



知识城（广州）投资集团有限公司  
2024 年度第一期超短期融资券募集说明书

发行人：	知识城（广州）投资集团有限公司
注册金额：	人民币50亿元
本期基础发行规模：	人民币0亿元
本期发行金额上限：	人民币13亿元
发行期限：	270天
信用评级机构及信用评级结果：	经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用级别为AAA，无债项评级
担保情况：	无担保

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：宁波银行股份有限公司



二〇二四年三月

## 声明与承诺

企业为市场化经营主体，地方政府不对企业的债务承担责任。

发行人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做出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资人，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人董事会（或具有同等职责的部门）已批准本募集说明书，全体董事（或具有同等职责的部门）承诺其中不存在虚假记载、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。

发行人及时、公平地履行信息披露义务，全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、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、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

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

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债务融资工具发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段自愿取得并持有本期债务融资工具的投资人，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、债券持有人等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规、交易商协会相关自律规则的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

本募集说明书属于补充募集说明书，投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息，查阅方式详见“第十三章备查文件”。

## 目录

声明与承诺	1
目录	3
重要提示	5
一、发行人主体提示	5
二、投资人保护机制相关提示	8
第一章 释义	10
第二章 风险提示及说明	13
一、本期债务融资工具的投资风险	13
二、与发行人有关的风险	13
第三章 发行条款	24
一、主要发行条款	24
二、发行安排	25
第四章 募集资金用途	28
一、募集资金用途	28
二、发行人承诺	28
三、偿债资金来源及偿债保障措施	29
第五章 发行人基本情况	31
一、发行人基本情况	31
二、发行人历史沿革情况	33
三、发行人股权结构情况	40
四、发行人独立性情况	42
五、发行人重要权益投资情况	43
六、发行人公司治理情况	49
七、企业人员基本情况	58
八、发行人经营范围及主营业务状况	63
九、在建工程和拟建工程情况	122
十、发行人的经营方针及发展战略	122
十一、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况	123
第六章 发行人主要财务状况	157
一、财务报告编制及审计情况	157
二、发行人近年主要财务数据	167
三、公司财务分析	177
四、有息债务分析	218
五、关联交易	236
六、重大或有事项	249
七、受限资产情况	250
八、衍生产品情况、重大投资理财产品、海外投资	251
九、直接债务融资计划	252
十、重大事项排查	252
十一、发行人 2023 年业绩预披露	255
第七章 发行人资信状况	256
一、评级情况	256

二、授信情况 .....	256
三、发行人债务违约情况 .....	259
四、发行及偿付直接债务融资工具的历史情况 .....	259
五、其他资信情况 .....	265
<b>第八章 税项 .....</b>	<b>266</b>
一、增值税 .....	266
二、所得税 .....	266
三、印花税 .....	266
<b>第九章 信息披露安排 .....</b>	<b>268</b>
一、发行人信息披露机制 .....	268
二、信息披露安排 .....	269
<b>第十章 持有人会议机制 .....</b>	<b>273</b>
一、持有人会议的目的与效力 .....	273
二、持有人会议的召开情形 .....	273
三、持有人会议的召集 .....	274
四、持有人会议参会机构 .....	276
五、持有人会议的表决和决议 .....	276
六、其他 .....	278
<b>第十一章 违约、风险情形及处置 .....</b>	<b>280</b>
一、违约事件 .....	280
二、违约责任 .....	280
三、发行人义务 .....	280
四、发行人应急预案 .....	280
五、风险及违约处置基本原则 .....	281
六、处置措施 .....	281
七、不可抗力 .....	282
八、争议解决机制 .....	282
九、弃权 .....	282
<b>第十二章 发行有关机构 .....</b>	<b>284</b>
一、发行人 .....	284
二、牵头主承销商/簿记管理人/存续期管理机构 .....	284
三、联席主承销商 .....	284
四、律师事务所 .....	284
五、会计师事务所 .....	285
六、信用评级机构 .....	285
七、登记、托管、结算机构 .....	285
八、集中簿记建档系统技术支持机构 .....	285
<b>第十三章 备查文件 .....</b>	<b>287</b>
一、备查文件 .....	287
二、文件查询地址 .....	287
<b>附录 有关财务指标的计算公式 .....</b>	<b>289</b>

## 重要提示

### 一、发行人主体提示

#### (一) 核心风险提示

##### 1、土地转让业务不可持续风险

发行人土地转让业务模式分为两种，股权转让方式及土地被收购方式。2020年至2023年9月，发行人的土地转让项目共有七项，对手方均为中新广州知识城合作项目服务管理中心。目前发行人自持土地主要位于中新广州知识城区域内，计划用于自行开发或合作开发，暂未有其他明确的转让土地计划，未来土地转让业务或存在不确定性及不可持续风险。

##### 2、未来资产负债率上升的风险

2020-2022年及2023年9月末，发行人资产负债率分别为63.97%、70.23%、71.33%和75.53%，整体呈上升态势。近年来，随着发行人业务发展，债务规模随之增大，从2020年末的179.00亿元上升到2023年9月末的728.98亿元，若未来发行人的负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的偿债压力较大、资产负债率上升的风险。

