子公司高新租赁获取的资金来源主要为银行借款，若同期贷款利率上升，可能造成公司的外部融资成本相应上升。公司将加强对国内外宏观经济形势、金融市场状况等影响利率的因素进行研究，以期尽可能预测未来的融资成本变化，为利率风险管理提供依据。人民币贷款基础利率（LPR）的调整将影响公司的融资成本，对公司的盈利造成一定影响。

12、标的物处置的风险

发行人控股子公司高新租赁开展的融资租赁业务，应收融资租赁款占总资产比例较大，随着新业务的开展，规模还将不断扩大。公司根据业务规划、业务开拓需求和现金流需求等，进行租赁资产的买卖交易，以适应公司管理需要。但目前国内尚未建立统一的租赁资产交易市场，因此公司存在租赁资产不能及时处置或不能按照预期收益处置租赁资产的风险。

13、所有权纠纷法律风险

发行人开展的融资租赁业务涉及的所有权交易，可能存在因承租人违约逾期支付、拒付租金，影响出租人实现合同目的，从而导致的租金债权风险；可能存在租赁物被承租人违约重复回租、转租、抵押、质押、投资入股、转让等，侵害出租人的物权，从而导致的租赁物物权风险。除市场客观因素影响，如承租人经营管理不善无力支付租金，承租人故意逃避债务，甚至恶意侵害租赁物所有权，且有关各方未在相关交易合同中做相关约定，则可能使发行人面临所有权纠纷的法律风险。

14、园区物业开发运营风险

发行人现开展的园区物业开发运营业务是为广州开发区园区内企业提供厂房租赁和物业管理服务，为园区内企业的员工和管理人员提供公寓、宿舍租赁与管理服务。发行人先后在东区、永和区、科学城、中新知识城和生物岛新建了一批标准厂房、专业厂房、员工公寓和其他商业物业，截至2025年末，发行人已出租的经营性物业总面积已超300万平方米，服务的企业员工过万人。2025年，发行人实现物业租赁业务收入78,984.67万元。总体看，发行人物业项目较为充裕且质量较好，能够为公司带来良好的经营收益，且随着在建物业项目完工投入运营，该业务收入规模有望实现进一步增长。但发行人在建物业项目未来仍有较大的投入规模，以及项目资金回笼情况受园区招商引资情况影响较大，需关注发行人未来资本支出压力及已建成物业资金平衡状况。

15、园区招商不确定的风险

发行人自广州开发区设立以来一直致力于招商引资，以及为外商提供政策咨询、市场调研、可行性研究、项目选址、工商登记、企业筹建等各项配套服务。发行人招商引资工作以生物医药产业作为主要突破口，进一步瞄准、锁定重大生物医药项目及领军企业，针对IAB、NEM产业及总部经济项目展开精准招商，尤其是针对生物医药产业，发行人招商合作部为项目方量身订做投资模式，从参股、用地申请、代购代建、融资贷款及优惠政策申领等各方面为项目方提供解决方案，确保项目顺利落户广州开发区。发行人招商引资业务收入在总收入占比较低，最近三年该类收入波动较小，如未来广州开发区因园区招商引资吸引力下降、园区招商引资利好政策出现变化等，使得园区招商引资进展缓慢甚至未有新增企业进驻等情况，则将导致发行人该类业务收入减少，影响发行人整体创收盈利能力。

（三）管理风险

1、业务拓展风险

发行人一直以园区开发为主业，积极在“两城一岛”布局新的项目。根据最新的企业定位及发展方向，发行人将持续推进产业园区开发、科技金融服务、科技产业投资、专业服务业等四大功能板块主营业务，重点发展生物医药和健康产业，集

中优势资源做好生物岛、科学城、西区产业园、疫苗基地等园区运营，加大力度推进城市更新改造工作以及中沙、中以等境外项目运作。随着公司规模和业务范围的不断扩张，合理有效的经营管理成为公司未来发展的关键。目前，公司已经建立了较为有效的经营决策体系以及比较完善的内部控制制度，但在公司高速发展的过程中，若公司各方面管理问题不能及时、有效地得以解决，公司生产经营可能会受到不利影响。

2、合并范围频繁变动的风险

根据发行人实际控制人广州开发区管委会对所属国有资产的整体规划安排，近年来与发行人同属开发区管委会控制下的部分国有企业主体划拨并入发行人，发行人近三年合并报表范围相应发生频繁变动。尽管发行人合并范围频繁变动主要是属同一控制的国有资产主体持股比例变动，为服从和执行同一实际控制人广州开发区管委会整体安排需要而进行，且新增合并范围的主要主体资产有助于增强发行人业务多元性及相应抵抗经济周期风险能力，但若未来发行人发生构成主营业务较大比重的资产划出事项，进而导致发行人主营业务收入出现一定幅度减少，则可能出现发行人合并范围频繁变动带来的盈利能力下降风险。

3、下属子公司较多的风险

近年来，发行人的经营规模增长较快，子公司数量较多，员工规模较大，对发行人的产业经营、内部管理、重大投资决策、应对宏观经济政策变动能力提出了更高挑战。如果发行人专业技术人员和管理人员的数量和素质以及公司的管理制度和架构不能适应子公司数量较多的情况，将可能对公司未来的经营业绩产生一定的影响。

4、安全生产和项目管理风险

发行人现有的园区开发类业务涉及园区内物业开发建设、物业出租及管理。发行人在对园区内拟用于出租的办公楼、厂房、员工宿舍等进行开发建设过程中，如因天气因素、设备因素、人为因素等各类潜在隐患，或因发行人在项目运作管理、

施工监理等方面出现重大失误进而导致发生安全生产事故，将对发行人的业务经营带来不利影响。另外，建筑施工项目周期较长，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、投融资管理风险

发行人根据最新的企业定位，将集中优势资源做好生物岛、科学城、西区产业园、疫苗基地等园区运营，以及中沙、中以等境外项目运作，逐步做大做强生物医药和健康产业等。但目前发行人拥有的经营性物业、投资项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢等特点，随着广州开发区的深入发展，发行人未来几年在建和拟建的项目较多，投资规模将不断扩大，融资规模也将同步上升，从而增加了发行人的投融资管理难度，发行人存在投融资管理风险。

6、对参股公司的管理风险

截至2026年3月末，发行人参股投资企业众多，这对发行人的管控能力提出了一定挑战。虽然发行人原则上派出管理人员参与企业的具体经营管理、派出董事出席参股企业的董事会议，参与进行重大事项决策和企业分红等事宜，但由于发行人一般参股占比不高，可能出现一定的管理风险。

7、关联交易风险

发行人在项目建设等方面存在与关联方进行交易，虽然发行人关联方往来金额较大，相关款项主要系发行人与合营企业或联营企业间发生的资金往来，且发行人均及时充分披露了相关信息，但若未来发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、与关联方交易未按照市场化原则定价等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并对发行人的经营活动和市场声誉造成不利影响。

8、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人主要从事园区开发、拆迁代建、招商引资等业务，目前开工的工程项目较多，如遇突发事件，例如事故灾难、安全生产事件、社会安全事件、公司管理层

无法履行职责等事项，可能使公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司经营治理机制不能顺利运行等，尽管发行人制定了相应的突发事件应急预案及管理办法，但相关突发事件可能对发行人的经营造成不利影响。

9、融资租赁业务交易对手管理风险

发行人控股子公司高新租赁开展的融资租赁业务。融资租赁业务需要向交易对手借出资金，并在约定日期收取租金及本金。交易对手的信用资质、盈利水平、资产状况对于发行人自身经营状况及资产安全有着重要影响。未来随着发行人控股子公司高新租赁主营业务规模不断增长，融资租赁业务交易对手数量也将增加，将对发行人控股子公司高新租赁的交易对手管理能力提出更高要求。如交易对手信用状况和履约能力出现变化，导致债权人资产价值发生变动而遭受损失，或交易对手发生恶意毁损标的物等行为，对标的资产管理不到位发生部分或者全部毁损灭失，而发行人控股子公司高新租赁未能及时发现交易对手上述不利变化并采取有效管理措施，则可能使发行人出现业务经营损失，即发行人存在融资租赁业务的交易对手管理风险。

10、董事缺位风险

根据《公司章程》规定，公司设董事会，董事会成员七人。其中，非职工代表董事六人，职工代表董事一人。非职工代表董事由股东会选举产生，职工代表董事由公司职工代表大会或职工大会民主选举产生。截至本募集说明书签署日，发行人董事实际任职人数为7名，符合《公司章程》的规定，但公司存在因董事退休或新任董事未就位导致公司董事少于《公司章程》规定的风险。

（四）政策风险

1、开发区规划调整风险

发行人自成立以来，即负责广州开发区的园区开发和招商引资工作，发行人的物业投资与经营、园区开发建设、招商引资、实业投资、房地产投资等各项业务均

围绕着广州开发区的发展与转型升级展开，因此广州开发区未来发展规划的调整以及有关政策的变动，将会对公司的经营产生一定的影响。

2、地方政府政策发生变化的风险

发行人是广州开发区最早成立的国有企业之一，承担着开发区园区开发与基础设施建设、洽谈引进工业与技术项目的重要职能，在资金、土地资源、项目资源、投融资管理、资源配置等诸多方面得到广州市政府及广州开发区管委会的大力支持。如果未来地方政府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。

3、会计、税收政策变动风险

发行人子公司高新租赁现已开展的融资租赁业务受国家会计、税收政策影响较大。发行人与交易对手方开展融资租赁业务，在租赁业务发生且存续期间，如出现相关会计政策调整、纳税条款变动、税收优惠政策取消、税率调升等国家会计、税收政策的调整，将直接影响出租人的业务预期收益实现。此外，税率调整可能影响承租人的经营效益和财务状况，致使租金偿付能力下降，使发行人面临融资租赁业务收入的不确定性增大，即发行人开展融资租赁业务可能面临会计、税收政策变动风险。

4、产业政策变动风险

发行人现有的园区开发类业务，是在所属的广州开发区管委会相关产业政策支持下，开展的园区内物业开发运营及出租管理，招商引资服务及其相关业务，如未来国家对全国开发区产业政策发生调整变动，或广州开发区管委会对园区内相关产业支持政策出现调整变动，则将对发行人主营业务面临较大的调整，进而影响发行人主营业务收入及盈利构成。发行人现有的融资租赁业务，面临着国家对融资租赁行业监管政策、会计政策、税收征管等诸多政策变动可能，融资租赁行业相关政策变动可能对发行人融资租赁业务持续盈利能力产生一定影响。

5、环保政策风险

发行人现已开展的园区物业开发经营及出租管理、市政拆迁及代建业务，在项目施工阶段，可能产生一定的废气、粉尘、噪音，对大气、水等周边环境将产生不同程度影响。虽然发行人一贯严格执行有关环境保护的法律、法规和规章，对项目加强环境保护方面的管理监控，但随着我国对环境保护政策的坚决贯彻实施及环保力度的不断加强，不排除国家在未来会提高环保要求的可能性，发行人可能因此增加环保成本及相关费用支出。

6、主管部门及监管政策变动的风险

对于发行人子公司高新租赁开展的融资租赁业务，2018年5月8日，商务部办公厅发布《关于融资租赁公司、商业保理公司和典当行管理职责调整有关事宜的通知》，将制定融资租赁公司的业务经营和监管规则的职责划给中国银行保险监督管理委员会。随着融资租赁公司主管部门的变动，金融行业统一监管的趋势下，未来不排除制定更加严厉的监管规则对类金融企业进行监管，带来一定的政策风险。为规范融资租赁公司经营行为，强化监督管理，促进融资租赁行业规范发展，2020年1月8日，中国银行保险监督管理委员会起草了《融资租赁公司监督管理暂行办法（征求意见稿）》，向社会公开征求意见。该办法中对于融资租赁公司的相关监管政策有一定的变动，可能会对发行人产生一定的影响。若后续相关部门发布针对融资租赁行业的新政策，可能会对发行人的经营方向等产生一定的政策风险。

7、不可抗力风险

不可抗力风险的产生原因是不受个人意志影响的突发事件的发生，包括严重自然灾害、事故灾难、突发性公共卫生事件、社会安全事件以及公司管理层无法履行职责等。该类事件具有偶发性和严重性，将可能会对公司的财产、人员造成一定程度的损害，并可能影响公司的正常生产经营。尽管公司制定了较为严格的规章制度以应对突发事件，并降低突发事件可能对公司造成的不利影响，但该类事件的发生仍然会对公司正常生产经营产生影响，并威胁公司持续经营。

第三章发行条款

具体参见各期续发募集说明书。

第四章募集资金运用

具体参见各期续发募集说明书。

第五章企业基本情况

一、基本情况

注册名称：广州高新区投资集团有限公司

英文名称：GuangzhouHi-techInvestmentGroupCorporationLimited

法定代表人：周成就

注册资本：人民币482,845.32万元

实缴资本：人民币487,845.32万元

成立日期：1984年8月3日

统一社会信用代码：91440101190671576K

注册地址：广州市黄埔区映日路1号

邮政编码：510663

公司网址：<http://www.gddidg.com>

电话：020-82112800

传真：020-82212022

公司经营范围为：企业管理咨询；商业综合体管理服务；企业管理；企业总部管理；房屋拆迁服务；园区管理服务；基础化学原料制造（不含危险化学品等许可类化学品的制造）；合成材料制造（不含危险化学品）；第一类医疗器械生产；医学研究和试验发展；计量服务；计量技术服务；生物基材料技术研发；生物基材料聚合技术研发；生物化工产品技术研发；工业酶制剂研发；发酵过程优化技术研发；科技中介服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务；工程造价咨询业务；谷物销售；保健食品（预包装）销售；农副产品销售；特殊医学用途配方食品销售；食用农产品零售；对外承包工程；承接总公

司工程建设业务；粮油仓储服务；创业投资（限投资未上市企业）；土地使用权租赁；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁。

发行人承诺，广州开发区国有资产监督管理局根据广州经济技术开发区管理委员会授权，代表管委会履行出资人职责。发行人的实际控制人为管委会仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自2015年1月1日起新增债务依法不属于地方政府债务。

发行人及合并范围内不存在“名股实债”情形。

发行人不存在《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463号）规定的BT业务、土地开发整理业务、基础设施建设业务。发行人的土地整理、基础设施建设、保障性安居工程等业务符合国家政策要求，承建项目证照齐全合规，均签订了合法合规且要素清晰的合同或协议；发行人存在政府购买服务，为财预（2017）87号文下发前发生的业务，不存在不符合财预（2017）87号文的情况。发行人现有的政府购买服务项目为中新广州知识城九龙新城首期安置房（棚户区）项目（标段一），发行人与中新广州知识城合作事务办公室已于2015年5月26日签署《政府采购项目合同书》（合同编号：穗知合办采（2015）01号）。中新广州知识城九龙新城首期安置房项目位于萝岗区九龙镇，首期安置房分三个标段，发行人负责建设标段一。标段一总用地面积8.11万平方米，总建筑面积32万平方米，建设安置房2,160套。该项目预计总投资13.8亿元，原预计建设周期为2015年4月至2016年12月，截至2025年末，该项目已投资11.85亿元，部分已完成初验，至2025年末已取得回购款11.85亿元。经征询广州市黄埔区财政局（广州开发区财政局）的意见，不涉及整改，相关业务合法合规。

发行人不存在PPP项目、政府投资基金、回购其他主体项目、替政府项目垫资的情形。

经征询广州市黄埔区财政局（广州开发区财政局）的意见，应收款项存在真实经营业务背景，不存在替政府融资等行为，发行人业务经营合法合规。

发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

发行人存在公益性资产。截至2025年末，发行人公益性资产金额为8.76亿元。发行人现有的公益性资产主要包括牛头山及天鹿湖森林公园防火通道和永和办公楼周边设施，上述资产均无实际经营和盈利，该公益性资产是根据广州经济技术开发区管理委员会穗开外收[2010]146号的批复，为配套消防安全需要，由发行人先行建设形成，并已由区财政局等通过注资方式缴纳完建设款项。经征询广州市黄埔区财政局（广州开发区财政局）意见，上述公益性资产仅为周边设施消防安全需要，不单独形成具体项目、不涉及实际运营，发行人不承担公益性项目建设，并未实际承担政府的公益性服务相关职能。

发行人不存在为地方政府举借债务或提供担保的情形。

经征询广州市黄埔区财政局（广州开发区财政局）意见，以上情况属实，发行人业务经营合法合规，本次债务融资工具的发行不会新增地方政府债务以及地方隐性债务。

二、历史沿革及股权变动

1、1984年公司成立

发行人前身为1984年8月3日成立的广州经济技术开发区工业发展总公司，系经中共广州市委、市政府1984年6月19日文件《关于成立广州经济技术开发区管理委员会的通知》（穗字〔1984〕34号）批准成立的全民所有制企业，注册资本为3,000万元人民币，由广州经济技术开发区管理委员会以货币出资形式单独投入。

2、2003年公司改制

2003年6月4日，为加快广州经济技术开发区国有企业改革，根据《关于工业发展总公司变更登记问题的批复》（穗开国资委〔2003〕4号）、《关于授权广州开发区工业发展有限公司经营国有资产的决定》（穗开国资委〔2003〕7号）和《广州经

济技术开发区工业发展总公司改制报告》等文件，广州经济技术开发区工业发展总公司改制为国有独资的有限责任公司，改制后的名称为广州开发区工业发展有限公司；公司性质为有限责任公司；广州开发区国有资产监督管理局以货币形式增资 7,000 万元，根据穗开国资委【2003】7 号文件，增资后发行人注册资本变更为 10,000 万元人民币；公司的经营范围和经营方式不变。改制后公司股权结构未发生变化。

3、2004 年组建集团公司及公司名称变更

2004 年 9 月，广州开发区工业发展有限公司根据广州经济技术开发区国有资产监督管理办公室文件《关于区工业发展有限公司和永和发发展总公司合并重组实施方案的批复》（穗开国资委〔2004〕62 号）精神，设立广州开发区工业发展集团。

2004 年 10 月 18 日，根据广州经济技术开发区国有资产监督管理办公室文件《关于同意工业发展有限公司变更名称和经营范围的批复》（穗开国资办〔2004〕62 号），作为广州开发区工业发展集团的核心公司，公司名称由“广州开发区工业发展有限公司”变更为“广州开发区工业发展集团有限公司”，该事项已经完成工商变更。

4、2010 年公司注册资本变更

2009 年 11 月 20 日，公司召开董事会同意以资本公积 143,310,484.41 元和专项应付款 41,910,670.95 元转增公司注册资本。2010 年 1 月 8 日，经广州经济技术开发区国有资产管理委员会文件《关于工业发展集团有限公司变更注册资本的批复》（穗开国资委〔2010〕1 号）批准，公司注册资本由 10,000 万元人民币变更为 28,522.12 万元人民币，该次增资经广州远华会计师事务所穗远华验字〔2009〕第 0184 号验资报告验证，且已完成工商变更。

5、2011 年股东名称变更

2011 年 3 月 15 日，根据中共广州经济技术开发区工作委员会办公室文件《关于由广州开发区国有资产监督管理办公室承接原广州经济技术开发区国有资产管理委员会国有企业出资人职能职责的通知》，广州经济技术开发区国有资产管理委员会自

2010年8月6日起撤销，撤销后，由广州开发区国有资产监督管理办公室承接原广州经济技术开发区国有资产管理委员会国有企业出资人职能职责。

根据2011年6月29日广州经济技术开发区机构编制委员会办公室印发的文件《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、广州保税区国有资产监督管理局（萝岗区国有资产监督管理局与其合署办公）职能设置、内设机构和人员编制规定》，广州开发区国有资产监督管理办公室与广州市萝岗区人民政府国有资产监督管理局合署办公，两机构正式更名为广州开发区国有资产监督管理局、广州市萝岗区国有资产监督管理局。

经过以上两次调整，发行人股东名称变更为“广州开发区国有资产监督管理局”，该事项已经完成工商变更。

6、2014年公司注册资本变更

2014年1月2日，经广州开发区国有资产监督管理局文件《关于广州开发区工业发展集团有限公司变更注册资本金等事项的批复》（穗开国资〔2014〕1号）批准，公司注册资本由28,522.12万元人民币变更为199,298.74万元人民币。其中，股东以货币方式增资108,195.11万元，以实物方式增资2,581.52万元，以股权方式增资60,000.00万元。

本次注册资本变更事项中，发行人收到股东广州开发区国有资产监督管理局缴纳的新增注册资本合计人民币170,776.63万元，具体情况如下：

①广州开发区国有资产监督管理局货币出资108,195.11万元。根据广州经济技术开发区管理委员会办公室“穗开外收〔2009〕408号”、“穗开外收〔2010〕146号”复函等核准文件，已于2009年11月27日至2013年4月1日由广州市黄埔区财政局（广州开发区财政局）以划款的方式陆续缴存至工业集团开设的银行账户内。

②广州开发区国有资产监督管理局实物出资2,581.52万元，以拥有的穗兴工业大厦八层、保税区员工楼两个物业的完全产权缴纳，上述两个物业由发行人根据穗开国资办【2010】23号和40号文件即国资办文件中的物业价值入账。

③广州开发区国有资产监督管理局股权出资60,000.00万元。根据《关于生物岛公司整体股权划转至工业发展集团的通知》（穗开国资〔2013〕18号文），于2013年4月1日将其独立持有的广州国际生物岛科技投资开发有限公司整体股权划转给发行人。

该次增资经广州永晟会计师事务所有限公司穗永晟验字〔2013〕第0130号验资报告验证，且已完成工商变更。

7、2013年11月至2017年5月注册资本变更

根据管委会《关于生物岛企业总部设区项目融资事宜》的复函（穗开外收【2013】65号）、《关于参与设立广州中以生物产业创业投资基金的请示》复函（穗开外收【2015】414号）以及国资局《关于划拨广开经贸有限公司资产的批复》（穗开国资【2013】68号文）等，公司注册资本由2013年10月31日的199,298.74万元人民币增资到2017年5月31日271,730.98万元。

2017年7月31日，由广州市正大中信会计师事务所审验并出具编号为“正信验字（2017）0058号”《验资报告》验证，截至2017年5月31日，发行人注册资本由“壹拾玖亿玖仟贰佰玖拾捌万柒仟肆佰元整”变更为“贰拾柒亿壹仟柒佰叁拾万玖仟捌佰元整”。

2013年11月至2017年5月发行人增资情况如表5-1所示。

表5-1：2013年11月至2017年5月发行人增资情况

单位：万元

序号	增资金额	增资方式	增资内容
1	48.9	资产划拨	区国资局划拨永和商业大楼
2	360.98	货币	区国资局注资拨入牛头山道路地质灾害治理资金
3	1,396.29	资产划拨	区国资局划拨广开经贸有限公司净资产

4	10,000.00	货币	区财政局注资拨入生物岛公司建设资金
5	5,121.20	货币	区财政局注资拨入广州中以生物产业孵化基地管理公司资金
6	557.09	货币	区财政局注资拨入天鹿湖森林公园禾雀花景观区消防水池及配套设施改造项目资金
7	7,000.00	货币	区财政局注资拨入成立广银国际产能投资发展有限公司注册资金
8	69	货币	区财政局注资拨入生物岛疏导区项目资金
9	378.8	货币	区财政局注资拨入广州中以生物产业孵化基地管理公司资金
10	47,500.00	货币	区财政局注资拨入通用电气医疗广州创新生物园
			项目资金
合计	72,432.26	-	-

8、2017年8月更名及注册资本变更

2017年8月，根据《区深化国企改革领导小组办公室关于印发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的通知》（穗开国资〔2017〕1号）精神，并根据广州开发区国有资产监督管理局《关于同意广州开发区工业发展集团有限公司变更名称的批复》（穗开国资〔2017〕9号），公司正式更名为“广州高新区投资集团有限公司”。广州市工商行政管理局出具了《准予变更登记通知书》，同意本公司进行公司名称变更。

2017年8月10日，公司收到广州市工商行政管理局准予变更登记（备案）通知书（穗工商（市局）内变字【2017】第01201708100094号），并取得工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，公司名称正式变更为“广州高新区投资集团有限公司”，公司法定代表人正式变更为“许鸿生”，注册资本由“壹拾玖亿玖仟贰佰玖拾捌万柒仟肆佰元整”变更为“贰拾柒亿壹仟柒佰叁拾万玖仟捌佰元整”。

9、2018年控股股东变更

发行人于2018年7月9日在广州市工商行政管理局办理了控股股东变更，并已取得广州市工商行政管理局的变更（备案）登记批准文件。广州开发区管理委员会依据《国务院关于改革和完善国有资产管理体制的若干意见》（国发【2015】63号）第三条“准确把握国有资产监管机构的职责定位。国有资产监督机构作为政府直属特设机构，根据授权代表本级人民政府对监管企业依法履行出资人职责”的文件精神推进区属国有资产监督管理委员会机构职能转变，要求所有区属国有企业的出资人变更为广州开发区管理委员会，并同时授权开发区国资局代表广州开发区管理委员会履行出资人职责。

10、2020年注册资本变更

经广州开发区国有资产监督管理局批准，公司注册资本由271,730.98万元人民币变更为468,389.20万元人民币。

2020年12月30日，由广东金铭会计师事务所有限公司审验并出具编号为“金铭验字（2020）第0054号”《验资报告》验证，截至2020年11月30日，发行人注册资本由“2,717,309,776.48元”变更为“4,683,892,030.74元”。

11、2021年注册资本变更

2021年，区国资局划拨广州市国营黄陂农工商联合公司至发行人，发行人以资产划拨方式增资555.00万元，注册资本由468,389.20万元变更为468,944.20万元。本次注册资本变更已于2021年8月6日完成工商登记变更手续。

12、2021年股东变更

2020年12月，按照《广东省划转部分国有资本充实社保基金实施方案》（粤府[2020]10号）和《广东省财政厅广东省人力资源和社会保障厅广东省人民政府国有资产监督管理委员会关于划转部分国有资本充实社保基金有关事项的通知》（粤财资[2020]78号）有关要求，发行人属于划转范围企业，划转企业的10%股权由广东省财政厅持有。本次股东变更已于2021年8月6日完成工商登记变更手续。

13、2021年注册资本变更

2021年3月25日，中共广州市黄埔区委办公室、中共广州开发区工委办公室会议（穗黄开党联会纪〔2021〕11号）同意广东安评中心建设资金1.3亿元由区财政注资到高新区集团解决。截至目前，发行人已收到区财政拨付的注资款6,371.66万元和3,883万元。

2021年6月16日，广州开发区国有资产监督管理局印发《广州高新区现代能源集团有限公司组建方案》（穗开国资[2021]80号），区管委会将分批由区财政通过广州开发区控股集团有限公司、发行人按股比给广州高新区现代能源集团有限公司增加资本金3亿元，截至目前，发行人已收到区财政拨付的第一笔注资款3,402万。发行人的实收资本由468,944.20万元变更至489,504.86万元。

14、2022年11月注册资本工商登记变更

发行人于2022年11月2日完成变更注册资本的工商登记变更手续，注册资本由489,504.86万元变更为479,771.48万元。

15、2024年2月注册资本工商登记变更

2024年2月，发行人注册资本由479,771.48万元变更为479,974.01万元。

16、2024年11月注册资本工商登记变更

2024年11月21日，发行人完成变更注册资本的工商登记变更手续，注册资本由479,974.01万元变更为482,160.54万元。

17、2025年7月经营范围变更

2025年7月4日，发行人完成变更经营范围的工商登记变更手续，经营范围变更为“企业管理咨询；商业综合体管理服务；企业管理；企业总部管理；房屋拆迁服务；园区管理服务；基础化学原料制造(不含危险化学品等许可类化学品的制造)；合成材料制造(不含危险化学品)；第一类医疗器械生产；医学研究和试验发展；计量服务；计量技术服务；生物基材料技术研发；生物基材料聚合技术研发；生物化工产品技术研发；工业酶制剂研发；发酵过程优化技术研发；科技中介服务；技术服务、

技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务；工程造价咨询业务；谷物销售；保健食品(预包装)销售；农副产品销售；特殊医学用途配方食品销售；食用农产品零售；对外承包工程；承接总公司工程建设业务；粮油仓储服务；创业投资(限投资未上市企业)；土地使用权租赁；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁。”

18、2025年11月注册资本工商登记变更

2025年11月，发行人完成变更注册资本的工商登记变更手续，注册资本由482,160.54万元变更为482,845.32万元。

截至本募集说明书签署日，发行人实收资本为487,845.32万元，注册资本为482,845.32万元。

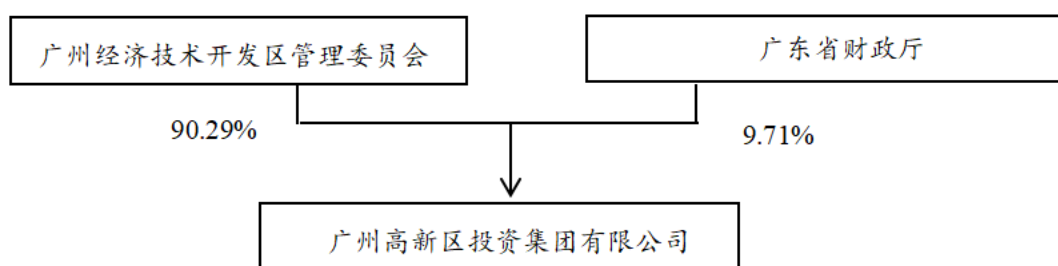
截至本募集说明书签署日，发行人近两年不存在重大资产重组事项。发行人不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和直接以储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况等方式违规出资或出资不实的问题。

三、控股股东和实际控制人

(一) 股权结构情况

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构关系如下：

图 5-1：发行人股权关系



（二）控股股东和实际控制人基本情况

1984年12月5日,《国务院关于广州市对外开放工作报告的批复》同意广州在黄埔区东缘兴办经济技术开发区,总面积为9.6平方公里;1988年6月,国家科委、广东省和广州市人民政府批准成立广州天河高新技术产业开发区,1996年更名为广州高新技术产业开发区;1992年5月13日,国务院下发《关于设立广州保税区的批复》。2000年4月27日,国务院批准设立广州出口加工区。

1998年12月,经国家科委,广州市委、市政府批准,广州高新技术产业区与广州经济技术开发区管理委员会合署办公,实行一个机构、两块牌子;2000年11月7日,广州市机构编制委员会批准成立广州出口加工区管理委员会,与广州经济技术开发区管理委员会、广州高新技术产业开发区管理委员会合署办公,实行一套人马,三块牌子的管理体制。2002年5月16日,广州市委、市政府决定将广州保税区党委、管委会并入广州经济技术开发区党委、管委会。至此,广州市形成了全国唯一的国家级经济功能区“四区合一”管理体制,即四块牌子(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、广州保税区),一套人马,覆盖四个区域。

根据中共广州市委、广州市人民政府《关于印发〈广州市人民政府机构改革方案〉、〈广州市人民政府机构改革方案实施意见〉的通知》(穗字〔2009〕11号)及广州市人民政府《印发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广州保税区管理委员会主要职责内设机构和人员编制规定的通知》(穗府办〔2010〕88号),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、广州保税区管理委员会(简称广州开发区管委会)实行合署办公,为广州市人民政府的派出机构。

2014年1月,经国务院批复同意,撤销原黄埔区、萝岗区,设立新的黄埔区。2015年9月,黄埔区正式挂牌成立,黄埔区与广州开发区实行深度融合的管理体制。

截至本募集说明书签署日,发行人的控股股东为广州经济技术开发区管理委员会(以下简称“开发区管委会”)。广州开发区国有资产监督管理局(以下简称“区

国资局”）根据管委会授权，代表管委会履行出资人职责。发行人的实际控制人为管委会。

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东所持有的发行人股份不存在被质押的情况，亦不存在股权争议的情况。

四、发行人的独立性

资产独立方面，发行人是自有资产经营者，拥有独立资产。发行人现有资产不存在被控股股东、其他股东、公司高管人员及其关联人员占用的情况。

机构独立方面，发行人董事会、经营管理层划分明确，公司具有独立的机构设置。发行人不存在控股股东直接干预本公司机构设置及经营活动的情况。

人员独立方面，发行人有专门负责劳动、人事和工资管理的人力资源部门，发行人在劳动、人事及工资管理、社会保险体系等方面独立。发行人的高级管理人员不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪的情形。

财务独立方面，发行人有独立的财务部门，有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立纳税，设有独立的银行账户。不存在控股股东无偿占用发行人资金、资产和其他资源的情况。

业务独立方面，发行人主要从事园区开发、物业经营、股权投资及相关业务，具有明确的经营范围和独立的自主经营能力，与控股股东及其控制的其他企业不存在同业竞争，也不存在显失公平的关联交易。

五、重要权益投资情况

（一）主要控股子公司基本情况

表5-2：截至2025年末发行人合并范围子公司情况

单位：万元、%

序号	子企业名称	级次	注册地	业务性质	实收资本	持股比例	享有表决权	取得方式
----	-------	----	-----	------	------	------	-------	------

1	广州高新城 市开发投资	2 级	广州 市黄	园区 管理	54,074.69	100.00	100.00	1
2	穗港智造 (广州) 投	3 级	广州 市黄	园区 管理	35,000.00	100.00	100.00	2
3	广州开发区 尚尊房地产	3 级	广州 市黄	房地 产开	1,000.00	51.00	51.00	4
4	西区振兴 (广州) 园	3 级	广州 市黄	物业 管理	1,000.00	100.00	100.00	2
5	广州玉澍项 目投资有限	3 级	广州 市黄	园区 管理	1,000.00	100.00	100.00	1
6	广州高新城 投智能科技	3 级	广州 市黄	园区 管理	2,505.00	67.00	67.00	1
7	广州开发区 保盈投资运	3 级	广州 市黄	园区 管理	750.00	100.00	100.00	3
8	广州开发区 揽新投资有	3 级	广州 市黄	房地 产开	-	100.00	100.00	1
9	广州高新知 识产业投资	3 级	广州 市黄	园区 管理	40,000.00	100.00	100.00	2
10	广州开发区 才政投资运	3 级	广州 市黄	园区 管理	20,000.00	100.00	100.00	2
11	广州国创投 资开发有限	3 级	广州 市黄	园区 管理	55,000.00	100.00	100.00	2
12	益可维(广 州)生物工	3 级	广州 市黄	医学 研究	2,577.85	60.00	60.00	4
13	广州城源建 设发展有限	3 级	广州 市黄	园区 管理	1,000.00	65.00	65.00	1
14	广州价值创 新园投资开	3 级	广州 市黄	园区 管理	87,600.00	100.00	100.00	2
15	广州高新区 投资控股有	2 级	广州 市黄	投资 与资	78,116.00	100.00	100.00	4
16	广州市黄埔 区大沙投资	3 级	广州 市黄	投资 与资	100.00	100.00	100.00	1
17	广州市黄埔 区南岗投资	3 级	广州 市黄	投资 与资	1,700.00	100.00	100.00	1
18	广州一新投 资有限公司	3 级	广州 市黄	其他 组织	50.00	100.00	100.00	1
19	广州市黄埔 丰泽有限公	3 级	广州 市黄	投资 与资	300.00	100.00	100.00	1

20	广州市黄埔丰镐有限公	3 级	广州市黄	投资与资	1,350.00	100.00	100.00	1
21	广州高新创新投资有限	3 级	广州市黄	园区管理	-	100.00	100.00	1
22	广州云埔工业区东诚实	3 级	广州市黄	房地产租	35,500.00	100.00	100.00	1
23	广州市黄埔区大沙信联	3 级	广州市黄	投资与资	200.00	65.00	65.00	1
24	广州太平洋马口铁有限	3 级	广州市黄	房地产租	30,375.72	100.00	100.00	3
25	越通货运有限公司	3 级	广州市黄	投资与资	8.46	100.00	100.00	1
26	永裕长企业有限公司	3 级	广州市黄	投资与资	0.85	100.00	100.00	1
27	广州恒新产业投资有限	3 级	广州市黄	投资与资	-	100.00	100.00	1
28	广州黄埔粮储投资有限	2 级	广州市黄	投资与资	3,000.00	100.00	100.00	1
29	广州国际生物岛集团有	2 级	广州市黄	园区管理	123,534.57	100.00	100.00	4
30	官洲生命科学（广州）	3 级	广州市黄	园区管理	5,000.00	100.00	100.00	2
31	广州市惠璟投资有限公	4 级	广州市黄	园区管理	59,385.62	100.00	100.00	2
32	广州创泽投资有限公司	3 级	广州市黄	园区管理	62,000.00	100.00	100.00	1
33	广州腾泽商务管理有限	3 级	广州市黄	园区管理	9,000.00	100.00	100.00	1
34	广州生物岛医学科技有	3 级	广州市黄	医学研究	371.42	70.00	70.00	1
35	广州高腾生物技术有限	2 级	广州市黄	工程和技	10,000.00	90.00	90.00	1
36	广州鹰仕达有限公司	2 级	广州市黄	园区管理	44,637.37	100.00	100.00	1
37	广州高新生物产业服务	2 级	广州市黄	园区管理	2,800.00	100.00	100.00	1
38	广州高新酒店管理有限	3 级	广州市黄	旅游饭店	100.00	100.00	100.00	4

39	广州华辉会议酒店有限	3 级	广州市从	旅游饭店	100.00	100.00	100.00	4
40	广州官洲物业管理有限	3 级	广州市黄	物业管理	1,000.00	51.00	51.00	1
41	广州高新物业服务有限	3 级	广州市黄	物业管理	680.00	100.00	100.00	4
42	广州高新城市运营服务	3 级	广州市黄	物业管理	680.00	51.00	51.00	1
43	广州市和生房地产开发	2 级	广州市黄	房地产开	12,000.00	100.00	100.00	3
44	广州市微生物研究所集	2 级	广州市黄	检测服务	6,359.60	84.36	84.36	4
45	广东省华微检测股份有	3 级	广州市黄	检测服务	2,929.00	53.00	53.00	1
46	广州广微计量检测技术	3 级	广州市黄	计量服务	500.00	63.00	63.00	3
47	广东广微检验检测有限	3 级	广州市黄	检测服务	-	100.00	100.00	1
48	广东农环检验检测有限	3 级	广州市黄	检测服务	1,313.27	47.21	47.21	1
49	广州衡创测试技术服务	3 级	广州市黄	检测服务	1,200.00	55.00	55.00	3
50	广州高新广微生物技术	3 级	广州市黄	工程和技	8,708.99	100.00	100.00	1
51	广州生物岛产业投资基	2 级	广州市黄	投资与资	195,877.20	100.00	100.00	1
52	广州高新建设开发集团	2 级	广州市黄	其他房屋	19,650.00	100.00	100.00	1
53	广州鑫业投资发展有限	3 级	广州市黄	房地产租	75,000.00	100.00	100.00	2
54	广州高新长璟建材有限	3 级	广州市黄	建材批发	2,000.00	51.00	51.00	1
55	广佛（佛冈）产业园	2 级	清远市佛	房地产开	76,500.00	94.38	94.38	1
56	广佛（佛冈）产业园	3 级	清远市佛	商业综合	4,500.00	100.00	100.00	1
57	广佛（佛冈）产业园	3 级	清远市佛	生物药品	4,000.00	100.00	100.00	1

58	广佛（佛冈）产业园	2 级	清远市佛	商业综合	360.00	100.00	100.00	4
59	广州高新药业有限公司	2 级	广州市黄	西药批发	5,440.00	100.00	100.00	3
60	广州高新区生物研究和	3 级	广州市黄	工程和技	5,437.30	54.75	54.75	1
61	广州高新区融资租赁有	2 级	广州市黄	融资租赁	60,000.00	100.00	100.00	1
62	广州高新区工程装备服	3 级	广州市黄	建筑工程	633.65	100.00	100.00	4
63	广州国聚创业投资有限	2 级	广州市黄	投资与资	54,405.25	100.00	100.00	4
64	广州聚观股权投资基金	3 级	广州市黄	投资与资	500.00	80.00	80.00	1
65	北京聚道企业管理合伙	3 级	北京市通	其他组织	4,201.00	100.00	100.00	1
66	广州聚合股权投资基金	2 级	广州市黄	投资与资	25,253.00	80.20	80.20	1
67	广州厦广仕有限责任公	2 级	广州市黄	房地产开	49,650.00	100.00	100.00	1
68	广州新能投资开发有限	2 级	广州市黄	投资与资	618.90	70.00	70.00	1
69	恒域实业有限公司	2 级	广州市黄	商务代理	100.50	100.00	100.00	4
70	广州生物岛二期产业投	2 级	广州市黄	投资与资	1,606.06	100.00	100.00	1

备注：

1、取得方式：1 投资设立；2 同一控制下的企业合并；3 非同一控制下的企业合并；4 其他；

2、股权比例超过 50%不纳入合并范围的原因：

序号	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	未纳入合并原因
1	广州昊正投资有限公司	51.00	5,000.00	根据公司章程约定，公司重大决策需全部股东通过方可生效。发行人与另一股东共同控制该企业。

3、截至 2025 年末，发行人不存在持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司情况。

（二）主要控股子公司情况

1、广州高新城市开发投资有限公司

广州高新城市开发投资有限公司成立于2019年6月11日，注册资本54,074.69万元，法定代表人为郭华湘，注册地址为广州市黄埔区映日路1号。经营范围：非居住房地产租赁；住房租赁；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估；柜台、摊位出租；土地使用权租赁；企业管理；园区管理服务；物业管理；酒店管理；餐饮管理；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；房地产开发经营。

截至2025年末，该公司总资产2,488,647.88万元，总负债2,141,852.09万元，净资产346,795.79万元，2025年度实现营业收入64,559.56万元，净利润-21,856.76万元。

2、广州高新建设开发集团有限公司

广州高新建设开发集团有限公司成立于1993年11月15日，注册资本19,650.00万元，法定代表人为林宝林，注册地址：广州经济技术开发区永和经济区瑶田河大街79号。公司经营范围：企业总部管理；建筑装饰材料销售；土石方工程施工；电工器材销售；机械设备销售；企业管理咨询；建筑材料销售；对外承包工程；五金产品批发；建筑用钢筋产品销售；汽车销售；工程管理服务；园林绿化工程施工；建筑工程用机械销售；非居住房地产租赁；技术进出口；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；货物进出口；房地产开发经营；建筑物拆除作业（爆破作业除外）。

截至2025年末，该公司总资产507,953.54万元，总负债391,004.30万元，净资产116,949.24万元，2025年度实现营业收入114,209.23万元，净利润-10,457.43万元。

3、广州国际生物岛集团有限公司

广州国际生物岛集团有限公司成立于2010年9月29日，注册地址为广州市黄埔区广州国际生物岛寰宇二路6号第五层，注册资本117,782.57万元，法定代表人曾玮，经营范围是信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；园区管理服务；以自有资金从事投资活动；企业管理咨询；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；停车场服务；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；医学研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；住房租赁；租赁服务（不

含许可类租赁服务)；业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训)；创业空间服务；科技中介服务；机械设备租赁；项目策划与公关服务；咨询策划服务；办公服务；科普宣传服务；生物化工产品技术研发；细胞技术研发和应用；人体干细胞技术研究和应用；人体基因诊断与治疗技术开发。

截至2025年末，该公司总资产1,834,539.22万元，总负债1,231,200.96万元，净资产603,338.26万元，2025年度实现营业收入44,395.70万元，净利润-9,834.04万元。

4、广州高新区融资租赁有限公司

广州高新区融资租赁有限公司成立于2013年2月6日。2015年8月，发行人通过收购方式取得广州高新区融资租赁有限公司30%股权，2016年1月，发行人以货币资金形式对广州高新区融资租赁有限公司进行增资，增资后发行人对广州高新区融资租赁有限公司持有股权占比51.02%，为控股股东。2019年1月，发行人对广州高新区融资租赁有限公司实现全资控股并完成工商变更登记，发行人对广州高新区融资租赁有限公司持有股权占比达到100.00%，注册资本增至6亿元。广州高新区融资租赁有限公司法定代表人李晶，注册地址广州市黄埔区光谱中路11号3栋901房，经营范围：融资租赁服务；兼营与主营业务有关的商业保理业务（仅限融资租赁企业经营）；租赁物品残值变卖及处理；接受承租人的租赁保证金。

截至2025年末，该公司总资产232,933.68万元，总负债161,076.58万元，净资产71,857.11万元，2025年度实现营业收入13,707.80万元，净利润3,443.93万元。

5、广州高新区投资控股有限公司

广州高新区投资控股有限公司成立于1996年7月30日，注册资本78,116万元，为国资局划拨至发行人的全资子公司，广州高新区投资控股有限公司法定代表人杨高欢，注册地址广州市黄埔区丰乐北路928号A2栋601房，经营范围：电动汽车充电基础设施运营；以自有资金从事投资活动；企业管理咨询；企业管理；停车场服务；物业管理；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；居民日常生活服务；集中式快速充电站；房地产开发经营。

截至2025年末，该公司总资产684,168.80万元，总负债288,595.99万元，净资产395,572.81万元，2025年度实现营业收入31,037.87万元，净利润583.17万元。

6、广州国聚创业投资有限公司

广州国聚创业投资有限公司成立于2015年1月29日，注册资本100,000.00万元，法定代表人为杨曦，注册地址为广州市黄埔区螺旋大道51号A栋3201、3202、3203、3204、3205、3206、3207、3208房。经营范围：创业投资咨询业务；创业投资。

截至2025年末，该公司总资产99,371.77万元，总负债31,513.85万元，净资产67,857.92万元，2025年度实现营业收入1,811.58万元，净利润2,789.74万元。

7、广州高新生物产业服务集团有限公司

广州高新生物产业服务集团有限公司成立于2011年9月5日，注册资本1,000.00万元，法定代表人为曾玮，注册地址为广州市黄埔区开泰大道182号503房。经营范围：水污染治理；玩具、动漫及游艺用品销售；城市公园管理；文化场馆管理服务；游览景区管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；公园、景区小型设施娱乐活动；项目策划与公关服务；住房租赁；非物质文化遗产保护；文物文化遗址保护服务；体育用品及器材零售；物业管理；非居住房地产租赁；企业管理；企业总部管理；单位后勤管理服务；酒店管理；餐饮管理；会议及展览服务；园区管理服务；住宿服务；食品经营；房地产开发经营；危险废物经营；小餐饮；餐饮服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；旅游业务。

截至2025年末，该公司总资产44,545.75万元，总负债45,911.08万元，净资产-1,365.33万元，2025年度实现营业收入39,454.34万元，净利润-2,317.84万元。

8、广州市微生物研究所集团股份有限公司

广州市微生物研究所集团股份有限公司成立于1989年7月21日，注册资本6,359.6万元。法定代表人为夏枫耿，注册地址为广州市黄埔区尖塔山路1号。经营范围：工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；工程和技术研究和试验发展；太赫兹检测技术研发；环境保护监测；环境应急治理服务；环境监

