

广州市番禺信息技术投资发展有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

发行人：	广州市番禺信息技术投资发展有限公司
注册金额：	人民币 15.00 亿元
本期发行规模：	人民币 2.00 亿元
发行期限：	5 年
担保情况：	无担保

发行人：广州市番禺信息技术投资发展有限公司



牵头主承销商/簿记管理人/存续期管理机构：中信银行股份有限公司



联席主承销商：广发证券股份有限公司



二〇二六年八月

声明与承诺

本公司发行本期债务融资工具已在中国银行间市场交易商协会注册，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，也不表明对本期债务融资工具的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本公司董事会议已批准本募集说明书。本公司及时、公平地履行信息披露义务，本公司及其全体董事、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，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。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。

本公司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，本公司和相关中介机构应对异议情况进行披露。

本公司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。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本公司发行的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。

本公司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。

本公司承诺，本公司发行债务融资工具所公开披露的全部信息不涉及国家秘密，因公开披露信息产生的一切后果由本公司自行承担。

本公司承诺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。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

目录

目录	4
重要提示	7
第一章 释义	14
第二章 风险提示及说明	16
一、本期中期票据的投资风险	16
二、与发行人有关的风险	16
第三章 发行条款	26
一、主要发行条款	26
二、发行安排	27
第四章 募集资金运用	29
一、募集资金用途	29
二、偿债资金来源及保障措施	29
三、募集资金监管账户信息	31
四、发行人承诺	31
第五章 发行人基本情况	33
一、发行人基本情况	33
二、发行人历史沿革	33
三、发行人股权结构、控股股东及实际控制人情况	38
四、发行人独立性情况	38
五、发行人重要权益投资情况	39
六、发行人内部治理及组织机构设置情况	43
七、发行人人员基本情况	53
八、发行人主营业务经营状况	56
九、发行人在建工程、拟建工程情况	79
十、发行人未来发展战略	80
十一、发行人所处行业状况	80
第六章 发行人财务状况分析	87
一、发行人财务报告总体情况	87
二、发行人合并及母公司财务报表数据	90
三、发行人合并报表财务状况分析	98

四、有息债务情况	127
五、关联方关系及其交易	129
六、受限制的资产情况	134
七、或有事项	134
八、衍生产品情况	135
九、重大投资理财产品	135
十、海外投资	136
十一、直接债务融资发行计划	136
第七章 发行人资信情况	137
一、发行人银行授信情况	137
二、违约记录	137
三、发行人债券情况	137
第八章 债务融资工具信用增进	139
第九章 税项	140
一、增值税	140
二、所得税	140
三、印花税	140
四、税项抵扣	140
五、声明	140
第十章 主动债务管理	142
一、置换	142
二、同意征集机制	142
第十一章 信息披露安排	146
一、发行人信息披露机制	146
二、信息披露安排	147
第十二章 持有人会议机制	150
一、会议目的与效力	150
二、会议权限与议案	150
三、会议召集人与召开情形	150
四、会议召集与召开	153
五、会议表决和决议	154
六、其他	156

第十三章 受托管理人机制	157
第十四章 投资人保护条款	158
第十五章 违约、风险情形及处置	159
一、违约事件	159
二、违约责任	159
三、发行人义务	159
四、发行人应急预案	160
五、风险及违约处置基本原则	160
六、处置措施	160
七、不可抗力	161
八、争议解决机制	161
九、弃权	161
第十六章 发行有关机构	163
第十七章 备查文件	165
一、备查文件	165
二、文件查询地址	165
附录：发行人主要财务指标计算公式	167

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、资本支出增加的风险

发行人近年进行了较大规模的资本投入，主要项目包括番禺万博商务区总部基地项目和番禺区计算科学与大数据产业园项目等，形成了较大的投资活动现金流出。2023 年度、2024 年度、2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人投资活动现金流出分别为 110,939.48 万元、129,052.35 万元、116,981.45 万元及 26,404.65 万元；投资活动产生的现金流量净额分别为-60,915.59 万元、-85,883.17 万元、-66,785.50 万元和-21,330.12 万元。发行人资本支出金额较大，虽然发行人投资项目目前进度正常，但如投资的项目不能如期实现收益，将影响发行人资金流的回笼，对短期偿债能力造成影响。

2、存货占比较大的风险

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人存货分别为 293,318.57 万元、164,464.46 万元、207,008.94 万元和 225,914.73 万元，占总资产的比重分别为 11.21%、6.15%、7.44%和 7.89%，占比较大。发行人存货主要为开发成本，是发行人所负责的项目建设，持续购入的土地使用权以及支付项目建设的成本。若未来宏观经济出现波动，公司有可能出现土地价格下跌的风险，并进一步影响到公司的财务稳定，从而对盈利能力造成一定影响。

3、委托贷款回收风险

截至 2025 年末，公司委托贷款余额为 2.5 亿元（分别为：广州番禺大石富丽家私广场有限公司贷款 0.5 亿元和广州市信基置业房地产开发有限公司贷款 2 亿元）。上述贷款方均未按期偿付委托贷款利息和本金，发行人已向法院提起诉讼，法院均判决发行人胜诉，目前案件已完成阶段性执行工作，其中富丽委贷案已收到执行款约 547 万元。若委托贷款本利未能收回，可能对发行人经营状况产生一定不利影响。

(二) 重大情形提示

1、报告期内存在营业收入、营业利润及净利润大幅下降的情形

2023 年度、2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人实现营业收入分别为 75,916.61 万元、52,153.02 万元、58,156.19 万元和 12,308.71 万元。2025 年发行人营业收入较 2024 年增加 6,003.17 万元，增幅 11.51%；报告期内，发行人营业利润分

别为 2,442.36 万元、-34,573.01 万元、-75,327.92 万元和-1,709.44 万元，2025 年发行人营业利润较 2024 年减少 40,754.91 万元，降幅达 117.88%，主要系信用减值损失增加及公允价值变动损失较大导致。

报告期内，发行人实现净利润分别为 2,583.17 万元、-35,333.23 万元、-101,592.08 万元和-1,293.02 万元。发行人 2024 年出现较大亏损主要是由于发行人大量新增物业入账投资性房地产，发行人投资性房地产按成本模式计量，折旧摊销计提金额较大，以及发行人部分项目投入运营，相关利息支出费用化所致；同时，发行人部分合作项目收回的物业计提了折旧但尚未产生租金收入，也对发行人盈利能力带来了不利影响。

2025 年度，发行人净利润为-101,592.08 万元，发行人 2025 年度发生较大亏损的主要原因如下：一是 2025 年度发行人对广州万璟投资有限公司的债权及担保事项合计确认损失 75,258.81 万元。发行人于 2019 年 8 月 13 日为广州万璟投资有限公司向广州农村商业银行股份有限公司番禺支行的 6 亿元借款提供连带责任保证。因广州万璟投资有限公司已严重资不抵债，由其开发的项目万博地下空间于 2024 年 10 月停止开发，且 2025 年内两次司法拍卖均告流拍。基于上述情况，发行人对广州万璟投资有限公司 53,985.22 万元债权（含已代偿贷款本息 32,484.49 万元及历史代垫工程款 21,500.73 万元）的可收回金额为零，本年度补计提信用减值损失 37,717.50 万元。截至 2025 年 12 月 31 日，发行人仍承担保证责任的广州万璟投资有限公司剩余借款本金 37,541.31 万元，因广州万璟投资有限公司偿债能力极低，发行人很可能需承担代偿义务，故计提担保损失 37,541.31 万元。截至目前发行人对广州万璟投资有限公司的债权及担保已全额计提减值。二是 2025 年度受区域房地产市场景气度下行、租金回报率走低等综合因素影响，发行人持有的投资性房地产公允价值出现下降，由此确认公允价值变动损失 54,327.23 万元。

发行人最近一期亏损情况有所扭转，但仍维持亏损状态，主要系发行人最近一期财务费用较大所致。报告期内，发行人财务费用分别为 28,291.18 万元、29,601.90 万元、28,072.26 万元和 6,887.47 万元，金额较大，主要系报告期内发行人物业项目陆续建设并投入使用，资金需求较大所致。随着发行人主要项目的陆续投入使用，发行人营业收入将呈现持续增长的态势，发行人有息负债规模的增长情况和占营业收入的比例均将得到优化和改善，对发行人盈利能力的负面影响将有所下降。

报告期内最近两年及一期，发行人的净利润虽然持续为负，但未来随着租赁和园区管理业务规模的不断扩大，净利润预计将能持续提升，考虑到发行人出租物业均处于广州市番禺区的核心位置，盈利能力具备较强的可持续性。

应对上述情况，发行人具备偿债保障措施如下：

1) 截至 2026 年 3 月末，发行人合并财务报表口径流动资产余额为 40.04 亿元。当发行人资金流动性受到影响时，可通过自有货币资金、应收账款回款等方式以补充偿债资金。

2) 此外，截至 2026 年 3 月末，公司持有的投资性房地产 146.92 亿元、长期股权投资 5.85 亿元，其他权益工具投资 88.12 亿元。发行人股权投资项目较为成熟，实现的投资收益或股权变现较为稳定，是发行人利润及偿债资金来源的有效补充。

综上，发行人盈利能力具有持续性，发行人具备较为完善偿债保障措施，预计对本期债券偿债能力不构成重大不利影响。

2、报告期内存在信息披露事务负责人变动的情形

近一年以来，发行人涉及信息披露事务负责人变动事项。根据发行人于 2025 年 10 月 27 日在上海清算所披露的《广州市番禺信息技术投资发展有限公司关于变更信息披露事务负责人的公告》，发行人信息披露事务负责人变更为陈任。

3、报告期内存在会计师事务所变更的情形

近一年以来，发行人涉及会计师事务所变动事项。根据发行人于 2025 年 10 月 27 日在上海清算所披露的《广州市番禺信息技术投资发展有限公司关于变更会计师事务所的公告》，由于大信会计师事务所（特殊普通合伙）已连续为本公司提供审计服务 5 年，服务期届满，因此发行人聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2025-2032 年度财务报告审计机构。

4、报告期内存在资信评级机构变更的情形

近一年以来，发行人涉及资信评级机构变动事项。根据发行人于 2025 年 9 月 19 日披露的《广州市番禺信息技术投资发展有限公司关于资信评级机构发生变更的公告》以及 10 月 17 日披露的《广州市番禺信息技术投资发展有限公司关于资信评级机构发生变更的公告之更正公告》，发行人资信评级机构变更为广州普策信用评价有限公司，对发行人处于债券存续期内的“PR 番禺 01/16 番禺信投债 01”、“24 番禺 01”、“24 番禺 02”、“23 番禺信息 MTN001”提供评级服务。

5、报告期内审计机构存在被处以行政处罚的情形

(1) 近三年以来，发行人审计机构大信会计师事务所（特殊普通合伙）（下称“大信会所”）存在被相关监管机构处以处罚的相关情况，具体说明如下：

1) 河北证监局行政处罚决定书〔2024〕29 号

因在华讯方舟股份有限公司 2016 年度和 2017 年度财务报表审计中未勤勉尽责，河北证监局对大信会所进行行政处罚，并于 2024 年 12 月 31 日下达了《行政处罚决定书》（〔2024〕29 号）。

2) 中国证监会行政处罚决定书〔2024〕94 号

因在金正大生态工程集团股份有限公司 2015 年至 2017 年财务报表审计中未勤勉尽责，中国证监会对大信会所进行行政处罚，并于 2024 年 9 月 2 日下达了《行政处罚决定书》（〔2024〕94 号）。

3) 中国证监会行政处罚决定书〔2023〕42 号

因在同济堂股份有限公司 2016 年至 2018 年财务报表审计中未勤勉尽责，中国证监会对大信会所进行行政处罚，并于 2023 年 6 月 12 日下达了《行政处罚决定书》（〔2023〕42 号）。

4) 湖北证监局行政处罚决定书〔2023〕2 号

因在东方金钰股份有限公司 2016 年度财务报表审计中未勤勉尽责，湖北证监局对大信会所进行行政处罚，并于 2023 年 3 月 30 日下达了《行政处罚决定书》（〔2023〕2 号）。

5) 上海证监局行政处罚决定书〔2023〕1 号

因在天海融合防务装备技术股份有限公司 2017 年度财务报表审计中未勤勉尽责，上海证监局对大信会所进行行政处罚，并于 2023 年 4 月 3 日下达了《行政处罚决定书》（〔2023〕1 号）。

(2) 近三年以来，发行人审计机构中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（下称“中兴华会计师事务所”）存在被相关监管机构处以处罚的相关情况，具体说明如下：

1) 在希努尔男装股份有限公司 2018、2019 年财务报表审计中，因存在未勤勉尽责、出具的审计报告存在虚假记载、审计项目质量控制执行不到位等情形，2023 年 11 月 3 日，中国证监会向中兴华会计师事务所出具了〔2023〕79 号行政处罚决定书。中兴华会计师事务所收到上述行政处罚决定书之后，按照相关法律、行政法规和监管机构的要求及时进行了全面整改，对相关部门和人员进行了问责。

2) 在艾格拉斯股份有限公司 2019 年财务报表审计中，因出具的审计报告存在虚假记载、未勤勉尽责情形，2023 年 12 月 11 日，中国证监会向中兴华会计师事务所出具了〔2023〕153 号行政处罚决定书。中兴华会计师事务所收到上述行政处罚决定书之后，按照相关法律、行政法规和监管机构的要求及时进行了全面整改，对相关部门和人员进行了问责。

3) 在雏鹰农牧集团股份有限公司 2017 年财务报表审计中，因出具的审计报告存在虚假记载、未勤勉尽责情形，2024 年 12 月 30 日，河南证监局向中兴华会计师事务所出具了〔2024〕5 号行政处罚决定书。中兴华会计师事务所收到上述行政处罚决定书之后，按照相关法律、行政法规和监管机构的要求及时进行了全面整改，对相关部门和人员进行了问责。

2025 年 10 月 13 日，深圳证券交易所向中兴华会计师事务所出具了《关于对中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）及签字注册会计师李菊洁、张丽萍给予纪律处分的决定》（深证上〔2025〕1084 号），对李菊洁、张丽萍给予公开谴责的处分；对中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）给予通报批评的处分。中兴华会计师事务所收到上述处分后，按照相关法律、行政法规和监管机构的要求及时进行了全面整改，对相关部门和人员进行了问责。

4) 在山东玉皇化工有限公司 2018 年财务报表审计中，因存在未勤勉尽责、出具的审计报告存在虚假记载情形，2025 年 3 月 20 日，山东证监局向中兴华会计师事务所出具了〔2025〕4 号行政处罚决定书。中兴华会计师事务所收到上述行政处罚决定书之后，按照相关法律、行政法规和监管机构的要求及时进行了全面整改，对相关部门和人员进行了问责。

5) 中兴华所作为赣州建控投资控股集团有限公司（以下简称“赣州建控”）、德阳经开区发展（控股）集团有限公司（以下简称“德阳经开”）2 家债务融资工具发行人的年报审计机构，在赣州建控 2021-2023 年报审计中存在对赣州建控投资性房地产风险评估程序、实质性审计程序执行不到位，未对异常情况保持职业怀疑情形；在德阳经开 2022-2023 年报审计中存在对德阳经开贸易业务风险评估程序、实质性审计程序执行不到位，未有效识别关联关系、保持职业怀疑情形。2025 年 6 月 16 日中国银行间市场交易商协会向中兴华所出具〔2025〕27 号业务通报书，予以通报批评。中兴华所收到上述自律处分书后，按照交易商协会的要求及时进行了全面整改，对相关部门和人员进行了问责。

6) 在广东太安堂药业股份有限公司 2018-2020 年财务报表审计中, 因存在未勤勉尽责, 出具了含有虚假记载的审计报告情形, 2025 年 8 月 13 日, 广东证监局向中兴华会计师事务所出具了〔2025〕13 号行政处罚决定书。中兴华会计师事务所收到上述行政处罚决定书之后, 按照相关法律、行政法规和监管机构的要求及时进行了全面整改, 对相关部门和人员进行了问责。

7) 在洛娃科技实业集团有限公司 2017 年财务报表审计中, 因出具的审计报告存在虚假记载, 在审计过程中未勤勉尽责, 2025 年 9 月 28 日, 中国证监会向中兴华会计师事务所出具了〔2025〕120 号行政处罚决定书。中兴华会计师事务所收到上述行政处罚决定书之后, 按照相关法律、行政法规和监管机构的要求及时进行了全面整改, 对相关部门和人员进行了问责。

8) 在银江技术股份有限公司 2021、2022 年度财务报表审计中, 因存在审计过程中未勤勉尽责、审计报告存在虚假记载情形, 2026 年 1 月 8 日, 浙江证监局向中兴华会计师事务所出具了〔2026〕1 号行政处罚决定书。中兴华会计师事务所收到上述行政处罚决定书之后, 按照相关法律、行政法规和监管机构的要求及时进行了全面整改, 对相关部门和人员进行了问责。

除上述事项外, 发行人不涉及其他 MQ.4 表(重大资产重组)、MQ.7 表(重要事项)、MQ.8 表(股权委托管理)的情形。

二、投资人保护机制提示

(一) 持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书(下称“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”章节设置了多数表决机制, 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，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，适用第十三章“持有人会议机制”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，亦可选择适用第十一章“主动债务管理”中的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。

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：

发行人/本公司/番禺信投/信投公司	指广州市番禺信息技术投资发展有限公司
非金融企业债务融资工具/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
本期债务融资工具/本期中期票据	指发行额度为 2 亿元人民币的“广州市番禺信息技术投资发展有限公司 2026 年度第二期中期票据”
本次发行	指本期债务融资工具的发行
募集说明书	指发行人根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及中国银行间市场交易商协会相关自律规范文件，为本期债务融资工具的发行而制作，并在发行文件中披露的说明文件，即《广州市番禺信息技术投资发展有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书》
簿记建档/集中簿记建档	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
承销协议	指发行方与主承销方为发行本期债务融资工具签订的，明确发行方与主承销方之间在债务融资工具承销过程中权利和义务的书面协议，即《广州市番禺信息技术投资发展有限公司 2025-2027 年度债务融资工具承销协议》
承销团协议	指主承销方为与其他承销商共同承销本期债务融资工具而签署的用于明确各方在承销活动中的相关权利、义务、责任和工作安排等内容的书面协议，即《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》
牵头主承销商	指中信银行股份有限公司
联席主承销商	指广发证券股份有限公司
存续期管理机构	指中信银行股份有限公司
承销商	指具备债务融资工具承销资质并已经签署“承销团协议”，接受主承销方的邀请，共同参与本期债务融资工具承销的承销机构
簿记管理人	指根据“承销协议”约定受发行人委托负责簿记建档具体运作的主承销商
承销团	指主承销方为发行本期债务融资工具而与承销商组成的债务融资工具承销团队
余额包销	指主承销方按照“承销协议”约定在募集说明书载明的缴款日，按发行利率/价格将本方包销额度内未售出的债务融资工具全部自行购入的承销方式
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
银行间市场	指全国银行间债券市场
北金所	指北京金融资产交易所有限公司
上海清算所/上清所	指银行间市场清算所股份有限公司

中国外汇交易中心/ 全国银行间同业拆借 中心	指中国外汇交易中心暨全国银行间同业拆借中心
注册金额	指经交易商协会注册的“承销协议”项下债务融资工具金额,该金额在交易商协会《接受注册通知书》中确定
注册有效期	指交易商协会《接受注册通知书》中核定的债务融资工具注册金额有效期
工作日	指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日及休息日）
法定节假日或休息日	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节假日或休息日）
近三年及一期/报告 期	指 2023 年、2024 年、2025 年和 2026 年 1-3 月
近三年及一期末/报 告期各期末	指 2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末
元、万元、亿元	如无特别说明，均指人民币

在本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

第二章 风险提示及说明

投资者购买本期中期票据，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。本期中期票据依法发行后，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中期票据时，应特别认真地考虑下列各种风险因素。

一、本期中期票据的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期中期票据的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的中期票据价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

银行间市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期中期票据在银行间市场上市 after 本期中期票据的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期投资者在购买本期中期票据后可能面临由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期中期票据所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期中期票据存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期中期票据本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

二、与发行人有关的风险

（一）财务风险

1、资本支出增加的风险

发行人近年进行了较大规模的资本投入，主要项目包括番禺万博商务区万博信息总部基地项目、万博地下空间二项目、番禺区计算科学与大数据产业园项目和国家数字家庭应用示范产业基地项目等，形成了较大的投资活动现金流。2023 年度、2024

年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人投资活动现金流出分别为 110,939.48 万元、129,052.35 万元、116,981.45 万元及 26,404.65 万元；投资活动产生的现金流量净额分别为-60,915.59 万元、-85,883.17 万元、-66,785.50 万元和-21,330.12 万元。截至本募集说明书出具日，公司主要投入的在建项目为番禺区计算科学与大数据产业园。2026-2028 年度，公司番禺区计算科学与大数据产业园项目预计投入金额分别为 4.73 亿元、1.52 亿元和 0.54 亿元，资金来源为自有资金和项目贷款。公司待投资金额和资本支出较大，若相关项目后续经营情况不及预期，将对公司盈利能力稳定性、资金周转能力和偿债能力产生不利影响。发行人资本支出金额较大，虽然发行人投资项目目前进度正常，但如投资的项目不能如期实现收益，将影响发行人资金流的回笼，对短期偿债能力造成影响。

2、投资性房地产占比较大的风险

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人投资性房地产账面金额分别为 1,145,026.97 万元、1,372,650.75 万元、1,443,163.51 万元和 1,469,153.80 万元，占总资产比重分别为 43.78%、51.33%、51.87%和 51.32%，占比较大。若未来宏观经济出现波动，有可能出现投资性房地产价格下跌的风险，并进一步影响到公司的财务稳定，从而对盈利能力和公司资产结构造成一定影响。

3、存货占比较大的风险

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人存货分别为 293,318.57 万元、164,464.46 万元、207,008.94 万元和 225,914.73 万元，占总资产的比重分别为 11.21%、6.15%、7.44%和 7.89%，占比较大。发行人存货主要为开发成本，是发行人所负责的项目建设，持续购入的土地使用权以及支付项目建设的成本。若未来宏观经济出现波动，公司有可能出现土地价格下跌的风险，并进一步影响到公司的财务稳定，从而对盈利能力造成一定影响。

4、发行人整体资产变现能力较弱风险

发行人资产构成主要为存货、投资性房地产和其他权益工具投资，报告期各期末，三者的合计金额分别为 2,336,494.80 万元、2,422,982.53 万元、2,532,376.96 万元和 2,576,246.06 万元，占发行人总资产的比重合计分别为 89.33%、90.61%、91.02%和 89.99%。发行人整体资产变现能力较弱，存在资产变现的风险。

5、有息负债增长较快的风险

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人有息债务分别

为 92.19 亿元、101.95 亿元、113.99 亿元和 117.11 亿元，增长较快。近几年发行人除了银行借款外，还通过发行中期票据、私募债等中长期直接债务融资工具调整负债结构，降低综合融资成本，但仍然面临一定的财务费用压力以及偿债压力。

6、主营业务收入波动的风险

2023 年度、2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人实现营业收入分别为 75,916.61 万元、52,153.02 万元、58,156.19 万元和 12,308.71 万元。2024 年度发行人营业收入较 2023 年减少 23,763.60 万元，降幅为 31.30%，主要系转让不动产业务、信息工程及服务业务收入下降所致。2025 年发行人营业收入较 2024 年增加 6,003.17 万元，增幅 11.51%，主要系租赁及园区管理业务收入增加。随着发行人所负责的项目不断建成，发行人计划通过项目物业的出租、运营实现收入，租赁及园区管理收入将不断增长。但若未来宏观经济出现波动，项目物业出租或运营不理想，将对公司的收入以及盈利造成一定影响。

7、对民营房地产企业风险敞口较大的风险

发行人合作项目的对手方部分为民营房地产企业，其中广州万璟投资有限公司已出现被列为失信被执行人的情形，此外，发行人部分委托贷款和对外担保的对手方也为民营房地产企业，相关贷款已经出现违约情形，整体风险敞口较大。虽然发行人已经采取诉讼、引入第三方投资者等积极举措防范损失，但若未来相关民营地产对手方资信出现进一步恶化，将对发行人的资金周转、利润情况造成不利影响。

8、部分投资性房地产未办理产权证的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人投资性房地产中账面金额为 23.20 亿元的投资性房地产，由于属于近期通过合作项目收回，需要办理过户登记等一系列手续，整体流程较长，仍在办理产权流程中。若发行人上述投资性房地产相关权证无法办理，可能影响发行人业务经营开展及未来的资产变现，对发行人的业务开展、偿债能力造成不利影响。

9、期间费用规模较大的风险

报告期内，发行人期间费用合计分别为 37,921.72 万元、40,968.51 万元、39,819.74 万元和 8,757.11 万元，期间费用合计占当期营业收入的比重分别为 49.95%、78.55%、68.47%和 71.15%，报告期内，发行人期间费用占营业收入比重较大且不稳定。期间费用较高会削弱公司的盈利能力和综合竞争力，未来随着公司发展，期间费用可能继续上升，有可能成为影响公司发展的不利因素。

10、盈利能力不稳定、未分配利润为负的风险

发行人 2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月净利润分别为 2,583.17 万元、-35,333.23 万元、-101,592.08 万元和-1,293.02 万元。发行人报告期内净利润持续为负。由于前期持续亏损，发行人截至 2026 年 3 月末的未分配利润为-143,360.06 万元，占所有者权益总额的-15.23%。

2024 年度，发行人净利润为-35,333.23 万元，主要系发行人大量新增物业入账投资性房地产，发行人投资性房地产按成本模式计量，折旧摊销计提金额较大，以及发行人部分项目投入运营，相关利息支出费用化所致；同时，发行人部分合作项目收回的物业计提了折旧但尚未产生租金收入，也对发行人盈利能力带来了不利影响。

2025 年度，发行人净利润为-101,592.08 万元，发行人 2025 年度发生较大亏损的主要原因如下：

(1) 2025 年度，发行人对广州万璟投资有限公司的债权及担保事项合计确认损失 75,258.81 万元。发行人于 2019 年 8 月 13 日为广州万璟投资有限公司向广州农村商业银行股份有限公司番禺支行的 6 亿元借款提供连带责任保证。因广州万璟投资有限公司已严重资不抵债，由其开发的项目万博地下空间于 2024 年 10 月停止开发，且 2025 年内两次司法拍卖均告流拍。基于上述情况，发行人对广州万璟投资有限公司 53,985.22 万元债权(含已代偿贷款本息 32,484.49 万元及历史代垫工程款 21,500.73 万元)的可收回金额为零，本年度补计提信用减值损失 37,717.50 万元。截至 2025 年 12 月 31 日，发行人仍承担保证责任的广州万璟投资有限公司剩余借款本金 37,541.31 万元，因广州万璟投资有限公司偿债能力极低，发行人很可能需承担代偿义务，故计提担保损失 37,541.31 万元。截至目前发行人对广州万璟投资有限公司的债权及担保已全额计提减值。

(2) 2025 年度，受区域房地产市场景气度下行、租金回报率走低等综合因素影响，发行人持有的投资性房地产公允价值出现下降，由此确认公允价值变动损失 54,327.23 万元。

发行人致力于番禺区重点经济园区项目的投资、建设及营运，是番禺区园区经济建设的核心企业之一，公司整体资产规模雄厚，外部融资渠道保持通畅，经营活动现金流正常，政府支持力度较大，盈利能力具备可持续性。

11、或有税务负担较大的风险

根据《广州市万舜投资管理有限公司增资扩股合作合同》等合作项目合同约定，由发行人承担项目地块评估价值范围内的土地增值税，上述合作项目涉及地块累计评估值 459,952.00 万元。虽然发行人现金流充足，资产变现能力较强，但若未来需要承担的税负金额较大，仍可能给发行人带来较大的资本支出压力。

12、受限资产占比较高的风险

截至 2025 年末，发行人受限资产账面价值为 688,708.00 万元，占总资产的比重为 24.75%。发行人受限资产主要为银行贷款抵押物，若发行人后续出现无法按时足额还本付息情况，将有可能丧失该部分资产的所有权，对发行人经营状况产生不利影响。

13、其他权益工具投资变现风险

报告期各期末，发行人其他权益工具投资余额分别 898,149.26 万元、885,867.31 万元、882,204.51 万元和 881,177.53 万元，占总资产比重分别为 34.34%、33.13%、31.71%和 30.78%。发行人其他权益工具投资主要是对合作项目所在项目公司的参股股权。在项目公司向发行人交付了全部物业后，发行人按照《中华人民共和国公司法》允许的方式退出项目公司，并将对应其他权益工具投资冲抵对项目公司的应付账款。若项目公司未能按时交付全部物业，则发行人其他权益工具投资变现将受到一定阻碍。

14、委托贷款回收风险

截至 2025 年末，公司委托贷款余额为 2.5 亿元（分别为：广州番禺大石富丽家私广场有限公司贷款 0.5 亿元和广州市信基置业房地产开发有限公司贷款 2 亿元）。上述贷款方均未按期偿付委托贷款利息和本金，发行人已向法院提起诉讼，法院均判决发行人胜诉，目前案件已完成阶段性执行工作，其中富丽委贷案已收到执行款约 547 万元。若委托贷款本利未能收回，可能对发行人经营状况产生一定不利影响。

15、对外担保的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 58,635.97 万元，占报告期末净资产比例为 6.23%。被担保人主要为广州创元投资有限公司和广州万璟投资有限公司。其中对广州万璟投资有限公司担保余额 37,541.31 万元（已全额计提担保损失）。截至目前，万璟投资因出现银行贷款违约情形，发行人已经发生部分代偿，如果担保方未来仍有违约情况，发行人将继续进行担保代偿，发行人未来存在或有负债风险。发行人已就万璟案件担保合同纠纷向法院

提起诉讼，若万璟投资最终不能清偿担保余额对应的借款，可能对发行人经营状况产生一定不利影响。

16、投资性房地产评估价值变动的风险

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人投资性房地产账面金额分别为 1,145,026.97 万元、1,372,650.75 万元、1,443,163.51 万元和 1,469,153.80 万元，占总资产比重分别为 43.78%、51.33%、51.87%和 51.32%，占比较大。若未来宏观经济出现波动，有可能出现投资性房地产价格下跌的风险，并进一步影响到公司的财务稳定，从而对盈利能力和公司资产结构造成一定影响。

17、公允价值变动损益为负的风险

报告期内，发行人公允价值变动损益金额分别为 0 万元、-3.08 万元、-53,534.26 万元和 0 万元，主要系发行人于 2025 年上半年对投资性房地产的后续计量模式进行了会计政策变更，由成本模式变更为公允价值模式，并对 2024 年度财务报表进行追溯调整导致。发行人主要物业项目均位于番禺区核心地段，受到宏观经济环境和物业租赁市场阶段性不景气的影响，若未来物业租赁市场供需关系无法平衡，投资性房地产的公允价值有可能继续减值，并进一步影响到公司的财务稳定，从而对盈利能力和公司资产结构造成一定影响。

（二）经营风险

1、项目投资期限较长的风险

发行人作为广州市番禺区政府授权运营的国有资产主体，主要负责番禺区大型信息技术产业项目相关的科技园区开发、园区运营和产业投资三大板块。发行人参与投资建设的万博商务区、番禺区计算科学与大数据产业园等番禺重点建设项目，总投资大、建设期较长、资金回流较慢，这将一定程度制约了公司的资金运转。

2、经济周期引致的经营风险

发行人信息技术产业、经济园区项目投资建设板块的经营情况与宏观经济运行状况相关性较高。如果未来经济增长放缓，则行业景气度将下降，有可能影响公司的盈利能力，并进一步影响到公司经营的稳定性。

3、园区项目投资建设压力较大的风险

发行人经济园区项目投资、建设及运营受国民经济发展、地区经济发展以及国家地方政府宏观调控的影响较大，且项目开发周期较长，涉及相关部门较多，导致发行人对项目建设控制的难度增大。发行人在建的经济园区项目中涵盖办公楼、商铺、公

寓、停车场等，其发展与房地产行业状况密切相关。2010 年以来，国家相继出台多项政策，对房地产行业影响较大。2022 年初至今，房地产调控政策及信贷环境不断优化，但政策效果并不明显，房地产市场深度调整态势未改，短期政策传导至市场端尚需时间，可能会对发行人业务经营及盈利能力造成一定影响。

4、子公司经营不确定性的风险

截至 2025 年末，发行人拥有 14 家纳入合并报表范围内的子公司。随着公司规模日益扩大，下属子公司规模的不断增大，使得公司的组织结构和管理体系逐步趋于复杂化，对内部控制制度的有效性及统一管控水平提出了较高要求。倘若发行人的管理体系不能与下属子公司的管理体系相互兼容适应，则将对发行人的业务开展、品牌声誉产生一定不利的影响，发行人存在一定的子公司经营不确定性的风险。

5、项目开发周期较长风险

从市场调研到土地获得、投资决策、规划设计、招商引资、建设施工和物业管理的开发流程中，项目涉及到多个领域，且同时涉及到不同政府部门的审批和监管，公司对项目开发整体控制难度系数较大。发行人经济园区建设项目具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方较多的行业特征，存在一定的项目开发周期较长风险。

