

信用等级通知书

东方金诚债评字【2024】0371号

珠海市高新建设投资有限公司：

东方金诚国际信用评估有限公司通过对贵公司及拟发行的“珠海市高新建设投资有限公司2024年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）”的信用状况进行综合分析和评估，评定贵公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AA+。

东方金诚国际信用评估有限公司

信评委主任

二〇二四年九月三日

信用评级报告声明

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

- 本次评级为委托评级，东方金诚与受评对象不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系，本次项目评级人员与评级对象之间亦不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 本次评级中，东方金诚及其评级人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。
- 本评级报告的结论，是按照东方金诚的评级流程及评级标准做出的独立判断，未受评级对象和第三方组织或个人的干预和影响。
- 本次评级依据委托方提供的资料和/或已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由资料提供方和/或发布方负责，东方金诚按照相关性、可靠性、及时性的原则对评级信息进行合理审慎的核查分析，但不资料提供方和/或发布方提供的信息合法性、真实性、准确性及完整性作任何形式的保证。
- 本报告仅为受评对象信用状况的第三方参考意见，并非是对某种决策的结论或建议。东方金诚不对发行人使用/引用本报告产生的任何后果承担责任，也不对任何投资者的投资行为和投资损失承担责任。
- 本报告自出具日起生效，在受评债项的存续期内有效。其中主体评级结果有效期自2024年9月3日至2025年9月2日有效，该有效期除终止评级外，不因任何原因调整。在评级结果有效期内，东方金诚有权作出跟踪评级、变更等级、撤销等级、中止评级、终止评级等决定，必要时予以公布。
- 本报告的著作权等相关知识产权均归东方金诚所有。除委托评级合同约定外，委托方、受评对象等任何使用者未经东方金诚书面授权，不得用于发行债务融资工具等证券业务活动或其他用途。使用者必须按照东方金诚授权确定的方式使用并注明评级结果有效期限。东方金诚对本报告的未授权使用、超越授权使用和不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。
- 本声明为本报告不可分割的内容，委托方、受评对象等任何使用者使用/引用本报告，应转载本声明。

东方金诚国际信用评估有限公司

2024年9月3日

珠海市高新建设投资有限公司2024年面向专业投资者
公开发行科技创新公司债券（第一期）信用评级报告

主体信用等级	评级展望	本期债券信用等级	评级日期	评级组长	小组成员
AA+	稳定	AA+	2024/9/3	王佳琪	马芮

发行人概况	评级模型																					
珠海市高新建设投资有限公司是珠海市重要的国有资产运营和基础设施建设主体，主要从事珠海国家高新技术产业开发区（以下简称“珠海高新区”）范围内科技园区开发运营、以人才住房为主的房地产开发、基础设施建设等业务。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理办公室为公司控股股东和实际控制人。	<table><thead><tr><th>一级指标</th><th>二级指标</th><th>权重</th><th>得分</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="2">经营风险</td><td>区域环境</td><td>100.0%</td><td>83.3</td></tr><tr><td>业务运营</td><td>100.0%</td><td>61.5</td></tr><tr><td rowspan="3">财务风险</td><td>盈利与获现能力</td><td>50.0%</td><td>24.8</td></tr><tr><td>债务负担</td><td>20.0%</td><td>14.5</td></tr><tr><td>债务保障程度</td><td>30.0%</td><td>23.0</td></tr></tbody></table>	一级指标	二级指标	权重	得分	经营风险	区域环境	100.0%	83.3	业务运营	100.0%	61.5	财务风险	盈利与获现能力	50.0%	24.8	债务负担	20.0%	14.5	债务保障程度	30.0%	23.0
一级指标	二级指标	权重	得分																			
经营风险	区域环境	100.0%	83.3																			
	业务运营	100.0%	61.5																			
财务风险	盈利与获现能力	50.0%	24.8																			
	债务负担	20.0%	14.5																			
	债务保障程度	30.0%	23.0																			
债券概况																						
注册金额：不超过 10.00 亿元（含）																						
本期债券发行额：不超过 5.00 亿元（含），分为两个品种，设品种间回拨选择权																						
发行期限：品种一为 5 年期，附第 3 年末公司票面利率调整选择权及投资者回售选择权，品种二为 5 年期																						
偿还方式：每年付息一次，到期一次还本																						
募集资金用途：偿还有息债务、基金投资、补充流动资金																						
	调整因素	无																				
	个体信用状况（BCA）	aa-																				
	评级模型结果	AA+																				
	外部支持调整子级	2																				

注：最终评级结果由信评委参考评级模型输出结果通过投票评定，可能与评级模型输出结果存在差异

评级观点

东方金诚认为，近年来珠海市经济保持增长，珠海高新区经济实力较强；公司相关业务具有较强的区域专营性；获得实际控制人和相关各方的大力支持。同时，东方金诚关注到，公司面临较大资本支出压力；公司在建产业园项目未来收益情况存在一定不确定性；全部债务规模增长较快。综合考虑，公司主体信用风险很低，偿债能力及抗风险能力很强，本期债券到期不能偿还的风险很低。

同业对比

项目	珠海市高新建设投资有限公司	温州市瓯飞开发建设投资集团有限公司	乌鲁木齐高新投资发展集团有限公司	济宁高新城建投资有限公司
地区	珠海市	温州市	乌鲁木齐市	济宁市
GDP 总量 (亿元)	4233.22	8730.60	4168.46	5516.00
人均 GDP (元)	170300	89821	102078	-
一般公共预算收入 (亿元)	482.41	622.68	369.79	475.01
政府性基金收入 (亿元)	86.85	1310.70	92.03	417.59
地方政府债务余额 (亿元)	1321.50	1505.26	1532.19	1714.10
资产总额 (亿元)	202.36	191.19	330.62	257.11
所有者权益 (亿元)	64.88	114.01	127.70	104.44
营业收入 (亿元)	33.71	4.24	45.56	15.94
净利润 (亿元)	0.66	0.18	0.82	1.69
资产负债率 (%)	67.94	40.37	61.38	59.38

注 1：对比组选取了信用债市场上存续主体级别为 AA+ 的同行业企业，表中数据年份均为 2023 年

注 2：对比组中的经济财政数据来源于各地政府官网公开的统计公报、预决算报告等；经营财务数据来源于各公司公开披露的审计报告等，东方金诚整理

主要指标及依据

公司资产构成 (2023年末)	公司营业收入构成 (2023年)	公司财务指标 (单位: 亿元、%)																																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021年</th> <th>2022年</th> <th>2023年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>资产总额</td> <td>106.87</td> <td>131.41</td> <td>202.36</td> </tr> <tr> <td>所有者权益</td> <td>58.42</td> <td>60.55</td> <td>64.88</td> </tr> <tr> <td>营业收入</td> <td>2.84</td> <td>20.36</td> <td>33.71</td> </tr> <tr> <td>净利润</td> <td>2.15</td> <td>1.03</td> <td>0.66</td> </tr> <tr> <td>全部债务</td> <td>18.91</td> <td>33.52</td> <td>64.89</td> </tr> <tr> <td>资产负债率</td> <td>45.33</td> <td>53.92</td> <td>67.94</td> </tr> <tr> <td>全部债务资本化比率</td> <td>24.45</td> <td>35.63</td> <td>50.01</td> </tr> </tbody> </table>		2021年	2022年	2023年	资产总额	106.87	131.41	202.36	所有者权益	58.42	60.55	64.88	营业收入	2.84	20.36	33.71	净利润	2.15	1.03	0.66	全部债务	18.91	33.52	64.89	资产负债率	45.33	53.92	67.94	全部债务资本化比率	24.45	35.63	50.01
	2021年	2022年	2023年																															
资产总额	106.87	131.41	202.36																															
所有者权益	58.42	60.55	64.88																															
营业收入	2.84	20.36	33.71																															
净利润	2.15	1.03	0.66																															
全部债务	18.91	33.52	64.89																															
资产负债率	45.33	53.92	67.94																															
全部债务资本化比率	24.45	35.63	50.01																															
公司债务构成 (单位: 亿元)	公司偿债指标 (单位: 倍)	地区经济及财政 (单位: 亿元、%)																																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021年</th> <th>2022年</th> <th>2023年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地区</td> <td colspan="3">珠海市</td> </tr> <tr> <td>GDP 总量</td> <td>3881.75</td> <td>4045.45</td> <td>4233.22</td> </tr> <tr> <td>人均 GDP (元)</td> <td>158495</td> <td>163654</td> <td>170300</td> </tr> <tr> <td>一般公共预算收入</td> <td>448.19</td> <td>437.41</td> <td>482.41</td> </tr> <tr> <td>政府性基金收入</td> <td>496.40</td> <td>369.94</td> <td>86.85</td> </tr> <tr> <td>财政自给率</td> <td>56.97</td> <td>58.00</td> <td>71.81</td> </tr> </tbody> </table>		2021年	2022年	2023年	地区	珠海市			GDP 总量	3881.75	4045.45	4233.22	人均 GDP (元)	158495	163654	170300	一般公共预算收入	448.19	437.41	482.41	政府性基金收入	496.40	369.94	86.85	财政自给率	56.97	58.00	71.81				
	2021年	2022年	2023年																															
地区	珠海市																																	
GDP 总量	3881.75	4045.45	4233.22																															
人均 GDP (元)	158495	163654	170300																															
一般公共预算收入	448.19	437.41	482.41																															
政府性基金收入	496.40	369.94	86.85																															
财政自给率	56.97	58.00	71.81																															

优势

- 近年来, 珠海市经济实力很强, 下辖的珠海高新区经济总量保持增长, 半导体与集成电路、新能源与智能电网等“3+3+1”现代产业体系整体发展态势较好, 经济实力较强;
- 公司主要从事珠海高新区范围内科技园区开发运营、以人才住房为主的房地产开发、基础设施建设等业务, 相关业务具有较强的区域专营性;
- 作为珠海市重要的国有资产运营和基础设施建设主体, 公司在增资、资产注入和财政补贴等方面获得了股东和相关各方的大力支持。

关注

- 公司在建及拟建园区及房地产项目投资规模较大, 面临较大资本支出压力;
- 公司建设的园区项目投资回收期较长, 未来收益情况存在一定不确定性;
- 公司全部债务规模增长较快, 债务率水平大幅上升。

评级展望

预计珠海市经济将保持增长, 公司主营业务的区域专营性持续较强, 可持续获得股东和相关各方很大力度支持, 评级展望为稳定。

评级方法及模型

《城市国有资产运营企业信用评级方法及模型 (RTFU007202404)》

历史评级信息

主体信用等级	债项信用等级	评级时间	项目组	评级方法及模型	评级报告
AA+/稳定	AA+ (23 珠高 K1)	2024/6/13	赵迪 李姗 王佳琪	《城市国有资产运营企业信用评级方法及模型 (RTFU007202404)》	阅读原文
AA+/稳定	AA+ (23 珠高 K1)	2022/8/5	刘红娟 王佳琪	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002201907)》	阅读原文

注: 以上为不完全列示。

主体概况

珠海市高新建设投资有限公司（以下简称“高新建投”或“公司”）系由珠海（国家）高新技术产业开发区管理委员会国有资产监督管理办公室（2022年8月更名为珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理办公室，以下简称“珠海高新区国资办”）于2007年9月出资设立的国有独资企业，初始注册资本为5000.00万元。2021年5月，珠海高新区国资办将公司10.00%股权划转给广东省财政厅¹。历经多次增资，截至2023年末，公司注册资本和实收资本均为41.43亿元，珠海高新区国资办和广东省财政厅分别持有公司90.15%和9.85%的股权²，珠海高新区国资办为公司控股股东和实际控制人。

公司作为珠海市重要的国有资产运营和基础设施建设主体，主要从事珠海国家高新技术产业开发区（以下简称“珠海高新区”）范围内科技园区开发运营、以人才住房为主的房地产开发、基础设施建设及工程施工等业务；2023年，公司新增贸易业务。