测专用仪器仪表销售；环境应急检测仪器仪表销售；环境保护专用设备销售；环境卫生公共设施安装服务；在线能源监测技术研发；大气污染监测及检测仪器仪表销售；大气环境污染防治服务；水环境污染防治服务；水质污染物监测及检测仪器仪表销售；土壤环境污染防治服务；土壤污染治理与修复服务；固体废物治理；固体废物检测仪器仪表销售；生态环境监测及检测仪器仪表销售；病媒生物防治服务；病媒生物密度监测评价服务；病媒生物密度控制水平评价服务；林业有害生物防治服务；海洋环境服务；海洋工程设计和模块设计制造服务；专业保洁、清洗、消毒服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；科技中介服务；安全咨询服务；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；科普宣传服务；白蚁防治服务；环保咨询服务；消毒剂销售（不含危险化学品）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；生物质能技术服务；生物化工产品技术研发；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；劳动保护用品生产；劳动保护用品销售；化妆品零售；化妆品批发；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；特种劳动防护用品销售；特种劳动防护用品生产；发酵过程优化技术研发；食品添加剂销售；生物饲料研发；饲料添加剂销售；饲料原料销售；畜牧渔业饲料销售；室内空气污染治理；非居住房地产租赁；机械设备租赁；办公设备租赁服务；食品经营（仅销售预包装食品）；检验检测服务；室内环境检测；饮料生产；食品添加剂生产；食品生产；食品经营；食品互联网销售；食品互联网销售（销售预包装食品）；保健食品销售；饲料添加剂生产；农产品质量安全检测。

截至2025年末，该公司总资产32,504.80万元，总负债6,134.19万元，净资产26,370.61万元，2025年度实现营业收入16,641.87万元，净利润1,267.27万元。

9、广州高新药业有限公司

广州高新药业有限公司成立于2004年1月19日，注册资本5,440万元。法定代表人为黎智慧，注册地址为广州市黄埔区崖鹰石路9号1栋501房。经营范围：新能源汽车换电设施销售；新能源汽车电附件销售；充电桩销售；机械设备销售；电子产品销售；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；金属矿石销售；金

属材料销售；实验动物笼具销售；药物检测仪器销售；制药专用设备销售；日用口罩（非医用）销售；医用口罩批发；销售代理；兽医专用器械销售；农副产品销售；初级农产品收购；食用农产品批发；贸易经纪；国内贸易代理；日用品销售；日用品批发；医护人员防护用品批发；个人卫生用品销售；化妆品批发；消毒剂销售（不含危险化学品）；地产中草药（不含中药饮片）购销；中草药收购；电热食品加工设备销售；食品用洗涤剂销售；农副食品加工专用设备销售；食品添加剂销售；特殊医学用途配方食品销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；保健食品（预包装）销售；宠物食品及用品批发；食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；食品进出口；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；成人情趣用品销售（不含药品、医疗器械）；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；信息技术咨询服务；医学研究和试验发展；市场营销策划；化妆品零售；宠物食品及用品零售；健康咨询服务（不含诊疗服务）；国内货物运输代理；国际货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；食用农产品初加工；技术进出口；货物进出口；进出口商品检验鉴定；机械电气设备销售；供应链管理服务；企业信用管理咨询服务；国营贸易管理货物的进出口；进出口代理；食用菌菌种进出口；消毒器械销售；药品批发；药品进出口；食品销售；第三类医疗器械经营；食品互联网销售；药品互联网信息服务；城市配送运输服务（不含危险货物）；酒类经营；免税商店商品销售。

截至2025年末，该公司总资产42,782.57万元，总负债36,043.99万元，净资产6,738.58万元，2025年度实现营业收入73,037.91万元，净利润-5,197.95万元。

（三）主要合营及联营企业

截至2025年末，发行人主要合营及联营企业共65家，具体情况如下表所示。

表5-3：截至2025年末发行人主要合营及联营企业基本情况

序号	关联企业名称	企业性质	所属行业	与本企业关系
----	--------	------	------	--------

1	丰乐中综合批发市场经营管理有限公司	其他	其他未列明商务服务业	联营企业、合营企业
2	广州市黄埔货运码头	其他	其他	联营企业、合营企业
3	广州市黄埔区大沙经济发展实业有限公司	其他	房地产租赁经营	联营企业、合营企业
4	富都酒店	其他	其他未列明商务服务业	联营企业、合营企业
5	广州建长汽车机械修配有限公司	其他	其他未列明日用产品修理业	联营企业、合营企业
6	广州西盛城市更新有限公司	其他	其他房地产业	联营企业、合营企业
7	广州怡华实业有限公司	私营	房地产租赁经营	联营企业、合营企业
8	康方药业有限公司	私营	生物药品制造	联营企业、合营企业
9	广东华南新药创制有限公司	私营	化学药品原料药制造	联营企业、合营企业
10	广银国际投资发展有限公司	国有控股	投资与资产管理	联营企业、合营企业
11	广州迅佳投资管理有限公司	私营	房地产租赁经营	联营企业、合营企业
12	高州协鑫燃气分布式能源有限公司	私营	热力生产和供应	联营企业、合营企业
13	穗港澳航空服务(广州)有限公司	国有控股	其他通用航空服务	联营企业、合营企业
14	广州高新区现代能源集团有限公司	国有控股	新能源技术推广服务	联营企业、合营企业
15	广州科锦投资开发有限公司	国有控股	房地产开发经营	联营企业、合营企业
16	广州新景运营管理有限公司	国有控股	投资与资产管理	联营企业、合营企业
17	广州瑞贝斯药业有限公司	私营	化学药品原料药制造	联营企业、合营企业
18	广州玻思韬控释药业有限公司	私营	化学药品原料药制造	联营企业、合营企业
19	广东威尔登酒店有限公司	私营	旅游饭店	联营企业、合营企业
20	广州森瑞春生物科技有限公司	私营	化学药品原料药制造	联营企业、合营企业

21	广州华南新药注册申报服务有限公司	国有控股	科技中介服务	联营企业、合营企业
22	广州黄埔绿美产业发展有限公司	国有独资	其他未列明商务服务业	联营企业、合营企业
23	广州墩诚顺建设发展有限公司	其他	房屋建筑业	联营企业、合营企业
24	广州衡丰投资开发有限公司	其他	其他未列明服务业	联营企业、合营企业
25	广州广舶游船有限公司	国有独资	其他娱乐业	联营企业、合营企业
26	广州昊正投资有限公司	国有控股	其他未列明商务服务业	联营企业、合营企业
27	广州华新高新技术产业有限公司	其他	其他未列明服务业	联营企业、合营企业
28	广州市黄埔区大沙三联实业公司	其他	房地产租赁经营	联营企业、合营企业
29	广州市黄埔文化用品有限公司	其他	其他文教办公用品制造	联营企业、合营企业
30	广州百鲜酒楼有限公司	其他	其他	联营企业、合营企业
31	日大(香港)有限公司	其他	其他	联营企业、合营企业
32	大沙屠宰场	其他	其他未列明服务业	联营企业、合营企业
33	广东三和化工科技有限公司	私营	涂料制造	联营企业、合营企业
34	水利会投农金会	其他	其他未列明服务业	联营企业、合营企业
35	兽医站投农金会	其他	其他未列明服务业	联营企业、合营企业
36	兽医站投屠宰场	其他	其他未列明服务业	联营企业、合营企业
37	农业站投农金会	其他	其他未列明服务业	联营企业、合营企业
38	农金会	其他	其他未列明服务业	联营企业、合营企业
39	广州市黄埔淇安健身中心	私营	其他室内娱乐活动	联营企业、合营企业
40	广州南电纸制品有限公司	私营	其他未列明制造业	联营企业、合营企业

41	广州泉发云石工程有限公司	私营	其他土木工程建筑施工	联营企业、合营企业
42	广州市南岗农村合作社	私营	其他未包括金融业	联营企业、合营企业
43	广州云埔工业区鸿福房地产开发公司	其他	其他	联营企业、合营企业
44	广州丹水坑旅游开发有限公司	私营	旅行社及相关服务	联营企业、合营企业
45	广州市黄埔区农村合作基金会(购物中心)	私营	其他未包括金融业	联营企业、合营企业
46	广州市易来物流有限公司	私营	其他仓储业	联营企业、合营企业
47	广州丰和城改有限公司	国有控股	其他未列明商务服务业	联营企业、合营企业
48	广州雄资丰盛实业贸易有限公司	国有控股	石油及制品批发	联营企业、合营企业
49	广州金诚城市更新有限公司	私营	房地产开发经营	联营企业、合营企业
50	广州怡翔辉房地产有限公司	外商	房地产租赁经营	联营企业、合营企业
51	广州诚业城市更新投资有限公司	私营	其他未列明商务服务业	联营企业、合营企业
52	广州神昌金属制品有限公司	其他	金属结构制造	联营企业、合营企业
53	建莱(集团)有限公司	其他	投资与资产管理	联营企业、合营企业
54	广州以琳生物产业创业投资管理有限公司	国有实际控制	投资与资产管理	联营企业、合营企业
55	广州以生投资有限公司	国有实际控制	投资与资产管理	联营企业、合营企业
56	广州生物岛生物医药知识产权运营中心有限公司	国有实际控制	企业总部管理	联营企业、合营企业
57	广州生物岛新药临床研究有限公司	私营	医学研究和试验发展	联营企业、合营企业
58	广州海丝智链科技服务有限公司	国有控股	运输代理业	联营企业、合营企业
59	广州南方美谷产业发展有限公司	其他	科技推广和应用服务业	联营企业、合营企业
60	广州市智昇电力工程有限公司	私营	电气安装	联营企业、合营企业

61	佛冈协鑫分布式能源有限公司	私营	热力生产和供应	联营企业、合营企业
62	广东中科天机医疗装备有限公司	私营	其他医疗设备及器械制造	联营企业、合营企业
63	广州开发区晟运投资有限公司	国有控股	其他未列明商务服务业	联营企业、合营企业
64	广州航新农业科技有限责任公司	其他	其他农业	联营企业、合营企业
65	广州广微生物制品有限公司	私营	化学药品原料药制造	联营企业、合营企业

（四）主要合营及联营企业介绍

1、广州恒运控股集团有限公司

广州恒运控股集团有限公司成立于2018年11月20日，注册资本200,000万元，注册地址是广州市黄埔区科学大道251号901房，经营范围是生态环境材料制造;新材料技术推广服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;电力行业高效节能技术研发;非居住房地产租赁;合同能源管理;节能管理服务;新兴能源技术研发;资源再生利用技术研发;电池制造;工程和技术研究和试验发展;园区管理服务;输配电及控制设备制造;以自有资金从事投资活动;煤炭及制品销售;石油制品销售（不含危险化学品）;光伏设备及元器件制造;光伏设备及元器件销售;燃气经营。

截至2025年末，该公司总资产803,717.92万元，总负债489,560.51万元，净资产314,157.41万元，2025年度实现营业收入460,458.42万元，净利润15,056.18万元。

2、广州黄埔绿美产业发展有限公司

广州黄埔绿美产业发展有限公司前身1958年国营岭头农场；工商注册1986年10月6日，2026年1月13日正式更名揭牌为现名，注册地址：广州市黄埔区岭荟东二街1号D栋10-12楼，注册资本：45,377.11万元，法人代表为杨戈，经营业务主要包括园林绿化、现代农业、生态文旅、全域土地整治业务。

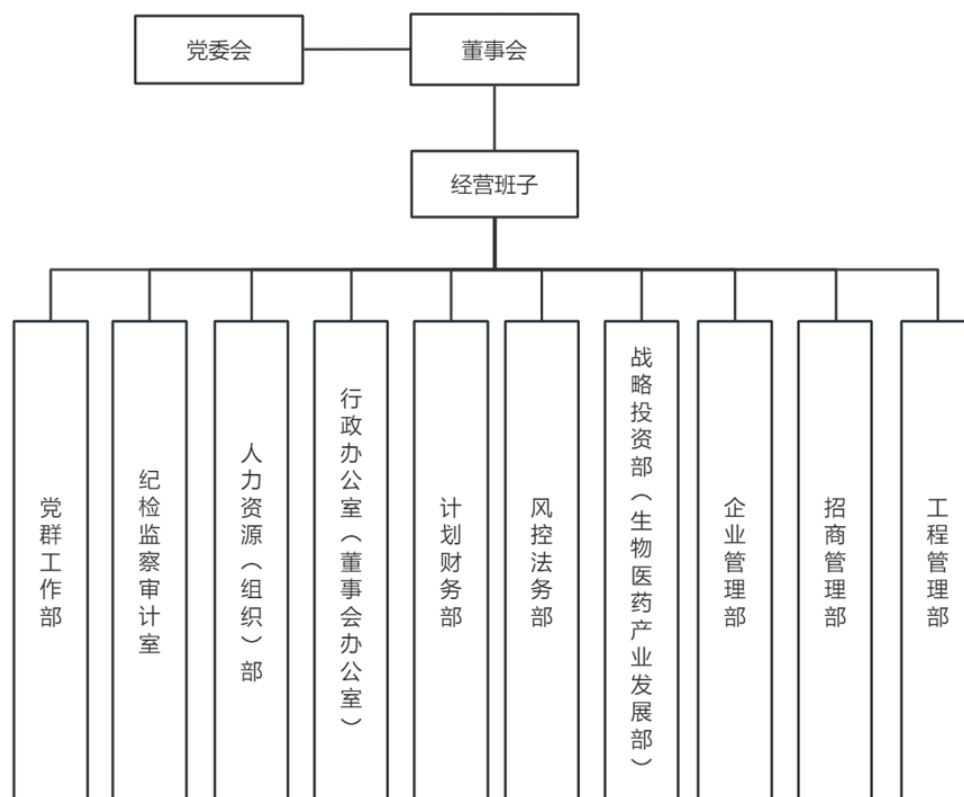
截至2025年末，该公司总资产为588,121.60万元，总负债为242,305.03万元，净资产为345,816.57万元；2025年度实现营业收入15,767.67万元，净利润4,083.07万元。

六、发行人公司治理情况及内部组织机构

（一）发行人组织机构

截至本募集说明书签署日，发行人组织结构如下图所示：

图 5-2：截至本募集说明书签署日发行人组织结构图



（二）发行人公司治理情况

发行人实行“三重一大”的制度，即“重大问题决策、重要干部任免、重大项目投资决策、大额资金使用”，一些重大项目必须经集体讨论做出决定的制度通过集体投票决定。发行人决策实行“重大事项报备制度”，事项经董事会决策通过后，报开发区国资局审批。

发行人已形成完善的法人治理结构。公司设股东会，股东会由全体股东组成。区国资局按管委会授权或法律规定履行出资人职责。公司设立了董事会和高级管理人员。董事会为内部决策机构，经营管理机构负责公司的日常经营管理，负责组织实施董事会决策，发行人的治理结构符合公司法及公司章程的相关规定。

1、出资人

发行人有两名股东，分别为广州经济技术开发区管理委员会（“管委会”）、广东省财政厅（“省财政厅”）。广州开发区国有资产监督管理局（“区国资局”）根据管委会授权，代表管委会履行股东职责。股东享有以下权利：

(1) 出席或者委派代表出席股东会会议，依法行使表决权；

(2) 依法行使召集股东会会议、提出议案、提名董事等权利；

(3) 了解公司经营状况和财务状况，依法获得公司经营信息和财务信息，包括查阅公司及全资子公司会计账簿、会计凭证，查阅、复制公司章程、股东名册、股东会会议记录和决议、董事会会议决议、公司财务会计报告、股东出资及股权转让的资料等；

(4) 依法对公司的经营活动进行监督，提出建议或者质询；

(5) 依法转让持有的公司股权，同等条件下优先购买其他股东转让的股权；

(6) 按照实缴的出资比例依法获得红利和其他形式的利益分配；

(7) 公司增加注册资本时，股东在同等条件下有权优先按照实缴的出资比例认缴出资；

(8) 公司终止、解散、清算时，按照实缴出资比例依法参加剩余财产的分配；

(9) 有关法律、行政法规及国资监管文件规定的其他权利。

2、股东会

公司设股东会，股东会由全体股东组成。区国资局根据管委会授权，代表管委

会履行股东权利和义务。股东会行使下列职权：

- (1) 审核公司的发展战略和规划，批准公司的主业及调整方案；
- (2) 对公司年度投资计划实行备案管理，对特别监管类投资项目按额度审批；
- (3) 选举和更换非由职工代表担任的董事，对其履职情况进行评价，决定其报酬事项；
- (4) 审议批准董事会的报告；
- (5) 对公司年度全面预算方案、年度合并财务报表、决算、审计报告进行备案；
- (6) 审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 审议批准公司业绩考核和重大收入分配事项；
- (8) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (9) 决定发行公司债券等中长期债券；
- (10) 对公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式作出决议；
- (11) 决定公司章程的制定和修改；
- (12) 按照规定权限审议批准公司重大国有资产转让、部分子公司国有产权变动事项；
- (13) 备案公司3000万元以上的非主业投资事项；
- (14) 法律法规及国资监管文件规定的其他职权。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名或者盖章。

省财政厅将本条第（八）项以外的其他权利委托给区国资局全权行使，由区国资局代表全体股东100%表决权作出并签署股东会决议。区国资局有权将本条第（八）项以外的其他权利授权或下放至公司。

涉及本条第（八）项事项应征求省财政厅意见，经全体股东同意，可以不召开股东会会议。

3、董事会

发行人设董事会，实行集体审议、独立表决、个人负责的决策制度。董事会由7名董事组成，外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数。董事会成员中包括1名职工董事，经由职工代表大会或职工大会民主选举产生，报区国资局备案。

公司总经理原则上担任董事。企业党委副书记原则上担任董事，其他高级管理人员原则上不担任董事。

董事会设董事长1名，根据工作需要，经批准，可设副董事长1名。董事长和副董事长的产生依照《公司法》和企业领导人员管理有关规定执行。

董事每届任期不得超过3年，任期届满考核合格的，经委派或者选举可以连任。外部董事在同一企业连续任职一般不超过6年。

董事任期届满未委派或及时改选，或者董事在任期内辞任导致董事会成员低于法定人数的，在新任董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和本章程的规定，履行董事职务。

董事会是公司的经营决策主体，定战略、作决策、防风险，行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，执行股东会的决议，向股东会报告工作；
- (2) 制定贯彻党中央、国务院决策部署和落实国家发展战略重大举措的方案；
- (3) 制订公司发展战略和规划，制订公司的主业及调整方案；

(4) 按有关规定决定公司投资计划，决定经营计划、投资方案，决定公司及全资、控股及实际控制企业主业内人民币1000万元以上的投资项目，决定公司及全资、控股及实际控制企业主业外投资项目（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）；

- (5) 决定公司年度全面预算方案、年度财务决算方案；
- (6) 制订公司的利润分配和弥补亏损方案；
- (7) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (8) 制订发行公司债券等中长期债券方案；
- (9) 制订公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；
- (10) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；
- (11) 按照规定权限制订公司重大国有资产转让、部分子公司国有产权变动方案；
- (12) 制定公司的基本管理制度；
- (13) 决定公司内部管理机构的设置,决定分公司、所出资企业的设立或者撤销；
- (14) 根据授权, 决定公司内部有关重大改革重组事项, 或者对有关事项作出决议；
- (15) 根据有关规定和程序, 聘任或者解聘公司高级管理人员；制定经理层成员经营业绩考核和薪酬管理制度, 组织实施经理层成员经营业绩考核, 决定考核方案、考核结果和薪酬分配事项；
- (16) 制订公司的重大收入分配方案, 包括公司工资总额预算与清算方案等（区国资局另有规定的, 从其规定）, 按有关规定批准公司职工收入分配方案、公司年金方案、中长期激励方案；
- (17) 决定公司重大会计政策和会计估计变更方案；
- (18) 决定聘用或者解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬；
- (19) 审议批准下列事项：

1) 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，人民币 50000 万元以上的借款；

2) 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（属于区国资局审核批准职权范围内的资产处置事项除外）；

3) 审议批准 10 万元以上，50 万元以下的对外捐赠或者赞助方案。（50 万以上的对外捐赠或者赞助方案，由公司党委会、董事会讨论同意后报区国资局审核）。

(20) 审议批准公司担保事项，公司为公司股东或者实际控制人提供担保除外；

(21) 建立健全内部监督管理和风险控制制度，加强内部合规管理，决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、合规管理体系，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

(22) 指导、检查和评估公司内部审计工作，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，审议批准年度审计计划和重要审计报告；

(23) 制订董事会的工作报告；

(24) 听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况，建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制度；

(25) 决定公司安全环保、维护稳定、社会责任方面的重大事项；

(26) 听取公司重大诉讼、仲裁等法律事务处理的报告；

(27) 决定公司行使所出资企业的股东权利所涉及的重大事项；

(28) 法律、行政法规规定或者股东会授权行使的其他职权。

4、经理层

公司经理层设总经理 1 名，副总经理若干名，可设总经理助理，协助总经理从事具体工作。经理层是公司的执行机构，谋经营、抓落实、强管理。总经理对董事会负责，向董事会报告工作。

总经理行使下列职权：

- (1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；
- (2) 拟订公司的发展战略和规划、经营计划，并组织实施；
- (3) 拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；
- (4) 根据公司年度投资计划和投资方案，决定一定金额内的投资项目，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；
- (5) 拟订发行公司债券等中长期债券方案及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金额以下的其他融资方案；
- (6) 拟订公司的担保方案；
- (7) 拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，批准公司一定金额以下的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案；
- (8) 拟订公司年度全面预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；
- (9) 拟订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (10) 拟订公司内部管理机构设置方案，以及分公司、所出资企业的设立或者撤销方案；
- (11) 拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；
- (12) 拟订公司的改革、重组方案；
- (13) 按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司有关高级管理人员；
- (14) 按照有关规定，聘任或者解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；
- (15) 拟订公司职工收入分配方案；

(16) 拟订内部监督管理和风险控制制度，拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

(17) 建立总经理办公会制度，召集和主持总经理办公会；

(18) 协调、检查和督促各部门、分公司、子公司的生产经营管理和改革发展工作；

(19) 提出公司行使所出资企业股东权利所涉及重大事项的建议；

(20) 法律、行政法规规定或者董事会授权行使的其他职权。

5、党委

根据《中国共产党章程》《中国共产党国有企业基层组织工作条例（试行）》等规定，经上级党组织批准，设立中国共产党广州高新区投资集团有限公司委员会。同时，根据有关规定，设立党的纪律检查委员会，落实党风廉政建设监督责任，履行党的纪律审查和纪律监督职责。公司党委由党员大会或者党员代表大会选举产生，每届任期一般为5年。任期届满应当按期进行换届选举。党的纪律检查委员会每届任期和党委相同。公司党委领导班子成员一般5至9人，最多不超过11人，设党委书记1名、党委副书记2名（其中专职副书记1名）。党委委员一般应当有3年以上党龄。

公司党委发挥领导作用，把方向、管大局、保落实，依照规定讨论和决定公司重大事项。主要职责是：

(1) 加强公司党的政治建设，坚持和落实中国特色社会主义根本制度、基本制度、重要制度，教育引导全体党员始终在政治立场、政治方向、政治原则、政治道路上同以习近平同志为核心的党中央保持高度一致；

(2) 深入学习和贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，学习宣传党的理论，贯彻执行党的路线方针政策，监督、保证党中央重大决策部署和上级党组织决议在本公司贯彻落实；

(3) 研究讨论公司重大经营管理事项，支持股东会、董事会、经理层依法行使职权；

(4) 加强对公司选人用人的领导和把关，按照干部管理权限，确定标准、规范程序、组织考察、推荐人选、讨论决定，抓好公司领导班子建设和干部队伍、人才队伍建设；

(5) 履行公司党风廉政建设主体责任，领导、支持内设纪检组织履行监督执纪问责职责，严明政治纪律和政治规矩，推动全面从严治党向基层延伸；

(6) 加强基层党组织建设和党员队伍建设，团结带领职工群众积极投身公司改革发展；

(7) 领导公司思想政治工作、精神文明建设、统一战线工作，领导公司工会、共青团、妇女组织等群团组织；

(8) 研究决定以党委名义部署的重要工作、重要文件、重要请示，审定下属企业党组织提请议定的重要事项等；

(9) 研究决定党委的年度工作思路、工作计划、基层党组织和党员队伍建设方面的重要事项；

(10) 讨论和决定党委职责范围内的其他重要事项。

按照有关规定制定重大经营管理事项清单。重大经营管理事项须经党委前置研究讨论后，再由董事会等按照职权和规定程序作出决定。

公司党委前置研究讨论包括但不限于以下事项：

(1) 贯彻党中央决策部署和落实国家发展战略、市委市政府、区委区政府有关工作安排、上级机构组织的重大专项检查、专项考核、专项任务等重大举措；

(2) 公司发展战略、中长期发展规划、重要改革方案的制定和修订；

(3) 公司年度工作报告、生产经营方针、经营计划；财务预算方案及预算调整方案、决算方案、一定额度以上专项资金使用方案、重大捐赠赞助、重大扶贫助困、抢险救灾等履行社会责任事项。

(4) 公司年度投资计划、大额投资事项；

(5) 公司重大投融资、贷款担保、资产重组、产权变动、资本运作、子企业国有产权变动等重大资产处置和资产重组、调整事项（核销、处置、报废、租售等）等重大决策中原则性方向性问题；

(6) 向下属企业提供超过一定金额的借款事项；

(7) 公司债券注册方案；公司及所属企业增加或减少注册资本方案；重大会计政策和会计估计变更方案；利润分配方案和补亏损方案；一定额度以上采购项目、外包项目、建设项目立项及招投标方案，一定额度以上建设项目变更设计方案；

(8) 公司的合并、分立、清算、解散或者变更以及下属企业的设立和撤销；

(9) 公司的章程草案和章程修订方案；公司基本管理制度、经营管理重要规章制度的制定和修改；

(10) 公司经营考核方案和考核结果，包括公司总部部门、分支机构、下属企业负责人的绩效评价考核方案和结果；

(11) 工资总额方案、企业年金方案、职工薪酬分配方案、内部分配激励方案等重大收入分配事项；

(12) 公司重大风险管理事项、重大业务风险处理方案；公司内部审计计划、内部控制评价报告、审计情况报告、违规事项处理、违法问题移送等事项；

(13) 公司所涉引起重大社会舆论、重大社会不良影响的重大群体性事件的处理方案、信访保障工作；

(14) 公司所涉引起职工、社会稳定或引发群体性、系列诉讼或在区内、市内、省内、国内、国际具有重大影响的重大诉讼、重大法律纠纷处理方案；

(15) 公司内部管理体制、组织架构和机构设置、部门职责、人员编制等事项；

(16) 董事会授权决策方案，公司对总部机构、分支机构、下属企业大额授权事项；

(17) 公司行使一定额度以上的资产收益、重大决策和选择管理者等股东权利事项；

(18) 公司提交职工代表大会讨论的涉及职工切身利益的重大事项，包括劳动用工、员工奖惩等方面的重大事项；

(19) 公司在安全生产、环境保护、维护稳定等涉及企业政治责任和社会责任方面采取的重要措施，较大（含）以上安全责任事故和环境保护事件处理方案；

(20) 其他应提请党委前置研究讨论的“三重一大”事项。

坚持和完善“双向进入、交叉任职”领导体制，符合条件的党委班子成员可以通过法定程序进入董事会、经理层，董事会、经理层成员中符合条件的党员可以依照有关规定和程序进入党委。

党委书记、董事长由一人担任，党员总经理一般担任党委副书记。党委配备专责抓党建工作的专职副书记，专职副书记一般进入董事会且不在经理层任职。

6、法定代表人

董事长为公司的法定代表人。董事长辞任的，应当在辞任之日起三十日内确定新的法定代表人；董事长辞任或不能履行法定代表人职责时，经广州开发区国有资产监督管理局（以下简称区国资局）审核批准，由副董事长或总经理代为履行法定代表人职责；副董事长或总经理也无法履行法定代表人职责时，经区国资局审核批准，董事会可以召开临时会议，作出决议指定其他董事临时行使法定代表人职责。法定代表人恢复履行职责时，该临时行使权立即终止。

法定代表人在法律法规以及本章程规定的职权范围内行使法定代表人职权、履行义务。行使职权时，不得侵犯公司法人治理机构根据法律法规和本章程享有的权利。

法定代表人可以授权董事或其他人员在一段时间内，代为行使某项特定的法定代表人职权，但最长授权期限不能超过一年。授权均应采用书面形式。法律法规规定必须由法定代表人行使的职责，不得委托他人代行。

（三）发行人职能部门

发行人已按照国家法律、法规的规定以及监管部门的要求，设立了符合公司业务规模 and 经营管理需要的组织机构；遵循不相容职务相分离的原则，合理设置部门和岗位，科学划分职责和权限，形成各司其职、各负其责、相互配合、相互制约、环环相扣的内部控制体系。发行人以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及业务需要设置了党群工作部、人力资源（组织）部等部室。各部室职能如下：

1、党群工作部：

党群工作部是集团党组织的日常工作管理机构，主要职能是负责集团党委会工作、党建工作、党务工作、团组织建设、工会管理、企业文化管理等工作。

2、纪检监察审计室：

纪检监察审计室履行党的纪律检查和监察，以及审计管理三项职能，按照党章和监察法的规定，开展纪检监察、教育培训等工作，履行监察职责和党内监督职责；同时对集团财务报表与经营活动进行审计监督的部门。

3、人力资源（组织）部：

根据集团发展战略要求，在分管领导的带领下，组织建立并完善集团人力资源管理体系，做好集团人才的选、用、育、留等模块的管理工作，为实现集团战略目标提供人才保障。

4、行政办公室（董事会办公室）：

行政办公室（董事会办公室）是围绕集团经营工作，协调处理各方关系，执行并推进集团决议、决定、规定和制度的落实，为领导开展工作提供相关支持的部门，主要负责组织实施集团管理制度和流程体系的建设、法人治理、董事会事务、文秘工作、行政管理、会务管理、后勤管理、企业文化、信息化管理等工作，为集团的发展提供最有力的保障支持。

5、计划财务部：

计划财务部是集团进行融资和财务管理的部门，主要负责公司的融资管理、预算管理、会计核算、财务分析、税务管理、资金管理和财务审计等工作，为集团各项业务工作的开展提供资金支持和财务保障。

6、风控法务部：

风控法务部是集团在经营管理过程中严格控制各类经营风险的管理部门，主要通过风险管理和法务管理等工作，全面控制集团的经营风险，确保集团的健康、持续地发展。

7、战略投资部（生物医药产业发展部）：

战略投资部（生物医药产业发展部）是集团战略管理的核心部门和进行投资策划、调研与实施的部门，主要负责组织集团战略编制与调整、产业研究、政策研究对接、国企改革研究、战略实施评估以及知识管理；集团的投资计划制定、投资体系建设、投资前期策划调研、投资项目落实等工作；承担集团生物医药产业相关的战略编制与调整、战略实施评估、产业研究。

8、企业管理部：

企业管理部是集团负责产权、资产管理以及参控股企业运营管理的部门，主要负责产权管理、资产管理、投后评价、经营计划制定、组织绩效考核、派出人员及管理工作。

9、招商管理部：

招商管理部是集团进行招商引资、实施与管理的部门，主要负责集团的招商招租计划制定、招商招租体系建设、招商招租策划调研、招商项目落地、招后工作、国际业务管理等工作。

10、工程管理部：

工程管理部是集团土地开发与工程建设项目的管理部门，主要通过工程前期管理、土地开发项目管理、工程预算决算管理、工程项目实施管理以及工程验收管理等工作，全面控制集团土地开发与工程建设业务运行。

七、内部控制制度

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会的议事规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了投资管理、财务管理、预算管理、资金费用管理、内部审计、对子公司管理和对参股企业管理等管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

（一）投资管理

为加强集团公司投资管理，提高集团公司投资行为的科学性、规范性，有效防范投资风险，提高投资效益，发行人对外投资严格遵循投资管理原则，按照投资策划和论证管理、投资决策管理、投资实施管理、投资后评价管理和投资退出管理流程，下发《广州高新区投资集团有限公司投资管理办法》文件，建立对外长期投资项目进展情况定期汇报制度，及时掌握项目进展和经营情况，研究制定相关对策。通过贯彻执行该制度，提高投资行为的科学性、规范性，有效防范投资风险，提高投资收益。

（二）财务管理

为加强公司财务管理，发行人结合公司实际情况，制定了《广州高新区投资集团有限公司财务管理制度》，该制度对发行人财务管理的基础工作、资本金和负债管理、资产管理、收入管理、网银、票证等制定了全面的管理流程，确保财务工作规范、真实和可信。

（三）预算管理

为规范公司财务预算管理工作，切实加强企业财务管理，完善内部控制，优化资源配置，发行人制定了《全面预算管理制度》。公司设立财务预算委员会负责财务预算管理事宜，集团公司的财务预算委员会由集团公司领导、相关职能部门负责人以及各下属企业的主要负责人组成，并对集团公司的法定代表人负责；各下属企业根据单位实际情况决定是否设立财务预算委员会或指定本单位财务部门负责财务预算管理的事宜。财务预算委员会主要负责拟订集团财务预算的目标、政策，制定财务预算管理的具体措施和办法，审议、平衡财务预算方案，组织下达财务预算，协调解决财务预算编制和执行中的问题，组织审计、考核财务预算的执行情况，督促企业完成财务预算目标；集团内各企业的财务管理部门具体负责组织企业财务预算的编制、审查、汇总、上报、下达、报告等具体工作，跟踪监督财务预算的执行情况，分析财务预算与实际执行的差异及原因，提出改进管理的措施和建议；集团内企业的内部各职能部门负责各自部门业务涉及的财务预算的编制、执行、分析、控制等工作，并配合财务预算委员会及财务部门做好公司总预算的综合平衡、协调、分析、控制、考核等工作。

全面预算的编制明确了发行人的战略目标和经营计划，有助于管理层通过计划具体的行为确定可行的目标，公司年末财务分析增加了与年初预算比较的内容，对公司业绩的衡量实现了客观反映。

（四）资金费用管理制度

发行人严格公司财务管理，明确资金、费用审批权限，规范审批程序，制定了《广州高新区投资集团有限公司资金、费用管理审批制度》。发行人通过明确审批

权限、审批程序等加强财务开支真实合规，流程有效手续完整，促使发行人和各子公司单位加强对各自资金费用的管理。

（五）内部资金调剂使用管理办法

为提高集团公司和全资直属企业资金回报率，更好地发挥集团公司作为财务资源统筹中心的作用，降低集团公司整体的沉淀闲置资金数额，发行人制定了《内部资金调剂使用管理办法》，各子公司按时应对经营资金和投资资金需求做预测分析，对超出营运资金基数和投资预算的闲置资金部分原则上可上调集团公司调剂使用。集团公司对企业上调的资金实施有偿使用，提高了发行人整体资金的使用效率。

（六）内部审计工作制度

为加强内部监督和风险控制，规范内部审计工作，发行人制定了《内部审计工作制度》，发行人及下属子公司等设立内部审计机构，配备相应内部审计人员，建立健全内部审计工作规章制度，对发行人及其子企业的财务收支、财务预算、财务决算、资产质量、经营绩效以及其他有关的经济活动开展审计监督工作。

此外，发行人每年均接受外部审计，包括政府财政等有关部门进行的审计监督；广州市税务部门税务稽查，年度企业所得税汇算清缴等；以及聘请会计师事务所对年度财务报告进行审计，出具审计报告等。

（七）对子公司的管理措施

为加强对控股子公司的管理，进一步规范发行人内部运作机制，维护发行人和全体股东利益，发行人制定了针对控股子公司的管理制度，主要实施如下管理：

1、财务经理委派制度。发行人制定了《财务总监委派管理办法》，委派财务管理人员到下属全资企业或控股企业担任财务部门负责人，财务经理对集团及所在企业负责。业务受发行人计划财务部直接管理和指导，日常工作接受子公司主要负责人的领导。财务经理应根据会计业务需要，向所在子公司提出管理建议，负责建立财务管理制度和内部控制制度；参与企业重大对外投资、资产处置、资金调度等重大事项决策；审核把关子公司的资金开支，审查开支是否按程序和权限得到合规审

批。若财务经理与子公司产生意见分歧，除特殊规定外，要按子公司主要负责人意见执行，并及时向发行人计划财务部汇报。发行人按季度举办子公司财务经理经济活动分析会，共同探讨企业经营活动中出现的问题，提出需集团公司协助解决的问题。财务经理编制属发行人计划财务部，由发行人与其签订劳动合同；

2、企业重大事项管理。发行人制定了《下属企业重大事项管理办法》，对子公司的重大事项管理制度，对于子公司重大事项，发行人实行事前核准、正式实施时备案、事中监督检查和事后追踪评估的工作原则，详细列示了须报集团公司核准后方可执行的事项内容，以确保发行人掌控子公司经营情况，防止国有资产流失；

3、子公司负责人经营业绩考核与薪酬管理。发行人为建立和完善对集团公司子公司负责人的激励和约束机制，落实国有资产保值增值责任，合理确定企业经营者薪酬，制定了直属企业负责人《经营业绩考核与薪酬管理暂行办法》。子公司负责人经营业绩考核遵循发展导向、效益导向、激励与约束并重导向的原则，其年度经营业绩考核和任期经营业绩结果作为有关部门对企业负责人职务任免的重要依据，并与绩效薪金挂钩。对违反国家法律、法规、规章，导致重大决策失误、重大安全与质量责任事故等，给企业造成重大损失的，按照《广州开发区国有企业资产损失领导人员责任追究暂行办法》有关规定处理。

（八）参股企业管理

为加强集团公司对参股企业的管理，发行人制定了较为系统的《参股企业管理规范》，由战略投资部负责该规范的检查、监督。发行人在参股企业管理、股权转让及清算结业方面均制定了较详细的规范内容，以加强公司对参股企业的管理，更好地实现公司在参股企业中的经营目标。在参股企业管理方面，原则上公司派出管理人员参与企业的具体经营管理、派出董事出席参股企业的董事会议，参与进行重大事项决策和企业分红等事宜；在参股企业的股权转让方面，公司通过派到参股企业的管理人员、派出董事对参股企业的经营状况作出评价，经分析、评价后，根据项目具体情况报开发区国资局批准后实施股权转让；在参股企业的清算结业方面，由公司组建工作组参与参股企业的清算工作，工作组成员由公司各部门派员组成，

成员分工较为详细，以确保发行人获得稳定的投资收益，实现园区发展和国有资产增值的目标。

（九）安全生产事故应急管理

为确保安全生产，迅速、准确、有效地控制和处理发生的重、特大安全生产事故，最大限度地减少人员伤亡、财产损失，发行人依据《中华人民共和国安全生产法》、《国务院关于加强安全生产工作的决定》、《国家安全生产事故灾难应急预案》等法律法规，结合公司实际，制定了安全生产事故应急预案。发行人成立了安全生产领导小组，公司办公室为综合协调机构，负责高新区集团安全生产实施综合监督管理，负责组织发行人及下属企业的应急法律法规和事故预防、避险、避灾、自救、互救常识的宣传工作，加强对重大危险源的监控，建立了重特大事故发生的处理机制。

发行人针对安全事故等突发事件，具体应急响应内容：重、特大安全生产事故发生后，事故现场有关人员应当立即报告单位负责人；单位负责人接到报告后，应当立即报告集团公司及政府有关部门；必要时可越级报告。报告的内容应包括：发生事故的单位、时间、地点；事故的简要经过，包括事故类型，可能的最大影响范围和现场伤亡人员情况；事故现场应急救援处理的情况和采取的措施，事故的可控情况及消除或控制处理的所需时间；其它有关事故应急救援情况，事故可能的影响后果、影响范围、发展趋势和现场气象条件等；事故报告单位、报告人和联系电话；其他需要补充说明的情况。

1、集团公司安全生产工作领导小组办公室的响应

（1）及时向集团公司领导报告安全生产事故基本情况、事态发展和救援进展情况，并根据集团公司领导的指示向上级有关部门通报相关情况；

（2）保持与事故现场应急救援指挥小组、相关专业应急救援机构的通信联系，随时掌握事态发展情况；

(3) 协调上级有关单位以及集团公司有关部门，做好现场应急救援的组织、任务分工等工作。

2、集团公司各部门的响应

按照各自的分工和集团公司安全工作领导小组的部署，各司其职做好相应的处置工作。

3、指挥和协调

接到安全生产事故发生的报告后，集团公司安全工作领导小组应立即成立或授权集团公司安全生产工作领导小组办公室成立现场应急救援指挥小组，协调部署应急救援工作。

集团公司安全生产工作领导小组办公室根据事故灾难的情况开展应急救援协调工作。通知有关部门和单位，相关部门按照工作分工和部署提供保障。有关部门和单位在现场应急救援指挥小组的统一指挥下，密切配合，共同实施抢险救援和紧急处置行动。

4、紧急处置

现场应急救援指挥小组应根据事态发展的情况，采取果断有效措施，防止事态扩大，以减少损失。应急措施须征得政府有关部门同意才能实施的，应在最短时间内协调相关职能部门的批准。

5、现场检测与评估

根据需要，现场应急救援指挥小组应配合政府有关部门组织对现场的检测、鉴定与评估，综合分析和评价检测数据，查找事故原因，评估事态发展趋势，预测事故后果，为制订现场抢救方案和事故调查提供参考。检测与评估报告应按规定及时上报。

6、信息发布

集团公司安全生产工作领导小组办公室会同集团公司办公室、有关单位和部门，负责安全生产事故灾难信息的发布工作。按规定须报请区有关职能部门批准后发布的信息，应遵从其指示进行发布。未经政府部门允许，任何人不得向媒体发布信息。

7、应急结束

当遇险人员全部得救，事故现场得以控制，环境符合有关标准，次生、衍生事故隐患消除后，经现场应急救援指挥小组及有关部门确认和批准，应急救援队伍撤离现场。

8、后期处置

（1）善后处理

集团公司安全工作领导小组或经授权的集团公司安全生产工作领导小组办公室，协调组织事故责任单位会同有关部门做好安全生产事故的善后处理工作，包括人员安置、补偿，环境清理等事项。采取有效措施，尽快消除事故影响，妥善安置和慰问受害及受影响人员，保证社会稳定，尽快恢复正常秩序。

（2）保险

安全生产事故发生后，事故责任单位应尽快通知相关保险机构开展应急救援人员保险受理和受灾人员保险理赔工作。

（3）事故调查报告、经验教训总结及改进建议

安全生产事故由集团公司安全工作领导小组负责协调各有关部门组成调查组进行调查。

安全生产事故善后处置工作结束后，事故责任单位应收集事故资料，编写应急工作总结并上报集团公司安全工作领导小组，集团公司安全工作领导小组在此基础上进行分析，提出改进应急救援工作的建议，完成应急救援总结报告并及时报告上级有关部门。

（十）合同管理

为加强合同管理，规范合同行为；依法维护集团公司合法权益，规避风险，提高经济效益，保障集团公司经济的健康发展，发行人制定了《法律事务管理制度》，对外签订经济合同，洽谈人、经办人、签约人必须认真了解对方当事人的情况，贯彻“平等互利、协商一致、等价有偿”的原则和“价廉物美、择优签约”的原则，除法定代表人（董事长）外，必须是持有法定代表人授权委托书的委托代理人，才有权利签署合同，确保以维护发行人公司合法权益和提高经济效益为宗旨。

（十一）关联交易管理制度

为规范发行人与关联方之间的经济交易行为，提高公司规范运作水平，发行人制定了《关联交易管理制度》，关联方之间发生的关联交易应遵循平等自愿、等价有偿、诚实信用和不损害公司及非关联股东合法权益的原则，发行人董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请专业评估师或财务顾问。发行人与关联自然人拟发生的交易金额在30万元以上，以及与关联法人拟发生的交易金额在300万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），由公司总经理审议；交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在3,000万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的重大关联交易，和为关联人担保的由董事会审批并向股东大会提交议案，经股东批准后方可实施。发行人董事会审议关联交易事项时，由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过，有关董事应回避表决。

（十二）信息披露管理制度

为规范发行人的信息披露行为，正确履行信息披露义务，切实保护公司、股东、债权人及其他利益相关者的合法权益，发行人根据国家有关法律和行政法规制定了《信息披露管理制度》，2021年6月发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021版）》修订《信息披露管理制度》。发行人的董事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，保证公司披露信息的真实、准确、完整、及时，无虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；披露信息时将使用描述性语言，简

明扼要、通俗易懂地说明事件真实情况，信息披露文件中不得含有宣传、广告、恭维或者诋毁等性质的词语，并将配合为其提供服务的主承销商及律师事务所、会计师事务所等服务机构的工作，按要求提供所需资料，不得要求服务机构出具与客观事实不符的文件或者阻碍其工作。发行人将按照规定在指定的媒介公开披露有关发行、存续期定期报告和重大事项。发行人信息披露工作由公司信息披露事务小组负责。

（十三）突发事件应急管理制度

根据国家有关政策法律，发行人结合自身实际情况，制订了《处置群体性突发事件预案》，持续推进内部控制机制建设，规范公司管理机制。制度中明确了突发事件应急处理机制和处理流程，明确公司各业务板块条线、各子公司应急处置方案、选择方案、紧急汇报处理流程、责任追究机制及信息披露方案，以在最短时间内发现并解决问题，减少风险损失，保护投资者利益。

（十四）融资管理制度

加强公司财务管理，规范财务工作，发行人制订了《广州高新区投资集团有限公司财务管理制度》。

发行人计划财务部负责做好资金计划工作，在保证正常资金需要的前提下，力求实现最低借款总额和选择最佳借款方式，以降低利息支出等筹资成本。经发行人董事会批准，发行人可向金融机构、集团内、外单位借款融入经营资金。发行人可以通过发行债券筹集经营资金，发行人计划财务部根据公司实际情况和资金需求，选择发行债券的品种和期限，制定债券发行方案，在方案报经董事会批准后组织实施。同时，按照《广州开发区国资局关于印发国资监管权责清单和有关事项通知》要求，发行人根据业务类别向广州开发区国有资产监督管理局按核准、备案和报告方式进行管理。

（十五）融资租赁业务相关风险管理制度

发行人对于控股子公司广州高新区融资租赁有限公司（以下简称“高新租赁”）开展融资租赁业务，建立了风险管理制度。融资租赁业务开展的风险管理措施包括，对拟开展的融资租赁业务，高新租赁风控部门进行审核，项目风险评审通过后，须经过高新租赁评审委员会的集体决策、充分论证，对项目风险作专业性评估与审批。根据发行人的风险规范要求，如融资租赁项目的授信金额超过高新租赁注册资本金 20%（即 6,000 万元），须上报发行人集团金融资产部，最终由发行人集团层面的董事会一致评审并作出决策。融资租赁项目评审过会后，项目投放资金需由金融市场部统一安排规划，无缝隙与财务部、银行信贷审批部门做好资金对接工作，确保融资租赁项目的合规落地。发行人所有租赁项目的资金投放，经过从高新租赁市场部、风控部、金融市场部、高新租赁评审委员会到发行人集团层面董事会的层层审批，严格把关，全面规范了授信资金的使用流程，最大程度保证融资租赁项目风险最小化、利益最大化，保障每一笔资金使用的合规性、安全性及效益性。