6、安全生产建设风险

安全生产建设是生产经营的基础，也是企业取得经济效益的重要保障。发行人在项目建设时存在发生安全事故、水灾、火灾、爆炸及其他可能导致人员伤亡、财产损失、环境损害、作业中断等危险情况。如发生重大安全事故，将对项目正常建设造成不利影响，甚至对发行人造成声誉损失，同时有可能引起诉讼、赔偿性支出、处罚及停产整顿。另外，项目施工建设周期长，不确定因素较多，工程质量、进度、成本等容易受到内外外部多重因素的影响，具有一定的安全生产建设风险，给发行人的项目管理带来一定的风险。

7、业务区域布局较集中风险

发行人作为广州市番禺区政府授权运营的国有资产主体，主要负责番禺区大型信息技术产业项目相关的科技园区、开发园区。发行人参与建设的万博商务区、番禺区计算科学与大数据产业园项目等重点项目都集中在番禺区，容易受到当地政府政策的影响，存在一定的业务区域布局集中风险。

8、合同履行风险

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

9、突发事件引发的经营风险

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

10、关联交易风险

发行人因生产经营需要与子公司等关联方之间发生部分关联交易。发行人关联交易遵照公平、公正的市场原则进行，均为正常交易活动，发行人纳入合并范围的子公司众多，随着公司业务的发展可能出现关联交易风险。

11、部分物业出租率偏低的风险

发行人部分出租物业的出租率低于 50%，主要系宏观经济环境不景气的影响，叠加相关物业招商时间较短所致。若未来部分物业出租率不达预期，有可能影响公司的盈利能力，进而对公司的偿债能力造成不利影响。

（三）管理风险

1、投资项目管理风险

投资业务是通过投资高成长性的企业共同运作使其资本得到增值，最后通过有效退出来实现价值增值，然后再次重复上述投资退出的过程，在资本循环利用中实现价值增值。在上述投资运作过程中，公司的专业人才，特别是项目投资经理，因其承担着融资、筛选项目、投资管理、监督咨询等整个过程的责任，在股权/债权投资业务中发挥着重要作用，虽然公司已经建立了相对完善的项目投资、管理和退出制度等风险控制制度，但若因项目投资经理未能遵守公司投资管理的相关制度或项目投资经理对拟投资项目的成长性或影响项目推进的实质性问题判断出现偏差导致投资失误，可能对公司的未来收益造成一定不利影响。

2、经营规模快速扩大的风险

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人资产总额分别为 2,615,617.52 万元、2,674,090.36 万元、2,782,142.75 万元和 2,862,755.69 万元，资产规模增幅较大。预计未来几年，发行人仍将继续保持良好发展的趋势。发行人经营

规模的扩大对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。如果发行人管理能力无法跟上其经营扩张的步伐，其可能面临无法有效管理的风险。

3、对下属子公司管理风险

截至 2025 年末，发行人合并范围内拥有 14 家子公司。虽然发行人已经建立起完善的子公司管理制度，但是随着发行人下属子公司数目的增加和涉及行业的扩展，发行人的管理半径不断扩大，管理难度将不断增加。如果未来发行人对子公司的管理出现问题，将可能造成子公司经营效率的下降及经营风险的增加，从而影响公司的经营及未来发展。

4、人力资源风险

发行人已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，并不断引进优秀人才，但发行人在快速发展过程中，产业链不断延伸，随着经营规模持续扩大和业务范围继续拓宽，对人力资源及其管理能力提出了更高的要求，对具有较高管理水平和较强专业技术能力的高素质人才需求也在不断增长，能否引进高素质人才，可能给发行人的长远发展带来一定的影响。

5、公司董事、总经理缺位风险

根据发行人《公司章程》：公司设董事会，成员为 5 人；公司设总经理 1 名。截至本募集说明书签署日，发行人董事会成员为 3 人，暂缺 2 人，但是目前董事人数达到半数，相关重要事项的决议可以获得表决通过；发行人总经理亦暂缺位。若未来发行人不能及时补选董事会成员及总经理，发行人董事、总经理缺位事项对发行人完善公司治理结构存在一定影响。

（四）政策风险

1、国家产业政策风险

发行人从事的信息技术投资和经济园区项目建设业务，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地开发政策等方面会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。此外，发行人在建的经济园区项目中涵盖办公楼、商铺、公寓、停车场等，其发展与房地产行业状况密切相关。目前国家加强了对房地产行业的宏观调控力度，先后出台了一系列政策措施，以挤压房地产泡沫，保持房地产行业的平稳增长；同时不断紧缩的货币政策也加大了房地产企业的资

金压力。在目前房地产行业形势下，公司可能会面临项目建设收益无法达到预期、开发周期延长或资金回笼速度放慢的压力。

2、税收政策风险

根据国家有关规定，发起机构目前经营的业务涉及多项税费，包括企业所得税、增值税、土地增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等，相关税收政策变化和税率调整，都会对发起机构的经营业绩产生一定程度的影响。

3、环保节能的政策风险

目前国家加大对环境保护、节约能源的支持力度，从原材料、水、电、排污等诸多方面提出了更高的要求，对房地产行业的影响较大。不排除在未来几年国家会颁布更加严格的环保节能的法律法规，因此存在由于国家环保政策变化带来的对公司经营不利影响风险。

第三章 发行条款

本期中期票据为实名记账式债券，其托管、兑付与交易须按照交易商协会有关自律规则及上海清算所、全国银行间同业拆借中心的有关规定执行。

本期中期票据的发行由主承销商负责组织协调。

一、主要发行条款

本次中期票据名称	广州市番禺信息技术投资发展有限公司 2026 年度第二期中期票据
发行人全称	广州市番禺信息技术投资发展有限公司
待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署之日，发行人待偿还债券余额人民币 53.75 亿元，其中私募公司债合计 33.00 亿元，企业债 0.75 亿元，中期票据 20.00 亿元。
牵头主承销商	中信银行股份有限公司
联席主承销商	广发证券股份有限公司
簿记管理人	中信银行股份有限公司
存续期管理机构	中信银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注〔2026〕MTN228 号
注册额度	人民币 15.00 亿元
本期发行规模	人民币 2.00 亿元
本次发行期限	5 年期
年度计息天数	平年为 365 天，闰年为 366 天
面值	人民币壹佰元（100 元）
利率确定方式	本次中期票据的利率采用固定利率方式，发行利率将根据集中簿记建档结果确定
发行价格	按面值平价发行，发行价格为人民币壹佰元整（RMB100.00 元）
托管方式	实名记账式
发行对象	中国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止投资者除外）
承销方式	主承销商以余额包销的方式承销本次中期票据
发行方式	本次中期票据由主承销商组织承销团，通过集中簿记建档、集中配售的方式在全国银行间债券市场公开发行
公告日	2026 年【8】月【26】日
发行日	2026 年【8】月【27】日
缴款日	2026 年【8】月【28】日
起息日	2026 年【8】月【28】日
债权债务登记日	2026 年【8】月【28】日
上市流通日	2026 年【8】月【31】日
兑付价格	本次中期票据按面值兑付
付息日	自发行日起，存续期内每年的【8】月【28】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。

兑付日	2031 年 8 月【28】日
兑付方式	本次中期票据到期日前 5 个工作日，由发行人按照有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登《兑付公告》。本次中期票据的兑付按照中国人民银行的规定，通过上海清算所登记结算业务系统进行
担保情况	本次中期票据无担保
偿付顺序	本期债务融资工具的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还债券
适用法律	本次发行中期票据的所有法律条款均适用中华人民共和国法律
税务提示	根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本次中期票据所应缴纳的税款由投资者承担
托管人	银行间市场清算所股份有限公司
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司
交易市场	全国银行间债券市场

二、发行安排

经中国银行间市场交易商协会注册，发行人在银行间债券市场发行广州市番禺信息技术投资发展有限公司 2026 年度第二期中期票据。

本期中期票据的发行对象为境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）。投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

（一）集中簿记建档安排

1、本期中期票据簿记管理人为中信银行股份有限公司，本期中期票据承销团成员须在簿记日 2026 年【8】月【27】日【9:00】至 2026 年【8】月【27】日【18:00】，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《广州市番禺信息技术投资发展有限公司 2026 年度第二期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券

承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2026 年【8】月【28】日【12:00】时前。

2、簿记管理人将通过集中簿记建档系统发送《广州市番禺信息技术投资发展有限公司 2026 年度第二期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《配售确认及缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日，将按簿记管理人的“配售确认及缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

账户名称：债务融资工具承销业务暂收款项

开户银行：中信银行总行管理部

银行账号：7110010127304001101

中国人民银行支付系统号：302100011000

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期中期票据在债权债务登记日的次一工作日（2026 年【8】月【31】日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

本期中期票据发行规模为人民币 2.00 亿元，期限为 5 年，拟用于偿还发行人本部有息债务。

表：发行人拟偿还的银行借款明细

单位：万元

贷款银行	借款人	贷款性质	币种	合同金额	拟使用募集资金额度	起始日期	还款日期	拟使用募集资金时间	担保方式	是否涉及非经营性项目	是否属于政府一类债务情况	是否可提前偿还
南粤银行广州分行	广州市番禺信息技术投资发展有限公司	流动资金贷款	人民币	3,800	3,800	2025-10-24	2026-10-23	2026-10-23	信用	否	否	否
广东华润银行番禺支行	广州市番禺信息技术投资发展有限公司	流动资金贷款	人民币	3,245	3,245	2026-3-9	2027-3-9	2027-3-9	信用	否	否	是
创兴银行番禺支行	广州市番禺信息技术投资发展有限公司	流动资金贷款	人民币	7,500	7,152.50	2025-8-28	2028-8-27	2026-12-31	信用	否	否	是
创兴银行番禺支行	广州市番禺信息技术投资发展有限公司	流动资金贷款	人民币	10,000	902.50	2025-09-30	2028-09-29	2026-09-29	信用	否	否	是
东莞银行广州分行	广州市番禺信息技术投资发展有限公司	流动资金贷款	人民币	5,000	4,900	2026-1-9	2029-1-8	2026-12-31	信用	否	否	是
合计	-	-	-	29,545	20,000	-	-		-	-	-	-

本次债务融资工具募集资金拟偿还债务均不涉及住宅地产。发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金。募集资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定。

二、偿债资金来源及保障措施

（一）偿债保障措施

为了充分有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员，安排偿债资金和制定管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等，形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、设立专门的偿付工作小组

发行人指定财务部负责协调本期债券偿付工作，并通过发行人其他相关部门在财务预算中落实债券本息兑付资金，保证本息如期偿付，保证债券持有人利益。发行人将组成偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。组成人员包括发行人财务部等相关部门，保证本息偿付。

2、严格执行资金管理计划

本期债务融资工具发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强资金负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据本期债务融资工具本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于到期本息的兑付，以充分保障投资者的利益。

3、严格信息披露

发行人将遵循真实、合法、准确、清晰的信息披露原则，发行人偿债能力、募集资金使用等情况接受投资人监督，防范偿债风险。

（二）偿债资金来源

公司将按照本期中期票据发行条款的约定，凭借自身的偿债能力，筹措相应的偿还资金，同时亦将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务，充分有效地维护本期中期票据持有人的利益。针对本期中期票据，发行人对偿债来源做了如下安排：

1、公司有良好的经营活动现金流入

公司偿债资金将主要来源于公司日常的经营活动所产生的现金流。近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入金额分别为 71,123.46 万元、59,362.79 万元、59,864.09 万元和 17,639.67 万元，将为本期债券的本息偿付提供一定支撑。

2、公司外部融资渠道畅通

发行人及其子公司资信情况良好，与广州农村商业银行、工商银行、东莞银行、浦发银行、兴业银行、光大银行等银行金融机构保持长期合作关系。截至 2026 年 3

月末，公司在境内各家商业银行及其他金融机构获得的授信总额为人民币 92.77 亿元，剩余可使用的额度为 29.65 亿元。发行人外部融资渠道畅通。

3、可变现资产保障了有息债务按期偿付

发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，流动资产变现能力强。截至报告期末，发行人合并口径的流动资产余额为 400,399.69 万元，具备较大的流动资产规模。同时，发行人新增物业入账投资性房地产，截至 2026 年 3 月末，发行人投资性房地产为 1,469,153.80 万元。在现金流不足且无法及时获得银行贷款的情况下，发行人可及时通过变现资产的方式，作为偿债资金的补充来源，为本期债券的偿还提供有力保障。

三、募集资金监管账户信息

本期中期票据募集资金监管账户信息如下：

- 1、户名：广州市番禺信息技术投资发展有限公司
- 2、开户行：【中信银行广州番禺支行】
- 3、账号：【8110901012002075871】
- 4、中国人民银行支付系统号：【302581044402】

发行人承诺，已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。

发行人承诺存续期将严格按照发行文件约定用途使用本期债务融资工具募集资金，保证募集资金专款专用，本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

四、发行人承诺

如果本期中期票据存续期间，募集资金用途发生变更，发行人将及时披露有关信息。

发行人承诺募集资金仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用，不得用作土地款等其他用途。

发行人承诺募集资金不用于住宅房地产业务及新投资项目的资本金以及并购或收购资产，并在中期票据存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。发行人承诺，本期债务融资工具募集资金用途符合国办发〔2018〕101 号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会新增地方政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款；募集资金不用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；不直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。

发行人承诺，发行本期债务融资工具不涉及重复匡算资金用途的情况。

本次发行的中期票据募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，不直接或以资金拆借、委托贷款等任何形式用于房地产相关业务；在本期中期票据存续期间内，若变更募集资金用途，将在变更前及时披露有关信息。发行人承诺，募集资金不用于并购或收购资产，在中期票据存续期内持续披露重大资产重组的重大进展或变化情况，并在发生可能对投资人权益产生重大影响的变化时及时召开持有人会议，征求投资人的意见或建议。

第五章 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	广州市番禺信息技术投资发展有限公司
法定代表人	蔡俊斌
成立日期	2008 年 8 月 22 日
注册资本	人民币 130,200.00 万元
实缴资本	人民币 130,200.00 万元
统一社会信用代码	91440113679706471P
注册地址	广州市番禺区南村镇汉溪大道东 379 号 2901-2915 号
办公地址	广州市番禺区南村镇汉溪大道东 379 号德舜大厦 A 塔 28、29 楼
邮编	511400
电话	020-84890207
传真	020-34806571
企业类型	有限责任公司（国有控股）
经营范围	企业自有资金投资；信息技术咨询服务；物业管理；房屋租赁

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立情况

广州市番禺信息技术投资发展有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）成立于 2008 年 8 月 22 日，由广州市番禺物业经营有限公司、广州市番禺区信息中心和广州市番禺区德舜房地产有限公司共同出资设立。公司成立时注册资本为 5,000 万元，均为货币出资，其中，广州市番禺物业经营有限公司出资 3,950 万元，持股比例为 79%；广州市番禺区信息中心出资 1,000 万元，持股比例为 20%；广州市番禺区德舜房地产有限公司出资 50 万元，持股比例为 1%。该次出资业经广州市德信会计师事务所有限公司“德信会验字（2008）0117 号”验资报告验证。

（二）发行人历史沿革

2009 年 9 月 28 日，根据公司股东会决议，公司增加注册资本 8,850 万元，全部由广州市番禺区信息中心以其持有的广州市番禺通信管道建设投资有限公司 60%股权和广东星海数字家庭产业技术研究院有限公司 51%股权出资。该次增资后，公司注册资本变为 13,850 万元，其中：广州市番禺区信息中心出资 9,850 万元，持股比例为 71.12%；广州市番禺物业经营有限公司出资 3,950 万元，持股比例为 28.52%；

广州市番禺区德舜房地产有限公司出资 50 万元，持股比例为 0.36%。该次增资业经广州市德信会计师事务所有限公司“德信会验字(2009)0137 号”验资报告验证。

2010 年 3 月 29 日，根据公司股东会决议，广州市番禺区信息中心、广州市番禺物业经营有限公司和广州市番禺区德舜房地产有限公司将其持有的公司股权全部转让给番禺区国资局。该次转让后，番禺区国资局对公司履行出资人职责。

2010 年 7 月 12 日，根据番禺区国资局《关于对番禺信息技术投资发展有限公司增加投资的批复》（番国资函[2010]66 号），公司增加注册资本 3,000 万元，全部由番禺区国资局以货币出资。该次增资后，公司注册资本变为 16,850 万元。该次增资业经广州业勤会计师事务所有限公司“业会验内[2010]073 号”验资报告验证。

2010 年 12 月 24 日，根据番禺区国资局《关于对番禺信息技术投资发展有限公司增加投资的批复》（番国资函[2010]111 号），公司增加注册资本 1,000 万元，全部由番禺区国资局以土地使用权出资。该次增资后，公司注册资本变为 17,850 万元。该次增资业经广州市德信会计师事务所有限公司“德信会验字(2010)0122 号”验资报告验证。

2011 年 7 月 26 日，根据番禺区国资局《关于将区科骏信息网络工程有限公司产权划入番禺信息技术投资发展有限公司的通知》（番国资文[2010]148 号），公司增加注册资本 153 万元，全部由番禺区国资局以其持有的广州市番禺区科骏信息网络工程有限公司 100%股权出资。该次增资后，公司注册资本变为 18,003 万元。该次增资业经广州市德信会计师事务所有限公司“德信会验字(2011)0087 号”验资报告验证。

2011 年 8 月 8 日，根据番禺区国资局《关于将万诺投资管理有限公司增资至番禺信息技术投资发展有限公司》（番国资函[2011]143 号），公司增加注册资本 1000 万元，全部由番禺区国资局以其持有的广州市万诺投资管理有限公司 100%股权出资。该次增资后，公司注册资本变为 19,003 万元。该次增资业经广州市德信会计师事务所有限公司“德信会验字(2011)0107 号”验资报告验证。

2011 年 8 月 15 日，根据番禺区政府办公室《公文办理情况通知》（[2011]390 号），公司增加注册资本 10,000 万元，全部由番禺区国资局以货币出资。该次增资后，公司注册资本变为 29,003 万元。该次增资业经广州市德信会计师事务所有限公司“德信会验字(2011)0117 号”验资报告验证。

2011 年 8 月 24 日，根据番禺区政府办公室《公文办理情况通知》（[2011]390 号），公司增加注册资本 10,000 万元，全部由番禺区国资局以货币出资。该次增资后，公司注册资本变为 39,003 万元。该次增资业经广州市德信会计师事务所有限公司“德信会验字(2011)0120 号”验资报告验证。

2011 年 9 月 22 日，根据番禺区国资局《关于将万亚投资管理有限公司增资至番禺信息技术投资发展有限公司的批复》（番国资函[2011]175 号），公司增加注册资本 1,000 万元，全部由番禺区国资局以其持有的广州市万亚投资管理有限公司 100% 股权出资。该次增资后，公司注册资本变为 40,003 万元。该次增资业经广州市德信会计师事务所有限公司“德信会验字(2011)0143 号”验资报告验证。

2011 年 9 月 23 日，根据番禺区国资局《关于将万舜投资管理有限公司增资至番禺信息技术投资发展有限公司的批复》（番国资函[2011]174 号），公司增加注册资本 1,000 万元，全部由番禺区国资局以其持有的广州市万舜投资管理有限公司 100% 股权出资。该次增资后，公司注册资本变为 41,003 万元。该次增资业经广州市德信会计师事务所有限公司“德信会验字(2011)0144 号”验资报告验证。

2011 年 9 月 29 日，根据番禺区政府办公室《公文办理情况通知》（[2011]512 号），公司增加注册资本 26,000 万元，全部由番禺区国资局以货币出资。该次增资后，公司注册资本变为 67,003 万元。该次增资业经广州市德信会计师事务所有限公司“德信会验字(2011)0150 号”验资报告验证。

2011 年 9 月 30 日，根据番禺区政府办公室《公文办理情况通知》（[2011]512 号），公司增加注册资本 12,000 万元，全部由番禺区国资局以货币出资。该次增资后，公司注册资本变为 79,003 万元。该次增资业经广州市德信会计师事务所有限公司“德信会验字(2011)0153 号”验资报告验证。

2011 年 10 月 20 日，根据番禺区政府办公室《公文办理情况通知》（[2011]545 号），公司增加注册资本 11,000 万元，全部由番禺区国资局以货币出资。该次增资后，公司注册资本变为 90,003 万元。该次增资业经广州市德信会计师事务所有限公司“德信会验字(2011)0162 号”验资报告验证。

2011 年 11 月 14 日，根据番禺区国资局《关于将万贝投资管理有限公司股权增资至番禺信息技术投资发展有限公司的批复》（番国资函[2011]199 号），公司增加注册资本 1,000 万元，全部由番禺区国资局以其持有的广州市万贝投资管理有限公司

100%股权出资。该次增资后，公司注册资本变为 91,003 万元。该次增资业经广州市德信会计师事务所有限公司“德信会验字(2011)0181 号”验资报告验证。

2011 年 12 月 27 日，根据番禺区国资局《关于将万创投资管理有限公司股权增资至番禺信息技术投资发展有限公司的批复》（番国资函[2011]236 号），公司增加注册资本 1,000 万元，全部由番禺区国资局以其持有的广州市万创投资管理有限公司 100%股权出资。该次增资后，公司注册资本变为 92,003 万元。该次增资业经广州市德信会计师事务所有限公司“德信会验字(2011)0218 号”验资报告验证。

2012 年 1 月 18 日，根据番禺区国资局《关于将万德企业管理咨询有限公司股权增资至番禺信息技术投资发展有限公司的批复》（番国资函[2012]1 号），公司增加注册资本 1,000 万元，全部由番禺区国资局以其持有的广州市万德企业管理咨询有限公司 100%股权出资。该次增资后，公司注册资本变为 93,003 万元。该次增资业经广州市德信会计师事务所有限公司“德信会验字(2012)0008 号”验资报告验证。

2013 年 1 月 11 日，根据番禺区国资局《关于将舜德酒店管理有限公司股权增资至番禺信息技术投资发展有限公司的批复》（番国资函[2012]276 号），公司增加注册资本 15,041.60 万元，其中，番禺区国资局以货币出资 14,041.60 万元，以其持有的广州市舜德酒店管理有限公司 22%股权出资 1,000 万元。该次增资后，公司注册资本变为 108,044.60 万元。该次增资业经广州市德信会计师事务所有限公司“德信验字（2012）0177 号”验资报告验证。

2013 年 6 月 21 日，根据番禺区政府办公室《对区国资局转呈广州市番禺信息技术投资发展有限公司关于对番禺信息技术投资发展有限公司增加 2 亿元投资请示的批复》（番府办函[2013]323 号），公司增加注册资本 20,000 万元，全部由番禺区国资局以货币出资。该次增资后，公司注册资本变为 128,044.60 万元。该次增资业经广州市德信会计师事务所有限公司“德信验字(2013)0098 号”验资报告验证。

2014 年 6 月 24 日，根据番禺区国资局《关于对德舜房地产公司股权增资至番禺信息技术投资发展有限公司请示的批复》（番国资函[2013]283 号），公司增加注册资本 55.40 万元，全部由番禺区国资局以其持有的广州市番禺区德舜房地产有限公司 100%股权出资。该次增资后，公司注册资本变为 128,100 万元。该次增资业经广州业勤会计师事务所有限公司“业会验内[2014]013 号”验资报告验证。

2016 年 1 月 11 日，根据广州市番禺区人民政府《对区国资局转呈广州市番禺信息技术投资发展有限公司转报广州市番禺区德舜房地产有限公司关于理顺历史遗留

问题规范属下企业股权关系请示的批复》（番府办函[2014]1102 号），公司增加注册资本 100 万元，全部由番禺区国资局以其持有的广州市番禺区万博投资有限公司 100% 股权出资。该次增资后，公司注册资本变为 128,200 万元。

2018 年 4 月 14 日，根据《对广州市番禺信息技术投资发展有限公司关于修订公司章程的批复》（番国资函[2018]69 号），公司增加注册资本 2,000 万元，全部由番禺区国资局以其持有的广州星海传媒有限公司 42.13% 股权出资。该次增资后，发行人注册资本变为 130,200 万元。

2021 年 1 月 18 日，根据《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）精神及公司股东会决议，公司原则同意以 2019 年 12 月 31 日为基准日一次性划转信投公司 10% 股权至广东省财政厅。2021 年 1 月 19 日，根据《准予变更登记（备案）通知书》（穗番市监内变字【2021】第 26202101190272 号），企业类型变更为有限责任公司（国有控股），股东变更为广州市番禺区人民政府及广东省财政厅。

发行人历次注资、增资情况见下表：

时间	注资、增资情况	资本实际缴付情况
2009 年 9 月 28 日	广州市番禺区信息中心以其持有的广州市番禺通信管道建设投资有限公司 60% 股权和广东星海数字家庭产业技术研究院有限公司 51% 股权出资，增资 8,850 万元	已到位
2010 年 7 月 12 日	注资 3,000 万元	已到位
2010 年 12 月 24 日	番禺区国资局以土地使用权出资，增资 1,000 万元	已到位
2011 年 7 月 26 日	番禺区国资局以其持有的广州市番禺区科骏信息网络工程有限公司 100% 股权出资，增资 153 万元	已到位
2011 年 8 月 8 日	番禺区国资局以其持有的广州市万诺投资管理有限公司 100% 股权出资，增资 1,000 万元	已到位
2011 年 8 月 15 日	注资 10,000 万元	已到位
2011 年 8 月 24 日	注资 10,000 万元	已到位
2011 年 9 月 22 日	番禺区国资局以其持有的广州市万亚投资管理有限公司 100% 股权出资，增资 1,000 万元	已到位
2011 年 9 月 23 日	番禺区国资局以其持有的广州市万舜投资管理有限公司 100% 股权出资，增资 1,000 万元	已到位
2011 年 9 月 29 日	注资 26,000 万元	已到位
2011 年 9 月 30 日	注资 12,000 万元	已到位
2011 年 10 月 20 日	注资 11,000 万元	已到位

2011 年 11 月 14 日	番禺区国资局以其持有的广州市万贝投资管理有限公司 100%股权出资，增资 1,000 万元	已到位
2011 年 12 月 27 日	番禺区国资局以其持有的广州市万创投资管理有限公司 100%股权出资，增资 1,000 万元	已到位
2012 年 1 月 18 日	番禺区国资局以其持有的广州市万德企业管理咨询有限公司 100%股权出资，增资 1,000 万元	已到位
2013 年 1 月 11 日	番禺区国资局以货币注资 14,041.60 万元，以其持有的广州市舜德酒店管理有限公司 22%股权出资 1,000 万元	已到位
2013 年 6 月 21 日	注资 20,000 万元	已到位
2014 年 6 月 24 日	番禺区国资局以其持有的广州市番禺区德舜房地产有限公司 100%股权出资，增资 55.40 万元	已到位
2016 年 1 月 11 日	番禺区国资局以其持有的广州市番禺区万博投资有限公司 100%股权出资，增资 100 万元	已到位
2018 年 4 月 14 日	番禺区国资局以其持有的广州星海传媒有限公司 42.13%股权出资，增资 2,000 万元	已到位
2021 年 1 月 18 日	公司股东会决议同意以 2019 年 12 月 31 日为基准日一次性划转发行人 10%股权至广东省财政厅	已到位

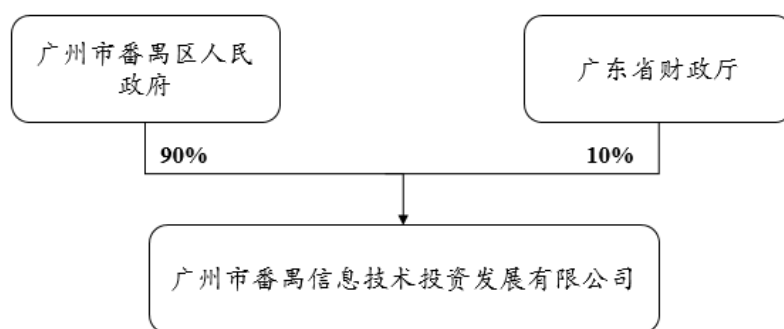
(三) 重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人股权结构、控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署之日，广州市番禺区人民政府是发行人的控股股东及实际控制人，持股比例为 90%。截至本募集说明书签署之日，广州市番禺区人民政府所持有的发行人股份不存在质押情况。其股权结构如下图所示：

图：发行人股权结构示意图



四、发行人独立性情况

截至募集说明书出具之日，发行人拥有独立、完整的资产结构，拥有独立运营的资产，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形，也不存在其他资产被占用的情形。

1、发行人人员独立：公司按照相关法律法规规定建立了健全的法人治理结构。公司董事、高级管理人员的选举或任免均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定进行。公司董事和高级管理人员的产生均严格按照《公司法》和《公司章程》的有关规定执行。公司拥有明确的员工团队，设有独立行政管理机构（包括劳动、人事及工资管理机构），有一套完整、系统的管理制度、规章。

2、发行人机构独立：发行人设立了完全独立于控股股东的组织架构，拥有独立的决策管理机构，发行人完善了各项规章制度，并明确了各部门的职能。发行人董事会等内部机构独立运作，依法行使各自职权，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系，也不存在机构重叠、混合经营、合署办公、干预机构设置与经营活动的情况，形成了发行人独立与完善的管理机构和生产经营体系。

3、发行人财务独立：发行人设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系，并独立开设银行账户、纳税、做出财务决策。公司根据经营需要独立做出财务决策，不存在控股股东干预发行人资金使用的情况，不存在与控股股东共享银行账户的情况，控股股东未干预发行人的会计活动，发行人独立运作，独立核算。

4、发行人业务经营独立：发行人在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。经营管理系统独立于控股股东、实际控制人及其控股的其他企业，发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间实际没有同业竞争或显失公平的关联交易。因此，发行人具有业务独立性。

五、发行人重要权益投资情况

（一）全资及控股子公司

截至 2025 年末，公司纳入合并报表的下属公司共计 14 家，具体情况如下：

表：全资及控股子公司

单位：%

序号	企业名称	持股比例
1	广州市番禺区德舜房地产有限公司	100.00
2	广州市番禺通信管道建设投资有限公司	60.00

序号	企业名称	持股比例
3	广东星海数字家庭产业技术研究院有限公司	51.00
4	广州星海通信息文化服务有限公司	100.00
5	广州市番禺创雅物业管理有限公司	100.00
6	广州番禺创新投资有限公司	100.00
7	广州市番禺区万博投资有限公司	100.00
8	新德舜有限公司（香港注册）	100.00
9	广州市番禺区科骏信息网络工程有限公司	100.00
10	广州网政信息科技有限公司	60.00
11	广州星海数字电视金卡有限公司	95.00
12	广州番禺创投私募基金管理有限公司	100.00
13	广州大学城科技园管理有限公司	100.00

（二）主要子公司基本情况

截至 2025 年末，发行人有 4 家重要二级子公司，2025 年度的具体财务情况如下：

表：重要子公司的具体情况（2025 年末/度）

单位：亿元，%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	广州市番禺区德舜房地产有限公司	房地产	100.00	7.02	2.63	4.39	0.10	1.03	是
2	广州市番禺通信管道建设投资有限公司	信息工程	60.00	6.58	1.55	5.03	0.17	-0.04	是
3	广东星海数字家庭产业技术研究院有限公司	租赁管理	51.00	7.57	3.39	4.18	0.32	0.03	是
4	广州市番禺创雅物业管理有限公司	租赁管理	100.00	1.69	0.69	1.00	2.24	0.65	是

1、广州市番禺区德舜房地产有限公司

广州市番禺区德舜房地产有限公司（以下简称“德舜房地产”），成立于 1997 年 12 月 18 日，注册资本为人民币 900 万元，发行人持有德舜房地产 100%股权。德舜房地产主要从事房地产经营、物业管理、房屋租赁等业务。

截至 2025 年末，德舜房地产总资产 7.02 亿元，净资产 4.39 亿元，总负债 2.63 亿元，资产负债率 37.46%，2025 年度实现营业收入 0.10 亿元，净利润 1.03 亿元。

2025 年度，德舜房地产净资产较上年同期增长 62.59%，主要系投资性房地产转为公允价值计量后价值增加所致。

2、广州市番禺通信管道建设投资有限公司

广州市番禺通信管道建设投资有限公司（以下简称“管道建设”），成立于 2005 年 8 月 2 日，注册资本为人民币 10,500 万元，发行人持有管道建投 60% 股权。管道建投主要从事通信线路和设备的安装、监控系统工程安装服务等业务。

截至 2025 年末，管道建投总资产 6.58 亿元，净资产 5.03 亿元，总负债 1.55 亿元，资产负债率 23.56%，2025 年度实现营业收入 0.17 亿元，净利润-0.04 亿元。

2025 年末，管道建投总资产较上年同期增长 35.11%，主要系货币资金和其他非流动资产增加；净资产较上年同期增长 35.95%，主要系本年减持部分佳都科技股票以及转让新华村镇银行全部股权，收益计入所有者权益；总负债较上年同期增长 32.48%，主要系本年减持部分佳都科技股票以及转让新华村镇银行全部股权，应交所得税增加。2025 年度，管道建投净利润较上年同期减少 100.00%，主要系本年投资收益减少。

3、广东星海数字家庭产业技术研究院有限公司

广东星海数字家庭产业技术研究院有限公司（以下简称“星海研究院”），成立于 2008 年 7 月 17 日，注册资本为人民币 5,000 万元，发行人持有星海研究院 51% 股权。星海研究院主要从事数字家庭和数字电视基地的工程技术与规划管理、基地建设、物业管理等业务。

截至 2025 年末，星海研究院总资产 7.57 亿元，净资产 4.18 亿元，总负债 3.39 亿元，资产负债率 44.78%，2025 年度实现营业收入 0.32 亿元，净利润 0.03 亿元。