截至2023年末，公司合并范围内共有12家直接控股子公司。

图表1 截至2023年末公司合并范围内直接控股子公司情况（单位：万元、%）

公司名称	注册资本	持股比例	取得方式	取得年份
珠海金鼎科技工业园投资开发有限公司	1000.00	100.00	无偿划转	2000年
珠海唐家湾文化旅游有限公司	3100.00	100.00	无偿划转	2007年
珠海市高新置业发展有限公司	18000.00	100.00	投资设立	2010年
珠海市高新城市建设有限公司	158688.00	100.00	投资设立	2013年
珠海高新同创开发有限公司	5000.00	100.00	投资设立	2015年
珠海惠景城市建设有限公司	3000.00	100.00	投资设立	2015年
珠海高新港湾物业管理服务有限公司	600.00	51.67	投资设立	2017年
珠海高新安居建设有限公司	21700.00	100.00	投资设立	2019年
珠海高新资产经营有限公司	9000.00	100.00	无偿划转	2019年
珠海高新港湾科创产业园有限公司	1000.00	100.00	投资设立	2022年
珠海市高投商贸有限公司	1000.00	100.00	投资设立	2022年
珠海高新信创产业园开发有限公司	50000.00	100.00	投资设立	2022年

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

债项概况及募集资金用途

主要条款

公司已于2023年1月3日获得中国证券监督管理委员会《关于同意珠海市高新建设投资有限公司向专业投资者公开发行科技创新公司债券注册的批复》（证监许可【2023】1号），同意公司面向专业投资者发行面值不超过（含）10亿元的公司债券。公司于2023年3月17

¹ 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）的相关规定，将纳入划转范围企业10%的国有股权（国有资本）一次划转划给省财政厅，由省财政厅代省政府集中持有，并委托广东粤财投资控股有限公司对广东省划转企业国有股权实施专户管理。公司2020年末实收资本（国有股权）为40.82亿元，2021年已按上述政策要求划转至广东省财政厅10%的国有股权即4.08亿元。

² 根据《关于对珠海市高新建设投资有限公司增加注册资本金的批复》（珠高国资函〔2018〕108号），经区党委、区管委会研究决定，同意对公司增加注册资本金10亿元，根据区财政财力情况分批安排。2019年10月25日前已增资到位9.18亿元，于2021年11月1日增资到位0.83亿元（其中0.61亿元计入实收资本，0.22亿元计入资本公积），股东广东省财政厅不参与本次增资。本次增资后，珠海高新区国资办和广东省财政厅分别持有公司90.15%和9.85%股权。

日发行了“珠海市高新建设投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）”（以下简称“23 珠高 K1”），发行规模为 5.00 亿元，发行期限为 5 年，附第 3 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

公司拟发行“珠海市高新建设投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）”（以下简称“本期债券”），发行规模不超过人民币 5.00 亿元（含 5.00 亿元），分设两个品种。品种一发行期限为 5 年期，附第 3 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二发行期限为 5 年期。本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，公司和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内决定是否行使品种间回拨选择权，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行；采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券无担保。

募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将 1.00 亿元用于偿还产业园相关有息债务，2.50 亿元用于设立或者认购科技创新相关基金份额，1.50 亿元用于补充流动资金。本期债券募集资金拟使用明细详见下表。

图表 2 本期债券募集资金拟使用情况（单位：亿元、%）

用途	项目总投资/借款余额	拟使用募集资金	募集资金使用比例
偿还产业园相关有息债务	30.66	1.00	20.00
设立或者认购科技创新相关基金份额	13.80	2.50	50.00
补充流动资金	-	1.50	30.00
合计	-	5.00	100.00

资料来源：公司提供，东方金诚整理

1. 偿还有息债务

本期债券募集资金中 1.00 亿元拟用于偿还公司债券之外的与产业园相关有息债务，拟使用情况如下。

图表 3 本期债券募集资金拟偿还债务情况（单位：万元）

金融机构	到期日	借款总额	借款余额	拟使用募集资金金额
中国工商银行珠海唐家支行	2032 年 8 月	43500.00	31071.48	3500.00
中国工商银行珠海唐家支行	2034 年 8 月	24000.00	19273.70	2000.00
中国农业银行珠海金鼎支行	2039 年 6 月	60000.00	31977.02	800.00
交通银行珠海分行	2039 年 6 月	50000.00	22383.56	500.00
中国银行珠海分行	2039 年 6 月	50000.00	21592.31	500.00
国家开发银行广东省分行	2036 年 11 月	60000.00	32000.00	2000.00
中国农业银行珠海金鼎支行	2034 年 9 月	4500.00	4100.00	150.00
	2036 年 5 月	19500.00	19110.00	350.00
华润银行珠海分行	2037 年 7 月	53000.00	50200.00	3000.00

图表3 本期债券募集资金拟偿还债务情况（单位：万元）

金融机构	到期日	借款总额	借款余额	拟使用募集资金金额
中国农业银行珠海金鼎支行	2031年1月	120000.00	35323.35	2300.00
华润银行珠海分行	2031年1月	120000.00	39531.38	2700.00
合计	-	604500.00	306562.80	17800.00

数据来源：公司提供，东方金诚整理

2.基金投资

本期债券募集资金拟投向基金名称为高新区医疗器械生物医药专项产业基金（最终名称以工商登记为准，以下简称“生物医药专项基金”）、厦门高特佳瑞鹭创业投资合伙企业（有限合伙）³（以下简称“瑞鹭基金”）和珠海港湾科盈创业投资基金合伙企业（有限合伙）⁴（以下简称“港湾科盈基金”）。公司拟使用本期债券募集资金对上述基金出资情况如下。

图表4 本期债券拟投向基金基本情况（单位：亿元）

拟投向基金名称	成立时间	基金认缴规模	拟使用本期债券募集资金出资金额
高新区医疗器械生物医药专项产业基金（拟）	-	2.00	0.89
厦门高特佳瑞鹭创业投资合伙企业（有限合伙）	2023.11.23	3.64	0.30
珠海港湾科盈创业投资基金合伙企业（有限合伙）	2023.5.6	8.16	1.50
合计	-	13.80	2.69

资料来源：公司提供，东方金诚整理

生物医药专项基金和瑞鹭基金主要投向生物医药、医疗器械及医疗服务等医疗健康行业标的；港湾科盈基金主要投资于未上市的高科技企业，重点投资半导体与集成电路、信创产业、人工智能与机器人、生物医药与医疗器械、新能源与智能电网、数字经济，以及区块链、6G等未来产业。截至本报告出具日，生物医药专项基金已取得珠海高新区国资办对于该基金出具的《关于共同投资设立高新区医疗器械生物医药专项产业基金的批复》（珠高国资函【2024】28号），尚未完成基金设立和备案；瑞鹭基金和港湾科盈基金已完成备案。

个体信用状况

行业分析

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

“国企改革三年行动”是落实国有企业改革顶层设计的具体施工图。城市国有资产运营企业肩负改革重任，是“国企改革三年行动”的重要参与者和实践者，通过运营城市范围内的国

³ 截至2024年6月末，本只基金认缴规模3.64亿元，实缴3.34亿元。其中，深圳市高特佳弘瑞创业投资有限公司作为普通合伙人拟认缴出资300万元，占比0.82%；公司认缴出资3000.00万元，占比8.24%。

⁴ 截至2024年3月末，本只基金认缴规模8.16亿元，实缴1.64亿元。其中，珠海高科金投创业投资管理有限公司作为普通合伙人拟认缴出资100万元，占比0.1225%；公司认缴出资5.00亿元，占比61.2595%；珠海高科金投产业股权投资有限公司认缴出资2.99亿元，占比36.6332%；珠海中达峰投资有限公司认缴出资1000万元，占比1.2252%；麦嘉标认缴出资620万元，占比0.7596%。

有资产，旨在实现国有资产的合理流动、保值增值，对于做强做优做大国有经济、实现经济高质量发展具有重要意义。同时，城市国有资产运营企业借力区域资源禀赋，依托城市国有资产的划入，致力于城市民生服务，促进城市产业转型升级。

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

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

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

城市国有资产运营企业着力点为持有资产的保值增值，结合城市资源禀赋和发展阶段性特征，重塑业务战略，因地制宜、立足长远、稳健经营。伴随着国有企业现代公司治理与市场化经营机制的长效化，城市国有资产运营企业市场化主体地位已经确立，其转型发展具有一定的业务基础和较强的资源优势，但业务多元化会给城市国有资产运营企业带来相应的经营性风险，新增债务的压力也会有所加大。

业务运营

经营概况

随着房地产开发业务集中确认收入、贸易和工程施工业务规模迅速扩张，近年来公司营业收入和毛利润均大幅增长，收入构成有所变化；公司综合毛利率有所波动

公司作为珠海市重要的国有资产运营和基础设施建设主体，主要从事珠海高新区范围内科技园区开发运营、以人才住房为主的房地产开发、基础设施建设及工程施工等业务，同时新增贸易业务。

2021年~2023年，公司营业收入大幅增长，收入构成有所变化。随着贸易业务规模迅速扩大以及承接较多工程施工项目，2023年贸易业务和工程施工业务收入占比合计为84.33%，成为营业收入的主要来源；受房地产项目收入确认时点影响，近年来房地产开发收入波动较大；产业园完工进入运营期以及出租率的提升致使园区开发运营收入持续增长。公司其他业务包括酒店运营等，整体规模较小。此外，因公司基础设施建设业务只收取固定比例的代建管理费，收入规模较小，公司将其计入其他业务收入。

2021年~2023年，公司毛利润持续增长，房地产开发、园区开发运营和工程施工业务贡献较大；公司综合毛利率有所波动。

图表5 公司营业收入、毛利润及毛利率构成情况（单位：亿元、%）

项目	2021年		2022年		2023年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区开发运营	1.37	48.19	1.63	8.01	2.63	7.80
房地产开发	0.52	18.27	12.58	61.78	1.86	5.53
工程施工	0.62	21.92	5.13	25.20	13.06	38.75
贸易业务	-	-	0.30	1.45	15.37	45.58
其他业务	0.33	11.62	0.73	3.56	0.79	2.34
营业收入合计	2.84	100.00	20.36	100.00	33.71	100.00
项目	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
园区开发运营	-0.05	-3.50	0.02	0.95	0.96	36.42
房地产开发	0.14	26.79	2.60	20.70	1.82	97.53
工程施工	0.05	8.56	0.76	14.82	0.64	4.86
贸易业务	-	-	-0.51	-171.57	0.07	0.45
其他业务	0.18	53.40	0.37	50.77	0.47	59.38
合计	0.32	11.28	3.24	15.92	3.95	11.71

数据来源：审计报告，东方金诚整理

园区开发运营

公司负责的珠海高新区内产业园及综合体等项目的开发运营具有较强的区域专营性；近年来该项业务收入及毛利率大幅提升，但项目投资规模较大且回收期长，未来收益情况存在一定不确定性

公司主要负责珠海高新区范围内产业园及配套商业等综合体项目建设以及后期运营，业务具有较强的区域专营性。该业务主要由直接控股子公司珠海市高新城市建设有限公司（以下简称“高新城建”）和间接控股子公司珠海高新文创投资有限公司（以下简称“高新文创”）负责。2022年以前，高新城建主要负责项目建设，高新文创负责产业园运营工作。自2022年起，公司转变为以项目公司的形式进行产业园项目建设。其中，珠海唐家湾企业有限公司负责港湾6号·金鸿工业园建设，珠海唐家湾金发实业有限公司负责港湾7号（一期）建设，珠海惠景城市建设有限公司负责港湾7号（二期）建设。