##### 3、投资收益占比较大且存在不确定性的风险

2020-2022年及2023年1-9月，发行人投资收益分别为66,835.23万元、53,566.06万元、86,494.98万元和135,892.67万元；利润总额分别为90,736.29万元、102,974.10万元、43,663.26万元和26,153.76万元，投资收益占利润总额的比例分别为73.66%、51.05%、198.10%及519.59%。发行人报告期内的利润总额对投资收益较为依赖，此部分收益具有不确定性，未来如果出现波动将影响发行人的盈利能力。

#### (二) 情形提示

近一年以来，发行人无MQ.4表（重大资产重组）、MQ.8表（股权委托管理）的情形，涉及MQ.7表（重要事项）的事项如下：

1、发行人于2024年2月19日发布《知识城(广州)投资集团有限公司关于董事、总经理接受纪律审查和监察调查的公告》，根据公告内容，发行人党委副书记、董事、总经理李敏涉嫌严重违纪违法，目前正在接受广州市黄埔区纪委监委、广州开发区纪工委纪律审查和监察调查。截至公告发布日，上述纪律审

查和监察调查结果暂未公布。目前李敏处于调查阶段,尚未发现违纪违法行为与本公司的生产经营活动相关,公司各项业务均正常运转,各项工作稳步推进,公司董事会人数符合《公司法》等规定,公司董事会正常运行。截至目前,相关人员无法履职对本公司日常管理、生产经营及偿债能力未产生不利影响。公司将根据《公司法》《公司章程》及区国有资产监督管理的相关法律法规及规定,产生新任董事、总经理人选。

2、发行人于 2023 年 10 月 9 日发布《知识城(广州)投资集团有限公司关于董事长及法定代表人发生变动的公告》,由于工作调整原因,根据《广州开发区国资局关于谢育能等同志职务任免的通知》(穗开国资〔2023〕94 号),免去洪汉松同志知识城(广州)投资集团有限公司董事长、董事职务,谢育能同志任知识城(广州)投资集团有限公司董事长、董事职务。

发行人董事长及法定代表人变更属于公司正常人事变动,符合《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定,不会对公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响,不会对公司董事会、监事会或其他内部有权决策机构决策有效性造成影响,变动后的公司治理结构符合法律法规及《公司章程》的相关规定。

3、2023 年 8 月 31 日,发行人发布《知识城(广州)投资集团有限公司当年新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》,截至 2022 年 12 月 31 日,公司合并报表净资产金额为 2,262,392.44 万元,借款余额为 4,619,199.33 万元。截至 2023 年 6 月 30 日,公司未经审计的合并报表借款余额为 5,902,076.31 万元,累计新增借款金额为 1,282,876.98 万元,累计新增借款占上年末净资产的比例为 56.70%,超过 20%,触发“企业新增借款超过上年末净资产的 20%”的重大事项。

发行人新增借款为公司经营和业务发展需要,属于公司正常经营活动范围。截至本公告披露日,公司各项业务经营情况稳定、盈利能力良好,所有债务均已按约定还本付息,上述新增借款事项不会对公司经营情况和偿债能力产生不利影响。

4、发行人于 2023 年 1 月 9 日发布《知识城(广州)投资集团有限公司新增重大借款的公告》,截至 2021 年末,公司合并报表净资产 1,526,371.06 万元,

借款余额为 2,313,050.32 万元。截至 2022 年末，公司未经审计合并报表借款余额 4,595,781.06 万元，累计新增借款 2,282,730.73 万元，累计新增借款占上年末净资产比例为 149.55%，超过 20%触发“企业新增借款超过上年末净资产的 20%”的重大事项。上述新增借款为公司经营和业务发展需要，属于公司正常经营活动范围，不会对公司经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

5、发行人于 2023 年 1 月 9 日发布《知识城（广州）投资集团有限公司关于会计师事务所发生变更的公告》，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴华”）已连续为发行人提供审计服务 3 年，服务期届满。发行人决定聘请中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中证天通”）担任本公司 2022 年度财务报告审计机构。中证天通具有北京市财政局颁发的会计师事务所执业证书，证书编号为：0011978，并已完成从事证券服务业务备案。中证天通最近一年不存在被立案调查或行政处罚而影响其正常执业的情况。本次审计机构变更事项不会对本公司正常经营和偿债能力产生影响。

#### 6、2022 年度利润及经营活动净现金流不利变动

2022 年及 2021 年，发行人营业利润为 37,452.93 万元和 103,433.71 万元，净利润为 54,790.15 万元和 80,724.93 万元。发行人营业利润和净利润同比下降 63.79%和 32.13%。2022 年发行人营业利润与净利润下降幅度较大主要系营业成本、管理费用和财务费用大幅增加所致。2022 年及 2021 年，发行人经营活动现金流净额分别为-1,726,949.42 万元和-562,371.52 万元，同比下降 207.08%。主要原因为随着铝型材业务规模的扩张，增加了投放，同时相应的购建原材料、接收劳务支付的现金大幅增加。

7、2024 年，发行人股东作出《知识城（广州）投资集团有限公司股东会决议》，一致同意发行人注册资本由 208,490.57 万元增至人民币 215,529.80 万元。