（十六）对外担保制度

为提高公司对外担保的安全性，发行人在公司章程中对外担保设置了严格的审批制度。根据《广州开发区区属国有企业融资担保管理办法》、《广州高新区投资集团有限公司财务管理制度》、《广州高新区投资集团有限公司融资担保管理办法》的相关规定，使公司对外担保风险能够得到有效控制。

八、发行人人员基本情况

（一）发行人董事和高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事和高级管理人员情况如下表所示：

表 5-4：发行人董事和高级管理人员情况

所属	姓名	职务	性别	是否具有海外居留权	任职时间
董事会	周成就	党委书记、董事长	男	否	2024 年 10 月起至今
董事会	俞欣	董事、总经理	女	否	2020 年 5 月（总经理）/ 2020 年 5 月（董事）起至今

董事会	林宝林	党委副书记、 职工董事	男	否	2025 年 8 月起至今
董事会	计云海	外部董事	男	否	2021 年 10 月起至今
董事会	唐勇	外部董事	男	否	2024 年 1 月起至今
董事会	吴禄	外部董事	男	否	2025 年 4 月起至今
董事会	匡粤生	外部董事	男	否	2025 年 11 月起至今
高管	林毅建	党委委员、副 总经理	男	否	2017 年 9 月（副总经理）起至今
高管	邱晓锋	党委委员、副 总经理	男	否	2020 年 8 月（副总经理）起至今
高管	曾玮	党委委员、副 总经理	男	否	2023 年 3 月至今
高管	杨珂	党委委员、副 总经理	女	否	2025 年 9 月至今
高管	庄脱	总会计师、计 划财务部总经 理	男	否	2023 年 5 月（总会计师）/2017 年 6 月（计划财务部总经理）起至今

备注：发行人为国有企业，股东为广州经济技术开发区管理委员会和广东省财政厅，故不存在上述发行人董事和高级管理人员持有发行人股权的情况。

（二）发行人董事和高级管理人员主要工作经历

周成就先生，中国国籍，1979 年 12 月出生，大学学历，法学学士。历任广州开发区萝岗区政策研究室综合处及调研处副处长，广州开发区萝岗区发展和改革局（统计局、物价局、粮食局）产业处处长，广州开发区发展改革和金融工作局（统计局）党组成员、副局长，黄埔文化（广州）发展集团有限公司党委副书记、总经理，广州开发区交通投资集团有限公司党委副书记、总经理。现任广州高新区投资集团有限公司党委书记、董事长。

俞欣女士，中国国籍，1977 年 2 月出生，大学学历，经济学学士学位。曾在广州开发区投资促进中心、广州开发区经济发展局、广州开发区企业建设和服务局任职。曾任广州开发区控股集团有限公司副总经理；现任广州高新区投资集团有限公司董事、总经理。

林宝林先生，中国国籍，1970 年 10 月出生，大学学历。曾任知识城（广州）投资集团有限公司党委委员、副总经理兼任广州经济技术开发区东江口岸发展有限公司兼任董事长，黄埔文化（广州）发展集团有限公司党委委员、副总经理兼任广州市黄埔游艇码头文化旅游有限公司董事长、法定代表人。现任广州高新区投资集团有限公司党委副书记、职工董事、工会主席、首席合规官。

计云海先生，中国国籍，1966 年 12 月出生，研究生学历，注册会计师、注册税务师、司法会计鉴定人、高级会计师、高级审计师，曾任吉林省电力工业局财务处科员、广东省南方通信设备公司财务经理、AMIGROUP（美国茂泰集团）财务总监、广东泽信会计师事务所有限公司总经理及主任会计师，广州开发区控股集团有限公司外部董事，现任广州高新区投资集团有限公司外部董事。

唐勇先生，中国国籍，1981 年 6 月出生，2003 年 8 月参加工作，博士研究生学历、法学博士，法学副研究员，历任广东财经大学法学院讲师、广州市番禺区人民法院法官、广州市中级人民法院法官、广州铁路运输法院法官，现任广东法制盛邦律师事务所高级合伙人、执业律师，广州高新区投资集团有限公司外部董事。

吴禄先生，中国国籍，1968 年 12 月出生，大学学历，经济师。曾任广州开发区人才工作集团有限公司董事、总经理，广州开发区产业基金投资集团有限公司专职外部董事、广州开发区交通投资集团有限公司专职外部董事。现任广州高新区投资集团有限公司专职外部董事、广州黄埔文化集团有限公司专职外部董事。

匡粤生先生，中国国籍，男，1972 年 2 月出生，大学学历。历任广州凯得文化娱乐有限公司、凯得体育文化发展有限公司董事、总经理，广州凯得科技发展有限公司董事、总经理兼乐金显示(中国)有限公司董事、副总经理，穗港科技投资(广州)有限公司、京广科技创新投资(广州)有限公司、广铜(重庆)实业发展有限公司董事长，广州开发区人才教育工作集团有限公司党委委员、副总经理兼黄埔教育集团(广州)有限公司董事长；现任广州高新区投资集团有限公司专职外部董事，兼任广州开发区产业基金投资集团有限公司专职外部董事。

林毅建先生，中国国籍，1966 年 3 月出生，大学学历，经济学学士学位。曾任广州开发区国际信托公司总经理助理兼财务部经理，广州凯得控股有限公司党委委员、副总经理。现任广州高新区投资集团有限公司党委委员、副总经理。

邱晓锋先生，中国国籍，1980 年 2 月出生，大学学历，工学学士。曾任广州市黄埔区政府国有资产监督管理局监督管理科科长、纪工委委员，广州市黄埔区财政局发展规划科科长、纪工委委员，广州开发区国有资产监督管理局产权管理处处长。现任广州高新区投资集团有限公司党委委员、副总经理。

曾玮先生，中国国籍，1981 年 12 月出生，大学学历，经济工程学学士，助理经济师。历任广州国际生物岛集团有限公司副总经理、总经理、党总支书记、董事长，广州高新区投资集团有限公司总经理助理。现任广州高新区投资集团有限公司副总经理，兼广州国际生物岛集团有限公司党总支书记、董事长、法定代表人。

杨珂女士，1976 年 1 月出生，中共党员，硕士研究生，经济师。历任广州恒运企业集团股份有限公司投资管理总部副经理，广州恒运企业集团股份有限公司运营管理总部副经理（主持工作），广州恒运企业集团股份有限公司运营管理部总经理、广州恒运企业集团股份有限公司党委委员、副总经理，广州高新区现代能源集团有限公司副总经理、党委委员，广州德开电业有限公司董事等职务。现任广州高新区投资集团有限公司党委委员、副总经理，兼广州新能投资开发有限公司董事长。

庄脱先生，中国国籍，1969 年 8 月出生，中央党校大学学历。曾任广东省建筑工程总公司干事，广州经济技术开发区永和發展总公司计划财务部副经理、计划财务部经理，广州开发区工业发展集团有限公司计划财务部副经理，广州高新区投资集团有限公司财务总监。现任广州高新区投资集团有限公司总会计师、计划财务部总经理。

（三）董事和高级管理人员对外兼职情况

表 5-5：发行人董事和高级管理人员对外兼职情况

姓名	在公司职务	兼职单位	与发行人关系	兼职情况
林宝林	党委副书记、职工董事	广州高新建设开发集团有限公司	控股子公司	董事长
杨珂	党委委员、副总经理	广州新能投资开发有限公司	控股子公司	董事长
曾玮	党委委员、副总经理	广州国际生物岛集团有限公司	全资子公司	董事长
		广州高新生物产业服务集团有限公司	全资子公司	董事长

截至本募集说明书签署日，发行人上述董事和高级管理人员没有在党政机关中兼任公务员的情形。发行人董事和高级管理人员均具备相应的任职主体资格，发行人对董事和高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。发行人董事和高级管理人员不涉及公务员兼职领薪情况，符合中央组织部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》及《公务员法》等相关要求。

（四）发行人员工情况

截至至 2026 年 3 月末，发行人共有员工 972 人，平均年龄 38.76 岁，大专及以上学历 233 人，大学学历 620 人，研究生学历 119 人。

九、发行人主营业务情况

发行人的发展立足于广州开发区的经济发展，发行人所属区域广州开发区是首批国家级经济技术开发区之一，广州经济技术开发区于 1984 年经国务院批准成立。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。广州开发区综合实力一直在全国开发区中排名前列，获批国家自主创新示范区、国家区域双创示范基地，成为我国首批中欧、中以合作试点区。

发行人成立初期主要负责广州开发区的园区开发，负责洽谈、引进工业与技术项目，投资合作兴办工业企业及提供各项配套服务。自 2003 年改制以来，经过不断转变经营机制、完善内部管理、调整投资结构，发行人业务板块不断扩张。发展至今，发行人作为黄埔区、广州开发区的园区运营与产业投资主力军，以黄埔区、广州开发区范围内的生物医药产业投资、合作及园区开发运营工作为己任，主要业务包括园区运营、工程建设与管理、房地产销售、现代服务、融资租赁、商品贸易、生物医药、城市更新、粮储等板块。

（一）主要业务构成

表5-6：发行人近三年及一期主营业务收入情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区运营	20,512.55	25.53	93,488.32	24.77	99,217.07	26.36	81,615.65	13.95
工程建设与管理	21,652.06	26.95	94,980.57	25.16	108,870.36	28.92	253,441.20	43.32
房地产销售	-	-	48,830.57	12.94	9,362.71	2.49	8,119.70	1.39
现代服务	2,603.03	3.24	12,551.64	3.32	14,683.56	3.90	23,213.77	3.97
金融类	3,469.49	4.32	13,221.24	3.50	19,562.96	5.20	23,131.95	3.95
商品贸易	-	-	5,820.91	1.54	72,916.54	19.37	102,438.78	17.51
生物医药	25,495.38	31.73	83,971.46	22.24	35,088.79	9.32	44,328.92	7.58
城市更新	1,004.62	1.25	4,353.71	1.15	-	-	17,696.79	3.02
粮储	5,216.97	6.49	18,819.60	4.99	14,785.19	3.93	13,531.69	2.31
其他	396.27	0.49	1,460.54	0.39	1,973.52	0.52	17,551.37	3.00
合计	80,350.37	100.00	377,498.56	100.00	376,460.71	100.00	585,069.82	100.00

表5-7：发行人近三年及一期主营业务成本情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区运营	8,146.15	12.89	33,358.94	11.60	32,815.61	11.74	26,651.73	5.59

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设与管理	20,622.25	32.63	90,985.35	31.63	105,057.31	37.58	250,906.39	52.67
房地产销售	-	-	39,643.17	13.78	4,879.99	1.75	2,124.86	0.45
现代服务	2,755.72	4.36	12,512.81	4.35	13,572.58	4.85	16,284.65	3.42
金融类	1,372.38	2.17	6,274.14	2.18	7,598.47	2.72	13,752.34	2.89
商品贸易	-	-	5,707.19	1.98	72,182.93	25.82	101,724.89	21.35
生物医药	24,839.42	39.30	78,887.47	27.43	27,562.86	9.86	38,127.74	8.00
城市更新	-	-	-	-	-	-	39.77	0.01
粮储	5,174.05	8.19	19,051.48	6.62	14,905.83	5.33	13,707.04	2.88
其他	288.78	0.46	1,207.76	0.42	987.45	0.35	13,074.76	2.74
合计	63,198.75	100.00	287,628.31	100.00	279,563.03	100.00	476,394.17	100.00

表5-8：发行人近三年及一期主营业务毛利润情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区运营	12,366.40	72.10	60,129.38	66.91	66,401.47	68.53	54,963.92	50.58
工程建设与管理	1,029.81	6.00	3,995.22	4.45	3,813.05	3.94	2,534.81	2.33
房地产销售	-	-	9,187.40	10.22	4,482.72	4.63	5,994.84	5.52
现代服务	-152.69	-0.89	38.83	0.04	1,110.97	1.15	6,929.12	6.38
金融类	2,097.11	12.23	6,947.10	7.73	11,964.50	12.35	9,379.61	8.63
商品贸易	-	-	113.72	0.13	733.61	0.76	713.89	0.66
生物医药	655.96	3.82	5,083.99	5.66	7,525.93	7.77	6,201.18	5.71
城市更新	1,004.62	5.86	4,353.71	4.84	-	0.00	17,657.02	16.25
粮储	42.92	0.25	-231.88	-0.26	-120.65	-0.12	-175.35	-0.16
其他	107.49	0.63	252.78	0.28	986.07	1.02	4,476.61	4.12
合计	17,151.62	100.00	89,870.25	100.00	96,897.68	100.00	108,675.65	100.00

表5-9：发行人近三年及一期主营业务毛利率情况

单位：%

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
园区运营	60.29	64.32	66.93	67.34
工程建设与管理	4.76	4.21	3.50	1.00
房地产销售	-	18.81	47.88	73.83
现代服务	-5.87	0.31	7.57	29.85
金融类	60.44	52.54	61.16	40.55
商品贸易	-	1.95	1.01	0.70
生物医药	2.57	6.05	21.45	13.99
城市更新	100.00	100.00	-	99.78
粮储	0.82	-1.23	-0.82	-1.30
其他	27.13	17.31	49.97	25.51
合计	21.35	23.81	25.74	18.57

发行人 2023-2025 年度主营业务收入分别为 585,069.82 万元、376,460.71 万元、377,498.56 万元。2025 年度，发行人主营业务收入较 2024 年度增长 1,037.85 万元。2024 年度较 2023 年度下降 35.66%，主要系公司工程建设与管理业务和商品贸易业务收入减少所致。2026 年 1-3 月，发行人主营业务收入为 80,350.37 万元。

从主营业务收入的结构来看，工程建设与管理业务为发行人的第一大主业，2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，对于发行人主营业务收入的贡献度分别为 43.32%、28.92%、25.16%、26.95%；园区运营业务为发行人的第二大主业，2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，对于发行人主营业务收入的贡献度分别为 13.95%、26.36%、24.77%和 25.53%；商品贸易业务为发行人的第三大主业，2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，对于发行人主营业务收入的贡献度分别为 17.51%、19.37%、1.54%和 0.00%。

在毛利润方面，2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人主营业务毛利润分别为 108,675.65 万元、96,897.68 万元、89,870.25 万元和 17,151.62 万元。由于行业特点，各大主业对发行人的毛利润贡献与其营业收入的排名略有不同。园区运营业务是发行人最主要的利润来源，2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，对于发行人毛利润的贡献度分别为 50.58%、68.53%、66.91%和 72.10%。

在毛利率方面,2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月,发行人毛利率分别为 18.57%、25.74%、23.81%和 21.35%,整体处于较高水平。2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月,公司工程建设与管理业务毛利率分别为 1.00%、3.50%、4.21%和 4.76%,园区运营业务毛利率分别为 67.34%、66.93%、64.32%和 60.29%,商品贸易业务毛利率分别为 0.70%、1.01%、1.95%和 0.00%。

由于公司重要业务园区运营业务稳定性较强,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发挥积极作用,持续为所在区域产业现代化发展提供配套服务及支持,并且,公司业务多元化程度较高,总体而言具有较强的抗风险能力和可持续性。

(二) 发行人主要经营板块情况

1、园区运营板块

(1) 物业租赁业务

发行人为广州开发区园区内企业提供厂房租赁和物业管理服务,为园区内企业的员工和企管人员提供公寓、宿舍租赁与管理服务。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月,发行人分别实现物业租赁收入 64,996.57 万元、80,512.50 万元、78,984.67 万元以及 17,195.50 万元,在主营业务收入中所占比重分别为 11.11%、21.39%、20.92%以及 21.40%。物业租赁成本分别为 13,151.03 万元、18,871.36 万元、23,146.99 万元以及 5,233.32 万元,在主营业务成本中所占比重分别为 2.76%、6.75%、8.05%及 8.28%。报告期内,发行人物业租赁业务营业收入、营业成本呈增长趋势。2025 年度,发行人物业租赁业务营业成本同比增长 22.66%,主要系发行人当年一次性上缴永和街田园路 97 号物业以前年度转租赁租金收入在核减相关成本费用后的租金收益结余 2,340.84 万元。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月,发行人物业租赁业务毛利润分别为 51,845.54 万元、61,641.13 万元、55,837.68 万元以及 11,962.18 万元,在主营业务毛利润中所占比重分别为 47.71%、63.61%、62.13%和 69.74%,发行人物业经营毛利润占比较高,

主要原因是发行人建设的租赁项目投产经营，并形成一定规模，且管理交由子公司高新物业公司负责，可以有效降低成本，增加毛利润。

1) 经营模式

发行人为广州开发区园区内企业提供办公场所、厂房和员工公寓租赁，以及物业管理服务，先后在西区、东区、永和区、科学城、生物岛和中新知识城建设了一批标准厂房、专业厂房、员工公寓和其他商业物业，包括生物岛南部组团、西区厂房、永兴轻工园、日晶公寓、永和办公大楼、保税区员工楼等。生物岛南部组团由广州生物岛科技投资开发有限公司运营，永和办公大楼由广州高新建设开发有限公司运营，其他由发行人本部运营。

发行人针对单个物业项目制定出租方案，明确项目的市场定位、出租价格和招租策略。发行人对每个项目周边的商业、工业情况进行调研，以定性和定量相结合的方式了解周边潜在的租赁客户群体情况和类似经营物业的分布情况，制定对应项目的市场定位，明确客户群体。对于综合型物业，发行人还对物业进行功能分区设计，安排不同类型的商户进驻相应的楼层或功能区。

发行人委托有资质的评估公司制定项目的租金价格，并参照不低于租金价格的原则拟定出租底价。发行人针对项目制定相应的招租策略，以引入主力店、规划综合功能区、丰富租赁方案、灵活安排租户空间和个性化优惠补贴等措施，通过媒介广告、政府部门推介、中介机构营销等多种渠道进行招租。

发行人开展的物业租赁业务收取的租金基本上是按月、按季收取，集团的物业（生物岛公司外）由子公司广州高新物业服务有限公司统一招租管理，高新物业公司代表集团与租户签订租赁合同，负责租金收取相关工作，租户的租金直接转账进入集团银行账户。

发行人开展物业投资与经营管理业务的会计处理方式：发行人投资物业建设时，借记“在建工程”，贷记“银行存款”；发行人投资物业建成时，借记“投资性房地产”，贷记“在建工程”。

2) 发行人物业经营情况

截至 2025 年末，发行人已出租的经营性物业总面积已超 260 万平方米。发行人所建设项目均位于广州开发区区域内，综合配套环境优越，入驻的承租人大多为经济实力雄厚的优质企业，租金收入有较强保障。

表5-10：截至2025年末发行人拥有的主要经营性物业及物业租赁收入情况

单位：万平方米，元/月/平方米，%，万元

物业名称	物业类型	建筑面积	可供出租面积	已出租面积	出租率	主要承租方	2024 年物业租赁收入	2025 年物业租赁收入
生物岛标准产业单元一、二、三期	标准厂房	20.73	16.22	10.12	62.39%	广州赛莱拉干细胞科技股份有限公司； 广州金瓴利医药科技有限公司； 广州精科医学检验所有限公司； 广州燃石医学检验所有限公司； 广东瑞昂生命科技集团有限公司	10,182.41	7,860.70
官洲生命科学中心	办公、商业	15.82	11.36	6.42	56.51%	和盛精准医学与健康研究（广东）有限公司； 康华云镜专科门诊部（广州）有限公司； 广州国际生物岛（中以合作区）管理委员会； 拓唯思特生物科技（中国）有限公司； 安捷伦科技（中国）有限公司广州分公司	8,194.61	5,024.32
生物岛标准产业单元四期	标准厂房	8.5	7.07	5.99	84.72%	广州燃石医学检验所有限公司； 阿斯利康医药（广州）有限公司； 深圳精科生物技术有限公司广州分公司； 登赫（上海）生命科学有限公司； 广州市黄埔区中六生物医学创新研究院	5,051.75	4,015.67
生物岛标准产业单元四期配套	商业、办公	17.95	12.01	5.17	43.05%	广州市金圻睿生物科技有限责任公司； 广州瑞派医疗器械有限责任公司； 广州市第一人民医院； 广州奥咨达医疗器械技术股份有限公司； 达冕疫苗（广州）有限公司	2,515.36	2,159.37

知识城高新智创园	商业办公	15	15	12.47	83.29%	广州高新酒店管理有限公司； 广东南国明珠健康产业管理有限公司； 广东科晟不动产经营有限公司； 广州市公安局黄埔分局； 广东佳恩购物广场有限公司	5,485.23	3,250.52
高新钧恒广场	商业、办公	19.45	12.93	8.47	64.26%	广州钧恒科技投资有限公司； 中禧酒店管理（广州）有限公司； 广州潮韵餐饮有限公司； 广州星妈汇健康管理科技有限公司； 佛冈县创盈开发有限公司	4,056.12	3,132.93
总部公寓	公寓、酒店	17.6	17.6	10.31	58.58%	广州国家实验室； 生物岛实验室； 广州高新酒店管理有限公司； 广州金域医学检验中心有限公司； 文远粤行（广东）出行科技有限公司	9,306.26	8,626.52
博汇商务区	商业、办公	13.81	11.28	6.03	53%	广州信诺船舶服务有限公司； 宝毓（广州）供应链管理有限公司； 黄裕坤； 四川亚兴； 四友建设工程有限公司； 深圳市湘鑫市政工程材料有限公司	642.33	1,041.11
黄埔区大沙地东 26.28 号（大沙购物城）	商业	1.56	1.56	1.56	100%	广东雄资石油化工有限公司（广东晟地置业有限公司）	1,263.18	1,282.53
保利中珺广场 3、4#公寓	公寓	3.69	3.69	3.51	95.01%	中国能源建设集团广东省电力设计研究院有限公司； 广州尚业商业经营管理有限公司；	1,388.49	1,295.68

						乐金显示光电科技（中国）有限公司； 广州百莲餐饮服务有限公司； 广东省大湾区集成电路与系统应用研究院		
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	99%	广州市建筑集团混凝土有限公司； 广东鸿益实业有限公司； 广州圣锦投资发展有限公司； 广州弘创货运有限公司； 广州市志健储运有限公司	1,146.57	1,811.00
永兴轻工园	厂房	3.36	3.36	2.84	84.45%	广州恩普乐斯机电有限公司； 广州润虹医药科技股份有限公司； 广州维盛电子有限公司； 广州市骏怡汇汽车科技有限公司； 广州恩维汽车配件有限公司	842.73	751.35
永和金融大楼	办公、商 业	2.13	2.13	1.86	87.18%	广州市凯威海鲜酒家有限公司； 广州市粤茗荟餐饮有限公司； 广州颖音酒店管理有限公司； 广州市萝岗区恒程通沐足休闲中心； 中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	810.54	763.75
日晶公寓	公寓	2.47	2.47	1.57	63.61%	广州益力多乳品有限公司； 广州欧讯光电有限公司； 广州晋阳电子有限公司； 住理工汽车部件（广州）有限公司； 广州莱伦家居制品有限公司	634.58	555.16
龙沙生物科技园	产业园区	2.5	2.49	2.49	100%	昭衍生物技术（广州）有限公司	814.65	8,237.25
田园路 97 号希 世比厂房	厂房	3.68	3.68	3.68	100%	广州机械科技研究院有限公司	607.47	642.91

南岗柿园	厂房	2.17	2.17	2.17	100%	广州百立生物物流有限公司	527.73	545.95
疫苗基地项目	产业园区	12.6	10.55	3.78	35.81%	威斯克生物医药（广州）有限公司	1,056.21	317.21
保盈商业广场	商业、办公	4.69	3.69	1.99	54.21%	广州保盈酒店管理有限公司； 广州美央创新科技有限公司； 国家税务总局广州市黄埔区税务局； 广州开投西区创新投资有限公司； 百胜餐饮（广东）有限公司	817.3	1,502.71
国际生物医药创新中心	产业园区	28.53	19.63	6.27	32.11%	广州高新酒店管理有限公司； 广州南油外服人力资源有限公司； 赛默飞世尔（广州）生物科技有限公司； 广州来恩生物医药有限公司； 广州多宁生物科技有限公司	1,101.89	1,531.51
才筑·科学家项目	公寓、商业	3.9	2.32	3.82	100%	广州尚业商业经营管理有限公司	730.55	881.44
摩天工坊	厂房、宿舍、商业	28.79	23.77	3.58	17.83%	盛势达（广州）化工有限公司； 广州美央创新科技有限公司； 安利（中国）研发中心有限公司； 广州飒特红外股份有限公司； 广州优泽生物技术有限公司	939.92	3,425.05
合计	-	240.81	192.33			-	58,115.88	58,654.64

截至2025年末，发行人用于投资性房地产建设的土地储备情况如下表所示：

表5-11：发行人用于投资性房地产建设的土地储备情况

单位：亿元、平方米

地块名称	地址	土地证号	土地取得方	取得时间	土地取得价格	资金来源	入账依据	面积	土地用途	在建或拟建项目
AH0915006	广州国际生物岛寰宇一路以北、环岛路以西	穗府国用[2015]第05000047号	出让取得	2015年	1.16	自有资金	按取得土地价格入账			
AH0915010	广州国际生物岛寰宇一路以北、星际三路以东	穗府国用[2015]第05000048号	出让取得	2015年	0.87	自有资金	按取得土地价格入账			
AH0915012	广州国际生物岛寰宇二路以南、寰宇三路以东、环岛路以西	粤[2015]广州市不动产权证第06600001号	出让取得	2015年	7.05	自有资金	按取得土地价格入账			
ZSCB-A2-2	中新广州知识城北起步区九龙大道以西、KN1-2号规划路以南	粤[2018]广州市不动产权证第06860161号	出让取得	2018年	0.05	自有资金	按取得土地价格入账			
ZSCB-A3-5	知识城国际生物医药创新园区内，创新大道以西，智慧西路以北	粤[2020]广州市不动产权证06405236号	出让取得	2020年	0.066	自有资金	按取得土地价格入账			

地块名称	地址	土地证号	土地取得方	取得时间	土地取得价格	资金来源	入账依据	面积	土地用途	在建或拟建项目
ZSCB-A3-4	知识城国际生物医药创新园区内，创新大道以西，智慧西路以北	粤（2023）广州市不动产权第06016384号	出让取得	2023年（换证）	0.0577	自有资金	按取得土地价格入账	33,628	工业用地≥70%商业用地≤30%	生物岛标四产业单元[一期]
ZSCB-A3-8	中新广州知识城国际生物医药创新园区内，创新大道以西，钟太快速路以北	粤（2023）广州市不动产权第06010535号	出让取得	2022年	133	自有资金	按取得土地价格入账	25,701	工业用地≥70%商业用地≤30%	生物岛标四产业单元[一期]
DH-H-0	黄埔区开发大道以东，保盈大道以南，保盈南路以北	粤2020广州市不动产权第06860420号	出让取得	2020年	1.83	自有资金	按取得土地价格入账	42,392	其他商服用地	生物岛标四产业单元配套
JLGY-E1-3	知识城九龙工业园内，凤凰三路以南，凤凰一横路以西	粤[2020]广州市不动产权第06860615号	出让取得	2020年	0.14832	自有资金	按取得土地价格及契税入账	17,000	工业用地	GE生物科技园首期项目-GE中试平台项目
SWD-A-1	生物岛月湾一路以西、螺旋二路以北	粤[2021]广州市不动产权第06003096号	出让取得	2021年	0.23	自有资金	按取得土地价格及契税入账	18,012	一类工业用地[M1]	疫苗基地项目
JLGY-E1-2	中新广州知识城凤凰三路以南、园东路以东	穗府国用[2013]05000119号	出让取得	2013年	0.39	自有资金	按取得土地价格及契税入账	15,011	一类工业用地[M1]	疫苗基地项目

地块名称	地址	土地证号	土地取得方	取得时间	土地取得价格	资金来源	入账依据	面积	土地用途	在建或拟建项目
GQYTT-001	广州（清远）产业园B区汤塘片区园区内	粤[2020]佛冈县不动产权第0008335号	出让取得	2020年	0.34	自有资金	按取得土地价格及契税入账	3,302	一类工业用地[M1]	疫苗基地项目
KXC-C2-9	黄埔区光谱中路以北、科珠路以东	粤(2022)广州市不动产权第06052970-71号	出让取得	2021年	20.18	自有资金	按取得土地价格及契税入账	59,523	工业用地	保盈大道摩天工坊
GFY-013	广佛（佛冈）产业园园区内	粤（2021）佛冈县不动产权第0015257号	出让取得	2021年	0.18	自有资金	按取得土地价格及契税入账	15,627	一类工业用地M1	生物医药摩天工场
HP-SD-04	黄埔区穗东街电厂东路以西、港前路以北	粤（2022）广州市不动产权第00030762号	出让取得	2022年	4.47	自有资金	按取得土地价格入账	4,981	文化设施用地	生物岛总部公寓配套文体项目
KXC-I3-2	广州市黄埔区科学大道以北、开泰大道以西	粤（2021）广州市不动产权第06043389号	出让取得	2020年	11.39	自有资金	按取得土地价格入账	27,087	其他商服用地	粤港澳大湾区知识产权创新中心
BSQ-M1-1	广州保税区保盈路以南、保盈西路以西	粤（2018）广州市不动产权第06600042号	出让取得	2009年	0.1882	自有资金	按取得土地价格入账	16,400.10	商务金融用地	广佛产业园创新服务中心
KXC-D2-2	广州开发区科学城创新路以东、光谱东路以北	穗府国用第05000025号	法拍取得	2009年	1.022	自有资金	按取得土地价格入账	41,493	商务兼容商业用地（B2/B1）	大湾区科创走廊新光谱

地块名称	地址	土地证号	土地取得方	取得时间	土地取得价格	资金来源	入账依据	面积	土地用途	在建或拟建项目
AH0915031	广州国际生物岛螺旋路（中央大道段）以北，规划A3路以西	穗府国用（2012）第05000081号	出让取得	2011年	2.0647	自有资金	按取得土地价格入账	34,620.50	一类工业用地（M1）	生物岛拓展区标准厂房（一期）项目
AH0915011-1	广州国际生物岛寰宇二路以北、寰宇一路以南、星际四路以西	粤（2022）广州市不动产权第06006977号，粤（2022）广州市不动产权第06006980号	出让取得	2013年	2.258	自有资金	按取得土地价格入账	14,009	商务兼容文化设施用地	外贸博物馆暨文化总部中心项目
SWDG-D-10	生物岛螺旋大道以南、星汉大道以东	未出证	出让取得	2024年	0.50	自有资金	按取得土地价格入账	41,787	商务金融用地	科学城TOD项目（尚尊汇）

（2）物业管理业务

物业管理业务主要是发行人为自有物业、自行开发商品房项目，以及部分拆迁安置小区提供配套物业管理服务，由发行人全资子公司广州高新物业服务有限公司负责。2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人实现物业管理业务收入分别为 13,612.29 万元、15,680.80 万元、10,900.87 万元和 2,873.54 万元，在主营业务收入中所占比重分别为 2.33%、4.17%、2.89%和 3.58%。2025 年度，发行人物业管理业务收入同比下滑 30.48%，主要系受宏观经济环境整体下行冲击，各行业呈现低迷态势，租户与业主经营压力陡增，提出降低物业管理费用的请求，2025 年物业管理费降费导致物业管理收入下降所致。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，物业管理成本分别为 12,037.59 万元、13,277.48 万元、9,334.24 万元以及 2,855.18 万元，在主营业务成本中所占比重分别为 2.53%、4.75%、3.25%和 4.52%。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人物业管理业务毛利润分别为 1,574.70 万元、2,403.32 万元、1,566.63 万元和 18.36 万元。

1) 经营情况

广州高新物业服务有限公司（原名：广州天经物业管理有限公司，以下简称“高新物业公司”）成立于 2010 年 7 月，注册资本为 680 万元，现为广州高新区投资集团有限公司三级全资国有现代服务类企业。高新物业公司已取得了 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系、OHSAS18001 职业健康安全管理体系等认证证书。具有广东省省直单位定点物业服务资格，被评为广州市开发区科技企业孵化器，连续 6 年获得“广东省守合同重信用”企业荣誉称号。经过多年的经营发展，已发展成集高品质物业服务、产业园区运营管理、物业招租招商、股权投资等为一体的物业运营管理服务商，全方位助力集团的新型产业发展。2017 年，水韵翔庭项目、永和金融大楼项目分别被评为广州市物业管理示范项目，2020 年在疫情防控获广东省物业管理行业协会“最美物业企业”，2021 年获得广州市物业管理行业协会“优秀组织奖”，2022 年获广东省物业管理行业协会“抗疫先锋企业”。

高新物业公司设有综合管理部、财务管理部、拓展经营部、工程品控部 4 个职能部门。现场实行片区核算管理，设置西区片区、知识城片区、生物岛片区、科学城片区，主管项目约 50 个，主要为博汇商务区、凤彩雅苑、钧恒广场、国羽中心、广佛产业园、岭峯广场、领誉广场、黄埔区行政管理中心等项目；服务类型涵括：商业写字楼、产业园区、工业厂房、公寓酒店、展厅和住宅楼盘等。物业管理服务面积超 500 万 m²。

2) 会计处理

发行人收到物业管理费时，借记“银行存款”，贷记“主营业务收入—物业管理费”。

(3) 市政拆迁及代建业务

公司市政拆迁及代建业务主要由子公司高新建设公司负责。业务模式上，市政拆迁及代建项目采取委托代建的模式，资金来源于财政预算资金和专项资金划拨等，高新建设不承担项目建设垫资，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，代业主处理征拆事务管理费标准一般不超过拆迁补偿总额 3%，具体收费标准因项目投资批准额度不同而有所区别。高新建设参与的工程项目代建业务主要由开发区管委会或相关部门通过招标单位确定代建单位。高新建设中标或被委托后，项目建设业主向高新建设下达投资项目计划，由项目业主和高新建设双方根据招投标文件等具体内容签订代建合同。

近年来发行人先后承担了知识城中部雨洪蓄调工程（一期）——水利工程、知识城中心 30 平方公里范围征地拆迁、广汕公路（金坑至中新段）改造工程拆迁补偿项目、长岭居北师大完全中学（暂定名）与教育资源中心新建工程、长岭居北师大实验小学（暂定名）新建工程、九龙大道与广汕路口改造工程等代建项目。

2023-2025 年度，发行人市政拆迁及代建分别实现收入 2,277.91 万元、2,277.14 万元和 2,792.15 万元，在主营业务收入中所占比重分别为 0.39%、0.60%和 0.74%。

2023-2025 年度，发行人市政拆迁及代建业务成本分别为 515.18 万元、1.21 万元和 416.29 万元，在主营业务成本中所占比重分别为 0.11%、0.00%和 0.15%，市政

拆迁及代建业务成本占主营业务成本较低的原因是发行人市政拆迁及代建业务自身并不参与建设，且建设资金亦由开发区财政部门直接支付给有关施工和监理企业，因此该项业务发行人实际付出的成本较低。

2023-2025 年度，发行人市政拆迁及代建业务毛利润分别为 1,762.73 万元、2,275.93 万元和 2,375.86 万元，在主营业务毛利润中所占比重分别为 1.62%、2.35% 和 2.62%。

2023-2025 年度，发行人市政拆迁及代建业务毛利率分别为 77.38%、99.95% 和 85.09%，毛利率保持较高水平，主要原因是发行人通过招标等方式将征地拆迁和代建业务委托给专业施工和监理企业进行建设，施工进度款根据开发区管委会要求另行请款，工程结束后开发区管委会返还发行人管理费收入，发行人在该过程中投入成本主要为人工成本，因此毛利率较高。

1) 项目来源

发行人参与的征地拆迁业务一般由广州开发区管委会或相关部门委托代建单位即包括发行人在内的区属国企负责。发行人参与的工程项目代建业务主要由开发区管委会或相关部门通过招标单位确定代建单位。发行人中标或被委托后，项目建设业主（如广州开发区管委会相关部门）向发行人下达投资项目计划，由项目业主和发行人双方根据招投标文件等具体内容签订代建合同。代建业务的建设标的物所有权并不归发行人拥有，发行人通过约定机制按项目建设（完工）进度从项目建设业主收到代建管理费收入款项。

截至本募集说明书签署日，发行人开展的市政拆迁及代建业务不涉及政府参与股权回购类项目、不涉及 BT 类项目，发行人开展的市政拆迁及代建业务相关项目中标后与项目业主方签署代建合同。发行人代建业务项目开展合法合规，符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文等相关政策要求。发行人在业务开展中仅作为项目管理方，即在项目建设阶段中，代项目业主方进行项目管理，主要对项目实际施工方在施工阶段的工程进度管理，发行人自身不具备项目施

工相关人员及资质，且项目实际施工方非发行人关联方。发行人根据项目建设完工进度，向项目业主方收取代建管理费。

2) 业务模式

根据业主单位委托，发行人对征地拆迁和工程项目的建设进行全过程管理，在项目管理服务期限内代表业主单位在代建合同约定的权利及义务范围内行使建设管理权，包含征地拆迁过程中代为协商协调当地村委、代业主方招标确定拆迁或代建的项目施工方，在整个项目期间代业主方对项目进行质量、工期、造价的监督和进度管控，发行人对履行的项目代建管理工作收取代建管理费。

发行人的征地拆迁业务是开发区管委会及相关部门根据建设项目需要，委托发行人负责项目所在地的征地拆迁代业主管理工作，发行人按委托合同约定期限完成清场并交付场地。基于征地拆迁业务的复杂性和征地款的前期不确定性，委托合同签订时尚不能明确合同金额，拆迁补偿金额以项目最终决算数额为准。一般按发行人代业主处理征拆事务的实际完成工作量结算管理费，管理费标准一般不超过拆迁补偿总额 3%，具体比例由发行人视项目开展难易程度与项目业主单位协商确定。

发行人的项目工程代建管理业务遵循《广州开发区、萝岗财政投资基本建设项目代建制管理办法》（穗开管〔2011〕48 号）文件要求执行。代建项目的主要实施程序为：

①代建单位选择。发行人按规定通过投标方式获得代建项目，征地拆迁类则根据管委会委托安排，获得征地拆迁项目；

②签订合同。建设业主和发行人双方签订《代建合同》；

③方案设计、初步设计与概算编制及审批。发行人会同项目建设业主组织设计单位进行方案设计并报区规划部门批准后，编制工程初步设计并按程序报区建设(含林业、水利等)主管部门审批，项目概算报区发改部门审批；

④推进其他前期工作。由发行人提供前期工作服务，包括项目可研、立项、环评、土地预审、施工等有关手续。

⑤实施建设。由发行人代表项目建设业主组织实施项目建设，发行人按《代建合同》的约定以招标人身份组织勘察、设计、监理、施工、设备和材料招标和采购，并签订和监督履行有关工程合同；

⑥项目总体竣工和交付使用。由项目建设业主会同有关部门组织项目总体竣工验收，并由发行人将有关资料、设施交付项目建设业主，办理资产移交手续等。

3) 项目资金来源

项目资金来源主要为财政预算安排基本建设资金和专项资金等。在项目建设期间，发行人负责编报年度投资计划和季度、月度资金使用计划，按照工程合同和工程进度向项目建设业主提出资金拨付申请，经项目建设业主审核出具意见后报区财政部门办理资金支付，资金支付不经过发行人，由区财政直接支付施工单位。

4) 拆迁征地和代建费用标准

根据《广州开发区、萝岗财政投资基本建设财务管理规定》（穗开财字〔2014〕53 号）及《区财政投资基本建设项目代建制管理办法》（穗开发改〔2016〕78 号）等文件相关规定，征地拆迁业务动员拆迁费用一般为拆迁补偿总额的 3%，但具体到项目上，仍需合作双方在上述规定的基础上自行调整。

代建费用包括管理服务费、利润和税金。发行人的代建业务遵循《广州开发区、萝岗财政投资基本建设项目代建制管理办法》（穗开管〔2011〕48 号）和《广州开发区、萝岗财政投资基本建设财务管理规定》（穗开财字〔2014〕53 号）及《区财政投资基本建设项目代建制管理办法》（穗开发改〔2016〕78 号）文件相关规定，代建费用由建设业主通过招标确定，原则上不得高于如下标准：①项目批准投资低于 1 亿元（含）的项目，代建费用比例上限为 2.5%；②高于 1 亿元、低于 5 亿元（含）的项目，代建费用为“25 万元+（投资估算值-1 亿元）×1.5%”收取；③高于 5 亿元、低于 10 亿元（含）的项目，代建费用为“850 万元+（投资估算值-1 亿元）×0.5%”收取；④高于 10 亿元的项目代建费用按上述原则类推，但不得超过项目批准投资的 2%。

发行人拆迁费用和代建费用由开发区财政单列进行支付。发行人一般根据项目进度和施工监理企业资金需求，并结合代管理的项目建设进度向广州市黄埔区财政局（广州开发区财政局）进行建设资金请款，广州市黄埔区财政局（广州开发区财政局）在按规定支付工程款外，还按照代建项目的建设进度将拆迁费用和代建费用直接支付给发行人，结算周期一般为 3-6 个月。

5) 会计处理

发行人根据与建设业主签订的《代建合同》要求，进行施工单位、监理单位招标，由施工单位进行项目建设，由监理单位履行项目建设期间的工程监理职责，发行人在整个项目期间对代建项目进行质量、工期、造价的监督和管控。

代建管理项目建设期间，发行人根据工程进度向区财政办理工程款和监理费用支付申请，由区财政进行审批支付。

当项目建设进度及相关条款满足合同约定条件后，公司业务部门向项目实际业主方申请代建管理费，并开具增值税发票时，会计分录：

借：应收账款

贷：主营业务收入-工程代建

借：应收账款

贷：主营业务收入-征地拆迁

政府相关部门审批拨款后，公司收到代建管理费款项时会计分录：

借：银行存款

贷：应收账款

在项目建设过程中，发行人对履行的项目代建管理工作收取管理费，开具发票后形成对建设业主的应收账款，具体处理为借记“应收账款”，贷记“营业收入”；在收到建设业主支付的管理费后，借记“银行存款”，贷记“应收账款”，现金流量表体现为经营活动现金流入。

6) 主要在建及已完工项目情况

截至 2026 年 3 月末，公司在建的代建项目总投资 222.03 亿元，已投资 115.95 亿元，代建管理费合同金额 1.67 亿元，已确认代建管理费收入 0.76 亿元。公司主要在建市政拆迁及代建项目充足，业务可持续性较好。2022 年-2025 年及 2026 年 1-3 月，已完工的代建管理合同 31 个，总投资金额分别是 114.08 亿元，代建管理费合同金额是 1.17 亿元，已确认代建管理费收入为 0.80 亿元。

表5-12：截至2026年3月末公司主要在建委托代建项目情况

单位：万元

项目名称	项目委托方	是否政府购买	是否为政府垫资	主要内容	总投资	已投资	是否签署协议	代建合计金额	已确认收入	已回款金额	未来三年回款计划	是否按照合同或协议执行回款情况
知识城知识大道	广州开发区财政投资建设项目管理中心	否	否	市政道路	220,420.00	56,106.97	是	3,600.00	988.015042	988.015042	0	是
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	否	否	安置房	125,777.00	97,375.53	是	886	886	443	443	是
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	否	是	安置房、公共服务设施、市政公用设施以及室外配套工程。	420,290.00	212,025.05	是	1,537.00	550.534852	550.534852	986.465148	是
丝路新贸易创新中心项目	高新城投公司	否	否	商业、办公综合体	149,962.00	89,885.00	是	1,125.00	731.18	731.18	337.57	是
国际生物医药创新中心	广州国创投资开发有限公司	否	否	厂房、商务办公楼、公寓、酒店	182,400.00	145,917.27	是	1,166.00	932.832	932.832	233.168	是

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	否	否	道路、桥梁、排水、交通、照明及绿化工程等	164,334.00	73,553.08	是	1,137.00	400.6869	400.6869	30	是
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	否	否	道路、交通、桥涵、给排水、照明及电力电缆工程等	22,204.00	13,452.22	是	222	222	111	0	是
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	否	否	绿化景观升级改造及人行天桥建设	16,051.00	5,065.75	是	190	57	57	133	是
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	否	否	道路工程、桥涵工程、排水工程、给水工程、交通工程、照明工程、电缆管沟、电力隧道、绿化工程、管线综合等	23,557.00	20,897.20	是	248	123.835	123.835	111	是
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	否	否	市政道路	13,183.00	6,500.00	是	160	48.07	48.07	111.93	是
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	否	否	提升改造工程	8,592.00	2,304.84	是	104	31.2	31.2	72.8	是

黄埔区长岭派出所改造工程	区公安分局	否	否	长岭派出所四、五、七层进行装修改造	548	418.21	是	11	5.45	5.45	0.7334	是
保盈大道摩天工坊项目	穗港智造（广州）投资有限公司	否	否	厂房	202,400.00	180,000.00	是	1,266.00	1076.508	1076.508	30	是
生物岛粤港澳大湾区协同创新中心	广州国际生物岛集团有限公司	否	否	厂房	196,467.00	182,069.03	是	1,041.00	728.406	728.406	312.174	是
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	否	否	住宅及配套商铺，地下车库	64,000.00	266.5	是	940	50	50	0	是
生态公益林大径级森林培育	萝岗街道办	否	否	阔叶林定向提升为大径级森林，全面清理妨碍现有阔叶林正常生长的杂灌、藤本、枯死木，科学选择补植方式，培育异龄复层的大径级森林，提升林分的景观质量、木材储备和碳汇功能	1,200.00	688.438071	是	22.215718	4.508	4.508	17.707718	是
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	否	否	道路工程、涵洞工程、给排水工程、照明工程、交通工程、绿化工程及电力电缆管沟工程等	24,346.00	7,150.00	是	138	69	69	69	是

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	否	否	道路工程、桥涵工程、排水工程、给水工程、照明工程、公共交通工程、绿化工程、电力电缆管沟工程	24,547.00	3,167.36	是	242	72.65	72.65	30	是
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	否	否	路基工程、路面工程、桥涵工程、给排水工程、电力工程、照明工程、交通工程以及绿化工程	23,337.00	9,095.05	是	160	69.57	69.57	62.33	是
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	否	否	新建停车楼及小区环境品质提升	5,197.00	3,339.34	是	82	41	41	32.8	是
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	否	否	新建停车楼及小区环境品质提升	5,197.00	3,340.34	是	82	41	41	32.8	是
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	否	否	绿化景观工程、给排水工程、电气工程等	7,198.00	988.51	是	49.58788	0	0	49.58788	是
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	否	否	道路工程、桥梁工程、给排水工程、照明工程、交通工程、绿化工程及电力电缆管沟工程等	40,244.00	0	是	306	0	0	153	是