业务模式方面，公司根据珠海高新区总体建设规划，利用招拍挂取得的土地，以自有资金和外部融资进行项目建设，完工后出租或出售给园区内招商引资企业实现收入。此外，公司还从当地村镇集体取得集体建设用地使用权⁵，并对地上原有厂房和建筑物进行更新改造或新建厂房，完工后通过出租给园区内招商引资企业实现收入。

截至2023年末，公司主要运营的产业园项目为港湾1号、港湾2号·民营科技园（一、二期）、港湾6号·金鸿工业园等，累计投资39.91亿元，可供出租面积合计51.10万平方米。

⁵ 根据《土地使用权流转合作合同》，土地总面积为42620平方米集体建设用地的25.81%份额，面积为11000平方米。公司取得的土地使用权流转合作年限为50年，自2019年1月1日起，至2068年12月31日止。该地块的土地使用权合作金按年度缴纳，初始金额为274.00万元/年，公司从2019年开始支付，以后每三年递增10%，支付日期为每年1月20日前。在合同约定的土地流转期限内，公司对流转用地及地上所开发建设的建筑物享有全部的占有、使用、收益和处分权，有权进行独立自主的经营活动。

图表 6 截至 2023 年末公司已完工产业园项目情况（单位：亿元、万平方米、%）

项目名称	业态	完工时间	累计投资	可供出租面积	出租率
港湾 1 号	科研办公	2017 年	9.39	17.50	90.00
创意云端	科研办公	2021 年	4.84		
港湾 6 号·金鸿工业园	高标厂房	2021 年	2.71	5.4	100.00
港湾 2 号·民营科技园（一期、二期）	科研办公	2022 年	1.87	3.40	69.17
创新发展大厦	科研办公	2022 年	8.18	1.10	41.70
港湾 7 号（一、二期）	高标厂房	2023 年	12.92	27.70	78.52
合计	-	-	39.91	51.10	-

数据来源：公司提供，东方金诚整理

2021 年~2023 年，公司分别实现园区开发运营收入 1.37 亿元、1.63 亿元和 2.63 亿元，随着产业园完工进入运营期以及出租率的提升，近年来收入持续增长；毛利率分别为-3.50%、0.95%和 36.42%，毛利率大幅增长，主要系投资性房地产后续计量模式变更为公允价值模式计量后未确认折旧费用从而成本较以前年度下降所致。整体来看，公司建设的园区项目投资回收期较长，未来收益情况存在一定不确定性。

公司在建和拟建园区项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力

截至 2023 年末，公司在建项目主要有港湾系列 3 号、5 号、7 号以及金鼎第一工业区更新项目等，建筑面积合计 199.53 万平方米，计划总投资 131.12 亿元，累计投资 37.70 亿元，尚需投资 93.42 亿元；拟建项目有大湾区高端装备制造生产基地和北沙三生产业园（一期），建筑面积合计 75.48 万平方米，计划总投资 40.03 亿元。整体来看，公司在建和拟建产业园项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力。

图表 7 截至 2023 年末公司在建及拟建产业园项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	项目类型	建设周期	建筑面积	总投资	累计投资
港湾天际	综合体	2020-2025	28.35	39.10	16.92
港湾 3 号（金发工业区）	产业园	2021-2024	24.42	18.64	8.10
港湾 5 号科创园	产业园	2021-2023	28.52	14.48	3.85
港湾 5 号·机器人产业园（A 区）	产业园	2023-2024	9.60	4.94	2.30
港湾 7 号（三、五期）	综合体	2023-2026	34.6	10.03	0.45
港湾 7 号（四期）	产业园	2023-2026	6.40	2.48	0.04
金鼎第一工业区更新项目	产业园	2020-2023	5.29	6.68	3.46
大湾区新型储能生产基地	产业园	2024-2026	54.81	26.55	1.42
会同集文旅项目	综合体	2022-2024	7.54	8.22	1.16
在建项目小计	-	-	199.53	131.12	37.70
项目名称	项目类型	建设周期	建筑面积	总投资	累计投资
大湾区高端装备制造生产基地	产业园	2024-2026	26.88	15.78	-
北沙三生产业园（一期）	产业园	2024-2026	48.60	24.25	-
拟建项目小计	-	-	75.48	40.03	-
合计	-	-	275.01	171.15	37.70

数据来源：公司提供，东方金诚整理

房地产开发

受房地产项目收入确认时点的影响，近年来公司房地产开发收入波动较大，对公司利润贡献程度较高；公司建设的保障性住房项目对珠海高新区引进产业、吸纳人才起到了重要的促进作用

公司房地产开发业务主要分为保障类住房和商品房两部分，主要由子公司珠海高新同创开发有限公司（以下简称“高新同创”）和珠海市高新置业发展有限公司（以下简称“高新置业”）负责。

公司作为区域内保障性住房的建设主体和住房管理单位，根据珠海高新区政府制定的共有产权房和人才住房建设计划，在招拍挂获得土地后，利用自筹资金进行保障性住房建设。项目建设完毕后，公司采取对外出售和出租的方式获取收益。出售方面，共有产权房销售价格一般为同区域同类型品质商品房的70%，人才住房销售价格一般为同区域同类型品质商品房的50%，公司根据销售金额确认收入和结转成本。出租方面，公司负责人才公寓的对外出租及管理工作，租金价格参考周边同地段、同类型住房市场租金，并按照一定优惠比例⁶进行收取。此外，公司在市场上招拍挂获得土地后进行商品房开发建设，并按照当地市场价格对外销售。

截至2023年末，公司主要已完工房地产项目总建筑面积40.81万平方米，其中商品房、共有产权房和人才公寓占比分别为34%、41%和25%；可售面积合计18.87万平方米，已售面积18.55万平方米，已收到房屋销售款31.94亿元（含税金额，未包含计入合同负债的预收房款）。此外，人才公寓主要用于出租，租金收入计入园区开发运营收入。公司已完工的房地产项目大部分进入销售尾声阶段。

图表8 截至2023年末公司主要已完工房地产项目情况（单位：平方米、亿元）

项目名称	类型	建设周期	建筑面积	可售面积	已售面积	已售金额	累计回款
惠景文园(一期)	商品房	2013-2015	12370.14	7569.30	7569.30	0.74	0.74
惠景文园(二期)	商品房	2018-2020	18254.34	7795.46	7795.46	1.81	1.81
惠景畅园	商品房	2017-2019	29246.85	20987.38	20901.50	4.31	4.31
惠景和园(一期)	商品房	2015-2019	41381.30	10269.18	10269.18	2.22	2.22
惠景和园(二期)	商品房	2018-2019	26474.27	17523.67	17523.67	4.00	3.89
惠景和园(三期)	商品房	2020-2021	11023.05	8728.32	8728.32	2.08	2.08
惠景慧园(一期)	共有产权房	2016-2017	53160.74	25451.02	24784.82	3.25	3.25
惠景慧园(二期)	共有产权房	2017-2018	34236.40	32557.44	31480.59	4.27	4.27
惠景怡轩	共有产权房	2019-2021	33925.70	20904.30	20626.71	3.56	3.56
惠景嘉府	共有产权房	2019-2021	31928.54	24142.47	23045.22	4.02	4.02
凤凰兰亭	人才住房	-	12801.88	12801.88	12801.88	1.79	1.79
小计	-	-	304803.21	188730.42	185526.65	32.05	31.94
唐邑公馆	人才公寓	2016-2017	1810.51	-	-	-	-
港湾菁英公馆	人才公寓	2018-2020	24608.82	-	-	-	-
惠景海岸新寓	人才公寓	2019-2022	76892.70	-	-	-	-

⁶ 根据《港湾菁英公馆保障性住房项目总体分配方案》，租金价格方面，公司参照项目周边同地段、同类型住房市场租金，并按照一定比例进行收取。具体标准为，前3年按照市场租金的60%标准收取，第4至第5年按市场租金的80%标准收取，第5年后按市场租金收取。租赁期限方面，个人承租的租赁期限累计最长不得超过6年；用人单位承租的，首次租赁期限不超过3年，期满后仍符合条件的，用人单位可在期满前3个月内申请续租，每次续租的租赁期限不超过3年。

图表 8 截至 2023 年末公司主要已完工房地产项目情况（单位：平方米、亿元）

项目名称	类型	建设周期	建筑面积	可售面积	已售面积	已售金额	累计回款
合计	-	-	408115.24	188730.42	185526.65	32.05	31.94

数据来源：公司提供，东方金诚整理

2021 年~2023 年，公司房地产开发收入分别为 0.52 亿元、12.58 亿元和 1.86 亿元，毛利率分别为 26.79%、20.70%和 97.53%。公司房地产开发收入波动较大，主要系项目确认收入时点差异所致；2023 年毛利率大幅增长，主要系当期冲抵原惠景和园应补缴地价导致成本大幅下降所致。截至 2023 年末，公司合同负债中有 9.90 亿元预收房款尚未结转。

公司在建房地产项目投资规模较大，面临一定资本支出压力，需持续关注项目未来的销售进度及回款情况

截至 2023 年末，公司在建房地产项目惠景沁园、惠景润园、港湾新城等 5 个项目，总建筑面积 72.34 万平方米，计划总投资 89.16 亿元，已投资 40.91 亿元，尚需投资 48.25 亿元。其中，惠景沁园为珠海高新区首个“四型发展环境”⁷示范社区中的人才住房项目，于 2021 年 10 月开工建设，预计 2024 年完工，建成后可为 4000 到 5000 名人才提供住房保障。港湾新城项目总用地面积约 16.05 万平方米，建筑面积 32.87 万平方米，总投资 58.77 亿元，计划建设内容包括商业住宅、人才住房、小学及幼儿园等配套设施，预计于 2024 年 10 月开始预售，公司将根据前期销售情况制定后期的建设计划。截至 2023 年末，公司暂无拟建房地产项目。

整体来看，公司在建房地产项目投资规模较大，面临一定资本支出压力，需持续关注项目未来的销售进度及回款情况。

图表 9 截至 2023 年末公司主要在建房地产项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	类型	建设周期	建筑面积	总投资	已投资	尚需投资
惠景沁园	人才住房	2021-2024	11.64	10.80	7.27	3.53
惠景润园	人才住房	2022-2025	8.39	8.39	4.79	3.60
港湾新城	商品房+人才住房	2024-2028	32.87	58.77	22.60	36.17
智汇新寓	人才公寓	2021-2024	9.58	5.67	3.27	2.40
悦来花园	人才公寓	2022-2024	9.86	5.53	2.98	2.55
合计	-	-	72.34	89.16	40.91	48.25

数据来源：公司提供，东方金诚整理

基础设施建设

公司负责的珠海高新区主园区范围内的配套基础设施建设具有较强的区域专营性，且在建和拟建基础设施项目较多，未来管理费收入有一定保障

公司主要从事珠海高新区主园区⁸范围内的配套基础设施建设，业务具有较强的区域专营性，主要由高新同创的子公司珠海市高新基础建设有限公司负责。

⁷ 即人才友好型、青年友好型、环境友好型、文化包容型。

⁸ 为唐家湾主园区，不包含南屏科技工业园、三灶科技工业园、新青科技工业园、富山科技工业园、航空产业园以及横琴高新技术和科技研发园区等园区。

公司基础设施建设业务主要采取委托代建模式，即公司受珠海高新技术产业开发区管委会（以下简称“珠海高新区管委会”）下属相关单位等委托方的委托，利用财政资金进行唐家湾主园区的道路、绿化等配套基础设施建设，公司按照项目总投资额收取一定比例⁹的代建费。代建费支付方面，合同签订后委托方支付代建费金额的30%，项目施工招标后支付至代建费的60%，项目竣工验收合格后支付至代建费的90%，完成项目结算审核且保修期满后支付余款。

近年来，公司已完成山房路改造工程（二期）、唐乐路改造工程、前湾二路道路工程等数十个基础设施项目，对完善唐家湾镇公共基础设施建设，促进地区经济发展具有重要作用。2021年~2023年，公司分别确认代建管理费收入773.90万元、2409.66万元和1893.04万元。