2024 年 2 月 4 日，发行人就注册资本变更事宜办理工商变更登记手续。同日，广州市市场监督管理局就上述变更事项准予变更登记并核发了《营业执照》。

本次注册资本变更后，发行人股东及股权结构如下表所示：



单位：万元、%

序号	股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例
1	广州经济技术开发区管理委员会	195,180.98	195,180.98	90.56
2	广东省财政厅	20,348.83	20,348.83	9.44

## 二、投资人保护机制相关提示

### (一) 持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“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。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90% 的持有人同意。因此，存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束，自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性，特别议案包括：

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
- 3、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、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5、授权他人代表全体持有人行使相关权利；
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

### (二) 违约、风险情形及处置

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

1、重组并变更登记要素：在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 90%的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

2、重组并以其他方式偿付：在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 50%的表决比例通过决议，同意启动注销本期债务融资工具的工作。通过启动注销决议后，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/公司/本企业/企业/集团本部	指知识城（广州）投资集团有限公司
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
超短期融资券	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270天内还本付息的债务融资工具
本期债务融资工具/本期超短期融资券	指发行额度为不超过人民币13亿元（含13亿元）的知识城（广州）投资集团有限公司2024年度第一期超短期融资券
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《知识城(广州)投资集团有限公司2024年度第一期超短期融资券募集说明书》
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《知识城（广州）投资集团有限公司2022-2024年度超短期融资券承销协议》
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》
余额包销	指主承销商按照承销协议的规定，在规定的发行日后，将未售出的超短期融资券全部自行购入的承销方式
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
主承销商	指具备债务融资工具主承销资质，并已在“承销协议”中被发行人委任的承销机构
主承销方	指与发行人签署“承销协议”并接受发行人委任负责承销“承销协议”项下债务融资工具的主承销商和联席主承销商（若有）/副主承销商（若有）
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
会计师事务所	中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	广东金桥百信律师事务所
评级机构/中证鹏元	中证鹏元资信评估股份有限公司
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	指中国境内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	指中华人民共和国的法定及政府制定节假日或休息日（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	指2020年、2021年、2022年
近一年/一年	指2022年
近一期/一期	指2023年1月-9月
元、万元、亿元	如无特别说明，均指人民币
<b>公司简称</b>	
新东园公司	指广州新东园商业中心发展公司
东江公司	指广州经济技术开发区东江口岸发展有限公司
商建公司	指广州经济技术开发区商建房地产公司
国展公司	指广州保税区国展资产管理公司
城更公司	指知识城（广州）城市更新有限公司
知建公司	指知识城（广州）建设开发集团有限公司
物流公司	指广州保税物流中心有限公司
产投公司	指知识城（广州）产业投资集团有限公司
GKC公司	指中新广州知识城投资开发有限公司
启韵公司	指广州市启韵房地产开发有限公司
元创公司	指广州元创投资开发有限公司
智泰公司	指广州智泰贸易有限公司
货检公司	指广州开发区货检管理服务有限公司
报关行公司	指广州开发区报关行有限公司

商旅集团	知识城（广州）商旅服务集团有限公司
邻里公司	指广州知识城邻里中心开发有限公司

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

## 第二章 风险提示及说明

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

### 一、本期债务融资工具的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、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。由于本期债务融资工具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债务融资工具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债务融资工具在银行间市场上市后本期债务融资工具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债务融资工具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债务融资工具所带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

在本期债务融资工具存续期内，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债务融资工具本息，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、存货积压或周转不畅的风险

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人存货余额分别为 1,029,625.10 万元、1,015,011.18 万元、2,451,709.83 万元和 3,764,967.71 万元，占流动资产比例

分别为 53.10%、36.74%、49.17%及 57.45%，占总资产比例分别为 36.80%、20.21%、31.07%及 39.01%。发行人存货主要以开发成本为主，较大的存货规模可能会导致产品积压存在存货跌价准备的风险以及企业资金占用过多的风险。

## 2、有息债务规模较大及短期偿债压力较大的风险

截至 2023 年 9 月末，发行人有息债务余额为 5,988,135.48 万元，占当期末总负债的比例为 82.14%，发行人报告期内有息债务规模有所增大。最近三年及一期，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.49、2.52、1.28 和 0.99，发行人报告期内 EBITDA 利息保障倍数有较大幅度下滑。根据发行人当前的经营情况，公司项目建设资金需求较大，发行人有息债务规模有可能进一步增加，从而影响发行人的持续融资能力。

## 3、营业利润依赖非经营性损益的风险

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人投资收益分别为 66,835.23 万元、53,566.06 万元、86,494.98 万元及 135,892.67 万元，公允价值变动损益分别为 -6,666.73 万元、-836.75 万元、154.87 万元及 6,927.63 万元，其他收益分别为 578.32 万元、275.05 万元、1,896.17 万元及 1,683.56 万元；营业利润分别为 92,988.70 万元、103,433.71 万元、37,452.93 万元及 13,583.18 万元，投资收益、公允价值变动损益、其他收益合计占营业利润的比例分别为 65.33%、50.28%、236.42%及 552.52%。发行人报告期内的营业利润对非经营性损益较为依赖，虽然 2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月的非经营性损益占比较高，但存在一定的不确定性，未来如果出现波动将影响发行人的盈利能力。