2025 年末，星海研究院总资产较上年同期增长 115.67%，主要系应收账款增加和投资性房地产转为公允价值计量后价值增加；净资产较上年同期增长 294.34%，主要系未分配利润增加和投资性房地产转为公允价值计量后盈余公积、其他综合收益增加；总负债较上年同期增长 38.37%，主要系应付账款增加和投资性房地产转为公允价值计量后递延所得税负债增加。2025 年度，星海研究院净利润较上年同期增长 50.00%，主要系投资性房地产转为公允价值计量后导致营业成本减少，营业外收支净额及其他收益增加。

4、广州市番禺创雅物业管理有限公司

广州市番禺创雅物业管理有限公司（以下简称“创雅物业”），成立于 1996 年 5 月 30 日，注册资本为人民币 1,000.00 万元，发行人持有创雅物业 100% 股权。创雅物业主要从事物业租赁、物业管理等业务。

截至 2025 年末，创雅物业总资产 1.69 亿元，净资产 1.00 亿元，总负债 0.69 亿元，资产负债率 40.83%，2025 年度实现营业收入 2.24 亿元，净利润 0.65 亿元。

2025 年度，创雅物业总资产较上年同期增长 72.45%，主要系应收账款增加；净资产较上年同期增长 177.78%，主要系未分配利润增加。2025 年度，创雅物业营业收入较上年同期增长 70.99%，主要系租赁佣金增加；净利润较上年同期增长 983.33%，主要系业务扩张所致。

（三）公司主要的参股公司情况如下：

截至 2025 年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业 2 家，2025 年度的具体财务情况如下：

单位：亿元，%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	广州番禺万博房地产有限公司	房地产经营	49.00	1.45	0.39	1.06	0.88	0.46	否
2	广州市番禺区得宝立房产实业有限公司	房地产开发	20.00	59.26	41.86	17.40	19.25	4.75	否

1、广州番禺万博房地产有限公司

广州番禺万博房地产有限公司（以下简称“万博房地产”）注册资本 4,000 万元，经营范围为自有房地产经营活动；场地租赁（不含仓储）；房屋租赁；专业停车场服务。发行人拥有番禺万博 49% 的股份。

截至 2025 年末，万博房地产总资产 1.45 亿元，净资产 1.06 亿元，总负债 0.39 亿元，资产负债率 26.90%，2025 年度实现营业收入 0.88 亿元，净利润 0.46 亿元。

2、广州市番禺区得宝立房产实业有限公司

广州市番禺区得宝立房产实业有限公司（以下简称“得宝立房产”）注册资本 45,000 万港元，经营范围为房地产开发经营。发行人拥有得宝立房产 20% 的股份。

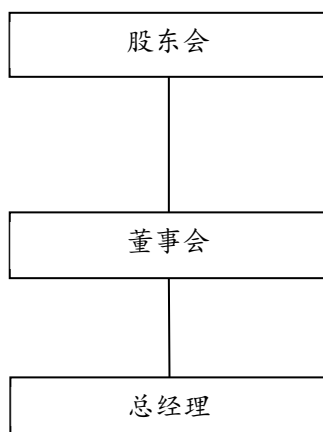
截至 2025 年末,得宝立房产总资产 59.26 亿元,净资产 17.40 亿元,总负债 41.86 亿元,资产负债率 70.64%,2025 年度实现营业收入 19.25 亿元,净利润 4.75 亿元。

六、发行人内部治理及组织机构设置情况

(一) 发行人公司治理结构

发行人按照《公司法》等相关法律法规及《中国共产党章程》规定的要求,建立了完善的公司治理结构。公司设立股东会,公司股东会由全体股东组成,股东会是公司的最高权力机构。公司设董事会和经营管理层。董事会和经营管理层之间形成了责任清晰、授权严密、报告关系明确的公司治理结构。公司治理结构如下图:

图: 发行人公司治理结构图



1、股东会

公司设股东会,公司股东会由全体股东组成,股东会是公司的最高权力机构。股东会主要职权为:1) 决定公司的经营方针和投资计划;2) 选举和更换非由职工代表担任的董事长、董事、正副总经理,决定有关董事的报酬事项;3) 审议批准董事会的报告;4) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;5) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;6) 对公司增加或者减少注册资本作出决定;7) 对发行公司债券作出决定;8) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;9) 修改公司章程;10) 公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会,成员为 5 人,其中股东代表董事 4 人,由广州市番禺区人民政府国有资产监督管理局推荐,经股东会选举产生。职工代表董事 1 人,由职工代表大

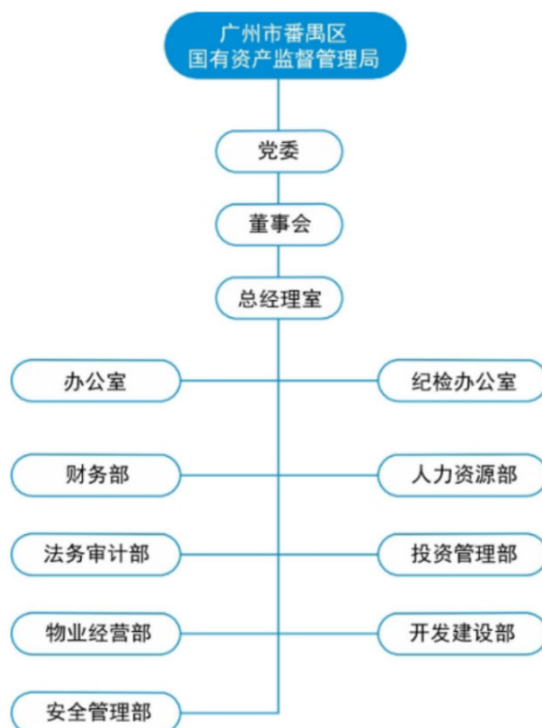
会选举产生。董事任期 3 年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长一人，由广州市番禺区人民政府国有资产监督管理局指定。董事会主要职权为：1) 负责向股东报告工作；2) 执行股东的决定；3) 审定公司的经营计划和投资方案；4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；8) 决定公司内部管理机构的设置；9) 根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司财务负责人、部门负责人及其报酬事项；10) 制定公司的基本管理制度；11) 公司章程规定的其他职权。

3、经营管理层（高级管理人员）

公司设总经理 1 名，副总经理若干名。总经理对董事会负责，其主要职权为：1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；3) 拟订公司内部管理机构设置方案；4) 拟订公司的基本管理制度；5) 制定公司的具体规章；6) 提请聘任或者解聘公司财务负责人、部门负责人；7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；8) 董事会授予的其他职权。

（二）发行人公司组织结构

图：发行人公司组织架构



1、办公室职能

(1) 贯彻落实党和上级党组织的部署要求，统筹全面从严治党、基层党建及意识形态工作。

(2) 牵头拟订、落实公司中长期发展战略和整体性、全局性、关键性工作方案及计划。

(3) 牵头组织制定、完善并落实公司各项规章制度、内部管理规范，以及基层党建相关工作制度。

(4) 综合协调日常行政事务管理工作，组织落实党委会、董事会、总经理办公会议（领导班子办公会议）及综合性会议。

(5) 组织相关政策研究和实地调研并提出实施参考建议。

(6) 组织政治理论学习，做好中心组学习、“第一议题”学习等服务工作，指导基层党支部开展党建工作。

(7) 承担公文处理、文秘、督办、议案提案办理、12345 投诉回复、“三重一大”事项监管平台管理等工作。

(8) 负责政务信息、信息披露、VI 体系、品牌建设、网站及公众号管理发布等整体宣传。

(9) 负责公章（纪检、工会除外）、证照（工会除外）管理和规范使用，档案保管，保密管理，固定资产及日常办公用品采购及管理。

(10) 负责办公区域的日常管理，做好来信来电来访接待、会务安排、公务用车安排。

(11) 指导下属全资、控股公司行政管理工作。

(12) 负责乡村振兴工作的组织协调。

(13) 负责公司饭堂管理工作。

(14) 完成领导交办的其他工作。

2、纪检办公室部门职能

(1) 深入贯彻落实中央、省、市和区纪委会全会精神，协助公司党委推进全面从严治党、加强党风廉政建设和组织协调反腐败工作。

(2) 监督检查公司各支部、党员、干部及监察对象贯彻执行党的方针政策、国家法律法规、公司决议决定和规章制度情况。

(3) 对公司党委管理的党组织和党员、干部以及监察对象履行职责、作风建设、行使权力、廉洁从业等情况进行监督。

(4) 按照管理权限，受理反映本公司党组织和党员、干部及监察对象涉嫌违纪违法行为的检举控告。对违规违纪违法问题组织开展调查、核实，依法依规提出党纪政务处分建议。

(5) 按照公司党委、纪委安排，协助或组织开展作风建设、企业廉洁文化建设、干部教育管理监督、调研等工作。

(6) 协助公司领导和有关部门做好相关人员的任前谈话、廉政谈话、提醒谈话等相关工作。

(7) 加强选人用人情况监督，做好党风廉政意见回复工作。

(8) 做好公司党委和上级纪检监察机关交办的有关工作。

(9) 完成领导交办的其他工作。

3、财务部职能

(1) 制定公司各项财务制度，包括财务管理制度、财务预算制度、融资管理制度等。

(2) 制订公司的财务战略规划和公司年度、季度、月度财务收支计划，监督落实财务计划的执行情况并进行分析。

(3) 负责公司资金的管理与调配，完成日常收支，办理各种收付款业务。

(4) 负责公司财务处理工作，负责编制会计凭证和财务报表，分析和报告企业的经营情况。

(5) 负责公司各类资产的核算及管理工作，定期组织财产及债权、债务的清查工作。

(6) 及时了解、掌握国家有关税务政策，做好税费缴纳申报、税务分析和筹划工作。

(7) 与金融机构保持密切联系，积极开拓融资渠道，为企业建立有效的融资途径。

(8) 负责年度财务预算的编制，负责财务目标值的拟定。

(9) 负责年度财务决算的编制，并进行合理的财务分析。

(10) 向下属全资、控股公司派出财务负责人，指导下属企业的财务管理工作。

(11) 参与企业重大经营决策和重大经济合同的拟订。

(12) 完成领导交办的其他工作。

4、人力资源部职能

(1) 根据公司的发展战略研究制订人才发展战略和人才使用战略。

(2) 牵头组织公司组织架构调整，以及部门职责、人员定编和相关部门岗位职责的制定。

(3) 组织制订公司人力资源管理的相关制度，包括薪酬制度、员工福利政策、绩效考核制度和干部任免管理制度等，并负责组织实施。

(4) 组织公司人员的招聘、配置、调配和培训等工作。

(5) 组织公司员工考勤、工资福利和劳动关系管理工作。

(6) 配合编制年度员工薪酬与福利费用预算计划。

(7) 对公司各项目、下属公司人事部门的业务指导和协调工作（包括全资、控股公司领导班子及参股公司的我司派驻人员的人事管理）。

(8) 建立公司人才资料库和人事档案管理。

(9) 做好公司工会、共青团、妇女及计生工作，指导下属全资、控股公司相关工作。

(10) 牵头企业文化建设工作，组织开展各项文体活动和各种群众性活动。

(11) 完成领导交办的其他工作。

5、法务审计部职能

(1) 制定与完善公司法务、审计、风险控制管理制度及相关工作流程制定，并具体实施。

(2) 统筹下属二级企业“三重一大”事项的监管工作，制定相关制度和工作流程等，并具体实施。

(3) 研究相关的法律法规、政策，为公司日常性事务提供法律意见。

(4) 从法律角度参与并监督公司合并、分立、破产、投资、资产转让等重要经济活动，并提供法律意见。

(5) 对合同（协议）进行审核工作，提供法律意见，并监督合同的执行情况，进行定期检查和总结。

(6) 跟进公司的诉讼、仲裁案件，采取措施预防和减少公司法律纠纷，合理妥善解决法律纠纷。

(7) 统筹实施对公司和下属企业的内部审计工作并监督整改，负责相关企业领导人员的离任审计工作。对接联系上级审计部门，牵头组织落实上级相关审计安排及后续整改工作。

(8) 对公司的业务流程和事项执行开展专项调研工作。

(9) 指导下属企业的法务和内部审计工作。

(10) 完成领导交办的其他工作。

6、投资管理部职能

(1) 协助拟订公司中长期发展战略规划，拟定公司年度投资计划。

(2) 根据公司中长期发展战略规划，统筹推进产业投资平台体系的搭建与运营，制定并完善投资管理制度及业务流程，建立科学有效的投资决策机制与风险管控体系，保障投资业务的规范运作与可持续发展。

(3) 根据公司年度投资计划，统筹开展公司层面拟投资的经营性项目（含实业投资和不动产投资）的前期调研、策划及评审论证工作，编制可行性研究报告及投资方案，履行审批程序后组织实施。

(4) 统筹开展项目投后评价工作，编制投后评价报告。

(5) 指导并监督下属二级全资、控股、托管和参股公司投资管理等相关工作。

(6) 协助开展下属二级全资、控股及托管公司的经营业绩考核以及内审工作。

(7) 统筹协调万博商务区合作项目物业受让的商务谈判及验收管理工作。

(8) 制订投资管理及内部管控的相关制度，履行审批程序后组织实施。

(9) 对参股公司外派人员的工作业务进行管理。

(10) 完成领导交办的其他工作。

7、物业经营部职能

(1) 制定物业招商、经营等相关的管理制度并负责组织实施。

(2) 制定招商引资物业租赁实施细则，报批后组织实施。

(3) 制定优质品牌商家和优质实体企业库，并根据实际情况进行增减，报批后组织实施。

(4) 审核下属公司物业运营工作方案、重大物业租售方案、招商工作方案、专项优惠措施、转租资格审核准则。

(5) 指导、督促下属公司规范物业租赁工作。

(6) 制订或审阅下属公司物业租售处置方案和可行性评估，报批后组织实施。

(7) 负责公司物业的评估、建档与归类管理；负责物业产权办证等相关手续，并协助合作方办理相关手续。

(8) 统筹物业租售宣传品牌战略，做好物业相关宣传工作。

(9) 统筹信投物业园区服务、商管工作。

(10) 参与公司物业验收工作，验收合格后具体负责物业接管等手续办理。

(11) 完成领导交办的其他工作。

8、开发建设部职能

(1) 认真贯彻工程建设领域的各项法律、法规及设计规范，严格按建设程序办事，根据政府工作部署及公司经营发展需要，负责拟开发项目前期调研和可行性研究审核工作，确定项目策划定位。

(2) 编制和完善规划设计、前期手续相关制度、流程，并监督实施。制定及完善设计管理、项目管理、档案管理等相关制度与规范流程，建立质量、进度、成本、安全、环保监督管理体系和考核指标。

(3) 负责公司项目的招投标管理、开发建设部有关的合同管理、档案管理，负责招投标小组的日常工作。

(4) 负责项目建设全过程监督管理工作，根据项目定位和开发目的，审核项目规划调整、勘察设计、报建、施工、验收计划，开展定期检查与考核评估，确保项目按计划推进。

(5) 负责开发建设过程的技术支持，统筹协调公司内外部资源，与政府部门积极沟通，协调解决项目建设中的重大技术问题。参与方案论证、专家评审等重要工程技术会议。

(6) 认真研究国内外各种建筑设计思潮，推广绿色建造、智能建造以及新能源、新技术、新工艺、新材料的应用。

(7) 参与重大工程项目变更的审核及工程款的审批工作。

(8) 对万博地下综合管廊、地下环路电房等特种物业进行管理。

(9) 牵头负责公司物业维修工作。

(10) 牵头跟进 12345 热线涉及建设领域的投诉事宜。

(11) 对下属公司党组织会议和总经办会议涉及的“三重一大”事项决策过程和实施情况进行监督管理。

(12) 对下属公司建设及招投标领域相关工作进行监督和指导。

(13) 完成领导交办的其他工作。

9、安全管理部职能

(1) 公司安全生产管理制度、安全生产工作计划和安全操作规程的制定或审核；制定安全生产应急预案。

(2) 安全法规、安全生产知识的宣传和培训；协助和参与企业文化建设，结合“安康杯”开展群众性安全知识教育和竞赛活动。

(3) 公司安全生产的检查和安全隐患的排查。

(4) 牵头处理安全事故及对重大工程质量事故进行调查及善后处理工作。

(5) 牵头组织安全防范措施和职业病防范措施的制定和落实。

(6) 与政府相关职能部门的联系，安全生产指示的上传下达。

(7) 审核鉴定专控劳动保护用品，并监督使用情况。

(8) 负责综治、维稳等工作，协助处理公司信访工作。

(9) 负责公司办公场地的安全保卫和消防工作。

(10) 对下属公司的安全生产管理工作进行指导和监督。

(11) 完成领导交办的其他工作。

(三) 发行人公司内部控制制度

公司重视内部控制制度体系的建设。根据国家相关政策法规，公司结合自身实际情况，制定并不断完善了包括：投资管理、财务管理、预算管理、资金费用管理、内部资金管理、内部审计制度、子公司管理措施、参股企业管理、安全事故应急管理、合同管理、关联交易管理、信息披露管理和突发事件应急管理等内部管理制度。

1、投资管理

为规范公司及其下属公司的投资行为，实现投资决策与管理规范化、制度化和科学化，提高投资效益，公司制订了《对外投资管理办法》。制度对公司的对外投资进行管理，明确投资管理部为日常管理控制的负责部门。公司对各项投资实行集中控制、分级授权管理。各级公司新增投资，以公司发展战略为依归，以经济利益为中心，以本身现有业务和资源为基础，以外部环境和行业发展为条件，以协同、稳健为准则。

2、财务管理

为加强公司的财务工作，发挥财务在公司经营管理中的作用，提高经济效益，公司根据《中华人民共和国会计法》、国家有关法律法规、番禺区国资局关于国有企业管理的规定以及公司章程，制定了《财务管理制度》，制度规范了对流动资金、会计

核算、内部稽核、财务预算、财务支出、成本费用、差旅报销等方面的管理，明确审批流程，规避和减少经营风险，建立了较为完善的财务会计制度和内部控制体系。

3、融资管理

为规范融资管理，降低融资风险，提高经济效益，公司制订了《融资管理制度》，该管理制度主要对资金债务资本融资和权益资本融资进行规范和管理，由公司财务部负责行使融资管理的专项职能，并对资金筹措和使用进行管理。

4、预算管理

为加强公司内部财务管理和提升公司战略管理能力，有效保障公司总体战略规划以及年度经营计划的实现，公司制定了《全面预算管理制度》，对预算年度经营活动、投资活动、财务活动等合理预计，确定预算期内经营管理目标，并围绕预算目标进行控制和执行。

5、内部审计制度

为维护公司合法权益，完善公司内部审计监督机制，保障国有资产的安全运营及保值增值，公司根据国家审计署《关于内部审计工作的规定》和相关规定，制订《内部审计制度》，对公司的全资、控股公司实施内部审计监督。公司设立法务审计部、成立内部审计小组，对子公司财务预算执行、经济合同执行、信贷计划和工程招标投标情况等事项进行审计和检查，行使内部审计监督权，规范公司各项事务的决策及执行。

6、子公司管理措施

公司对子公司的治理结构、经营管理、财务资金和担保管理、投资管理、信息披露、监督审计、考核和奖惩等方面都分别做出规定，决定子公司的财务制度和财务预决算、利润分配、投融资等重大事项。公司制订了《下属企业重大事项管理办法》，明确规定及划分各级主管的权责及职权范围，适当授权，达到经营分权，管理集中之目的。

7、参股企业管理

发行人通过行使股东权利决定各控股子公司董事会及主要领导的任命和重要决策，从而保证对控股子公司的控制权，对于公司的各种决策和制度能有效、快速地在参股公司贯彻执行，达到整个公司各项工作的高度统一。

8、安全生产和维稳管理

发行人设有安全管理部。安全管理部根据国家的安全生产方针、政策和法规，统筹、协调、组织、指导全公司的安全生产工作。定期召开安全会议，研究安全生产重大问题，贯彻安全生产方针政策，分析安全生产动态，提出安全生产决策，全面指导安全生产工作，公司安全管理部负责公司安全管理日常工作。

发行人建有完善的安全生产和维稳管理制度，及时根据安全监管新要求、安全生产新特点对制度和标准进行修订，目前共有包括安全生产管理办法、应急救援预案和维稳工作应急预案在内的安全生产和维稳管理制度。

9、合同管理

为适应公司集团化运作需要，加强对公司合同的管理，维护公司合法权益，促进公司经济活动合法有效开展，公司制订并持续修订了《经济合同管理制度》。公司实行综合管理与专项管理相结合，统一授权、分工负责的合同管理体制，并对合同管理订立了具体的原则和要求。

10、关联交易管理

为了规范公司与关联方的交易行为，保证公司关联交易的公允性、合理性，维护公司及公司全体股东的合法权益，公司制定了《关联交易管理制度》，明确规定公司的关联交易应当遵循以下基本原则：

- (1) 符合诚实信用的原则；
- (2) 符合公平、公开、公允原则；
- (3) 关联方如享有公司董事会表决权，除特殊情况外，应当回避表决；
- (4) 与关联方有任何利害关系的董事会成员，在董事会就该事项进行表决时应当回避；确实无法回避的，应征得有关部门同意；
- (5) 董事会应根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时聘请专业评估师或独立财务顾问进行审计。

11、信息披露管理

发行人已制定《信息披露管理制度》，规范发行人在交易所、银行间债券市场发行信用类债券的信息披露行为。公司办公室为发行人信息披露事务的管理部门，明确了工作职责和工作范围，并对披露信息的内容和方式作了明确规定，有效保护投资者的合法权益，促进公司依法规范运作。

12、突发事件应急管理

近年来,随着银行间债券市场发行非金融企业债务融资工具的增加,发行人根据《公司法》、《中华人民共和国突发事件应对法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具突发事件应急管理工作指引》等相关法律、法规、自律规则的规定,建立了突发事件的预警和预防机制。突发风险事件应急响应过程中,发行人应加强与债务融资工具主承销商及银行间市场交易商协会的沟通、联系,与主承销商及交易商协会形成处置合力,防止因债务融资工具突发风险事件引发社会不稳定事件。总体看,公司建立了较为完善的法人治理结构,以及内控制度、财务管理制度和经营管理制度。但发行人下属企业众多,业务模式和行业特征均有所不同,较长的管理链条会分散资源,对公司管理能力提出了较高的要求。

13、对外担保管理

为规范公司对外担保行为,控制和降低担保风险,保证公司资产安全,结合公司实际制定了《对外担保管理制度》,对外担保是指公司以自有资产或信用为其他单位提供的保证、抵押、质押以及其他形式的担保。担保的融资种类包括但不限于申请银行授信额度、银行贷款、开立信用证、银行承兑汇票、银行保函等。公司对外担保应当遵循平等自愿、依法依规、诚实信用、审慎处置、规范运作、合理分担风险、分级管理、分层审批的原则,严格控制担保风险。

(四) 重大资产重组对发行人公司治理产生的影响

发行人报告期内未发生重大资产重组情况,故不适用。

七、发行人人员基本情况

(一) 董事、监事、高级管理人员基本情况

根据《中华人民共和国公司法(2023 年修订)》第六十九条的有关规定,有限责任公司可以按照公司章程的规定在董事会中设置由董事组成的审计委员会,行使本法规定的监事会的职权。2024 年 12 月,经公司有权机构决策通过,公司不设监事会及监事,其监督管理职责依据公司法有关规定予以落实。

公司的董事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。截至本募集说明书出具日,公司董事、高级管理人员基本情况如下表所示:

姓名	现任职务	任期起始日期
蔡俊斌	董事长	2025.1-至今

姓名	现任职务	任期起始日期
陈任	董事	2019.12-至今
	副总经理	2019.12-至今
李一川	副总经理	2025.01-至今
梁恩铭	副总经理	2025.01-至今
梁莹莹	职工董事	2024.04-至今
	财务部经理	2021.10-至今

截至目前，发行人有两名董事缺位，主要系番禺区政府尚未下达新的任命文件，根据《公司法》第七十三条：“董事会会议应有过半数的董事出席方可举行。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。董事会决议的表决，实行一人一票。”根据发行人《公司章程》第二十条：“董事会决议的表决，实行一人一票。三分之一以上的董事可以提议召开董事会会议，并于会议召开前十日通知全体董事。董事会对所议事项应由二分之一以上的董事表决通过方为有效，并应做成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。董事会会议须有过半数董事出席方可召开。”

因此，发行人虽然有两位董事缺位，但是目前董事人数达到半数，相关重要事项的决议可以获得表决通过，综合来看，目前暂时性的董事缺位不会对发行人的公司治理、重大事项决议造成重大不利影响。

公司董事、高级管理人员简历如下：

蔡俊斌，董事长，男，1975 年 6 月出生，本科学历。历任原广州市番禺市财政局科员；广州市番禺市财政局副局长科员、地方企业管理办公室副主任、会计科副科长、办公室副主任、预算科科长、街道财政管理直属分局副局长、绩效评价科（挂行政事务资产管理科）科长、绩效评价科（挂财政监督科）科长、广州市番禺信息技术投资发展有限公司董事、副总经理，现任公司董事长。

陈任，董事、副总经理，男，1978 年 6 月出生，研究生学历。历任广东中大讯通软件科技有限公司副总经理；广东星海数字家庭产业技术研究院有限公司技术总监；广州市番禺信息技术投资发展有限公司总经理助理。现任公司董事、副总经理。

李一川，副总经理，男，1975 年 7 月出生，研究生学历。历任番禺区公路桥梁工程建设实业总公司办公室主任；广州市番禺交通建设投资有限公司综合事务部经理、总经理助理、董事、副总经理；广州平南高速公路有限公司副总经理；广东南沙

港桥股份有限公司副总经理、总经理；广州番禺产业投资有限公司董事长。现任公司副总经理。

梁恩铭，副总经理，男，1987 年 4 月出生，本科学历。历任广州市城市管理综合执法局番禺区分局科员；番禺区财政国库支付管理办公室科员；番禺区财政局街道财政直属分局业务一科科长；番禺区财政局街道财政管理一科副科长、三级主任科员、科长；番禺区财政国库支付管理办公室副主任、三级主任科员、主任。现任公司副总经理。

梁莹莹，董事，女，1985 年 7 月出生，本科学历。历任广州市德信会计师事务所有限公司审计员；广东正中珠江会计师事务所番禺分所高级审计员；广州市番禺区德舜房地产有限公司投资管理部重点项目管理专员；广州市番禺信息技术投资发展有限公司财务部副经理。现任公司职工董事、财务部经理。

（二）发行人员工情况

截至 2026 年 3 月末，发行人在职员工 444 人，在职员工基本情况如下表：

1、按专业结构分类

表：在职员工按专业结构分类

单位：人

专业构成类别	专业构成人数	占员工总数的比例
管理人员	78	17.57%
专业人员	125	28.15%
基层员工	241	54.28%
合计	444	100.00%

2、按受教育程度分类

表：在职员工按受教育程度分类

单位：人

教育程度类别	人数	占员工总数的比例
硕士研究生及以上	32	7.21%
大学本科	273	61.49%
大学专科	83	18.69%
中专及以下	56	12.61%
合计	444	100.00%

3、按年龄结构分类

表：在职员工按年龄结构分类

单位：人

年龄段	人数	占员工总数的比例
30 岁以下	57	12.84%
30-40 岁	178	40.09%
41-50 岁	126	28.38%

年龄段	人数	占员工总数的比例
50 岁以上	83	18.69%
合计	444	100.00%

八、发行人主营业务经营状况

公司是广州市番禺区属一级国有控股企业，是全区重要的投资建设平台、园区招商平台、产业培育平台及资产（资本）运营平台。近年来，公司着力推动番禺区信息产业转型升级，取得一系列积极成果。公司亦致力于番禺区重点经济园区项目的投资、建设及营运，是番禺区园区经济建设的核心企业之一。目前公司正主力建设万博商务区和广州大学城科技园等项目。未来，随着投资项目的逐步完成，公司综合实力将持续增强，在行业中的优势地位将日益巩固。

发行人以助推番禺发展现代产业体系、推动经济体系优化升级为己任，扎根番禺，辐射粤港澳大湾区，承担万博商务区和广州大学城科技园两大创新平台的开发运营主力军重任。作为番禺区内现代产业体系形成的核心引导者，番禺信投坚持创新驱动和可持续高质量发展，为提高区域经济发展水平、改善人民生活品质做出积极贡献。

截至本募集说明书出具日，发行人形成以租赁及园区管理、委托贷款、转让不动产、其他业务板块为主要业务板块的经营体系。

（一）主营业务构成

1、公司经营范围及主营业务

发行人经营范围为企业自有资金投资；信息技术咨询服务；物业管理；房屋租赁。截至目前，发行人形成以租赁及园区管理、转让不动产、信息工程及服务、其他业务板块为主要业务板块的经营体系。

2、公司报告期内营业收入及成本构成

近三年及一期发行人营业收入构成情况

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
租赁及园区管理业务	11,377.12	92.43	53,229.28	91.53	47,966.27	91.97	36,265.02	47.77
转让不动产业务	-	-	-	-	451.95	0.87	34,335.23	45.23
信息工程及服务业务	263.80	2.14	2,944.12	5.06	2,286.10	4.38	4,076.94	5.37
其他业务	667.79	5.43	1,982.78	3.41	1,448.69	2.78	1,239.42	1.63
合计	12,308.71	100.00	58,156.19	100.00	52,153.02	100.00	75,916.61	100.00

报告期各期，发行人分别实现营业收入 75,916.61 万元、52,153.02 万元、58,156.19 万元和 12,308.71 万元。2024 年度发行人营业收入较 2023 年减少 23,763.60 万元，降幅为 31.30%，主要系转让不动产业务、信息工程及服务业务收入下降所致。2025 年度发行人营业收入较 2024 年增加 6,003.17 万元，增幅为 11.51%，变动幅度不大。

近三年及一期发行人营业成本构成情况

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
租赁及园区管理业务	3,169.93	90.18	14,477.64	85.25	42,319.27	93.10	38,411.56	51.20
转让不动产业务	-	-	-	-	380.34	0.84	32,799.17	43.72
信息工程及服务业务	178.86	5.09	1,776.94	10.46	1,771.20	3.90	2,918.58	3.89
其他业务	166.26	4.73	728.77	4.29	982.52	2.16	886.21	1.18
合计	3,515.05	100.00	16,983.36	100.00	45,453.33	100.00	75,015.52	100.00

报告期各期，发行人营业成本分别为 75,015.52 万元、45,453.33 万元、16,983.36 万元以及 3,515.05 万元，营业成本总体变动幅度与营业收入一致。2024 年发行人营业成本较 2023 年减少 29,562.19 万元，减幅 39.41%，主要系转让不动产业务减少所致。2025 年发行人营业成本较 2024 年减少 28,469.97 万元，减幅 62.64%，主要系租赁业务成本大幅降低所致。

3、公司报告期内营业毛利润构成及毛利率

近三年及一期发行人营业毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
租赁及园区管理业务	8,207.19	93.33	38,751.64	94.12	5,646.99	84.29	-2,146.54	-238.22
转让不动产业务	-	-	-	-	71.61	1.07	1,536.06	170.47
信息工程及服务业务	84.94	0.97	1,167.18	2.83	514.9	7.69	1,158.36	128.55
其他业务	501.53	5.70	1,254.01	3.05	466.17	6.96	353.21	39.20
合计	8,793.66	100.00	41,172.83	100.00	6,699.69	100.00	901.09	100.00

近三年及一期发行人营业毛利率构成情况

单位：%

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
租赁及园区管理业务	72.14	72.80	11.77	-5.92
转让不动产业务	-	-	15.84	4.47
信息工程及服务业务	32.20	39.64	22.52	28.41
其他业务	75.10	63.25	32.18	28.50
综合	71.44	70.80	12.85	1.19

2023 年-2025 年及 2026 年 1-3 月,发行人毛利润总额分别为 901.09 万元、6,699.69 万元、41,172.83 万元以及 8,793.66 万元,发行人综合毛利率分别为 1.19%、12.85%、70.80%以及 71.44%。报告期内,发行人毛利润及毛利率水平波动较大,主要系 2025 年度发行人投资性房地产变更为公允价值计量模式,不再计算累计折旧,业务成本有所压降导致发行人租赁及园区管理业务毛利润大幅增加所致。

报告期内,发行人租赁及园区管理业务毛利率分别为-5.92%、11.77%、72.80%和 72.14%。2023 年为负,主要系发行人投资性房地产按成本模式计量,折旧摊销计提金额较大,对利润侵蚀影响较大,此外因为前期的免租政策,该业务收入也受到一定程度的压降。2024 年以来,随着免租期到期,新增回收物业持续产生增量收入,该业务毛利率未来将逐步提升。2025 年较 2024 年毛利率增幅达 518.52%,主要系因发行人投资性房地产变更为公允价值计量模式,不再计算累计折旧,业务成本有所压降所致。