截至2023年末，公司在建的基础设施建设项目主要有高新区AI产业创新中心片区标准厂房新建工程项目、珠海高新区人民医院北围院区新建工程（一期）、金溪大道新建工程（高新区段一期）、金溪大道（高新区段二期）新建工程等项目，建设资金全部来源于财政资金，预计可实现代建管理费收入4427.02万元；拟建项目包括珠海市高新区金珠路东侧保障性租赁住房新建工程、会同乡创文化中心及配套空间项目、珠海高新区那洲布匹城配套市政基础设施新建工程等9个项目，计划总投资5.81亿元。整体来看，公司在建及拟建基础设施项目较多，未来管理费收入有一定保障。

图表 10 截至 2023 年末公司主要在建基础设施项目情况（单位：年、万元）

项目名称	建设周期	计划总投资	预计管理费收入 ¹⁰
高新区 AI 产业创新中心片区标准厂房新建工程项目	2022-2024	244792.43	1512.82
珠海高新区人民医院北围院区新建工程（一期）	2023-2025	178973.23	1203.31
金溪大道新建工程（高新区段一期）	2022-2024	37830.05	413.91
金溪大道（高新区段二期）新建工程	2022-2025	31279.79	349.59
珠海市高新区湾区智造 AI 产业创新中心片区配套市政基础设施新建工程	2022-2024	14632.10	172.70
珠海市高新区金鼎山南片区配套市政基础设施新建工程	2022-2024	13207.57	174.00
金鼎东路新建工程（一期）	2022-2024	10853.31	135.81
高新区会同集配套市政基础设施新建工程	2022-2024	10829.75	105.40
珠海市高新区京珠西 B 组团配套市政基础设施新建工程	2022-2024	8742.86	104.79
珠海市高新区留思山片区滞泄洪提升项目	2023-2024	6111.69	92.66
京珠高速西侧幼儿园（地块 6）工程	2022-2024	5760.66	81.91
珠海市高新区淇澳岛中心河排洪渠项目改建工程	2023-2024	3153.38	48.56
珠海市高新区不可移动文物（唐家鸡山淇澳片区）修缮	2023-2024	767.72	14.97
珠海市高新区不可移动文物（上栅那洲片区）修缮项目	2023-2024	459.22	8.85
卢氏仔祠修缮工程	2023-2024	458.34	7.75
合计	-	567852.10	4427.02

数据来源：公司提供，东方金诚整理

⁹ 根据《关于印发珠海高新区政府投资项目代建制管理办法的通知》，代建费以高新区发改部门审定的工程概算总投资为计算基数，采取分段方式计算，即1000万元以下部分，按2.0%；1001-5000万元部分，按1.5%；5001-10000万元部分，按0.8%计算。

¹⁰ 项目管理费收入最终以批复金额为准，与之前报告中披露的暂估管理费收入略有差异。

工程施工

公司承接了较多珠海高新区内工程施工项目，近年来该项业务收入大幅增长，成为公司营业收入的重要来源；公司在手工程施工项目较多，业务可持续性较好

2021年起，公司承接了珠海高新区内部分市政道路、景观绿化、园区更新改造等工程项目的施工任务，主要由孙公司珠海市高新建工工程有限公司（以下简称“高新建工”）负责。高新建工拥有市政公用工程施工总承包二级和建筑工程施工总承包二级资质。

公司工程施工业务主要通过招投标方式承揽项目。中标后，公司与发包方签署施工合同，公司按照合同约定进行施工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。工程款支付方面，公司向发包方缴纳一定比例的履约保证金后，发包方向公司支付合同价款的30%作为预付款。在施工过程中，发包方根据合同规定进度按月与公司进行结算，至工程竣工合计约支付70%的工程款。工程竣工验收后，发包方可支付至工程款的85%。审计结束后，发包方支付至工程款的97%，剩余3%为保修金。一般情况下，如工程未发生质量问题，自竣工验收日起2年内发包方将把保修金支付至公司。

2021年~2023年，公司分别确认工程施工收入0.62亿元、5.13亿元和13.06亿元，近年来大幅增长，成为公司营业收入的重要来源；毛利率分别为8.56%、14.82%和4.86%。2022年，公司在编制合并财务报表进行合并范围内收入成本抵消时，将子公司珠海市高投商贸有限公司（以下简称“高投商贸”）对高新建工的钢材销售收入与高新建工购买钢材的成本相抵消，致使当年贸易业务毛利率较低而工程施工业务毛利率高于正常水平。为更准确区分各业务板块毛利率情况，2023年公司修改为同时抵消高投商贸的销售收入和成本，进而导致工程施工业务毛利率恢复至正常水平。

截至2023年末，高新建工主要在手项目包括留诗山田馆一路及东岸南路市政道路工程、高新区AI产业厂房1-5标段等23个工程项目，合同金额总计29.13亿元，累计结算金额合计22.31亿元，累计收到回款17.87亿元。总的来看，公司在手工程施工项目较多，业务可持续性较好。

图表 11 截至 2023 年末公司在手工程施工项目情况（单位：万元）

项目名称	合同金额	累计结算金额	累计收款金额
留诗山田馆一路及东岸南路市政道路项目	2329.13	1936.41	1387.49
创意南路（留诗山段）道路工程项目	3092.77	2816.37	2253.00
东岸排洪渠（留诗山段）生态廊道项目	3214.20	2928.95	2290.80
留诗山片区一河两岸生态廊道景观项目	2056.78	2205.15	1543.180
科技创新海岸服务中心创雅苑1#-3#外立面改造工程	812.93	734.07	599.80
智能制造孵化加速基地补充用地项目	7720.35	7338.07	6592.80
那洲旧村范围内项目设计施工总承包项目	3067.48	2175.06	1739.90
淇澳红色美丽乡村建设项目改建工程（主体部分）	5153.16	4108.38	3491.98
珠海市高新区东岸留诗山片区人居环境整治续建工程	1174.71	1059.12	847.10
京珠高速西侧幼儿园项目	4744.69	4604.69	3913.20
高新区会同那洲绿道环线提升项目	2342.67	1896.87	1520.90
高新区AI产业创新中心片区标准厂房新建工程-1标段	53194.16	45060.44	31358.40
高新区AI产业创新中心片区标准厂房新建工程-2标段	44030.47	36112.46	26105.90

图表 11 截至 2023 年末公司在手工程施工项目情况（单位：万元）

项目名称	合同金额	累计结算金额	累计收款金额
高新区 AI 产业创新中心片区标准厂房新建工程-3 标段	44098.21	31403.91	30070.20
高新区 AI 产业创新中心片区标准厂房新建工程-4 标段	37276.14	31761.05	23106.45
高新区 AI 产业创新中心片区标准厂房新建工程-5 标段	36281.13	28469.75	24485.00
会同那洲连片打造示范区一那洲旧村范围内二期项目	2424.68	2200.10	1869.80
淇澳红色美丽乡村建设项目改建工程-先锋舞台及红色大讲堂装修工程	224.73	213.23	170.50
高新区北沙片区幼儿园新建项目	3801.78	3420.40	2735.32
珠海市高新区东岸留思山片滞泄洪提升项目	4844.19	1122.46	407.1
珠海高新区人民医院北围院区新建工程（一期）- 一标段总承包工程	21153.21	7182.61	11351.36
珠海市高新区淇澳岛中心河排洪渠项目改建工程	2532.84	279.25	223.30
珠海 12 英寸 TSV 立体集成生产基地三期项目总承包工程	5698.57	4039.19	591.04
合计	291268.98	223067.99	178654.52

数据来源：公司提供，东方金诚整理

贸易业务

公司贸易业务收入增长较快，成为公司营业收入的最主要来源，但毛利率较低，对公司利润贡献有限

2023 年，公司开始从事大宗商品和建材贸易业务，主要由高投商贸负责，其中大宗商品主要为电解铜，建材主要为钢筋、电线电缆等。公司贸易业务采用以销定购的业务模式，不负责仓储及物流。结算模式方面，公司对上游供应商主要采用先供货后付款的方式，对下游客户销售时采用先付款后供货的方式，结算方式采用电汇和银行承兑汇票。

2023 年，公司实现贸易收入 15.37 亿元，成为公司当年营业收入的重要来源；毛利率为 0.45%，因公司贸易业务只通过上下游赚取差价，毛利率水平较低。

图表 12 2023 年公司贸易业务前五大供应商和客户情况¹¹（单位：万元、%）

前五大供应商	公司性质	采购成本	占比
兰州新区慧达商贸有限公司	国企	107965.17	71
宝钛集团有限公司	国企	26472.89	17
延长石油物流集团沈阳有限公司	国企	8823.09	6
广珠铁路物流发展股份有限公司	国企	4057.15	3
浙商中拓集团（广东）有限公司	国企	1611.66	1
合计	-	148929.96	97
前五大客户	公司性质	销售收入	占比
深圳坤威新材料有限公司	民企	63985.66	42
海南聚盈通科技有限公司	民企	50901.06	33
宁波樂佳贸易有限公司	民企	18159.74	12
温州圣烈金属科技有限公司	民企	5898.67	4

¹¹ 采购成本和销售收入为不含税金额。

图表 12 2023 年公司贸易业务前五大供应商和客户情况¹¹ (单位: 万元、%)

深圳宝峰新材料有限公司	民企	4405.96	3
合计	-	143351.10	93

数据来源: 公司提供, 东方金诚整理

企业管理

产权结构

截至 2023 年末, 公司注册资本和实收资本均为 41.43 亿元, 珠海高新区国资办和广东省财政厅分别持有公司 90.15%和 9.85%的股权, 珠海高新区国资办为公司控股股东和实际控制人。

治理结构

公司设股东会, 由全体股东组成, 是公司的最高权力机构。

公司设董事会, 董事会成员 5 人, 其中 4 名董事由股东珠海高新区国资办提名, 经股东会选举产生; 职工董事 1 名, 由工会代表大会选举产生; 董事会设董事长 1 人, 由董事会选举产生。董事每届任期 3 年, 任期届满可连选连任。

公司设监事会, 成员为 5 人, 其中 3 名监事由股东珠海高新区国资办提名, 经股东会选举产生; 职工监事 2 名, 由工会代表大会选举产生; 监事会设主席 1 人, 由全体监事过半数选举产生。监事每届任期为 3 年, 任期届满可连选连任。

公司设总经理 1 人, 由董事会聘任或解聘, 为公司的法定代表人。

管理水平

公司下设资管中心、法务内控中心、战略运营中心、投资管理中心、行政管理中心、财务管理中心、人力资源部、信息管理部、安全生产部、审计管理部 10 个职能管理部门, 并对财务管理、资金管理、项目投资管理等方面实行制度化管控。

财务管理方面, 公司制定了《财务管理制度》, 公司财务部为独立的财务会计机构, 本着健全、有效的原则设置货币资金、财务报表、税务等会计核算与财务管理岗位, 并配备合格、必要的财务会计人员办理公司的财务会计工作。

资金管理方面, 公司按照《资金管理办法》对资金的预算、筹集、调度、风险控制等资金运作的行为进行规范、控制和监督, 以促进资金使用合理、安全、高效, 保障公司运作、项目拓展及其他资金需要。

项目投资管理方面, 公司制定《项目投资管理制度》并成立投资管理小组来规范公司的项目投资行为, 并在投资管理权限、新项目可行性论证、投资决策、投资实施和投后评价等方面强化投资活动的全流程管理。

对子公司的管理方面, 公司对子公司实行统一管理, 公司本部设立战略运营中心, 对各部门和下属子公司进行考核。下属直接控股子公司的总经理任免, 由公司提报人选, 珠海高新区党工委任命。财务管理方面, 子公司建立业务岗位责任制, 由公司本部负责监督。同时, 公司制定了对外投融资的原则, 对子公司的投融资行为进行约束。