## 4、盈利能力波动的风险

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 131,156.36 万元、293,455.71 万元、1,207,547.54 万元及 580,377.43 万元，营业利润分别为 92,988.70 万元、103,433.71 万元、37,452.93 万元及 13,583.18 万元，净利润分别为 83,748.92 万元、80,724.93 万元、54,790.15 万元及 26,381.68 万元，营业收入及净利润波动主要受土地转让收入的影响。发行人未来暂未新增土地转让计划，该板块有收入减少风险。

## 5、经营性现金流波动风险

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分

别为-89,871.29 万元、-562,371.52 万元、-1,726,949.42 万元及-76,891.83 万元，发行人经营活动现金流表现不佳，如果发行人未来的经营活动现金流量净额持续为负，将对发行人的经营发展造成不利影响。

#### **6、对外担保代偿风险**

截至 2023 年 9 月末，发行人对外担保余额 117,875.00 万元，占当期末净资产 4.99%，发行人对外担保存在一定的或有负债风险。若被担保方生产经营出现重大不利变化，无法正常偿还借款，发行人将面临一定的代偿风险。

#### **7、其他应收款回收风险**

截至 2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 262,995.57 万元、598,293.43 万元、987,200.49 万元和 1,041,138.32 万元，占各期末总资产的比重分别为 9.40%、12.02%、12.51%和 10.79%，主要为发行人的往来款和借款。未来若该类款项无法正常回款，将对本期债券的偿债产生一定的不利影响。

#### **8、未来资本支出较大风险**

截至 2023 年 9 月末，发行人后续投资项目主要集中于房地产开发板块，计划投资额合计为 802.57 亿元，已投入 369.17 亿元，未来仍需投入 433.40 亿元，金额较大。随着广州开发区及中新广州知识城建设推进，作为区域开发建设重要主体，发行人还需投入大量建设资金，发行人将面临持续性融资需求，未来面临一定的筹资压力。同时，发行人项目投资回收周期较长，在建地产项目未来收益具有一定不确定性，若未来发行人持续融资能力和盈利能力大幅下降，预计将对本期债券的偿付造成一定的不利影响。

#### **9、来自政府支付的资金流入占比较大风险**

发行人的出资人为政府，发行人的控股股东及实际控制人均为广州经济技术开发区管理委员会。广州开发区国有资产监督管理局根据广州经济技术开发区管理委员会授权，代表广州经济技术开发区管理委员会履行出资人职责。截至 2020-2022 年末，发行人长期应收款中包括应收政府及政府相关部门款项分别为 0 万元、126,087.33 万元和 116,280.39 万元，系九龙安置房标段三项目款，截至 2020-2022 年末，发行人其他应收款中包括应收政府相关部门款项 256 万元、52,192.26 万元和 60,757.08 万元，2020 年末其他应收款系划拨资产存在的



历史遗留问题，2021 年末系应收地块收储款。2022 年末系应收中新广州知识城合作项目服务管理中心土地收储款。上述款项存在真实业务背景。

#### 10、关联交易风险

发行人与同一实际控制人所属企业与合作经营企业等关联方存在一定的经营性关联交易和较大金额的关联方往来。尽管发行人与关联方之间的关联交易以公平、公正的市场原则进行定价，并经发行人有权机构审批后进行，但较多的关联交易可能降低发行人的竞争能力和独立性，使其在经营和融资上依赖关联方，导致一定的关联交易风险。

#### 11、投资性房地产公允价值变动的风险

发行人近年来除销售房地产外，自持了一部分投资性房地产进行物业经营。截至 2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人合并口径下投资性房地产金额分别为 289,561.11 万元、609,149.72 万元、793,596.72 万元及 874,707.57 万元。占总资产比例为 10.21%、12.13%、10.06%和 9.06%，若未来投资性房地产租金水平下降，或出现火灾等自然灾害的风险，将对发行人的盈利能力造成不利影响。

#### 12、往来款拆借风险

截至 2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 262,995.57 万元、598,293.43 万元、987,200.49 万元及 1,041,138.32 万元，分别占总资产比例为 9.40%、12.02%、12.51%及 10.79%，其中存在非经营性往来拆借款项。发行人往来款存在资金拆借的行为，发行人资金拆借的往来款主要由关联方借款所形成的。若发行人资金拆借的企业经营不当或出现违约情况，则可能出现连锁反应，导致发行人出现债务危机。

#### 13、营业收入下滑的风险

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 131,156.36 万元、293,455.71 万元、1,207,547.54 万元及 580,377.43 万元。发行人报告期内营业收入及净利润波动主要受土地转让业务及铝型材业务影响。若未来发行人土地转让业务及铝型材业务板块收入利润大幅减少，预计将对发行人的盈利能力产生一定的不利影响。

#### 14、期间费用占比较高的风险

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人期间费用分别为 32,868.63 万元、46,241.24 万元、165,870.07 万元及 162,610.97 万元，占各期营业收入的比例分