报告期内,发行人转让不动产业务毛利率分别为 4.47%、15.84%、0.00%和 0.00%,2023 年的毛利率较低,主要系 2023 年发行人主要转让的不动产标的为德舜大厦,相关转让协议在项目开发前已经签订(2011 年)并确定收入金额,后续由于该项目建设周期较长、工程进度不及预期以及建设原材料成本上涨等综合原因,物业实际建设成本超出原本预计,所以导致交割时毛利率大幅下降。发行人的整体业务战略是出租及运营不动产,不以出售为首要目的,转让不动产业务是发行人为招商引资、提升出租率和运营水平而采取的销售部分物业策略。发行人大部分物业按照出售时点的市场化公允价格进行出售,毛利率可以保持在较高水平,德舜大厦物业则在建设阶段就已确定购买方及出售价格,因为建设期间成本的不可控因素,在 2023 年拉低了整体毛利水平。因此,转让不动产业务收入及毛利情况的稳定性存在一定的波动。报告期内,转让不动产业务的毛利率波动较大,主要是 2025 年至 2026 年 3 月发行人未发生相关业务所致。

4、公司主要业务板块运营情况

(1) 租赁及园区管理板块

1) 经营概况

租赁及园区管理板块业务主要由发行人以及下属子公司广东星海数字家庭产业技术研究院有限公司、广州市番禺创雅物业管理有限公司等负责运营。2023 年、2024 年、2025 年和 2026 年 1-3 月,发行人的租赁及管理费收入分别为 36,265.02 万元、

47,966.27 万元、53,229.28 万元和 11,377.12 万元，占营业收入合计值的比重分别为 47.77%、91.97%、91.53%和 92.43%。2023 年、2024 年、2025 年和 2026 年 1-3 月，发行人租赁及园区管理业务实现毛利润分别为-2,146.54 万元、5,646.99 万元、38,751.64 万元和 8,207.19 万元。2023 年，该业务板块毛利润为负的主要原因是发行人大量新增物业入账投资性房地产，并按成本模式计量，折旧摊销计提金额较大，对利润侵蚀影响较大；同时受经济环境影响，发行人根据政府扶持中小企业复工复产政策对租户实施租金减免，导致发行人租赁及园区管理收入未达正常水平。2025 年度，该业务板块毛利润大幅增加的主要原因是发行人投资性房地产变更为公允价值计量模式，不再计算累计折旧，业务成本有所压降所致。近年发行人收回物业较多，且物业出租率较高，目前已有有米科技、华大基因、桂林力港、九尾科技、希音、YY 等多家优质企业入驻。随着发行人物业出租率进一步提升，相关收入覆盖相关折旧、摊销及费用化利息，利润水平将会得到有效提升。

截至 2026 年 3 月末，发行人主要物业出租物业情况如下：

截至 2026 年 3 月末发行人主要物业出租情况

单位：平方米、元/平方米、万元

租赁标的	主要承租人	截至 2026 年 3 月末可出租面积或数量	截至 2023 年末出租率（扣除已售面积）	截至 2024 年末出租率（扣除已售面积）	截至 2025 年末出租率	截至 2026 年 3 月末出租率	2023 年月出租均价（含管理费）	2024 年月出租均价（含管理费）	2025 年月出租均价（含管理费）	2026 年一季度出租均价（含管理费）	2023 年度确认租金收入（万元）	2024 年度确认租金收入（万元）	2025 年度确认租金收入（万元）	2026 年一季度确认租金收入（万元）
番禺区计算机科学与大数据产业园——创信园	广州诚誉建设投资有限公司、易方信息科技股份有限公司、分之道（广东）信息科技有限公司、中国农业银行股份有限公司广州华南支行、广东省基础工程集团有限公司	54,269	/	5%	27%	27%	/	月租：77 元/每平方米	月租：77 元/每平方米	月租：77 元/每平方米	/	15.46	209.12	86.50
番禺区计算机科学与大数据产业园——创投园	广州诚誉建设投资有限公司、华南博士创业中心（广州）有限公司、谢志辉生物医药研究院（广州）有限公司	58,018	/	0%	19%	19%	/	/	月租：77 元/每平方米	月租：77 元/每平方米	/	/	51.26	58.88
国家数字家庭应用示范基地二期——大学城创智园	广东星云开物科技股份有限公司、广东盈世计算机科技有限公司、广州市粤港澳青年创业孵化器有限公司、广州大学城管理委员会	50,456	77%	63%	61%	61%	月租：93 元/每平方米	月租：93 元/每平方米	月租：93 元/每平方米	月租：93 元/每平方米	5,325.17	2,628.93	2,410.07	543.74

国家数字家庭应用示范产业基地二期——广州大学城创景园公寓	园区企业及园区企业员工	24,683	100%	100%	100%	100%	月租： 16 元/每 平方米	月租： 16 元/ 每平方 米	月租： 16 元/ 每平方 米	月租： 16 元/ 每平方 米	1,228.66	394.29	1,242.20	181.33
万博商务区万达中心（万达广场项目）	中国银行股份有限公司广州番禺支行、珠海华润银行股份有限公司广州分行、斯曼口腔门诊部（广州）有限公司、九江银行股份有限公司广州分行、国金证券股份有限公司、广州市百果园信息技术有限公司、广州泡芙传媒有限公司、广州知马文化传播有限公司	33,056	57%	57%	66.00%	66.00%	月租： 147 元/ 每平方 米	月租： 126 元/ 每平方 米	月租： 118 元/ 每平方 米	月租： 118 元/ 每平方 米	2,228.67	2,254.07	2,127.55	596.94
万博商务区物流总部（华新汇项目）	广州青创旺地商业运营管理有限公司、中建三局第三建设发展（广东）有限公司、华润（广州）医疗器械有限公司	21,080	49%	49%	47%	47%	月租： 97 元/每 平方米	月租： 79 元/ 每平方 米	月租： 81 元/ 每平方 米	月租： 81 元/ 每平方 米	944.05	259.89	641.19	131.14
奥园国际中心项目	广州邦国置业有限公司、广州匠星文化传播有限公司、广州诚誉建设投资有限公司、中祥泰富商业管	73,045.00	67%	67%	79%	79%	月租： 123.5 元 /每平方 米	月租： 116 元/ 每平方 米	月租： 112 元/ 每平方 米	月租： 112 元/ 每平方 米	4,787.48	4,911.97	4,022.13	795.17

	理（广州）有限公司、中铁建投（广州）发展有限公司、广州市盾建建设有限公司、广州中北运营管理有限公司													
番禺天河城（粤海广场项目）	分之道（广东）信息技术科技有限公司、广东蓝链能源科技有限公司、广州方硅信息技术有限公司、中建八局土木建设有限公司	34,600	67%	62%	39%	39%	月租： 156.5 元/每平方米	月租： 157 元/每平方米	月租： 156.5 元/每平方米	月租： 156.5 元/每平方米	3,267.95	2,984.43	2190.45	173.96
万博商务区汽车文化商贸中心商业综合楼（四海城项目）	广州市万德投资管理有限公司、广州览拓科技有限公司、广州希音国际进出口有限公司	73,922	99%	99%	99%	99%	月租： 89 元/每平方米	月租： 90 元/每平方米	月租： 88 元/每平方米	月租： 88 元/每平方米	4,513.29	4,437.99	5,027.49	1,939.82
番禺万博商务区数码产业总部（广晟万博城项目）	南方医科大学皮肤病医院、广州好佰年口腔医院管理有限公司、国电浙粤（广东）新能源有限公司、广州华禾辉房地产开发有限公司、广州中博科技管理有限公司、广州家楨电子商务有限公司	37,099	26%	45%	51%	51%	月租： 214.8 元/每平方米	月租： 132 元/每平方米	月租： 122 元/每平方米	月租： 122 元/每平方米	523.8	902.38	1,954.67	734.12

万博商业中心南侧建筑物及室外广场	广州吉盛伟邦家居博览中心有限公司	24,655	100%	100%	100%	100%	月租： 34.3 元/ 每平方米	月租： 34.3 元/ 每平方米	月租： 34.3 元/ 每平方米	月租： 34.3 元/ 每平方米	966.49	966.49	966.49	241.62
万博商务区敏捷广场	广州市华怡酒店管理有限公司、广东启迪产业发展有限公司、重庆巢之家酒店管理有限公司	136,314	48%	53%	68%	68%	月租： 94 元/每 平方米	月租： 91 元/ 每平方米	月租： 92 元/ 每平方米	月租： 92 元/ 每平方米	918.93	5,580.30	5942.09	680.54
万博商务区德舜大厦	广州番禺居然之家商业管理有限公司、广州一亿中流企业运营管理有限公司	172,336	58%	59%	62%	62%	月租： 101 元/ 每平方米	月租： 78 元/ 每平方米	月租： 90 元/ 每平方米	月租： 90 元/ 每平方米	1,004.14	7,626.18	10,494.03	2,050.73
国家数字家庭应用示范基地一期——创业大厦	广州华大基因医学检验所有限公司、北京六合华大基因科技有限公司广州分公司、广州云暉信息科技有限公司、深圳市安拓浦科技有限公司、广东侨华科技有限公司	20,448	75.28%	72.45%	69.98%	69.98%	约 83.73 元/平方 米	约 78.97 元/平方 米	约 54- 110 元/ 平方米	约 54- 110 元/ 平方米	1,528.75	1,197.71	1,029.08	226.28
国家数字家庭应用示范基地一期——创业楼-众创空间	个人	卡位 36 个	75%	66.67%	50%	50%	大厅设 14 卡 位：600 元/个/ 月； 1 号室 设 4 卡 位： 3000 元/ 月；	大厅设 14 卡 位： 600 元/ 个/月； 1 号室 设 4 卡 位： 3000 元 /月；	600/位/ 月	600/位/ 月	16.91	17.69	12.95	2.38

							2 号室 设 6 卡 位： 5200 元/ 月；	2 号室 设 6 卡 位： 5200 元 /月；						
							3 号室 设 6 卡 位： 3500 元/ 月。	3 号室 设 6 卡 位： 3500 元 /月。						
国家数字 家庭应用 示范产业 基地一期 ——研发 大厦	广州探迹科技有限公 司、广州米双创信息 科技有限公司、有米 科技股份有限公司、 广州九尾信息科技有 限公司、广州科芯科 技有限责任公司	29,784.37	50%	50.83%	54.10%	54.10%	约 90 元 /平方米	约 88 元/平方 米	56-110 元/平方 米	56-110	2,211.94	1,228.67	1,029.08	226.28
国家数字 家庭应用 示范产业 基地一期 ——创新 大厦	广州市粤港澳青年创 业孵化器有限公司	5,741	100%	84.56%	69.88%	69.88%	约 101.35 元/平方 米	约 95.2 元/平方 米	约 78 元/平方 米	约 78 元/平方 米	641.97	539.76	254.09	77.95
合计									/	/	30,108.20	35,946.21	37,196.35	8,747.38

注：1、出租率是统计的期末时点数，在计算当期租金收入的时候需按照全年的加权平均出租率进行测算方为准确；

2、发行人结合市场情况制定了相关优惠政策，整体收入受到一定影响。

截至 2026 年 3 月末，公司物业可出租面积合计约 84.98 万平方米。

截至 2026 年 3 月末，部分物业出租率低于 50%，处于较低的水平，具体原因及未来拟采取的应对措施如下：

单位：平方米

租赁标的	主要承租人	截至 2026 年 3 月末可出租面积或数量	截至 2026 年 3 月末出租率（扣除已售面积）	出租率偏低的原因	未来拟采取的应对措施
万博商务区华新汇写字楼	中建三局第三建设发展（广东）有限公司、华润（广州）医疗器械有限公司	12,508	21.00%	1、受市场波动影响，部分企业普遍采取缩减规模或维持规模的方式，导致出租率下降；2、华新汇项在万博商务区的运营时间较早，且项目位置较核心区相对较为偏僻。	1、积极开展市场推广：通过广告、网络、社交媒体等多种渠道进行市场推广，增加写字楼的知名度和曝光率，吸引更多的潜在租户；2、提供灵活的租赁方案：根据租户的需求，提供灵活的租赁方案，包括短期租赁、长期租赁、部分面积租赁等，能够满足不同租户的需求，增加出租率；3、合理定价：根据市场情况和写字楼的品质，合理定价能够吸引更多的租户，提高出租率。
万博商务区广晟万博城写字楼	国电浙粤（广东）新能源有限公司、广州华禾辉房地产开发有限公司、广州中博科技管理有限公司、广州家楨电子商务有限公司	32,198	45.00%	1、市场上供应写字楼面积超过需求，导致空置率上升；2、受市场波动影响，部分企业普遍采取缩减规模或维持规模的方式，导致出租率下降；3、招商工作开展时间较短；4、广晟万博城作为万博地标项目，项目定位高端，租金定价相对较高，对客户实力的要求提出了更高的要求，同时受市场环境的影响，即便是实力相对强劲的企业，在租赁高定价、大面积物业时，决策也更加谨慎，招商难度较大。	
万博商务区天河城写字楼	广州津虹网络传媒有限公司、分之道（广东）信息技术科技有限公司	34,600	39.00%	1、市场上供应写字楼面积超过需求，导致空置率上升；2、受市场波动影响，部分企业普遍采取缩减规模或维持规模的方式，导致出租率下降。	

万博商务区德舜大厦写字楼	广州一亿中流企业运营管理有限公司	115,582	43.00%	1、市场上供应写字楼面积超过需求，导致空置率上升；2、受市场波动影响，部分企业普遍采取缩减规模或维持规模的方式，导致出租率下降；3、招商工作开展时间较短。
大学城创信园	广州诚誉建设投资有限公司、易方信息科技股份有限公司、分之道（广东）信息技术科技有限公司、中国农业银行股份有限公司广州华南支行、广东省基础工程集团有限公司	54,269	27.00%	创信园、创投园于 2024 年 10 月开始运营，仍处于招租阶段，出租率仍处在低位。
大学城创投园	广州诚誉建设投资有限公司、华南博士创业中心（广州）有限公司、谢志辉生物医药研究院（广州）有限公司	58,018	19.00%	创信园、创投园于 2024 年 10 月开始运营，仍处于招租阶段，出租率仍处在低位。

截至目前，发行人整体的物业出租率处于合理的水平，部分出租率较低的物业未来也将通过积极开展市场推广、提供灵活租赁方案、合理定价等综合营销手段提升出租率。发行人的出租物业均处于广州市番禺区的核心位置，受市场的认可度较高、商业价值较高，部分物业的较低出租率不会对整体的出租及收入情况造成重大不利影响，预计对本期债券偿债能力不构成重大不利影响。

2) 盈利模式

发行人经济园区项目投资建设及运营板块的经营模式主要包括自主建设运营和合作建设两种。

①自主建设项目运营模式

自主建设运营以发行人自身作为实施主体，目前发行人自主开发的项目有万博商务区总部基地项目、国家数字家庭应用示范产业基地、番禺区计算科学与大数据产业园项目以及万博商务区地下空间二项目。发行人自主建设运营的项目，主要是先通过市场化方式获得土地使用权，再经过招投标程序确认并委托有资质的建筑企业完成经济园区内具体项目的建筑施工工程，最后通过多种营销手段实现经济园区物业的销售、出租或投资合作来实现收入。

发行人自主建设运营项目在建设过程中主要计入存货科目，截至 2026 年 3 月末，发行人存货余额为 225,914.73 万元。发行人自建项目主要为万博商务区——万博信息总部基地（德舜大厦）、万博商务区——万博地下空间二、大学城产业园——国家数字家庭应用示范产业基地、大学城产业园——番禺区计算科学与大数据产业园，其中番禺区计算科学与大数据产业园的第二、三地块、万博商务区-地下空间二项目正在建设中，其余项目均已完工取得房产证或处于联合竣工验收状态，具体情况如下：

截至 2026 年 3 月末发行人主要在建的自主建设运营项目

单位：亿元

项目名称	主要建设方	总投资额	资金到位情况	已投资额	建设周期	建设进度	未来投资计划			资金来源
							2026	2027	2028	
番禺区计算科学与大数据产业园(地块二)	中铁建工集团、广州市城市规划勘测	30.81	到位	19.51	2020.09-2027.06	99%	1.71	0.68	0.25	自有资金+项目贷款

番禺区计算科学与大数据产业园(地块三)	设计研究院					89%	3.02	0.84	0.29	
合计	-	30.81		19.51		-	4.73	1.52	0.54	-

截至 2026 年 3 月末发行人已完工的自主建设运营项目

单位：亿元

项目	计划总投资额	2026 年 3 月末账面价值	项目进度
国家数字家庭应用示范产业基地一期——创业大厦	4.14	2.78	已完工（已取得房产证）
国家数字家庭应用示范产业基地一期——研发大厦		3.70	已完工（已取得房产证）
国家数字家庭应用示范产业基地一期——创新大厦		0.87	已完工（已取得房产证）
国家数字家庭应用示范产业基地二期——大学城创智园	5.90	6.93	已完工（已取得房产证）
国家数字家庭应用示范产业基地二期——广州大学城创景园公寓	3.15	2.09	已完工（已取得房产证）
万博商务区——万博信息总部基地（德舜大厦）	22.00	38.14	已完工（已取得房产证）
番禺区计算科学与大数据产业园（地块一）	12.11	7.41	已完工（正在办理房产证）
番禺区计算科学与大数据产业园（地块四）	12.85	8.20	已完工（正在办理房产证）
合计	60.15	70.12	-

②合作项目运营模式

发行人部分经济园区的项目建设以与国内知名的房地产公司进行合作建设的方式为主；合作建设项目（除广州万璟投资有限公司、广州市万诺投资管理有限公司外）主要是通过对持有土地使用权的项目公司进行增资扩股形式引入合作方，由合作方提供开发建设及营运资金，并由项目公司具体实施项目建设，项目建成后，发行人按约定比例取得项目物业产权和权益。

广州万璟投资有限公司项目是由合作方通过挂牌方式取得项目土地使用权后投入项目公司，双方共同投入开发建设资金且发行人投入资金不超过 7 亿元，由项目公司具体实施项目建设，项目建成后，发行人按股权比例取得项目物业产权。广州市万诺投资管理有限公司项目是通过转让持有土地使用权的项目公司全部股权的形式引入合作方，发行人将股权转让款以委托银行贷款方式出借给项目公司用于项目开发建设，项目建成后，发行人按约定比例取得项目物业产权和项目公司股权。

在合作建设项目（除广州万璟投资有限公司外）资金安排上，合作项目建设期间，由合作方投入合作合同中约定的全部开发建设及运营资金，发行人原则上不提供股东借款、不承担债务担保的义务。广州万璟投资有限公司项目由发行人和合作方共同投入开发建设资金，为缓解项目资金压力，发行人股东同意发行人为项目公司向银行借款提供担保，该借款由发行人和合作方按持股比例将资金投入项目公司偿还。

在物业转让上，项目建成后，项目公司将按发行人的持股比例确定发行人转让物业的面积数量；发行人在具体物业的地理位置、朝向等细节方面与合作方进行谈判，确保转让物业的公允、合理；待物业转让完成后，发行人将以合法合规的方式办理转让物业的产权证。项目公司因物业转让而产生的税费由发行人和项目公司按照法律规定各自承担。

截至 2026 年 3 月末发行人主要合作建设项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	项目公司名称	所属区域	合作方公司名称	发行人所占股权比例	发 行 人 股 权 评 估值	建设期	总投资额	已投资额	是否已完工	建设进度	交付及结算情况
1	舜德酒店商业综合楼（敏捷广场项目）	广州市舜德酒店管理有限公司	万博商务区	广州市富田房地产开发有限公司	22%	11.56	2013.01~2022.12	13.19	23.34	是	100%	已全部收回，保留股权合作运营，短时间内无回收计划
2	奥园国际中心	广州市万贝投资管理有限公司	万博商务区	奥园集团有限公司	35%	12.25	2011.12~2018.06	28.54	34.68	是	100%	预计将于 2026 年退出股权
3	万博商务区物流总部（华新汇项目）	广州市万创投资管理有限公司	万博商务区	广州华新集团有限公司	36%	3.79	2013.11~2018.06	7.83	7.87	是	100%	预计将于 2026 年退出股权
4	万博商务区汽车文化商贸中心商业综合楼（四海城项目）	广州市万德投资管理有限公司	万博商务区	广州市腾合投资管理有限公司	30%	17.19	2013.09~2019.12	25.68	29.77	是	100%	已全部收回，预计将于 2027 年退出股权
5	番禺万博商务区数码产业总部（广晟万博城项目）	广州市万舜投资管理有限公司	万博商务区	广州市广晟数码技术投资有限公司	30%	14.93	2013.07~2021.12	25.59	31.5	是	100%	已收回部分商铺和写字楼（计划回收物业面积 58,485 平方米，截至 2026 年 3 月末已回收 39,547 平方米，回收比例达到 67.62%），剩余部分将保留股权合作运营，短时间内无回收计划
6	番禺天河城（粤海广场项目）	广州粤海万亚投资发展有限公司	万博商务区	广州粤海天河城投资有限公司	32%	16.11	2011.12~2020.03	29.15	30.29	是	100%	已收回部分写字楼物业，车位全部未交付。（计划回收物业面积

												38,559平方米,截至2026年3月末已回收34,600平方米,回收比例达到89.73%)。其他物业将保留股权合作运营,短时间内无回收计划
7	万博商务区地下空间项目	广州万璟投资有限公司	万博商务区	广州市万雍投资有限公司	25%	0	2012.08~2022.06	28	25.69	否	93%	预计2027年完工,该项目目前尚无明确的重组方案,存在一定的回收不确定性
8	万博商务区万达广场中心(万达广场项目)	广州市万诺投资管理有限公司	万博商务区	大连万达商业管理集团股份有限公司	30%	7.13	2011.11~2015.01	55	55	是	100%	保留股权合作运营,短时间内无回收计划

注 1：部分项目出现已投资额大于总投资额的情形，主要原因系该部分项目建设周期较长，随着原材料上涨、工程成本提升，该部分项目实际投资额超出发行人与合作方签订合作协议时的预计总投资额。

注 2：发行人采用市场法、收益法进行测算，并综合分析确定评估其他权益工具投资的股权价值。

注 3：上述合作项目截至目前均还保留股权，尚未最终结算退出。

发行人以项目公司（持有土地）增资扩股方式，引进合作方合作建设，通过公开招商引进了广州粤海天河城投资有限公司、奥园集团有限公司、广州市广晟数码技术投资有限公司、广州市华新集团有限公司、广州市富田房地产开发有限公司等多家实力雄厚的知名企业合作开发建设，合作方承担项目的开发建设工作。其中，番禺万达广场项目实测总建筑面积 46.31 万平方米，归属发行人权益物业面积合计约 7.49 万平方米，发行人与合作方共同经营物业面积合计约 29.07 万平方米。万达广场项目部分物业发行人用于销售，截至 2026 年 3 月末已销售 4.19 万平方米；部分物业用于出租，其中出租部分出租率为 66%。

截至 2026 年 3 月末，发行人在万博商务区拥有物业总面积达 109.90 万平方米，公司合作建设项目应收回物业面积 54.22 万平方米，已收回物业面积 52.95 万平方米，剩余未收回、计划未来收回物业面积 1.27 万平方米，未收回剩余部分主要是番禺天河城项目、番禺万博商务区数码产业总部项目少量物业。

3) 会计处理

在会计处理上，发行人自主建设运营项目在建设过程中主要计入存货科目。发行人合作项目的初始成本是发行人取得项目公司股权时的股权评估价值（即土地使用权评估价值）；发行人取得物业的入账价值为合作项目签订合作协议时的股权评估价值或签订物业方案补充协议时物业的评估价值。在项目公司向发行人交付物业时，发行人暂不支付相关款项，计入对项目公司的应付账款；在项目公司向发行人交付了全部物业后，发行人按照《中华人民共和国公司法》允许的方式退出项目公司，并将对应其他权益工具投资冲抵对项目公司的应付账款。合作方应无条件同意，发行人退出项目公司时以应收合作方股权转让价款清偿全部应付项目公司款项。在发行人收回的物业相关产权证办理完毕后，由于发行人管理层计划将收回的物业用于经营出租且有意向短期内不再发生变化，发行人将该部分物业计入投资性房地产。发行人历史合作项目收回物业均入账投资性房地产。

对租赁及园区管理业务的租金及物业收入，发行人在租赁期内按照合同约定承租人应付租金及物业费的日期确认收入。按期结转收入时，借记“应收账款”、贷记“主营业务收入-租赁收入”以及“主营业务收入-物业服务收入”。在收回应收账款后，借记“银行存款”、贷记“应收账款”，同时增加现金流量表“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

4) 园区建设项目分布区域

目前,公司最核心的自建园区建设项目为万博商务区和大学城园区两大产业园区,均位于广州市番禺区。该两大产业园区项目审批情况如下:

表:两大产业园区项目审批情况表

产业园区	项目	审批情况
广州大学城科技园	番禺区计算科学与大数据产业园项目(地块一)【地下室】	土地使用证号:粤(2020)广州市不动产权第 07211963 号;不动产权证号:粤(2025)广州市不动产权第 07064614 号、粤(2025)广州市不动产权第 07064615 号、粤(2025)广州市不动产权第 07070207 号、粤(2025)广州市不动产权第 07070206 号、粤(2025)广州市不动产权第 07070210 号;建筑施工许可证:440113202110150401
	番禺区计算科学与大数据产业园项目(地块二)	土地使用证号:G37-000016;建设用地规划许可证:穗规划资源用地证【2021】45 号
	番禺区计算科学与大数据产业园项目(地块三)	土地使用证号:G37-000013;建设用地规划许可证:穗规划资源用地证【2013】103 号
	番禺区计算科学与大数据产业园项目(地块四)	土地使用证号:G37-000014、粤(2026)广州市不动产权第 07004688 号、粤(2026)广州市不动产权第 07004686 号、粤(2026)广州市不动产权第 07004685 号、粤(2026)广州市不动产权第 07004684 号;建设用地规划许可证:穗规划资源用地证【2014】59 号;建筑工程施工许可证:440113202110150501
	番禺智慧城市之国家数字家庭应用示范产业基地项目(地块五)	土地使用证号:G37-000017;不动产权证号:不动产权证(证号:粤(2019)广州市不动产权第 07202120 号);建设用地规划许可证:穗规地证【2014】60 号;广东省企业基本建设项目备案证(备案编号:130113620010629);环评批复(穗(番)环管影【2013】220 号、番环管【2013】67 号)
	广州国际创新城国家数字家庭应用示范产业基地研发孵化园配套管理综合楼(地块六)	广东省企业投资项目备案证(备案编号:2015-440113-75-03-008664);环评批复(穗(番)环管影[2016]57 号);土地证(权证编号:粤(2017)广州市不动产权第 07289951 号),不动产权证(证号:粤(2019)广州市不动产权第 07207479 号)
万博商务区	番禺现代信息服务业总部基地商业综合楼项目	广东省企业投资项目备案证(备案编号:2018-440113-65-03-844086);环评批复(穗(番)环管影[2010]415 号、番环管【2012】16 号);土地证(权证编号:G05-000585、G05-000586、G05-000587)
	万博商务区地下空间二	广东省企业投资项目备案证(备案编号:2015-40113-72-03-011902);土地证(权证编号:粤(2016)广州市不动产权第 07221784 号)

①万博商务区

万博商务区是广州市和番禺区的重点建设项目,也是广州市地下空间综合开发利用的试点项目,总用地面积 1.5 平方公里,规划总建筑面积 548 万平方米;其中核心区用地约 0.63 平方公里,规划总建筑面积 388 万平方米,预计总投资达 280 亿元,规划定位为广州市级的商业中心和番禺北部地区的重要公共服务组团之一。

万博商务区目前已规划建设番禺现代信息服务业总部基地、舜德酒店、商业广场、购物中心、数码产业总部、智能产业总部、汽车文化商贸中心、物流总部、地下空间，地下空间二等 10 个核心项目。

截至目前，舜德酒店、商业广场、购物中心、数码产业总部、智能产业总部、汽车文化商贸中心、物流总部、地下空间等项目大部分已建成并收回物业。

②广州大学城科技园

国家数字家庭应用示范产业基地是部、省、市、校、区共建的产学研结合的特色产业园区，规划为研发孵化园区、服务园区和制造园区三个园区。研发孵化园区位于广州大学城中心区，分成两期进行建设，项目建成后通过企业和科研机构的进驻，实现租金、园区管理费等收入。

国家数字家庭应用示范产业基地首期规划 36 亩，由下属控股子公司广东星海数字家庭产业技术研究院有限公司负责建设，总投资约 4.06 亿元，项目建设资金来源主要是股东自有资金和银行贷款。截至 2026 年 3 月末，研发孵化园一期项目中创业大厦、创业楼-众创空间、研发大厦和创新大厦基建已经完成并投入使用，出租率分别为 69.98%、50.00%、54.10%和 69.88%，已进驻有米科技、华大基因、桂林力港、九尾科技、云暉信息科技有限公司等科技企业。

番禺区计算科学与大数据产业园

番禺区计算科学与大数据产业园充分利用大学城独有的智力资源，坚持大众创业，万众创新为园区发展特色，培育发展大数据创新企业，吸引大数据大型企业落户，形成大数据产业集聚，并集政府大数据、高校大数据、科研机构大数据、企业大数据为一体。发挥现有的大学城产业优势和双创优势，依托番禺区“一核两带三城四园”的创新规模优势，形成联动协同效应，推动园区不断升级，为传统制造、服务等行业转型升级提供数据驱动力。发挥“政府引导，优企带动，双创助推，政产学研合作”的特色优势，培育吸引大批优秀大数据企业，集聚大数据产业规模。

(2) 转让不动产板块

1) 经营概况

2023 年、2024 年、2025 年和 2026 年 1-3 月，发行人转让不动产收入分别为 34,335.23 万元、451.95 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占营业收入合计值的比重分别为 45.23%、0.87%、0.00%和 0.00%。发行人不具有房地产开发资质，不直接

从事房地产开发业务。发行人持有的不动产主要来源是自主建设和合作经营的项目公司所收回的物业。合作建设项目（除广州万璟投资有限公司、广州市万诺投资管理有限公司外）主要是通过对持有土地使用权的项目公司进行增资扩股形式引入合作方，由合作方提供开发建设及营运资金，并由项目公司具体实施项目建设，项目建成后，发行人按约定比例取得项目物业产权和权益。广州万璟投资有限公司项目是由合作方通过挂牌方式投得项目土地使用权后投入项目公司，双方共同投入开发建设资金且发行人投入不超过 7 亿元，由项目公司具体实施项目建设，项目建成后，发行人按股权比例取得项目物业产权。广州市万诺投资管理有限公司项目是通过转让持有土地使用权的项目公司全部股权的形式引入合作方，发行人将股权转让款以委托银行贷款方式出借给项目公司用于项目开发建设，项目建成后，发行人按约定比例取得项目物业产权和项目公司股权。转让不动产业务和租赁及园区管理板块业务存在交叉性，通过以上合作方式取得的不动产一般以出租为主，根据市场需要转让不动产，从而形成本板块收入。2023 年、2024 年、2025 年和 2026 年 1-3 月，发行人转让不动产业务的毛利率分别为 4.47%、15.84%、0.00%和 0.00%。报告期内，转让不动产业务的毛利率波动较大，主要是发行人未发生相关业务所致。

2) 盈利模式

项目公司的合作方式是：合作建设项目（除广州万璟投资有限公司、广州市万诺投资管理有限公司外）主要是通过对持有土地使用权的项目公司进行增资扩股形式引入合作方，由合作方提供开发建设及营运资金，并由项目公司具体实施项目建设，项目建成后，发行人按约定比例取得项目物业产权和权益。广州万璟投资有限公司项目是由合作方通过挂牌方式投得项目土地使用权后投入项目公司，双方共同投入开发建设资金且发行人投入不超过 7 亿元，由项目公司具体实施项目建设，项目建成后，发行人按股权比例取得项目物业产权。广州市万诺投资管理有限公司项目是通过转让持有土地使用权的项目公司全部股权的形式引入合作方，发行人将股权转让款以委托银行贷款方式出借给项目公司用于项目开发建设，项目建成后，发行人按约定比例取得项目物业产权和项目公司股权。

项目公司将按发行人的持股比例确定发行人转让物业的面积数量；发行人在具体物业的地理位置、朝向等细节方面与合作方进行谈判，确保转让物业的公允、

合理；待物业转让完成后，发行人将以合法合规的方式办理转让物业的产权证。项目公司因物业转让而产生的税费由发行人和项目公司按照法律规定各自承担。

发行人转让不动产收入主要是发行人通过与合作方合作而收回的不动产，再将取得的不动产以二手房交易的形式出售。发行人对所持不动产进行评估，不动产售价不低于评估价。

在买方按照转让合同约定支付相关款项后，发行人在合同约定时间内与买方办理不动产变更登记手续。发行人将物业交付给买方后确认营业收入。自发行人将物业交付给买方，完成交付签收手续之次日起，买方即为所交付物业房产税等税费的实际负税人，由买方承担物业相关税费，物业交付至取得以买方为权属人的不动产权证期间，以发行人名义支付的房产税等税费，买方以其他补偿形式返还给发行人。因包括但不限于缴纳契税、印花税等与签订和履行转让合同有关的行为而产生的所有税费由发行人和买方按照规定各自承担，如没有规定由哪一方承担的，由双方协商承担。若税务部门等部门在收取该等税费时如以该物业的评估价计收税费且评估价高于转让合同约定的交易价的，发行人因高于交易价部分而多缴交的税费均由买方承担，多缴交的税费部分由买方支付给发行人。

3) 会计处理方法

发行人转让不动产收入主要是发行人通过与合作方合作而收回的物业，再将收回的物业以二手房交易的形式出售。因发行人转让物业后需要办理物业过户等手续，在收到转让款但未办妥物业过户等手续时，发行人转让不动产的财务核算是先借记“银行存款”、贷记“其他应付款”。待办妥转让不动产所需法律程序后再确认营业收入，借记“其他应付款”，贷记“主营业务收入”。