综合看来, 公司建立了必要的治理架构、内部组织结构和基本管理制度。

财务分析

财务质量

公司提供了2021年~2023年合并财务报表。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2019年~2021年财务数据进行了三年联审，对2022年财务数据进行了单独审计；致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2023年财务数据进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。

截至2023年末，公司合并报表范围内共有12家直接控股子公司。2021年和2023年，公司合并范围内直接控股子公司无变化；2022年，公司投资设立珠海高新港湾科创产业园有限公司（以下简称“港湾科创”）、高投商贸和珠海高新信创产业园开发有限公司（以下简称“高新信创”），并将原直接控股子公司高新文创划入港湾科创。

资产构成与资产质量

近年来，公司资产规模增长较快，资产结构转为以非流动资产为主，且流动资产中存货占比较高，资产流动性一般

2021年~2023年末，公司资产规模快速增长，非流动资产占比分别为40.25%、43.68%和64.57%，资产结构转为以非流动资产为主。

公司流动资产主要由货币资金、应收账款和存货构成，近年来有所波动。2021年~2023年末，公司货币资金持续增长，2023年末受限货币资金为0.53亿元，主要为保函保证金和定期存款质押；应收账款保持增长，主要为应收珠海高新技术产业开发区管理委员会发展改革和财政金融局的工程款，账龄集中在1年以内。2023年末，公司应收账款计提坏账准备249.18万元。近年来，公司存货有所波动，2023年末有所下降主要系港湾3号（金发工业区）和港湾7号（一、二期）完工转入投资性房地产科目所致；同期末存货中包括开发成本33.26亿元，其中投资规模较大的项目有港湾天际项目17.87亿元、惠景沁园8.21亿元以及其他人才住房项目5.81亿元等。

图表 13 公司主要资产构成情况（单位：亿元）

科目	2021 年末	2022 年末	2023 年末
资产总额	106.87	131.41	202.36
流动资产	63.85	74.01	71.70
货币资金	18.56	19.14	21.89
应收账款	0.34	4.96	6.07
存货	41.61	45.31	37.43
非流动资产	43.01	57.40	130.66
长期股权投资	13.84	14.75	14.55
投资性房地产	5.40	20.67	46.42
在建工程	11.99	8.08	34.55
无形资产	0.07	0.11	23.35

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

近年来，公司非流动资产增幅较大，主要由长期股权投资、投资性房地产、在建工程和无

形资产等构成。2021年~2023年末，公司长期股权投资基本保持稳定，主要为对珠海华发高新建设控股有限公司、珠海港湾壹号创业投资基金合伙企业（有限合伙）等多家企业和基金的投资；投资性房地产规模大幅增长，主要系港湾7号（一、二期）、创意云端、港湾新天地等多个项目完工后由在建工程转入投资性房地产科目（合计20.56亿元）以及珠海高新区国资办无偿划入账面价值3.78亿元的配建房所致。截至2023年末，账面价值21.33亿元的房屋建筑物尚未办妥产权证书。公司在建工程波动增长，2023年末大幅增加主要系港湾3号（金发工业区）、港湾5号科创园、惠景智汇新寓、大湾区新型储能生产基地-B地块等项目开发成本增加所致；无形资产较2022年末增加23.24亿元，主要为新购入的土地使用权，土地面积16.05万平方米，用于港湾新城商品房和人才房项目建设。

截至2023年末，公司受限资产为35.47亿元，占资产总额的比重为17.53%，主要包括受限货币资金0.53亿元，以及抵押的投资性房地产17.27亿元、在建工程11.86亿元和存货5.81亿元。

资本结构

受益于股东支持和利润累积，公司所有者权益持续增长，以实收资本为主

近年来公司所有者权益持续增长，以实收资本为主。其中，公司实收资本保持稳定，包括珠海高新区国资办货币出资35.60亿元，未分配利润转增资本5.83亿元；资本公积持续增长，主要为珠海高新区国资办划入子公司股权、注入资金和资产等；未分配利润有所波动，其中2023年末下降较多，主要系当期分配现金股利6.09亿元所致；少数股东权益大幅增长，主要为少数股东对珠海高新港湾新能源科技有限公司、珠海高新储能产业园建设有限公司等子公司的投资款大幅增加所致。

图表 14 公司所有者权益构成情况（单位：亿元）

科目	2021 年末	2022 年末	2023 年末
所有者权益	58.42	60.55	64.88
实收资本	41.43	41.43	41.43
资本公积	1.88	2.44	6.34
未分配利润	11.12	12.59	7.20
少数股东权益	0.05	0.06	5.32

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

随着项目建设投入不断增加，公司负债总额和全部债务均增长较快，债务率水平大幅上升

2021年~2023年末，公司负债总额快速增长，非流动负债占比分别为47.38%、54.45%和52.29%，负债结构转为以非流动负债为主。

图表 15 公司主要负债构成情况（单位：亿元）

科目	2021 年末	2022 年末	2023 年末
负债总计	48.44	70.86	137.49
流动负债	25.49	32.28	65.59
应付账款	8.19	16.34	39.65
合同负债	12.46	5.15	14.48
其他应付款	0.69	5.51	2.14
一年内到期的非流动负债	0.78	0.96	3.25
非流动负债	22.95	38.58	71.90
长期借款	18.29	32.86	49.17
应付债券	-	-	11.97
长期应付款	0.34	0.85	3.43
租赁负债	4.03	4.09	3.49
全部债务	18.91	33.52	64.89
短期有息债务	0.62	0.66	3.75
长期有息债务	18.29	32.86	61.14
资产负债率 (%)	45.33	53.92	67.94

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

2021 年~2023 年末，公司流动负债大幅增长，主要由应付账款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。其中，公司应付账款增加较多，主要系应付施工项目工程款大幅增加所致，2023 年末 1 年以内的应付账款占比为 83.29%；公司合同负债波动增长，2023 年末主要包括房地产项目预售房款 9.90 亿元以及工程施工项目预收款 4.54 亿元；其他应付款规模有所波动，2023 年末主要为代收的工程施工项目建设资金和拆迁补偿款；一年内到期的非流动负债持续增加，2023 年末主要为一年内到期的长期借款及利息。

2021 年~2023 年末，公司非流动负债大幅增长，主要由长期借款和应付债券构成。其中，长期借款增长较快，2023 年末主要包括保证借款 22.43 亿元、抵押保证借款 14.38 亿元和质押保证借款 10.18 亿元（均包含一年内到期部分），期限多为 15 年以上，主要用途为人才住房和产业园项目建设；应付债券规模大幅增加，主要系 2023 年公司发行了 5.00 亿元的公开公司债和 7.00 亿元的非公开公司债。公司长期应付款持续增长，2023 年末包括创意云端项目剩余租赁期应付土地款 2.92 亿元以及专项应付款 0.54 亿元，主要用于那洲旧村范围内项目、会同游客中心及露天营地项目等。公司租赁负债略有波动，为租赁的集体建设用地使用权的剩余租赁付款额。

随着项目建设投入不断增加，2021 年~2023 年末，公司全部债务规模大幅增长，债务构成以长期借款和债券资金为主，短期偿债压力尚可。同期末，公司资产负债率大幅上升至较高水平。

截至 2023 年末，公司无对外担保事项。

盈利能力

公司营业收入大幅增长，利润总额对非经常性损益存在一定依赖，盈利能力较弱

2021年~2023年，公司营业收入大幅增长，主要来源于房地产开发、贸易和工程施工业务；营业利润率有所波动。随着营业收入的显著增长，公司期间费用占营业收入的比例大幅下降。

同期，公司利润总额持续下降，主要系公司按照权益法核算的对珠海华发高新建设控股有限公司的投资收益大幅下滑、资产处置收益和投资性房地产公允价值变动以及收到财政补贴增加等综合影响所致，整体来看，公司利润总额对非经常类损益存在一定依赖。公司总资本收益率和净资产收益率均有所下降，整体来看，公司盈利能力较弱。

图表 16 公司盈利情况（单位：亿元、%）

科目	2021年	2022年	2023年
营业收入	2.84	20.36	33.71
营业利润率	6.92	12.43	9.30
期间费用	1.21	1.78	2.70
利润总额	2.37	1.72	1.46
其中：投资收益	2.76	0.93	-0.01
资产处置收益	0.74	31.37 万元	137.49 万元
公允价值变动收益	-	-	0.65
财政补贴	0.06	0.05	0.38
净利润	2.15	1.03	0.66
总资本收益率	3.46	1.91	1.65
净资产收益率	3.68	1.70	1.02

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

现金流

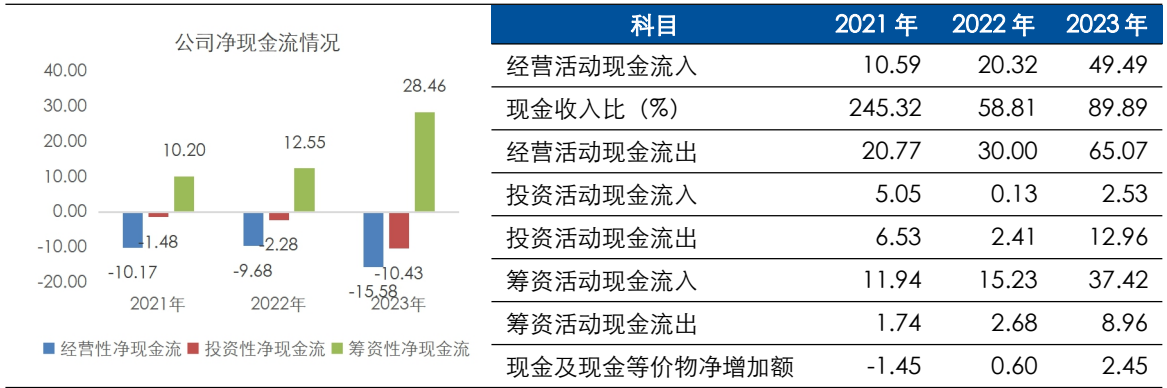
公司经营性和投资性现金流持续净流出，资金来源对筹资活动依赖较大

2021年~2023年，公司经营活动现金流入规模大幅增长，主要系贸易业务、工程施工业务回款以及往来款形成的现金流入均大幅增加所致；公司现金收入比波动较大，其中，2022年公司营业收入增长较快但预售房产回款集中在以前年度，导致公司当年现金收入比大幅下降，2023年恢复至一般水平；经营活动现金流出主要是公司支付的贸易业务款项、建设工程款和往来款所形成的现金流出，近年来亦大幅增长。整体来看，公司经营性现金流持续净流出。

公司投资活动现金流入规模整体较小，随着自建产业园项目投资增加，2023年投资活动现金流出规模大幅增长，公司投资活动现金流持续呈净流出状态。

2021年~2023年，公司对外融资力度加大，银行借款、债券等筹资活动现金流入进一步增长；因公司短期有息债务占比较低，筹资活动现金流出规模较小。整体来看，公司资金来源对筹资活动的依赖较大。

图表 17 公司现金流情况（单位：亿元）



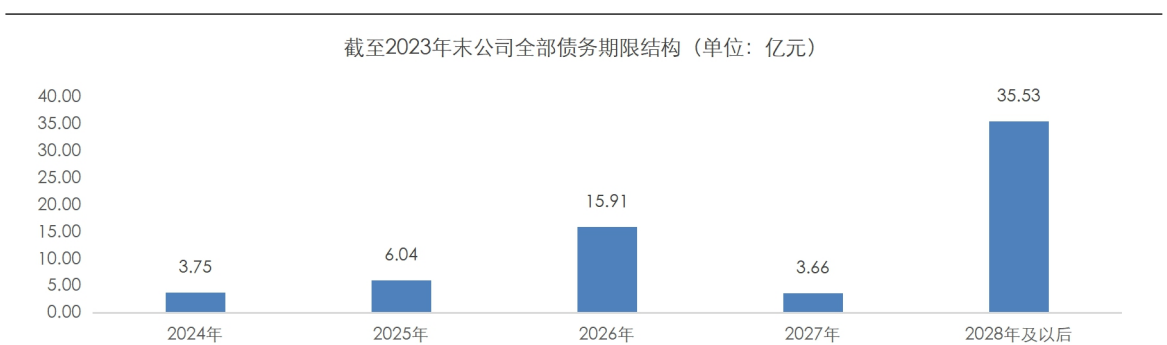
数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