别为 25.06%、15.76%、13.74%及 28.02%，报告期内发行人随主营业务开展，期间费用金额呈上升态势，发行人面临期间费用金额较高的风险。

#### **15、收入集中于子公司的风险**

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 131,156.36 万元、293,455.71 万元、1,207,547.54 万元及 580,377.43 万元，母公司口径营业总收入分别为 7,460.35 万元、45,050.75 万元、213,135.29 万元及 3,277.71 万元，发行人营业收入集中于下属子公司。其中，发行人子公司知识城广亚（广州）控股集团有限公司 2022 年度营业收入为 77.19 亿元，占比较高，发行人存在收入集中于子公司的风险。

#### **16、负债规模较大及资产负债率持续上升的风险**

截至 2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人负债总额分别为 1,789,980.63 万元、3,496,350.31 万元、5,627,423.32 万元及 7,289,843.94 万元，资产负债率分别为 63.97%、70.23%、71.33%及 75.53%。截至 2023 年 9 月末发行人负债总额较大，且报告期内发行人资产负债率有所上升，主要由于发行人整体债务增加所致，发行人存在负债规模较大及报告期内资产负债率持续上升的风险。

#### **17、少数股东权益占净资产比例大的风险**

截至 2023 年 9 月末，公司少数股东权益为 525,759.80 万元，占净资产的比重为 22.26%，占比较高，如未来少数股东权益产生变动，则可能会给公司带来一定风险。

#### **18、商誉减值的风险**

发行人 2021 年新增合并广亚铝业有限公司、广东兆阳生物科技有限公司和知城（广州）建设管理有限公司，形成较大商誉。若未来被并购企业经营业绩波动或不达预期，发行人将面临一定的商誉减值风险。

#### **19、重要子公司净资产和净利润为负的风险**

知识城广亚（广州）控股集团有限公司成立于 2021 年 12 月，注册资本 23,101.01 万元。截至 2022 年末，公司总资产为 81.25 亿元，总负债 82.14 亿元；2022 年度，该公司净利润为 -3.20 亿元。公司净资产为负的原因主要系公司 2022 年经营亏损所致，净利润为负原因主要系公司受全球经济下行周期及房地

产市场影响导致盈利能力下降。若未来企业经营业绩波动或不达预期，发行人将面临一定的净利润下滑风险。

## **(二) 经营风险**

### **1、宏观经济周期性波动的风险**

发行人所从事的土地转让、代建工程、房地产开发等业务与国家的经济发展水平有密切的相关性，同时受宏观经济周期波动性影响较大。当经济处于扩张期时，发行人的业务量上升；当经济处于低潮时期，发行人的业务量降低。发行人所处的珠江三角洲经济区域是我国经济较发达地区，对经济周期的波动较为敏感，可能给发行人带来一定的经营风险。

### **2、价格波动的风险**

发行人部分子公司涉及物业租赁业务，出租物业主要为办公楼、商铺、住宅、公寓、厂房、仓库等资产，主要位于广州开发区、天河区等。虽然发行人拥有的物业较为优质，虽然近年来租金价格稳步提高，但未来受供求关系及国家政策的影响，物业租金仍存在波动的风险。

### **3、安全生产和工程质量风险**

安全生产是正常生产经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。发行人在进行功能地产建设、物流运输及物业管理时存在发生安全事故和水灾、火灾等多种灾害的可能性。如发生重大安全事故，将对发行人的正常生产造成不利影响，有可能造成声誉损失，同时有可能引起诉讼、赔偿性支出、处罚以及停产整顿等后果。

### **4、多元化经营风险**

发行人营业收入来源较广，主要来自土地转让、工程代建及管理、房地产开发、物业租赁及建材贸易等，发行人业务逐步向多元化发展。业务的多元化有助于规避单一行业周期性波动的风险，但对公司的经营能力提出了更高的要求。如果发行人经营策略不完善，有可能对发行人的经营与发展产生一定的不利影响。

### **5、合同履行风险**

发行人在经营过程中需要签订各种合同，包括租赁合同、采购合同、销售合同等。在经营过程中，如果遇到一些不确定性因素，而发行人对不确定性因素

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，将对发行人的正常经营造成一定影响。

#### **6、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。

#### **7、土地价格波动风险**

发行人的主营业务之一为土地转让业务，土地转让业务的业务模式为集团先将土地注入项目公司，再转让项目公司部分或全部股权，与其他公司共同开发土地。此项业务的盈利能力比较依赖于土地出让价格，土地一级市场上的土地价格波动会对发行人土地转让业务的盈利能力产生较大的影响。随着地产行业调控政策的深入，土地价格波动比较明显，这将对发行人的盈利能力和偿债能力构成影响。

#### **8、建设施工和工程管理风险**

发行人主营的房地产开发、代建业务、工程管理等业务的项目周期较长，在项目建设和运营期间，如出现建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，对项目收益造成不确定性，从而影响发行人盈利能力。

#### **9、资产划转风险**

发行人是由广州开发区管委会设立的国有控股企业，当地政府对发行人在优质资产注入方面有较强的支持政策。虽然发行人目前还没有出现优质资产被划转的情况，如果未来出现优质资产划转，则会对发行人资产情况以及盈利能力造成影响。