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	否	否	道路工程、给排水工程、涵洞工程、照明工程、电缆管沟工程、交通工程、绿化工程及海绵城市等	8,256.00	3,168.04	是	108	54	54	54	是
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	否	否	道路工程、给排水工程、涵洞工程、照明工程、电缆管沟工程、交通工程、绿化工程及海绵城市等	31,221.00	8,042.12	是	316	94.811	94.811	221.189	是
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	否	否	闸泵一体化泵站	6,389.00	1,570.28	是	92	27.55038	27.55038	64.44962	是
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	否	否	主要对 57 个老旧小区及城中村实施雨污分流改造。	18,068.00	6,996.31	是	209	209	104.5	62.7	是
广州国家实验室永久园区二期项目	广州开发区财政投资建设项目管理中心	否	否	工程内容包括土建及装饰工程、通用安装工程、实验室专项工程及室外配套工程等。	198,634.00	14,288.00	是	1064.959728	0	0	300	是
黄埔区供水加压站扩建工程（一期）	广州开发区财政投资建设项目管理中心	否	否	建设内容为新建清水池	16,283.40	11,787.40	是	170	85	85	85	是

合计	-	-	-	-	2,220,302.40	1,159,457.85	-	16,674.76	7,599.81	6,941.31	4,036.40	-
----	---	---	---	---	--------------	--------------	---	-----------	----------	----------	----------	---

表5-13：截至2026年3月末公司主要已完工项目情况

单位：万元

项目名称	项目委托方	是否政府购买	是否为政府垫资	主要内容	总投资	已投资	是否签署协议	代建合同金额	已确认收入	建设期间	已回款金额	未来三年回款计划	是否按照合同或协议执行回款情况
永和华圣公园二期	广州开发区财政投资建设项目管理中心	否	否	园建、绿化、道路、给排水、供电及相关配套工程	10,372.00	4,577.14	是	230.87	88.89	2018.3.18-2021.9.30	88.89	141.98	是
博汇商务区一期联合办公项目	广州价值创新园投资开发有限公司	否	否	装修及设备安装	3,500.00	1,136.00	是	78.75	39.38	2021.5-2021.8	39.375	35.44	是
九龙金坑河整治工程	广州市萝岗区林业和水利管理中心	否	否	河道清淤、过路箱涵、堤岸整治、两岸绿化等	24,773.00	18,407.75	是	565.5	441.09	2019.9.28-2022.12.23	441.09	124.41	是
云埔工业区南丰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	否	否	道路、桥梁、给排水、交通、照明、电缆沟工程等	4,945.00	3,536.05	是	66.68	33.34	2019.8.20-2022.3.4	33.34	33.34	是

云埔工业区元岗一路、二路、三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	否	否	道路、桥梁、给排水、交通、电力、照明及绿化工程等	9,878.00	5,440.58	是	116.67	58.36	2018.7.18-2021.8.10	58.36	58.31	是
广州市黄埔区黄陂中学（暂定名）新建工程	广州开发区财政投资建设项目管理中心	否	否	教学及教学辅助用房、办公用房、生活服务用房、体育设施及场地、校区内整体室外工程、绿化工程等	26,659.11	20,305.78	是	433.47	123.54	2019.5-2021.8	123.5375 25	167.72	是
广州实验中学项目	广州开发区财政投资建设项目管理中心	否	否	教学及教学辅助用房、行政用房、生活服务用房、体育设施及场地、校区室外工程等	153,151.00	115,026.78	是	845.48	743.04	2020.7-2022.9	743.0356 4	318.44	是
黄埔东路道路及绿化景观升级改造工程	广州开发区财政投资建设项目管理中心	否	否	道路、给排水、电力通讯（含现状架空线路下地工程）、交通及绿化景观工程等	67,848.00	61,839.88	是	789.67	283.93	2018.5.22-2021.12.1	283.93	505.74	是

双岗涌流域截污管网完善工程	黄埔区河涌管理所	否	否	污水主管、雨水管道	28,278.86	17,296.93	是	433.79	216.89	2017.7.1-2021.3.24	216.89	100	是
九龙大道与广汕路口改造工程	广州开发区财政投资建设项目管理中心	否	否	道路隧道、桥梁、给排水、绿化、电信工程等	22,959.26	23,125.13	是	576.27	449.49	2013.5.30-2020.12.11	449.486934	126.78	是
九龙水质净化三厂建设	科学城投资集团	否	否	水厂厂房	35,265.45	35,510.79	是	580.25	379.09	2018.8.13-2020.7.24	379.09	0	是
九龙水质净化一厂扩建工程	科学城投资集团	否	否	泵房、沉淀池、箱涵等	38,680.15	32,211.67	是	424.5	424.5	2017.11.17-2020.4.23	424.495	0	是
乌涌流域截污管网完善工程	黄埔区河涌管理所	否	否	排水管道以及截污边渠等	4,090.47	3,901.31	是	93.42	90.15	2017.7.8-2021.6.29	90.15	0	是
开发区西区道路道路改造完善工程（二期）	广州开发区财政投资建设项目管理中心	否	否	道路改造及绿化景观升级改造等	17,876.00	12,848.08	是	195.12	97.56	2019.5.1-2021.8.6	97.56	97.56	是
知识城中部雨洪蓄调工程（一期）-水利部分	中新广州知识城财政投资建设项目管理中心	否	否	人工湖区、CBD 核心休闲区、环河道景观区、生态湿地展示区、岭南园等滨湖景观。	59,323.00	38,234.73	是	910.24	728.19	2015.10.15-2021.10.22	728.19	81.81	是

2018 年度老旧小区微改造（长洲街）项目	广州市黄埔区人民政府长洲街道办事处	否	否	老旧小区改造	5,845.10	4,946.39	是	142.45	71.23	2019.12.10-2021.9.9	71.23	18	是
黄埔区第四批示范社区建设项目（长洲街）	广州市黄埔区人民政府长洲街道办事处	否	否	景观升级改造 工程、道路升级改造 工程	2,637.08	2,252.89	是	49.7	24.85	2020.10.9-2021.12.24	24.85	24.85	是
高新智创园酒店项目（开芯国际大酒店）	广州开发区才政投资运营有限公司	否	否	酒店装修、设备安装	29,733.27	27,759.00	是	491.39	200.25	2021.4.20-2021.7.23	200.25	291.14	是
广州绿地城 J 地块 C1 栋 C2 栋学生宿舍项目	广州开发区才政投资运营有限公司	否	否	C1 及 C2 栋装饰装修、电气、给排水等工程	8,000.00	6,659.91	是	108.99	108.99	2020.8.1-2020.8.31	108.99	0	是
广州绿地城 J 地块配套餐厅项目	广州开发区才政投资运营有限公司	否	否	装饰装修工程、家具采购等的设计与施工	2,300.00	1,847.95	是	39.5	35.93	2021.11.26-2021-1.27	35.93	0	是
高新智创园 D10-11 栋研究生公寓项目	广州开发区才政投资运营有限公司	否	否	D10 及 D11 栋除首层以外的装修工程	3,504.31	3,048.79	是	73.12	73.12	2021.7.23-2021.8.30	73.12	0	是
网球中心整体升级改造项目	广州高新区投资集团有限公司	否	否	校园整体升级改造	3,764.55	144.96	是	97.12	0	2021.5.19-21.12.15	0	97.12	是

中新广州知识城九龙新城首期安置房（标段一）项目	广州高新区投资集团有限公司	是	否	20 栋 28 层住宅楼及 1 栋 3~4 层幼儿园及相关配套设施	138,018.54	101,545.11	是	835.75	585.03	2014.6-2022.8	585.025	208.94	是
香雪国际公寓 7 号楼改造工程	广州高新区投资集团有限公司	否	否	改造完善部分功能用房及配套设施	5,040.19	4,299.66	是	113.4	91.14	2019.9.22~2020.7.10	91.14	22.26	是
国际生物医药创新中心	广州国创投资开发有限公司	否	否	酒店、公寓、办公楼、厂房	241,000.00	19,080.33	是	1,166.04	932.83	2019.7-2023.7	932.832	233.21	是
广州国际生物岛标准产业单元四期生物岛实验室项目	广州创泽投资有限公司	否	否	改造装修	32,904.99	39,543.79	是	534.22	373.96	2020.9.20-2022.11.10	373.96	160.27	是
广州国际生物岛标准产业单元四期 M4-C3 栋改造及装修项目	广州国际生物岛集团有限公司	否	否	改造装修	9,997.02	8,352.31	是	224.93	75.74	2020.10.9-2021.7.7	75.74	32.46	是
广东药品检验所药物安全评价中心项目	广州高新物业服务集团有限公司	否	否	药物安全评价中心大楼	13,000.00	11,178.04	是	264.73	211.78	2021.7.26~2021.9.24	211.784	52.95	是

东诚智造产业基地项目	广州云埔工业区东诚实业有限公司	否	否	产业园	98,700.00	88,742.13	是	792	633.6	2020.6.5-2022.12.6	633.6	144.77	是
生物医药厂房工程	广州国创投资开发有限公司	否	否	厂房	9,277.00	5,362.95	是	130	79.68	2023.4.27— 2023.10.7	0	99.68	是
广州市国际生物岛产业园五期项目工艺装修工程	广州国家实验室	否	否	高等级生物安全实验室	29,495.00	19,387.31	是	335	316.09	2023.5.16-2024.9.24	316.09	16.63	是
合计					1,140,816.35	737,550.11	-	11,739.02	8,011.64	-	7,931.96	3,193.81	-

（4）农业、土地业务

发行人农业、土地业务主要收入来源有农业类土地管理、农业类土地租金、农业类收费收入，按实际业务发生确认收入。报告期内，农业、土地业务分别实现收入 728.88 万元、746.64 万元、810.63 万元以及 15.08 万元，在发行人主营业务收入中所占比重分别为 0.12%、0.20%、0.21%以及 0.02%，占比较小。

发行人的农业、土地业务主要由原下属子公司广州黄陂投资有限公司开展，2025 年度，发行人转让广州黄陂投资有限公司控股权，预计后续发行人农业、土地业务收入将持续减少。

2、工程建设与管理

公司工程建设与管理业务于 2020 年开展，由高新建设公司依托自身具备的“建筑工程施工总承包一级资质”、“装修装饰工程专业承包一级资质”、“建筑机电安装工程专业承包一级资质”和“消防设施工程专业承包一级资质”等一系列资质和专业工程管理团队，通过竞标、委托方式取得工程项目，与项目业主签订工程总包（或分包）合同，由高新建设公司承担建设工程施工任务，安排组织施工班组进场。

表5-14：项目资质情况

序号	建筑资质	主体	有效期
1	建筑工程施工总承包壹级	广州高新建设开发集团有限公司	2028 年 12 月 22 日
2	建筑装修装饰工程专业承包一级	广州高新建设开发集团有限公司	2028 年 12 月 15 日
3	消防设施工程专业承包一级	广州高新建设开发集团有限公司	2028 年 12 月 15 日
4	建筑机电安装工程专业承包一级	广州高新建设开发集团有限公司	2028 年 12 月 15 日
5	市政公用工程施工总承包二级	广州高新建设开发集团有限公司	2028 年 12 月 15 日
6	市政公用工程施工总承包壹级	广州高新建设开发集团有限公司	2028 年 12 月 22 日

表5-15：发行人近三年工程建设与管理业务收入情况

单位：万元、%

项目	2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设与管理	94,980.57	25.16	108,870.36	28.92	253,441.20	43.32
其中：广州市内-政府类	1,540.99	0.41	534.61	0.14	170.89	0.03
其中：广州市内-非政府类	78,453.71	20.78	97,034.97	25.78	38,335.10	6.55
其中：广州市外-政府类	2,374.57	0.63	-	-	-	-
其中：广州市外-非政府类	12,611.30	3.34	11,300.78	3.00	214,935.21	36.74

表5-16：发行人近三年工程建设与管理业务成本情况

单位：万元、%

项目	2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设与管理	90,985.35	31.63	105,057.31	37.58	250,906.39	52.67
其中：广州市内-政府类	1,502.65	0.52	515.24	0.18	128.63	0.03
其中：广州市内-非政府类	74,608.08	25.94	93,572.55	33.47	37,502.73	7.87
其中：广州市外-政府类	2,243.96	0.78	-	-	-	-
其中：广州市外-非政府类	12,630.66	4.39	10,969.52	3.92	213,275.03	44.77

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人分别实现工程建设与管理业务收入 253,441.20 万元、108,870.36 万元、94,980.57 万元和 21,652.06 万元，在主营业务收入中所占比重分别为 43.32%、28.92%、25.16%和 26.95%；其中，2023-2025 年度广州市内收入分别为 38,505.99 万元、97,569.58 万元和 79,994.70 万元，在主营业务收入中所占比重分别为 6.58%、25.92%和 21.19%；广州市外收入分别为 214,935.21 万元、11,300.78 万元和 14,985.87 万元，在主营业务收入中所占比重分别为 36.74%、3.00%和 3.97%；其中广州市内来自政府类业主单位的收入分别为 170.89 万元、534.61 万元和 1,540.99 万元，在主营业务收入中所占比重分别为 0.03%、0.14%和 0.41%。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人工程建设与管理业务成本分别为 250,906.39 万元、105,057.31 万元、90,985.35 万元和 20,622.25 万元，在主营业务成

本中所占比重分别为 52.67%、37.58%、31.63%和 32.63%；其中，2023-2025 年度广州市内成本分别为 37,631.36 万元、94,087.79 万元和 76,110.73 万元，在主营业务成本中所占比重分别为 7.90%、33.65%和 26.46%；广州市外成本分别为 213,275.03 万元、10,969.52 万元和 14,874.62 万元，在主营业务成本中所占比重分别为 44.77%、3.92%和 5.17%；其中广州市内来自政府类业主单位的成本分别为 128.63 万元、515.24 万元和 1,502.65 万元，在主营业务成本中所占比重分别为 0.03%、0.18%和 0.52%。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人工程建设与管理业务毛利润分别为 2,534.81 万元、3,813.05 万元、3,995.22 万元和 1,029.81 万元，在主营业务毛利润中所占比重分别为 2.33%、3.94%、4.45%和 6.00%，毛利润占比较小。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人工程建设与管理业务毛利率分别为 1.00%、3.50%、4.21%和 4.76%，发行人承接的分包项目较多，且施工人员均为外包，业务毛利率较低。根据集团公司做大做强建设主业的要求，高新建设公司 2023 年积极拓展项目建设相关业务领域，相关业务稳定发展，毛利额逐年提高。

（1）经营模式及经营情况

高新建设公司通过竞标、委托方式取得工程项目，与甲方签订相关工程合同，由高新建设公司承担建设工程施工任务，安排组织施工班组进场，根据工程施工进度需要采购建设材料及租赁机具，班组领用材料后进行现场施工、机械使用，与劳务单位确认工日并支付人工劳务费。项目施工过程中发生的材料采购、机械租赁及人工劳务等类型相关支出列入工程成本；根据业主方或总包方、高新建设公司双方确认的形象进度产值单确认收入，并同时开具发票向甲方收取工程进度款。

高新建设公司开展工程建设与管理业务所需资金来源为自有资金、股东借款和外部融资，并以工程回款作为偿债资金来源，不存在为地方政府举借债务的情形，不存在新增政府债务的情形，亦不存在地方政府为发行人债务提供担保的情形，工程建设与管理业务开展符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资

行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

（2）会计处理

根据合同约定的要求，符合《企业会计准则—建造合同》条件，高新建设公司以工程款支付审批单、发票、项目进度单或完成量单等原始凭证为依据确认工程建设成本，按合同项目计入会计科目“主营业务成本”，尚未支付的款项记入会计科目“应付账款”。

向业主方或发包方结算工程款，以工程形象进度产值单、发票、请款函等原始凭证为依据确认工程建设收入，如工程形象进度产值单以累计完工进度确认累计应确认收入，则扣除以前期间累计确认收入，计入本期“主营业务收入”，尚未结算的款项记入会计科目“应收账款”。

高新建设公司根据工程付款审批单支付工程款项，在现金流量表上归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到业主方或发包方工程款时，归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、接受劳务收到的现金”项目。

（3）主要供应商及客户

2025 年度，发行人工程建设与管理业务板块前五大供应商及客户情况如下：

表5-17：工程建设与管理业务板块2025年度前五大供应商

单位：万元

序号	供应商名称	金额	采购内容	占比
1	物产中大金属集团（广东）有限公司	18,369.40	钢材采购款	22.79%
2	建华供应链集团有限公司	6,661.17	钢材采购款	8.26%
3	荣晟祥（北京）投资发展有限公司	4,937.57	钢材采购款	6.13%

4	芜湖艺筑商贸有限公司	3,063.86	混凝土材料款	3.80%
5	中海金属材料（广州）有限公司	2,705.57	河砂、石粉材料款	3.36%
合计	-	35,737.57	-	44.34%

表5-18：工程建设与管理业务板块2025年度前五大客户

单位：万元

序号	客户名称	金额	服务内容	占比
1	中国建筑第四工程局有限公司	16,263.04	钢材销售款	19.28%
2	广州厦广仕有限责任公司	13,279.68	工程款	15.74%
3	中建四局华南建设有限公司	12,828.96	钢材销售款	15.21%
4	中建八局湾区建设发展有限公司	4,961.54	钢材销售款	5.88%
5	中国建筑第八工程局有限公司	4,508.17	工程及钢材销售款	5.34%
合计	-	51,841.39	-	61.46%

（4）主要在建及已完工项目情况

截至 2025 年末，高新建设公司在手工程总包项目合同金额 35.68 亿元，尚未确认合同收入 25.08 亿元。2023 年-2025 年，高新建设新签工程建设与管理合同分别为 14 个、20 个和 19 个，合同金额分别为 9.52 亿元、6.49 亿元以及 6.69 亿元。

表5-19：截至2026年3月末公司工程建设与管理主要已完工项目情况

序号	项目名称	项目工程质量	行政处罚情况
1	横沙数字产业园项目 A1 栋装饰装修专业分包工程	合格	无
2	横沙数字产业园项目园建绿化工程承揽合同	合格	无
3	松山湖材料实验室一期工程土石方工程	合格	无
4	鑫南方总部项目（协鑫南方能源中心）园林绿化工程	合格	无
5	鱼珠湾海丝创新中心项目装修工程	合格	无
6	官洲健康论坛总部项目酒店配套功能装修工程	合格	无

7	华富村东、西区旧住宅区改造项目 II 标段项目土石方工程	合格	无
8	智能传感器产业园展厅工程精装修分包	合格	无
9	智能传感器产业园展厅工程机电分包	合格	无
10	智能传感器产业园展厅工程园林分包	合格	无
11	广州奥林匹克中学项目园建绿化工程	合格	无
12	中国航天现代农业创新中心市政与园建工程	合格	无
13	东湖中学改扩建工程施工总承包工程土石方工程	合格	无
14	横岗街道六约学校改扩建工程（一期）土石方工程	合格	无
15	广州白云湖滨未来科技产业园土石方工程	合格	无
16	云湖数字科技大厦项目土石方开挖、外运及回填专业工程	合格	无
17	白云区亭岗站 AB2404118 地块、AB2404122 地块人才房及幼儿园项目土石方工程	合格	无
18	南海区体育中心项目第二标段工程土石方工程	合格	无
19	广东徐工建机智能制造基地项目土石方工程	合格	无
20	广州知识城广场设计施工总承包（EPC）项目二期园林景观及小市政专业分包工程	合格	无
21	粤海江门甘化厂项目 3 号地块及售楼部工程施工总承包-建筑机电安装施工专业分包工程	合格	无
22	广州城市职业技术学院迁建项目轻质墙板工程	合格	无
23	纳米生物安全中心暨广纳创新院总部园区二期建设工程勘察设计施工总承包（EPC）地下工程	合格	无
24	广佛（佛冈）产业园（首期）基础公建配套及生态水利设施项目（东片区）土方平整工程	合格	无
25	广州白云国际机场三期扩建工程 T3 航站楼基础工程（标段二）土石方开挖、外运及回填专业工程	合格	无
26	肇庆万达度假区项目二期 W-3 地块-嘉华酒店、会议中心项目方开挖、外运及回填分包工程	合格	无
27	领隽城市花园项目二期工程门窗工程	合格	无
28	外贸博物馆暨文化总部中心项目	合格	无
29	上海市虹口区广中社区 N080601、N080602 单元 059-02 地块开发项目暖通专业工程	合格	无
30	象山科技园总承包工程（二次结构及粗装修工程）	合格	无

表5-20：截至2025年末公司工程建设与管理主要在建项目情况

单位：万元

工程名称	业主方/总包方	项目所在地	合同造价金额	合同签订时间	开工时间	竣工时间/ 预计竣工时间	经营模式	结算方式	回款情况	项目状态
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	广东长宏建筑建设集团有限公司	清远市	20,885.50	2020.6	2020.6	2026.12	专业分包	工程进度按月支付	17,504.33	在建
广佛（佛冈）产业园生物岛拓展区标准厂房（一期）工程	广州（佛冈）产业园高新投资开发有限公司	清远市	23,315.22	2021.1	未开工	具备开工条件 1075 日历天	总包	按施工节点支付	0	未开工
广佛（佛冈）产业园中心区高级人才公寓项目、企业总部大厦项目、生活服务中心项目	广州（佛冈）产业园高新投资开发有限公司	清远市	42,617.70	2021.11	未开工	具备开工条件 1065 日历天	总包	工程进度按月支付	0	未开工
广佛（佛冈）产业园中心区邻里中心（二期）建设项目勘察设计施工总承包（EPC）	广州（佛冈）产业园高新投资开发有限公司	清远市	35,930.64	2021.11	未开工	具备开工条件 1075 日历天	总包	按施工节点支付	0	未开工
外贸博物馆暨文化总部中心项目	广州高新区投资控股有限公司	广州市	19,592.00	2022.2	2022.2	2025.12	总包	工程进度按月支付	15,442.53	已完工
广州市黄埔区长岭 CPPQ-A4-4 地块设计施工（EPC）总承包项目	广州厦广仕有限责任公司	广州市	66,650.21	2023.5	2023.7	2027.12	总包	工程进度按月支付	24,563.23	在建

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	中建三局集团华南有限公司	广州市	10,676.30	2023.8	2023.9	2026.12	专业分包	工程进度按月支付	3,763.76	在建
龙山智造城基础设施建设（一期）项目道路专业（标段三）工程专业分包合同	中建三局集团有限公司	清远市	5,558.28	2024.08	2024.1	2026.05	专业分包	工程进度按月支付	1,500.00	在建
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	广州工程总承包集团有限公司	广州市	8,000.00	2024.11	2024.11	2026.12	专业分包	工程进度按月支付	1600	在建
新围安置房建设项目施工总承包	广州开发区财政投资建设项目管理中心	广州市	15,013.96	2024.12	未开工	-	总包	工程进度按月支付	-	未开工
白云区大朗客整所地块上盖项目设计施工总承包（EPC）	广州高新建设开发集团有限公司	广州市	20,096.00	2024.12	未开工	具备开工条件 1004 日历天	总包	工程进度按月支付	-	未开工
广州市黄埔区长岭居 CPPQ-A4-4 地块设计施工总承包项目（南区）一标段装饰装修专业工程	中国建筑第八工程局有限公司	广州市	6,516.94	2025.01	2025.01	2027.12	专业分包	工程进度按月支付	155.00	在建
粤港澳大湾区（广州）科技金融中心三期项目 B 塔电气安装工程	中建三局集团华南有限公司	广州市	7,467.78	2025.07	2025.07	2026.12	专业分包	工程进度按月支付	1,613.8	在建
城乡融合发展实验区佛冈县产业园区基础设施配套建设项目（二期）龙山制造城基础设施建设（二期）项目施工总承包（EPC）	佛冈工业园管理委员会	清远市	19,684.61	2025.09	未开工	-	总包	工程进度按月支付	2,362.15	未开工

合计	302,005.14	-	-	-	-	-	68,504.80	-
----	------------	---	---	---	---	---	-----------	---

(5) 主要拟建项目情况

截至 2026 年 3 月末，高新建设公司无拟建项目。

3、金融类业务

发行人金融类业务板块主要为融资租赁业务，该业务由控股子公司广州高新区融资租赁有限公司负责开展。2013 年 1 月 14 日，经原广东省对外贸易经济合作厅批复，广州高新区融资租赁有限公司获准开展融资租赁业务。发行人于 2015 年 6 月对高新租赁进行投资 3,600 万元，取得高新租赁 23.81%的股权；2016 年 1 月，发行人增加对高新租赁投资 8,400 万元，股权比例增至 51.02%，成为高新租赁的控股股东。2019 年 1 月，发行人持有高新租赁 100%股权。

报告期内，高新租赁公司分别实现主营业务收入 23,153.59 万元、15,533.41 万元、13,221.24 万元以及 3,469.49 万元，主营业务成本分别为 13,756.58 万元、7,598.47 万元、6,274.14 万元以及 1,372.38 万元，毛利率分别为 40.59%、51.08%、52.54%以及 60.44%。报告期内，高新租赁主营业务收入及成本规模逐年下降、毛利率逐年上升，主要系发行人逐步压降省外项目、毛利较低项目所致。

（1）业务模式及会计处理

高新租赁目前的业务模式主要包括以下两项：

1) 正租赁（直接租赁）：出租人根据承租人所要求的规格、型号、性能等条件购入有形动产租赁给承租人，合同期内设备所有权属于出租人，承租人只拥有使用权，合同期满付清租金后，承租人有权按照残值购入有形动产，以拥有其所有权。无论出租人是否将有形动产残值销售给承租人，均属于融资租赁业务。

承租人支付首付款的会计处理方式：

借：预付账款

贷：长期应收款

收到设备厂商开给高新租赁的发票时会计处理方式：

借：融资租赁资产

 应交税费-增值税-进项税

贷：预付账款

高新租赁向设备厂商购买设备支付货款时会计处理方式：

借：预付账款

贷：银行存款

高新租赁根据合同约定将设备出租给承租人（形成收取租金的权利）时会计处理方式：

借：长期应收款-本金

贷：融资租赁资产

未实现融资收益-直租本金增值税时会计处理方式：

借：长期应收款-利息

贷：未实现融资收益-利息

每期收取承租人租金时会计处理方式：

借：银行存款等

贷：长期应收款-本金

长期应收款-利息

收入确认分录：

借：未实现融资收益-利息

未实现融资收益-直租本金增值税

融资租赁资产-直租本金不含税

贷：融资租赁资产-直租本金不含税

主营业务收入

应交税费-增值税-销项税

2) 售后回租：融资性售后回租，是指承租方以融资为目的，将资产出售给从事融资租赁业务的企业后，又将该资产租回的业务活动。

收取客户保证金和手续费时会计处理方式：

借：银行存款

贷：长期应付款-项目保证金

借：银行存款

贷：长期应收款

购买承租人资产时会计处理方式：

借：融资租赁资产

贷：银行存款

根据合同约定，承租人租回设备时会计处理方式：

借：长期应收款-本金

贷：融资租赁资产

借：长期应收款-利息

贷：未实现融资收益-利息

每期收取客户租金时会计处理方式：

借：银行存款等

贷：长期应收款-本金

长期应收款-利息

收入确认分录：

借：未实现融资收益-利息

贷：主营业务收入

应交税费-增值税-销项税

(2) 融资租赁业务资金来源、成本；

高新租赁公司开展融资租赁业务的资金来源包括股东资金投入、银行流贷、银行保理、同业保理、发行资产证券化等；银行贷款资金成本约2.11%-3.8%。

(3) 融资租赁业务投放情况

截至2025年末，发行人融资租赁业务存量金额为210,580.58万元。公司融资租赁存量业务期限主要为1年以内，存量金额为85,878.24万元，占比为40.78%。公司融资租赁存量业务本金期限结构如下表所示：

表5-21：截至2025年末融资租赁业务存量情况

单位：万元

合同期限	存量金额	占比
1 年以内	85,878.24	40.78%
1 年以上至 3 年（含）	80,978.09	38.45%
3 年以上至 5 年（含）	40,976.90	19.46%
5 年以上	2,747.34	1.30%
合计	210,580.58	100.00%

截至2023年末、2024年末、2025年末，公司融资租赁款余额分行业情况如下：

表5-22：高新租赁近三年业务投放余额按行业分布情况

单位：万元、%

行业	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
水利、环境和公共设施管理业	8,706.70	4.13	27,160.25	12.82	50,620.69	19.52
制造业	20,206.57	9.60	20,330.58	9.59	12,654.02	4.88
交通运输、仓储和邮政业	4,175.11	1.98	7,367.41	3.48	11,980.52	4.62
卫生和社会工作	1,445.54	0.69	1,804.10	0.85	4,664.71	1.80
批发和零售业	1,037.53	0.49	3,618.69	1.71	7,252.74	2.80

租赁和商务服务业	124,207.54	58.98	119,222.49	56.26	128,752.28	49.65
建筑业	28,749.55	13.65	9,194.27	4.34	13,353.21	5.15
农、林、牧、渔业	885.43	0.42	2,581.23	1.22	4,181.67	1.61
科学研究和技术服务业	13,742.37	6.53	15,301.83	7.22	16,890.37	6.51
居民服务、修理和其他服务业	575.59	0.27	1,672.57	0.79	2,701.06	1.04
信息传输、软件和信息技术服务业	120.08	0.06	120.08	0.06	137.20	0.05
文化、体育和娱乐业	728.57	0.35	3,526.23	1.66	6,145.77	2.37
电力、热力、燃气及水生产和供应业	6,000.00	2.85	-	-	-	-
合计	210,580.58	100.00	211,899.73	100.00	259,334.24	100.00

在租赁业务行业投向方面，公司主要投放租赁和商务服务业、水利、环境和公共设施管理业、制造业及科学研究和技术服务业等。截至2025年末，高新租赁存量客户涉及13个行业，其中前三大行业集中度较高，占比为82.23%，具体为：①租赁和商务服务业投放金额为124,207.54万元，占比为58.98%；②建筑业投放金额为28,749.55万元，占比为13.65%；③制造业投放金额为20,206.57万元，占比为9.60%。

2025年末，高新租赁投放资金业务余额共计210,580.58万元。其中：售后回租业务投放资金余额209,818.54万元；直接租赁业务投放资金余额为762.04万元。

表5-23：高新租赁近三年业务投放类型结构表

单位：万元、%

投放类型	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
售后回租	209,818.54	99.64	211,085.63	99.62	258,050.31	99.51
直租	762.04	0.36	814.10	0.38	1,283.93	0.49
合计	210,580.58	100.00	211,899.73	100.00	259,334.24	100.00

(4) 融资租赁业务前五大客户情况

截至2025年末，发行人融资租赁业务前五大合同项目情况如下表所示。

表5-24：截至2025年末发行人融资租赁业务前五大合同项目情况

单位：万元、年、%

序号	承租人	合同金额	标的物	合同期限	业务类型	是否涉及非经营性项目
1	客户一	8,000	充电桩、空调设备、变压器等	1	回租	否
2	客户二	8,000	医疗设备等	4	回租	否
3	客户三	7,500	充电桩、车位感应器及配套设备等	3	回租	否
4	客户四	8,000	充电桩、机电工程设备等	1	回租	否
5	客户五	8,000	配电、照明设备等	3	回租	否
合计	-	39,500	-	-	-	-

表5-25：截至2025年末发行人融资租赁业务前五大合同项目情况（续）

单位：万元

序号	承租人	标的物	承保情况	承保方	受益人	承保金额
1	客户一	充电桩、空调设备、变压器等	无	无	无	0
2	客户二	医疗设备等	无	无	无	0
3	客户三	充电桩、车位感应器及配套设备等	无	无	无	0
4	客户四	充电桩、机电工程设备等	无	无	无	0
5	客户五	配电、照明设备等	无	无	无	0

（5）融资租赁业务区域投放情况

2023-2025年，高新租赁业务投放区域分布如下：

表5-26：高新租赁近三年租赁业务投放区域结构表

单位：万元、%

区域	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广东	150,817.41	71.62	108,463.99	51.19	81,996.26	31.62
四川	575.59	0.27	4,508.62	2.13	16,206.31	6.25
湖南	833.33	0.40	12,730.06	6.01	24,079.78	9.29
广西	-	-	-	-	-	-
山东	7,251.59	3.44	17,341.50	8.18	33,459.67	12.90
北京	682.23	0.32	8,247.00	3.89	10,445.51	4.03
江苏	6,938.52	3.29	6,026.75	2.84	16,425.29	6.33

福建	8,247.78	3.92	371.78	0.18	514.78	0.20
海南	1,474.71	0.70	1,638.56	0.77	-	-
浙江	25,425.08	12.07	15,188.56	7.17	13,431.83	5.18
天津	1,272.63	0.60	1,630.90	0.77	1,981.83	0.76
湖北	546.05	0.26	4,643.52	2.19	10,607.54	4.09
河南	-	-	-	-	1,638.56	0.63
安徽	-	-	7,843.07	3.70	5,505.27	2.12
重庆	4,749.56	2.26	11,763.95	5.55	23,669.41	9.13
陕西	-	-	3,065.36	1.45	4,683.19	1.81
江西	1,766.10	0.84	8,436.11	3.98	14,689.01	5.66
合计	210,580.58	100.00	211,899.73	100.00	259,334.24	100.00

从租赁业务投放余额区域分布情况看，截至2025年末，资金投放的区域主要为广东、浙江、福建、山东、江苏等省市，上述前五大省市集中度为94.34%。

(6) 融资租赁业务风险控制情况

1) 资产质量分类管理：在风控部门的主导下，高新租赁制定了风险准备金管理办法，根据租赁资产按时、足额回收的可能性，租赁资产划分为正常、关注、次级、可疑和损失五个不同类别，根据租后回款情况看是否需要进行重新调整，完善了风险准备金管理制度。

表5-27：高新租赁近一年租赁业务风险分类表

单位：万元、%

风险类别	2025 年末	
	金额	占比
正常类	183,140.76	95.45
关注类	8,737.83	4.55
次级类	-	-
可疑类	-	-
损失类	-	-
合计	191,878.59	100.00

2) 信用风险管理：高新租赁严格执行现有规章制度，资产管理部按公司制度要求进行租后检查工作，撰写租后巡查报告，防范项目风险；已制定了《风险资产处理管理办法》，作为公司项目风险缓释指引。

3) 流动性风险管理：高新租赁财务部门提前做好未来收支预测，保证一定期间内现金流入能覆盖现金流出。通过多种手段来加强流动性，比如回款日期尽量安排在还贷之前、多渠道增强筹措资金的能力。因为流动性管理不仅要求公司持有充足的现金等流动性资产，而且还应具有迅速使其从其他渠道筹措资金的能力，以保证能够及时应付支付义务和贷款承诺。

4) 市场风险管理：高新租赁将继续增强对宏观经济和具体行业的研判能力，筛选弱周期行业和经济发达地区，在此大前提下寻找优质项目，使公司风险控制前移，在项目选择端提前把握风控要求从而把关质量；在此基础上持续加强建设市场人员业务分析能力和风险控制能力。目前公司还准备建立“风控大数据平台”，用科技手段优化风险管理；同时强化业务创新能力，提高资金运行效率和抗风险能力，增强公司市场竞争能力，实现国有资产保值增值，并为地区实体经济发展提供有力支持。

(7) 融资租赁业务坏账准备计提方式

融资租赁业务应收款项采用风险等级分类法计提坏账准备，具体如下表所示：

表5-28：融资业务采用风险等级分类法计提坏账准备的比例

风险等级分类	应收账款计提比例（%）
正常一类	0.30
正常二类	0.50
关注一类	2.00
关注二类	5.00
关注三类	10.00
次级类	20.00
可疑类	50.00
损失类	100.00

(8) 融资租赁业务经营指标情况

高新租赁开展的融资租赁业务经营指标情况如下表所示。

表5-29：2025年末融资业务经营指标

单位：万元

流动资产	流动负债	流动比率	资产	权益
118,055.37	100,174.61	117.85%	232,933.68	71,857.11
总资产周转率	流动资产周转率	应收账款周转率	资产权益比率	单一客户融资集中度占资本净额比例
5.56%	10.20%	1,039.65%	324.16%	11.13

(9) 融资租赁业务已违约或可能违约项目情况

截至2025年末，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0.9亿元，剩余风险敞口1.04亿元，已全额计提坏账准备。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。

截至2025年末，高新租赁违约项目具体情况如下。

表5-30：融资租赁业务已违约项目情况

单位：万元

序号	承租方名称	合同金额	敞口金额	计提坏账	风险分类情况及划分原因	已违约款项后续处置或收回计划
1	B 航空公司	7,000.00	-	731.19	损失类	详见注 1
2	广东 D 公司	12,000.00	10,380.00	12,000.00	损失类	详见注 2

注1：B航空公司因自身经营困难，无力偿还租金，自2019年10月开始出现逾期，出现逾期后高新租赁提起诉讼，已通过诉讼方式取得了对高新租赁有利的判决结果，高新租赁已向法院申请强制执行，目前承租人和相关担保人已进入破产程序，高新租赁已完成申报债权，将继续跟进各债务人的破产案件情况。承租人破产最新进展为管理人在对飞机发动机进行拍卖。

注2：受担保物价值影响，2021年11月，高新租赁向法院提起诉讼，要求债务人提前偿还所有未到期款项，并采取相应的财产保全措施，案件判决结果已于2023年10月生效，高新区租赁已向法院申请执行，通过处置质押物及担保人名下财产偿还欠款。

(10) 融资租赁业务未来发展规划

1) 发展目标

高新租赁将继续秉承高质量发展理念，紧密围绕国家战略、区域发展需求以及集团战略目标，深化“产业+金融”融合模式，以医疗设备租赁与工程机械设备租赁

为核心赛道，努力成为广州开发区产融结合标杆、粤港澳大湾区特色租赁平台。

2) 未来行业投放方向

深化“融资租赁+”模式创新，赋能主业高质量发展：以融资租赁深度赋能产业高质量发展为主线，坚持设备租赁核心载体，聚焦医疗健康、生物医药等重点领域，精准对接三甲医院、基层医疗机构、药械企业、设备厂商等多元主体需求，联合集团子企业等提供融合型商业服务，延伸融资租赁服务链条，联通销售端与用户端，提升对生物医药产业的支撑能级。依托集团园区运营生态，为园区内生物医药等战新产业企业提供专属化、定制化的配套服务，提升园区企业粘性与产业服务价值。

3) 资金来源规划

融资租赁业务的资金来源规划如下表所示。

表5-31：融资租赁业务资金来源渠道及发展情况

资金来源渠道	现有发展情况
银行融资	截至 2025 年末，已获批银行授信额度共计 23.7 亿元，已使用余额 10.45 亿。
同业和保理融资	截至 2025 年末，同业和保理机构存量合作额度达 0.00 亿，其中 2025 年新增合作额度 0.00 亿，存量合作余额 0.00 亿。
担保融资	往年获批的外部担保额度未曾使用。
债券融资	截至 2026 年 6 月 30 日，资产证券化产品余额 5.32 亿。

4、商品贸易

发行人贸易板块主要由全资子公司广州高新药业有限公司经营，为产业链上下游企业提供供应链管理及服务，促进产业链上下游深度合作，贸易商品涉及精对苯二甲酸等化工产品、电解铜、黄铜带、铝棒/铝锭、钢材、水泥、空调设备、棉纱等。2021年以来，发行人着手调研医疗用品购销供应链企业，寻求业务突破，以供应链业务切入到医疗用品、药品流通环节，逐步建立供应链管理服务平台，为平台中的上下游客户及金融机构提供服务，推动产业供应链发展。

2023-2025年及2026年1-3月，发行人的商品贸易业务收入分别为102,438.78万元、72,916.54万元、5,820.91万元以及0.00万元，在主营业务收入中所占比重分别为17.51%、19.37%、1.54%以及0.00%；商品贸易业务成本分别为101,724.89万元、72,182.93万元、5,707.19万元以及0.00万元，在主营业务成本中所占比重分别为21.35%、25.82%、1.98%以及0.00%；商品贸易业务毛利润分别为713.89万元、733.61万元、113.72万元以及0.00万元，在主营业务毛利润中所占比重分别为0.66%、0.13%和0.00%；2023年-2025年，发行人商品贸易业务毛利率分别为0.70%、1.01%、1.95%。

2024年以来，发行人商品贸易业务收入及成本规模大幅下降、毛利率大幅上升，主要系发行人主动收缩低毛利业务，规避款项回收风险，逐步退出该业务板块，积极寻求业务转型。

（1）经营模式

发行人贸易业务采用以销定购的模式赚取差价，对客商资信风险、商品价格风险、货权管控风险等进行准确识别和管控，以降低交易风险。具体贸易模式是：发行人方先从下游客户获取采购需求，根据客户需求，与供应商中的质优价低者达成采购意向，双方签署采购合同确定采购数量和价格，同时与下游客户签署销售合同；此后，发行人方根据采购合同向上游供应商支付货款、完成货权交割，再收取下游客户货款、交付货物，完成整个销售过程。

（2）产业链上下游情况

发行人贸易板块紧扣核心企业或核心产品需求，为产业链上下游企业提供供应链管理及服务，促进产业链上下游深度合作，贸易商品涉及精对苯二甲酸等化工产品、电解铜、黄铜带、铝棒/铝锭、钢材、水泥、空调设备、棉纱等。发行人作为广州开发区内最大的国企之一，在银行授信、开立信用证及海关报关等方面积累了一定的优势，正是基于此发行人加快了自身贸易业务，逐步为服务于生物医药板块和融资租赁板块业务提前拓展和助力。

2025年度，发行人贸易板块前五大供应商、前五大客户明细如下：

表5-32：2025年发行人贸易板块前五大供应商明细

单位：万元、%

供应商名称	货物名称	2025 年累计 成本金额	占比
江西新正辉铜业有限公司	铜杆	2,665.26	46.70
瑞金市振兴铜业有限公司	铜杆	639.78	11.21
佛山市顺德区澳广钢铁贸易有限公司	钢材	569.03	9.97
湖北顺祥铜业有限公司	铜杆	435.58	7.63
广东桑尼驱动科技有限公司	电梯配件	414.36	7.26
合计		4,724.01	82.77

表5-33：2025年发行人贸易板块前五大客户明细

单位：万元、%

客户名称	货物名称	2025 年累计 收入金额	比例
广州中瑞晟贸易有限公司	铜杆	4,250.79	73.03
广东台菱电梯有限公司	钢材、电梯配件	1,569.42	26.96
中建三局安装工程有限公司	电缆	0.70	0.01
合计		5,820.91	100.00

报告期内发行人贸易业务板块上游供应商及下游客户不存在重复或互相存在关联关系的情形。2021年2月28日，国务院国资委印发《关于加强地方国有企业债务风险管控工作的指导意见》的通知，要求全面推动国企深化改革，有效增强抗风险能力，严控低毛利贸易、金融衍生、PPP 等高风险业务，严禁融资性贸易和“空转”“走单”等虚假贸易业务，管住生产经营重大风险点。发行人及经营贸易业务子公司持续加大管控力度，严格按照法律法规要求及制度规定，合规开展业务，符合国务院国资委《关于加强地方国有企业债务风险管控工作的指导意见》相关要求。

（3）会计处理

发行人贸易业务的会计处理模式为：客户将货物费用或定金预支付给发行人时，

借记“银行存款”，贷记“预收账款”；

与上游供应商达成购销意向支付货款后，借记“预付账款”，贷记“银行存款”；

发行人根据货物运输是否存在跨期（以每月自然日为期限）情况，供应商发出货物和发行人验货交割为同一月份内的，借记“库存商品”，贷记“预付账款”，发出货物无法在货款支付当月交由发行人验货交割的，借记“在途物资”，贷记“预付账款”，待完成验货交割后，借记“库存商品”，贷记“在途物资”；

发行人按交割地点和提货方式转移货权，根据收款方式的区分，当期结算的，在收到下游客户剩余货款后，借记“银行存款”（剩余货款部分）、预收账款，贷记“主营业务收入”，借记“主营业务成本”，贷记“库存商品”；

非当期结算的，在完成货物交割（完成合同约定事项）后，借记“应收账款（剩余款项部分）、预收账款（定金部分），贷记“主营业务收入”，借记“主营业务成本”，贷记“库存商品”。

发行人商品贸易业务采用总额法确认收入，原因如下：

广州高新药业有限公司（以下简称“高新药业”）与客户及供应商分别签订销售与采购合同，以完整产品价格作为销售价款结算的基础；高新药业从供应商处取得货权后，有权指定供应商按指定地点发货，在转移货权给客户前所产生的费用及风险，均由高新药业承担；高新药业对所销售货物的质量负责，客户如对货物质量有异议，需与高新药业协商解决；高新药业在确定销售价格时，综合考虑原材料、人工、费用及合理的利润率等因素后向客户进行产品报价，经协商一致后确定产品的销售价格，公司具备对最终产品的完整销售定价权。

综上，高新药业在向客户转让商品前能够控制商品，且为交易的主要责任人，故采用总额法确认收入。

5、生物医药板块

发行人生物医药板块主要由子公司广州市微生物研究所集团股份有限公司（简

称“广微公司”)和广州高新药业有限公司(简称“高新药业”)经营。

广州市微生物研究所集团股份有限公司(简称广微公司)成立于1972年,前身为广州市微生物研究所,是国家高新技术企业,是国内第一批通过CMA及CNAS资质的第三方检测机构,主导/参与制定标准近60项,拥有国家空气净化产品质量监督检验中心、广东省发酵微生态产品工程技术研究中心、广东省工业微生物发酵技术重点科研基地和广州市微生物制药重点实验室等九大科技研发机构;建有广州发酵工程技术研究中心、生物医药外包服务平台、广东省微生物种质资源库“一条龙”科技服务平台。公司立足粤港澳大湾区,为全国制造业及医院客户在环境卫生、产品质量、临床药品、仪器设备等领域提供检验检测、计量、分析研发、生产流通及培训咨询等一体化服务。

高新药业成立于2004年1月19日,2022年2月23日并购进入集团公司,是集团公司全资子公司,注册资本5440万元人民币。高新药业拥有生物医药和大健康领域的全牌照经营许可资质,拥有全覆盖的成熟健全的渠道销售网络,为广州开发区唯一主营业务为处方药、新特药、品牌药的代理和推广以及化学药、中成药、生物制品、中药饮片、医疗器械等配送业务的国企。与国内众多知名生物医药公司、上市公司、500强企业,大型国有企业、中外合资企业等建立了战略合作关系。