偿债能力

考虑到公司承担了珠海高新区范围内的科技园区开发运营、以人才住房为主的房地产开发和基础设施建设，业务区域专营性较强，业务稳定性、可持续性和业务多样性很强，货币资金对短期有息债务的覆盖程度很高，整体来看，公司自身的偿债能力很强

从短期偿债指标来看，2021年~2023年末，公司流动比率、速动比率和现金比率整体大幅下降，但公司货币资金较为充足，短期有息债务规模较小，货币资金对短期有息债务的覆盖程度很高。从长期偿债指标来看，2021年~2023年末，公司长期债务资本化比率和全部债务资本化比率持续大幅上升；EBITDA对全部债务的覆盖程度较弱。

图表 18 公司全部债务期限结构及偿债能力情况



截至2023年末公司全部债务期限结构（单位：亿元）

科目	2021年(末)	2022年(末)	2023年(末)
流动比率 (%)	250.49	229.29	109.32
速动比率 (%)	87.25	88.93	52.26
现金比率 (%)	72.82	59.28	33.37
货币资金短债比 (倍)	29.98	29.15	5.83
长期债务资本化比率 (%)	23.84	35.18	48.52
全部债务资本化比率 (%)	24.45	35.63	50.01
EBITDA 利息倍数 (倍)	3.87	2.19	1.62
全部债务/EBITDA (倍)	5.66	10.85	18.20

数据来源：公司审计报告、公司提供，东方金诚整理

债务期限结构方面，公司债务集中在5年后到期，短期偿债压力较小。截至2023年末，公司2024年到期债务计划通过经营性现金流入、新增融资（含银行、发行债券）等方式偿还到期债务。经营活动所得资金方面，2023年公司经营性净现金流为-15.58亿元，且经营活动现金流易受业务回款和往来款影响，未来缺乏稳定性。间接融资方面，公司备用流动性充足，截至2023年末，公司获得金融机构授信总额107.50亿元，已使用授信额度55.33亿元，尚未使用的授信余额为52.17亿元。直接融资方面，截至2023年末，公司已获得批文尚未发行的债券额度为5.00亿元的公开公司债。

本期债券拟发行额按照5.00亿元计算，分别是公司2023年末全部债务和负债总额的0.08倍和0.04倍。本期债券的发行将使公司资产负债率和全部债务资本化比率分别上升至68.56%和51.50%，对公司资本结构具有一定影响。

考虑到公司承担了珠海高新区范围内的科技园区开发运营、以人才住房为主的房地产开发和基础设施建设，业务区域专营性较强，业务稳定性、可持续性和业务多样性很强，货币资金对短期有息债务的覆盖程度很高，整体来看，公司自身的偿债能力很强。

过往债务履约和其他信用记录

根据公司提供的中国人民银行企业基本信用信息报告（自主查询版），截至2024年8月23日，公司本部已结清和未结清的信贷信息中均无关注类和不良/违约类贷款记录；截至2024年8月30日，子公司高新同创本部、高新建工本部和高投商贸本部已结清和未结清的信贷信息中均无关注类和不良/违约类贷款记录；截至2024年8月22日，子公司高新城建本部已结清和未结清的信贷信息中均无关注类和不良/违约类贷款记录。

截至本报告出具日，公司在资本市场发行债务融资工具已按时支付利息，尚未到本金兑付日。

外部支持

支持能力

宏观经济与政策环境

2024年二季度经济出现下行波动，有效需求不足现象进一步凸显，背后是房地产行业持续调整，居民消费和民间投资偏弱

二季度GDP同比增长4.7%，增速较一季度回落0.6个百分点，不及市场普遍预期。背后的主要原因有两个：首先是房地产行业延续调整态势，楼市量价低迷，房地产投资下滑加剧；更为重要的是，在房价加速下跌影响下，居民消费信心下滑，民间投资增速在零增长附近。这导致国内有效需求不足问题进一步凸显，并直接体现在物价水平偏低等方面，是二季度GDP增速回落幅度较大的主要原因。其次，在一季度稳增长政策前置发力后，二季度进入政策观察期，加之金融“挤水分”导致贷款大幅少增，基建投资、制造业投资都有所下行。二季度经济运行的强点有两个：一是受外需回暖、稳外贸政策发力显效带动，以美元计价，二季度出口额同比增速达到5.9%，较一季度加快4.5个百分点。当季外需对GDP增长的拉动率为0.6个百分点，与上季度基本持平。二是在市场需求及政策支持带动下，二季度高技术制造业生产和投

资增速保持较高水平，新质生产力发展势头较强。

整体上看，上半年 GDP 增速达到 5.0%，与今年全年“5.0%左右”的增长目标基本持平，外需回暖、稳增长政策前置发力、新质生产力较快发展提供较强增长动力，但在房地产行业持续调整背景下，国内有效需求不足问题有待进一步解决。展望未来，综合上年同期基数变化及下阶段经济运行态势，预计三季度 GDP 同比增速会小幅反弹至 4.9%左右，下半年经济增速将在 5.0%附近，稳增长政策适时发力下，具备完成全年增速目标的条件。

2024 年三季度稳增长政策将再度发力，货币政策降息降准都有空间，政府债券发行将会提速，但下半年宏观政策大收大放的可能性仍然不大，房地产政策还将以渐进调整为主，政策重心仍将聚焦发展新质生产力

在二季度经济再现下行波动后，预计三季度稳增长政策会再度发力。首先，三季度降息降准窗口有望打开，其中降息的迫切性高于降准。背后是下半年 CPI 同比涨幅还将在 1.0%以下的低位运行，PPI 同比转正难度较大，计入物价因素后，企业和居民的实际贷款利率偏高，需要适度下调政策利率引导实际贷款利率下行。在 MLF 政策利率色彩淡化后，预计下半年央行将通过下调 7 天期逆回购利率，引导 LPR 报价下调，也不排除单独下调 LPR 报价的可能。另外，受融资需求偏弱、金融“挤水分”，以及监管层强调克服信贷投放“规模情结”等影响，预计三季度新增信贷还将比较温和，降准的迫切性相对较低。财政政策方面，三季度政府债净融资规模将达到 4.1 万亿，较二季度增加约 2 万亿，也较去年同期高 1.5 万亿，这将带动基建投资增速回稳向上；后期以中央政府加杠杆为代表，财政政策还有较大扩张区间。“5.17”房地产新政后，6 月楼市边际回暖。但考虑到居民实际房贷利率下调幅度有限，后期楼市回暖的可持续性有待观察。预计下半年房地产支持政策会进一步发力。但在政策面将发展新质生产力作为核心的背景下，下半年房地产政策大收大放的可能性不大，还将以渐进调整为主。

区域经济和财政状况

1. 珠海市

珠海市位于广东省中南部，西邻江门市，北与中山市接壤，东与香港隔海相望，南与澳门陆地相连，是国务院批复的中国五个经济特区¹²之一、粤港澳大湾区的重要节点城市。截至 2023 年末，珠海市下辖香洲、斗门、金湾 3 个行政区，设有横琴新区、珠海高新区、珠海保税区、珠海万山海洋开发试验区、高栏港经济区共 5 个经济功能区；陆域总面积 1725 平方公里，常住人口 249.41 万人，常住人口城镇化率 90.87%。

战略定位方面，2021 年，广东省人民政府发布《关于支持珠海建设新时代中国特色社会主义现代化国际化经济特区的意见》，赋予珠海新的战略定位为区域重要门户枢纽、新发展格局重要节点城市、创新发展先行区、生态文明新典范和民生幸福样板城市。同时，《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》明确提出了珠海市的定位为珠江西岸核心城市，进一步强化珠海作为珠江西岸核心城市的辐射、服务功能。

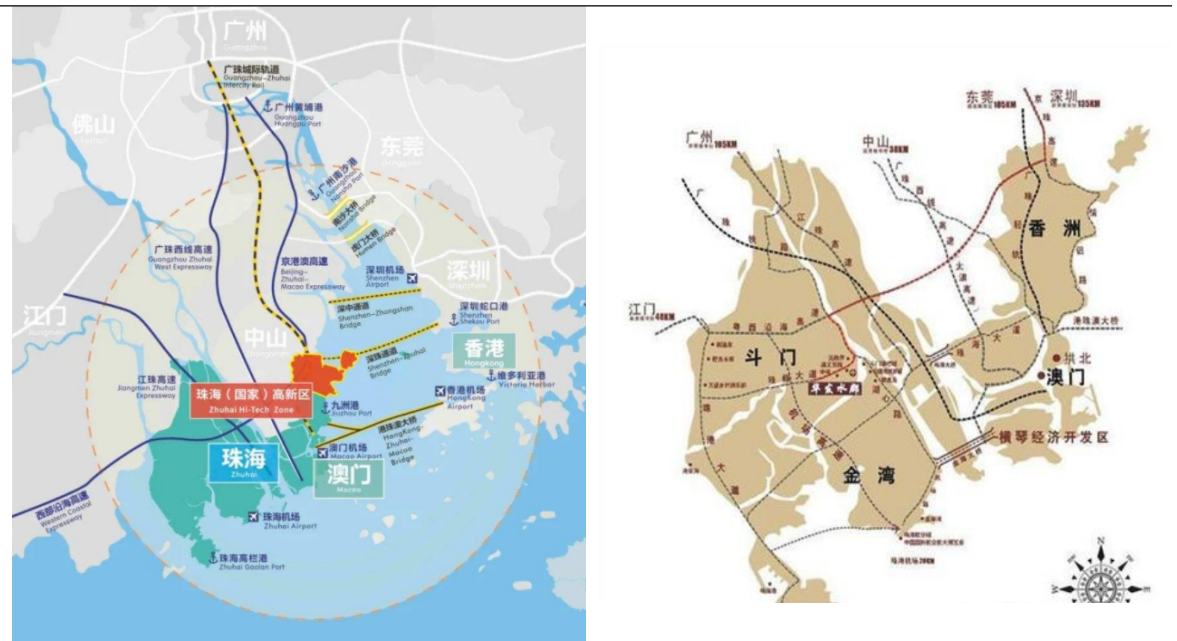
区位交通方面，珠海市设有 3 个陆运口岸和 5 个水运口岸，是仅次于深圳的中国第二大口岸城市。随着深珠通道建设、广深港高铁香港段开通、港珠澳大桥正式通车以及广珠城轨横琴

¹² 五个经济特区分别为深圳、珠海、汕头、厦门和海南。

段即将通车，珠海成为内地唯一与香港、澳门同时陆路相连的城市，形成了粤港澳大湾区 1 小时城际交通网络圈，并成为连接我国西南地区与港澳间的交通枢纽和珠三角区域性中心城市。

资源禀赋方面，珠海市海洋资源丰富，海域辽阔，海岛众多，全市领海线以内海域面积 9348 平方公里，大陆海岸线 227.26 公里，拥有大小岛屿 262 个，其中有居民海岛 10 个，无居民海岛 252 个，是珠三角城市中海洋面积最大的城市。