4) 发行人转让不动产业务开展区域

发行人转让不动产业务所涉及的物业项目均位于广州市番禺区。2023 年和 2024 年发行人的不动产收入，主要是转让不动产确认的营业收入，发行人转让不动产的行为不属于房地产销售性质。

表：报告期内发行人主要转让不动产收入和成本确认情况表

单位：万元

转让时间	标的项目	主要购买方	确认收入	结转成本	确认收入	结转成本
2023 年	德舜大厦	广东华逸投资有限公司	28,248.11	27,419.64	34,335.23	32,799.17
	广晟万博城	广州宗晟企业管理有限公司	6,087.12	5,382.74		
2024 年	四海城商业广场	个人	451.95	380.34	451.95	380.34

表：截至 2026 年 3 月末发行人转让不动产业务情况

项目	销售面积 (平方米)	销售单价 (元/平方米)	销售金额 (亿元)	收到销售款 (亿元)
总部基地 C 塔楼	40,548.80	7,341.00	2.98	2.98
番禺万达广场 B-1 栋 15-19, 23-39 层	39,398.80	16,431.09	6.47	6.47
番禺万达广场商铺	2,454.30	64,080.17	1.57	1.57
华新汇 3 号楼汇智二路 212 号 12、13、16、19 层	4,786.20	24,759.27	1.19	1.19
奥园 4 号楼 12、20 层	2,397.50	24,383.42	0.58	0.58
奥园 3 号楼商铺	2,344.10	20,947.22	0.49	0.49
奥园项目写字楼	3,592.46	23,206.56	0.83	0.83
广晟万博城写字楼 19 层	2,448.32	27,100.00	0.66	0.66
广州市番禺区南村镇汉溪大道东 388 号四海城商业广场 4 栋 1417、1418 房	197.05	25,000.00	0.05	0.05
合计/综合	98,167.53	25,916.53	14.82	14.82

(3) 信息工程及服务板块

2023 年、2024 年、2025 年和 2026 年 1-3 月，发行人信息工程及服务板块业务收入分别为 4,076.94 万元、2,286.10 万元、2,944.12 万元和 263.80 万元，占营业收入合计值的比重分别为 5.37%、4.38%、5.06%和 2.14%。发行人信息工程及服务板块业务收入由销售货物收入、工程收入和运营服务三部分构成，主要包括信息技术产品的销售、通信管道工程、视频工程、信息工程的建设以及部分技术服务和信息化维护业务。发行人为智慧城市建设提供产品和服务的综合解决方案提供商，主要从事智能专用网络系统及电子商务系统建立与运营、智能终端产品开发、通信管道建设与维护等，前期主要致力于系统平台的搭建和整合，以及终端产品的开发和推广，后期则通过销售产品和提供信息服务获取收入。

2024 年度信息工程及服务板块的收入、成本构成表

单位：万元

项目	收入	成本	毛利润
销售信息技术产品	20.37	24.68	-4.31
信息工程建设	1,727.16	1,393.76	333.40
信息服务	538.57	352.76	185.81
合计	2,286.10	1,771.20	514.90

2025 年度信息工程及服务板块的收入、成本构成表

单位：万元

项目	收入	成本	毛利润
销售信息技术产品	35.47	13.42	22.05
信息工程建设	2,111.30	1,295.75	815.55
信息服务	797.35	467.77	329.58
合计	2,944.12	1,776.94	1,167.18

2026 年 1-3 月信息工程及服务板块的收入、成本构成表

单位：万元

项目	收入	成本	毛利润
销售信息技术产品	4.37	1.63	2.74
信息工程建设	236.39	190.43	45.96
信息服务	23.04	-13.2	36.24
合计	263.80	178.86	84.94

其中工程收入占发行人信息技术产业板块营业收入比例较大，发行人工程业务主要包括通信管道工程、视频工程和信息工程等建设，发行人为智慧城市建设提供产品和服务的综合解决方案提供商，主要从事智能专用网络系统及电子商务系统建立与运营、智能终端产品开发、通信管道建设与维护等业务。

(4) 发行人房地产业务合规性情况

1) 发行人租赁及园区管理业务仅涉及租赁业务，报告期内发行人的转让不动产业务收入均来自于合作项目，由合作方负责开发建设；

2) 发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，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，包括但不限于：①不存在违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；②不存在违法违规取得土地使用权，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不存在拖欠土地款，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；④不存在土地权属存在问题的情况；⑤不存在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不存在项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；⑦所开发的项目合法合规性；⑧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；

4) 发行人不涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目。

（二）重大资产重组对发行人经营的影响

报告期内发行人未发生重大资产重组事项。

九、发行人在建工程、拟建工程情况

（一）发行人主要在建项目

截至 2026 年 3 月末，发行人主要在建项目为番禺区计算科学与大数据产业园，具体明细情况如下表所示：

截至 2026 年 3 月末发行人主要在建项目情况

单位：亿元

项目名称	项目类型	公司持股比例	总投资金额	已投资金额	建设进度	未来投资计划		
						2026	2027	2028
番禺区计算科学与大数据产业园（地块二）	自主建设	100%	30.81	19.51	99%	1.71	0.68	0.25
番禺区计算科学与大数据产业园（地块三）					89%	3.02	0.84	0.29

表：截至 2026 年 3 月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
番禺区计算科学与大数据产业园（地块二）	广东省企业投资项目备案信息登记	G37-000016	穗规划资源地证【2021】45 号	穗规划资源建证〔2022〕5482 号	440113202102010101	项目无需环评
番禺区计算科学与大数据产业园（地块三）		G37-000013	穗规地证【2013】103 号	穗规划资源建证〔2023〕4337	440113202102010201	

番禺区计算科学与大数据产业园（地块二）：用地性质是科教用地，其主要功能为科创研发服务，用地面积 23,418 平方米，主要建设 2 栋 15 层建筑（地下 3 层），采用连廊相连成一个整体，建筑高度为 60 米，建筑面积 144,317 平方米，以及相应的绿化工程、道路与广场等市政配套工程。

番禺区计算科学与大数据产业园（地块三）：用地性质是旅馆业用地，其主要功能为公共管理服务，用地面积 23,730 平方米，主要建设 2 栋 16 层建筑（地下 3 层），采用连廊相连成一个整体，建筑高度为 70 米，建筑面积 167,452 平方米，以及相应的绿化工程、道路与广场等市政配套工程。

上述在建工程符合国家的产业、土地、环保等相关政策，并按规定履行了固定资产投资项目的合法审批手续，不存在违法违规行为，不存在对本期中期票据发行构成实质影响的重大法律事项及潜在法律风险。

（二）发行人主要拟建项目

截至本募集说明书签署之日，发行人无拟建项目。

十、发行人未来发展战略

发行人是广州市番禺区属一级国有控股企业，是全区重要的投资建设平台、园区招商平台、产业培育平台及资产（资本）运营平台。近年来，公司着力推动番禺区信息产业转型升级，取得一系列积极成果。公司亦致力于番禺区重点经济园区项目的投资、建设及营运，是番禺区园区经济建设的核心企业之一。目前公司正主力建设万博商务区和广州大学城科技园等项目。未来，随着投资项目的逐步完成，公司综合实力将持续增强，在行业中的优势地位将日益巩固。

发行人以助推番禺发展现代产业体系、推动经济体系优化升级为己任，扎根番禺，辐射粤港澳大湾区，承担万博商务区和大学城园区两大创新平台的开发运营主力军重任。作为番禺区内现代产业体系形成的核心引导者，番禺信投坚持创新驱动和可持续高质量发展，为提高区域经济发展水平、改善人民生活品质做出积极贡献。

十一、发行人所处行业状况

（一）租赁及园区管理板块基本情况

1、商业物业租赁行业发展概况

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

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

2、园区开发运营行业发展概括

1984 年我国开始设立第一批经济技术开发区，之后产业园一直作为中国经济的一种特殊的产业形态，成为各地区经济建设的重要支柱。经过 30 多年的发展，我国各级开发区尤其是国家级开发区走出了一条以园区为载体的发展道路，成为我国经济发展最快、吸引外资最多、投资环境最优、技术水平最高的现代化产业集聚区，是我国工业化、城镇化、国际化的重要平台和载体，是地方经济的重要增长极。在政策、经济发展需求的持续推动下，中国园区开发快速发展。中国开发区网信息显示，2025 年全国共有 178 家国家高新区，2026 年 2 月雄安新区获批设立后总量增至 179 家；2025 年我国国家高新区园区生产总值达 20.4 万亿元，占全国 GDP 比重 14.5%，产业支撑与创新带动作用持续凸显，发展韧性突出。

从园区收益的来源看，目前中国园区开发产生的收益主要包括：传统业务（比如土地开发收益、房地产开发收益等）、增值业务（比如园区运营管理收益、生活配套服务等）、产业孵化及金融运作（比如房地产资本化运作、产业投资及孵

化等)。除此之外,因园区开发过程中受惠于国家及地方政策的支持,从而它所获得的财政转移收入、税收减免等也是其收入的重要来源。

尽管改革开放 40 年来,我国产业园区取得了瞩目的成就,对国家经济的发展做出了重大的贡献,但我国产业园区也存在定位不清、同质化严重、园区服务质量落后、园区招商困难、园区内产业协同性不够等诸多问题。

随着产业园区的主导产业,由传统产业向高新技术产业不断转型,也必然使园区的发展内容和特征存在以下几个明显的趋势,也是未来产业园区规划和发展中需要注意的内容。

趋势一：从注重优惠政策向发展产业集群转变

从世界高新技术产业发展来看,基本经历了由“单个企业→同类企业集群→产业链→产业集群”的发展路径演变,高新技术产业只有集群化发展,才会激发出更大的能量。

从未来高新技术园区政策走向看,优惠政策将可能逐步从区域倾斜转向技术倾斜和产业倾斜。在产业资源集聚的过程中,众创空间、企业孵化器、加速器等业态蓬勃发展。

趋势二：由加工型高新区向研发型高新区转型

由于高新技术园区功能的特殊性,决定了高新技术园区适合打造前端性产业链(研发、设计、中试等)。

未来高新技术园区的发展在于技术创新能力和技术转化效率,我国高新技术园区也将逐步走向以研发中心、研发型产业、科技服务业为主体的研发型高新技术园区。

趋势三：从强调引进大型公司向科技型中小企业集群转变

随着高新产业系统化、交叉性的增大,使得科技研发与转化的复杂性日益加大,从而大规模研发的系统风险大大增加。

而随着科技预测性和可控性的加强,在总体方向下,将研发课题市场化、模块化、专业化,采用小规模研究,充分利用其灵活性,可有效分散风险和加快科技研发速度。

趋势四：由功能单一的产业区向现代化综合功能区转型

现代的产业发 展不同于传统工业发展模式,具备智力资源密集、规模较小、信息化等特性,决定了新的产业园区功能的综合性,不是单纯的工业加工、

科技产品制造区，还包括配套服务的各种商业服务、金融信息服务、管理服务、医疗服务、娱乐休憩服务等综合功能。

（二）城市信息化板块基本情况

城市信息化服务是指通过信息技术来提高城市运行和管理效率，改善城市公共服务水平，增强处理突发事件的能力，让城市成为和谐社会的中枢，其具体应用领域包括智能交通、智能医疗、电子政务、公共安全等城市生活的各个方面。它通过搭建城市数据中心、云计算平台服务、基础通信网络等，实现不同信息源的融合与共享，使城市基础设施实现智能化，进而构建市民服务、企业服务和城市管理的公共服务平台，以实现民生、交通、医疗、社会管理等关键领域的应用。

国家政策的引导、科学技术的发展为城市信息化服务行业的发展创造了广阔的成长空间。2012 年 11 月，中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅发布《关于开展国家智慧城市试点工作的通知》（建办科[2012]42 号），提出要积极开展智慧城市建设，提升城市管理能力和服务水平，促进产业转型发展。所谓智慧城市，是指充分运用新一代信息技术，感测、分析、整合城市运行核心系统的各项关键信息，对包括民生、环保、公共安全、城市服务、工商业活动在内的各种需求做出智能响应，从而实现精细化和动态管理的城市信息化高级形态。智慧城市是城市信息化的高级阶段，是当前城市现代化发展的大趋势。

广州“十四五”规划纲要提出，未来 5 年，广州将加快数字化发展，建成国际一流智慧城市。2021 年，广州市政府印发《广州市进一步加快智慧城市建设全面推进数字化发展工作方案》，并辅以 18 个重点工程清单，明确广州未来 3 年在信息基础设施、统一支撑平台、城市服务、产业支撑、城市治理等领域的重点建设任务，高标准打造数字政府、数字经济和数字社会三位一体的广州智慧城市，建设具有经典魅力和时代活力的“智慧之城”。2022 年 7 月 14 日，广州市人民政府办公厅印发了《广州市基于城市信息模型的智慧城建“十四五”规划的通知》。规划提出了“十四五”期间广州市基于城市信息模型的智慧城建的指导思想、基本原则、发展目标、战略定位，并提出了智慧城建重点领域发展规划、产业建设内容、改革措施和产业发展举措，以及相应的保障机制。

作为首批国家智慧城市试点之一，广州市番禺区大力发展以智慧城市为重点城市信息化服务行业。2013 年 2 月，番禺区委、区政府发布《关于提高区域信息化和智能化水平加快建设智慧番禺的实施方案》，提出番禺区要加快推进智慧番

禺基础设施建设,整合优化全区各级各部门管理的以及社会力量建设的各类信息系统资源,实现社会经济信息和城市空间信息共建共享;积极推动智慧番禺的特色应用工程实施,加快完善内容运营服务的建设,构建集行政管理、社会事务、家庭服务、文化娱乐于一体的社会综合服务。2021 年,番禺区建立智慧城市建设调研组,与华为技术有限公司和华中师范大学信息管理学院专家团队共同开展新型智慧城市专题调研,从数字经济、数字社会、数字政府和数字支撑四个维度分析了番禺区的数字化现状,并根据番禺区实际情况因地制宜、量体裁衣,为番禺区智慧城市发展提供整体性的设计指导,在广度、力度、温度、精度、强度 5 个方面提出未来数字化发展的方向和重点,切实优化解决“各自为政”“信息孤岛”等城市信息化建设老问题。以数字化、网络化、智能化为驱动力推动智慧城市建设,提升城市治理效能,建设让人民满意的新型智慧城市。

(三) 发行人的行业地位和竞争优势

1、发行人行业地位

发行人致力于番禺区重点经济园区项目的投资、建设及营运,是番禺区园区经济建设的核心企业之一。目前发行人正主力建设万博商务区和广州大学城科技园等项目。万博商务区是广州市和番禺区的重点建设项目,位于番禺区南村镇,总用地面积 1.5 平方公里,总建筑面积 548 万平方米,其中核心区用地面积 0.63 平方公里,建筑面积 388 万平方米。目前,万博核心区九大项目已基本建成并陆续投入运营,构建起地面道路、地下环路、地铁轨道“三维立体交通”格局,“五大提升”工程不断深化,整体营商环境持续提升,累计商事登记主体超 25,000 家,“四上”企业超过 600 家,正成为番禺新的城市地标和投资热土。广州大学城科技园包含创信园、创博园、创享园、创投园、创智园、国家数字家庭应用示范产业基地、青创汇、创景园等 8 个创新创业及相关配套载体,合计总面积超 90 万平方米,着力建设“众创空间+孵化器+加速器”全方位创业体系,聚焦培育、发展高精尖新质生产力,不断培育现代化产业汇聚发展沃土。其中,番禺区计算科学与大数据产业园已纳入广州人工智能与数字经济试验区重要区块,将重点发展人工智能、数字经济、大数据等前沿产业,预计于 2026 年全面建成投入运营。

发行人亦是番禺区信息技术产业的龙头企业,尤其在番禺区智慧城市建设中处于主导地位。

综上所述，发行人在番禺区园区经济建设中占据重要地位。未来，随着投资项目的逐步完成，发行人综合实力将持续增强，在行业中的优势地位将日益巩固。

2、区位和区域经济优势

番禺区隶属于广州市，地理位置优越，坐拥华南地区最大的高铁客运枢纽广州南站，是珠三角“1 小时都市生活圈”的中心。番禺区位于广州市中南部，地处粤港澳大湾区地理中心，毗邻港澳，北与广州市海珠区相接，东临狮子洋，与东莞市相望，西与佛山市南海区、顺德区相邻，南滨珠江口，与南沙区接壤。番禺区作为粤港澳大湾区的门户枢纽，借助以“六纵六横”为骨干的高、快速公路和地铁、城轨组成的综合立体化交通网络，能有效实现到达广州中心城区的通贯性，交通较为便利。番禺行政区划面积约 530 平方公里，设有 5 个镇、11 个街道、275 个村（社区）。

2025 年，全区地区生产总值 3,150.66 亿元，同比增长 3.0%。农村居民人均可支配收入连续 8 年位居全省第一。经济结构转型升级步伐加快，全年完成制造业投资 124.76 亿元、增长 14.2%，其中汽车制造业完成投资 36.68 亿元，同比增长 28.2%，专用设备制造业完成投资 8.28 亿元，同比增长 161.4%。全区制造业投资在库项目 342 个，同比增长 33.1%；全区制造业投资项目入库 171 个，同比增长 69.3%。全区现有规上服务业企业 1120 家，营收超亿元的企业 173 家，希音、阿里巴巴速卖通等跨境电商龙头企业集聚番禺。市场主体活跃，市场主体总量达 45.5 万户，同比增长 7.48%。2025 年春秋两届广交会上，番禺企业累计达成意向成交金额 59.1 亿元，排名全市第三。

2025 年，全区一般公共预算收入 130.04 亿元，同比增收 10.07 亿元，增长 8.39%。其中，税收收入 91.89 亿元，增加 8.60 亿元，同比增长 10.33%；非税收入 38.15 亿元，增加 1.47 亿元，同比增长 4.01%。1-12 月，全区一般公共预算支出增速为-0.40%，较上年同期回落 1.72 个百分点，其中财政自给率 72.98%，同比提高 4.92 个百分点。政府性基金收入 238.93 亿元，增加 17.51 亿元，同比增长 7.91%。其中，土地出让收入 71.37 亿元，增加 24.94 亿元，同比增长 53.71%。政府性基金支出 118.32 亿元，增加 16.59 亿元，同比增长 16.31%。截至 2025 年末，地方政府债务余额 425.20 亿元，增加 62.76 亿元，同比增长 17.32%。负债率 13.50%，同比上升 1.70 个百分点；债务率 210.47%，同比下降 4.10 个百分点。

广州市番禺区为粤港澳大湾区的门户枢纽，区位优势明显，产业基础较好，助力经济财政实力持续增强。广州市番禺区地处粤港澳大湾区地理中心，坐拥华南地区最大的高铁客运枢纽广州南站，目前正着力打造汽车、高端装备制造和通用设备等制造业产业集群，并依托万博商务区、长隆旅游度假区等项目平台，大力发展现代服务业。

3、发行人在区域内具有较强的业务竞争力

作为广州市番禺区重要的国有企业，公司投资开发的万博商务区和广州大学城区域营商环境较好，在区域内的业务竞争力较强。公司是广州市番禺区属一级国有控股企业，是全区重要的投资建设、园区招商、产业培育及资产（资本）运营平台。公司参与开发的万博商务区是集甲级写字楼、购物休闲功能于一体的信息化新城市中心；广州大学城是华南地区高级人才培养、科学研究和交流的中心，是学、研、产一体化发展的城市新区。截至 2026 年 3 月末，公司物业可出租面积合计约 84.98 万平方米，整体出租率较高，业务竞争力较强。

4、高效的管理体制

发行人拥有一支高效精干的高素质专业团队，管理层及核心技术人员稳定，员工整体素质较高，在信息技术投资和经济园区投资、建设、运营领域积累了丰富的经验，形成了一套高效的运营管理体制。公司各项规章制度健全，绩效考核机制明确，人才储备充足，管理优势明显。同时，发行人按照现代企业制度要求，合理界定了集团董事会、经营班子、各职能部门、各二级单位的层级权限，实行分级授权、分级管理，在有效管控的前提下，充分发挥各层级的积极性和主动性。

5、良好的信用水平

发行人作为番禺区政府所属的重要国有企业，具有良好的信用水平，多年来与中国农业银行、广州农村商业银行、中信银行、平安银行等多家银行建立了稳固的合作关系，历年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。良好的信用水平为发行人拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

第六章 发行人财务状况分析

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

本募集说明书中的财务数据来源于发行人经审计的 2023-2025 年度经大信会计师事务所（特殊普通合伙）和中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的文号为大信审字[2024]第 22-00061 号、大信审字[2025]第 22-00033 号和中兴华审字(2026)第 590061 号的审计报告的期末数/当期数，以及未经审计的 2026 年 1-3 月财务报表的期末数/当期数。发行人对相关事项已作详细说明，请投资者注意阅读。除特别说明外，本募集说明书中所涉及的近两年及一期财务数据均为公司合并报表口径。

报告期内，发行人涉及变更会计师事务所事项。根据发行人于 2025 年 10 月 27 日在上海清算所披露的《广州市番禺信息技术投资发展有限公司关于变更会计师事务所的公告》，由于大信会计师事务所（特殊普通合伙）已连续为发行人提供审计服务 5 年，服务期届满，因此发行人聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2025 年度财务报告审计机构。变更程序已通过发行人内部有权决策机构的审议，变更决策按照公司决策程序，符合公司法和公司章程有关规定。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2023 和 2024 年度的合并及母公司财务报表进行了审计，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2025 年度的合并及母公司财务报表进行了审计，审计报告意见类型均为标准无保留意见。公司 2026 年 1-3 月财务报表未经审计。

（二）会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

1、会计政策变更说明

（1）2023 年会计政策变更情况

财政部于 2022 年发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 16 号〉的通知》，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），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，应当在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。发行人自规定之日起开始执行，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(2) 2024 年会计政策变更情况

2024 年度，发行人未发生会计政策变更事项。

(3) 2025 年会计政策变更情况

发行人为更加客观地反映投资性房地产的真实价值，经公司董事会审议，自 2025 年 4 月 1 日起，将投资性房地产由成本模式计量改为公允价值模式计量。

根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》的规定，投资性房地产的计量模式由成本模式转为公允价值模式的，属于会计政策变更，应当按照《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》处理。会计政策变更能够提供更可靠、更相关的会计信息的，应当采用追溯调整法处理。

本次会计政策变更将增加发行人 2024 年 12 月 31 日合并所有者权益 576,824,383.05 元，减少 2024 年度财务报表合并利润总额 395,961,260.39 元，减少 2024 年度合并净利润 385,619,602.26 元。

发行人对 2024 年度合并比较财务报表相关项目追溯调整如下：

单位：元

受影响的报表项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度（合并）		
	调整前	调整金额	调整后
资产负债表项目：			
投资性房地产	13,726,507,515.51	985,125,011.49	14,711,632,527.00
递延所得税负债	501,448,201.83	408,300,628.44	909,748,830.27
其他综合收益	1,408,403,198.83	562,195,428.08	1,970,598,626.91
未分配利润	-727,685,729.55	-137,493,264.81	-865,178,994.36
归属于母公司所有者 权益	9,134,317,666.65	424,702,163.27	9,559,019,829.92
少数股东权益	203,671,564.97	152,122,219.78	355,793,784.75
利润表项目：			
营业成本	454,533,315.22	-300,294,751.33	154,238,563.89
公允价值变动收益	-30,753.09	-696,256,011.72	-696,286,764.81
利润总额	-350,729,370.29	-395,961,260.39	-746,690,630.68

所得税费用	2,602,880.99	-10,341,658.13	-7,738,777.14
净利润	-353,332,251.28	-385,619,602.26	-738,951,853.54
归属于母公司股东的净利润	-353,760,639.00	-386,786,636.79	-740,547,275.79
少数股东损益	428,387.72	1,167,034.53	1,595,422.25

对 2024 年度母公司比较财务报表相关项目追溯调整如下：

单位：元

受影响的报表项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度（母公司）		
	调整前	调整金额	调整后
资产负债表项目：			
投资性房地产	13,280,966,447.86	431,319,190.14	13,712,285,638.00
递延所得税负债	416,696,339.46	272,428,464.88	689,124,804.34
其他综合收益	1,250,089,018.37	380,954,548.01	1,631,043,566.38
未分配利润	-1,221,722,552.40	-222,063,822.75	-1,443,786,375.15
利润表项目：			
营业成本	296,316,839.03	-281,034,341.91	15,282,497.12
公允价值变动收益		-690,446,446.72	-690,446,446.72
利润总额	-424,603,869.80	-409,412,104.81	-834,015,974.61
所得税费用		-13,778,766.16	-13,778,766.16
净利润	-424,603,869.80	-395,633,338.65	-820,237,208.45

（4）2026 年 1-3 月会计政策变更情况

无。

2、主要会计估计变更说明

（1）2023 年会计估计变更情况

无。

（2）2024 年会计估计变更情况

无。

（3）2025 年会计估计变更情况

无。

（4）2026 年 1-3 月会计估计变更情况

无。

3、重要前期差错更正及影响

(1) 2023 年前期差错更正情况

本报告期发行人未发生前期会计差错更正事项。

(2) 2024 年前期差错更正情况

本报告期发行人未发生前期会计差错更正事项。

(3) 2025 年前期差错更正情况

本报告期发行人未发生前期会计差错更正事项。

(4) 2026 年 1-3 月前期差错更正情况

本报告期发行人未发生前期会计差错更正事项。

二、发行人合并及母公司财务报表数据

(一) 发行人合并财务报表范围的变更情况

1、发行人财务报表合并范围

截至 2025 年末，公司纳入合并报表的下属公司共计 14 家，具体情况如下：

单位：%

序号	企业名称	持股比例
1	广州市番禺区德舜房地产有限公司	100.00
2	广州市番禺通信管道建设投资有限公司	60.00
3	广东星海数字家庭产业技术研究院有限公司	51.00
4	广州星海通信息文化服务有限公司	100.00
5	广州市番禺创雅物业管理有限公司	100.00
6	广州番禺创新投资有限公司	100.00
7	广州市番禺区万博投资有限公司	100.00
8	新德舜有限公司（香港注册）	100.00
9	广州市番禺区科骏信息网络工程有限公司	100.00
10	广州网政信息科技有限公司	60.00
11	广州星海数字电视金卡有限公司	95.00
12	广州番禺创投私募基金管理有限公司	100.00
13	广州大学城科技园管理有限公司	100.00

2、报告期内发行人合并范围的变化情况

(1) 2023 年度

企业名称	变更内容	持股比例变化情况
广州番禺创新投资发展有限公司	新增	增加 100%

(2) 2024 年度

企业名称	变更内容	持股比例变化情况
广州番禺创投私募基金管理有限公司	新增	增加 100%

(3) 2025 年度

企业名称	变更内容	持股比例变化情况
广州大学城科技园管理有限公司	新增	增加 100%

(4) 2026 年 1-3 月

企业名称	变更内容	持股比例变化情况
广州市舜通投资有限公司	新增	增加 72%

(二) 发行人近三年及最近一期合并财务报表

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末合并资产负债表

单位：万元

科目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	75,351.79	66,248.78	73,208.98	100,410.43
交易性金融资产	-	-	5,100.00	5,921.13
应收票据	-	-	-	-
应收账款	21,769.02	21,954.12	13,265.33	12,215.56
预付款项	9,149.22	116.50	154.07	172.27
其他应收款	8,963.07	8,251.71	3,356.48	3,966.57
其中：应收利息	80.26	36.86	36.86	36.86
存货	225,914.73	207,008.94	164,464.46	293,318.57
合同资产	4.07	48.88	5.81	24.59
持有待售资产	-	-	7.02	7.02
一年内到期的非流动资产	19,084.70	19,061.38	19,084.70	19,541.45
其他流动资产	40,082.83	32,290.89	33,144.08	28,615.36
流动资产合计	400,399.69	354,981.20	311,790.93	464,192.95
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	58,499.22	60,725.82	55,356.24	56,119.13
其他权益工具投资	881,177.53	882,204.51	885,867.31	898,149.26
其他非流动金融资产	1,996.92	2,789.90	1,496.92	-
投资性房地产	1,469,153.80	1,443,163.51	1,372,650.75	1,145,026.97
固定资产	2,043.52	2,035.11	2,200.67	2,498.05
在建工程	32,666.03	10,962.35	10,237.47	8,576.55

科目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
使用权资产	375.22	593.96	317.92	569.54
无形资产	550.64	602.57	833.54	1,119.03
长期待摊费用	3,516.20	3,036.96	3,365.56	5,197.48
递延所得税资产	517.45	144.21	527.73	21.54
其他非流动资产	11,859.46	20,902.62	29,445.31	34,147.02
非流动资产合计	2,462,356.00	2,427,161.55	2,362,299.44	2,151,424.56
资产合计	2,862,755.69	2,782,142.75	2,674,090.37	2,615,617.52
流动负债：				
短期借款	33,127.00	30,004.22	11,490.06	22,915.55
应付票据	-	-	-	-
应付账款	492,255.43	484,938.44	484,963.77	481,745.73
预收款项	2,066.74	1,335.27	930.55	921.88
合同负债	148.40	386.18	438.53	490.88
应付职工薪酬	1,371.87	2,384.11	2,089.08	1,975.71
应交税费	6,307.37	11,343.58	6,679.70	9,037.83
其他应付款	126,263.17	141,688.22	155,052.96	130,231.51
其中：应付利息	8,274.72	-	-	-
应付股利	1,050.27	1,050.27	1,250.27	1,290.27
一年内到期的非流动负债	128,268.54	76,620.53	62,183.66	17,173.86
其他流动负债	1.71	4.17	1.20	5.67
流动负债合计	799,135.21	748,704.72	723,829.51	664,498.60
非流动负债：				
长期借款	619,497.55	567,796.94	499,080.30	530,517.29
应付债券	349,132.14	419,229.22	426,421.00	334,263.34
租赁负债	426.25	528.61	319.09	547.54
长期应付款	106.99	93.02	93.02	13,410.88
递延所得税负债	88,958.96	77,675.03	50,144.82	52,737.84
递延收益	26,685.89	26,783.25	40,403.71	41,177.29
非流动负债合计	1,122,349.10	1,129,647.38	1,016,461.93	972,654.18
负债合计	1,921,484.31	1,878,352.11	1,740,291.44	1,637,152.78
所有者权益：				
实收资本	130,200.00	130,200.00	130,200.00	130,200.00
资本公积	712,346.11	712,346.11	712,346.11	712,346.11
盈余公积	2,813.91	2,813.91	2,813.91	2,813.91
未分配利润	-143,360.06	-180,686.47	-72,768.57	-37,392.51
其他综合收益	197,490.95	198,176.47	140,840.32	147,682.73
归属于母公司所有者权益合计	899,490.91	862,850.02	913,431.77	955,650.24

科目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
少数股东权益	41,780.47	40,940.62	20,367.16	22,814.49
所有者权益合计	941,271.38	903,790.64	933,798.92	978,464.73
负债和所有者权益合计	2,862,755.69	2,782,142.75	2,674,090.37	2,615,617.52

2023-2025 年度、2026 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

科目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	12,308.71	58,156.19	52,153.02	75,916.61
其中：营业收入	12,308.71	58,156.19	52,153.02	75,916.61
二、营业总成本	13,481.92	65,199.31	94,227.20	122,359.01
其中：营业成本	3,515.05	16,983.35	45,453.33	75,015.52
税金及附加	1,209.77	8,396.22	7,805.36	9,421.77
销售费用	351.88	2,842.14	2,355.93	907.41
管理费用	1,517.75	8,649.97	8,743.27	8,250.68
研发费用	-	255.37	267.40	472.45
财务费用	6,887.47	28,072.26	29,601.90	28,291.18
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-	-5,796.58	-	-61.33
加：其他收益	91.23	13,649.40	790.17	29,968.51
投资收益(损失以“-”号填列)	-	15,751.20	15,614.27	26,587.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	12,722.42	14,285.23	24,041.18
公允价值变动损益(损失以“-”号填列)	-	-53,534.26	-3.08	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-627.45	-38,354.56	-8,916.84	-7,481.95
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-	16.65	-127.65
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-1,709.44	-75,327.92	-34,573.01	2,442.36
加：营业外收入	477.95	898.25	348.60	856.81
减：营业外支出	1.59	38,301.68	848.53	109.59
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-1,233.08	-112,731.36	-35,072.94	3,189.58
减：所得税费用	59.94	-11,139.29	260.29	606.41
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-1,293.02	-101,592.08	-35,333.23	2,583.17
*少数股东损益	47.04	-75.79	42.84	470.57
六、归属于母公司所有者的净利润	-1,340.05	-101,516.29	-35,376.06	2,112.60

2023-2025 年度、2026 年 1-3 月合并现金流量表

单位：万元

科目	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	13,451.37	51,434.88	53,851.24	62,839.71
收到的税费返还	0.49	-	26.58	3.49
收到的其他与经营活动有关的现金	4,187.81	8,429.20	5,484.98	8,280.25
经营活动现金流入小计	17,639.67	59,864.09	59,362.79	71,123.46