2023-2025年及2026年1-3月,发行人的生物医药板块收入分别为44,328.92万元、35,088.79万元、83,971.46万元以及25,495.38万元,占发行人主营业务收入比例分别为7.58%、9.32%、22.24%以及31.73%。发行人生物医药业务收入主要包括检测业务收入和医药销售业务收入,2023-2025年度,发行人生物医药业务收入构成情况如下:

单位:万元

项目	2025 年收入	2024 年收入	2023 年收入
检测业务	13,418.99	14,293.70	15,482.72
医药销售业务	67,064.88	16,293.60	25,520.57
其他	3,487.59	4,501.49	3,325.63
合计	83,971.46	35,088.79	44,328.92

2023-2025年及2026年1-3月，发行人的生物医药成本板块分别为38,127.74万元、27,562.86万元、78,887.47万元以及24,839.42万元，占发行人主营业务成本比例分别为8.00%、9.86%、27.43%以及39.30%。

发行人的生物医药板块毛利润分别为6,201.18万元、7,525.93万元、5,083.99万元以及655.96万元，占发行人主营业务毛利润比例分别为5.71%、7.77%、5.66%以及3.82%。2025年发行人生物医药业务板块收入及成本规模大幅增长，而毛利率有所下降，主要系高新药业新增药品批发收入增长所致。

（1）经营模式

1) 发行人检测业务模式如下：

A.C2B 或者 B2B 委托检测（单点单）：最传统、最初的经营模式；

B.框架协议+驻场服务（长单）：发展到一定程度，针对特定行业或特定区域，与一些具有资源或技术优势的公司进行长期合作的模式；

C.政府购买服务（G2B）：具有一定的技术、商务或资质优势，承接政府项目；

D.“检测+”一体化模式（TIC 套餐）：发展为一站式综合服务平台，例如检测+计量、检测+认证等；

E.行业定制/链式服务模式：针对客户企业产品研发、生产工艺等，提供个性化定制服务。也可为某行业的垂直链条，提供全链条服务，例如生物医药链条，从一开始的企业用地的场地调查、环评分析，到工厂车间的设计、施工验收，以及后期的产品检测、定期监测等，提供全链条服务。

F.共建实验室模式：与特定领域有资源优势的企业共建实验室，利用各自优势，开拓特定领域的业务。

2) 医药销售业务

目前，国内医药流通行业的经营模式，主要有以下四种：纯销模式、批发模式、代理模式、配送模式，发行人生物医药业务主要进行的是批发模式及配送模式的业务经营。

(2) 产业链上下游情况

目前，发行人生物医药业务上游供应商主要为工业企业和商业企业，下游客户主要为商业企业和零售企业。

2025 年度，发行人生物医药业务板块前五大供应商情况如下：

单位：万元、%

序号	供应商名称	金额	采购内容	占比
1	广州市盛世通医药有限公司	7,787.98	小活络丸、去氧孕烯炔雌醇片（妈富隆）、参茸鹿胎丸、阿胶、甲磺酸氨氯地平	10.92
2	广州誉乾医药有限公司	5,808.83	疏肝益阳胶囊、孟鲁司特钠片、葆宫止血颗粒、瑞舒伐他汀钙片（可定）	8.14
3	广东保元药业有限公司	5,211.77	头孢克洛缓释片、清开灵颗粒、氮革斯汀氟替卡松鼻喷	7.31
4	广州德源医药有限公司	4,287.62	阿奇霉素干混悬剂（希舒美）、非那雄胺片（保法	6.01
5	广东一保医疗有限公司	3,480.46	金骨莲胶囊、心脉通胶囊、格列吡嗪控释片（瑞易	4.88
合计		26,576.66		37.26

2025 年度，发行人生物医药业务板块前五大客户情况如下：

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	销售内容	占比
1	广州广康医药有限公司	9,728.55	疏肝益阳胶囊、阿奇霉素干混悬剂（希舒美）、孟鲁司特钠片、葆宫止血颗粒、瑞舒伐他汀钙片（可定）	13.35
2	华润德信行医药（广东）有限公司	6,608.96	小活络丸、五子衍宗丸（浓缩丸）、参茸鹿胎丸、甲磺酸氨氯地平片	9.07

3	广州德源医药有限公司	6,081.18	去氧孕烯炔雌醇片（妈富隆）、阿胶、孟鲁司特钠片、达格列净片、氨甲环酸片、双蚁祛湿通络胶囊等	8.34
4	北京同仁堂（福建）医药有限公司	5,201.79	疏肝益阳胶囊、格列吡嗪控释片（瑞易宁）、灯盏生脉胶囊、金骨莲胶囊、双蚁祛湿通络胶囊等	7.14
5	厦门片仔癀宏仁医药有限公司	3,474.09	灯盏生脉胶囊	4.77
合计		31,094.57		42.67

（3）销售区域

从检测业务销售区域分布情况看，发行人销售区域基本都处于广东省。

从医药销售业务销售区域分布情况看，发行人主要销售区域为广东省，占比在 80%以上。2023-2025 年，发行人医药销售业务销售区域分布如下：

单位：万元、%

区域	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广东	55,342.33	82.52	16,208.89	99.48	24,306.29	95.24
福建	8,685.22	12.95	39.21	0.24	9.37	0.04
江西	696.46	1.04	15.93	0.10	-	-
浙江	9.13	0.01	14.58	0.09	177.66	0.70
重庆	-	-	9.37	0.06	-	-
天津	358.41	0.54	5.62	0.03	-	-
湖南	9.88	0.01	-	-	682.35	2.67
广西	-	-	-	-	179.09	0.70
上海	1,751.79	2.61	-	-	165.81	0.65
河北	3.92	0.01	-	-	-	-
青海	-	-	-	-	-	-
安徽	84.46	0.13	-	-	-	-
湖北	58.35	0.09	-	-	-	-
山东	43.36	0.06	-	-	-	-
陕西	9.06	0.01	-	-	-	-
云南	4.94	0.01	-	-	-	-
江苏	7.57	0.01	-	-	-	-

合计	67,064.88	100	16,293.60	100.00	25,520.57	100.00
----	-----------	-----	-----------	--------	-----------	--------

(4) 会计处理

发行人的生物医药板块收入主要包括检测业务收入、医药销售业务收入等。

1) 检测收入会计处理如下：

本公司在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务的控制权时,确认收入。合同中包含两项或多项履约义务的,本公司在合同开始时,按照个单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务,按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的,本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额,在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日,本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的,不考虑合同中存在的重大融资成分。满足下列条件之一时,本公司属于在某一时段内履行履约义务;否则,属于在某一时点履行履约义务:

A.客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

B.客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

C.在本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务,本公司在该段时间内按照履约进度确认收入,履约进度不能合理确定时,本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- A. 本公司就该商品或服务享有现时收款权利。
- B. 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户。
- C. 本公司已将该商品的实物转移给客户。
- D. 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。
- E. 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。收入确认的具体方法：

已完成检测服务，签发检测报告并通过电子邮件、快递、自提等方式交付客户后确认收入。借：应收账款，贷：主营业务收入

2) 发行人医药销售业务的会计处理模式为：

客户将货物费用或定金预支付给发行人时，借记“银行存款”，贷记“预收账款”；

与上游供应商达成购销意向支付货款后，借记“预付账款”，贷记“银行存款”；
发行人完成验货交割后，借记“库存商品”，贷记“预付账款”；

发行人按交割地点和提货方式转移货权，根据收款方式的区别，当期结算的，在收到下游客户剩余货款后，借记“银行存款”、贷记“预收账款”；在完成货物交割(完成合同约定事项)后，借记预收账款、贷记“主营业务收入”，借记“主营业务成本”，贷记“库存商品”；

非当期结算的，在完成货物交割(完成合同约定事项)后，借记“应收账款(剩余款项部分)、预收账款(定金部分)，贷记“主营业务收入”，借记“主营业务成本”，贷记“库存商品”。

（5）行业地位

1) 广微公司

广微公司利用自身科技创新优势，在检测服务、生物发酵、功能性食品、生物医药产品领域深耕细作、科学布局，积累了一大批科技研发成果，改制前受体制与机制影响，科技成果转化慢，市场产业化进程有待提高。进入高新投集团后迎来发展的历史机遇，结合华南新药创制中心现有平台基础，成立生物制品检测分析综合服务平台，逐步建成覆盖生物制品、食品保健品、医疗器械等领域中小型研发企业及生产企业提供分析检测与质量控制的全流程服务，提供专业权威的第三方检测服务机构。加之国家空气净化产品质量监督检验中心、省药品安全评价中心、省医疗器械安全评价中心等生物医药检测检验中心平台建设以及集团对玻思韬、瑞贝斯、康方药业等多项生物医药产业投资，生物医药板块将在集团大力支持下整合资源、优化机制，做精做优技术服务。

广微公司将建立对标提升长效机制，有效提升管理水平，以“地域+领域”开展双布局工作，加快同行业业务互补企业并购步伐，整合主要包含计量检测，职业卫生、认证检测、食品检测、工程检测等方向检验检测认证机构，以华南地区为中心，构建辐射全国性检验检测战略布局。

2) 高新药业

高新药业是高新区集团公司下属全资子公司，是广州市黄埔区、广州经济技术开发区区属唯一国有生物医药流通平台公司。作为独立运营的医药流通企业，高新药业加入集团公司后，迎来了发展的重要机遇，借助集团在生物医药与健康产业的全链条资源、资金实力及产业布局优势，开启了规模化、专业化发展新篇章。在业务布局上，高新药业凭借全覆盖的销售渠道，与国内外众多知名医药公司、医疗机构及医药流通企业建立了稳定合作关系，形成了从产品代理到终端配送的完整业务链条。同时，依托集团在生物医药板块的整体规划，高新药业不断优化业务结构，在药品流通环节强化质量管控与服务效率，为上下游合作伙伴提供优质、高效的流通服务，进一步巩固了其在区域医药流通市场的地位。高新药业的目标是成长

为本区域医药品流通行业中具有差异化优势的参与者，支持和服务于集团公司生物医药行业发展战略的实施和推进。

6、城市更新三旧改造

发行人作为黄埔区属国企，坚持贯彻落实习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神，以习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神为指引，推动实现广州“老城市新活力”、“四个出新出彩”，通过参与城市更新改造项目，拓展公司业务范围、资产规模和资产质量，打造高新产业孵化器、AI 创新智造园区、高端中央商务区等高端园区，助力城市形象提升，夯实公司核心竞争力。

发行人提供的城市更新三旧改造业务（三旧是指“旧村、旧厂房、旧城镇”）前期服务包括：动员村民、权属人开展意愿表决、测量摸底现状、编制改造实施方案、改造实施方案报批、落实用地指标和规划、编制拆迁安置补偿方案、开展动拆迁工作、一级土地整理、安置区复建管理等工作。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人的城市更新三旧改造业务收入分别为 17,696.79 万元、0 万元、4,353.71 万元以及 1,004.62 万元，占发行人主营业务收入比例分别为 3.02%、0%、1.15% 以及 1.25%；发行人的城市更新三旧改造业务成本分别为 39.77 万元、0 万元、0 万元和 0 万元。自 2024 年起，发行人已不再新增投入城市更新三旧改造业务。

经营模式上，发行人与村集体、房地产开发商签订框架协议进行合作改造开发，发行人负责城市更新项目的拆迁方案编制、村民表决组织、拆迁协调、实施方案报批等前期工作，并按协议约定根据项目进展节点取得相应收入。发行人和房地产开发商成立项目公司，待实施方案批复通过后由项目公司负责项目建设，发行人根据其持股比例取得投资收益。

发行人开展城市更新三旧改造业务所需资金来源为自有资金、股东借款和外部融资，并以项目退出回笼资金作为偿债资金来源，不存在为地方政府举借债务的情形，不存在新增政府债务的情形，亦不存在地方政府为发行人债务提供担保的情形。

发行人城市更新三旧改造业务开展符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

发行人参与项目主要包括墩头基旧村改造项目，主要以合作改造模式开展，现随着旧改政策的变化，项目正在从合作改造的旧模式向“依法征收，净地出让”的新模式转变。墩头基旧村改造项目早期由高新区集团负责开展前期服务工作，2023年10月完成合作开发企业的公开引入，项目完成前期服务工作，正式进入合作开发阶段。进入2026年，按照区委区政府工作要求，预计项目在4季度也将转为新模式。

7、商品房销售业务

发行人房地产开发业务主要由发行人本部负责，发行人于2012年4月份取得“房地产开发企业暂定资质”（资质证书编号：1510485-4），目前已开发销售的房地产项目仅有两处，分别是水韵翔庭和水韵雅庭。上述两个房地产开发项目来源于发行人响应和执行广州开发区“三旧改造”政策，对原有旧办公场所、旧厂房等进行改造而开发的项目，属于阶段性业务，非发行人主要经营范围。发行人并非以房地产开发、销售为主业的公司实体，其商品房销售有一定的阶段性，非连续性体现。

2023-2025年及2026年1-3月，发行人的房地产销售收入分别为8,119.70万元、9,362.71万元、48,830.57万元以及0万元。发行人已开发的水韵翔庭和水韵雅庭项目主要于2016年和2017年结转预收售楼款确认收入，2023年房地产销售收入为上述两个商品房住宅项目尾盘销售收入所得；2024年度及2025年度，发行人房地产销售收入主要为转让物业资产讯灵仓库、创新服务中心、摩天工坊、领峯中心等取得。

2023-2025年及2026年1-3月，发行人的房地产销售业务成本分别为2,124.86万元、4,879.99万元、39,643.17万元和0万元。伴随发行人已开发的商品房住宅项目预收售楼款结转及商业物业销售结转，房地产销售业务成本随之确认。

2023-2025年及2026年1-3月，发行人的房地产销售业务毛利润分别为5,994.84万元、4,482.72万元、9,187.40万元和0.00万元。

(1) 运作模式

发行人房地产开发业务按市场化运作模式自主经营，由发行人通过招拍挂方式取得开发用地，开发后的住宅按照市场价格进行定价销售。发行人开发房地产项目流程主要为项目立项、项目设计、项目施工、项目销售和项目售后管理等流程，具体业务流程如下：

1) 项目立项。发行人对意向地块进行前期的可行性分析，主要包括区位经济、项目定位、项目地块、项目规划方案、项目效益等，如项目存在较大的可行性则发起项目立项，提交公司管理层和董事会进行决策；

2) 土地竞拍。项目立项后，发行人按照政府部门参加土地竞拍，若竞拍价格在可接受的范围内，则摘牌组织开发；

3) 项目设计。发行人通过招标等方式委托专业的设计管理团队进行项目设计，充分考虑项目的定位和周边配套设施，完成项目具体的规划设计和施工图设计，并提交相关主管部门审核；

4) 项目施工。发行人规划设计确定后，取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证；并通过招投标程序确定项目施工团队，以合同方式对工程质量和工程进度进行明确约定。施工单位需向发行人提交详细的施工方案；

5) 项目销售。考虑专业的房地产中介公司拥有更全面的地产市场信息和完善的销售能力，发行人的房地产项目均委托专业的房地产中介进行代理销售，以更好地推进项目销售，在销售过程中发行人根据项目立项时设计的营销方案，灵活控制指导房地产中介的项目销售工作；

6) 售后管理。发行人安排专人处理售后服务工作，同时，发行人通过招标等方式委托专业的物业管理提供物业管理服务。

如若是发行人联合其他公司共同开发的项目，运作模式基本与上述流程类似，由各参股股东派出的董事和管理层对拟立项项目进行决策论证，项目立项后实施项目设计、项目施工、项目销售和售后管理流程。

（2）销售模式

发行人所开发项目均需在达到政府规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。在项目销售前，发行人基于项目成本，并充分尊重市场和项目定位的前提下，通过房产市场调研等方式，形成合理科学的项目销售价格，制定销售推广计划，以实现最终的销售目标。发行人的房地产项目均聘请专业的房地产中介公司进行销售。

（3）会计处理方式

1) 按进度进行工程结算支付工程款的会计分录：

借：开发成本

贷：应付账款-应付工程款

借：应付账款-应付工程款

贷：银行存款

2) 竣工验收时，结转开发产品的会计分录：

借：开发产品

贷：开发成本

3) 预售时的会计分录：

借：银行存款

贷：预收账款

4) 结转确认收入时的会计分录：

借：主营业务收入

贷：开发产品

（4）商品房开发项目情况

截至本募集说明书签署日，发行人仅有“水韵翔庭”和“水韵雅庭”两个商品房开发项目，均已销售完毕。2022年4季度发行人下属单位广州厦广仕有限责任公司取得位于黄埔区长岭居CPPQ-A4-4住宅地块，2023年11月份取得了长岭居CPPQ-A4-7住宅地块，目前该项目在开发部分已处于预售状态。

（5）土地储备情况

截至本募集说明书签署日，发行人直属企业广州厦广仕有限责任公司取得位于黄埔区长岭居CPPQ-A4-4住宅地块，面积101,117平方米；长岭居CPPQ-A4-7住宅地块，面积14,965平方米。

（6）业务合规性情况

1) 发行人子公司广州厦广仕有限责任公司持有房地产开发企业资质证书（证书编号：粤房开证字贰0110125）。

2) 截至本募集说明书签署日，发行人在信息披露中未存在未披露或者失实披露的违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

3) 发行人诚信合法经营情况，包括但不限于：

① 发行人未违反供地政策；

② 发行人土地使用权的取得合法合规（违法违规情况包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等）；

③ 发行人未拖欠土地款（拖欠情形包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证等）；

④发行人土地权属不存在问题；

⑤发行人未有未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；

⑥发行人项目用地未违反闲置用地规定；

⑦发行人开发的项目合法合规（违规情形包括相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等）；

⑧发行人不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

综上所述，发行人已开展的房地产业务未有违法违规情形。

（三）发行人安全生产及环境保护状况

发行人高度重视安全生产、综合维稳等各项工作，多次组织召开公司治安综合治理、信访、安全生产、消防、交通、“三防”工作会议，定期对有关责任单位进行检查、督促，落实各项整改措施，确保不发生安全责任事故。集团领导亲自带队，对所有重点企业进行不定期安全大检查，召开安全生产现场会议，通报情况；与各物业公司签订了安全责任书，强化物业的消防安全及生产安全；修订各项安全生产规章制度，完善安全管理体系，加强应急管理，进一步提高安全管理和应急处理能力。狠抓建筑施工、景区维护、公寓商户等安全管理，及时研究政策，改进安全监管方式，堵塞漏洞，消除隐患；改进安全技能培训方法，大力倡导生动和互动教育方式，员工安全意识和处置能力明显增强。近三年及一期，发行人安全生产局面总体稳定，没有发生重大安全生产事故。

发行人认真践行国家环保工作方针，密切关注政策动态，扎实推进绿色开发区建设，近三年及一期，没有发生环保事故。

（四）发行人拥有的经营资质情况

发行人及其控股子公司均已按照国家相关法律法规要求，依法就其经营业务办

理相关行业经营资质证书。截至本募集说明书签署日，发行人及其控股子公司拥有的经营资质情况如下表所示：

表5-34：发行人及其控股子公司拥有的经营资质情况

序号	企业名称	证书名称	有效期至	发证机关
1	广州高新建设开发集团有限公司	建筑业企业资质证书 (证书编号： D244483498)	2028年12月15日	广东省住房和城乡建设厅
2	广州高新建设开发集团有限公司	房地产开发企业资质证书 (证书编号：粤房开证字贰 0100552)	2028年8月5日	广州市住房和城乡建设局
3	广州市微生物研究所 集团股份有限公司	检验检测机构资质认定证书 (证书编号： 202019005395)	2028年12月12日	广东省市场监督管理局
4	广州市微生物研究所 集团股份有限公司	实验室认可证书 (注册号：CNAS L0823)	2030年4月12日	中国合格评定 国家认可委员会
5	广州市微生物研究所 集团股份有限公司	检验检测机构资质认定证书 (证书编号： 210020344543)	2027年9月23日	中国国家认证 认可监督管理委员会
6	广东省华微检测股份有限公司	检验检测机构资质认定证书 (证书编号： 202119005937)	2027年9月6日	广东省市场监督管理局
7	广东省华微检测股份有限公司	实验室认可证书 (注册号：CNAS L16720)	2028年7月19日	中国合格评定 国家认可委员会
8	广东普标技术研究有限公司	检验检测机构资质认定证书 (证书编号： 202219126229)	2028年2月22日	广东省市场监督管理局
9	广东普标技术研究有限公司	测量管理体系认证证书 (证书编号：CMS粤 [2022]AAA4088号)	2027年10月26日	广启计量体系 认证中心
10	广州广微计量检测技术有限公司	实验室认可证书 (注册号：CNAS L11137)	2030年6月27日	中国合格评定 国家认可委员会

11	广州高新广微生物技术有限公司	保健食品生产许可证 (证书编号: SC10644011201410)	2027年9月13日	广东省市场监 督管理局
----	----------------	--	------------	----------------

（五）主要在建项目及未来投资计划

1、发行人主要在建项目

表5-35：截至2025年末发行人主要在建的经营性物业情况

单位：万平方米、亿元、%

在建物业项目	计划建设期间	建筑面积	总投资额	至 2025 年末已投资额	资本金到位情况	是否到位	自建/代建	自有资金比例	是否签订合同或协议	未来三年投资计划		
										2026 年	2027 年	2028 年
中国原生益生菌研发平台及产业化基地项目建设工程	2023-2027	4.43	3.03	0.21	0.21	否	自建	100	是	0.08	1.4	1.2
建筑物联网环境传感器 GPU 控制器产业园暨广东中星总部项目	2022-2027	2.89	1.51	0.25	0.25	否	自建	100	是	0.05	1	0.8
穗港合作创新中心	2023-2027	9.77	12.82	5.304	4.29	是	自建	40	是	0.88	2.50	1.00
科学城 TOD 项目	2020-2026	17.32	27.23	21.16	8.23	是	自建	47	是	1.2	0.8	0.2
大湾区科创走廊新光谱项目	2019-2026	51.86	48.86	49.02	14.66	是	自建	30	是	1.5	0.8	0.6
碧华街 5 号项目	2023-2027	1.81	0.71	0.58	0.00	是	自建	100	是	0.03	0.01	-
丝路新贸易创新中心项目	2019-2026	20.80	15.00	10.95	41.67	是	自建	20	是	1	0.6	0.4
国际生物医药价值创新中心项目	2019-2025	6.67	24.10	18.10	5.00	是	自建	20	是	0.35	0.2	0.1

南海神庙历史文化综合发展区外贸博物馆和文化总部中心项目	2022-2027	8.89	14.90	12.78	4.47	是	自建	30	是	0.60	0.20	-
粤港澳大湾区知识产权创新中心（首期）项目	2020-2027	4.31	3.00	2.56	0.76	是	自建	25	是	0.3	0.14	-

注：实际建设期间、建筑面积、总投资额、投资计划会根据市场环境、施工进度等情况相应调整。

表5-36：截至2025年末发行人主要在建项目合法合规性文件

项目名称	立项批复	土地使用证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	施工许可证号	环评批复文件名、文件号
中国原生益生菌研发平台及产业化基地项目建设工程	项目代码:2208-440116-04-01-480418	穗国地出合 440116-2022-000019 号	穗规划资源地证 (2022)397 号号	穗规划资源建证 (2024)1579 号、穗规划资源建证[2024]1581 号	440112202310260201 440112202306060101	-
建筑物联网环境传感器 GPU 控制器产业园暨广东中星总部项目	投资备案证 (2205-440112-04-01-848342)	穗国地出合 440116-2022-000020 号	穗开审批规地证 [2022]14 号	穗开审批规建证【2024】8 号、穗开审批规建证(2024)23 号	440112202308290101	-
穗港合作创新中心	2307-440112-04-01-216669	穗国地出合 440116-2023-000025 号	穗规划资源地证 (2023)394 号	穗规划资源建证〔2025〕3961 号	440112202508011001	-

保盈大道摩天工坊项目	投资备案证 (2019-440112-70-03-081865)	穗国地出合 440116-2019-000054 号	地字第穗开审批规地证(2020)6 号	建字第穗开审批规建证(2020)105 号、建字第穗开审批规建证(2020)103 号、建字第穗开审批规建证(2020)102 号、建字第穗开审批规建证(2020)101 号	440112202007020101 440112202009270201 440112202104200201 440112202104200101 440112202104200301	-
科学城项目	投资备案证 (2020-440112-72-03-066660)	穗国地出合 440116-2020-000014 号	穗规划资源地证【2020】345 号	穗规划资源建证〔2023〕2517 号、穗规划资源建证〔2023〕2540 号、穗规划资源业务函〔2023〕13993 号、穗规划资源建证〔2023〕4477 号、穗规划资源建证〔2023〕881 号、穗规划资源业务函〔2024〕4043 号、穗规划资源建证〔2024〕1883 号、穗规划资源建证〔2023〕1761 号、穗规划资源业务函〔2024〕7980 号、穗规划资源建证	440112202109260101 440112202302030201 440112202306300301 440112202306300401 440112202306300201 440112202403140101 440112202407020101	-

				[2024] 611 号、穗规划资源建证 [2023] 3505 号		
大湾区科创走廊新光谱项目	投资备案证 (2019-440112-70-03-034926)	穗国地出合 440116-2020-000069 号	穗规划资源地证 【2021】270 号	穗规划资源建证 [2022]2840 号、穗规划资源建证[2022]2827 号、穗规划资源建证 [2022]2839 号、穗规划资源建证[2022]4262 号、穗规划资源建证 [2022]4260 号、穗规划资源建证[2022]4261 号、穗规划资源建证 [2022]5290 号	440112202010090101 440112202209140101 440112202209300101 440112202212130201	-
碧华街 5 号项目	2212-440112-04-01-815372	穗国地出合 440116-2020-000048 号	-	建字第穗开审批规建证[2023]56 号	440112202304280301 440112202308140401 440112202308300201	-
丝路新贸易创新中心项目	投资备案证 (2020-440112-47-03-010708)	村留用地	穗规划资源地证 【2020】216 号	穗规划资源建证 [2022]3654 号、穗规划资源建证[2022]4569 号、穗规划资源建证 [2022]1636 号、穗规划资源建证[2022]3204 号、穗规划资源建证 [2022]4246 号、穗规划资源建证[2022]4252	440112202011180501 440112201105100301 440112202207220501 440112202209140401 440112202209260801 440112202210110101	-

				号、穗规划资源建证〔2024〕5890 号		
国际生物医药价值创新中心项目	项目代码:2018-440112-73-03-841750	穗国地出合 440116-2018-000042 号	穗知识城规地(2018)4 号	穗知识城规建证(2020)117 号、穗知识城规建证(2020)114 号、穗知识城规建证(2020)144 号	440112202006110201	建设项目环境影响登记表、备案号:20204401120000775
南海神庙历史文化综合发展区外贸博物馆和文化总部中心项目	2109-440112-04-01-373215	穗国地出合 440116-2022-000004 号	穗规划资源地证(2022) 135 号	穗规划资源建证(2023)54 号	440112202207080501 440112202302200101	-
粤港澳大湾区协同创新中心	投资备案证(2020-440100-47-03-023311)	穗国地出合 440116-2019-000047 号	穗规划资源地证【2020】307 号	穗规划资源建证【2022】1282 号	440112202010160101 440112202107290301 440112202205270101	-
生物岛实验室	投资备案证(2020-440112-50-03-038608)	-	-	-	-	-
生物医药摩天工场	投资备案证:2020-440112-73-03-005532	不动产权第 2022 广州市 06057269 号	穗知识城规地[2020]4 号	穗知识城规建证[2020]145 号	[基坑支护和土方开挖]440112202007240101、[地下室]440112202008200201	建设项目环境影响登记表[202044011200000280]
产业园五期项目	投资备案证(2207-440112-04-01-827272)	穗国地出合 440116-2022-000055 号	穗开审规划地证【2022】18 号	穗规划资源建证【2022】139 号	440112202301030101	-

粤港澳大湾区知识产权创新中心（首期）项目	投资备案证： 2018-440112-72-03-808006	2022 广州市不动产权第 06073820 号	穗知识城规地 [2019]3 号	穗知识城规建证 [2020]170 号	440112202009240101	备案号： 201844011200002044
生物智造创新中心	投资备案证： 2407-440112-04-01-849865	粤（2026）广州市不动产权第 06004447 号	穗开审批规地证（2024）16 号	穗开审批规建证（2026）13、14、15、16、17 号	440112202604020201	-

2、发行人主要拟建项目

截至 2025 年末，发行人拟建的经营性物业情况如下表所示。

表5-37：截至2025年末发行人主要拟建项目情况

单位：亿元

拟建物业项目	拟建设期间	拟总投资额	资本金拟出资额	自有资金比例	项目进度安排	未来三年投资计划		
						2026 年	2027 年	2028 年
粤港澳大湾区国际智能检测认证产业园（一期）项目-马口铁	2025.11-2028.5	5.34	1.60	30	目前已完成施工许可证及工程规划许可证办理，正在进行桩基础施工。	1.30	2.54	1.00
广州国际生物岛生物智造创新中心	2025.12-2027.12	6.17	1.27	20	项目已领取建设用地规划许可证，目前正在开展项目招标准备工作	1.00	3.00	0.50

表5-38：截至2025年末发行人主要拟建项目合法合规性文件

项目名称	立项批复	土地使用证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	施工许可证号	环评批复文件名、文件号
粤港澳大湾区国际智能检测认证产业园（一期）项目	2503-440116-04-01-233146	穗地证字第 0119600 号	穗城规开地字 [95]01 号	穗开审批规建证 (2026)26、穗开审批规建证 (2026)27	440112202602020201、440112202606030201、440112202606170101	-
广州国际生物岛生物智造创新中心	2407-440112-04-01-849865	粤（2026）广州市不动产第 06004447 号	穗开审批规地证（2024）16 号	穗开审批规建证（2026）13、14、15、16、17 号	440112202604020201	该项目无需环评

十、发行人发展战略及目标

发行人按照“产业园区开发运营综合服务商”定位，以更好地服务黄埔区、广州开发区改革发展大局为宗旨，持续推进工程建设与管理、大宗交易、园区运营、现代服务、融资租赁等主营业务，重点发展生物医药和健康产业，集中优势资源做好生物岛、GE 生物医药产业园、西区产业园等园区运营，以及中沙、中以等境外项目运作，逐步做大做强生物医药和健康等产业。

（一）园区开发与建设运营

1. 对广州国际生物岛进行整体规划、统一建设，实现高水平设计、高质量建设、高标准运营，着力打造国际顶尖的生物医药研发基地，通过钟南山、徐涛院士领衔的广州实验室与生物岛实验室解决重大疾病与防控领域科学和技术难题，组建综合创新研究平台和设施集群，未来将成为具有全球影响力的突破型、引领型、平台型为一体的大型综合性研究基地和原始创新策源地，满足国家重大任务需求及生命科学前沿的科研实践。同时，通过广州中以生物产业孵化基地的建设，推动中以两国在生物医药产业方面的深入合作与开发。

2. 以华南新药创制中心为龙头，充分整合广州市微生物研究所各项资源，打造广州科学城生物医药研发和产业化的“生物谷”，力争以检验检测板块和生物医药板块冲击资本市场。

3. 以广州知识城为依托，打造集产学研一体化、宜居生态的全球高端生物医药产业园区，打造广州市集聚高端产业新平台、广州经济发展新引擎、产城融合发展新示范。全力支持由钟南山院士担任专家委员会主任，全资子公司广州市微生物研究所集团股份有限公司筹建的“国家空气净化产品质量监督检验中心”，“国家空气净化产品质量监督检验中心”的落户与建设对于制定空气净化产品行业标准、完善空气净化产业服务体系、提升我国空气净化产品质量和国际竞争力具有十分重要的战略意义，也将助力于实现“健康中国”战略目标。

（二）科技金融服务

根据生物医药产业发展的不同时期提供不同的金融服务，在生物医药的研发、试验阶段，高新区集团全资二级企业广州国聚创业投资有限公司通过风险投资给予相关的支持和帮助；在企业初创期和成长期，高新区集团全资二级企业广州高新区融资租赁有限公司发挥“融资+融物”的融资租赁特性，积极解决企业融资难、融资贵的问题；此外，高新区集团还成立各种生物医药产业基金，满足生物医药企业在不同生命周期的资金需求。

（三）生物医药、科技产业投资

高新区集团努力抓住生物医药资本市场发展机遇，积极参与市场优质项目的投资，目前已完成对华南新药创制中心、广州玻思韬控释药业有限公司、广州优辉康生物科技公司、康方药业有限公司、广州领晟医疗科技有限公司、广州瑞贝斯药业有限公司等优质企业的股权投资。

发行人未来将“立足实际，力求创新”，使创新成为高新集团“十四五”时期在生物医药产业领域发展的第一动力，以生物医药产业向价值链、创新链高端发展为主线，在集团生物医药产业链的各个环节推动理念变革、机制完善和能力提升，集聚各项创新要素，助推高成长生物医药企业跨越式发展，引导生物医药企业创新提质，降本增效，为黄埔区、广州开发区生物医药产业的蓬勃发展、快速壮大提供有力支撑。高新集团作为广州开发区“生物医药和健康产业的综合服务商”，将积极发挥产业引领和带动作用，从人才队伍建设、项目资金加持、优质企业引入、交易机制完善、信息平台搭建等方面，助力生物医药项目在广州开发区从研发、孵化、加速、产业化全周期介入，推动全区生物医药产业高质量发展，建设国际一流的生物医药产业高地，打造世界级生物医药产业集群。

十一、发行人所在行业情况及竞争优势

（一）发行人的行业地位

作为广州开发区成立最早的国有直属公司之一，发行人初期主要负责园区开发、洽谈、引进工业与技术项目、投资合作兴办工业企业及提供各项配套服务。目前，公司已发展成为集工程建设与管理、大宗交易、园区运营、现代服务、融资租赁等

综合服务为一体的大型国有企业，规模、效益及综合实力都排在广州开发区国有企业前列。

发行人是广州开发区重要的园区开发投融资与建设主体，是开发区负责对外招商引资的重要平台企业，是开发区保障房建设的主要承担者之一，在广州开发区的城市建设与经济发展中发挥着不可替代的重要作用。

发行人围绕以生物医药产业为主的高新技术产业投资、园区开发与运营等核心主业开展业务布局，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，符合国家战略性新兴产业政策导向。

发行人持续保持业务多元化经营，园区开发等主营业务稳定性及可持续性很强，对收入和利润的提升提供了较强保障。发行人作为黄埔区重要的国有资产运营主体，区域战略地位重要，在财政补贴方面继续得到股东及相关方的有力支持。

（二）行业情况

发行人的主营业务涉及到的行业主要为园区开发行业、融资租赁行业和建筑施工行业。

1、园区开发

广州开发区是指由国务院和省、自治区、直辖市人民政府批准在城市规划区内设立的经济技术开发区、保税区、高新技术产业开发区、国家旅游度假区等实行国家特定优惠政策的各类开发区。广州开发区成立于 1984 年，是我国首批 14 个国家级经济技术开发区之一。成立以来吸引了宝洁、安利、玛氏箭牌、阿斯利康、现代汽车、小鹏汽车等一大批世界 500 强企业、跨国企业、行业龙头相继落户。目前已形成汽车制造、新型显示、绿色能源、新材料、美妆大健康五大千亿级产业集群，以及集成电路、生物医药、高端装备三大 500 亿级产业集群，工业总产值接近 9000 亿元，工业总产值约占全市四成。

2026 年 7 月商务部公布 2025 年国家级经济技术开发区综合发展水平考核评价，考评覆盖全国 228 家国家级经开区 2024 年度发展情况。官方结果显示，国家级经开

区作为高水平对外开放平台，整体经济总量稳步增长、发展质量持续优化、开放带动作用不断增强。数据显示，2024 年全国国家级经开区实现生产总值 15.4 万亿元；进出口总额 10.6 万亿元、实际使用外资 268.4 亿美元，两项指标占全国比重均接近四分之一。

我国的国家级开发区也在进行结构性和功能性转变，并呈现如下几个趋向。

一是投资管理多元化。企业开始替代政府办园区，打破了政府单一主体。园区建设投资包括土地一级开发、园区内供排水、污水和垃圾处理等公共设施建设，甚至包括园区内的招商引资和园区管理，越来越多地交由具备专业资质的企业承担，园区地产的市场化配置和企业占比逐步增多。

二是产业结构服务化。随着城市产业结构的调整优化，许多大城市第三产业比重开始超过第二产业，形成以服务业为主导的经济形态。

三是园区功能平台化。以往的国家级开发区主要以工业用地出售或以标准厂房出租给生产企业，承担的是生产载体的功能，现在的园区正在用“平台经济”的思维打造园区的平台内涵，园区成为低成本、甚至初期是完全免费的创新创业服务平台，不仅提供创客空间、孵化器、加速器等多样化的公共平台形式，而且还提供包括产品开发、资产孵化、客户融资、专业辅导、人员培训、物业运营等完整的产业链服务。

四是运营生态智慧化。过去建设园区主要是搞“几通一平”（如通路、通电、供排水、通信、通宽带和平整土地等），现在园区对建筑、环境、服务要求越来越高，园区要进行整体的环境影响评价，要达到全域的绿色、低碳、节能减排等环保标准；同时，园区普遍“触网”，实行“互联网+园区”模式，运用大数据、云计算、物联网等新一代信息技术，线上线下结合，产业发展和园区管理更智能、更高效。

五是产城融合一体化。国家级开发区或产业园区以往只重视招商引资和产业发展，随着开发强度和规模的扩大，职工生活和教育、医疗、文化等公共服务需求提升，居住与工作地点的通勤跨度增大。因而，传统园区重生产轻生活，没有体现以

人为本的理念，由“产城分离”走向“产城融合”，实行土地集约、产业和人口集聚、城市功能完善以及整个商业价值的统筹，成为园区发展的必然趋势。

2、融资租赁业

国家金融监督管理总局负责制定融资租赁公司的业务经营和监督管理规则。省级人民政府负责制定促进各地区融资租赁行业发展的政策措施，对融资租赁公司实施监督管理，处置融资租赁公司风险。省级地方金融监管部门具体负责对本地区融资租赁公司的监督管理。地方金融监管部门应当根据融资租赁公司的经营规模、风险状况、内控管理等情况，对融资租赁公司实施分类监管。

随着近年来国家出台了相关租赁业的监管条例和会计准则，租赁业的外部环境得到一定程度的改善，租赁业的发展逐步步入正轨。监管发布多项政策，要求融资租赁公司实质性限制平台融资，明确回归融物本质，阻断行业快速扩张的类信贷业务，行业进入转型发展阶段。

根据中国银行业协会发布的《中国金融租赁行业发展报告(2026)》，截至 2025 年末，金融租赁公司总数为 64 家，总资产和租赁资产分别达 5.23 万亿元，同比增长 7.89%，不良率降至 0.91% 的历史低位。金融租赁公司积极落实监管要求，回归以融物为核心的业务本源，加大直租业务投放。截至 2025 年末，金融租赁公司直租资产余额达 1.84 万亿元，同比增长 21.05%，增速远超总资产增速；直租资产占租赁资产余额的比例达到 39.74%，逼近四成，行业本源化、专业化转型成效显著。

从融资租赁全行业来看，截至 2025 年 6 月末，全国融资租赁企业（不含单一项目公司、分公司、SPV 子公司、港澳台当地租赁企业和收购海外的公司）总数约为 7,020 家，较 2024 年底的减少 331 家，主要系部分融资租赁公司退出市场所致。全国融资租赁合同余额约 5.42 万亿元，较 2024 年末微降 0.66%。受宏观经济下行压力叠加监管趋严影响，融资租赁行业发展速度放缓，行业内增质减量。从融资租赁登记情况来看，2025 年全年新增融资租赁登记约 812.12 万笔，同比增长 10.97%。2025 年，天津、上海、广东三地融资租赁企业登记数量占比合计达 73.70%，其中广东融资租赁企业的登记数量占比同比增长 3.64%。

随着企业对融资租赁认知的逐步加深，加上融资租赁业务产品的不断改革与创新，融资租赁作为一种日趋畅行的融资手段，将在中国未来的金融市场中扮演越来越重要的角色。

3、建筑施工行业

建筑施工工业具有明显的周期性特征，其发展与宏观经济变化密切相关。近年来伴随我国宏观经济下行，固定资产投资增速不断下滑，建筑施工工业总产值增速亦不断承压，并于 2015 年跌至 2.29%。2021 年全年国内生产总值 114.37 万亿元，比上年增长 8.10%；全年全社会建筑业实现增加值 8.01 万亿元，比上年增长 2.10%，增速低于国内生产总值 6 个百分点。2022 年，我国国内生产总值 121.02 万亿元，比上年增长 3.00%，2022 年全年全社会建筑业实现增加值 83,383.10 亿元，比上年增长 5.50%。2023 年，我国国内生产总值 126.06 万亿元，比上年增长 5.20%，2023 年全年全社会建筑业实现增加值 85,691.10 亿元，比上年增长 7.10%。2024 年，我国国内生产总值 134.90 万亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%；全年全社会建筑业实现增加值 89,949 亿元，比上年增长 3.8%。2025 年，我国全年全社会建筑业实现增加值 86,425 亿元，比上年下降 1.1%；全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润 6,355 亿元，比上年下降 14.1%。

经过前期的快速发展和集中建设，目前我国城镇化进程放缓，房地产处于去库存阶段，建筑业下行压力加大。但是，“十四五”规划明确指出优化提升发展城市群，培育现代化都市圈。城市基础设施的推进将有效拉动我国固定资产投资，建筑行业未来发展空间依然广阔；同时，广东省经济发达，人口持续净流入催生了大量的城市基础设施及住宅建设需求，对当地建筑业的发展带来有利支撑，预计总体将保持较快的增长。广州市规划和自然资源局的数据显示，2023 年广州市完成“三旧”用地报批 78 宗、8,116 亩，报批数量创历史新高，同比分别增加 105.00%、50.00%，批复面积居全省首位，共推动了 59 个城市更新改造项目的开工建设，“三旧”改造稳步推进，为建筑行业的发展提供了一定的支撑。建筑行业进入壁垒低、完全竞争的行业特征决定了行业利润空间小，近三年行业平均产值利润率在 3%-5%。通过规模扩张实现费用占比的边际下降是企业提升盈利的重要途径，而经营规模扩大的驱

动因素除行业需求增速外，还主要取决于客户结构、项目类型结构以及企业自身的竞争优势。大中型地方性国有建筑企业凭借长期从业经验、地域内较好的品牌知名度以及地方政府支持具有一定的规模优势，尤其在大型高端工程市场较为明显，因此盈利水平高于行业平均水平。

（三）发行人的竞争优势

1、发行人的行业地位

作为广州开发区成立最早的国有直属公司之一，发行人初期主要负责园区开发、洽谈、引进工业与技术项目、投资合作兴办工业企业及提供各项配套服务。目前，公司已发展成为集物业投资与经营、园区开发建设、融资租赁、文化体育等综合服务为一体的大型国有企业，规模、效益及综合实力都排在广州开发区国有企业前列。

发行人是广州开发区重要的园区开发投融资与建设主体，是开发区负责对外招商引资的重要平台企业，在广州开发区的城市建设与经济发展中发挥着不可替代的作用。

2、发行人的竞争优势

（1）区位优势

广州开发区是国务院批准的首批国家级开发区之一，地处经济发达的珠江三角洲中心地带，地理位置优越，水陆空交通便利。自 1984 年成立以来，经济发展极其迅速，地区生产总值、财政收入、税收收入等主要效益指标始终位于全国国家级开发区前列。2025 年广州开发区实现地区生产总值 4,346.02 亿元，同比增长 3.80%。2025 年广州开发区实现一般公共预算收入 225.7 亿元，同比增长 5.8%，其中，税收收入、非税收入分别占全区一般公共预算收入比重为 83.1%、16.9%。2025 年广州开发区一般公共预算支出 267.4 亿元，同比下降 2.4%。政府债务方面，截至 2024 年末，广州开发区地方政府债务余额 692.8 亿元，其中一般债务余额 68.5 亿元，专项债务余额 624.3 亿元，均未超过当期限额 69 亿元和 625.4 亿元，整体债务风险可控。

广州开发区位处广州市东部、珠江三角洲核心地带，2 小时车程覆盖香港、澳门、深圳、珠海等城市，是国内外投资者最青睐的投资区域之一。2025 年，广州开发区、黄埔区形成新型显示、汽车制造、绿色能源、新材料、美妆大健康五大千亿级产业集群和高端装备、生物技术、集成电路三大百亿级产业集群，人工智能重点产业规模突破 550 亿元，生物医药园区综合竞争力跃居全国前五。全年新增国家级专精特新“小巨人”企业 47 家、累计达 209 家，新增国家级重点“小巨人”企业 13 家，累计培育国家级制造业单项冠军 23 家，5 家单位入选工业和信息化部首批重点培育中试平台名单，4 家企业入选工业和信息化部卓越级智能工厂名单。社会消费品零售总额达 1934.85 亿元，同比增长 9.7%、增速位居全市前列；限额以上批发零售业实物商品网上零售额同比增长 10.4%；在“以旧换新”政策带动下，新能源汽车、可穿戴智能设备商品销售额分别同比增长 73.3%、14.5 倍。

根据商务部发布 2024 年国家级经济技术开发区排名榜单显示，广州开发区发展态势良好，在全国 229 家国家级经开区中综合考评排名第二，实现了连续 9 年位列前三。此外，在其他单项排名中，实际使用外资排名第二，进出口总额排名第六。

综合看来，黄埔区、广州开发区的经济和社会综合发展水平在经国务院批准的经济技术开发区中处于较为领先的地位，具备较强的综合竞争力。

发行人背靠经济最发达的城市之一广州和最有活力的城市群，众多制造业、高新技术企业等支柱产业均为广州开发区提供了充足企业进驻，广州开发区计划打造新一代信息技术、智能装备、平板显示、新材料、生物医药、电子商务六大创新产业集群，实施大孵化器建设工程、人才特区建设工程、高成长性企业培育工程、科技金融融合示范工程、协同创新促进工程五大创新工程。发达的经济水平、活跃的内外贸环境、繁荣的消费市场、优良的招商政策为广州开发区的发展提供了有力支撑。

（2）政府稳定有力的支持

发行人是由广州经济技术开发区管理委员会全资设立，作为开发区的国有企业，发行人在资金、土地资源、项目资源、投融资管理、资源配置等诸多方面得到广州

市政府及广州开发区管委会的大力支持。未来几年，预计开发区管委会对发行人的支持力度也将不断增大，将通过继续划转优质股权、注入优质经营性资产、持续进行财政补贴等方式，保证发行人资产质量、盈利能力，促使发行人经营实力稳步增强。