图表 19 珠海市区位图及行政区划图



数据来源：公开资料，东方金诚整理

作为粤港澳大湾区的重要节点城市，近年来珠海市经济保持增长，经济实力很强

在国家大力推进粤港澳大湾区建设的背景下，作为粤港澳大湾区的重要节点城市，珠海市近年来地区经济发展较快，经济实力很强。2023 年，珠海市实现地区生产总值 4233.22 亿元，在广东省下辖 21 个地级市中居第六位；同比增长 3.8%。产业结构方面，近年来珠海市产业结构以第二和第三产业为主。

图表 20 珠海市主要经济指标及对比情况（单位：亿元、%）

项目	2021 年		2022 年		2023 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	3881.75	6.9	4045.45	2.3	4233.22	3.8
人均地区生产总值（元）		158495		163654		170300
三次产业结构	1.4: 41.9: 56.7		1.5: 44.7: 53.8		1.7: 44.2: 54.1	
规模以上工业增加值	1339.37	8.8	1480.82	6.9	1565.56	5.8
第三产业增加值	2199.27	7.2	2176.86	-1.4	2291.39	3.0
固定资产投资	-	-3.1	-	-8.8	-	-13.1
其中：房地产开发投资	1162.14	8.0	757.20	-34.8	-	-32.7
社会消费品零售总额	1048.24	13.8	1044.67	-0.3	1078.97	3.1
进出口总额	3320.08	21.5	3053.50	-8.0	2962.30	-4.2

数据来源：珠海市统计年鉴、2021 年~2023 年珠海市国民经济和社会发展统计公报，东方金诚整理

近年来，珠海市生物医药、家电电气、电子信息等“4+3”支柱产业发展态势较好，未来将大力发展横琴粤澳深度合作区¹³，推动粤港澳大湾区澳珠极点建设

珠海市凭借毗邻港澳的优越地理位置以及经济特区、粤港澳大湾区建设等政策优势，形成了生物医药、家电电气、电子信息等“4+3”支柱产业，为工业经济稳定增长提供持续动力。2023年，珠海市规模以上工业实现增加值1565.56亿元，同比增长5.8%。其中，“4+3”产业实现增加值1194.09亿元，增长7.4%，占规上工业增加值的比重为76.3%；集成电路、新能源、智能家电、高端装备制造、精细化工业分别增长27.9%、27.8%、17.9%、4.8%和2.4%；新一代信息技术、生物医药与健康业分别下降7.5%和8.1%。2023年，珠海市高新技术企业增加值1102.86亿元，增长5.5%，占规上工业增加值的比重为70.4%。

根据《2024年珠海市人民政府工作报告》，2024年，珠海市将推动新型储能产业向上游原材料延伸，加快新能源、新材料、集成电路、生物医药与健康、智能装备等重点产业延链补链强链，促进上下游产业集聚。同时，大力支持服务横琴粤澳深度合作区建设，在现代金融、文化旅游、科技创新、医药健康、专业服务等领域加强对接联动；积极对接香港“八个中心”和澳门“1+4”适度多元发展策略，推动珠澳港联动形成具有更强辐射服务和龙头带动作用的都市圈，持续推动珠澳港合作走深走实。

珠海市第三产业是经济增长的重要支撑，但近年来增速波动较大。房地产业方面，2023年，珠海市房地产市场持续低迷，房地产开发投资同比下降32.7%；商品房销售面积269.82万平方米，同比下降20.6%。金融业方面，2023年末，珠海市中外资银行业金融机构本外币各项存款和贷款余额分别为12182.88亿元和11090.38亿元，同比分别增长3.3%和7.5%。2023年，珠海市旅游业加速复苏，当年接待国内游客3871.34万人次，同比增长213.1%；实现国内旅游收入529.19亿元，同比增长364.0%。

2024年上半年，珠海市实现地区生产总值2174.26亿元，同比增长4.9%。其中，第一产业增加值30.58亿元，增长3.5%；第二产业增加值991.74亿元，增长8.3%；第三产业增加值1151.95亿元，增长2.4%。

受房地产市场行情持续下行等因素影响，近年来珠海市政府性基金收入大幅下降，财政自给程度大幅提升，整体财政实力很强

2021年~2023年，珠海市实现一般公共预算收入有所波动，税收收入占比分别70.09%、66.44%和62.23%。同期，受房地产市场环境走弱的影响，珠海市以国有土地使用权出让收入为主的政府性基金收入持续大幅下降，该项收入未来亦存在一定的不确定性。珠海市持续获得上级政府的有力支持，上级补助收入规模较大，以列入一般公共预算的上级补助收入为主。

¹³ 即横琴新区，2021年9月5日，中共中央、国务院印发了《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》；2021年9月17日，横琴粤澳深度合作区管理机构正式揭牌。

图表 21 珠海市财政收支情况（单位：亿元）

项目	2021年	2022年	2023年
1 地方财政收入	944.59	807.35	569.26
一般公共预算收入	448.19	437.41	482.41
其中：税收收入	314.14	290.63	300.19
政府性基金收入	496.40	369.94	86.85
2 上级补助收入	127.36	154.89	177.91
列入一般公共预算的上级补助收入	127.36	154.89	176.83
列入政府性基金的上级补助收入	-	-	1.08
财政收入 (1+2)	1071.95	962.24	747.17
1 地方财政支出	1186.56	1149.23	988.25
一般公共预算支出	786.66	754.13	671.83
政府性基金支出	399.90	395.10	316.42
2 上解上级支出	32.81	20.83	27.01
财政支出 (1+2)	1219.37	1170.06	1015.26
财政自给率 (%)	56.97	58.00	71.81
地方债务限额	907.31	1120.31	1341.31
地方债务余额	891.44	1103.55	1321.50
政府负债率 (%)	22.96	27.28	31.22
政府债务率 (%)	83.16	114.69	176.87

注：地方财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出；政府债务率=地方债务余额/（一般公共预算收入+政府性基金收入+上级补助收入）

资料来源：2021年~2022年珠海市财政决算报告及2023年珠海市预算执行情况，表中“-”为未获取数据，东方金诚整理

财政支出方面，2021年~2023年，珠海市一般公共预算支出和政府性基金支出均持续下降，财政自给率分别为56.97%、58.00%和71.81%，财政自给程度大幅提升。

截至2023年末，珠海市地方政府债务余额1321.50亿元，较上年末增加217.95亿元，主要系当年新增专项债券所致，当年新增专项债券主要用于广东省黄茅海跨海通道（珠海部分）、广东省珠海市机场改扩建工程、横琴粤澳深度合作区综合开发项目、广东省珠海市金湾区新能源与装备制造产业园标准厂房建设及配套基础设施提升工程等项目建设。截至2023年末，珠海市地方政府债务包括一般债务335.99亿元，专项债务985.51亿元。

债务管控方面，珠海市建立了政府性债务通报制度，对各区债务余额按季度通报，对政府债务的“借、用、还”形成了闭环管理，明确债务风险分级处置机制。同时，实施债务风险评估预警机制，对债务风险偏高的地区进行风险提示，督促其制定详细的风险化解方案。

2024年上半年，珠海市一般公共预算收入236.93亿元，同比下降6.6%。其中，税收收入157.54亿元，下降2.9%。同期，珠海市一般公共预算支出303.62亿元，增长3.2%。

2.珠海高新区

珠海高新区是1992年12月经国务院批准成立，1993年3月由国家科委（现科技部）授牌并进行动态管理的国家级高新区。2006年7月，珠海市委、市政府对珠海高新区和唐家湾镇作出“区镇合一”的体制调整，在唐家湾地区设立主园区。2017年6月，为落实“双自联动”（自主创新示范区和自由贸易试验区联动），珠海市政府同意将横琴高新技术和科技研发园区纳入珠海高新区范围。珠海高新区逐步形成“一区多园”格局，“一区”即唐家湾主园区，“多园”即南屏科技工业园、三灶科技工业园、新青科技工业园、富山科技工业园、航空产业园以

及横琴高新技术和科技研发园区等，总面积合计 359.76 平方公里。珠海高新区管委会作为珠海市政府的派出机构，统筹珠海高新区内国民经济和社会发展、重大项目建设、投融资综合管理、招商引资等工作，并实行独立的财政管理体制。

珠海高新区作为珠海市工业经济发展的重要载体，经济总量保持增长，半导体与集成电路、新能源与智能电网等“3+3+1”现代产业体系整体发展态势较好，经济实力较强

近年来，珠海高新区经济持续增长，但增速有所下滑。2023 年，珠海高新区实现地区生产总值 336.84 亿元，同比增长 2.0%。同年，根据科技部火炬中心通报的 2022 年度国家高新区综合评价结果，珠海高新区在 169 个国家高新区中排名第 17 位，在广东省地级市中名列第一。

图表 22 珠海高新区主要经济指标情况¹⁴ (单位：亿元、%)

项目	2021 年		2022 年		2023 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	306.20	9.7	326.80	4.5	336.84	2.0
规模以上工业增加值	121.00	20.9	145.73	10.3	146.40	1.1
全社会固定资产投资	-	10.5	279.00	1.1	-	-4.0
社会消费品零售总额	73.28	8.3	67.01	-8.6	60.43	-8.2
外贸进出口总额	563.20	30.5	527.93	-37.1	357.66	-32.2

资料来源：公开资料，东方金诚整理

近年来，珠海高新区半导体与集成电路、生物医药与医疗器械、新能源与智能电网等“3+3+1”现代产业体系发展态势较好。2023 年，珠海高新区规模以上工业增加值 146.40 亿元，同比增长 1.1%。其中，半导体与集成电路、生物医药与医疗器械、新能源与智能电网产业分别实现产值 72.03 亿元、69.50 亿元和 156.28 亿元，半导体与集成电路、新能源与智能电网产业同比增长 19.05%、15.19%。2023 年，珠海高新区高技术制造业和先进制造业增加值占规模以上工业增加值比重分别达到 70.5%和 74.0%。

2023 年，珠海高新区实施实体经济高质量发展行动计划，新增国家级专精特新“小巨人”企业 12 家、总数 23 家，实现倍增；新增高企 77 家、总数 701 家、占全市 26.3%；新增科技型中小企业 186 家、总数 926 家、占全市 33%；新增上市公司 3 家、实现北交所上市破零，总数 20 家、占全市 41%。

2024 年上半年，珠海高新区实现地区生产总值 215.8 亿元，同比增长 9.5%。其中，第一产业增加值 0.07 亿元，同比增长 0.1%；第二产业增加值 102.04 亿元，同比增长 18.7%；第三产业增加值 113.68 亿元，同比增长 2.9%。

近年来，珠海高新区一般公共预算收入有所波动，以国有土地出让收入为主的政府性基金收入持续下降，整体财政实力较强

2021 年~2023 年，珠海高新区一般公共预算收入有所波动，税收收入占比分别为 83.25%、80.88%和 69.96%，占比持续下降主要系受房地产市场影响土地增值税和契税等税收收入减少所致。同期，珠海高新区以国有土地使用权出让收入为主的政府性基金收入持续大幅下降，该

¹⁴ 珠海高新区经济和财政数据统计口径仅包含唐家湾主园区，不包含南屏科技工业园、三灶科技工业园、新青科技工业园、富山科技工业园、航空产业园以及横琴高新技术和科技研发园区等园区。

项收入未来仍存在一定的不确定性。

图表 23 珠海高新区财政收支情况（单位：亿元）

项目	2021年	2022年	2023年
1 地方财政收入	57.48	46.89	29.60
一般公共预算收入	21.85	22.60	22.30
其中：税收收入	18.19	18.28	15.60
政府性基金收入	35.63	24.29	7.30
2 上级补助收入	7.45	10.56	17.98
列入一般公共预算的上级补助收入	5.39	7.40	13.94
列入政府性基金的上级补助收入	2.06	3.16	4.04
财政收入 (1+2)	64.93	57.45	47.58
1 地方财政支出	59.60	76.92	77.07
一般公共预算支出	37.18	37.45	41.26
政府性基金支出	22.42	39.47	35.81
2 上解上级支出	5.27	3.45	3.06
财政支出 (1+2)	64.87	80.37	80.13
财政自给率 (%)	58.77	60.35	54.05
地方债务限额	21.30	38.95	65.95
地方债务余额	19.97	38.47	65.39
政府负债率 (%)	6.52	11.77	19.41
政府债务率 (%)	30.76	66.96	137.43