#### **10、主要利润来源土地转让业务存在不确定性的风险**

最近三年，发行人土地转让板块为发行人重要的利润来源。该板块较大依赖于发行人的土地储备及相关规划，发行人当前暂未有明确的土地转让计划，

土地转让业务存在一定的不确定性。若发行人的土地转让业务无法持续开展，发行人的利润将存在不确定性。

## 12、项目用地超期开发被回收风险

截至 2023 年 9 月末，发行人主要在建房地产项目及物业项目尚需投资 433.40 亿元，随着广州开发区及中新广州知识城建设推进，作为区域开发建设重要主体，发行人还需投入大量建设资金，资金压力较大。发行人由于资金、市场等原因未能及时开发项目用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。

## 13、实物出资未经评估手续具有法律瑕疵的风险

发行人存在由广州开发区国有资产监督管理局将部分设备设施资产拨付于发行人作为实物资产注资，该实物资产出资未经评估手续，不符合当时有效的《公司法》（2004 年修订版）关于对作为出资的实物必须进行评估作价要求，存在法律瑕疵。虽然该实物资产在出资时已由履行出资人职责的国有资产监督管理机构核准作价，并交由发行人实际使用，且已由会计师事务所出具了验资报告，并通过工商行政管理部门核准登记，但存在因手续缺失导致最终注资无效，影响发行人实收资本的风险。

### （三）管理风险

#### 1、子公司管理风险

截至 2023 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司合计 85 家。尽管发行人已形成一套较为完整的管理制度，但由于各子公司在主营业务、人文环境、企业文化等方面存在一定差异，对发行人管理提出了较高要求，如发行人对各子公司管理不够完善，有可能对发行人的正常经营带来一定的影响。

#### 2、人力资源管理风险

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

#### 3、项目管理风险

发行人承担征地拆迁、房地产开发、代建业务等项目建设，项目周期较长，不确定性因素较多，工程质量、进度、成本等易受到众多内外部因素的影响，具有一定的管理难度，给发行人的项目管理带来一定的风险。

#### **4、重要子公司股权比例未过半数的风险**

发行人对中新广州知识城投资开发有限公司及其下属子公司持股比例存在未过半数的情况，虽然发行人对中新广州知识城投资开发有限公司相关活动决策的掌控力以及发行人和地方政府的关系等相关事实和情况，发行人持有的表决权足以使其有能力主导中新广州知识城投资开发有限公司的相关活动，但未来存在一定的变数可能导致发行人丧失对重要子公司的控制权。

### **(四) 政策风险**

#### **1、土地政策风险**

发行人所从事的土地转让、代建工程、房地产开发等业务对土地政策的变动极为敏感，土地政策是国家调控房地产开发的重要手段，成为影响房地产开发企业最直接的因素。如果国家调整相关政策，可能会影响公司项目建设与运营投资。

#### **2、环保政策风险**

发行人业务涉及房地产开发和工程项目建设，在不同程度上对周边环境产生不利影响，可能产生一定的废气、粉尘、噪音，对大气、水等造成一定污染。虽然发行人一贯严格执行有关环境保护的法律、法规和规章，对项目加强管理监控，并不断学习国内外先进的技术经验，但随着我国对环境保护的力度趋强，不排除在未来几年会提高环境保护相关要求的可能性，发行人会因此增加环保成本和其他费用支出。

#### **3、地方政府政策发生变化的风险**

发行人作为广州开发区重要的开发建设主体，是广州开发区、中新广州知识城开发建设的主力军，也是中新广州知识城配套设施投资营运商和产业多元化国有集团企业，受到当地政府在税收政策和资源等方面的大力扶持。如果未来广州开发区管委会政策由于各种因素发生变化，将有可能对发行人经营情况和发展产生一定影响。

#### **4、房地产政策的风险**

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来房地产行业属国家重点调控对象。2006 年至今，国家各部委加强了对房地产市场的管理，颁布了一系列法规、部门规章和规范性文件，以防止土地闲置和房价过快上升，及解决低收入家庭住房问题。特别是近一年内，从购房政策及房地产融资调控方面进一步深化改革，对房地产行业的资金端及销售需求端造成一定的影响。同时土地政策中土地储备管理政策、存量土地管理政策、土地出让管理政策、土地融资管理政策等方面亦有重大影响。若未来国家继续对房地产行业在土地供给、住宅供应结构、税收政策、房地产金融等领域采取从严的监管政策，则将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、项目融资以及业绩稳定等方面产生重要影响，从而给发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

#### **5、金融信贷政策变动的风险**

发行人有部分业务为房地产行业，房地产行业的发展与我国宏观经济及货币政策密切相关。一方面，房地产行业属于资金密集型行业，房地产公司在项目开发过程中需要较多的开发资金来支撑项目的运营；另一方面，银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。因此，银行信贷政策的变化将直接影响到消费者的购买能力以及房地产企业项目开发成本。

(1) 购房按揭贷款政策变化会对公司的产品销售产生影响购房按揭贷款利率的变化会对所有购房者成本产生影响，而首付款比例的政策变化将较大程度上影响购房者的购买能力。如果购房按揭贷款政策在未来进一步发生变化，将对发行人产品销售带来不确定性。同时，发行人销售受银行按揭贷款规模影响较大，如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响，出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况，将导致消费者不能从银行获得按揭贷款，从而对发行人房地产项目的销售造成重大不利影响。

(2) 贷款政策变化会影响公司的资金渠道和融资成本房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，银行贷款是房地产企业重要的资金来源。未来，国家可能通过调高房地产项目开发贷款的资本金比例等措施，以及对金