（3）多元化经营的优势

发行人经过近三十年的发展，不断转变经营机制、完善内部管理、调整投资结构，壮大资产规模、提升经营效益，目前已经发展成集工程建设与管理、大宗交易、园区运营、现代服务、融资租赁等综合服务为一体的大型国有企业。产业多元化的主要优势在于，能够使发行人收入来源多元化、发展机遇多元化，有效分散发行人经营风险，增强自身盈利能力。未来，发行人将继续创新经营管理，稳步推进一批重大项目，确保发展的质量和效益，进一步增强企业核心竞争力。

（4）园区开发经验优势

多年来，作为广州开发区内重要的投资建设主体，发行人承担了开发区内招商引资、园区开发建设、物业投资管理等重要职能。建区初期，发行人就开始从事园区包片开发，包括西区港前工业区、永和经济区、生物岛等，并负责工业项目的招商引资，成功引进了一大批高科技企业、世界 500 强企业入驻。自 2004 年起，发行人加大了物业投资的力度，先后在西区、东区、永和区、科学城新建了一批标准厂房、专业厂房、员工公寓，目前持有的经营性物业总面积已超 300 万平方米。经过多年的发展实践，发行人至今已积累了二十多年的园区开发与服务管理经验。

（5）管理经验优势

发行人 1984 年创建后，一直承担着与投资者合作兴办工业项目，为投资者提供综合配套服务等多种职能。多年来，先后为多个项目等定制建设了厂房、员工宿舍，近年又投资建设了永兴轻工园、日晶公寓等各类物业，还承担了永和经济区、科学城、知识城和生物岛等多项财政投资代业主建设项目。这些项目的顺利实施，使发行人具备了大量房地产开发和经营管理的经验，是广州开发区管辖物业最多的国企之一，有丰富的物业经营管理经验。

第六章 发行人主要财务状况

一、发行人财务概况

发行人以下财务数据来源于发行人经审计的 2023 年度、2024 年度、2025 年度财务报告，2026 年 1-3 月未经审计的合并及母公司财务报表。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告以及相关注释。

（一）发行人财务报告编制及审计情况

发行人 2023-2025 年审计报告按照财政部 2006 年 2 月颁布并于 2014 年 7 月修订的《企业会计准则基本准则》和 41 项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年合并及母公司资产负债表、合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表进行了审计，并出具了“XYZH/2024GZAA8B0395”的标准无保留意见的审计报告；广东中天粤会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年及 2025 年合并及母公司资产负债表、合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表进行了审计，并出具了“中天粤审字[2025]100392 号”以及“中天粤审字[2026]100126 号”的标准无保留意见的审计报告。发行人 2026 年 1-3 月/3 月末财务数据未经审计。

在进行财务分析时，本募集说明书中相关数据依据经审计的 2023-2025 年度财务报告、2026 年 1-3 月未经审计的财务报表。

（二）会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

1、重要会计政策变更

（1）2023 年度

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”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第16号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第18号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。

发行人自2023年1月1日起执行该规定，经评估，执行解释16号的该项规定对发行人的财务报表未产生重大影响。

（2）2024年度

1）执行《企业会计准则解释第17号》

2023年10月25日，财政部发布了《企业会计准则解释第17号》（财会[2023]21号，以下简称解释17号），自2024年1月1日起施行。本公司于2024年1月1日起执行解释17号的规定。执行解释17号的相关规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

2）执行《企业会计准则解释第18号》

财政部于2024年3月发布的《企业会计准则应用指南汇编2024》以及2024年12月6日发布的《企业会计准则解释第18号》，规定保证类质保费用应计入营业成本。执行该规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

（3）2025年度

无。

(4) 2026年1-3月

无。

2、重要会计估计变更

2023年度、2024年度、2025年度和2026年1-3月，发行人无重要的会计估计变更。

3、重要前期差错更正

(1) 2023年度

单位：万元

受影响的权益报表项目	2022 年 12 月 31 日影响数	2022 年 1 月 1 日累积影响数
实收资本	-672.48	-
资本公积	672.48	54.25
未分配利润	593.64	-2,788.02
少数股东权益	22.37	-
所有者权益合计	616.00	-2,733.76

(2) 2024年度

单位：万元

受影响的报表项目	2023年12月31日调整前	2023年12月31日调整后
长期股权投资	357,672.11	353,812.58
资本公积	399,081.76	401,772.37
未分配利润	622,604.28	616,054.15
投资收益	7,934.45	10,144.17

(3) 2025年度

本公司子公司广州创泽投资有限公司（下称“创泽公司”）2021年向生物岛实验室出售4栋楼宇（标四B1、M1、C1、M2-C2栋），2021年12月27日广州国家实验室发来《关于购买生物岛标四相关物业的函》，明确“2021年5月，广州国家实验室已陆续开始使用B1栋和M1栋部分楼层，现广州国家实验室明确承接生物岛实验室在

《标四物业买卖合同》及《补充协议》的权利义务”，标四B1、M1、C1栋由广州国家实验室承接使用。

2025年3月上述交易协商变更，广州国家实验室将以支付租金方式使用标四B1、M1、C1栋物业，创泽公司出售事项发生重大变化，出售楼宇由4栋变更为1栋（仅出售M2-C2栋），进行会计调整。

本公司对上述前期差错采用追溯重述法进行更正，追溯调整对合并财务报表相关科目的影响具体如下：

单位：万元

项目	更正前金额（2021年12月31日）	更正影响数	更正后金额（2021年12月31日）
应收账款	96,986.67	-41,372.43	55,614.24
其他流动资产	57,744.87	9,206.59	66,951.46
流动资产合计	1,127,425.40	-32,165.84	1,095,259.56
投资性房地产	2,387,118.55	31,495.13	2,418,613.68
非流动资产合计	5,222,012.24	31,495.13	5,253,507.37
资产总计	6,349,437.64	-670.71	6,348,766.93
应付账款	109,241.03	-50.00	109,191.03
预收款项	567.69	27,341.55	27,909.24
合同负债	10,162.57	-6,037.55	4,125.02
应交税费	29,496.41	-6,805.13	22,691.28
其他流动负债	254,907.08	-543.38	254,363.70
流动负债合计	1,274,535.16	13,905.49	1,288,440.65
负债合计	4,063,974.60	13,905.49	4,077,880.09
未分配利润	638,152.47	-14,576.20	623,576.27

项目	更正前金额（2021 年 12 月 31 日）	更正影响数	更正后金额 （2021 年 12 月 31 日）
归属于母公司所有者权益合计	2,090,259.06	-14,576.20	2,075,682.86
所有者权益合计	2,285,463.03	-14,576.20	2,270,886.84
负债和所有者权益合计	6,349,437.64	-670.71	6,348,766.93
资产处置损益	30,981.00	-18,652.53	12,328.47
利润总额	86,718.21	-18,652.53	68,065.68
所得税费用	25,598.54	-4,076.34	21,522.20
净利润	61,119.67	-14,576.20	46,543.48
归属于母公司所有者的净利润	61,171.33	-14,576.20	46,595.13

（续）

项目	更正前金额（2022 年 12 月 31 日）	更正影响数	更正后金额 （2022 年 12 月 31 日）
应收账款	202,597.94	-41,372.43	161,225.52
其他流动资产	49,439.14	9,206.59	58,645.73
流动资产合计	1,378,255.29	-32,165.84	1,346,089.45
投资性房地产	2,798,092.23	31,495.13	2,829,587.36
非流动资产合计	5,666,144.25	31,495.13	5,697,639.38
资产总计	7,044,399.53	-670.71	7,043,728.82
应付账款	194,559.29	-50.00	194,509.29
预收款项	3,328.15	27,341.55	30,669.69
合同负债	9,335.36	-6,037.55	3,297.82

项目	更正前金额（2022 年 12 月 31 日）	更正影响数	更正后金额 （2022 年 12 月 31 日）
应交税费	44,515.51	-6,805.13	37,710.37
其他流动负债	482,866.70	-543.38	482,323.32
流动负债合计	1,431,373.06	13,905.49	1,445,278.54
负债合计	4,988,857.86	13,905.49	5,002,763.35
未分配利润	626,259.76	-14,576.20	611,683.57
归属于母公司所有者权益合计	1,981,758.03	-14,576.20	1,967,181.83
所有者权益合计	2,055,541.67	-14,576.20	2,040,965.48
负债和所有者权益合计	7,044,399.53	-670.71	7,043,728.82
年初未分配利润	638,152.47	-14,576.20	623,576.27

（续）

项目	更正前金额（2023 年 12 月 31 日）	更正影响数	更正后金额 （2023 年 12 月 31 日）
应收账款	205,448.60	-41,372.43	164,076.17
其他流动资产	82,809.27	9,206.59	92,015.86
流动资产合计	1,859,660.82	-32,165.84	1,827,494.98
投资性房地产	3,421,388.55	31,495.13	3,452,883.68
非流动资产合计	6,274,132.04	31,495.13	6,305,627.17
资产总计	8,133,792.87	-670.71	8,133,122.16
应付账款	169,358.31	-50.00	169,308.31
预收款项	781.40	27,341.55	28,122.94

项目	更正前金额（2023 年 12 月 31 日）	更正影响数	更正后金额 （2023 年 12 月 31 日）
合同负债	14,079.20	-6,037.55	8,041.65
应交税费	34,241.37	-6,805.13	27,436.24
其他流动负债	504,036.31	-543.38	503,492.93
流动负债合计	1,458,450.71	13,905.49	1,472,356.20
负债合计	5,668,016.95	13,905.49	5,681,922.44
未分配利润	616,054.15	-14,576.20	601,477.95
归属于母公司所有者权益合 计	2,395,544.69	-14,576.20	2,380,968.49
所有者权益合计	2,465,775.91	-14,576.20	2,451,199.72
负债和所有者权益合计	8,133,792.87	-670.71	8,133,122.16
年初未分配利润	624,065.38	-14,576.20	609,489.19

(续)

项目	更正前金额（2024 年 12 月 31 日）	更正影响数	更正后金额（2024 年 12 月 31 日）
应收账款	221,376.02	-41,372.43	180,003.59
其他流动资产	101,841.06	9,206.59	111,047.65
流动资产合计	1,915,725.92	-32,165.84	1,883,560.08
投资性房地产	3,417,673.26	31,495.13	3,449,168.39
非流动资产合计	6,469,081.48	31,495.13	6,500,576.61
资产总计	8,384,807.41	-670.71	8,384,136.70
应付账款	153,596.20	-50.00	153,546.20
预收款项	2,380.28	27,341.55	29,721.83

项目	更正前金额（2024 年 12 月 31 日）	更正影响数	更正后金额（2024 年 12 月 31 日）
合同负债	12,004.57	-6,037.55	5,967.02
应交税费	27,679.60	-6,805.13	20,874.47
其他流动负债	407,196.80	-543.38	406,653.42
流动负债合计	1,611,582.76	13,905.49	1,625,488.25
负债合计	6,198,899.62	13,905.49	6,212,805.11
未分配利润	597,742.55	-14,576.20	583,166.36
归属于母公司所有者权益 合计	2,123,662.76	-14,576.20	2,109,086.56
所有者权益合计	2,185,907.78	-14,576.20	2,171,331.58
负债和所有者权益合计	8,384,807.41	-670.71	8,384,136.70
年初未分配利润	616,054.15	-14,576.20	601,477.95

（4）2026年1-3月

无。

（三）发行人合并财务报表范围的变更情况

1、2023年末较2022年末合并报表范围变化情况

本年度纳入合并范围的子公司共75家，与上年度相比增加3家，减少1家。其中：投资设立2家，分别是广州开发区揽新投资有限公司、广州高新创新投资有限公司；非同一控制下企业合并1家，为广州衡创测试技术服务有限公司。本年度因出售减少1家，广州新盛加油站有限公司。

2、2024年末较2023年末合并报表范围变化情况

本年度纳入合并范围的子公司共76家，与上年度相比增加5家，减少4家。其中：投资设立3家，分别是广州新能投资开发有限公司、广州城源建设发展有限公司和北

京聚道企业管理合伙企业（有限合伙）；外部购入1家，广佛（佛冈）产业园高新产
投有限公司；取得控制权1家，益可维（广州）生物工程有限公司；本年度因转让减
少4家，分别是广州南方美谷产业发展有限公司、广州高新生态科技有限公司、广州
官洲科技有限公司和广州高新供应链管理有限公司。

3、2025年末较2024年末合并报表范围变化情况

发行人2025年末纳入合并范围的子公司共70家，与2024年末相比增加2家，减少
8家。其中：新设2家，分别为广州恒新产业投资有限公司以及广州生物岛二期产业
投资基金合伙企业（有限合伙）；集团公司吸收合并减少2家，分别为广州市黄埔丰
域有限公司、广州开发区才筑房地产开发有限公司；股权稀释丧失控制权减少2家，
分别是广州生物岛新药临床研究有限公司、广州广微生物制品有限公司；转让减少
2家，分别是广州黄陂投资有限公司、广州市天鹿农牧经济发展有限公司；法院强制
清算1家，为广州高投安全应急科技有限公司；注销1家，为广州高新餐饮管理有限
公司。

4、2026年3月末较2025年末合并报表范围变化情况

发行人2026年3月末纳入合并范围的子公司共69家，与2025年末相比减少1家，
系广州官洲物业管理有限公司注销。

二、发行人最近三年及一期主要会计数据

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

表6-1：2023-2025 年及 2026 年 3 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月 末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	519,175.68	397,421.46	357,972.95	404,329.08

项目	2026 年 3 月 末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
交易性金融资产	30,097.06	30,565.50	7,162.30	27,169.81
应收票据	4,074.83	6,106.71	11,315.53	5,157.62
应收账款	208,902.40	224,962.07	212,266.37	205,448.60
应收款项融资	830.76	1,028.94	255.32	-
预付款项	7,317.52	7,898.25	6,080.11	11,613.53
其他应收款	305,978.51	309,203.21	406,525.69	381,458.08
存货	797,191.34	766,713.90	692,752.96	615,423.30
合同资产	3,831.64	6,919.17	4,032.00	4,457.60
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	111,911.15	105,094.38	115,521.64	121,793.93
其他流动资产	106,239.28	111,997.44	101,841.06	82,809.27
流动资产合计	2,095,550.16	1,967,911.04	1,915,725.92	1,859,660.82
非流动资产：				
债权投资	10,000.00	7,300.00	14,356.10	11,056.10
长期应收款	107,938.87	98,956.67	103,505.37	154,878.95
长期股权投资	601,704.63	601,575.76	311,833.14	357,672.11
其他权益工具投资	52,990.67	52,990.67	57,608.75	54,552.29
其他非流动金融资产	273,132.72	266,952.17	289,440.85	243,172.06
投资性房地产	3,612,518.77	3,610,056.32	3,417,673.26	3,421,388.55
固定资产	226,952.75	228,192.71	230,504.63	178,211.23
在建工程	1,269,037.20	1,248,717.17	1,385,280.49	1,217,790.13
生产性生物资产	-	107.14	301.65	359.85
使用权资产	97,285.50	97,644.50	21,514.90	18,853.47
无形资产	164,401.99	165,027.87	448,003.22	457,134.75
开发支出	130.67	130.67	-	-
商誉	3,297.32	3,297.32	3,297.32	3,297.32
长期待摊费用	48,040.86	49,863.78	59,188.87	50,305.27
递延所得税资产	47,973.01	47,726.87	23,743.48	27,105.41
其他非流动资产	48,303.18	48,132.76	102,829.47	82,214.09
非流动资产合计	6,563,708.14	6,526,672.38	6,469,081.48	6,277,991.57

项目	2026 年 3 月 末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
资产总计	8,659,258.31	8,494,583.42	8,384,807.41	8,137,652.39
流动负债：				
短期借款	929,276.96	751,804.93	795,952.35	531,766.66
应付票据	31,853.73	25,811.24	14,467.39	25,569.86
应付账款	162,605.25	166,749.79	153,596.20	169,358.31
预收款项	30,812.01	29,300.96	2,380.28	781.40
合同负债	20,309.35	23,119.99	12,004.57	14,079.20
应付职工薪酬	8,131.93	9,414.01	8,044.28	11,703.91
应交税费	11,112.70	16,971.05	27,679.60	34,241.37
其他应付款	74,710.91	80,520.14	123,274.55	102,782.16
一年内到期的非流动负债	120,785.84	123,534.80	66,986.74	64,131.54
其他流动负债	202,940.95	407,198.09	407,196.80	504,036.31
流动负债合计	1,592,539.62	1,634,425.00	1,611,582.76	1,458,450.71
非流动负债：				
长期借款	2,857,634.23	2,788,426.22	2,471,240.41	2,218,451.16
应付债券	1,421,700.66	1,262,795.41	1,471,737.60	1,249,211.13
租赁负债	46,076.71	44,852.76	14,917.62	17,640.28
长期应付款	141,107.48	141,434.41	258,903.84	347,647.17
预计负债	632.25	632.25	-	-
递延收益	6,273.26	6,634.67	9,015.90	9,396.71
递延所得税负债	412,366.37	412,352.30	361,501.50	366,247.05
其他非流动负债	-	-	-	972.74
非流动负债合计	4,885,790.96	4,657,128.02	4,587,316.86	4,209,566.24
负债合计	6,478,330.58	6,291,553.02	6,198,899.62	5,668,016.95
所有者权益：				
实收资本	482,845.32	482,845.32	485,562.54	489,045.32
其他权益工具	600,000.00	600,000.00	350,000.00	600,000.00
资本公积	200,050.61	200,050.61	408,438.05	399,081.76
其他综合收益	250,675.83	250,720.58	246,900.83	254,355.58
盈余公积	35,429.43	35,429.43	35,018.79	34,317.27

项目	2026 年 3 月 末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
未分配利润	550,360.77	571,505.31	597,742.55	622,604.28
归属于母公司所有者权益合计	2,119,361.96	2,140,551.25	2,123,662.76	2,399,404.22
少数股东权益	61,565.76	62,479.15	62,245.03	70,231.23
所有者权益合计	2,180,927.73	2,203,030.40	2,185,907.78	2,469,635.44
负债和所有者权益总计	8,659,258.31	8,494,583.42	8,384,807.41	8,137,652.39

2、合并利润表

表6-2：2023-2025 年及 2026 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	80,496.40	380,184.33	379,737.11	588,008.40
二、营业总成本	97,721.94	431,183.35	397,162.53	607,253.96
其中：营业成本	63,198.76	289,438.80	281,929.84	478,896.38
税金及附加	1,698.98	17,477.07	13,383.40	12,472.04
销售费用	2,594.07	12,760.06	10,317.27	11,958.11
管理费用	5,158.53	30,231.29	26,113.07	36,903.42
研发费用	369.85	2,011.85	4,060.56	3,020.60
财务费用	24,701.76	79,264.28	61,358.38	64,003.41
加：其他收益	329.33	1,594.04	4,114.67	12,016.58
投资收益（损失以“-”号填列）	1,308.25	252,735.25	17,859.53	7,934.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-125.59	-9,596.83	-584.62	1,332.25
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-541.75	-88,633.95	6,392.20	54,169.26
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-603.39	-69,595.80	-2,399.90	-15,795.47
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-336.00	-8,664.37	-926.52	-720.83
资产处置收益（损失以“-”号填列）	42.47	11,061.15	2,454.57	-2,782.38

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-17,026.63	47,497.30	10,069.13	35,576.04
加：营业外收入	400.26	13,373.08	8,050.89	10,596.15
减：营业外支出	237.42	3,938.22	2,336.63	5,296.59
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	-16,863.79	56,932.17	15,783.39	40,875.60
减：所得税费用	565.06	54,987.56	9,081.94	19,016.32
五、净利润（亏损以“-”号填列）	-17,428.84	1,944.61	6,701.45	21,859.27
（一）按所有权归属分类				
归属于母公司股东的净利润	-17,051.39	4,106.48	7,015.18	20,502.18
少数股东损益	-377.45	-2,161.88	-313.74	1,357.09
（二）按经营持续性分类				
持续经营净利润	-17,428.84	1,944.61	6,701.45	21,859.27
终止经营净利润	-	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-44.75	4,408.41	-6,656.33	27,127.76
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-44.75	4,403.62	-6,719.33	27,127.76
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-148.50	1,104.88	-29,830.93
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-44.75	4,552.11	-7,824.21	56,958.69
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	4.80	63.00	-
七、综合收益总额	-17,473.59	6,353.02	45.11	48,987.03
归属于母公司所有者的综合收益总额	-17,096.14	8,510.10	295.85	47,629.94
归属于少数股东的综合收益总额	-377.45	-2,157.08	-250.74	1,357.09

3、合并现金流量表

表6-3：2023-2025 年及 2026 年 1-3 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	125,741.55	488,305.76	517,247.31	1,022,774.21
收到的税费返还	41.86	998.34	4,629.28	1,047.91
收到其他与经营活动有关的现金	7,562.48	41,791.89	90,034.10	116,275.87
经营活动现金流入小计	133,345.89	531,096.00	611,910.69	1,140,097.99
购买商品、接受劳务支付的现金	101,604.19	374,726.19	369,018.42	920,854.36
支付给职工以及为职工支付的现金	7,779.34	31,305.79	34,800.05	38,187.21
支付的各项税费	9,213.24	41,041.36	38,673.16	40,198.59
支付其他与经营活动有关的现金	13,247.23	63,401.24	63,808.68	92,690.76
经营活动现金流出小计	131,844.00	510,474.58	506,300.31	1,091,930.91
经营活动产生的现金流量净额	1,501.90	20,621.41	105,610.37	48,167.09
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	446.15	26,575.81	54,385.14	26,610.96
取得投资收益收到的现金	4,957.74	20,113.43	25,474.36	69,460.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	154.47	7,670.76	682.48	23,996.52
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	54.89	-
收到其他与投资活动有关的现金	3,688.03	16,561.31	14,263.99	25,971.89
投资活动现金流入小计	9,246.40	70,921.31	94,860.85	146,040.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,276.58	157,710.71	239,647.38	863,247.15
投资支付的现金	9,654.46	55,382.15	62,954.88	165,865.37
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	24,038.15	679.00

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
支付其他与投资活动有关的现金	6,488.82	39,748.93	52,860.33	71,692.59
投资活动现金流出小计	46,419.86	252,841.79	379,500.73	1,101,484.11
投资活动产生的现金流量净额	-37,173.46	-181,920.47	-284,639.88	-955,443.95
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	2,749.17	6,813.51	9,771.31
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	2,749.17	3,411.51	700.00
取得借款收到的现金	1,303,727.95	2,833,232.56	2,991,061.88	3,241,101.06
收到其他与筹资活动有关的现金	52,725.10	491,243.61	97,383.50	468,438.10
筹资活动现金流入小计	1,356,453.04	3,327,225.34	3,095,258.89	3,719,310.47
偿还债务支付的现金	1,142,865.74	2,670,771.44	2,393,650.78	2,462,598.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	47,635.16	200,504.11	205,228.58	182,866.38
支付其他与筹资活动有关的现金	11,944.75	258,063.01	353,744.59	188,127.64
筹资活动现金流出小计	1,202,445.64	3,129,338.56	2,952,623.94	2,833,592.52
筹资活动产生的现金流量净额	154,007.40	197,886.78	142,634.95	885,717.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-103.13	-113.95	94.71	44.05
五、现金及现金等价物净增加额	118,232.70	36,473.77	-36,299.85	-21,514.86
加：期初现金及现金等价物余额	390,454.19	353,980.42	390,280.26	411,795.13
六、期末现金及现金等价物余额	508,686.89	390,454.19	353,980.42	390,280.26

(二) 母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表6-4：2023-2025 年及 2026 年 3 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月 末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	314,984.42	289,641.78	243,039.80	230,019.22
交易性金融资产	2,147.20	2,147.20	1,148.60	2,603.29
应收账款	2,309.97	1,793.21	939.19	366.24
预付款项	615.50	610.64	528.45	1,143.19
其他应收款	2,129,007.35	2,058,196.68	2,055,635.36	2,025,581.07
存货	13,255.44	13,255.44	13,255.44	13,255.44
一年内到期的非流动资产	-	-	-	14,819.00
其他流动资产	35.45	5.40	59.58	30.91
流动资产合计	2,462,355.33	2,365,650.36	2,314,606.42	2,287,818.36
非流动资产：				
长期应收款	13,573.59	13,573.59	28,392.59	28,392.59
长期股权投资	1,942,138.63	1,938,138.63	1,578,727.93	1,551,433.02
其他权益工具投资	47,557.36	47,557.36	52,100.44	49,243.98
投资性房地产	441,859.24	441,940.72	446,128.46	441,807.74
固定资产	19,994.76	20,290.04	21,473.33	20,120.68
在建工程	34,200.94	34,200.94	56,597.52	50,428.40
无形资产	64.95	72.22	6,747.63	6,907.26
递延所得税资产	15,302.94	15,302.94	537.68	267.22
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	2,514,692.42	2,511,076.45	2,190,705.58	2,148,600.90
资产总计	4,977,047.76	4,876,726.81	4,505,312.01	4,436,419.26
流动负债：				
短期借款	821,000.00	647,000.00	766,800.00	515,465.00
应付账款	29,537.50	31,728.46	18,915.95	19,556.92
合同负债	212.82	245.99	221.34	212.82
应付职工薪酬	2,745.46	3,163.66	2,438.94	3,315.35
应交税费	1,588.05	4,998.27	5,838.44	4,340.86
其他应付款	35,628.40	39,884.02	83,827.83	88,884.02

项目	2026 年 3 月 末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
其他流动负债	200,000.00	400,000.00	400,000.00	500,191.86
流动负债合计	1,090,712.23	1,127,020.39	1,278,042.50	1,131,966.83
非流动负债：				
长期借款	1,241,795.00	1,198,312.50	923,083.00	878,348.00
应付债券	1,006,668.75	906,963.72	1,072,689.19	872,717.99
长期应付款	30,000.00	30,000.00	84,423.23	137,858.68
递延收益	-	-	2,389.71	2,389.71
递延所得税负债	117,116.33	117,116.33	54,195.58	54,371.52
非流动负债合计	2,395,580.09	2,252,392.55	2,136,780.71	1,945,685.91
负债合计	3,486,292.32	3,379,412.94	3,414,823.22	3,077,652.74
所有者权益：				
实收资本	482,845.32	482,845.32	485,562.54	489,045.32
其他权益工具	600,000.00	600,000.00	350,000.00	600,000.00
资本公积	29,523.53	29,523.53	18,963.71	18,600.45
其他综合收益	-22,666.44	-22,666.44	-22,372.36	-22,119.54
盈余公积	35,429.43	35,429.43	35,018.79	34,317.27
未分配利润	365,623.60	372,182.02	223,316.12	238,923.02
所有者权益合计	1,490,755.44	1,497,313.87	1,090,488.79	1,358,766.52
负债和所有者权益总计	4,977,047.76	4,876,726.81	4,505,312.01	4,436,419.26

2、母公司利润表

表6-5：2023-2025 年及 2026 年 1-3 月母公司利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	1,781.16	7,300.94	8,872.36	5,843.56
其中：营业收入	1,781.16	7,300.94	8,872.36	5,843.56
二、营业总成本	4,150.84	26,460.13	10,062.28	17,018.08
营业成本	338.74	4,124.86	1,815.90	1,576.40
税金及附加	147.26	3,607.21	1,781.51	1,395.98

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
销售费用	490.44	2,444.25	1,705.10	1,774.83
管理费用	1,046.13	5,813.25	4,997.44	7,798.12
财务费用	2,128.27	10,470.57	-237.67	4,472.74
加：其他收益	-	5.13	1,908.26	7,422.49
投资收益（损失以“-”号填列）	104.40	329,664.10	19,061.45	67,265.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-9,177.10	2,183.19	1,548.19
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-44,520.72	-2,162.72	-3,166.19
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-59,061.03	-540.92	-540.92
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	12.14
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,265.28	206,928.29	17,076.15	59,818.82
加：营业外收入	-	7,929.84	23.26	1,260.11
减：营业外支出	200.00	715.95	709.95	2,017.14
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	-2,465.28	214,142.18	16,389.46	59,061.79
减：所得税费用	-	49,508.73	123.94	-693.45
五、净利润（亏损以“-”号填列）	-2,465.28	164,633.44	16,265.52	59,755.23
（一）持续经营净利润	-2,465.28	164,633.44	16,265.52	59,755.23
（二）终止经营净利润	-	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	289.78	482.60	-2,482.20
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-148.50	1,104.88	-29,823.80
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	438.28	-622.28	27,341.60
七、综合收益总额	-2,465.28	164,923.23	16,748.12	57,273.03

3、母公司现金流量表

表6-6：2023-2025 年及 2026 年 1-3 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	1,373.10	21,727.47	23,107.42	6,555.92
收到的其他与经营活动有关的现金	561.85	2,116.15	8,298.02	11,036.32
经营活动现金流入小计	1,934.95	23,843.62	31,405.44	17,592.24
购买商品、接受劳务支付的现金	457.70	605.46	958.90	1,583.08
支付给职工以及为职工支付的现金	1,667.66	6,105.93	5,730.81	5,604.35
支付的各项税费	3,475.37	11,814.46	7,455.28	5,087.22
支付其他与经营活动有关的现金	569.02	3,702.28	2,784.95	4,453.99
经营活动现金流出小计	6,169.74	22,228.13	16,929.93	16,728.64
经营活动产生的现金流量净额	-4,234.80	1,615.49	14,475.51	863.59
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	16,353.36	21,513.00	4,792.54
取得投资收益收到的现金	684.40	20,104.61	21,299.32	4,116.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	7,658.18	674.74	1,248.19
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	5,600.00
投资活动现金流入小计	684.40	44,116.15	43,487.06	15,757.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,792.88	3,964.90	14,095.28	16,080.34
投资支付的现金	4,000.00	71,608.23	63,281.69	179,052.99
支付其他与投资活动有关的现金	17.30	22.26	769.38	3,508.09
投资活动现金流出小计	5,810.18	75,595.39	78,146.35	198,641.42
投资活动产生的现金流量净额	-5,125.78	-31,479.24	-34,659.29	-182,884.35
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	3,402.00	9,071.31
取得借款收到的现金	878,690.03	2,484,800.00	2,433,702.94	2,438,803.50

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
收到其他与筹资活动有关的现金	40,010.00	834,688.43	197,386.24	831,443.54
筹资活动现金流入小计	918,700.03	3,319,488.43	2,634,491.19	3,279,318.35
偿还债务支付的现金	761,914.84	2,515,033.29	2,010,961.31	2,131,016.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,802.40	142,808.24	138,463.86	123,887.87
支付其他与筹资活动有关的现金	92,279.57	585,180.28	451,010.78	886,029.49
筹资活动现金流出小计	883,996.81	3,243,021.81	2,600,435.95	3,140,933.80
筹资活动产生的现金流量净额	34,703.22	76,466.62	34,055.23	138,384.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-2.66	1.76	1.97
五、现金及现金等价物净增加额	25,342.64	46,600.21	13,873.22	-43,634.24
加：期初现金及现金等价物余额	288,831.71	242,231.49	228,358.27	271,992.51
六、期末现金及现金等价物余额	314,174.35	288,831.71	242,231.49	228,358.27

三、资产负债结构分析

（一）资产结构分析

截至2023-2025年末及2026年3月末，发行人总资产分别为8,137,652.39万元、8,384,807.41万元、8,494,583.42万元和8,659,258.31万元。流动资产分别为1,859,660.82万元、1,915,725.92万元、1,967,911.04万元和2,095,550.16万元，占总资产的比重分别为22.85%、22.85%、23.17%和24.20%，流动资产主要包括存货、货币资金、其他应收款、应收账款等。非流动资产分别为6,277,991.57万元、6,469,081.48万元、6,526,672.38万元和6,563,708.14万元，占总资产的比重分别为77.15%、77.15%、76.83%和75.80%。非流动资产主要包括投资性房地产、在建工程、无形资产、长期股权投资、长期应收款等。

表6-7：截至 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末资产总体构成情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	2,095,550.16	24.20	1,967,911.04	23.17	1,915,725.92	22.85	1,859,660.82	22.85
非流动资产	6,563,708.14	75.80	6,526,672.38	76.83	6,469,081.48	77.15	6,277,991.57	77.15
资产总计	8,659,258.31	100.00	8,494,583.42	100.00	8,384,807.41	100.00	8,137,652.39	100.00

1、流动资产分析

表6-8：2023-2025 年末及 2026 年 3 月末发行人流动资产构成

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	519,175.68	24.78	397,421.46	20.20	357,972.95	18.69	404,329.08	21.74
交易性金融资产	30,097.06	1.44	30,565.50	1.55	7,162.30	0.37	27,169.81	1.46
应收票据及应收账款	212,977.23	10.16	231,068.79	11.74	223,581.90	11.67	210,606.22	11.32
应收票据	4,074.83	0.19	6,106.71	0.31	11,315.53	0.59	5,157.62	0.28
应收账款	208,902.40	9.97	224,962.07	11.43	212,266.37	11.08	205,448.60	11.05
应收款项融资	830.76	0.04	1,028.94	0.05	255.32	0.01	-	0.00
预付款项	7,317.52	0.35	7,898.25	0.40	6,080.11	0.32	11,613.53	0.62
其他应收款	305,978.51	14.60	309,203.21	15.71	406,525.69	21.22	381,458.08	20.51
存货	797,191.34	38.04	766,713.90	38.96	692,752.96	36.16	615,423.30	33.09
合同资产	3,831.64	0.18	6,919.17	0.35	4,032.00	0.21	4,457.60	0.24
划分为持有待售的资产	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
一年内到期的非流动资产	111,911.15	5.34	105,094.38	5.34	115,521.64	6.03	121,793.93	6.55
其他流动资产	106,239.28	5.07	111,997.44	5.69	101,841.06	5.32	82,809.27	4.45
流动资产合计	2,095,550.16	100.00	1,967,911.04	100.00	1,915,725.92	100.00	1,859,660.82	100.00

发行人流动资产主要为货币资金、存货、其他应收款和应收账款。截至2023-2025年末及2026年3月末，该四项资产之和占流动资产的比重分别为86.40%、87.15%、86.30%和87.39%。具体情况如下：

(1) 货币资金

截至2023-2025年末及2026年3月末，发行人货币资金账面价值分别为404,329.08万元、357,972.95万元、397,421.46万元和519,175.68万元，占流动资产比重分别21.74%、18.69%、20.20%和24.78%。发行人货币资金主要为银行存款。2024年末，公司货币资金较2023年末减少46,356.13万元，降幅为11.46%，主要系偿付债务，银行存款减少所致；2025年末，公司货币资金较2024年末增加39,448.50万元，增幅为11.02%，主要系公司发行超短融、中期票据获得募集资金，存款增加所致。2026年3月末，公司货币资金较2025年末增加121,754.22万元，增幅为30.64%。

截至 2025 年末，发行人货币资金构成如下表所示：

表6-9：截至 2025 年末发行人货币资金构成

单位：万元

项目	2025 年末
库存现金	17.35
银行存款	393,368.02
其他货币资金	4,036.08
合计	397,421.46

截至 2025 年末，发行人受限制的货币资金主要为履约保证金和存单质押款。

表6-10：截至 2025 年末发行人受限制的货币资金构成

单位：万元

项目	2025 年末
银行承兑汇票保证金	1,396.64
信用证保证金	2,280.15
履约保证金	3,191.85
涉诉冻结	42.58
复垦保证金	56.04
合计	6,967.26

(2) 应收账款及应收票据

截至 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人应收账款及应收票据账面价值分别为 210,606.22 万元、223,581.90 万元、231,068.79 万元和 212,977.23 万元，占流动资产比重分别为 11.32%、11.67%、11.74%和 10.16%。发行人应收账款及应收票据以应收账款为主，主要为应收物业转让款和工程材料款等。2024 年末，公司应收账款较 2023 年末增加 6,817.77 万元，增幅为 3.32%；2025 年末，公司应收账款较 2024 年末增加 12,695.71 万元，增幅为 5.98%。2026 年 3 月末，公司应收账款较 2025 年末减少 16,059.68 万元，降幅 7.14%。近三年及一期末，公司应收账款保持相对稳定。

发行人对坏账损失采用备抵法核算。对于单项金额重大的应收账款，单独进行减值测试，对于回收时间可确定的应收款项，按其未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额非重大的应收款项及单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起先按类似信用风险特征划分为若干组合，再对这些组合在账龄分析的基础上并结合实际情况按一定比例确认减值损失，计提坏账准备。对应收账款中合并范围内正常经营关联方公司，正常运行的项目款项，服务期内押金、正常期限备用金、合同期内保证金、正常政府性质款项、代扣代缴及预缴款项等不计提坏账准备。

发行人采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款账龄计提比例如下表所示。

表6-11：采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款账龄计提比例

单位：%

账龄	应收账款计提比例
1 年以内（含 1 年）	0.5
1 至 2 年（含 2 年）	10
2 至 3 年（含 3 年）	20
3 至 4 年（含 4 年）	50
4 至 5 年（含 5 年）	70
5 年以上	100

表6-12：截至 2025 年末发行人应收账款前五名单位情况

单位：万元、%

序号	债务人名称	是否为关联方	性质	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)
1	广州国家实验室	否	物业租金款项	26,887.57	11.09
2	中国建筑第四工程局有限公司	否	工程及材料款	25,336.67	10.45
3	广州广合科技股份有限公司	否	房产销售款	22,668.98	9.35
4	中国建筑第八工程局有限公司	否	工程及材料款	16,004.06	6.60
5	广东长建控股有限公司	否	应收账款	15,766.66	6.50
	合计	-	-	106,663.93	43.99

表6-13：截至 2025 年末发行人按账龄分析法计提坏账准备的应收账款明细

单位：万元、%

账龄	2025 年末		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内	86,333.72	70.53	431.67
1 至 2 年	16,025.90	13.09	1,602.59
2 至 3 年	18,060.84	14.75	3,612.17
3 年以上	1,989.99	1.63	1280.83
合计	122,410.45	100.00	6,927.26

2025 年末，发行人对政府机构前十大应收账款明细如下：

表6-14：2025 年末前十大政府类应收账款明细表

单位：万元

序号	债务人名称	是否为关联方	性质	账面余额
1	广州国家实验室	否	应收租金物管水电、应收租金	26,887.57
2	广州开发区财政投资建设项目管理中心	否	代建费	417.47
3	广佛（佛冈）产业园管委会	否	房租、工程代建、房屋销售款	443.87
4	中新广州知识城合作项目服务管理中心	否	物业管理费	259.69

5	广州市黄埔区人民政府南岗街道办事处	否	征收工作经费、销售货款	14.62
6	佛冈工业园管理委员会	否	工程款	226.12
7	广州市黄埔区河涌管理所	否	代建费	85.25
8	广州市黄埔区人民政府长洲街道办事处	否	代建费	45.68
9	中新广州知识城财政投资建设项目管理中心	否	代建费	15.56
10	广州开发区公路管理站	否	代建费	6.84
合计				28,402.67

(3) 其他应收款

截至2023-2025年末及2026年3月末，发行人其他应收款账面价值分别为381,458.08万元、406,525.69万元、309,203.21万元和305,978.51万元，占流动资产比重分别为20.51%、21.22%、15.71%和14.60%。2024年末，公司其他应收款较2023年末增加25,067.61万元，增幅为6.57%；2025年末，公司其他应收款较2024年末减少97,332.49万元，降幅为23.94%。2026年3月末，公司其他应收款较2025年末减少3,224.70万元，降幅为1.04%。发行人除应收利息和应收股利外的其他应收款主要是备用金借款、项目待结算资金、关联方往来等。

经征询广州市黄埔区财政局（广州开发区财政局）的意见，其他应收款款项均存在经营业务背景，企业款项不存在替政府融资等行为，不涉及新增政府性债务和隐性债务。

发行人对坏账损失采用备抵法核算。对于单项金额重大的其他应收款，单独进行减值测试，对于回收时间可确定的其他应收款，按其未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额非重大的其他应收款及单独测试后未减值的单项金额重大的其他应收款一起先按类似信用风险特征划分为若干组合，再对这些组合在账龄分析的基础上并结合实际情况按一定比例确认减值损失，计提坏账准备。其他应收款涉及以下情形的，不计提坏账准备，包括合并范围内关联公司，项目运行款项，押金、保证金、备用金组合，政府性质款项、代扣代缴及预缴款项。

截至 2025 年末，发行人其他应收款构成如下表所示：

表 6-15：截至 2025 年末其他应收款构成情况

单位：万元

项目	2025 年末
应收利息	-
应收股利	1,226.95
其他应收款	307,976.26
合计	309,203.21

发行人采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款账龄计提比例如下表所示：

表 6-16：发行人计提坏账准备的其他应收款账龄计提比例

单位：%

账龄	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	0.5
1 至 2 年（含 2 年）	10
2 至 3 年（含 3 年）	20
3 至 4 年（含 4 年）	50
4 至 5 年（含 5 年）	70
5 年以上	100

表 6-17：截至 2025 年末发行人其他应收款（不含应收利息和股利）前五名单位情况

单位：万元、%

序号	债务人名称	是否为关联方	款项性质	账面余额	占其他应收款比例
1	广州开发区美芯科技发展有限公司	否	资金拆借	70,000.00	18.45
2	广州昊正投资有限公司	是	资金拆借	61,493.91	16.21
3	广州市香雪制药股份有限公司	否	资金拆借	52,421.31	13.82
4	广州西盛城市更新有限公司	是	归垫款	42,905.72	11.31
5	广州墩城顺建设发展有限公司	是	归垫款、资金拆借	40,638.73	10.71

合计	267,459.67	70.50
----	------------	-------

表6-18：截至 2025 年末其他应收款账龄分析表

单位：万元

账龄	2025 年末	
	账面余额	坏账准备
1 年以内（含一年）	55,286.50	28.86
1 至 2 年	36,940.19	548.59
2 至 3 年	98,351.74	1,012.24
3 至 4 年	12,037.28	1,950.53
4 至 5 年	159,551.95	59,260.70
5 年以上	17,197.80	8,588.27
合计	379,365.45	71,389.19

2025 年末，发行人对政府机构前十大其他应收款明细如下：

表6-19：2025 年末前十大政府类其他应收款明细表

序号	债务人名称	是否为关联方	性质	账面余额
1	佛冈县土地开发储备局	否	土地处置款	3,642.00
2	广州市黄埔区人民政府永和街道办事处	否	往来款及保证金	455.77
3	中新广州知识城财政投资建设项目管理中心	否	往来款	45.84
4	粮油补贴款	否	补贴款	94.96
5	广州开发区财政投资建设项目管理中心	否	往来款及保证金	16.29
6	广州产权交易所有限公司	否	保证金	20.31
7	广州市黄埔区永和街新庄社区隔塘经济合作社	否	往来款	6.91
8	广州市黄埔区人民政府长洲街道办事处	否	往来款	1.44
9	禾丰村新庄社	否	往来款	0.79
10	广州市黄埔区人民政府南岗街道办事处	否	往来款	0.63
合计				4,284.94

(4) 预付款项

截至 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人预付款项账面价值分别为 11,613.53 万元、6,080.11 万元、7,898.25 万元和 7,317.52 万元，占流动资产比重分别为 0.62%、0.32%、0.40%和 0.35%，占比相对较小。

(5) 存货

截至 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人存货账面价值分别为 615,423.30 万元、692,752.96 万元、766,713.90 万元和 797,191.34 万元，占流动资产比重分别为 33.09%、36.16%、38.96%和 38.04%。发行人存货主要为厦广仕长岭居地块开发成本、佛冈创新服务中心项目开发成本、水韵雅庭及水韵翔庭剩余未出售车位、和生公司住宅物业等。2024 年末，公司存货较 2023 年末增加 77,329.66 万元，增幅为 12.57%，主要系房地产开发成本增加所致；2025 年末，公司存货较 2024 年末增加 73,960.95 万元，增幅为 10.68%。2026 年 3 月末，公司存货较 2025 年末增加 30,477.44 万元，增幅为 3.98%。

表 6-20：截至 2023-2025 年末发行人存货构成情况

单位：万元

类别	2025 年末	2024 年末	2023 年末
原材料	983.51	1,206.62	983.21
自制半成品及在产品	665,579.68	599,143.95	542,860.12
库存商品（产成品）	92,417.13	85,621.09	66,348.40
周转材料	26.59	24.99	20.04
合同履约成本	112.98	285.15	-
其他	7,594.01	6,471.16	5,211.53
合计	766,713.90	692,752.96	615,423.30

截至 2024 年末及 2025 年末，发行人存货中所含项目及成本明细如下表所示：

表6-21：截至 2024 年末及 2025 年末发行人存货中项目及成本明细

单位：万元

项目名称	2025 年末账面价值	2024 年末账面价值
水韵雅庭	6,618.35	6,618.35
水韵翔庭	5,489.85	5,489.85
厦广仕项目地块-开发成本	663,833.34	596,074.66
佛冈创新服务中心	68,487.00	68,211.30
马口铁在产品 & 产成品	-	-
餐饮、酒店用品（易耗品）	446.75	466.59
消杀防护用品	-	673.79
粮油食品	5,970.90	1,022.93
药物批发	6,726.20	2,323.36
工程物资、材料	7,494.57	6,380.06
和生公司住宅物业	1,323.61	3,075.41
高新广微食品、酒类原料	323.33	2,416.66
合计	766,713.90	692,752.96

（6）一年内到期的非流动资产

截至2023-2025年末及2026年3月末，发行人一年内到期的非流动资产分别为121,793.93万元、115,521.64万元、105,094.38万元和111,911.15万元，占流动资产比重分别为6.55%、6.03%、5.34%和5.34%。2024年末，公司一年内到期的非流动资产较2023年末减少6,272.29万元，降幅为5.15%；2025年末，公司一年内到期的非流动资产较2024年末减少10,427.26万元，降幅为9.03%，主要系融资租赁公司一年内到期的长期应收款到期归还所致。2026年3月末，公司一年内到期的非流动资产较2025年末增加6,816.77万元，增幅为6.49%。

(7) 其他流动资产

截至2023-2025年末及2026年3月末，发行人其他流动资产分别为82,809.27万元、101,841.06万元、111,997.44万元和106,239.28万元，占流动资产比重分别为4.45%、5.32%、5.69%和5.07%。2024年末，公司其他流动资产较2023年末增加19,031.79万元，增幅为22.98%，主要系待抵扣进项税和待认证进项税增加所致；2025年末，公司其他流动资产较2024年末增加10,156.38万元，增幅为9.97%；2026年3月末，公司其他流动资产较2025年末减少5,718.16万元，降幅为5.14%。

表6-22：截至 2025 年末发行人其他流动资产构成情况

单位：万元

项目	2025 年末
待抵扣进项税	91,500.86
预缴税金	4,672.77
待认证进项税	10,784.06
定期存款	5,000.00
应收利息	39.75
合计	111,997.44