科目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	2,453.20	14,294.72	12,146.52	11,453.43
支付给职工以及为职工支付的现金	3,031.63	9,499.92	9,467.88	10,118.51
支付的各项税费	5,980.01	12,530.26	11,859.42	8,366.22
支付的其他与经营活动有关的现金	3,888.32	30,251.41	11,089.61	25,149.77
经营活动现金流出小计	15,353.16	66,576.32	44,563.43	55,087.93
经营活动产生的现金流量净额	2,286.51	-6,712.23	14,799.36	16,035.53
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	2,574.53	32,270.14	27,258.59	35,110.74
取得投资收益所收到的现金	2,500.00	12,872.38	14,498.83	9,995.27
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	-	1.20	6.35	3.16
收到其他与投资活动有关的现金	-	5,052.22	1,405.41	4,914.72
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	5,074.53	50,195.95	43,169.18	50,023.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,554.65	100,948.95	99,651.13	91,806.71
投资支付的现金	-	5,582.50	9,200.00	3,295.97
购建或处置子公司和其他经营单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	850.00	10,450.00	20,201.22	15,836.80
投资活动现金流出小计	26,404.65	116,981.45	129,052.35	110,939.48
投资活动产生的现金流量净额	-21,330.12	-66,785.50	-85,883.17	-60,915.59
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到现金	-	-	-	-
借款所收到的现金	85,484.65	168,417.51	393,211.06	273,885.79
收到其他与筹资活动有关的现金	-	39,010.67	3,190.00	7,877.59
发行债券收到的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	85,484.65	207,428.18	396,401.06	281,763.39
偿还债务所支付的现金	40,830.01	74,120.17	298,803.71	108,126.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,329.66	33,792.38	36,401.63	33,536.58
支付的其他与筹资活动有关的现金	6,289.39	32,963.17	17,324.37	47,137.75
筹资活动现金流出小计	55,449.06	140,875.71	352,529.71	188,800.71
筹资活动产生的现金流量净额	30,035.58	66,552.47	43,871.35	92,962.67
四、汇率变动对现金的影响	-14.25	-14.93	11.01	7.07
五、现金及现金等价物净增加额	10,977.73	-6,960.20	-27,201.45	48,089.69
期初现金及现金等价物余额	64,374.06	73,208.98	100,410.43	52,320.74
期末现金及现金等价物余额	75,351.79	66,248.78	73,208.98	100,410.43

(三) 发行人近三年及最近一期母公司报表

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末母公司资产负债表

单位：万元

科目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
货币资金	47,117.37	41,067.96	58,624.95	82,881.30
应收票据	-	-	-	-
应收账款	13,433.97	13,938.20	7,094.10	7,118.42
预付款项	2.48	2.48	-	18.95
其他应收款	8,058.38	7,173.36	5,054.65	11,525.46
其中：应收利息	36.86	36.86	36.86	36.86
应收股利	1,575.41	1,575.41	1,875.41	1,935.41
存货	219,464.60	200,718.86	158,313.72	287,144.58
一年内到期的非流动资产	19,084.70	19,061.38	19,084.70	19,541.45
其他流动资产	39,681.97	31,872.37	32,659.24	28,104.70
流动资产合计	346,843.47	313,834.61	280,831.36	436,334.87
长期股权投资	68,521.84	69,550.88	66,925.47	46,516.25
其他权益工具投资	827,886.41	827,756.12	827,886.41	851,391.75
投资性房地产	1,369,453.93	1,345,341.22	1,328,096.64	1,099,780.97
固定资产	1,074.18	1,090.15	1,129.37	1,163.08
在建工程	32,206.79	9,776.19	9,692.74	8,140.00
无形资产	112.78	138.35	294.71	453.18
长期待摊费用	1,992.61	2,229.78	2,334.99	3,873.72
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	11,569.32	11,569.32	29,082.71	33,768.07
非流动资产合计	2,312,817.86	2,267,452.02	2,265,443.04	2,045,087.02
资产总计	2,659,661.33	2,581,286.63	2,546,274.40	2,481,421.90
短期借款	33,127.00	30,004.22	11,490.06	22,915.55
应付票据	-	-	-	-
应付账款	488,145.28	481,648.53	481,648.53	478,085.84
预收款项	1,396.67	989.18	730.38	806.2
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	668.74	1,155.86	995.35	878.05
应交税费	6,089.04	6,423.50	6,490.00	8,473.43
其他应付款	107,162.18	120,473.63	120,751.32	89,296.77
其中：应付利息	8,266.01	-	-	-

科目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
一年内到期的非流动负债	127,500.00	75,453.98	61,119.30	16,468.99
流动负债合计	764,088.91	716,148.91	683,224.94	616,924.82
长期借款	603,169.08	551,468.47	481,731.29	516,540.76
应付债券	349,132.14	419,229.22	426,421.00	334,263.34
长期应付款	-	-	-	13,317.86
预计负债	37,541.31	37,541.31	-	-
递延收益	22,238.45	22,288.45	35,667.80	36,164.75
递延所得税负债	67,386.00	55,723.53	41,669.63	43,945.97
非流动负债合计	1,079,466.98	1,086,250.99	985,489.73	944,232.67
负债合计	1,843,555.89	1,802,399.90	1,668,714.67	1,561,157.50
实收资本	130,200.00	130,200.00	130,200.00	130,200.00
资本公积	741,709.17	741,709.17	741,709.17	741,709.17
其他综合收益	163,104.36	163,006.64	125,008.90	131,837.91
盈余公积	2,813.91	2,813.91	2,813.91	2,813.91
未分配利润	-221,722.00	-258,843.00	-122,172.26	-86,296.60
所有者权益合计	816,105.44	778,886.73	877,559.73	920,264.40
负债和所有者权益合计	2,659,661.33	2,581,286.63	2,546,274.40	2,481,421.90

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月母公司利润表

单位：万元

科目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	8,370.40	37,460.10	34,790.25	57,649.87
减：营业成本	183.42	1,474.11	29,631.68	59,425.79
税金及附加	1,079.43	7,752.51	7,117.89	8,746.15
销售费用	403.01	7,988.03	3,393.85	1,708.03
管理费用	625.24	7,394.45	6,005.09	5,895.95
财务费用	6,819.92	27,575.38	29,033.07	27,588.11
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-	-5,800.11	-	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-627.45	-38,104.63	-8,727.59	-7,537.82
其他收益	51.04	13,402.98	504.20	29,628.23
公允价值变动净收益(损失以“-”号填列)	-	-52,214.84	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	-	7,236.31	6,792.84	5,229.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	1,029.04	684.04	2,720.22
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-	-	-

科目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-1,317.03	-90,204.66	-41,821.87	-18,394.67
加：营业外收入	468.85	828.34	220.31	235.15
减：营业外支出	0.70	38,244.42	858.83	57.5
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-848.88	-127,620.74	-42,460.39	-18,217.02
减：所得税费用	-	-13,156.38	-	-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-848.88	-114,464.36	-42,460.39	-18,217.02

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月母公司现金流量表

单位：万元

科目	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	8,997.62	31,677.26	36,344.14	30,155.43
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	1,100.43	7,471.48	4,266.50	5,359.59
现金流入小计	10,098.05	39,148.74	40,610.64	35,515.02
购买商品、接受劳务支付的现金	9.19	819.19	178.68	52.83
支付给职工以及为职工支付的现金	1,126.27	3,096.79	3,072.07	3,703.56
支付的各项税费	1,302.54	8,557.94	9,955.23	6,980.98
支付的其他与经营活动有关的现金	1,773.63	37,177.50	12,758.81	9,883.10
现金流出小计	4,211.63	49,651.42	25,964.79	20,620.48
经营活动产生的现金流量净额	5,886.41	-10,502.69	14,645.85	14,894.54
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	-	-	23,280.74
取得投资收益收到的现金	-	8,925.43	7,428.36	3,418.87
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	-	0.04	0.36	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	770.95	4,135.13	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
现金流入小计	-	9,696.42	11,563.84	26,699.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	23,435.28	90,993.73	98,355.31	91,652.98
投资支付的现金	-	4,014.53	-	1,895.97
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	4,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	850.00	2,150.00	-	281.83
现金流出小计	24,285.28	97,158.26	98,355.31	97,830.78

科目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资活动产生的现金流量净额	-24,285.28	-87,461.85	-86,791.46	-71,131.18
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到现金	-	-	-	-
借款所收到的现金	85,484.65	168,417.51	387,011.06	273,882.83
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	58,011.00	4,690.00	7,870.00
现金流入小计	85,484.65	226,428.51	391,701.06	281,752.83
偿还债务所支付的现金	40,574.88	73,122.64	296,436.18	107,495.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,184.17	32,991.50	35,610.13	32,501.23
支付的其他与筹资活动有关的现金	12,277.31	39,906.83	11,765.48	41,082.78
现金流出小计	61,036.37	146,020.97	343,811.79	181,079.52
筹资活动产生的现金流量净额	24,448.28	80,407.54	47,889.27	100,673.30
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	6,049.41	-17,556.99	-24,256.35	44,436.67
期初现金及现金等价物余额	41,067.96	58,624.95	82,881.30	38,444.64
期末现金及现金等价物余额	47,117.37	41,067.96	58,624.95	82,881.30

三、发行人合并报表财务状况分析

（一）资产负债结构分析

1、资产结构分析

（1）资产总体结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

表：近三年及一期末发行人资产结构分析表

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	75,351.79	2.63	66,248.78	2.38	73,208.98	2.74	100,410.43	3.84
交易性金融资产	-	-	-	-	5,100.00	0.19	5,921.13	0.23
应收账款	21,769.02	0.76	21,954.12	0.79	13,265.33	0.50	12,215.56	0.47
预付款项	9,149.22	0.32	116.50	0.00	154.07	0.01	172.27	0.01
其他应收款	9,043.32	0.32	8,251.71	0.30	3,356.48	0.13	3,966.57	0.15
存货	225,914.73	7.89	207,008.94	7.44	164,464.46	6.15	293,318.57	11.21
合同资产	4.07	0.00	48.88	0.00	5.81	0.00	24.59	0.00
持有待售资产	-	-	-	-	7.02	0.01	7.02	0.00
一年内到期的非流动资产	19,084.70	0.67	19,061.38	0.69	19,084.70	0.71	19,541.45	0.75

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
其他流动资产	40,082.83	1.40	32,290.89	1.16	33,144.08	1.24	28,615.36	1.09
流动资产合计	400,399.69	13.99	354,981.20	12.76	311,790.93	11.66	464,192.95	17.75
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	58,499.22	2.04	60,725.82	2.18	55,356.24	2.07	56,119.13	2.15
其他权益工具投资	881,177.53	30.78	882,204.51	31.71	885,867.31	33.13	898,149.26	34.34
其他非流动金融资产	1,996.92	0.07	2,789.90	0.10	1,496.92	0.06	-	-
投资性房地产	1,469,153.80	51.32	1,443,163.51	51.87	1,372,650.75	51.33	1,145,026.97	43.78
固定资产	2,043.52	0.07	2,035.11	0.07	2,200.67	0.08	2,498.05	0.10
在建工程	32,666.03	1.14	10,962.35	0.39	10,237.47	0.38	8,576.55	0.33
使用权资产	375.22	0.01	593.96	0.02	317.92	0.01	569.54	0.02
无形资产	550.64	0.02	602.57	0.02	833.54	0.03	1,119.03	0.04
长期待摊费用	3,516.20	0.12	3,036.96	0.11	3,365.56	0.13	5,197.48	0.20
递延所得税资产	517.45	0.02	144.21	0.01	527.73	0.02	21.54	0.00
其他非流动资产	11,859.46	0.41	20,902.62	0.75	29,445.31	1.10	34,147.02	1.31
非流动资产合计	2,462,356.00	86.01	2,427,161.55	87.24	2,362,299.44	88.34	2,151,424.56	82.25
资产合计	2,862,755.69	100.00	2,782,142.75	100.00	2,674,090.36	100.00	2,615,617.52	100.00

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人总资产分别为 2,615,617.52 万元、2,674,090.36 万元、2,782,142.75 万元和 2,862,755.69 万元。

从资产结构来看，2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，流动资产占总资产的比重分别为 17.75%、11.66%、12.76%和 13.99%，流动资产占比较低；非流动资产占总资产的比重分别为 82.25%、88.34%、87.24%和 86.01%，非流动资产占总资产的比重较高，为发行人主要资产。发行人资产结构与其从事物业出租、园区建设与运营等业务板块特点相匹配。

（2）流动资产结构分析

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，流动资产分别为 464,192.95 万元、311,790.93 万元、354,981.20 万元和 400,399.69 万元。2024 年末较 2023 年末减少 152,402.02 万元，减幅 32.83%，主要系货币资金及存货减少。2025 年末较 2024 年末增加 43,190.27 万元，增幅 13.85%，主要系货币资金及存货增加。2026 年 3 月末较 2025 年末增加 45,418.49 万元，增幅为 12.79%，主要系存货和其他流动资产增加所致。从流动资产结构上来看，截至 2026 年 3 月末，发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、存货、一年内到期的非流动资产及其他流动资产构成。

1) 货币资金

截至 2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人货币资金余额分别为 100,410.43 万元、73,208.98 万元、66,248.78 万元和 75,351.79 万元，占总资产比重分别为 3.84%、2.74%、2.38%和 2.63%。2024 年末，发行人货币资金较 2023 年末减少 27,201.45 万元，降幅为 27.09%，主要系项目投入所需资金较大所致。2025 年末，发行人货币资金较 2024 年末减少 6,960.20 万元，降幅为 9.51%，主要系项目投入所需资金较大所致。2026 年 3 月末，发行人货币资金较 2025 年末增加 9,103.01 万元，增幅 13.74%，变化不大。最近两年末，发行人货币资金的构成情况如下：

发行人货币资金的具体情况

单位：万元，%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	-	-	2.00	0.003	-	-
银行存款	64,374.06	97.17	73,206.98	99.99	100,410.43	100.00
其他货币资金	1,874.72	2.83	-	-	-	-
合计	66,248.78	100.00	73,208.98	100.00	100,410.43	100.00

2) 应收账款

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人应收账款余额分别为 12,215.56 万元、13,265.33 万元、21,954.12 万元和 21,769.02 万元，占总资产比重分别为 0.47%、0.50%、0.79%和 0.76%。2024 年末，发行人应收账款较 2023 年末增加 1,049.77 万元，增幅为 8.59%。2025 年末，发行人应收账款较 2024 年末增加 8,688.79 万元，增幅为 65.50%，主要系新增对广州市番禺区开源置业有限公司等应收款项所致。2026 年 3 月末，发行人应收账款较 2025 年末减少 185.10 万元，降幅为 0.84%，变动幅度不大。

发行人应收账款账龄分布

单位：万元

项目	2025 年末		2024 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内	17,726.59	-	10,329.38	-
1-2 年	3,201.09	208.41	1,905.17	121.55
2-3 年	1,289.69	209.84	693.80	71.57
3-4 年	54.45	19.31	625.12	249.23

4-5 年	623.92	373.85	236.05	141.63
5 年以上	300.11	430.32	156.57	96.77
合计	23,195.85	1,241.73	13,946.08	680.75

截至 2026 年 3 月末余额前五名的应收账款明细情况

单位：万元、%

债务人名称	余额	坏账准备	账面净额	占比	账龄	款项性质	是否关联方
广东启迪产业发展有限公司	4,522.45	-	4,522.45	20.77	1 年以内	租赁款	是
广州番禺居然之家商业管理有限公司	3,936.88	123.03	3,813.85	18.08	1-2 年	租赁款	否
广州一亿中流企业运营管理有限公司	1,714.37	-	1,714.37	7.88	1 年以内	租赁款	否
广州市番禺区政务服务和数据管理局	1,468.90	-	1,468.90	6.75	1-4 年	服务费	否
广州市番禺区开源置业有限公司	849.86	-	849.86	3.90	1 年以内	租赁款	否
合计	12,492.46	123.03	12,369.43	57.39	-	-	-

3) 预付款项

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人预付款项余额分别为 172.27 万元、154.07 万元、116.50 万元和 9,149.22 万元，占总资产比重分别为 0.01%、0.01%和 0.01%和 0.32%。2024 年末，发行人预付款项余额较 2023 年末减少 18.20 万元，降幅 10.57%，波动较小；2025 年末，发行人预付款项余额较 2024 年末减少 37.57 万元，降幅为 24.38%，波动较小。2026 年 3 月末，发行人预付账款较 2025 年末增加 9,032.72 万元，增幅为 7753.41%，主要系发行人预付购房款增加。

截至 2025 年末发行人预付款项按账龄分布情况表

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
1 年以内（含 1 年）	93.25	80.04
1-2 年（含 2 年）	15.42	13.24
2-3 年（含 3 年）	0.60	0.52
3 年以上	7.23	6.20
合计	116.50	100.00

截至 2025 年末发行人前五大预付款项对手方明细表

单位：万元、%

债权单位名称	期末余额	占比
中山市金益游乐设备有限公司	26.49	22.73
北京京东工业品贸易有限公司	24.79	21.28

债权单位名称	期末余额	占比
上海睿民互联网科技有限公司	12.30	10.56
广州汉玺信息科技有限公司	11.46	9.84
广东网金网络科技有限公司	6.84	5.87
合计	81.87	70.28

4) 其他应收款

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人其他应收款余额分别为 3,966.57 万元、3,356.48 万元、8,251.71 万元和 9,043.32 万元，占总资产比重分别为 0.15%、0.13%、0.30%和 0.31%。2024 年末，发行人其他应收款较 2023 年末减少 610.09 万元，降幅为 15.38%，主要系收回部分其他应收款所致。2025 年末，发行人其他应收款较 2024 年末增加 4,895.23 万元，增幅为 145.84%，主要系发行人通过司法拍卖形式竞拍取得付石楼镇赤山东村、赤岗村地块，结合司法拍卖程序要求先行垫付税款所致。2026 年 3 月末，发行人其他应收款较 2025 年末增加 791.61 万元，增幅为 9.59%，变动幅度不大。

发行人其他应收款科目明细如下：

发行人其他应收款科目明细

单位：万元

科目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
其他应收款项	5,714.85	3,319.62	3,929.71
应收利息	36.86	36.86	36.86
应收股利	2,500.00	-	-
合计	8,251.71	3,356.48	3,966.57

近一年及一期末，按欠款方归集的期末余额主要的其他应收款情况如下：

截至 2026 年 3 月末其他应收款主要对手方明细

单位：万元、%

债务单位	款项性质	账面金额	账龄	占其他应收款期末 账面金额合计数的 比例	坏账准 备期末 余额	是否关 联方
广州创元投资有 限公司	借款	3,000.00	1 年以内	33.47	-	是
广州市公安局番 禺区分局	代垫工程 款	2,007.23	1 至 5 年	22.39	-	否
住建局-万博五路 人防工程	代垫工程 款	1,111.99	1 至 5 年	12.41	-	否
广州市盛邦房地 产开发有限公司	往来款	350.00	5 年以上	3.90	350.00	否

债务单位	款项性质	账面金额	账龄	占其他应收款期末 账面金额合计数的 比例	坏账准 备期末 余额	是否关 联方
广州港深商业管 理有限公司	代垫款	276.10	1 年以内	3.08	-	否
合计	-	6,745.32	-	75.26	350.00	-

截至 2025 年末其他应收款主要对手方明细

单位：万元、%

债务单位	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期 末余额合计数的 比例	坏账准 备期末 余额	是否关 联方
广州创元投资有 限公司	借款	2,150.00	1 年以内	34.20		是
广州市公安局番 禺区分局	代垫工程 款	2,007.23	1 至 5 年	31.93		否
住建局-万博五路 人防工程	代垫工程 款	1,111.51	1 至 5 年	17.68		否
广州市盛邦房地 产开发有限公司	往来款	350.00	5 年以上	5.57	350.00	否
广州港深商业管 理有限公司	代垫款	276.10	1 年以内	4.39		否
合计	-	5,894.84		93.77	350.00	-

发行人其他应收政府款项主要为代垫工程款和业务往来款，均具备真实业务背景，不存在替政府融资行为。发行人相关政府性应收款项符合国家相关政策法规的规定，不涉及新增地方政府隐性债务，不涉及违规替政府融资之情况。

截至最近一年末，发行人其他应收款均为经营性往来，不存在非经营性往来款和资金拆借余额。

5) 存货

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人存货余额分别为 293,318.57 万元、164,464.46 万元、207,008.94 万元和 225,914.73 万元，占总资产的比重分别为 11.21%、6.15%、7.44%和 7.89%。2024 年末，发行人存货较 2023 年末减少 128,854.11 万元，降幅为 43.93%，主要系部分存货结转投资性房地产所致。2025 年末，发行人存货较 2024 年末增加 42,544.48 万元，增幅为 25.87%，主要系大学城项目建设陆续投入所致。2026 年 3 月末，发行人存货较 2025 年末增加 18,905.79 万元，增幅为 9.13%。2025 年末及 2024 年末，发行人存货分类明细如下表：

发行人存货分类明细

单位：万元

项目	2025 年末			2024 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	15.58	1.64	13.95	705.69	1.64	704.06
库存商品（产成品）	94.74	76.25	18.49	138.60	115.53	23.08
周转材料	0.78	-	0.78	0.35	-	0.35
发出商品	-	-	-	2.96	2.96	-
开发成本	327,915.23	5,800.11	322,115.11	275,167.60	-	275,167.60
其中：建设成本	239,867.24	5,800.11	234,067.13	200,031.99	-	200,031.99
土地成本	88,047.99	-	88,047.99	75,135.61	-	75,135.61
开发产品	1,567.20	-	1,567.20	1,567.20	-	1,567.20
其他	6,257.38	-	6,257.38	5,423.61	-	5,423.61
暂估结转	-122,963.99	-	-122,963.99	-118,421.43	-	-118,421.43
合计	212,886.94	5,878.00	207,008.94	164,584.59	120.13	164,464.46

注：开发成本中地下空间二项目为万博商务区的公建配套项目，项目尚未完工，由于部分物业已交付使用，故按暂估成本结转公建配套成本。

2025 年末发行人存货中土地成本明细如下：

2025 年末发行人存货中土地成本明细

序号	土地证号	土地使用权人	地类（用途）	使用权类型	使用权面积（平方米）	期末账面价值（万元）
1	G37-00016	广州市番禺信息技术投资发展有限公司	科教用地	出让	25,987.00	26,462.14
2	G37-00013	广州市番禺信息技术投资发展有限公司	住宿餐饮用地	出让	24,409.00	35,002.33
3	粤(2016)广州市不动产权第 07221784 号	广州市番禺信息技术投资发展有限公司	批发零售、住宿餐饮、其他商务用地	出让	24,859.00	13,671.14
4	粤(2025)广州市不动产权第 07057419 号	广州市番禺信息技术投资发展有限公司	工业用地	出让	64,615.8	12,912.37
合计					139,870.80	88,047.98

截至 2025 年末，发行人存货中主要建设成本项目情况如下：

截至 2025 年末发行人主要建设成本项目

单位：万元

项目名称	账面金额
大学城数字家庭示范基地	124,774.28

万博地下空间二	122,963.99
其他	74,376.84
合计	322,115.11

注：开发成本中地下空间二项目为万博商务区的公建配套项目，项目尚未完工，由于部分物业已交付使用，万博地下空间二部分已按暂估成本结转公建配套成本。

6) 合同资产

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人合同资产余额分别为 24.59 万元、5.81 万元、48.88 万元及 4.07 万元，占总资产的比重较小。2024 年末，发行人合同资产余额较 2023 年末减少 18.78 万元，降幅 76.38%；2025 年末，发行人合同资产余额较 2024 年末增加 43.07 万元，增幅 741.31%；2026 年 3 月末，发行人合同资产余额较 2025 年末减少 44.81 万元，降幅 91.67%。近一年及一期，发行人合同资产余额波动较大，主要系因相关开票暂估合同资产减少所致。

7) 持有待售资产

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人持有待售资产余额分别为 7.02 万元、7.02 万元、0 万元及 0 万元，占总资产的比重较小。2025 年末，发行人持有待售资产全额调减，主要系其所涉北京智达天下视听科技有限公司的待售资产，于 2025 年完成合同签订、收款及工商变更所致。

8) 其他流动资产

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人其他流动资产余额分别为 28,615.36 万元、33,144.08 万元、32,290.89 万元以及 40,082.83 万元，占总资产比重分别为 1.09%、1.24%、1.16%和 1.40%。截至 2024 年末，发行人其他流动资产较 2023 年末增加 4,528.72 万元，主要系增值税留抵税额增长所致。截至 2025 年末，发行人其他流动资产较 2024 年末减少 853.19 万元，主要系增值税留抵税额减少所致。截至 2026 年 3 月末，发行人其他流动资产相比于 2025 年末增加 7,791.94 万元，增幅为 24.13%，主要系增值税留抵税额增加所致。

近三年发行人其他流动资产明细

单位：万元

类型	2025 年末	2024 年末	2023 年末
----	---------	---------	---------

委托贷款	3,170.62	3,188.65	3,665.50
增值税留抵税额	29,104.26	29,878.46	24,689.08
预缴增值税	-	-	-
预缴所得税	-	-	-
预缴税金	13.36	8.19	189.48
待处理财产损益	-	64.75	64.75
其他	2.65	4.03	6.55
合计	32,290.89	33,144.08	28,615.36

注：2020 年 9 月 20 日，发行人、广州市番禺大石富丽家私广场有限公司（以下简称“富丽家私”）和中信银行股份有限公司广州市桥支行签订编号为“（2020）穗银番禺委贷字第 001 号”的《委托贷款合同》。发行人委托中信银行向富丽家私发放贷款 50,000,000.00 元，年利率为 4.785%，贷款期限为 2021 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 30 日。委托贷款到期后，富丽家私无力偿还，发行人已经进行诉讼程序。根据广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司于 2026 年 1 月 21 日出具的信投债权可收回金额项目分析报告（广东同德资评报字[2026]第 01012 号）显示债权评估价值为 31,706,227.50 元，本期计提该项委托贷款的减值准备 180,272.50 元。截至 2025 年 12 月 31 日，该项委托贷款累计计提减值准备 18,293,772.50 元。

（3）非流动资产结构分析

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，非流动资产分别为 2,151,424.56 万元、2,362,299.44 万元、2,427,161.55 万元和 2,462,356.00 万元，占总资产的 82.25%、88.34%、87.24%和 86.01%。2024 年末较 2023 年末增加 210,874.88 万元，增幅为 9.80%。2025 年末较 2024 年末增加 64,862.11 万元，增幅为 2.75%。2026 年 3 月末较 2025 年末增加 35,194.45 万元，增幅为 1.45%。截至 2026 年 3 月末，发行人非流动资产主要由其他权益工具投资、投资性房地产等构成。

1) 其他权益工具投资

发行人其他权益工具投资主要为园区建设合作公司的股权。2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人其他权益工具投资余额分别为 898,149.26 万元、885,867.31 万元、882,204.51 万元和 881,177.53 万元，占总资产比重分别为 34.34%、33.13%、31.71%和 30.78%。2024 年末，发行人其他权益工具投资较 2023 年末减少 12,281.95 万元，减幅为 1.37%。2025 年末，发行人其他权益工具投资较 2024 年末减少 3,662.80 万元，降幅为 0.41%，变化不大。2026 年 3 月末，

发行人其他权益工具投资较 2025 年末减少 1,026.99 万元，降幅为 0.12%，变化不大。

截至 2025 年末，发行人其他权益工具投资的构成情况如下：

单位：万元

项目	投资成本	期末余额
广州粤海万亚投资发展有限公司	114,345.43	161,462.40
广州市万舜投资管理有限公司	93,999.74	150,246.58
广州市舜德酒店管理有限公司	115,197.00	113,272.77
广州市万诺投资管理有限公司	47,337.79	70,405.26
广州市万贝投资管理有限公司	122,501.71	122,501.71
广州市万创投资管理有限公司	34,358.87	37,935.61
广州市万德投资管理有限公司	108,070.84	171,931.80
广州万璟投资有限公司	25,396.50	-
广东中科白云新兴产业创业投资基金有限公司	13,600.00	18,755.25
广州番禺青蓝科创投资合伙企业（有限合伙）	600.00	600.00
佳都科技（股票代码：600728）	5,841.76	35,093.15
广州番禺新华村镇银行股份有限公司	2,560.00	-
合计	683,809.64	882,204.51

注：（1）发行人对广州粤海万亚投资发展有限公司、广州市万舜投资管理有限公司、广州市万贝投资管理有限公司、广州市万创投资管理有限公司、广州市万德投资管理有限公司、广州市万诺投资管理有限公司、广州市舜德酒店管理有限公司、广州万璟投资有限公司持股主要是保障从中取得相当于持股比例的物业。取得物业后，发行人将以法律允许的方式退出项目公司。在持股期间，发行人对上述公司的股权投资采用以公允价值计量且其变动计入其他综合收益方法进行核算。以广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司出具了以 2025 年 12 月 31 日为基准日，报告号为“广东同德资评报字[2026]第 01013 号”的公允价值评估报告评估结果作为公允价值。

（2）子公司广州市番禺通信管道建设投资有限公司（以下简称“管道建设”）2007 年 11 月 16 日与辽宁省大连海洋渔业集团公司签订股份转让协议，受让新太科技股份有限公司（现名称为佳都新太科技股份有限公司，简称佳都科技，证券代码：600728）非流通国有法人股 30,488,584 股。该部分股份在 2008 年 1 月 18

日过户完毕。2010 年 6 月 7 日，佳都科技进行股权分置改革，管道建设持股数量变为 43,004,148 股。2014 年 10 月 29 日，2015 年 3 月 30 日，发行人分两次通过上海证券交易所大宗交易系统减持佳都科技股份 1000 万股(每次成交 500 万股)。减持后，管道建设持有佳都科技 33,004,148 股。2016 年 4 月，佳都科技每 10 股转增 16 股，转增后管道建设持有佳都科技 85,810,785 股。2018 年 4 月，管道建设分两次通过上海证券交易所大宗交易系统减持佳都科技股份 1000 万股(分别成交 4,943,800 股和 5,056,200 股)，减持后，管道建设持有佳都科技 75,810,785 股。2025 年 8 月和 2025 年 12 月，管道建设分两次通过上海证券交易所大宗交易系统减持佳都科技股份 20,276,135 股和 3,000,000 股，减持后，管道建设持有佳都科技 52,534,650 股。2025 年 12 月 31 日收盘价为 6.68 元，管道建设持有股票的公允价值为 350,931,462.00 元。

(3) 2025 年 7 月 16 日，管道建设通过南方联合产权交易中心，将持有的广州番禺新华村镇银行股份有限公司 25,600,000.00 股股份转让给广东顺德农村商业银行股份有限公司，初始投资成本为 25,600,000.00 元，转让价格为每股 1.2385 元，成交总价为 31,705,600.00 元。

2) 其他非流动金融资产

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人其他非流动金融资产余额分别为 0 万元、1,496.92 万元、2,789.90 万元和 1,996.92 万元，占总资产比重分别为 0.00%、0.06%、0.10%和 0.07%。最近一年及一期新增相应资产余额，主要系因发行人新增两家有限合伙企业资产，具体资产公允价值明细如下：

近三年及一期发行人其他非流动金融资产明细

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
广州广祺产业壹号创业投资合伙企业（有限合伙）	1,496.92	2,289.99	1,496.92	-
航投正菱双东简（简阳）低空经济产业投资基金合伙企业（有限合伙）	500.00	499.91	-	-
合计	1,996.92	2,789.90	1,496.92	-

3) 投资性房地产

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人投资性房地产余额分别为 1,145,026.97 万元、1,372,650.75 万元、1,443,163.51 万元和 1,469,153.80

万元，占总资产比重分别为 43.78%、51.33%、51.87%和 51.32%。2024 年末，发行人投资性房地产较 2023 年末增加 227,623.78 万元，增幅为 19.88%，主要系持有物业项目数量增加所致。2025 年末，发行人投资性房地产较 2024 年末增加 70,512.76 万元，增幅为 5.14%，主要系持有物业项目数量增加所致。2026 年 3 月末，发行人投资性房地产较 2025 年末增加 25,990.29 万元，增幅为 1.80%，变化不大。

截至 2026 年 3 月末，发行人投资性房地产的主要构成项目如下：

单位：亿元

序号	项目名称	账面价值
1	德舜大厦	38.14
2	敏捷广场	24.95
3	四海城	14.95
4	奥园国际中心	10.32
5	地块四（创投园）	8.20
6	广晟万博城	7.83
7	地块一（创信园）	7.41
8	粤海天河城	7.10
9	地块五（创智园）	6.93
10	万达广场	5.80
11	其他项目	15.29
合计		146.92

截至 2026 年 3 月末，发行人部分投资性房地产未办妥产权证，该部分投资性房地产账面价值为 231,992.72 万元，上述物业产权证正在申请办理中，具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
四海城写字楼	115,351.13	产权证申请办理中
敏捷广场写字楼	32,352.01	产权证申请办理中
四海城车位	5,509.05	产权证申请办理中
粤海天河城写字楼	70,993.05	产权证申请办理中
敏捷广场车位	7,787.48	产权证申请办理中
合计	231,992.72	-

发行人未办妥产权证的投资性房地产项目金额较大，主要系发行人前期集中收回合作项目的分割物业较多。尚未办理权证主要系收回物业需要办理过户登记等手续后才能办证。办理过户登记及办证需要有关部门审批，需要的流程时间较长，因此尚未办妥产权证。

发行人投资性房地产的办证本身不存在实质性障碍，均为流程性问题。因此，发行人投资性房地产尚未办理产权证的情况属于尚未办理的范畴，不属于因法律问题、权属问题等合规问题而导致无法办理产权证的情形，不属于重点关注类资产。