融机构的房地产信贷收紧等方式直接或间接地收紧包括发行人在内的房地产公司的资金渠道，该等政策可能会对房地产公司的业务运营和财务经营成果造成不利影响。

#### **6、税收政策变动的风险**

房地产行业受税收政策的影响较大，土地增值税、企业所得税、个人住房转让营业税、契税等税种的征管，对房地产行业有特殊要求，其变动情况将直接影响公司销售、盈利及现金流情况。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将进一步影响商品房的购买需求，从而对房地产市场和发行人产品的销售带来不利影响。



### 第三章 发行条款

本期债务融资工具为实名记账式债券，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。

本期债务融资工具的发行由主承销商负责组织协调。

#### 一、主要发行条款

债务融资工具名称	知识城(广州)投资集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券
发行人	知识城(广州)投资集团有限公司
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	宁波银行股份有限公司
待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司待偿还直接债务融资余额包括境内债 257.00 亿元人民币和境外债 4.50 亿美元，境内债包括超短期融资券 55 亿元，中期票据 117 亿元，公司债 85 亿元
《接受注册通知书》文号	中市协注[2023]SCP33 号
注册金额	人民币 50 亿元
本期债务融资工具基础发行金额	人民币 0 亿元
本期债务融资工具发行金额上限	人民币 13 亿元
本期债务融资工具期限	270 天
本期债务融资工具面值	壹佰元 (RMB 100 元)
发行价格或利率确定方式	本期债务融资工具按面值发行，利率通过集中簿记建档方式确定
发行方式	通过面向承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场公开发行
托管方式	实名记账式
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
票面利率	由集中簿记建档结果确定
利率确定方式	本期债务融资工具按面值发行，利率通过集中簿记建档方式确定。
承销方式	余额包销
公告日期	2024 年 3 月 28 日
发行日期	2024 年 3 月 29 日

起息日期	2024 年 3 月 29 日
缴款日期	2024 年 3 月 29 日
债权债务登记日	2024 年 3 月 29 日
上市流通日	2024 年 4 月 1 日
兑付日期	2024 年 12 月 24 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，顺延期间兑付款项不另计息）
兑付方式	本期超短期融资券到期一次性还本付息，通过上海清算所的登记托管系统进行
兑付价格	到期日按照面值和利息兑付
偿付顺序	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务
信用评级机构及评级结果	中证鹏元资信评估股份有限公司评定发行人的主体信用级别为 AAA，评级展望为稳定，无债项评级
担保情况	无担保
登记和托管机构	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
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期超短期融资券所应缴纳的税款由投资者承担
适用法律	本期债务融资工具所涉及的法律条款均适用中华人民共和国法律

## 二、发行安排

### （一）集中簿记建档安排

1、本期债务融资工具簿记管理人为中信银行股份有限公司，本期债务融资工具承销团成员须在发行日，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《知识城(广州)投资集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券募集说明书申购要约》（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 1,000.00 万元（含 1,000.00 万元），申购金额超过 1,000.00 万元的必须是 1,000.00 万元的整数倍。

3、本期超短期融资券承销团成员须在 2024 年 3 月 29 日 9:00-2024 年 3 月 29 日 11:00，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《知识城(广州)投资集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券申购要约》（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。本期债务融资工具簿记建档时间原则上不进行调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，本机构承诺延长前会预先进行充分披露。延长时长应不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于 18:30。各承销商请仔细阅读《申购说明》。

## **(二) 分销安排**

1、认购本期债务融资工具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：2024 年 3 月 29 日 16:00 前。

2、簿记管理人将通过集中簿记建档系统发送《知识城(广州)投资集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券募集说明书配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员获配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 16:00 前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至指定账户。

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、“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期债务融资工具发行结束后，可按照有关主管机构的规定进行转让、质押。

## **(四) 登记托管安排**

本期债务融资工具以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期债务融资工具的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期债务融资工具进行债权管理，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**

本期债务融资工具在债权登记日的次一工作日（2024 年 4 月 1 日）即可以在全国银行间债券市场流通转让，其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

## 第四章 募集资金用途

### 一、募集资金用途

#### (一) 本期超短期融资券募集资金用途

发行人本期超短期融资券动态发行金额为 0 亿元至 13 亿元（含 13 亿元），拟用于偿还债务融资工具，具体明细如下：

表 4-2 本期募集资金拟偿还债务融资工具表

单位：人民币万元，%

项目	借款主体	债券余额	拟使用募集资金偿还金额	起息日	到期日	利率	是否涉及政府一类债务
21知识城MTN001(碳中和债)	知识城(广州)投资集团有限公司	50,000.00	50,000.00	2021-4-12	2024-4-12	3.75	否
23知识城SCP007	知识城(广州)投资集团有限公司	80,000.00	80,000.00	2023-7-7	2024-4-2	2.53	否
合计	-	130,000.00	130,000.00	-	-		-

### 二、发行人承诺

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。

本期超短期融资券所募集的资金将用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需要，不用于长期投资，不用于支付房地产开发项目的相关用途；募集资金不得用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；不得直接用于参股公司、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。