2、非流动资产分析

表6-23：截至 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末非流动资产构成

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	10,000.00	0.15	7,300.00	0.11	14,356.10	0.22	11,056.10	0.18
其他权益工具投资	52,990.67	0.81	52,990.67	0.81	57,608.75	0.89	54,552.29	0.87
其他非流动金融资产	273,132.72	4.16	266,952.17	4.09	289,440.85	4.47	243,172.06	3.87
长期应收款	107,938.87	1.64	98,956.67	1.52	103,505.37	1.60	154,878.95	2.47
长期股权投资	601,704.63	9.17	601,575.76	9.22	311,833.14	4.82	357,672.11	5.70

投资性房地产	3,612,518.77	55.04	3,610,056.32	55.31	3,417,673.26	52.83	3,421,388.55	54.50
固定资产	226,952.75	3.46	228,192.71	3.50	230,504.63	3.56	178,211.23	2.84
在建工程	1,269,037.20	19.33	1,248,717.17	19.13	1,385,280.49	21.41	1,217,790.13	19.40
生产性生物资产	-	0.00	107.14	0.00	301.65	0.00	359.85	0.01
使用权资产	97,285.50	1.48	97,644.50	1.50	21,514.90	0.33	18,853.47	0.30
无形资产	164,401.99	2.50	165,027.87	2.53	448,003.22	6.93	457,134.75	7.28
开发支出	130.67	0.00	130.67	0.00	-	0.00	-	0.00
商誉	3,297.32	0.05	3,297.32	0.05	3,297.32	0.05	3,297.32	0.05
长期待摊费用	48,040.86	0.73	49,863.78	0.76	59,188.87	0.91	50,305.27	0.80
递延所得税资产	47,973.01	0.73	47,726.87	0.73	23,743.48	0.37	27,105.41	0.43
其他非流动资产	48,303.18	0.74	48,132.76	0.74	102,829.47	1.59	82,214.09	1.31
非流动资产合计	6,563,708.14	100.00	6,526,672.38	100.00	6,469,081.48	100.00	6,277,991.57	100.00

发行人非流动资产主要为投资性房地产、在建工程、无形资产、长期股权投资和其他非流动金融资产，截至2023-2025年末及2026年3月末，该五项资产之和占非流动资产的比重分别为90.75%、90.46%、90.28%和90.21%。具体情况如下：

（1）其他非流动金融资产

截至2023-2025年末及2026年3月末，发行人其他非流动金融资产分别为243,172.06万元、289,440.85万元、266,952.17万元和273,132.72万元，占非流动资产比重分别为3.87%、4.47%、4.09%和4.16%。2024年末，公司其他非流动金融资产较2023年末增加46,268.79万元，增幅为19.03%，主要系公司增加对广州黄埔经纬穗元创业投资合伙企业（有限合伙）、广州原点壹号创业投资企业（有限合伙）、广州元禾原点叁号创业投资合伙企业（有限合伙）等企业投资所致；2025年末，公司其他非流动金融资产较2024年末减少22,488.68万元，降幅为7.77%。2026年3月末，公司其他非流动金融资产较2025年末增加6,180.55万元，增幅为2.32%。

表6-24：截至 2025 年末发行人其他非流动金融资产明细

单位：万元

项目	2025 年末余额
广州中以生物产业投资基金合伙企业	13,453.38
广州中以二期产业投资基金合伙企业（有限合伙）	9,536.96
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）	593.69
高新达安健康产业投资有限公司	205.02
广州优辉康生物科技有限公司	22.59
广州原点壹号创业投资企业（有限合伙）	6,675.05
广州威生医药科技有限公司	1,300.00
广州领晟医疗科技有限公司	-
广州市金阖股权投资管理合伙企业	9,183.45
冷泉港（广州）生物医药产业投资基金合伙企业（有限合伙）	2,780.25
广州夫生德产业投资基金管理合伙企业（有限合伙）	1,284.12
广州元禾原点贰号创业投资合伙企业（有限合伙）	5,957.84
广州开发区星聚股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-
广州汇聚新星股权投资合伙企业（有限合伙）	2,234.82
广州凯得一期生物医药产业投资基金合伙企业（有限合伙）	4,283.73
广东中医药大健康股权投资基金合伙企业（有限合伙）	6,315.74
广州中以二期产业投资基金合伙企业（有限合伙）	92.83
易方达资产管理有限公司	-
Yunkang Group Limited	0.01
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）	15.86
广州派真生物技术有限公司	684.04
EnCureGen Holding Company Limited	4,200.00
广州海博特医药科技有限公司	1,011.11
广东中星智能科技有限公司	-
广州女娲生命科技有限公司	44.01
广州市恒诺康医药科技有限公司	1.90
广州美央创新科技有限公司	2,960.00
深圳市一湾生命科技有限公司	2,000.00
广州艾奇西新药研究有限公司	500.00

项目	2025 年末余额
飞秒激光研究中心（广州）有限公司	500.00
安徽中盛溯源源生物科技有限公司	1,500.00
Yunkang Group Limited	0.00
广州阿格纳生物医药制造有限公司	19,437.42
广东益可维生物技术有限公司	-
成都威斯克生物医药有限公司	25,885.30
广州瑞派医疗器械有限责任公司	2,573.54
广东众生睿创生物科技有限公司	-
国信医药科技（北京）有限公司	1,616.23
广州派真生物技术有限公司	2,052.12
智泽童康（广州）生物科技有限公司	800.00
广州瑞风生物科技有限公司	1,083.85
广州来恩生物医药有限公司	6,000.00
惠正奇医药（广州）有限公司	-
广州广金睿德据号股权投资合伙企业（有限合伙）（纽福斯）	2,000.00
盛元医药广州有限公司	-
深圳市合木千行科技有限公司	1,260.89
广州世纪之光医疗设备有限公司	-
广州中以二期产业投资基金合伙企业（有限合伙）	18,571.44
广州市松禾成长创业投资合伙企业（有限合伙）	5,286.54
广州黄埔经纬穗元创业投资合伙企业（有限合伙）	13,078.18
广州元禾原点叁号创业投资合伙企业（有限合伙）	4,602.74
广州广金生命健康产业投资基金合伙企业（有限合伙）	3,052.99
广州越秀康健二期创业投资基金合伙企业（有限合伙）	1,369.21
广州三才冪方康健创业投资合伙企业（有限合伙）	2,145.96
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）	526.13
广州科创智汇三号创业投资合伙企业（有限合伙）	3,096.58
广州高新合成生物产业投资基金合伙企业（有限合伙）	575.00
广开科技产业融合（广州）创业投资基金合伙企业（有限合伙）	2,222.00
广州黄埔开投智星创业投资基金合伙企业（有限合伙）	11,357.52

项目	2025 年末余额
广东碳云晶芯智能科技有限公司	2,000.00
北京中关村水木医疗科技有限公司	5,000.00
朗目生命（温州）科技有限公司	500.00
广州普世利华科技有限公司	2,500.00
广州迈胜医疗设备有限公司	51,022.13
合计	266,952.17

（2）长期股权投资

截至2023-2025年末及2026年3月末，发行人长期股权投资分别为357,672.11万元、311,833.14万元、601,575.76万元和601,704.63万元，占非流动资产比重分别为5.70%、4.82%、9.22%和9.17%，其主要是发行人对合营及联营企业的投资。

表6-25：截至 2025 年末发行人长期股权投资主要明细

单位：万元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对合营企业投资	2,909.08	-	13.03	2,896.05
对联营企业投资	310,067.31	290,699.86	357.00	600,410.17
小计	312,976.39	290,699.86	370.03	603,306.22
减：长期股权投资减值准备	1,143.25	4,536.46	3,949.24	1,730.47
合计	311,833.14	-	-	601,575.76

（3）投资性房地产

截至2023-2025年末及2026年3月末，发行人投资性房地产分别为3,421,388.55万元、3,417,673.26万元、3,610,056.32万元和3,612,518.77万元，占非流动资产比重分别为54.50%、52.83%、55.31%和55.04%。2024年末，发行人投资性房地产较2023年末减少3,715.29万元，降幅为0.11%。2025年末，发行人投资性房地产较2024年末增加192,383.06万元，增幅为5.63%。2026年3月末，发行人投资性房地产较2025年末增加2,462.45万元，增幅为0.07%。发行人的投资性房地产主要构成为房屋、建筑物、土地使用权等，主要包括生物岛标准产业单元四期配套、生物岛总部公寓、生物岛标一二三单元、官洲生命科学创新中心、生物岛标准产业单元四期、博汇商务区一期等。近年来发行人投资性房地产期末余额不断增加，主要因园区拓展所致。

表6-26：截至 2025 年末发行人按公允价值计量的投资性房地产明细

单位：万元

项目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
成本合计	2,064,075.12	-	348,451.06	-	51,198.49	5,027.74	2,356,299.96
其中：房屋、建筑物	1,913,045.54	-	348,451.06	-	51,030.99	5,027.74	2,205,437.88
土地使用权	151,029.58	-	-	-	167.50	-	150,862.09
公允价值变动合计	1,385,093.26	-	4,987.98	-46,176.79	90,148.10	-	1,253,756.36
其中：房屋、建筑物	1,372,217.38	-	4,987.98	-45,569.26	90,088.81	-	1,241,547.29
土地使用权	12,875.88	-	-	-607.53	59.28	-	12,209.07
账面价值合计	3,449,168.39	-	353,439.04	-46,176.79	141,346.58	5,027.74	3,610,056.32
其中：房屋、建筑物	3,285,262.92	-	353,439.04	-45,569.26	141,119.80	5,027.74	3,446,985.17
土地使用权	163,905.46	-	-	-607.53	226.78	-	163,071.15

截至2025年末，发行人投资性房地产主要物业如下：

表6-27：截至 2025 年末发行人投资性房地产主要物业明细

单位：万元

资产名称	2025 年末账面价值	状态
高新智创园	221,988.93	自持出租
松日项目	241,865.72	自持出租
博汇商务一期	182,110.16	自持出租
生物岛标准产业单元一、二、三期	365,190.80	自持出租
官洲生命科学中心	308,506.59	自持出租
生物岛标准产业单元四期	266,570.82	自持出租
生物岛标准产业单元四期配套	310,397.88	自持出租
生物岛国际公寓	252,510.49	自持出租
鹰仕达产业园	117,761.74	自持出租
钧恒广场	264,553.71	自持出租
南海神庙历史文化综合发展区外贸博物馆和文化总部中心	145,327.31	自持出租
合计	2,676,784.15	

截至2025年末，发行人用于投资性房地产建设的土地储备情况如下表所示：

表6-28：发行人用于投资性房地产建设的土地储备情况

单位：亿元、平方米

地块名称	地址	土地证号	土地取得方式	取得时间	土地取得价格	资金来源	入账依据	面积	土地用途	在建或拟建项目
AH0915006	广州国际生物岛寰宇一路以北、环岛路以西	穗府国用[2015]第05000047号	出让取得	2015年	1.16	自有资金	按取得土地价格入账	33,628	工业用地 ≥70%商业用地≤30%	生物岛标四产业单元[一期]
AH0915010	广州国际生物岛寰宇一路以北、星际三路以东	穗府国用[2015]第05000048号	出让取得	2015年	0.87	自有资金	按取得土地价格入账	25,701	工业用地 ≥70%商业用地≤30%	生物岛标四产业单元[一期]
AH0915012	广州国际生物岛寰宇二路以南、寰宇三路以东、环岛路以西	粤[2015]广州市不动产权证第06600001号	出让取得	2015年	7.05	自有资金	按取得土地价格入账	42,392	其他商服用地	生物岛标四产业单元配套
ZSCB-A2-2	中新广州知识城北起步区九龙大道以西、KN1-2号规划路以南	粤[2018]广州市不动产权证第06860161号	出让取得	2018年	0.05	自有资金	按取得土地价格入账	17,000	工业用地	GE生物科技园首期项目-GE中试平台项目

地块名称	地址	土地证号	土地取得方式	取得时间	土地取得价格	资金来源	入账依据	面积	土地用途	在建或拟建项目
ZSCB-A3-5	知识城国际生物医药创新园区内，创新大道以西，智慧西路以北	粤[2020]广州市不动产权证06405236号	出让取得	2020年	0.066	自有资金	按取得土地价格入账	18,012	一类工业用地[M1]	疫苗基地项目
ZSCB-A3-4	知识城国际生物医药创新园区内，创新大道以西，智慧西路以北	粤（2023）广州市不动产权第06016384号	出让取得	2023年（换证）	0.0577	自有资金	按取得土地价格入账	15,011	一类工业用地[M1]	疫苗基地项目
ZSCB-A3-8	中新广州知识城国际生物医药创新园区内，创新大道以西，钟太快速路以北	粤（2023）广州市不动产权第06010535号	出让取得	2022年	133	自有资金	按取得土地价格入账	3,302	一类工业用地[M1]	疫苗基地项目
DH-H-0	黄埔区开发大道以东，保盈大道以南，保盈南路以北	粤2020广州市不动产权第06860420号	出让取得	2020年	1.83	自有资金	按取得土地价格入账	59,523	工业用地	保盈大道摩天工坊
JLGY-E1-3	知识城九龙工业园内，凤凰三路以南，凤凰一横路以西	粤[2020]广州市不动产权第06860615号	出让取得	2020年	0.14832	自有资金	按取得土地价格及契税入账	15,627	一类工业用地M1	生物医药摩天工场
SWD-A-1	生物岛月湾一路以西、螺旋二路以北	粤[2021]广州市不动产权第06003096号	出让取得	2021年	0.23	自有资金	按取得土地价格及契税入账	4,981	文化设施用地	生物岛总部公寓配套文体项

地块名称	地址	土地证号	土地取得方式	取得时间	土地取得价格	资金来源	入账依据	面积	土地用途	在建或拟建项目
										目
JLGY-E1-2	中新广州知识城凤凰三路以南、园东路以东	穗府国用[2013]05000119号	出让取得	2013年	0.39	自有资金	按取得土地价格及契税入账	27,087	其他商服用地	粤港澳大湾区知识产权创新中心
GQYTT-001	广州（清远）产业园B区汤塘片区园区内	粤[2020]佛冈县不动产权第0008335号	出让取得	2020年	0.34	自有资金	按取得土地价格及契税入账	16,400.1	商务金融用地	广佛产业园创新服务中心
KXC-C2-9	黄埔区光谱中路以北、科珠路以东	粤(2022)广州市不动产权第06052970-71号	出让取得	2021年	20.18	自有资金	按取得土地价格及契税入账	41,493	商务兼容商业用地（B2/B1）	大湾区科创走廊新光谱
GFY-013	广佛（佛冈）产业园园区内	粤（2021）佛冈县不动产权第0015257号	出让取得	2021年	0.18	自有资金	按取得土地价格及契税入账	34,620.5	一类工业用地（M1）	生物岛拓展区标准厂房（一期）项目
HP-SD-04	黄埔区穗东街电厂东路以西、港前路以北	粤（2022）广州市不动产权第00030762号	出让取得	2022年	4.47	自有资金	按取得土地价格入账	14,009	商务兼容文化设施用地	外贸博物馆暨文化总部中心项目
KXC-I3-2	广州市黄埔区科学大道以北、开泰大道以西	粤（2021）广州市不动产权第06043389号	出让取得	2020年	11.39	自有资金	按取得土地价格入账	41,787	商务金融用地	科学城TOD项目（尚尊

地块名称	地址	土地证号	土地取得方式	取得时间	土地取得价格	资金来源	入账依据	面积	土地用途	在建或拟建项目
										汇)
BSQ-M1-1	广州保税区保盈路以南、保盈西路以西	粤（2018）广州市不动产权第06600042号	出让取得	2009年	0.1882	自有资金	按取得土地价格入账	11,767	商服用地	保盈商业广场
KXC-D2-2	广州开发区科学城创新路以东、光谱东路以北	穗府国用第05000025号	法拍取得	2009年	1.022	自有资金	按取得土地价格入账	18,005	商务金融用地	松日总部大楼项目
AH0915031	广州国际生物岛螺旋路（中央大道段）以北，规划A3路以西	穗府国用（2012）第05000081号	出让取得	2011年	2.0647	自有资金	按取得土地价格入账	32,058	其它商服用地	官洲生命科学中心
AH0915011-1	广州国际生物岛寰宇二路以北、寰宇一路以南、星际四路以西	粤（2022）广州市不动产权第06006977号，粤（2022）广州市不动产权第06006980号	出让取得	2013年	2.258	自有资金	按取得土地价格入账	17,070	科教用地	鹰仕达研发园
SWDG-D-10	生物岛螺旋大道以南、星汉大道以东	未出证	出让取得	2024年	0.50	自有资金	按取得土地价格入账	20,383	工业用地	广州国际生物岛生物智造创新中心

(4) 在建工程

截至 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人在建工程账面价值分别为 1,217,790.13 万元、1,385,280.49 万元、1,248,717.17 万元和 1,269,037.20 万元，占非流动资产比重分别为 19.40%、21.41%、19.13% 和 19.33%。2025 年末，发行人在建项目主要包括大湾区科创走廊新光谱项目、领峯中心项目、粤港澳大湾区协同创新中心、国际生物医药价值创新中心项目、保盈大道摩天工坊项目、丝路新贸易创新中心项目等。

截至 2025 年末，发行人重要在建工程情况如下：

表 6-29：截至 2025 年末发行人重要在建工程明细情况

单位：万元

项目	账面余额	减值准备	账面价值
知识城首期安置房	31,409.51	-	31,409.51
丝路新贸易创新中心项目	109,007.82	-	109,007.82
大湾区科创走廊新光谱项目	477,421.30	-	477,421.30
建筑物联网环境传感器 GPU 控制器产业园暨广东中星总部项目	2,413.98	-	2,413.98
中国原生益生菌研发平台及产业化基地项目建设工程	2,779.38	-	2,779.38
防疫应急工程项目	1,165.74	-	1,165.74
赛默飞项目	5,476.75	-	5,476.75
国际生物医药价值创新中心项目	126,138.16	-	126,138.16
领峯中心	204,839.18	-	204,839.18
保盈大道摩天工坊项目	117,543.70	-	117,543.70
穗港合作创新中心	10,831.88	-	10,831.88
粤港澳大湾区协同创新中心	131,865.06	-	131,865.06
粤港澳大湾区知识产权创新中心（首期）项目	20,301.48	-	20,301.48
生物岛拓展区一期	2,112.35	-	2,112.35
合计	1,243,306.29	-	1,243,306.29

(5) 无形资产

截至2023-2025年末及2026年3月末，发行人无形资产账面价值分别为457,134.75万元、448,003.22万元、165,027.87万元和164,401.99万元，占非流动资产比重分别为7.28%、6.93%、2.53%和2.50%。近三年及一期末，发行人无形资产保持相对稳定，主要为财务软件、土地使用权、财产收益权等。

表6-30：截至 2025 年末发行人无形资产构成情况

单位：万元

项目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	477,370.32	920.69	286,235.50	192,055.51
软件	1,182.69	231.96	38.20	1,376.46
土地使用权	472,624.74	149.82	286,171.26	186,603.29
专利权	2,131.08	538.28	-	2,669.36
非专利技术	620.92	0.62	26.04	595.51
邮箱域名使用权	0.59	-	-	0.59
公司标志设计	1.43	-	-	1.43
建筑工程施工资质	760.00	-	-	760.00
永和商业大楼收益权	48.88	-	-	48.88
二、累计摊销合计	29,367.10	4,759.05	8,744.40	25,381.75
软件	653.08	132.58	38.44	747.22
土地使用权	27,872.18	4,371.15	8,704.00	23,539.32
专利权	564.72	189.08	-	753.80
非专利技术	226.51	66.09	1.95	290.64
邮箱域名使用权	0.59	-	-	0.59
公司标志设计	1.16	0.14	-	1.30
建筑工程施工资质	-	-	-	-
永和商业大楼收益权	48.88	-	-	48.88
三、无形资产减值准备合计	-	1,645.89	-	1,645.89
软件	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-

项目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
专利权	-	1,645.89	-	1,645.89
非专利技术	-	-	-	-
邮箱域名使用权	-	-	-	-
公司标志设计	-	-	-	-
建筑工程施工资质	-	-	-	-
永和商业大楼收益权	-	-	-	-
四、账面价值合计	448,003.22	-	-	165,027.87
软件	529.61	-	-	629.24
土地使用权	444,752.56	-	-	163,063.97
专利权	1,566.36	-	-	269.67
非专利技术	394.41	-	-	304.86
邮箱域名使用权	-	-	-	-
公司标志设计	0.27	-	-	0.13
建筑工程施工资质	760.00	-	-	760.00
永和商业大楼收益权	-	-	-	-

截至2025年末，无形资产中的土地使用权账面价值163,063.97万元，主要明细如下：

表6-31：截至 2025 年末发行人无形资产中的土地使用权明细

单位：万元

项目名称	地址	产权证号	2025 年末 账面价值
穗港合作创新中心项目	黄埔区志诚大道以北、开发大道以西	粤（2023）广州市不动产权第 06070216 号	40,446.73
国际生物医药创新中心	中新广州知识城开放大道以西、规划 KN1-2 号路以南(地块一、二、三)	粤（2020）广州市不动产权第 06860320 号、粤（2020）广州市不动产权第 06860319 号、粤（2020）广州市不动产权第 06860318 号	32,624.16
粤港澳大湾区协同创新中心	黄埔区生物岛螺旋大道以北，环岛路以东	粤（2022）广州市不动产权第 06046018 号	57,036.11
官洲生物科技总部	生物岛螺旋大道以南、星汉大道以东	/	5,146.32

项目名称	地址	产权证号	2025 年末 账面价值
粤港澳大湾区 知识产权创新 中心	黄埔区中新广州知识 城凤凰三路以南、园 东路以东，JLGY-E1-2 地块	2022 广州市不动产权第 06073820 号	3,015.70
黄埔区黄埔东 路 909 号	黄埔区黄埔东路 909 号	/	4,581.99
广佛（佛冈） 产业园中心区 邻里中心	佛冈县汤塘镇广佛（佛 冈）产业园园区内	粤(2022)佛冈县不动产权第 0020027 号	7,709.10
广佛（佛冈） 产业园中心区 高级人才公寓	佛冈县汤塘镇广佛（佛 冈）产业园园区内	粤(2020)佛冈县不动产权第 0014574 号	3,482.11
广佛（佛冈） 产业园生物岛 拓展区标准厂 房一期	佛冈县汤塘镇广佛（佛 冈）产业园园区内	粤(2022)佛冈县不动产权第 0009216 号	3,323.01
合计	-	-	157,365.23

（二）负债结构分析

截至2023-2025年末及2026年3月末，发行人总负债分别为5,668,016.95万元、6,198,899.62万元、6,291,553.02万元和6,478,330.58万元。其中，发行人流动负债占总负债的比重分别为25.73%、26.00%、25.98%和24.58%，主要为短期借款、应付账款、其他应付款和其他流动负债。发行人非流动负债占发行人总负债的比重分别为74.27%、74.00%、74.02%和75.42%，主要为长期借款、应付债券、递延所得税负债和长期应付款。

表6-32：截至 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末资产总体构成情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1,592,539.62	24.58	1,634,425.00	25.98	1,611,582.76	26.00	1,458,450.71	25.73
非流动负债	4,885,790.96	75.42	4,657,128.02	74.02	4,587,316.86	74.00	4,209,566.24	74.27
负债总计	6,478,330.58	100.00	6,291,553.02	100.00	6,198,899.62	100.00	5,668,016.95	100.00

1、流动负债分析

表6-33：2023-2025 年末及 2026 年 3 月末发行人流动负债构成

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	929,276.96	58.35	751,804.93	46.00	795,952.35	49.39	531,766.66	36.46
应付票据	31,853.73	2.00	25,811.24	1.58	14,467.39	0.90	25,569.86	1.75
应付账款	162,605.25	10.21	166,749.79	10.20	153,596.20	9.53	169,358.31	11.61
预收款项	30,812.01	1.93	29,300.96	1.79	2,380.28	0.15	781.40	0.05
合同负债	20,309.35	1.28	23,119.99	1.41	12,004.57	0.74	14,079.20	0.97
应付职工薪酬	8,131.93	0.51	9,414.01	0.58	8,044.28	0.50	11,703.91	0.80
应交税费	11,112.70	0.70	16,971.05	1.04	27,679.60	1.72	34,241.37	2.35
其他应付款	74,710.91	4.69	80,520.14	4.93	123,274.55	7.65	102,782.16	7.05
一年内到期的非流动负债	120,785.84	7.58	123,534.80	7.56	66,986.74	4.16	64,131.54	4.40
其他流动负债	202,940.95	12.74	407,198.09	24.91	407,196.80	25.27	504,036.31	34.56
流动负债合计	1,592,539.62	100.00	1,634,425.00	100.00	1,611,582.76	100.00	1,458,450.71	100.00

发行人流动负债主要为短期借款、应付账款、其他应付款和其他流动负债。截至2023-2025年末及2026年3月末，该四项负债之和占流动负债的比重分别为89.68%、91.84%、86.04%和86.00%。具体情况如下：

（1）短期借款

截至2023-2025年末及2026年3月末，发行人短期借款余额分别为531,766.66万元、795,952.35万元、751,804.93万元和929,276.96万元，占流动负债比重分别为36.46%、49.39%、46.00%和58.35%。2024年末，公司短期借款较2023年末增加264,185.69万元，增幅为49.68%，主要系公司增加银行借款用于经营性物业的日常运营和维护等所致；2025年末，公司短期借款较2024年末减少44,147.42 万元，降幅为5.55%；2026年3月末，公司短期借款较2025年末增加177,472.03万元，增幅为23.61%。

表6-34：截至 2023-2025 年末短期借款构成情况

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
保证借款	38,357.03	14,400.54	3,587.86
质押借款	-	-	-
抵押借款	-	-	-
信用借款	713,447.90	781,551.81	528,178.80
合计	751,804.93	795,952.35	531,766.66

(2) 应付账款

截至 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人应付账款余额分别为 169,358.31 万元、153,596.20 万元、166,749.79 万元和 162,605.25 万元，占流动负债比重分别为 11.61%、9.53%、10.20%和 10.21%。发行人应付账款呈现波动下降趋势，主要系公司支付应付工程项目款所致。

表 6-35：截至 2025 年末发行人应付账款前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	与发行人 关联关系	账面余额	账龄	款项性质	占应付账 款总额的 比例
广州工程总承包集团有限公司	无	12,332.61	1-5 年	工程款	7.40
物产中大金属集团（广东）有限公司	无	9,316.83	1 年以内	工程款	5.59
广州协安建设工程有限公司	无	4,616.97	2-3 年	工程款	2.77
广东电白建设集团有限公司	无	3,730.30	1-5 年	服务费、 劳务费、 工程款	2.24
建华供应链集团有限公司	无	3,239.07	1 年以内	工程款	1.94
合计	-	33,235.78	-	-	19.93

表 6-36：截至 2025 年末发行人应付账款账龄结构

单位：万元、%

账龄	年末余额	占比
1 年以内（含 1 年）	93,459.41	56.05

账龄	年末余额	占比
1-2 年（含 2 年）	11,475.78	6.88
2-3 年（含 3 年）	26,160.90	15.69
3 年以上	35,653.70	21.38
合计	166,749.79	100.00

（3）其他应付款

截至2023-2025年末及2026年3月末，发行人其他应付款余额分别为102,782.16万元、123,274.55万元、80,520.14万元和74,710.91万元，占流动负债比重分别为7.05%、7.65%、4.93%和4.69%。2024年末，公司其他应付款较2023年末增加20,492.39万元，增幅为19.94%，主要系应付往来款增加所致；2025年末，公司其他应付款较2024年末减少42,754.41万元，降幅为34.68%；2026年3月末，公司其他应付款较2025年末减少5,809.23万元，降幅为7.21%。

表6-37：截至 2025 年末发行人其他应付款前五大明细

单位：万元、%

单位或项目名称	与发行人关联关系	账面余额	账龄	占其他应付款总额的比例
广东长宏建设集团有限公司	无	6,024.00	1-3 年	7.48
广州开发区人才工作集团有限公司	无	3,249.09	1 年以内	4.04
广州市黄埔区南岗街南岗股份经济联合社	无	2,837.69	2-5 年	3.52
广州弘安投资有限公司	无	2,000.00	4-5 年	2.48
广州墩城顺建设发展有限公司	无	1,071.37	2-5 年	1.33
合计		15,182.15		18.86

(4) 其他流动负债

截至 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人其他流动负债余额分别为 504,036.31 万元、407,196.80 万元、407,198.09 万元和 202,940.95 万元，占流动负债比重分别为 34.56%、25.27%、24.91%和 12.74%，发行人其他流动负债主要为短期应付债券。

表6-38：截至 2025 年末发行人其他流动负债情况

单位：万元

项目	2025 年末
短期应付债券	400,000.00
待转销项税	7,198.09
合计	407,198.09

2、非流动负债分析

表6-39：2023-2025 年末及 2026 年 3 月末发行人非流动负债构成

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,857,634.23	58.49	2,788,426.22	59.87	2,471,240.41	53.87	2,218,451.16	52.70
应付债券	1,421,700.66	29.10	1,262,795.41	27.12	1,471,737.60	32.08	1,249,211.13	29.68
租赁负债	46,076.71	0.94	44,852.76	0.96	14,917.62	0.33	17,640.28	0.42
长期应付款	141,107.48	2.89	141,434.41	3.04	258,903.84	5.64	347,647.17	8.26
预计负债	632.25	0.01	632.25	0.01	-	-	-	-
递延所得税负债	412,366.37	8.44	412,352.30	8.85	361,501.50	7.88	366,247.05	8.70
递延收益-非流动负债	6,273.26	0.13	6,634.67	0.14	9,015.90	0.20	9,396.71	0.22
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	972.74	0.02
非流动负债合计	4,885,790.96	100.00	4,657,128.02	100.00	4,587,316.86	100.00	4,209,566.24	100.00

发行人非流动负债主要为长期借款、应付债券、长期应付款和递延所得税负债。截至 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末,该四项负债之和占非流动负债的比重分别为 99.33%、99.48%、98.88%和 98.92%。具体情况如下:

(1) 长期借款

截至 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末,发行人长期借款余额分别为 2,218,451.16 万元、2,471,240.41 万元、2,788,426.22 万元和 2,857,634.23 万元,占非流动负债比重分别为 52.70%、53.87%、59.87%和 58.49%。发行人长期借款逐年增长,主要系发行人为了推进项目建设及增加股权投资而增加银行贷款所致。

表 6-40: 截至 2023-2025 年末发行人长期借款构成

单位: 万元

借款类型	2025 年末	2024 年末	2023 年末
质押借款	7,605.60	537.00	4,268.68
抵押借款	1,451,492.52	1,415,926.01	1,151,781.18
保证借款	141,125.69	192,386.75	220,944.14
信用借款	1,188,202.41	862,390.65	841,457.17
合计	2,788,426.22	2,471,240.41	2,218,451.16

(2) 应付债券

截至 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末,发行人应付债券分别为 1,249,211.13 万元、1,471,737.60 万元、1,262,795.41 万元和 1,421,700.66 万元,占非流动负债比重分别为 29.68%、32.08%、27.12%和 29.10%。

表 6-41: 截至 2025 年末发行人应付债券构成情况

单位: 万元

项目	2025 年末余额
国君—广州高新区租赁第 2 期大湾区资产支持专项计划	6,760.00
华泰-建投-高新投-生物岛生命科学中心资产支持专项计划	199,150.59
25 穗高新控 01	29,935.18
广发-广州高新知识产业投资集团资产支持专项计划之资产支持证券	95,200.00
24 广州高新 MTN002B	39,889.53

项目	2025 年末余额
24 广州高新 MTN002A	119,801.38
24 广州高新 MTN001	99,836.76
23 广州高新 MTN004 (102382152)	99,885.35
23 广州高新 MTN003 (102380911)	39,959.89
23 广州高新 MTN002 (102380459)	99,903.31
23 广州高新 MTN001 (102380028)	59,945.80
21 穗高债 02 (转售)	7,500.00
21 穗高债 (转售)	92,487.97
21 穗高债 02 (133048)	42,000.00
21 穗高债 (防疫债) (133019)	57,989.92
22 广州高新 MTN001 (102280456)	47,946.69
25 广州高新 MTN001	99,817.11
国君—广州高新区租赁第 4 期大湾区资产支持专项计划	24,785.92
合计	1,262,795.41

(3) 长期应付款

截至2023-2025年末及2026年3月末，发行人长期应付款分别为347,647.17万元、258,903.84万元、141,434.41万元和141,107.48万元，占非流动负债比重分别为8.26%、5.64%、3.04%和2.89%。2024年末，公司长期应付款较2023年末减少88,743.33万元，降幅为25.53%，主要系公司收到玉树项目土地出让返还款、偿付融资租赁款所致；2025年末，公司长期应付款较2024年末减少117,469.43万元，降幅达45.37%，主要是结清招银金租借款与玉树项目保证金等所致；2026年3月末，公司长期应付款较2025年末减少326.94万元，降幅为0.23%。

表6-42：截至 2025 年末发行人长期应付款前五大单位明细

单位：万元

项目	2025 年末余额	占长期应付款（不含专项应付款）比重
广州开发区交通投资集团有限公司	45,986.08	33.43%
玉树项目土地出让返还款	35,135.52	25.55%

项目	2025 年末余额	占长期应付款（不含专项应付款）比重
广州开发区控股集团有限公司	30,000.00	21.81%
华夏金融租赁有限公司	26,250.00	19.09%
宁乡市现代农业投资开发有限公司	80.00	0.06%
合计	137,451.60	99.94%

（4）递延所得税负债

截至2023-2025年末及2026年3月末，发行人递延所得税负债分别为366,247.05万元、361,501.50万元、412,352.30万元和412,366.37万元，占非流动负债比重分别为8.70%、7.88%、8.85%和8.44%。2024年末，公司递延所得税负债较2023年末减少4,745.55万元，降幅为1.30%；2025年末，公司递延所得税负债较2024年末增加50,850.80万元，增幅为14.07%；2026年3月末，公司递延所得税负债较2025年末增加14.07万元，增幅较小。

表6-43：截至 2025 年末发行人递延所得税负债构成情况

单位：万元

项目	2025 年末	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值	105.23	15.78
公允价值变动、交易性金融工具、衍生金融工具的估值	17,213.98	4,303.49
使用权资产	41,797.12	10,323.79
500 万以下的固定资产一次性折旧抵扣转入	2,345.64	325.55
投资性房地产公允价值变动	1,292,710.88	323,177.72
内部交易未实现损益	405.19	101.30
绿美公司股权重组计税基础与账面成本的差额	296,418.66	74,104.67
合计	1,650,996.69	412,352.30

（三）所有者权益分析

表6-44：截至 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末发行人所有者权益明细

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	482,845.32	22.14	482,845.32	21.92	485,562.54	22.21	489,045.32	19.80
其他权益工具	600,000.00	27.51	600,000.00	27.24	350,000.00	16.01	600,000.00	24.30
其中：永续债	600,000.00	27.51	600,000.00	27.24	350,000.00	16.01	600,000.00	24.30
资本公积	200,050.61	9.17	200,050.61	9.08	408,438.05	18.69	399,081.76	16.16
其他综合收益	250,675.83	11.49	250,720.58	11.38	246,900.83	11.30	254,355.58	10.30
盈余公积	35,429.43	1.62	35,429.43	1.61	35,018.79	1.60	34,317.27	1.39
未分配利润	550,360.77	25.24	571,505.31	25.94	597,742.55	27.35	622,604.28	25.21
归属于母公司所有者权益合计	2,119,361.96	97.18	2,140,551.25	97.16	2,123,662.76	97.15	2,399,404.22	97.16
少数股东权益	61,565.76	2.82	62,479.15	2.84	62,245.03	2.85	70,231.23	2.84
所有者权益合计	2,180,927.73	100.00	2,203,030.40	100.00	2,185,907.78	100.00	2,469,635.44	100.00

1、实收资本

截至2023-2025年末及2026年3月末，发行人实收资本分别为489,045.32万元、485,562.54万元、482,845.32万元和482,845.32万元。2025年末发行人实收资本减少2,717.22万元，系实收资本调整至资本公积形成，由广州经济技术开发区管理委员会增资3,402.00万元，其中684.78万元计入注册资本，其余2,717.22万元计入资本公积。发行人实收资本主要由发行人出资人即广州开发区国资局注资、增资、资产拨入、项目款增资等方式构成。

2、其他权益工具

截至2023-2025年末及2026年3月末，发行人其他权益工具分别为600,000.00万元、350,000.00万元、600,000.00万元和600,000.00万元，变动均为永续债发行、到期所致。

3、资本公积

截至 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人资本公积分别为 399,081.76 万元、408,438.05 万元、200,050.61 万元和 200,050.61 万元。2025 年末，发行人资本公积较 2024 年末下降 208,387.44 万元，降幅为 51.02%，主要系 2025 年度发行人处置子公司黄陂公司所致。

表 6-45：截至 2023-2025 年末发行人资本公积明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
一、资本(或股本)溢价	185,662.12	14,048.16	16,078.36
二、其他资本公积	14,388.48	394,389.89	383,003.41
合计	200,050.61	408,438.05	399,081.76
其中:国有独享资本公积	200,050.61	408,438.05	399,081.76

注：合并报表变动及其他项主要为发行人历年合并报表变动、母公司并购或处置子公司股权等形成。

4、盈余公积

截至 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人盈余公积分别为 34,317.27 万元、35,018.79 万元、35,429.43 万元和 35,429.43 万元，保持相对稳定。

表 6-46：截至 2023-2025 年末发行人盈余公积明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
法定盈余公积金	33,543.12	33,132.47	32,430.96
任意盈余公积金	1,886.31	1,886.31	1,886.31
合计	35,429.43	35,018.79	34,317.27

5、未分配利润

截至 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人未分配利润分别为 622,604.28 万元、597,742.55 万元、571,505.31 万元和 550,360.77 万元，呈现小幅下降趋势，主要系分配现金股利和永续债本息兑付所致。

表 6-47：截至 2023-2025 年末发行人未分配利润明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
年初余额	583,166.36	616,054.15	632,825.23
年度增加额	4,753.75	8,402.18	20,521.00
其中：年度净利润转入	4,106.48	7,015.18	20,502.18
其他调整因素	-	-	18.82
处置铃木住电股权收益	647.27	1,387.00	-
年度减少额	16,414.80	26,713.78	30,741.95
其中：本期提取盈余公积数	410.65	701.52	2,050.22
本期提取一般风险准备	-	-	-
本期分配现金股利数	125.56	5,535.59	11,063.31
转增资本	-	-	-
其他减少	-	4.49	-
永续债利息兑付	15,878.59	20,472.19	17,628.42
年末余额	571,505.31	597,742.55	622,604.28

（四）利润情况分析

表6-48：2023-2025 年及 2026 年 1-3 月主要利润科目

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	80,496.40	380,184.33	379,737.11	588,008.40
营业成本	63,198.76	289,438.80	281,929.84	478,896.38
税金及附加	1,698.98	17,477.07	13,383.40	12,472.04
销售费用	2,594.07	12,760.06	10,317.27	11,958.11
管理费用	5,158.53	30,231.29	26,113.07	36,903.42
研发费用	369.85	2,011.85	4,060.56	3,020.60
财务费用	24,701.76	79,264.28	61,358.38	64,003.41
营业利润	-17,026.63	47,497.30	10,069.13	35,576.04
营业外收入	400.26	13,373.08	8,050.89	10,596.15
营业外支出	237.42	3,938.22	2,336.63	5,296.59
投资收益	1,308.25	252,735.25	17,859.53	7,934.45

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
公允价值变动收益	-541.75	-88,633.95	6,392.20	54,169.26
利润总额	-16,863.79	56,932.17	15,783.39	40,875.60
净利润	-17,428.84	1,944.61	6,701.45	21,859.27

1、营业收入

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 588,008.40 万元、379,737.11 万元、380,184.33 万元和 80,496.40 万元。2024 年度，公司营业收入较 2023 年下降 35.42%，主要系公司收缩建材采购业务，工程建设与管理业务收入下降所致。2025 年度，公司营业收入较 2024 年度上升 447.22 万元，增幅为 0.12%。

2、营业成本

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人营业成本分别为 478,896.38 万元、281,929.84 万元、289,438.80 万元和 63,198.76 万元，近三年发行人营业成本随营业收入变化。

3、销售费用

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人销售费用分别为 11,958.11 万元、10,317.27 万元、12,760.06 万元和 2,594.07 万元，占营业收入的比重分别为 2.03%、2.72%、3.36% 和 3.22%，占比较小。发行人销售费用主要是物业推广、市政拆迁及代建与招商引资等营销费用。

4、管理费用

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人管理费用分别为 36,903.42 万元、26,113.07 万元、30,231.29 万元和 5,158.53 万元，占营业收入的比重分别为 6.28%、6.88%、7.95% 和 6.41%。近三年管理费用金额波动下降，占营业收入的比重保持相对稳定。

5、研发费用

2023-2025年及2026年1-3月，发行人研发费用分别为3,020.60万元、4,060.56万元、2,011.85万元和369.85万元，占营业收入的比重分别为0.51%、1.07%、0.53%和0.46%，占比较小。

6、财务费用

2023-2025年及2026年1-3月，财务费用分别为64,003.41万元、61,358.38万元、79,264.28万元和24,701.76万元，占营业收入的比重分别为10.88%、16.16%、20.85%和30.69%。近年来，发行人业务快速发展，有息负债增长较快，随着发行人经营规模扩大，发行人银行借款及债券余额新增带来的利息费用增多，财务费用同步增长。

7、投资收益

2023-2025年及2026年1-3月，发行人投资收益分别为7,934.45万元、17,859.53万元、252,735.25万元和1,308.25万元，占营业收入的比例分别为1.35%、4.70%、66.48%和1.63%。2024年投资收益较2023年上升125.09%，主要系处置长期股权投资产生的投资收益增长较多。2025年投资收益较2024年上升1,315.13%，同样主要系处置长期股权投资产生的投资收益增长较多。

表6-49：2023-2025 年发行人投资收益明细

单位：万元

项目名称	2025 年度	2024 年度	2023 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-9,596.83	-584.62	1,332.25
成本法核算的长期股权投资收益	-	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	256,349.58	12,789.62	326.67
交易性金融资产持有期间的投资收益	1,204.99	332.28	694.95
处置交易性金融资产取得的投资收益	277.17	253.32	-
其他权益工具投资持有期间的投资收益	3,410.69	3,129.80	3,314.96
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	3.03	378.8	-
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	915.06	1,404.04	-

项目名称	2025 年度	2024 年度	2023 年度
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	0.06	-	-
其他	171.50	156.29	2,265.62
合计	252,735.25	17,859.53	7,934.45

8、公允价值变动收益

2023-2025年及2026年1-3月，发行人公允价值变动收益分别为54,169.26万元、6,392.20万元、-88,633.95万元和-541.75万元。2024年公允价值变动收益较2023年减少47,777.06万元，降幅为88.20%，主要系发行人按公允价值计量的投资性房地产减少所致。2025年度，发行人公允价值变动收益大幅下降，其中（1）其他非流动金融资产公允价值下降，主要系部分投资项目如YKW项目、WSK项目、SYYY项目、HMQX项目等存在一定的经营压力，发行人基于实际情况进行评估，公允价值下降；（2）投资性房地产公允价值变动收益为负，主要系同兴地块收储导致公允价值变动收益结转为负，以及受宏观经济环境整体下行冲击，发行人投资性房地产公允价值发生负向变动。

9、营业外收入

2023-2025年及2026年1-3月，发行人营业外收入分别为10,596.15万元、8,050.89万元、13,373.08万元和400.26万元，发行人营业外收入主要来源于非流动资产处置利得和政府补助、补偿款。2024年营业外收入同比减少2,545.26万元，降幅为24.02%，主要系拆迁征地补偿款减少所致。2025年营业外收入同比增加5,322.20万元，增幅为66.11%，主要系资产收储收入大幅增加。

10、净利润

2023-2025年及2026年1-3月，发行人净利润分别为21,859.27万元、6,701.45万元、1,944.61万元和-17,428.84万元。2024年净利润同比减少15,157.82万元，降幅为69.34%，主要系公司工程建设与管理业务和商品贸易业务收入减少所致。

2025年净利润同比减少4,756.84万元，降幅达70.98%，主要原因系公允价值变动收益大额为负以及信用减值损失增加所致。

（五）现金流量分析

表6-50：2023-2025 年及 2026 年 1-3 月发行人合并现金流量主要科目

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动现金流入小计	133,345.89	531,096.00	611,910.69	1,140,097.99
经营活动现金流出小计	131,844.00	510,474.58	506,300.31	1,091,930.91
经营活动产生的现金流量净额	1,501.90	20,621.41	105,610.37	48,167.09
投资活动现金流入小计	9,246.40	70,921.31	94,860.85	146,040.16
投资活动现金流出小计	46,419.86	252,841.79	379,500.73	1,101,484.11
投资活动产生的现金流量净额	-37,173.46	-181,920.47	-284,639.88	-955,443.95
筹资活动现金流入小计	1,356,453.04	3,327,225.34	3,095,258.89	3,719,310.47
筹资活动现金流出小计	1,202,445.64	3,129,338.56	2,952,623.94	2,833,592.52
筹资活动产生的现金流量净额	154,007.40	197,886.78	142,634.95	885,717.95
汇率变动对现金的影响	-103.13	-113.95	94.71	44.05
现金及现金等价物净增加额	118,232.70	36,473.77	-36,299.85	-21,514.86

1、经营活动产生的现金流量分析

2023-2025年及2026年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额规模分别为48,167.09万元、105,610.37万元、20,621.41万元和1,501.90万元，发行人经营活动产生的现金流量净额存在一定的波动性，主要是由于发行人近年来加大了项目开发力度，与参股关联企业的往来款金额较大，其他与经营活动有关的现金流入和流出在经营活动现金流入及流出中的占比较高，同时往来款年度的收支波动性造成了经营活动现金流量净额的波动所致。

2023-2025年及2026年1-3月，发行人经营活动现金流入分别为1,140,097.99万元、611,910.69万元、531,096.00万元和133,345.89万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为1,022,774.21万元、517,247.31万元、488,305.76万元和125,741.55万元，发

行人物业租赁、市政拆迁及代建、融资租赁等主营业务收入较为稳定。2023-2025年及2026年1-3月，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为116,275.87万元、90,034.10万元、41,791.89万元和7,562.48万元；同时发行人支付其他与经营活动有关现金流出的金额分别为92,690.76万元、63,808.68万元、63,401.24万元和13,247.23万元。发行人作为投资管理型企业，下属参股公司数量较多，因此在日常经营活动中有较大金额的往来款收支符合企业特点。