4) 使用权资产

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人使用权资产余额分别为 569.54 万元、317.92 万元、593.96 万元和 375.22 万元，占总资产比重分别为 0.02%、0.01%、0.02%和 0.01%。2024 年末，发行人使用权资产较 2023 年末减少 251.62 万元，降幅为 44.18%，主要系由于发行人承租资产陆续到期所致；2025 年末，发行人使用权资产相比于 2024 年末增加 276.04 万元，增幅为 86.83%，主要系房屋及建筑物增加所致。2026 年 3 月末，发行人使用权资产相比于 2025 年末减少 218.74 万元，降幅为 36.83%，波动略大。

5) 长期待摊费用

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人长期待摊费用分别为 5,197.48 万元、3,365.56 万元、3,036.96 万元和 3,516.20 万元，占总资产比重分别为 0.20%、0.13%、0.11%和 0.12%。2024 年末，发行人长期待摊费用较 2023 年末减少 1,831.92 万元，降幅为 35.25%，变动幅度较大，主要系大学城创景园家具采购款(地块六)、总部基地灯光提升工程等项目摊销所致。2025 年末，发行人长期待摊费用较 2024 年末减少 328.6 万元，降幅为 9.76%。2026 年 3 月末，发行人长期待摊费用相比于 2025 年末增加 479.24 万元，增幅为 15.78 %。

6) 递延所得税资产

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人递延所得税资产分别为 21.54 万元、527.73 万元、144.21 万元和 517.45 万元，占总资产比重分别为 0.00%、0.02%、0.01%和 0.02%。2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人递延所得税资产同比变动幅度分别为 2350.00%、-72.67%及 258.82%，波动幅度较大，主要系发行人 2025 年对投资性房地产后续计量模式进行会计政策

变更，基于此对公司 2024 年末资产负债表所涉递延所得税资产进行追溯调整所致。

2、负债结构分析

(1) 负债总体结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

表：近三年及一期末发行人负债结构分析表

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	33,127.00	1.72	30,004.22	1.60	11,490.06	0.66	22,915.55	1.40
应付账款	492,255.43	25.62	484,938.44	25.82	484,963.77	27.87	481,745.73	29.43
预收款项	2,066.74	0.11	1,335.27	0.07	930.55	0.05	921.88	0.06
合同负债	148.40	0.01	386.18	0.02	438.53	0.03	490.88	0.03
应付职工薪酬	1,371.87	0.07	2,384.11	0.13	2,089.08	0.12	1,975.71	0.12
应交税费	6,307.37	0.33	11,343.58	0.60	6,679.70	0.38	9,037.83	0.55
其他应付款	135,588.16	7.06	141,688.22	7.54	155,052.96	8.91	130,231.51	7.95
一年内到期的非流动负债	128,268.54	6.68	76,620.53	4.08	62,183.66	3.57	17,173.86	1.05
其他流动负债	1.71	0.00	4.17	0.00	1.20	0.01	5.67	0.00
流动负债合计	799,135.21	41.59	748,704.72	39.86	723,829.51	41.59	664,498.60	40.59
长期借款	619,497.55	32.24	567,796.94	30.23	499,080.30	28.68	530,517.29	32.40
应付债券	349,132.14	18.17	419,229.22	22.32	426,421.00	24.50	334,263.34	20.42
租赁负债	426.25	0.02	528.61	0.03	319.09	0.02	547.54	0.03
长期应付款	106.99	0.01	93.02	0.00	93.02	0.01	13,410.88	0.82
预计负债	37,541.31	1.95	37,541.31	2.00	-	-	-	-
递延所得税负债	88,958.96	4.63	77,675.03	4.14	50,144.82	2.88	52,737.84	3.22
递延收益	26,685.89	1.39	26,783.25	1.43	40,403.71	2.32	41,177.29	2.52
非流动负债合计	1,122,349.10	58.41	1,129,647.38	60.14	1,016,461.93	58.41	972,654.18	59.41
负债合计	1,921,484.31	100.00	1,878,352.11	100.00	1,740,291.44	100.00	1,637,152.78	100.00

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，公司总负债分别为 1,637,152.78 万元、1,740,291.44 万元、1,878,352.11 万元和 1,921,484.31 万元。从负债结构来看，2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，流动负债占总负债的比重分别为 40.59%、41.59%、39.86%和 41.59%；非流动负债占总负债的比重分别为 59.41%、58.41%、60.14%和 58.41%。发行人负债结构主要由应付账款、长期借款和应付债券等构成。

(2) 流动负债结构分析

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人流动负债合计值分别为 664,498.60 万元、723,829.51 万元、748,704.72 万元和 799,135.21 万元。截至 2024 年末，发行人流动负债较 2023 年末增加 59,330.91 万元，增幅为 8.93%。

截至 2025 年末,发行人流动负债较 2024 年末增加 24,875.21 万元,增幅为 3.44%。

截至 2026 年 3 月末,发行人流动负债较 2025 年末增加 50,430.49 万元,增幅为 6.74%。

1) 短期借款

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末,发行人短期借款账面金额分别为 22,915.55 万元、11,490.06 万元、30,004.22 万元和 33,127.00 万元,占总负债的比重分别为 1.40%、0.66%、1.60%和 1.72%。2024 年末,发行人短期借款较 2023 年末减少 11,425.49 万元,降幅为 49.86%,主要系偿还短期借款增加所致。2025 年末,发行人短期借款较 2024 年末增加 18,514.16 万元,增幅为 161.13%,主要系抵押借款增加所致;2026 年 3 月末,发行人短期借款较 2025 年末增加 3,122.78 万元,增幅为 10.41%。

2025 年末及 2024 年末短期借款分类

单位:万元、%

项目	2025 年末余额	2024 年末余额
抵押借款	11,497.41	-
信用借款	18,506.81	11,490.06
合计	30,004.22	11,490.06

截至 2025 年末发行人短期借款明细情况

单位:万元、%

借款单位	借款余额	借款日	到期日	实际利率	信用结构
广东南粤银行广州番禺支行	3,803.14	2025-10-24	2026-10-23	2.70	信用
珠海华润银行广州番禺支行	3,247.78	2025-03-05	2026-03-05	2.80	信用
珠海华润银行广州番禺支行	2,277.09	2025-04-23	2026-04-23	3.00	信用
珠海华润银行广州番禺支行	2,482.12	2025-07-17	2026-07-17	2.80	信用
珠海华润银行广州番禺支行	1,793.53	2025-08-22	2026-08-22	2.80	信用
光大银行广东自贸试验区南沙分行	4,903.16	2025-09-12	2026-09-11	2.11	信用
中国工商银行广州番禺支行	11,497.41	2025-08-20	2026-08-19	2.11	信用
合计	30,004.22	-	-	-	-

2) 应付账款

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末,发行人应付账款金额分别为 481,745.73 万元、484,963.77 万元、484,938.44 万元和 492,255.43 万元,占总负债的比重分别 29.43%、27.87%、25.82%和 25.62%。截至 2024 年末,发行人应付账款较 2023 年末增加 3,218.04 万元,增幅 0.67%。截至 2025 年末,发行人应付账款较 2024 年末减少 25.33 万元,降幅为 0.01%,变化不大;2026 年

3 月末，发行人应付账款较 2025 年末增加 7,316.99 万元，增幅为 1.51%，变化不大。

截至 2025 年年末发行人应付账款账龄分布情况表

单位：万元、%

项目	账面金额	占比
1 年以内（含 1 年）	2,523.71	0.52
1-2 年（含 2 年）	3,665.97	0.76
2-3 年（含 3 年）	17,379.33	3.58
3 年以上	461,369.42	95.14
合计	484,938.44	100.00

截至 2026 年 3 月末发行人应付账款前五大对手方情况

单位：万元、%

单位名称	账面金额	占期末余额比例	款项性质	未偿还原因
广州市万德投资管理有限公司	171,717.36	34.88	物业购房款	未结算
广州市万贝投资管理有限公司	122,501.71	24.89	物业购房款	未结算
广州市万舜投资管理有限公司	86,031.68	17.48	物业购房款	未结算
广州粤海万亚投资发展有限公司	66,335.92	13.48	物业购房款	未结算
广州市万创投资管理有限公司	37,935.61	7.71	物业购房款	未结算
合计	484,522.28	98.43	-	-

3) 其他应付款

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人其他应付款余额分别为 130,231.51 万元、155,052.96 万元、141,688.22 万元和 135,588.16 万元，占总负债的比重分别为 7.95%、8.91%、7.54%和 7.06%。截至 2024 年末，发行人其他应付款较 2023 年末增加 24,821.45 万元，增幅 19.06%，主要系应付工程款增加所致。截至 2025 年末，发行人其他应付款较 2024 年末减少 13,364.74 万元，降幅为 8.62%；2026 年 3 月末，发行人其他应付款较 2025 年末减少 6,100.06 万元，降幅为 4.31%，变化不大。

近三年末发行人其他应付款结构表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应付利息	-	-	-
应付股利	1,050.27	1,250.27	1,290.27

其他应付款	140,637.95	153,802.69	128,941.23
合计	141,688.22	155,052.96	130,231.51

截至 2026 年 3 月末，发行人其他应付款前五大对手方情况如下：

单位：万元、%

债权人名称	款项性质	金额	占比	账龄
广州市广晟数码技术投资有限公司	股权转让款	23,066.29	18.27	2-3 年
大连万达商业管理集团股份有限公司	履约保证金	20,000.00	15.84	4-5 年
广州市万诺投资管理有限公司	借款	17,163.85	13.59	1 年以内
广州市番禺区开源置业有限公司	往来款	15,500.00	12.28	5 年以上
广州创新城市建设投资有限公司	借款	5,000.00	3.96	1 年以内
合计	-	80,730.14	63.94	-

4) 一年内到期的非流动负债

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别 17,173.86 万元、62,183.66 万元、76,620.53 万元和 128,268.54 万元，占总负债的比重分别为 1.05%、3.57%、4.08%和 6.68%。2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末增加 45,009.80 万元，增幅 262.08%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。2025 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2024 年末增加 14,436.87 万元，增幅为 23.22%；2026 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2025 年末增加 51,648.01 万元，增幅为 67.41%，主要系一年内到期的应付债券增加所致。

(3) 非流动负债结构分析

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人非流动负债合计值分别为 972,654.18 万元、1,016,461.93 万元、1,129,647.38 万元和 1,122,349.10 万元，占总负债比例为 59.41%、58.41%、60.14%和 58.14%。

1) 长期借款

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人长期借款余额分别 530,517.29 万元、499,080.30 万元、567,796.94 万元和 619,497.55 万元，占总负债的比重分别 32.40%、28.68%、30.23%和 32.24%。2024 年末，发行人长期借款较 2023 年末减少 31,436.99 万元，减幅为 5.93%。2025 年末，发行人长期借款较 2024 年末增加 68,716.64 万元，增幅为 13.77%；2026 年 3 月末，发行人长期借款较 2025 年末增加 51,700.61 万元，增幅为 9.11%。

2024 年及 2025 年末，发行人长期借款的构成情况如下：

单位：万元

类别	2025 年末	2024 年末
抵押借款	582,641.16	479,194.48
信用借款	32,999.76	66,781.16
保证借款	13,535.76	-
减：一年内到期部分	61,379.74	46,895.34
合计	567,796.94	499,080.30

2) 应付债券

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人应付债券余额分别为 334,263.34 万元、426,421.00 万元、419,229.22 万元和 349,132.14 万元，占总负债的比重分别为 20.42%、24.50%、22.32%和 18.17%。截至 2024 年末，发行人应付债券较 2023 年末增加 92,157.66 万元，增幅 27.57%，主要系新增发行“24 番禺 01”、“24 番禺 02”及“24 番禺信息 MTN001”所致。2025 年末，发行人应付债券较 2024 年末减少 7,191.78 万元，降幅为 1.69%；2026 年 3 月末，发行人应付债券较 2025 年末减少 70,097.08 万元，降幅为 16.72%，变化不大。

截至 2025 年末，发行人应付债券明细如下：

截至 2025 年末发行人应付债券明细情况表

单位：万元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2016 年广州市番禺信息技术投资发展有限公司公司债券(第一期)(16 番禺信投债 01)	50,000.00	2016-9-13	10 年	50,000.00
广州市番禺信息技术投资发展有限公司 2023 年度第一期中期票据(23 番禺信息 MTN001)	120,000.00	2023-4-24	3+2 年	120,000.00
广州市番禺信息技术投资发展有限公司 2024 年非公开发行公司债券(第一期)(24 番禺 01)	110,000.00	2024-3-13	5 年	110,000.00
广州市番禺信息技术投资发展有限公司 2024 年非公开发行公司债券(第二期)(24 番禺 02)	120,000.00	2024-7-23	5 年	120,000.00
广州市番禺信息技术投资发展有限公司 2024 年度第一期中期票据(24 番禺信息 MTN001)	70,000.00	2024-8-27	5 年	70,000.00
合 计	470,000.00	-	-	470,000.00

3) 长期应付款

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人长期应付款分别为 13,410.88 万元、93.02 万元、93.02 万元和 106.99 万元，占总负债的比重分

别为 0.82%、0.01%、0.01%和 0.01%。截至 2024 年末，发行人长期应付款较 2023 年末减少 13,317.86 万元，减幅 99.31%，主要系归还到期的信用证所致。截至 2026 年 3 月末，发行人长期应付款较 2025 年末增加 13.97 万元，增幅 15.02%。

4) 租赁负债

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人租赁负债分别为 547.54 万元、319.09 万元、528.61 万元和 426.25 万元，占总负债的比重分别为 0.03%、0.02%、0.02%和 0.02%。截至 2024 年末，发行人租赁负债较 2023 年末减少 228.45 万元，降幅 41.72%，主要系公司承租资产近两年逐渐到期，租赁付款额持续减少所致。截至 2025 年末，发行人租赁负债较 2024 年末增加 209.52 万元，增幅 65.66%，主要系承租资产增加所致。截至 2026 年 3 月末，发行人租赁负债较 2025 年末减少 102.36 万元，降幅 19.36%。波动较小。

5) 递延所得税负债

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人递延所得税负债分别为 52,737.84 万元、50,144.82 万元、77,675.03 万元和 88,958.96 万元，占总负债的比重分别为 3.22%、2.88%、4.14%和 4.63%。2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人递延所得税负债同比变动幅度分别为-4.92%、54.90%及 14.53%，2025 年比率波动幅度较大，主要系发行人对投资性房地产后续计量模式进行会计政策变更，以及基于此对公司 2024 年末资产负债表所涉递延所得税负债进行追溯调整所致。

3、所有者权益结构分析

近三年及一期末发行人所有者权益结构分析表

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	130,200.00	13.83	130,200.00	14.41	130,200.00	13.94	130,200.00	13.31
资本公积	712,346.11	75.68	712,346.11	78.82	712,346.11	76.28	712,346.11	72.80
盈余公积	2,813.91	0.30	2,813.91	0.31	2,813.91	0.30	2,813.91	0.29
未分配利润	-143,360.06	-15.23	-180,686.47	-20.00	-72,768.57	-7.79	-37,392.51	-3.82
其他综合收益	197,490.95	20.98	198,176.47	21.93	140,840.32	15.08	147,682.73	15.09
归属于母公司所有者权益合计	899,490.91	95.56	862,850.02	95.47	913,431.77	97.82	955,650.24	97.67
少数股东权益	41,780.47	4.44	40,940.62	4.53	20,367.16	2.18	22,814.49	2.33
所有者权益合计	941,271.38	100	903,790.64	100	933,798.92	100.00	978,464.73	100.00

近三年及一期末，发行人所有者权益账面价值分别为 978,464.73 万元、933,798.92 万元、903,790.64 万元和 941,271.38 万元，主要由实收资本、资本公积和其他综合收益构成。

(1) 资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积分别为 712,346.11 万元、712,346.11 万元、712,346.11 万元和 712,346.11 万元，占所有者权益总额的比重分别为 72.80%、76.28%、78.82%和 75.68%。

截至 2026 年 3 月末发行人资本公积构成情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
政府注入资产	712,318.49	100.00
其他	27.62	0.00
合计	712,346.11	100.00

(2) 其他综合收益

近三年及一期末，发行人其他综合收益分别为 147,682.73 万元、140,840.32 万元、198,176.47 万元和 197,490.95 万元，占所有者权益总额的比重分别为 15.09%、15.08%、21.93%和 20.98%。

(3) 未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为-37,392.51 万元、-72,768.57 万元、-180,686.47 万元和-143,360.06 万元，占所有者权益的比重分别为-3.82%、-7.79%、-20.00%和-15.23%。

最近一年末发行人未分配利润明细情况

单位：万元

项目	2025 年末
调整前上年末未分配利润	-72,768.57
调整上年年末未分配利润合计数(调增+,调减-)	-13,749.33
调整后上年年末未分配利润	-86,517.90
加：本期归属于母公司股东的净利润	-101,516.29
减：提取法定盈余公积	-
提取任意盈余公积	-
提取一般风险准备	-
应付普通股股利	-
转作股本的普通股股	-
加：其他综合收益结转留存收益	3,846.80
加：其他	3,500.92
期末未分配利润	-180,686.47

(二) 利润情况分析

近三年及一期发行人利润情况表

单位：万元、%

科目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	12,308.71	58,156.19	52,153.02	75,916.61
营业总成本	13,481.92	65,199.31	94,227.20	122,359.01
营业成本	3,515.05	16,983.35	45,453.33	75,015.52
税金及附加	1,209.77	8,396.22	7,805.36	9,421.77
销售费用	351.88	2,842.14	2,355.93	907.41
管理费用	1,517.75	8,649.97	8,743.27	8,250.68
研发费用	-	255.37	267.40	472.45
财务费用	6,887.47	28,072.26	29,601.90	28,291.18
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-	-5,796.58	-	-61.33
加：其他收益	91.23	13,649.40	790.17	29,968.51
投资收益(损失以“-”号填列)	-	15,751.20	15,614.27	26,587.18
公允价值变动损益(损失以“-”号填列)	-	-53,534.26	-3.08	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-627.45	-38,354.56	-8,916.84	-7,481.95
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-	16.65	-127.65
营业利润(亏损以“-”号填列)	-1,709.44	-75,327.92	-34,573.01	2,442.36
加：营业外收入	477.95	898.25	348.60	856.81
减：营业外支出	1.59	38,301.68	848.53	109.59
利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-1,233.08	-112,731.36	-35,072.94	3,189.58
减：所得税费用	59.94	-11,139.29	260.29	606.41
净利润(净亏损以“-”号填列)	-1,293.02	-101,592.08	-35,333.23	2,583.17

1、营业收入分析

报告期内，公司营业收入主要来自于租赁及园区管理板块、委托贷款板块、转让不动产板块及其他业务板块。2023 年度、2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人实现营业收入分别为 75,916.61 万元、52,153.02 万元、58,156.19 万元和 12,308.71 万元。2024 年发行人营业收入较 2023 年减少 23,763.59 万元，减幅 31.30%，主要系转让不动产收入减少所致。2025 年发行人营业收入较 2024 年增加 6,003.17 万元，增幅 11.51%。

2、营业成本分析

2023 年度、2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人营业成本分别为 75,015.52 万元、45,453.33 万元、16,983.35 万元和 3,515.05 万元。2024 年发行人营业成本较 2023 年减少 29,562.19 万元，减幅 39.41%，主要系转让不动产成本及折旧成本减少所致。2025 年发行人营业成本较 2024 年减少 28,469.98 万元，减幅 62.64%，主要系转让不动产成本及折旧成本减少所致。

3、期间费用分析

报告期内，公司期间费用分别为 37,921.72 万元、40,968.51 万元、39,819.74 万元和 8,757.11 万元，占各期营业收入的比例分别为 49.95%、78.55%、68.47% 和 71.15%，具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	351.88	2.86	2,842.14	4.89	2,355.93	4.52	907.41	1.20
管理费用	1,517.75	12.33	8,649.97	14.87	8,743.27	16.76	8,250.68	10.87
研发费用	-	-	255.37	0.44	267.40	0.51	472.45	0.62
财务费用	6,887.47	55.96	28,072.26	48.27	29,601.90	56.76	28,291.18	37.27
合计	8,757.10	71.15	39,819.74	68.47	40,968.51	78.55	37,921.72	49.95

2024 年期间费用较 2023 年增幅为 8.03%，主要系销售费用增加所致。2025 年期间费用较 2024 年减少 1,148.77 万元，降幅为 2.80%。发行人期间费用以管理费用、财务费用、销售费用为主。

报告期内，发行人销售费用分别为 907.41 万元、2,355.93 万元、2,842.14 万元和 351.88 万元。2024 年度，发行人销售费用较 2023 年度增加 1,448.52 万元，增幅 159.63%，主要系大量长期待摊费用摊销所致。2025 年度，发行人销售费用较 2024 年度增加 486.21 万元，增幅为 20.64%，主要系随业务规模扩大，广告费、销售服务费等增加所致。

报告期内，发行人管理费用占期间费用合计的比重分别为 21.76%、21.34%、21.72% 和 17.33%。2024 年度，发行人管理费用较 2023 年度增加 492.59 万元，增幅 5.97%。2025 年度，发行人管理费用较 2024 年度减少 93.30 万元，降幅为 1.07%，变化不大。

报告期内，发行人财务费用占期间费用合计的比重分别为 74.60%、72.26%、70.50%和 78.65%。2024 年度，发行人财务费用较 2023 年度增加 1,310.72 万元，增幅 4.63%。2025 年度，发行人财务费用较 2024 年度减少 1,529.64 万元，降幅为 5.17%，变化不大。

4、投资收益

报告期各期，发行人实现投资收益分别为 26,587.18 万元、15,614.27 万元、15,751.20 万元和 0.00 万元。2024 年发行人投资收益较 2023 年减少 10,972.91 万元，减幅 41.27%，主要系权益法核算的长期股权投资收益减少所致。2025 年度，发行人投资收益较 2024 年度增加 136.93 万元，增幅为 0.88%。

其中，发行人投资收益主要由权益法核算的长期股权投资实现的投资收益构成。权益法核算的长期股权投资实现的投资收益主要来源于各被投资单位，包括广州番禺万博房地产有限公司、广州市番禺区得宝立房产实业有限公司、广州市番禺有线数字电视网络有限公司等。

最近三年，发行人投资收益的情况如下：

单位：万元

产生投资收益的来源	2025 年度	2024 年度	2023 年度
权益法核算的长期股权投资收益	12,630.96	14,060.94	24,041.18
处置长期股权投资产生的投资收益	-	132.68	-
交易性金融资产持有期间的投资收益	58.17	107.96	121.19
其他权益工具投资持有期间的股利收入	2,892.07	1,221.08	1,825.27
处置持有待售资产产生的投资收益	78.54	-	-
其他	91.46	91.61	599.54
合计	15,751.20	15,614.27	26,587.18

5、净利润

2023 年度、2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人分别实现净利润 2,583.17 万元、-35,333.23 万元、-101,592.08 万元和 -1,293.02 万元，发行人归母净利润分别为 2,112.60 万元、-35,376.06 万元、-101,516.29 万元和 -1,340.05 万元。

2024 年度，发行人净利润亏损主要系发行人大量新增物业入账投资性房地产，发行人投资性房地产按成本模式计量，折旧摊销计提金额较大，以及发行人

部分项目投入运营，相关利息支出费用化所致；同时，发行人部分合作项目收回的物业计提了折旧但尚未产生租金收入，也对发行人盈利能力带来了不利影响。

2025 年度，发行人发生较大亏损的主要原因如下：

(1) 2025 年度，发行人对广州万璟投资有限公司的债权及担保事项合计确认损失 75,258.81 万元。发行人于 2019 年 8 月 13 日为广州万璟投资有限公司向广州农村商业银行股份有限公司番禺支行的 6 亿元借款提供连带责任保证。因广州万璟投资有限公司已严重资不抵债，由其开发的项目万博地下空间于 2024 年 10 月停止开发，且 2025 年内两次司法拍卖均告流拍。基于上述情况，发行人对广州万璟投资有限公司 53,985.22 万元债权（含已代偿贷款本息 32,484.49 万元及历史代垫工程款 21,500.73 万元）的可收回金额为零，本年度补计提信用减值损失 37,717.50 万元。截至 2025 年 12 月 31 日，发行人仍承担保证责任的广州万璟投资有限公司剩余借款本金 37,541.31 万元，因广州万璟投资有限公司偿债能力极低，发行人很可能需承担代偿义务，故计提担保损失 37,541.31 万元。截至目前发行人对广州万璟投资有限公司的债权及担保已全额计提减值。

(2) 2025 年度，受区域房地产市场景气度下行、租金回报率走低等综合因素影响，发行人持有的投资性房地产公允价值出现下降，由此确认公允价值变动损失 54,327.23 万元。

随着发行人投资性房地产经营规模的持续扩大及免租期的陆续结束，发行人主营业务收入规模有望进一步提升，进一步增强发行人的盈利能力和偿债能力。

报告期内，发行人财务费用分别为 28,291.18 万元、29,601.90 万元、28,072.26 万元和 6,887.47 万元，金额较大，主要系报告期内发行人物业项目陆续建设并投入使用，资金需求较大所致。随着发行人主要项目的陆续投入使用，发行人营业收入将呈现持续增长的态势，发行人有息负债规模的增长情况和占营业收入的比例均将得到优化和改善，对发行人盈利能力的负面影响将有所下降。

同时，发行人最近两年信用减值损失较大，主要系发行人计提涉及广州万璟投资有限公司、广州市番禺大石富丽家私广场、广州市信基置业房地产开发有限公司相关债权减值准备所致。截至 2026 年 3 月末，发行人对万璟公司代垫款项、承担担保责任的剩余借款及股东借款均已全额计提，剩余股项目交付逾期违约金等 1.39 亿元和装修工程违约 0.19 亿元系发行人主张由万璟公司向其赔付金额，尚未法院支持。发行人对富丽家私、信基置业的委托贷款账面金额分别为 3,188.65

万元和 19,084.70 万元，累计已计提减值准备 1,811.35 万元和 915.30 万元。上述计提预计不会长期持续，对发行人盈利能力预计不会产生持续负面影响。

报告期内最近两年及一期，发行人的净利润虽然持续为负，但未来随着租赁和园区管理业务规模的不断扩大，净利润预计将能持续提升，考虑到发行人出租物业均处于广州市番禺区的核心位置，盈利能力具备较强的可持续性。

应对上述情况，发行人具备偿债保障措施如下：

1) 截至 2026 年 3 月末，发行人合并财务报表口径流动资产余额为 40.04 亿元。当发行人资金流动性受到影响时，可通过自有货币资金、应收账款回款等方式以补充偿债资金。

2) 此外，截至 2026 年 3 月末，公司持有的投资性房地产 146.92 亿元、长期股权投资 5.85 亿元，其他权益工具投资 88.12 亿元。发行人股权投资项目较为成熟，实现的投资收益或股权变现较为稳定，是发行人利润及偿债资金来源的有效补充。

综上，发行人盈利能力具有持续性，发行人具备较为完善偿债保障措施，预计对本期债券偿债能力不构成重大不利影响。

（三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月发行人现金流量情况

单位：万元

科目	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：				
经营活动现金流入小计	17,639.67	59,864.09	59,362.79	71,123.46
经营活动现金流出小计	15,353.16	66,576.32	44,563.43	55,087.93
经营活动产生的现金流量净额	2,286.51	-6,712.23	14,799.36	16,035.53
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	5,074.53	50,195.95	43,169.18	50,023.89
投资活动现金流出小计	26,404.65	116,981.45	129,052.35	110,939.48
投资活动产生的现金流量净额	-21,330.12	-66,785.50	-85,883.17	-60,915.59
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	85,484.65	207,428.18	396,401.06	281,763.39
筹资活动现金流出小计	55,449.06	140,875.71	352,529.71	188,800.71
筹资活动产生的现金流量净额	30,035.58	66,552.47	43,871.35	92,962.67
四、汇率变动对现金的影响	-14.25	-14.93	11.01	7.07

五、现金及现金等价物净增加额	10,977.73	-6,960.20	-27,201.45	48,089.69
期初现金及现金等价物余额	64,374.06	73,208.98	100,410.43	52,320.74
期末现金及现金等价物余额	75,351.79	66,248.78	73,208.98	100,410.43

1、经营活动产生的现金流量分析

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人经营活动现金流入分别为 71,123.46 万元、59,362.79 万元、59,864.09 万元和 17,639.67 万元；经营活动现金流出分别为 55,087.93 万元、44,563.43 万元、66,576.32 万元和 15,353.16 万元。

报告期内发行人经营活动现金流入主要来自销售商品、提供劳务收到的现金，金额分别为 62,839.71 万元、53,851.24 万元、51,434.88 万元和 13,451.37 万元。报告期内发行人经营活动现金流出主要为支付的其他与经营活动有关的现金。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 16,035.53 万元、14,799.36 万元、-6,712.23 万元和 2,286.51 万元。2024 年，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2023 年减少 1,236.17 万元，减幅 7.71%，主要系政府补助收入减少所致。2025 年，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2024 年减少 21,511.59 万元，减幅 145.35%，主要系政府补助收入减少所致。

2、投资活动产生的现金流量分析

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-60,915.59 万元、-85,883.17 万元、-66,785.50 万元和-21,330.12 万元。2024 年，发行人投资活动产生的现金流量净流出较 2023 年增加 24,967.58 万元，增幅 40.99%，主要系发行人物业项目所需投入较大所致。2025 年度，发行人投资活动产生的现金流量净流出较 2024 年减少 19,097.67 万元，降幅为 22.24%，主要系发行人支付其他与投资活动有关的现金大幅减少所致。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负且投资活动产生的现金流出增加较快。发行人投资活动产生的现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。最近两年，发行人上述投入的主要情况如下：

单位：亿元

年度	具体投向	对应资产科目	金额	预计收益实现方式
2024 年度	番禺区计算科学与大数据产业园（地块一）	存货-开发成本	7.58	出租
	番禺区计算科学与大数据产业园（地块二）	存货-开发成本		
	番禺区计算科学与大数据产业园（地块三）	存货-开发成本		
	番禺区计算科学与大数据产业园（地块四）	存货-开发成本		
	德舜大厦	在建工程	0.69	出租
	万博市政道路、地下环路	在建工程	0.40	公建配套
2025 年度	番禺区计算科学与大数据产业园（地块一）	存货-开发成本	5.44	出租
	番禺区计算科学与大数据产业园（地块二）	存货-开发成本		
	番禺区计算科学与大数据产业园（地块三）	存货-开发成本		
	番禺区计算科学与大数据产业园（地块四）	存货-开发成本		
	德舜大厦	在建工程	0.08	出租
	万博市政道路、地下环路、绿地	在建工程	1.32	公建配套

报告期各期，发行人投资活动产生的现金流量净额持续大额为负，主要系发行人主营业务以租赁及园区管理业务为主，主要经营资产为发行人自主或合作建设的物业项目，资产体量和资金需求较大所致。随着相关物业逐步投入使用，发行人将从中取得长期经营收益并支撑发行人持续偿债能力。但若相关物业项目的租赁、经营情况不及预期，将对发行人长期盈利能力的稳定性和偿债能力将产生不利影响。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 92,962.67 万元、43,871.35 万元、66,552.47 万元和 30,035.58 万元。2024 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2023 年减少 49,091.33 万元，降幅为 52.81%，主要系偿还有息债务增加所致。2025 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2024 年增加 22,681.12 万元，增幅为 51.70%，主要系偿还有息债务较上年减少所致。

（四）主要财务指标

1、偿债能力指标分析

近三年及一期末发行人偿债能力指标表

指标	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动比率	0.50	0.47	0.43	0.70

速动比率	0.22	0.20	0.20	0.26
资产负债率 (%)	67.12	67.51	65.08	62.59
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	-1.14	0.86	1.98

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人流动比率分别为 0.70、0.43、0.47 和 0.50；速动比率分别为 0.26、0.20、0.20 和 0.22。2024 年度，发行人流动比率和速动比率同比下降，主要系发行人因主营业务以园区和物业经营为主，资金持续投入项目建设，同时，发行人对合作项目的应结算款项分别计入其他权益工具投资和应付账款，且金额较大，对发行人流动比率和速动比率有较大负面影响。发行人流动比率和速动比率 2025 年以来呈上升趋势。

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 62.59%、65.08%、67.51%和 67.12%。近三年发行人资产负债率上升的主要原因是发行人业务拓展对资金需求增大，债务融资增多。发行人资产负债率处于行业正常水平。发行人资产债务结构较合理，负债总量适中，既较好地运用了财务杠杆，同时将负债控制在安全范围内，财务状况稳健。

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.98、0.86 和-1.14。2024 年度同比下降，主要系发行人 2023 年度因存在结转转让不动产业务收入（34,335.23 万元），2024 年度类似业务较少，较 2023 年度收入存在一定下滑所致。同时，2024 年度因发行人存在对委托贷款事项、万璟公司相关代垫款项计提减值准备的情形，发行人 EBITDA 受到一定程度的负面影响。发行人相关信用减值损失为非付现成本，对发行人当期实际偿债能力未产生重大负面影响。2025 年度同比下降，主要系 2025 年度发行人存在对委托贷款事项、万璟公司相关代垫款项计提减值准备的情形和受区域房地产市场景气度下行、租金回报率走低等综合因素影响，公司持有的投资性房地产公允价值出现下降，对发行人 EBITDA 造成一定程度的负面影响。发行人相关信用减值损失为非付现成本，对发行人当期实际偿债能力未产生重大负面影响。