资料来源：2021年~2022年珠海高新区财政决算草案及2023年珠海高新区预算执行情况，东方金诚整理

支出方面，2021年~2023年，珠海高新区一般公共预算支出保持增长，政府性基金支出有所波动；地方财政自给率分别为58.77%、60.35%和54.05%，处于一般水平。

截至2023年末，珠海高新区地方政府债务余额为65.39亿元，其中新增专项债券27.00亿元，主要用于广东省珠海市大湾区智造产业园及配套服务设施项目、广东省珠海市高新区生物医药谷园区基础设施配套项目等项目建设。债务管控方面，珠海高新区完善债务管理体制机制，明确职责分工，树牢“谁举债、谁负责，谁用债、谁管理”的理念，压实相关主管部门主体责任，落实债券项目穿透式监管，建立更加协同高效的政府债务管理机制。

2024年上半年，珠海高新区完成一般公共预算收入9.87亿元，同比下降27.4%。其中，税收收入同比增长0.1%，税收收入占一般公共预算收入的比重为91.9%。一般公共预算支出14.16亿元，同比下降9.0%。

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

支持意愿

公司作为珠海市重要的国有资产运营和基础设施建设主体，在增资、资产注入和财政补贴等方面得到实际控制人和相关各方的大力支持

除公司外，珠海市主要基础设施建设主体还有珠海华发集团有限公司和珠海交通集团有限公司，各公司的业务范围及财务情况如下表所示。公司作为珠海市重要的国有资产运营和基础设施建设主体，在增资、资产注入和财政补贴方面得到实际控制人和相关各方的大力支持。

图表 24 珠海市基础设施建设主体业务范围及 2023 年（末）财务指标情况（单位：亿元、%）

公司名称	业务范围	总资产	净资产	资产负债率	营业收入
珠海华发集团有限公司	珠海市基础设施建设和城市运营、现代金融、大宗商品批发	7296.49	1752.48	75.98	1756.87
珠海交通集团有限公司	珠海市交通基础设施建设及商品销售等	699.13	260.41	62.75	58.89
公司	珠海高新区基础设施建设、园区开发运营、房地产开发等	202.36	64.88	67.94	33.71

资料来源：公司提供、公开资料，东方金诚整理

得益于股东珠海高新区国资办多次增资，截至 2023 年末，公司实收资本由成立之初的 0.15 亿元增至 41.43 亿元。

资产注入方面，2018 年，珠海高新区国资办将珠海高新资产经营有限公司股权无偿划转至公司，增加资本公积 1.66 亿元；2021 年，公司收到珠海高新区国资办注入资金 0.22 亿元；2022 年，珠海高新技术创新创业服务中心将民营科技园一期以及相关办公用品无偿划拨至公司，合计增加资本公积 0.56 亿元；2023 年，珠海高新区国资办将国机（珠海）机器人科技园有限公司 6.333% 股权以及 171 套配建房无偿注入公司，合计增加资本公积 3.90 亿元。

财政补贴方面，2021 年~2023 年，公司收到珠海高新区财政局拨付财政补贴分别为 580.03 万元、455.42 万元和 2.97 亿元。2023 年，公司收到的财政补贴中包含产业新空间拓展行动奖补资金 2.92 亿元，当年计入其他收益科目的实际补贴金额为 0.33 亿元，其余 2.59 亿元计入递延收益科目，将在相关成本费用确认期间计入损益。

考虑到公司将继续在珠海市的国有资产运营和基础设施建设领域中发挥重要作用，实际控制人及相关各方将继续给予公司有力支持，其对公司的支持意愿很强。

基于上述支持能力和支持意愿的分析，东方金诚对珠海市的地区经济及财政实力、实际控制人及相关方对公司的具体支持进行了综合判断，认为实际控制人及相关方对公司的支持作用很强。

抗风险能力及结论

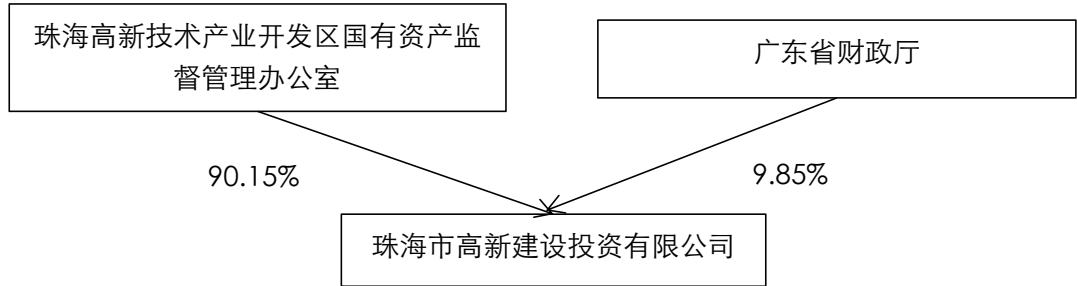
东方金诚认为，公司主要从事珠海高新区范围内科技园区开发运营、以人才住房为主的房地产开发、基础设施建设等业务，相关业务具有较强的区域专营性。同时，东方金诚也关注到，公司在建及拟建产业园及房地产项目投资规模较大，面临较大资本支出压力；公司建设的园区项目投资回收期较长，未来收益情况存在一定不确定性；公司全部债务规模增长较快，债务率水平大幅上升。

近年来，珠海市经济实力很强，下辖的珠海高新区经济总量保持增长，半导体与集成电路、新能源与智能电网等“3+3+1”现代产业体系整体发展态势较好，经济实力较强；作为珠海市重要的国有资产运营和基础设施建设主体，公司在增资、资产注入和财政补贴等方面得到股东和相关各方的大力支持。

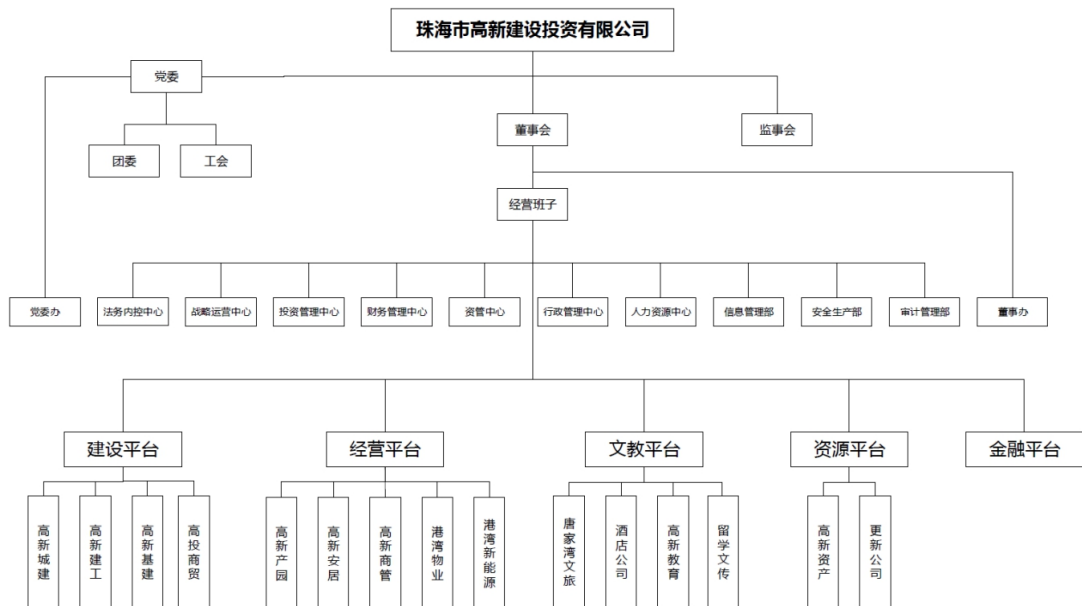
综合考虑，公司主体信用风险很低，偿债能力及抗风险能力很强，本期债券到期不能偿还的风险很低。

附件一：截至 2023 年末公司股权结构和组织架构图

股权结构图



组织架构图



附件二：公司主要财务数据及指标

项目名称	2021年(末)	2022年(末)	2023年(末)
主要财务数据(单位:亿元)			
资产总额	106.87	131.41	202.36
存货	41.61	45.31	37.43
投资性房地产	5.40	20.67	46.42
货币资金	18.56	19.14	21.89
无形资产	0.07	0.11	23.35
负债总额	48.44	70.86	137.49
长期借款	18.29	32.86	49.17
应付账款	8.19	16.34	39.65
合同负债	12.46	5.15	14.48
全部债务	18.91	33.52	64.89
其中:短期有息债务	0.62	0.66	3.75
所有者权益	58.42	60.55	64.88
营业收入	2.84	20.36	33.71
净利润	2.15	1.03	0.66
经营活动产生的现金流量净额	-10.17	-9.68	-15.58
投资活动产生的现金流量净额	-1.48	-2.28	-10.43
筹资活动产生的现金流量净额	10.20	12.55	28.46
主要财务指标			
营业利润率(%)	6.92	12.43	9.30
总资本收益率(%)	3.46	1.91	1.65
净资产收益率(%)	3.68	1.70	1.02
现金收入比率(%)	245.32	58.81	89.89
资产负债率(%)	45.33	53.92	67.94
长期债务资本化比率(%)	23.84	35.18	48.52
全部债务资本化比率(%)	24.45	35.63	50.01
流动比率(%)	250.49	229.29	109.32
速动比率(%)	87.25	88.93	52.26
现金比率(%)	72.82	59.28	33.37
货币资金短债比(倍)	29.98	29.15	5.83
经营现金流动负债比率(%)	-39.91	-29.98	-23.76
EBITDA利息倍数(倍)	3.87	2.19	1.62
全部债务/EBITDA(倍)	5.66	10.85	18.20

附件三：主要财务指标计算公式

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

注：EBITDA=利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销
 长期有息债务=长期借款+应付债券+其他长期有息债务
 短期有息债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期有息债务
 全部债务=长期有息债务+短期有息债务
 利息支出=利息费用+资本化利息支出

附件四：企业主体及中长期债券信用等级符号及定义

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

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

短期债券信用等级符号及定义

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

注：每一个信用等级均不进行微调。

跟踪评级安排

根据监管部门有关规定的要求，东方金诚将在“珠海市高新建设投资有限公司2024年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）”（以下简称“该债项”）信用等级有效期内，持续关注与珠海市高新建设投资有限公司（以下简称“受评主体”）和该债项相关的债券特殊条款事项、可能影响其信用等级的重大事项，实施跟踪评级。东方金诚在信用等级有效期满后不再承担对该债项的跟踪评级义务。

跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。定期跟踪评级每年进行一次，东方金诚将按照监管规定或委托评级合同约定出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对该债项信用等级产生重大影响的事项时启动。

在该债项信用等级有效期内发生可能影响其信用评级的事项时，委托方或受评主体等相关方应及时告知东方金诚，并提供相关资料，东方金诚将就相关事项进行分析，视情况出具不定期跟踪评级结果。

如委托方或受评主体等相关方未能及时或拒绝提供跟踪评级所需相关资料，东方金诚将有权视情况采取延迟披露跟踪评级结果、确认或调整信用等级、公告信用等级暂时失效或终止评级等评级行动。

东方金诚出具的跟踪评级结果等相关信息将按照监管规定或委托评级合同约定向相关单位报送或披露，在该债项交易场所网站、东方金诚网站 (<http://www.dfratings.com>) 和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易场所网站公告披露的时间不晚于在其他渠道公开披露的时间。

东方金诚国际信用评估有限公司

2024年9月3日