2、投资活动产生的现金流量分析

2023-2025年及2026年1-3月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-955,443.95万元、-284,639.88万元、-181,920.47万元和-37,173.46万元。投资活动产生的现金流量为净流出，主要系近年来发行人业务处于持续扩张阶段，包括生物岛总部社区、知识城知祥公寓、广州知识城九龙新城首期安置房项目、生物岛标四产业园（一期）等园区开发和地产投资项目投入持续增加所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2023-2025年及2026年1-3月，发行人筹资活动现金流量净额分别为885,717.95万元、142,634.95万元、197,886.78万元和154,007.40万元，筹资活动现金净流量波动较大，主要是与发行人的投资项目时点相匹配，通过筹集资金进行项目的投资与建设。发行人的筹资渠道畅通，可为发行人解决经营所需的资金问题。

（六）主要财务指标

表6-51：近三年及一期发行人主要财务指标

项目	2026年3月末 /2026年1-3月	2025年末 /2025年度	2024年末 /2024年度	2023年末 /2023年度
1、偿债能力指标				
流动比率	1.32	1.20	1.19	1.28
速动比率	0.82	0.73	0.76	0.85
资产负债率	74.81%	74.07%	73.93%	69.65%
EBIT（亿元）	-	13.76	8.52	11.53
利息保障倍数（倍）	-	1.33	0.53	0.75

2、盈利能力指标				
主营业务毛利率	21.49%	23.87%	25.76%	18.56%
净利润率	-21.65%	0.51%	1.76%	3.72%
3、经营效率指标				
存货周转率（次）	0.08	0.40	0.43	1.08
总资产周转率（次）	0.01	0.05	0.05	0.08
应收账款周转率（次）	0.37	1.64	1.75	2.93

备注：有关财务指标计算公式请见本募集说明书附录。

从短期偿债能力指标分析，截至2023-2025年末及2026年3月末，发行人的流动比率分别为1.28倍、1.19倍、1.20倍和1.32倍，速动比率分别为0.85倍、0.76倍、0.73倍和0.82倍。短期偿债能力尚可。

从长期偿债能力指标分析，截至2023-2025年末及2026年3月末，发行人的资产负债率分别为69.65%、73.93%、74.07%和74.81%，整体呈波动上升态势。

在盈利能力方面，2023-2025年及2026年1-3月，发行人主营业务毛利率分别为18.56%、25.76%、23.87%和21.49%。2024年度，发行人营业收入与营业成本大幅下降、营业毛利率大幅提高，主要系发行人逐步压降商品贸易、工程建设与管理、生物医药等毛利较低的业务，同时压降融资租赁中省外项目、低毛利项目所致。2025年度，发行人营业收入、营业成本、毛利润及毛利率与2024年度相比保持稳定。

在经营效率方面，2023-2025年度，发行人存货周转率分别为1.08次、0.43次和0.40次，存货周转率处于较低水平，主要是发行人在建项目较多，在建项目投入和备货导致存货余额较高所致。应收账款周转率分别为2.93次、1.75次和1.64次，发行人应收账款管理能力一直处于良好水平。总资产周转率分别为0.08次、0.05次和0.05次，发行人总资产周转率偏低。发行人非流动资产比例较高，而发行人营业收入主要来源于投资性房地产产生的物业经营收入，长期股权投资每年给发行人带来的投资收益未反映在营业收入中，导致发行人总资产周转率偏低。发行人营运能力主要是由其经营业务特点决定，未来发行人将继续加强存货管理、应收账款回款管理，提升营运能力。

四、有息债务情况

截至2026年3月末，发行人有息债务合计5,674,129.24万元。相关明细、期限结构及担保结构如下：

表6-52：2023-2025 年末及 2026 年 3 月末发行人有息债务明细表

单位：万元、%

项目	融资方式	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
		余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	银行借款	929,276.96	16.38	751,804.93	13.76	795,952.35	14.82	531,766.66	11.13
应付债券	直接融资	1,421,700.66	25.06	1,262,795.41	23.12	1,471,737.60	27.40	1,249,211.13	26.15
长期借款	银行借款	2,857,634.23	50.36	2,788,426.22	51.04	2,471,240.41	46.01	2,218,451.16	46.45
一年内到期的非流动负债	银行借款、租赁	110,373.72	1.95	109,893.32	2.01	59,662.33	1.11	60,660.86	1.27
其他流动负债	直接融资	200,000.00	3.52	400,000.00	7.32	400,000.00	7.45	500,000.00	10.47
其他应付款（含长期应付款带息部分）	非传统融资	155,143.67	2.73	150,108.39	2.75	172,817.42	3.22	216,134.91	4.53
合计	-	5,674,129.24	100.00	5,463,028.27	100.00	5,371,410.11	100.00	4,776,224.72	100.00

表6-53：2023-2025 年末及 2026 年 3 月末发行人有息债务期限结构

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
1 年以内（含 1 年）	1,328,877.92	23.42	1,313,390.21	24.04	1,286,654.19	23.94	1,144,927.52	23.16
1 年以上	4,345,251.32	76.58	4,149,638.06	75.96	4,084,755.92	76.06	3,631,297.20	76.84
合计	5,674,129.24	100.00	5,463,028.27	100.00	5,371,410.11	100.00	4,776,224.72	100.00

表6-54：2023-2025 年末及 2026 年 3 月末发行人有息债务担保结构

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
质押借款	27,541.67	0.49	12,311.75	0.23	4,269.00	0.08	13,097.73	0.27
抵押借款	1,551,623.93	27.35	1,567,111.08	28.69	1,497,648.89	27.88	1,256,878.91	26.32
保证借款	141,341.33	2.49	134,879.23	2.47	172,945.70	3.22	256,366.39	5.37
信用借款（含债券）	3,953,622.31	69.68	3,748,726.21	68.62	3,696,546.52	68.82	3,249,881.69	68.04
合计	5,674,129.24	100.00	5,463,028.27	100.00	5,371,410.11	100.00	4,776,224.72	100.00

（一）借款情况

截至2023-2025年末及2026年3月末，发行人有息负债余额分别为477.62亿元、537.14亿元、546.30亿元和567.41亿元，2026年3月末，发行人银行借款余额为389.73亿元，占有息负债余额的比例为68.69%。

表6-55：2023-2025 年末及 2026 年 3 月末发行人银行借款期限结构

单位：万元

时间	短期借款	长期借款	合计	担保方式
2023 年末	531,766.66	2,218,451.16	2,750,217.82	保证、抵押、信用
2024 年末	795,952.35	2,471,240.41	3,267,192.76	保证、抵押、信用
2025 年末	751,804.93	2,788,426.22	3,540,231.15	保证、抵押、信用
2026 年 3 月末	929,276.96	2,857,634.23	3,786,911.19	保证、抵押、信用

表6-56：截至 2026 年 3 月末发行人及子公司主要银行借款明细

单位：万元

借款单位	授信银行	借款余额	起息日	到期日	增信方式
高新区集团公司	工商银行	51,960.00	2020/10/1	2027/9/30	抵押
高新区集团公司	广州农商行	55,800.00	2025/12/23	2028/12/22	信用
高新区集团公司	中国银行	50,000.00	2026/1/1	2026/12/31	信用
高新区集团公司	华润银行	54,175.00	2025/9/24	2028/9/23	信用

借款单位	授信银行	借款余额	起息日	到期日	增信方式
高新区集团公司	招商银行	53,000.00	2026/1/1	2027/1/1	信用
高新区集团公司	广发银行	61,750.00	2025/5/28	2027/5/27	信用
国创公司	农业银行、中国银行、浦发银行	115,830.14	2021/5/31	2041/5/15	抵押
价值园公司	工商银行	74,946.86	2021/1/4	2030/12/31	抵押
生物岛公司	工商银行	58,856.47	2019/4/3	2034/4/3	抵押
生物岛公司	国家开发银行、浦发银行、交通银行	101,395.02	2022/6/28	2037/6/27	抵押
生物岛公司	工商银行	137,361.25	2024/9/29	2039/10/9	抵押
创泽公司	工商银行	65,906.44	2020/8/31	2035/8/31	抵押
创泽公司	民生银行	95,600.00	2022/11/8	2032/11/7	抵押
鑫业公司	工商银行	120,396.43	2020/1/15	2037/1/14	抵押
穗港公司	中国银行、交通银行、工商银行	124,901.10	2021/2/20	2036/1/30	抵押
高新城投公司	广州农商行	59,156.79	2022/1/28	2037/1/27	担保
高新城投公司	工商银行	56,300.00	2023/3/31	2030/3/31	抵押
玉澍公司	中国银行、交通银行、建设银行、广州银行	162,881.69	2023/3/22	2038/3/21	抵押
尚尊公司	中国银行、交通银行	54,138.53	2024/3/27	2038/3/31	抵押
揽新公司	工商银行	100,320.77	2024/3/29	2039/6/21	抵押

（二）非传统融资情况

截至2026年3月末，发行人非传统融资余额合计155,143.67万元。其中，主要非传统融资（借款余额1亿以上）明细如下：

表6-57：截至 2026 年 3 月末发行人主要非传统融资情况

单位：万元、%

借款人	放款单位	截至 2026 年 3 月末借款余额	起息日	到期日	增信方式
高新区集团	广州开发区控股集团有限公司	30,000.00	2019/3/27	2027/3/26	信用
尚尊公司	广州开发区交通投资集团有限公司	30,916.43	2020/12/02	自动续期	信用

借款人	放款单位	截至 2026 年 3 月末借款余额	起息日	到期日	增信方式
高新建设公司	华夏金融租赁有限公司	35,000.00	2023/3/24	2028/3/23	信用
高新建设	东莞银行	12,446.75	2025/4/9	2026/4/9	信用
小计	-	108,363.18	-	-	-

(三) 债券融资情况

截至本募集说明书出具日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 214.43 亿元，明细如下：

表 6-58：截至本募集说明书签署日发行人债券融资情况

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	26 穗高 Y2	广州高新区投资集团有限公司	2026-08-28	-	2029-08-28	3+N	7.00	1.84	7.00
2	26 穗高 Y1		2026-08-12	-	2029-08-12	3+N	10.00	1.85	10.00
3	25 穗高 Y4		2025-10-28	-	2028-10-28	3+N	8.00	2.29	8.00
4	25 穗高 Y3		2025-04-23	-	2028-04-23	3+N	10.00	2.32	10.00
5	25 穗高 Y2		2025-03-24	-	2028-03-24	3+N	10.00	2.40	10.00
6	25 穗高 Y1		2025-02-18	-	2028-02-18	3+N	15.00	2.25	15.00
7	26 穗高新控 03	广州高新区投资控股有限公司	2026-08-26	-	2031-08-26	5	3.00	1.98	3.00
8	26 穗高新控 02		2026-06-29	2029-06-29	2031-06-29	3+2	3.40	1.85	3.40
9	26 穗高新控 01		2026-03-03	2029-03-03	2031-03-03	3+2	5.60	2.05	5.60
10	25 穗高新控 01		2025-10-22	-	2028-10-22	3	3.00	2.10	3.00
11	26 生物岛	广州国际	2026-05-14	-	2029-05-	3	7.00	1.92	7.00

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
	01	生物岛集团有限公司			14				
公司债券小计		-	-	-	-	-	82.00	-	82.00
12	26 广州高新 SCP002	广州高新区投资集团有限公司	2026-04-24	-	2027-01-19	0.74	10.00	1.51	10.00
13	26 广州高新 SCP001		2026-04-09	-	2026-12-15	0.68	10.00	1.50	10.00
14	26 广州高新 MTN001		2026-02-04	2029-02-04	2031-02-04	3+2	10.00	1.90	10.00
15	25 广州高新 MTN001		2025-04-28	2028-04-28	2030-04-28	3+2	10	2.19	10
16	24 广州高新 MTN002A		2024-11-22	2027-11-22	2029-11-22	3+2	12	2.34	12
17	24 广州高新 MTN002B		2024-11-22	-	2029-11-22	5	4	2.54	4
18	24 广州高新 MTN001		2024-11-01	-	2027-11-01	3	10	2.47	10
19	23 广州高新 MTN004		2023-08-21	2026-08-21	2028-08-21	3+2	10	1.66	10
20	23 广州高新 MTN003		2023-04-14	2026-04-14	2028-04-14	3+2	4	1.79	4
21	23 广州高新 MTN002		2023-03-10	2026-03-10	2028-03-10	3+2	10	1.81	10
22	23 广州高新 MTN001		2023-01-10	2026-01-10	2028-01-10	3+2	6	1.95	6
23	22 广州高新		2022-03-09	2025-03-09	2027-03-09	3+2	10	2.13	4.8

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
	MTN001								
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	106	-	100.8
24	26 官洲次	广州国际生物岛集团有限公司	2026-02-26	2029-02-26	2044-02-26	3+3+ 3+3 +3+3	0.01	-	0.01
25	26 官洲优		2026-02-26	2029-02-26	2044-02-26	3+3+ 3+3 +3+3	16.00	2.26	16.00
26	26 高租次	广州高新区融资租赁有限公司	2026-03-10	-	2030-12-26	4.79 73	0.27	--	0.27
27	26 高租 A2		2026-03-10	-	2028-09-26	2.54 79	2.79	1.88	2.79
28	26 高租 A1		2026-03-10	-	2026-12-28	0.80 27	2.20	1.69	1.01
29	高新 04A2		2024-11-08	-	2027-04-26	2.46 30	0.32	2.20	0.32
30	高新 04C		2024-11-08	-	2028-06-27	3.63 39	2.48	-	0.94
31	高新 02C		2022-01-26	-	2026-09-28	4.67 12	0.40	-	0.37
32	高新 01C		2021-11-23	-	2026-09-28	4.84 66	0.40	-	0.40
33	穗高新 A	广州高新知识产业投资集团有限公司	2024-10-09	2027-07-26	2042-07-25	3+3+ 3+3 +3+3	6.16	2.40	6.16
34	穗高新 B		2024-10-09	2027-07-26	2042-07-25	3+3+ 3+3 +3+3	3.35	2.50	3.35
35	穗高新次		2024-10-09	-	2042-07-25	18	0.01	-	0.01
小计		-	-	-	-	-	34.39	-	31.63
合计		-	-	-	-	-	229.39	-	214.43

五、关联方关系及其交易

（一）关联方关系

1、控股股东情况

表6-59：截至 2025 年末发行人控股股东情况

关联方名称	注册地	持股比例	与发行人的关系
广州经济技术开发区管理委员会	广州市萝岗区水西路 12 号	90.29%	控股股东
广东省财政厅	广州市越秀区北京路 376 号	9.71%	股东

2、存在控制关系的关联方

（1）发行人合并范围的子公司

发行人纳入合并范围的子公司情况请见本募集说明书“第五章 企业基本情况”之“五、重要权益投资情况”之“（一）主要控股子公司基本情况”。

（2）发行人合营企业、联营企业情况

发行人纳入合并范围的子公司情况请见本募集说明书“第五章 企业基本情况”之“五、重要权益投资情况”之“（三）主要合营及联营企业”。

（二）关联方交易

为防止股东及其关联方以各种形式占用或转移公司的资金、资产及其他资源，关联人以垄断采购和销售业务渠道等方式干预公司的经营，损害公司和非关联股东的利益，发行人制定了《关联交易管理制度》，对关联交易的决策权限、决策程序和定价机制做了具体规定和安排。

1、关联交易的决策权限

（1）公司与关联自然人拟发生的交易金额在 10 万元以下，以及与关联法人拟发生的交易金额在 50 万元以下且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.1%以下的关联交易（公司提供担保除外），由公司董事长审批。

（2）董事长权限以外的关联交易事项以及属于公司“三重一大”决策事项管理范围内的关联交易事项，由公司董事会审批。

(3) 对属于区国资局“一清单二事项”事项管理范围内关联交易事项在公司董事会批准后，应按相关规定上报国资部门核准或备案。

(4) 公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当经董事会审议通过，关联董事应当在董事会会议上回避表决。

2、关联交易的决策程序

(1) 由公司董事长审批的关联交易，应当由公司相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告公司董事长，由公司董事长对该等关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查。

(2) 由董事会审议批准的关联交易，董事会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会表决通过后方可实施。

(3) 公司董事会审议关联交易事项时，由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。

3、关联交易的定价机制

关联交易的价格或收费原则应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。发行人应对关联交易的定价依据予以充分披露。发行人关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

(1) 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

(2) 交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

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

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

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

4、发行人应收关联方款项

表6-60：截至 2025 年末发行人应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年末余额		2025 年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州南方美谷产业发展有限公司	259.40	-	162.12	-
应收账款	广州农村商业银行股份有限公司	0.75	-	0.78	-
应收账款	广州瑞贝斯药业有限公司	88.67	-	57.82	-
应收账款	广州森瑞春生物科技有限公司	126.00	-	100.00	-
应收账款	广州生物岛新药临床研究有限公司	0.68	-	-	-
应收账款	广州市黄埔区大沙三联实业公司	0.08	-	-	-
应收账款	广州市智昇电力工程有限公司	0.79	-	8.00	-
应收账款	广州西盛城市更新有限公司	480.32	-	290.88	-
应收账款	欧文斯-科宁(广州)玻璃纤维有限公司	-	-	7.50	-
应收账款	搜于特集团股份有限公司	4,080.35	-	4,080.35	-
应收账款	仙妮蕾德(广州)有限公司	8.25	-	-	-
应收账款	广州昊正投资有限公司	0.16	-	0.12	-
应收账款	广州墩诚顺建设发展有限公司	49.54	-	-	-
应收账款小计		5,095.00	-	4,707.57	-
其他应收款	广州瑞贝斯药业有限公司	20,517.06	-	20,517.16	-
其他应收款	广州森瑞春生物科技有限公司	1,191.30	-	1,191.30	-
其他应收款	广州市黄埔区大沙三联实业公司	443.30	-	443.30	-
其他应收款	广州市智昇电力工程有限公司	1.64	-	1.64	-
其他应收款	广州西盛城市更新有限公司	42,905.72	-	39,509.98	-
其他应收款	广州怡华实业有限公司	-	-	0.20	-
其他应收款	广州怡翔辉房地产有限公司	2,033.66	-	1,932.77	-
其他应收款	广州以琳生物产业创业投资管理有限公司	0.09	-	0.09	-

其他应收款	康方药业有限公司	-	-	50,661.68	-
其他应收款	广州昊正投资有限公司	61,493.91	-	53,276.42	-
其他应收款	广州墩诚顺建设发展有限公司	40,638.73	-	32,749.22	-
其他应收款	广州金诚城市更新有限公司	0.92	-	-	-
其他应收款	广州诚业城市更新投资有限公司	3,443.33	-	3,443.33	-
其他应收款	广州海丝智链科技服务有限公司	0.47	-	-	-
其他应收款小计		172,670.14	-	203,727.10	-

5、发行人应付关联方款项

表6-61：截至 2025 年末发行人应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年末余额	2025 年初余额
应付账款	广州森瑞春生物科技有限公司	108.20	76.59
应付账款	广州市智昇电力工程有限公司	27.61	-
应付账款	广州新景运营管理有限公司	145.12	-
应付账款	施耐德(广州)母线有限公司	13.32	-
应付账款小计		294.25	76.59
其他应付款	广银国际投资发展有限公司	274.56	274.56
其他应付款	广州玻思韬控释药业有限公司	0.90	0.47
其他应付款	广州华南新药注册申报服务有限公司	-	5.64
其他应付款	广州农村商业银行股份有限公司	28.50	28.50
其他应付款	广州生物岛新药临床研究有限公司	1.77	1.77
其他应付款	广州市智昇电力工程有限公司	4.11	8.90
其他应付款	广州西盛城市更新有限公司	153.47	153.47
其他应付款	广州怡华实业有限公司	-	1.08
其他应付款	广州怡翔辉房地产有限公司	5.60	5.60
其他应付款	广州以琳生物产业创业投资管理有限公司	1.68	1.68
其他应付款	增城新和自来水有限公司	-	450.00
其他应付款	广州海丝智链科技服务有限公司	5.83	-
其他应付款小计		476.43	931.69

六、受限制的资产情况

截至 2025 年末，发行人受限资产价值合计为 4,474,927.08 万元，占当期总资产的比重为 52.68%，受限制资产明细如下表所示：

表 6-62：截至 2025 年末发行人被限制用途安排的资产情况

单位：万元

资产名称	账面价值	受限原因
货币资金	6,967.27	履约保证金、复垦保证金、诉讼冻结、房地产预售监管账户资金、放在境外且资金汇回受到限制的款项
存货	148,096.37	资产抵押贷款
固定资产	8,327.19	资产抵押贷款
无形资产	92,675.98	资产抵押贷款
在建工程	1,078,698.98	资产抵押贷款
其他	3,140,161.30	资产抵押贷款
合计	4,474,927.08	-

七、或有事项

（一）或有负债

截至 2025 年 12 月末，发行人不存在应披露的或有负债事项。

（二）融资担保情况表

截至 2025 年 12 月末，发行人对外担保金额为 29,133.88 万元，占发行人净资产的比重为 1.34%，整体占比较低，对发行人偿债能力影响较小。

（三）未决诉讼

截至本募集说明书签署日，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

（四）重大承诺

截至本募集说明书签署日，发行人无重大承诺事项。

（五）其他或有事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他或有事项。

八、金融衍生品、大宗商品期货、理财产品和海外投资情况

（一）金融衍生品

截至本募集说明书签署日，发行人未有金融衍生品投资情况。

（二）商品期货

截至本募集说明书签署日，发行人未有商品期货投资情况。

（三）理财产品

截至本募集说明书签署日，发行人未持有理财产品。

（四）海外投资情况

截至本募集说明书签署日，发行人无海外投资情况。

九、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，除了本期债务融资工具，发行人暂无其他直接债务融资计划。

第七章 发行人资信状况

一、银行授信情况

截至2026年3月末，发行人获得主要贷款银行等金融机构授信额度合计582.07亿元，已使用额度415.70亿元，尚未使用的授信额度为166.37亿元。发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通。其中，授信及使用情况主要如下：

表 7-1：银行授信情况

单位：万元

借款单位	授信银行	授信金额	已使用额度	未使用额度
高新区集团公司	平安银行	80,000.00	63,000.00	17,000.00
高新区集团公司	工商银行	60,060.00	60,060.00	-
高新区集团公司	建设银行	159,400.00	76,336.00	83,064.00
高新区集团公司	广州农商银行	300,000.00	270,700.00	29,300.00
高新区集团公司	上海银行	50,000.00	50,000.00	-
高新区集团公司	广州银行	210,000.00	204,450.00	5,550.00
高新区集团公司	东莞银行	50,000.00	50,000.00	-
高新区集团公司	澳门国际银行	40,000.00	40,000.00	-
高新区集团公司	中国银行	100,000.00	100,000.00	-
高新区集团公司	光大银行	50,000.00	50,000.00	-
高新区集团公司	顺德农商银行	40,000.00	40,000.00	-
高新区集团公司	厦门国际银行	120,000.00	80,000.00	40,000.00
高新区集团公司	工商银行	156,000.00	102,000.00	54,000.00
高新区集团公司	民生银行	35,000.00	31,900.00	3,100.00
高新区集团公司	江西银行	77,500.00	55,200.00	22,300.00
高新区集团公司	华商银行	30,000.00	30,000.00	-
高新区集团公司	大丰银行	20,000.00	20,000.00	-
高新区集团公司	北京银行	80,000.00	20,000.00	60,000.00
高新区集团公司	长沙银行	60,000.00	40,000.00	20,000.00
高新区集团公司	南粤银行	148,000.00	103,500.00	44,500.00
高新区集团公司	农业银行	140,000.00	72,500.00	67,500.00
高新区集团公司	华润银行	80,000.00	80,000.00	-
高新区集团公司	华夏银行	80,000.00	20,000.00	60,000.00
高新区集团公司	浦发银行	45,000.00	37,000.00	8,000.00
高新区集团公司	南洋商业银行	20,000.00	20,000.00	-

高新区集团公司	中信银行	40,000.00	40,000.00	-
高新区集团公司	招商银行	53,000.00	53,000.00	-
高新区集团公司	兴业银行	55,000.00	35,000.00	20,000.00
高新区集团公司	广发银行	100,000.00	100,000.00	-
高新区集团公司	渤海银行	50,000.00	40,000.00	10,000.00
高新区集团公司	恒丰银行	60,000.00	60,000.00	-
高新区集团公司	东莞农商银行	50,000.00	50,000.00	-
高新区集团公司	集友银行	15,000.00	15,000.00	-
高新区集团公司	交通银行	20,000.00	20,000.00	-
高新区集团公司	宁波银行	10,000.00	10,000.00	-
高新区集团公司	华兴银行	200,000.00	-	200,000.00
高新区集团公司	浙商银行	200,000.00	-	200,000.00
国创公司	农业银行	140,000.00	115,830.14	24,169.86
产投公司	交通银行	73,100.00	59,146.21	13,953.79
高新控股公司	平安银行	10,000.00	3,550.00	6,450.00
高新控股公司	交通银行	87,000.00	65,882.14	21,117.86
高新控股公司	华润银行	10,000.00	10,000.00	-
高新控股公司	东莞银行	10,000.00	10,000.00	-
粮储公司	农业发展银行	11,000.00	10,218.60	781.40
佛冈公司	农业发展银行	40,000.00	20,354.49	19,645.51
佛冈公司	工商银行	20,000.00	6,020.00	13,980.00
价值园公司	工商银行	87,500.00	86,646.87	853.13
生物岛公司	工商银行	80,000.00	77,029.81	2,970.19
生物岛公司	国家开发银行、 浦发银行、交通 银行	129,447.00	102,593.69	26,853.31
生物岛公司	工商银行	139,100.00	139,100.00	-
生物岛公司	华润银行	12,000.00	4,950.00	7,050.00
生物岛公司	光大银行	10,000.00	10,000.00	-
创泽公司	工商银行	73,000.00	72,958.99	41.01
创泽公司	民生银行	106,100.00	105,600.00	500.00
高新建设公司	工商银行	36,000.00	31,900.09	4,099.91
高新建设公司	工商银行	23,000.00	18,000.16	4,999.84
高新建设公司	广州银行	30,000.00	6,472.08	23,527.92
高新建设公司	兴业银行	15,000.00	4,108.49	10,891.51
高新建设公司	东莞银行	20,000.00	1,876.29	18,123.71
高新建设公司	南粤银行	10,000.00	6,226.00	3,774.00
高新建设公司	光大银行	15,000.00	6,333.56	8,666.44
高新建设公司	华夏银行	20,000.00	20,000.00	-
鑫业公司	工商银行	165,000.00	132,303.77	32,696.23

穗港公司	中国银行、交通银行、工商银行	161,900.00	139,623.54	22,276.46
高新城投公司	广州农商银行	100,000.00	61,851.79	38,148.21
高新城投公司	工商银行	60,000.00	60,000.00	-
玉澍公司	中国银行、交通银行、建设银行、广州银行	260,000.00	162,881.69	97,118.31
尚尊公司	中国银行、交通银行	112,900.00	54,138.53	58,761.47
揽新公司	工商银行	145,000.00	102,368.12	42,631.88
高腾生物公司	光大银行	21,600.00	15,929.16	5,670.84
厦广仕公司	兴业银行、工商银行	80,000.00	24,061.80	55,938.20
厦广仕公司	兴业银行、邮储银行	100,000.00	11,572.27	88,427.73
高新区融资租赁公司	浦发银行	15,000.00	8,000.00	7,000.00
高新区融资租赁公司	汇丰银行	16,800.00	6,800.00	10,000.00
高新区融资租赁公司	广州银行	15,000.00	11,700.00	3,300.00
高新区融资租赁公司	东莞农商银行	30,000.00	25,600.00	4,400.00
高新区融资租赁公司	广东南粤银行	10,000.00	9,545.00	455.00
高新区融资租赁公司	华润银行	24,000.00	22,148.00	1,852.00
高新区融资租赁公司	光大银行	14,000.00	14,000.00	-
高新区融资租赁公司	民生银行	10,000.00	10,000.00	-
高新区融资租赁公司	华兴银行	18,000.00	500.00	17,500.00
高新区融资租赁公司	中信银行	13,500.00	13,500.00	-

二、债务违约记录

截至本募集说明书签署日，发行人未出现债务违约情况。

三、债务融资工具发行及偿还情况

（一）债务融资工具发行情况

报告期内，发行人及其合并范围内子公司已发行的直接债务融资偿付情况如下表所示：

表 7-2：截至 2026 年 3 月末发行人报告期内债券融资情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率 (发行时)	截至 2026 年 3 月末 余额	截至 2026 年 3 月末偿 付情况
1	25 穗高 Y4	广州高新区投资集团有限公司	2025-10-28	-	2028-10-28	3+N	8.00	2.29	8.00	存续
2	25 穗高 Y3		2025-04-23	-	2028-04-23	3+N	10.00	2.32	10.00	存续
3	25 穗高 Y2		2025-03-24	-	2028-03-24	3+N	10.00	2.40	10.00	存续
4	25 穗高 Y1		2025-02-18	-	2028-02-18	3+N	15.00	2.25	15.00	存续
5	23 穗高 Y6		2023-09-06	-	2026-09-06	3+N	7.00	3.99	7.00	存续
6	23 穗高 Y5		2023-09-06	-	2025-09-06	2+N	3.00	3.60	-	已兑付
7	23 穗高 Y4		2023-08-17	-	2026-08-17	3+N	10.00	3.80	10.00	存续
8	23 穗高 Y3		2023-08-17	-	2025-08-17	2+N	5.00	3.31	-	已兑付
9	23 穗高 Y1		2023-03-01	-	2024-03-01	1+N	10.00	3.90	-	已兑付
10	23 穗高 Y2		2023-03-01	-	2025-03-01	2+N	10.00	4.68	-	已兑付
11	26 穗高新控 01	广州高新区投资控股有限公司	2026-03-03	2029-03-03	2031-03-03	3+2	5.60	2.05	5.60	存续
12	25 穗高新控 01		2025-10-22	-	2028-10-22	3	3.00	2.10	3.00	存续
公司债券小计		-	-	-	-	-	96.60		68.60	-
13	26 广州高新 MTN001	广州高新区投资集团有限公司	2026-02-04	2029-02-04	2031-02-04	3+2	10.00	1.90	10.00	存续
14	25 广州高新 MTN001		2025-04-28	2028-04-28	2030-04-28	3+2	10.00	2.19	10.00	存续
15	24 广州高新 MTN002A		2024-11-22	2027-11-22	2029-11-22	3+2	12.00	2.34	12.00	存续
16	24 广州高新 MTN002B		2024-11-22	-	2029-11-22	5	4.00	2.54	4.00	存续
17	24 广州高新 MTN001		2024-11-01	-	2027-11-01	3	10.00	2.47	10.00	存续
18	23 广州高新 MTN004		2023-08-21	2026-08-21	2028-08-21	3+2	10.00	3.09	10.00	存续
19	23 广州高新 MTN003		2023-04-14	2026-04-14	2028-04-14	3+2	4.00	3.38	4.00	存续
20	23 广州高新 MTN002		2023-03-10	2026-03-10	2028-03-10	3+2	10.00	3.73	10.00	存续
21	23 广州高新 MTN001		2023-01-10	2026-01-12	2028-01-10	3+2	6.00	4.25	6.00	存续

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率 (发行时)	截至 2026 年 3 月末 余额	截至 2026 年 3 月末偿 付情况
22	25 广州高新 SCP004	广州高新区投资集团有限公司	2025-09-01	-	2026-03-30	210D	10.00	1.68	-	已兑付
23	25 广州高新 SCP003		2025-08-27	-	2026-05-22	268D	10.00	1.73	10.00	存续
24	25 广州高新 SCP002		2025-08-01	-	2026-04-18	260D	10.00	1.68	10.00	存续
25	25 广州高新 SCP001		2025-05-07	-	2026-02-01	270D	10.00	1.90	-	已兑付
26	24 广州高新 SCP008		2024-12-26	-	2025-09-22	270D	10.00	1.88	-	已兑付
27	24 广州高新 SCP007		2024-10-18	-	2025-07-15	270D	10.00	2.18	-	已兑付
28	24 广州高新 SCP006		2024-09-03	-	2025-04-17	226D	10.00	2.13	-	已兑付
29	24 广州高新 SCP005		2024-08-07	-	2025-04-29	265D	10.00	1.98	-	已兑付
30	24 广州高新 SCP004		2024-03-25	-	2024-11-05	225D	5.00	2.25	-	已兑付
31	24 广州高新 SCP003		2024-03-15	-	2024-10-31	230D	5.00	2.25	-	已兑付
32	24 广州高新 SCP002		2024-03-08	-	2024-12-03	270D	10.00	2.28	-	已兑付
33	24 广州高新 SCP001		2024-01-05	-	2024-09-27	266D	10.00	2.62	-	已兑付
34	23 广州高新 SCP007		2023-11-20	-	2024-08-16	270D	10.00	2.68	-	已兑付
35	23 广州高新 SCP006		2023-10-30	-	2024-05-17	200D	10.00	2.70	-	已兑付
36	23 广州高新 SCP005		2023-07-12	-	2024-04-05	268D	10.00	2.60	-	已兑付
37	23 广州高新 SCP004		2023-06-16	-	2024-03-12	270D	10.00	2.45	-	已兑付
38	23 广州高新 SCP003		2023-04-18	-	2024-01-13	270D	10.00	2.54	-	已兑付

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率 (发行时)	截至 2026 年 3 月末 余额	截至 2026 年 3 月末偿 付情况
39	23 广州高新 SCP002		2023-04-03	-	2023-12-29	270D	10.00	2.55	-	已兑付
40	23 广州高新 SCP001		2023-02-14	-	2023-11-11	270D	10.00	2.98	-	已兑付
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	256.00	-	96.00	-
41	22 官洲次	广州国际 生物岛集 团有限公 司	2023-03-07	-	2041-03-07	18	0.01	-	-	已兑付
42	22 官洲 B		2023-03-07	-	2041-03-07	3.0137+3+ 3+3+3+3	4.93	3.95	-	已兑付
43	22 官洲 A		2023-03-07	-	2041-03-07	3.0137+3+ 3+3+3+3, 3.0001	15.07	3.70	-	已兑付
44	26 高租次	广州高新 区融资租 赁有限公 司	2026-03-10	-	2030-12-26	4.7973	0.27	-	0.27	存续
45	26 高租 A2		2026-03-10	-	2028-09-26	2.5479	2.79	1.88	2.79	存续
46	26 高租 A1		2026-03-10	-	2026-12-28	293D	2.20	1.69	2.20	存续
47	穗高新次	广州高新 知识产业 投资集团 有限公司	2024-10-09	-	2042-07-25	17.7918	0.01	-	0.01	存续
48	穗高新 B		2024-10-09	2027-07-26	2042-07-25	2.7918+3+ 3+3+3+3	3.35	2.50	3.35	存续
49	穗高新 A		2024-10-09	2027-07-26	2042-07-25	2.7918+3+ 3+3+3+3	6.16	2.40	6.16	存续
小计		-	-	-	-	-	34.79	-	14.78	-
合计		-	-	-	-	-	387.39	-	179.38	-

（二）直接债务融资偿还情况

截至本募集书签署日，发行人已到期的直接债务融资均按时还本付息。

（三）发行人存续永续债相关情况

表 7-3：截至本募集书签署日发行人存续永续债相关情况

单位：亿元、%

债券简称	发行金额	存续金额	起息日期	行权日期	发行期限	票面利率
------	------	------	------	------	------	------

23 穗高 Y4	10.00	10.00	2023/8/17	2026/8/17	3+N 年	3.80
23 穗高 Y6	7.00	7.00	2023/9/6	2026/9/6	3+N 年	3.99
25 穗高 Y3	10.00	10.00	2025/4/23	2028/4/23	3+N 年	2.32
25 穗高 Y2	10.00	10.00	2025/3/24	2028/3/24	3+N 年	2.40
25 穗高 Y1	15.00	15.00	2025/2/18	2028/2/18	3+N 年	2.25
25 穗高 Y4	8.00	8.00	2025/10/28	2028/10/28	3+N 年	2.29
合计	60.00	60.00	-	-	-	-

截至本募集说明书出具之日，发行人永续债存续情况如上，上述永续债的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务；在触发强制付息事件时的清偿顺序位于发行人股东持有的股份之前。

利率调整机制如下：

（一）初始票面利率确定方式：每期债务融资工具前（1/2/3）个计息年的票面利率将通过集中簿记建档方式确定，在前（1/2/3）个计息年度内保持不变。前（1/2/3）个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差。（二）票面利率重置日：第 1/2/3 个计息年度末为首个票面利率重置日，自第（1/2/3）+1 个计息年度起，每（1/2/3）年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满（1/2/3）年的对应日（如遇法定节假日，则顺延至其后的 1 个工作日，顺延期间不另计息）（三）基准利率确定方式：初始基准利率为簿记建档日前 5 个工作日中国债券信息网站（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期为 2 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值当期基准利率为票面利率重置日前 5 个工作日中国债券信息网站（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期为（1/2/3）年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。（四）票面利率跃升方式：如发行人选择不赎回本期永续票据，则从第（1/2/3）+1 个计息年度开始，每（1/2/3）年票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+跃升利率，在之后的（1/2/3）个计息年度内保持不变。

上表永续债全部计入所有者权益。

第八章本期债务融资工具的信用增进情况

本期债务融资工具无信用增进。

第九章 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本期债务融资工具所应缴纳的税款由投资者承担。本期债务融资工具的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本次债务融资工具可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债务融资工具，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，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、投资债务融资工具所缴纳的税项

（一）增值税

根据 2026 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国增值税法》及相关法规或公告，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产，以及进口货物的单位和个人(包括个体工商户)为增值税的纳税人，应当依照规定缴纳增值税。除税收法律法规另有免税规定外，一般企业投资者因持有债券所取得的利息收入以及转让债券所取得的收益，属于增值税征税范围。

（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实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债务融资工具的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债务融资工具利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

（三）印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》(以下简称“印花税法”)，

在我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，应当依法缴纳印花税。其中，应税凭证指印花税法所附《印花税税目税率表》列明的合同、产权转移书据和营业账簿；证券交易指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的依托凭证。

对债务融资工具在银行间市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债务融资工具而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。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水平。

本期债务融资工具所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

（四）税项抵销

投资者所应缴纳税项不与债务融资工具的各项支付构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

二、声明

上述这些说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期债务融资工具可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债务融资工具，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，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。

第十章主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资

人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

（1）本期债务融资工具基本信息；

（2）同意征集的实施背景及事项概要；

（3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；

（4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；

（5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；

（6）相关中介机构及联系方式（如有）；

（7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过3个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过10个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截至日前，单独或合计持有超过1/3本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2. 发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3. 发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4. 除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过1/2的持有人同意，本次同意征集方可生效。

5. 因债务融资工具持有人行使回售选择权或者其他法律规定或本募集说明书约定的权利，导致已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，具有相同请求权的持有人可以就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决。表决比例以享有相同请求权的持有人单独计算。召集人应在涉及单独表决方案的同意征集公告中，明确上述表决机制的设置情况。

（四）同意征集结果的披露与见证

1. 发行人将在同意征集截止日后的5个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2. 发行人将聘请至少2名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结

果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十一章信息披露

在本期债务融资工具发行过程及存续期间，公司将根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021版）》等文件对于信息披露管理制度的相关规定，通过全国银行间同业拆借中心、登记托管机构和北京金融资产交易所等信息披露服务平台向全国银行间债券市场披露下列有关信息，披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、信息披露机制

公司按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，已制定《广州高新区投资集团有限公司银行间债券市场债务融资工具信息披露管理制度》，发行人计划财务部负责债务融资工具存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《广州高新区投资集团有限公司筹融资信息披露管理实施细则》和《广州高新区投资集团有限公司关于变更信息披露事务负责人的公告》的相关规定，林毅建先生为公司信息披露事务负责人，现任职务为党委委员、副总经理；联系电话：020-82228408，13602738705；传真：020-82212022；电子邮件：jcb233401@163.com，联系地址：广州市黄埔区映日路1号。

二、信息披露安排

发行人将严格根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行发行及存续期的信息披露。披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间，信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

（一）本期债务融资工具发行前的信息披露安排

公司在债务融资工具发行日1个工作日前，通过中国货币网和上海清算所网站等交易商协会认可的网站披露当期文件。

（二）本期债务融资工具存续期内定期信息披露

在本期债务融资工具存续期内，本公司将向市场定期公开披露以下信息：

1.企业应当在每个会计年度结束之日后4个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2.企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后2个月内披露半年度报告；

3.企业应当在每个会计年度前3个月、9个月结束后的1个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

4.定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

上述信息的披露时间应不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

（三）本期债务融资工具存续期内重大事项的信息披露

本公司在本期债务融资工具存续期间，公司发生可能影响其偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能的影响。所称重大事项包括但不限于：

1. 企业名称变更；

2. 企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

3. 企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
4. 企业1/3以上董事、2/3以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
5. 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
6. 企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
7. 企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；
8. 企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
9. 企业发生超过上年末净资产10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的10%；
10. 企业股权、经营权涉及被委托管理；
11. 企业丧失对重要子公司的实际控制权；
12. 债务融资工具信用增进安排发生变更；
13. 企业转移债务融资工具清偿义务；
14. 企业一次承担他人债务超过上年末净资产10%，或者新增借款超过上年末净资产的20%；
15. 企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
16. 企业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、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
17. 企业法定代表人、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；
18. 企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

19. 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
20. 企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
21. 企业涉及需要说明的市场传闻；
22. 债务融资工具信用评级发生变化；
23. 企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
24. 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；
25. 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

发行人在出现以下情形之日后2个工作日内，将履行上述重大事项的信息披露义务：

- 1.董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- 2.有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- 3.董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知道该重大事项发生时；
- 4.收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时；
- 5.完成工商登记变更时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人将在出现该情形之日后2个工作日内履行重大事项的信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或变化的，发行人将在进展或变化发生之日后2个工作日内披露进展或变化情况及可能产生的影响。

（四）本期债务融资工具本息兑付的信息披露

公司应当至少于本期债务融资工具本息兑付日前5个工作日，通过中国货币网和上海清算所网站公布本金兑付和付息事项。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，企业应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，企业应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次1个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构应当披露违约处置进展，企业应当披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在1个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对信息披露作出调整。

第十二章持有人会议机制

一、会议的目的与效力

(一)【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二)【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人产生效力。

二、会议权限与议案

(一)【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

(二)【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

1、变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2、新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3、聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条

款；

4、除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5、变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

（一）【召集人及职责】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人联系方式：

机构名称：中信证券股份有限公司

联络人姓名：张路

联系方式：0755-23835467

联系地址：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

邮箱：lu_zhang@citics.com

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期限内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1. 发行人；

2. 增进机构；

3.受托管理人；

4.出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5.出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人。

（三）【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1.发行人未按照约定按期足额兑付本期债务融资工具本金或利息；

2.发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3.发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

4.单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

5.法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

（四）【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1.本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；

2.发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

3.发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的10%；

4.发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大资产变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过10%；

5. 发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过10%;

6. 发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形;

7. 发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易, 构成重大资产重组的;

8. 发行人进行重大债务重组;

9. 发行人拟合并、分立、减资, 被暂扣或者吊销许可证件。

10. 发行人实际控制权变更;

11. 发行人被申请破产。

发行人披露上述事项的, 披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10%的比例要求, 或前期已就同一事项召开会议且相关事项未发生重大变化的, 召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的, 提议人有证据证明相关事项发生的, 召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

(五) 【其他召开情形】存续期内虽未出现本节(三)(四)所列举的强制、提议召开情形, 单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的, 可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起5个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

(五) 【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的, 应当将书面提议发送至召集人联络邮箱或寄送至召集人收件地址或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”(以下简称“系统”)或以其他提议方式发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前10个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前7个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前5个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

（四）【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（五）【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

（六）【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的

前1个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

（七）【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议（经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议）。

（八）【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，并提请审议缩短召集程序议案一同参与本次会议表决，缩短召集程序议案经参加会议持有人所持表决权2/3以上，且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过后，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权2/3以上，且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

(九) 【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

(一) 【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

(二) 【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人；
2. 发行人或承继方合并范围内子公司；
3. 本期债务融资工具承继方、增进机构；
4. 其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过1/2，会议方可生效。

(四) 【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

(五) 【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

（六）【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过1/2通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权2/3以上，且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过。

因债务融资工具持有人行使回售选择权或者其他法律规定或本募集说明书约定的权利，导致已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，具有相同请求权的持有人可以就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决。表决比例以享有相同请求权的持有人单独计算。召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

（七）【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的2个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

（八）【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的2个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由2名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

（九）【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况

进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

(一) **【承继方义务】**承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

(二) **【保密义务】**召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加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，损害他人合法权益。

(三) **【会议记录】**召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

(四) **【档案保管】**召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起5年。

(五) **【存续期服务系统】**本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

(六) **【释义】**本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

（七）【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十三章受托管理人机制

本期债务融资工具不设受托管理人机制。

第十四章 投资人保护条款

本期债务融资工具未设置投资人保护条款。

第十五章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
- 2、因发行人触发本募集说明书其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
- 3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；
- 4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人（如有）代为追索。

(二) 【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率0.21‰计算。

三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

四、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）重组并变更登记要素

发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更本募集说明书中与本息

偿付直接相关的条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

（二）重组并以其他方式偿付

发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案应当经参加会议持有人所持表决权超过1/2通过生效；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的2个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的2个工作日内披露结果。

（三）其他处置措施

无。

七、不可抗力

(一) 不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(三) 不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地有管辖权的法院管辖。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十六章发行有关的机构

具体参见各期续发募集说明书。

第十七章备查文件

一、备查文件

参见各期续发募集说明书。

二、查询地址

如对本基础募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人、各期续发募集主承销商。

广州高新区投资集团有限公司

地址：广州市黄埔区科学大道映日路1号

联系人：薛晨

电话：020-82112790

传真：020-82212022

邮编：510730

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（<http://www.shclearing.com>）下载本募集说明书，或在本期债务融资工具发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
偿债能力指标	
流动比率	期末流动资产合计/期末流动负债合计
速动比率	(期末流动资产合计-期末存货)/期末流动负债合计
资产负债率	期末负债总额/期末资产总计
EBIT	利润总额+利息支出
EBITDA	利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销
利息保障倍数	EBITDA/利息支出
盈利能力指标	
主营业务毛利率	(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入×100%
净利润率	净利润/主营业务收入×100%
经营效率指标	
存货周转率	主营业务成本/[(期初存货+期末存货)/2]
总资产周转率	主营业务收入/[(期初资产总额+期末资产总额)/2]
应收账款周转率	主营业务收入/[(期初应收账款+期末应收账款)/2]

(本页无正文，为《广州高新区投资集团有限公司2026年度第二期中期票据基础募集说明书》盖章页)

广州高新区投资集团有限公司