发行人主要经营的业务板块为租赁及园区管理业务，发行人该业务板块的营业收入由 2023 年度的 36,265.02 万元增长至 2025 年度的 53,229.28 万元，增速较快，发行人主营业务的盈利能力持续性和成长性较强。随着发行人物业经营规模的持续扩大，将进一步提升发行人主营业务的收入规模和盈利能力，对发行人偿债能力产生更强的贡献和支撑作用。

公司致力于番禺区重点经济园区项目的投资、建设及营运，是番禺区园区经济建设的核心企业之一，公司整体产业规模雄厚，外部融资渠道保持通畅，经营活动现金流正常，政府支持力度较大，盈利能力具备可持续性。

2、营运能力分析

表：2023-2025 年及 2026 年 1-3 月发行人资产周转能力指标

单位：次/年

指标	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
应收账款周转率	0.56	3.30	4.09	9.42
存货周转率	0.02	0.09	0.20	0.27
总资产周转率	0.02	0.02	0.02	0.03

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人应收账款周转率分别为 9.42、4.09、3.30 和 0.56，报告期内应收账款周转率波动较大，主要系应收账款增加所致。近三年及一期末，发行人应收账款净额分别为 12,215.56 万元、13,265.33 万元、21,954.12 万元和 21,769.02 万元，发行人应收账款账龄结构良好，周转速度较快。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人存货周转率分别为 0.27、0.20、0.09 和 0.02，报告期内存货周转率较低主要系发行人大量物业用于租赁而非销售，主营业务成本较低，且存货账面价值较大所致。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人总资产周转率分别为 0.03、0.02、0.02 和 0.02，报告期内总资产周转率较低主要系发行人大量物业用于租赁而非销售，主营业务收入相对较低，且总资产规模较大所致。

3、盈利能力指标分析

近三年及一期发行人盈利能力指标

指标	2026 年 1-3 月/ 3 月末	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
总资产收益率	-0.05%	-3.65%	-1.32%	0.10%
净资产收益率	-0.14%	-11.24%	-3.78%	0.26%
净利润（万元）	-1,293.02	-101,592.08	-35,333.23	2,583.17

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末¹，发行人总资产收益率分别为 0.10%、-1.32%、-3.65%和-0.05%；净资产收益率分别为 0.26%、-3.78%、-11.24%和-0.14%。

2023 年度、2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人实现净利润分别为 2,583.17 万元、-35,333.23 万元、-101,592.08 万元和-1,293.02 万元。

¹ 2026 年 3 月末数据经年化计算。

发行人 2024 年出现亏损主要原因是租赁和园区管理业务投资性房地产按成本模式计量，折旧摊销计提金额较大，对利润侵蚀影响较大。以及发行人部分项目投入运营，相关利息支出费用化所致；同时，发行人部分合作项目收回的物业计提了折旧但尚未产生租金收入，也对发行人盈利能力带来了不利影响。

2025 年度，发行人发生较大亏损的主要原因是计提较大金额信用减值损失、担保损失及公允价值变动损失较大。发行人对广州万璟投资有限公司的债权及担保事项合计确认损失 75,258.81 万元。发行人于 2019 年 8 月 13 日为广州万璟投资有限公司向广州农村商业银行股份有限公司番禺支行的 6 亿元借款提供连带责任保证。因广州万璟投资有限公司已严重资不抵债，由其开发的项目万博地下空间于 2024 年 10 月停止开发，且 2025 年内两次司法拍卖均告流拍。基于上述情况，发行人对广州万璟投资有限公司 53,985.22 万元债权（含已代偿贷款本息 32,484.49 万元及历史代垫工程款 21,500.73 万元）的可收回金额为零，本年度补计提信用减值损失 37,717.50 万元。截至 2025 年 12 月 31 日，发行人仍承担保证责任的广州万璟投资有限公司剩余借款本金 37,541.31 万元，因广州万璟投资有限公司偿债能力极低，发行人很可能需承担代偿义务，故计提担保损失 37,541.31 万元。受区域房地产市场景气度下行、租金回报率走低等综合因素影响，2025 年度发行人持有的投资性房地产公允价值出现下降，由此确认公允价值变动损失 54,327.23 万元。

最近两年及一期，发行人的净利润虽然持续为负，但未来随着租赁和园区管理业务规模的不断扩大，净利润预计将能持续提升，考虑到发行人出租物业均处于广州市番禺区的核心位置，盈利能力具备较强的可持续性。

四、有息债务情况

（一）有息债务余额和类型

截至 2026 年 3 月末，发行人有息负债规模为 1,171,053.80 万元，占总负债的比例为 63.52%。2026 年 3 月末，发行人有息债务包括银行借款 653,389.95 万元、公司债券 477,500.00 万元以及往来借款 40,163.85 万元。

表：2026 年 3 月末发行人有息负债品种分类表

单位：万元、%

项目	金额	占比
银行借款	653,389.95	55.80

公司债券	477,500.00	40.78
往来借款	40,163.85	3.43
合计	1,171,053.80	100.00

（二）有息负债期限结构

2026 年 3 月末，发行人一年内到期的有息负债为 168,895.54 万元，占全部有息负债的 14.40%。有息债务期限结构如下：

表：最近一期末发行人有息负债期限结构表

单位：万元

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上	合计
短期借款	33,127.00	-	-	-	-	-	33,127.00
一年内到期的非流动负债	128,268.54	-	-	-	-	-	128,268.54
长期借款	-	52,679.73	104,375.20	35,496.70	33,596.70	273,346.08	499,494.41
应付债券	-	-	160,000.00	310,000.00	-	-	470,000.00
其他应付款	7,500.00	15,500.00	17,163.85	-	-	-	40,163.85
合计	168,895.54	68,179.73	281,539.05	345,496.70	33,596.70	273,346.08	1,171,053.80

（三）有息负债担保结构

2026 年 3 月末，发行人有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

表：最近一期末发行人有息负债担保结构表

单位：万元、%

借款类别	金额	占比
信用	614,497.21	52.47
抵押	556,556.59	47.53
合计	1,171,053.80	100.00

（四）最近一期末存续的债券情况

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第七章“发行人资信情况”中“三、发行人债券情况”。

（五）最近一期末银行借款情况

截至 2026 年 3 月末，发行人主要银行借款明细如下：

单位：万元

借款类别	借款主体	贷款银行	贷款余额	贷款期限	贷款利率
------	------	------	------	------	------

短期借款	番禺信投	光大银行	4,900.00	2025/09/12~2026/09/11	2.11%-3.00%
短期借款	番禺信投	南粤银行广州分行	3,800.00	2025/10/24~2026/10/23	
短期借款	番禺信投	广东华润银行番禺支行	3,245.00	2027/03/09~2027/03/09	
短期借款	番禺信投	广东华润银行番禺支行	2,275.00	2025/04/23~2026/04/23	
短期借款	番禺信投	广东华润银行番禺支行	2,480.00	2025/7/17~2026/7/17	
短期借款	番禺信投	广东华润银行番禺支行	1,792.00	2025/8/22~2026/8/22	
短期借款	番禺信投	工商银行番禺支行	11,390.00	2025/8/20~2026/8/19	
短期借款	番禺信投	华兴银行广州分行	3,245.00	2026/3/3~2026/6/3	
长期借款	番禺信投	农村商业银行番禺支行	132,521.03	2021/6/7~2034/12/21	2.28%-3.76%
长期借款	番禺信投	农村商业银行番禺支行	65,279.63	2021/6/24~2034/12/21	
长期借款	番禺信投	农村商业银行番禺支行	43,561.86	2020/06/16~2030/06/16	
长期借款	番禺信投	农村商业银行番禺支行	4,500.00	2021/9/2~2034/12/21	
长期借款	番禺信投	农村商业银行番禺支行	6,870.40	2024/5/14~2034/12/21	
长期借款	番禺信投	农村商业银行番禺支行	2,436.08	2024/5/14~2027/4/26	
长期借款	番禺信投	工商银行番禺支行	70,446.84	2022/05/26~2042/05/19	
长期借款	番禺信投	工商银行番禺支行	72,286.06	2022/06/2~2042/05/30	
长期借款	番禺信投	工商银行番禺支行	61,308.67	2023/6/28~2043/6/24	
长期借款	番禺信投	工商银行番禺支行	2,175.00	2023/7/31~2033/7/29	
长期借款	番禺信投	工商银行番禺支行	4,550.00	2025/02/17~2028/02/16	
长期借款	番禺信投	工商银行番禺支行	4,590.00	2025/04/09~2028/04/07	
长期借款	番禺信投	工商银行番禺支行	7,600.00	2025/07/30~2028/07/30	
长期借款	番禺信投	工商银行番禺支行	9,550.00	2025/09/19~2028/09/18	
长期借款	番禺信投	广州银行番禺支行	4,500.00	2025/03/28~2028/03/28	
长期借款	番禺信投	广州银行番禺支行	9,025.00	2025/04/21~2028/04/21	
长期借款	番禺信投	广州银行番禺支行	8,500.00	2025/12/3~2028/12/3	
长期借款	番禺信投	交通银行番禺支行	43,812.98	2024/5/20~2040/5/19	
长期借款	番禺信投	建设银行番禺支行	4,400.00	2024/7/17~2027/7/16	
长期借款	番禺信投	建设银行番禺支行	8,440.00	2025/7/14~2028/6/13	
长期借款	番禺信投	浦发银行广州分行	9,025.00	2025/04/24~2028/04/24	
长期借款	番禺信投	浦发银行广州分行	3,000.00	2025/10/16~2028/10/15	
长期借款	番禺信投	浦发银行广州分行	1,500.00	2025/12/5~2028/12/5	
长期借款	番禺信投	创兴银行	2,612.50	2025/09/30~2028/09/29	
长期借款	番禺信投	创兴银行	7,125.00	2025/8/28~2028/8/27	
长期借款	番禺信投	东莞银行番禺支行	5,000.00	2026/1/9~2029/1/8	
长期借款	番禺信投	东莞银行番禺支行	6,000.00	2026/3/26~2029/3/25	
长期借款	星海研究院	工商银行广州番禺支行	11,990.98	2021/6/17~2036/6/13	
长期借款	星海研究院	工商银行广州番禺支行	3,852.50	2024/08/29~2036/6/13	

五、关联方关系及其交易

（一）发行人关联交易产生原因、定价依据、结算方式及交易影响

发行人关联交易产生的原因主要包括：向关联方购销商品、提供和接受劳务、关联方应收及应付款项、发行人与关联方租赁及担保情况等。

为保证公司关联交易的公允性，维护公司及出资人的合法权益，根据《公司法》等法律、法规以及《公司章程》相关规定，结合公司实际情况，发行人建立了《关联交易管理制度》。根据发行人关联交易管理制度及发行人与关联方签订

的货物购销、各项服务协议，发行人关联交易定价原则和定价依据为：关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确；市场价：以市场价为准确定商品或劳务的价格及费率；成本加成价：在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润确定交易价格及费率；协议价：由交易双方协商确定价格及费率，报当地国有资产管理部门审核同意后执行。

发行人与关联方进行的关联交易，遵照公平、公正的市场原则，采取市场化的结算方式，按照一般市场经营规则进行。报告期内，发行人涉及的关联交易金额不大，对发行人正常生产经营不会产生重大不利影响。

（二）关联方关系

1、公司的实际控制人

单位：%

实际控制人名称	关联关系	持股比例	表决权比例
广州市番禺区人民政府	股东	90.00	90.00

2、公司的子企业

单位：%

序号	子企业名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	
						直接	间接
1	广州市番禺区德舜房地产有限公司	2 级	广州市	广州市	房地产	100.00	-
2	广州市番禺通信管道建设投资有限公司	2 级	广州市	广州市	管道工程	60.00	-
3	广东星海数字家庭产业技术研究院有限公司	2 级	广州市	广州市	技术研发	51.00	-
4	广州星海通信息文化服务有限公司	2 级	广州市	广州市	信息技术	100.00	-
5	广州市番禺创雅物业管理有限公司	2 级	广州市	广州市	物业管理	100.00	-
6	广州番禺创新投资有限公司	2 级	广州市	广州市	商务服务业	100.00	-
7	广州市番禺区万博投资有限公司	3 级	广州市	广州市	投资	-	100.00
8	新德舜有限公司（香港注册）	3 级	中国香港	中国香港	其他服务业	-	100.00
9	广州市番禺区科骏信息网络工程有限公司	3 级	广州市	广州市	信息技术	-	100.00
10	广州网政信息科技有限公司	4 级	广州市	广州市	信息技术	-	60.00
11	广州星海数字电视金卡有限公司	3 级	广州市	广州市	信息技术	-	95.00
12	广州番禺创投私募基金管理有限公司	3 级	广州市	广州市	金融业	-	100.00

13	广州大学城科技园管理有限公司	2 级	广州市	广州市	商务服务业	100.00	-
14	广州市舜通投资有限公司	3 级	广州市	广州市	商务服务业	-	72.00

3、公司的合营和联营企业情况

被投资单位名称	关联关系	统一社会信用代码
广州星海集成电路基地有限公司	联营企业	914401135937027000
广州睿诚创业投资有限公司	联营企业	91440101MA5AL0EE3G
广州番禺万达广场商业物业管理有限公司	联营企业	91440113593711392E
广州市番禺有线数字电视网络有限公司	联营企业	914401136187881000
广州市番禺区万博房地产有限公司	联营企业	91440113718198749U
广州市番禺区得宝立房产实业有限公司	联营企业	914401136187149000
广州创元投资有限公司	联营企业	91440101MA5D3BDY55
广州互动星海文化传媒有限公司	合营企业	91440101MA59J6TT6K
广州高铁通信息服务有限公司	合营企业	91440101MA5C47DQ31
立信有荣有限公司	联营企业	-
广州天泽创智股权投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业	91440113MAEJUJNNXP
广东南传创智创业投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业	91440113MAEKQJ3J95
广州番禺百千万创业投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业	91440113MAK0DL3G1H

4、发行人的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与发行人关系	统一社会信用代码
广州市番禺区开源置业有限公司	其他关联方	91440113618784070T
广州番禺洛溪新城地产有限公司	其他关联方	914401136187881193
广州万璟投资有限公司	其他关联方	91440113304641464Q

（三）关联交易情况

报告期内，发行人主要关联交易如下：

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况表

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2025 年发生额	2024 年发生额	2023 年发生额
广州市番禺区开源置业有限公司	劳务	3.64	-	3.60
广州番禺万达广场商业物业管理有限公司	管理收入	-9.34	-	-

合 计	-	-5.70	-	3.60
-----	---	-------	---	------

(2) 出售商品/提供劳务情况表

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2025 年发生额	2024 年发生额	2023 年发生额
广州创元投资有限公司	劳务费	67.98	33.96	41.10
广州市番禺区开源置业有限公司	物业服务费、劳务费、租赁费	1,036.31	70.33	64.92
广州星海集成电路基地有限公司	劳务费	12.10	36.20	36.21
合计	-	1,116.39	140.49	142.23

2、关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2025 年确认的租赁费	2024 年确认的租赁费	2023 年确认的租赁费
广州市番禺区开源置业有限公司	宿舍租赁	3,673.99	3,673.99	23.33
合计	-	3,673.99	3,673.99	23.33

3、关联担保情况

(1) 发行人作为担保方：

单位：万元

被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州创元投资有限公司	14,919.05	2020/12/28	2029/12/28	否
广州万璟投资有限公司	37,541.31	2019/8/13	2029/8/13	否
合计	52,460.36	-	-	-

4、关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
广州市番禺区开源置业有限公司	5,000.00	2025-12-11	2026-12-10	
广州市番禺区开源置业有限公司	5,000.00	2025-02-21	2025-03-31	已还清
广州市番禺洛溪新城地产有限公司	2,500.00	2024-02-02	2027-02-01	

广州番禺万达广场商业物业管理有限公司	775.00	2021-11-11	2025-11-10	已还清
广州市番禺区开源置业有限公司	15,500.00	2018-03-05	2027-04-30	
广州番禺万博房地产有限公司	1,617.86	2015/2/3	2024/2/2	已还清
广州市番禺区人民政府国有资产监督管理局	5,000.00	2024/1/1	2024/12/31	已还清
拆出:				
广州创元投资有限公司	2,150.00	2025-06-25	2026-06-24	

5、其他关联交易

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2025 年发生额	2024 年发生额	2023 年发生额
广州番禺万博房地产有限公司	借款利息支出	-	23.57	127.03
广州市番禺洛溪新城地产有限公司	借款利息支出	54.99	50.19	-
广州番禺万达广场商业物业管理有限公司	借款利息支出	22.72	26.01	27.59
广州市番禺区开源置业有限公司	借款利息支出	85.98	-	-
广州创元投资有限公司	借款利息收入	67.98	-	-
合计	-	231.66	99.77	154.62

(四) 关联方往来余额

1、应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应收账款	广州高铁通信服务有限公司	62.79	62.79	105.74
应收账款	广州市番禺区开源置业有限公司	1,765.14	847.84	-
应收账款	广州创元投资有限公司	72.06	0.00	-
合计		1,899.99	910.64	-
其他应收款	广州高铁通信服务有限公司	2,150.00	-	-

2、应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年末	2024 年末	2023 年末
------	-----	---------	---------	---------

应付利息	广州番禺万达广场商业物业管理有限公司	-	-	0.81
其他应付款	广州番禺万达广场商业物业管理有限公司	-	775.72	775.00
其他应付款	广州市番禺洛溪新城地产有限公司	2,550.18	2,550.19	-
其他应付款	广州市番禺区开源置业有限公司	20,686.30	20,015.95	-
长期应付款	广州市番禺区人民政府国有资产监督管理局	-	-	5,000.00
长期应付款	广州番禺万博房地产有限公司	-	-	1,617.86

六、受限制的资产情况

截至 2026 年 3 月末，发行人受限资产账面价值为 688,708.00 万元，占总资产的比重为 24.06%，具体情况如下：

单位：万元

受限资产	账面价值	资产受限金额	受限原因
存货	225,914.73	61,464.48	借款抵押
投资性房地产	1,469,153.80	626,482.50	
应收账款	21,769.02	357.02	
固定资产	2,043.52	404.00	
合计	1,718,881.07	688,708.00	-

七、或有事项

（一）对外担保

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 58,635.97 万元，占报告期末净资产比例为 6.23%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 14,919.05 万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	被担保债务到期时间
1	发行人	广州创元投资有限公司	是	14,919.05	2029-12-28
2	发行人	广州万璟投资有限公司	否	37,541.31	2029-8-13
3	发行人	广州市番禺区经发水产有限责任公司	否	6,175.61	2048-03-02
合计				58,635.97	-

被担保方广州创元投资有限公司是广州市番禺区国有企业，目前信用情况良好，未出现重大负面舆情，预计不存在违约风险。

被担保方广州万璟投资有限公司目前已处于失信状态，发行人在目前阶段需代偿到期的利息及到期的部分本金，已经全额计提担保损失。截至目前，该项目公司建设的万博商务区地下空间项目因为合作对手方资金链断裂，无法进行进一步投资，造成该项目未能按期正常完工，且导致广州万璟投资有限公司处于失信状态。该项目处于整个万博商务区的地下空间中，共分为四层（两层商业，两层停车场），目前主体结构已全部完工，尚余部分消防、机电和装修工程未完成。该项目已基本完工形成资产保证并拟引入第三方投资者。目前该项目债务重组尚未完成，若债务重组不成功，万璟公司最终不能清偿担保余额对应的借款，发行人对该项债务存在一定程度的担保代偿风险。

（二）重大未决诉讼（仲裁）

截至 2026 年 3 月末，发行人不存在公司或其合并报表范围内子公司作为重大未决诉讼/仲裁的被告、且单笔涉案金额占上年末净资产 10%的重大未决诉讼（仲裁）。

（三）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。

（四）其他或有事项

发行人在《广州市万亚投资管理有限公司增资扩股合作合同》、《广州市万舜投资管理有限公司增资扩股合作合同》、《广州市万贝投资管理有限公司增资扩股合作合同》、《广州市万创投资管理有限公司增资扩股合作合同》及《广州市万德企业管理咨询有限公司增资扩股合作合同》中约定，项目地块的土地增值税评估价值范围内由发行人承担，超出该评估价值部分的土地增值税由项目公司负责。涉及地块累计评估值 459,952.00 万元。合作方对项目投入、项目物业的转让收入、合作双方对合同相关条款的理解等因素将会影响发行人承担土地增值税的金额，暂无法预计。

八、衍生产品情况

截至本募集说明书签署日，发行人无存续中的衍生产品合约。

九、重大投资理财产品

截至本募集说明书签署日，发行人无存续中的重大投资理财产品。

十、海外投资

截至本募集说明书签署之日，发行人下属子公司广州市番禺区德舜房地产有限公司在香港投资设立了二级子公司新德舜有限公司，成立于 2015 年 3 月 13 日，投资金额为港币 30 万元，主要从事进出口贸易、股权及物业投资等业务。截至 2025 年末，新德舜公司总资产 635.50 万元，净资产 438.31 万元，总负债 197.19 万元，资产负债率 31.03%。2025 年营业收入 0 万元，净利润 89.99 万元。

十一、直接债务融资发行计划

除本次中期票据及已获批的公司债券，发行人暂无其他直接债务融资发行计划。

第七章 发行人资信情况

一、发行人银行授信情况

截至 2026 年 3 月末，发行人主要银行授信情况如下：

单位：亿元

获授信主体	金融机构	授信额度	已使用额度	未使用额度
信投公司	广州农村商业银行番禺支行	39.50	29.52	9.98
信投公司	工商银行番禺支行	29.99	24.39	5.60
信投公司	广州银行番禺支行	3.00	2.23	0.77
信投公司	浦发银行广州番禺支行	3.00	1.35	1.65
信投公司	兴业银行广州番禺支行	5.00	-	5.00
信投公司	建设银行广州番禺支行	2.00	1.28	0.72
信投公司	广州南粤银行番禺支行	1.53	0.48	1.05
信投公司	珠海华润银行番禺支行	1.50	0.98	0.52
信投公司	浙商银行番禺支行	4.00	-	4.00
信投公司	创兴银行番禺支行	1.28	1.18	0.10
星海研究院	工商银行番禺支行	1.97	1.71	0.26
合计		92.77	63.12	29.65

二、违约记录

近三年及一期，发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，没有发生过重大违约现象。截至本募集说明书签署日，发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。近三年及一期，发行人未出现欠息、逾期未偿还银行贷款等情况，未出现已发行债券到期未偿付情形。发行人承诺严格按照诚实信用原则，及时足额支付公司所有债务的本息。

三、发行人债券情况

截至募集说明书签署日，发行人严格按照债券募集说明书进行还本付息，已发行债务融资工具未出现延迟支付本息的情况。目前发行人存续债券情况如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行场所	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券	发行规模	发行	债券余额	募集资金用途	存续及偿还情况
----	------	------	------	------	------	------	----	------	----	------	--------	---------

							期 限		利 率			
1	26 番信 03	深交所	私募	2026 -07- 02	-	2031 -07- 06	5	3.00	2.27	3.00	用于补 充流动 资金	存续
2	26 番信 02	深交所	私募	2026 -06- 01	-	2029 -06- 03	3	2.00	1.83	2.00	用于偿 还有息 负债和 对子公 司股权 投资	存续
3	26 番信 01	深交所	私募	2026 -01- 23	-	2029 -01- 26	3	5.00	2.20	5.00	用于偿 还有息 债务	存续
4	24 番禺 02	深交所	私募	2024 -07- 22	-	2029 -07- 24	5	12.00	2.50	12.00	用于偿 还存量 公司债 券本金 及补充 流动资 金	存续
5	24 番禺 01	深交所	私募	2024 -03- 11	2027 -03- 13	2029 -03- 13	3+2	11.00	2.95	11.00		
私募公司债券小计								33.00	-	33.00	-	-
1	26 番禺信 息 MTN001	银行间	公募	2026 -04- 22	-	2029 -04- 23	3	13.00	1.90	13.00	用于偿 还发行 人本部 有息债 务	存续
2	24 番禺信 息 MTN001	银行间	公募	2024 -08- 27	-	2029 -08- 29	5	7.00	2.56	7.00	用于偿 还发行 人银行 借款、 到期债 务融资 工具	存续
债务融资工具小计								20.00	-	20.00	-	-
1	16 番禺信 投债 01	上交 所、银 行间	公募	2016 -09- 08	2025 -09- 08	2026 -09- 08	10	5.00	4.50	0.75	用于番 禺智慧 城市之 国家数 字家庭 应用示 范产业 基地项 目	存续
企业债小计								5.00	-	0.75	-	-
合计								58.00	-	53.75	-	-

第八章 债务融资工具信用增进

本期中期票据无信用增进措施。

第九章 税项

本期中期票据的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析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作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期中期票据的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

投资者应根据 2026 年 1 月 1 日起开始施行的《中华人民共和国增值税法》、《中华人民共和国增值税法实施条例》及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起实施并于 2017 年 2 月 24 日及 2018 年 12 月 29 日修订的《中华人民共和国企业所得税法》、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投资中期票据的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的中期票据利息计入当期收入，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。对中期票据在银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关中期票据交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵扣

本期中期票据投资者所应缴纳的税项与中期票据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。

五、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据，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，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，公司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

在同意征集截止日前，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。

（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 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

发行人按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、中国银行间市场交易商协会《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》等相关法律法规，制定了《广州市番禺信息技术投资发展有限公司信息披露管理制度》，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。如有关信息披露的监管部门规章和自律规则发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

（二）信息披露管理机制

发行人建立了完善的信息披露机制，公司办公室为发行人信息披露事务的管理部门。当重大信息发生时或虽未发生，但已在计划中并考虑执行或将要发生时，无论是否进行，都须由各所涉及事项的义务人及单位责任人在知悉后及时报告公司董事长并转报办公室负责人。所有董事上报董事长。所有监事上报监事会主席。公司高管人员以及分、子公司、事业部、各职能部门的负责人报告总经理，再由总经理上报董事长。持有公司 5%以上的股东上报办公室负责人，再由办公室负责人上报董事长。

发行人董事、监事、高级管理人员应当确保信息披露内容的真实、准确、完整、及时，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带法律责任。发行人个别董事、监事或高级管理人员无法保证所披露的信息真实、准确、完整、及时或对此存在异议的，应当单独发表意见并陈述理由。董事长应督促各位董事及时向其报告。监事会主席也应督促各位监事及时向其报告。总经理应督促各位副总，以及分、子公司、事业部、以及各职能部门负责人及时向其报告并上报董事长。

（三）信息披露事务负责人

姓名：陈任

职位：董事、副总经理

联系地址：广州市番禺区南村镇汉溪大道东 379 号德舜大厦 A 塔 28、29 楼

电话：020-84890207

传真：020-34806571

电子邮箱：pyitid@163.com

二、信息披露安排

发行人将严格按照《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》等文件的相关规定，在本期中期票据发行、存续和兑付期间，切实履行信息披露义务。

（一）发行前信息披露

发行人将在本期中期票据发行日 1 个工作日前，通过交易商协会认可的渠道披露如下文件：

1、广州市番禺信息技术投资发展有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书；

2、广州市番禺信息技术投资发展有限公司 2026 年度第二期中期票据法律意见书；

3、广州市番禺信息技术投资发展有限公司 2023-2025 年度经审计的合并及母公司财务报告；

4、广州市番禺信息技术投资发展有限公司 2026 年一季度合并及母公司财务报表；

5、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

（二）存续期内定期信息披露

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及配套文件的相关规定，在本期中期票据存续期间，通过中国货币网和上海清算所网站定期披露以下信息：

1、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、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、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；

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，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

在存续期间每半年披露募集资金用款情况，内容包括但不限于募集资金使用情况。

债务融资工具存续期间内，企业信息披露的时间应当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、媒体上的时间。

（三）存续期内重大事项信息披露

发行人将在本期中期票据存续期间，及时向市场公开披露可能影响中期票据投资人实现其债权的重大事项，包括：

- 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。

（四）本息兑付信息披露

发行人应当至少于本期债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告。

本期债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人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。

本期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，发行人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于信息披露作出调整。

第十二章 持有人会议机制

一、会议目的与效力

(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，同意见案、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”，如涉，下同）、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: 中信银行股份有限公司

联络人姓名: 冯宁卓

联系方式: 010-66635953

联系地址: 北京市朝阳区中信大厦中信银行投资银行部

邮箱: fengningzhuo@citicbank.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；

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集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。

（六）【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 fengningzhuo@citicbank.com 或寄送至冯宁卓、010-66635953、北京市朝阳区中信大厦中信银行投资银行部或通过“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，不得参加會議和参与表决。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。

（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，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。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

本期中票未聘请受托管理人。

第十四章 投资人保护条款

本期中票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

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.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，或因其他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、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的，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；

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。

七、不可抗力

不可抗力是指本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。

（一）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。

（二）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，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对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

1.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，由发行人住所地的人民法院管辖。

2.各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

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 发行有关机构

发行人：	名称：广州市番禺信息技术投资发展有限公司 住所：广州市番禺区南村镇汉溪大道东 379 号 2901-2915 号 法定代表人：蔡俊斌 联系人：何伟杰 电话：020-34819228 传真：020-34806571
牵头主承销商/簿记管理人：	名称：中信银行股份有限公司 住所：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层 法定代表人：方合英 联系人：孙凌然 电话：010-66638057 传真：010-65559221
联席主承销商：	名称：广发证券股份有限公司 住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室 联系地址：广东省广州市天河区马场路 26 号广发证券大厦 43 楼 法定代表人：林传辉 联系人：陈洁怡、于惊涓、潘星宇、商倩倩、袁思婷、陈汶铎、张亮 电话：020-66338888 传真：020-87553600
律师事务所：	名称：广东知恒律师事务所 住所：广东省深圳市福田区鹏程一路广电金融中心 1 栋 22 楼 负责人：李伟相 联系人：刘史青 电话：0755-88890066 传真：0755-83184636
审计机构：	名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙） 住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室 执行事务合伙人：吴卫星、胡咏华

	联系人：何晓娟、赵周 电话：020-87599362 传真：020-87590376 名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 住所：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层 执行事务合伙人：乔久华、李尊农 联系人：伍涛、唐明喜 电话：13802456390 传真：/
登记托管机构：	名称：银行间市场清算所股份有限公司 住所：上海市黄浦区北京东路 2 号 法定代表人：马贱阳 联系人：发行岗 电话：021-63326662 传真：021-63326661
集中簿记建档系统技术支持机构：	名称：北京金融资产交易所有限公司 住所：北京市西城区金融大街乙 17 号 法定代表人：郭欠 联系人：发行岗 电话：010-57896722、010-57896516 传真：010-57896726
存续期管理机构：	名称：中信银行股份有限公司 住所：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层 法定代表人：方合英 联系人：冯宁卓 电话：010-66635953 传真：010-65559221

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十七章 备查文件

一、备查文件

(一) 《接受注册通知书》；

(二) 广州市番禺信息技术投资发展有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书；

(三) 广州市番禺信息技术投资发展有限公司 2023-2025 年经审计的财务报告、2026 年一季度合并及母公司财务报表；

(四) 广州市番禺信息技术投资发展有限公司 2026 年度第二期中期票据法律意见书；

(五) 相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

二、文件查询地址

投资者可以通过交易商协会认可的网站、发行人和主承销商查询与本期债务融资工具发行相关的前述备查文件。交易商协会认可的网站包括北京金融资产交易所网站（www.cfac.cn）、中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）。

发行人：广州市番禺信息技术投资发展有限公司

住所：广州市番禺区南村镇汉溪大道东 379 号 2901-2915 号

法定代表人：蔡俊斌

联系人：何伟杰

电话：020-34819228

传真：020-34806571

邮政编码：511400

主承销商/簿记管理人：中信银行股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

法定代表人：方合英

联系人：孙凌然

电话：010-66638057

传真：010-65559221

邮政编码：100020

（以下无正文）

附录：发行人主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
主营业务利润率	$(\text{主营业务收入} - \text{主营业务成本}) / \text{主营业务收入}$
总资产报酬率	$\text{净利润} / \text{年末总资产}$
净资产收益率	$\text{净利润} / \text{年末所有者权益}$
应收账款周转率	$\text{主营业务收入净额} / \text{年初年末平均应收账款金额}$
应收账款周转天数	$360 / \text{应收账款周转率}$
存货周转率	$\text{主营业务成本} / \text{年初年末平均存货金额}$
存货周转天数	$360 / \text{存货周转率}$
营业周期	$\text{应收账款周转天数} + \text{存货周转天数}$
总资产周转率	$\text{主营业务收入} / \text{年末总资产}$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额}$
现金流动负债比	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{流动负债}$
现金负债总额比	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{负债总额}$
有形净值债务率	$\text{负债总额} / (\text{所有者权益} - \text{无形资产净值})$
EBIT	$\text{息税前利润} (\text{利润总额} + \text{利息支出})$
利息保障倍数	$\text{EBIT} / \text{利息支出}$
EBITDA	$\text{税、息、折旧及摊销前的收益} (\text{利润总额} + \text{利息支出} + \text{折旧} + \text{摊销})$
EBITDA 利息保障倍数	$\text{EBITDA} / \text{利息支出}$
销售现金比率	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{销售收入} * 100\%$
全部资产现金回收率	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{年末资产总额} * 100\%$

（本页无正文，为《广州市番禺信息技术投资发展有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书》之盖章页）



广州市番禺信息技术投资发展有限公司

2026 年 8 月 21 日