发行人将全力配合主承销商对募集资金使用情况进行监督、查询与调查。发行人本期超短期融资券发行已与中信银行广州开发区支行以及宁波银行深圳

宝安支行分别签署资金监管协议，监管账户信息如下：

账户一：

账户名称：知识城（广州）投资集团有限公司

开户银行：中信银行广州开发区支行

银行账号：8110901011401616939

人行支付系统号：302581044443

账户二：

账户名称：知识城（广州）投资集团有限公司

开户银行：宁波银行深圳宝安支行

银行账号：73070122000321556

人行支付系统号：313584003046

发行人已按照《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。本公司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。

### 三、偿债资金来源及偿债保障措施

本期超短期融资券偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的现金流及对联营合营公司的投资收益。同时，为了确保本期超短期融资券本息的正常兑付、维护本次超短期融资券持有人的合法利益，发行人制定了一整套偿债工作计划，包括设立本次超短期融资券偿付工作小组、合理安排资金的使用并制定管理措施、加强信息披露等，以确保本次超短期融资券安全兑付。

#### （一）偿债资金来源

目前，发行人涉及的行业包括房地产开发、建材贸易板块、工程管理板块和股权投资板块等，主营业务多元化，对发行人未来抵御个别行业出现的风险

提供了良好的基础。2020、2021、2022年度发行人分别实现营业收入131,156.36万元、293,455.71万元及1,207,547.54万元，归属于母公司净利润分别为57,472.02万元、50,441.03万元及59,341.74万元。2020-2022年度发行人投资收益分别为66,835.23万元、53,566.06万元及86,494.98万元，主要系处置长期股权投资以及对联营合营公司的长期股权投资收益。由于发行人正处于业务整合阶段，部分业务板块尚处发展初期，报告期内公司净利润有所波动，未来随着发行人各业务板块逐步发展，发行人盈利能力与稳健的经营活动现金流有望改善，将为本次债券本息偿付提供保障。

### **(二) 设立本次超短期融资券偿付工作小组**

发行人将组成偿付工作小组，负责本息偿付及相关工作。小组人员包括公司高管、财务部负责人等。财务部负责在财务预算中落实本息偿付资金，确保本次超短期融资券如期偿付，维护持有人利益。

### **(三) 加强本次超短期融资券募集资金使用的监督和管理**

发行人将根据内部的财务管理制度，加强对募集资金的管理，保证募集资金的合理使用。财务部定期审查、监督本次超短期融资券募集资金的使用及还款来源的落实情况，保障到期足额偿付本息。

### **(四) 严格执行信息披露工作**

发行人将遵循真实、准确、完整和及时的信息披露原则，发行人偿债能力、募集资金使用等情况接受超短期融资券持有人的监督，防范偿债风险。

## 第五章 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

公司名称：知识城（广州）投资集团有限公司

法定代表人：谢育能

成立日期：1984 年 7 月 19 日

注册资本：人民币 215,529.80 万元

实缴资本：人民币 215,529.80 万元

所属行业：城市基础设施建设

住所：广州市黄埔区知凤街 9 号知识大厦 A 座东塔 14—16 层

邮编：510700

信息披露事务负责人：杨忠东

联系电话：020-82112937

统一社会信用代码：91440101190670266A

经营范围：知识产权服务（不含专利代理服务）；园区管理服务；商业综合体管理服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产开发经营；以自有资金从事投资活动；市政设施管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；科技中介服务；创业投资（限投资未上市企业）；企业管理；企业总部管理；企业管理咨询；工程管理服务；各类工程建设活动。

发行人说明：

1、发行人合并范围内不存在“名股实债”情况。

2、发行人不存在土地开发整理<sup>1</sup>业务。发行人存在保障性安居住房和棚户区改造业务，具体为中新广州知识城九龙新城首期安置房（棚户区）（标段三）项目（以下简称“九龙安置房”），目前项目已竣工验收。报告期内项目符合国家相关规定。

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

<sup>1</sup> 发行人主营业务板块中的土地转让业务为通过股权转让及土地被收购的业务模式开展，不存在对土地利用状况进行改造、综合整治等行为，因而发行人不存在土地开发整理业务。



报告期内，发行人存在政府购买服务。

发行人政府购买服务业务不存在违反《中华人民共和国政府采购法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）等法律法规规定的情形，且不会增加政府隐性债务。报告期内不涉及要求整改情况，该项目截至目前已竣工验收，不存在发行人自行兜底的情况。发行人政府购买服务项目情况如下：

发行人作为广州开发区及中新广州知识城的开发和运营主体，承担部分安置房建设等代建业务。发行人代建业务经营主体为集团本部，主要承担中新广州知识城九龙新城首期安置房（棚户区）（标段三）（以下简称“九龙安置房”）的建设任务。九龙安置房项目属于政府采购项目，总投资 14.59 亿元，建设内容包括九栋 29 层住宅、一栋 26 层住宅、一栋 4 层小学以及配套商业裙楼。项目总建筑面积 32.88 万平方米，总户数 2,216 套。项目由亚瑞建筑设计有限公司设计、广州筑正工程建设管理有限公司负责监理、广东建邦兴业集团有限公司承建，已于 2021 年完工。最近三年及一期上述安置房项目分别确认代建工程收入 0 万元、33,996.92 万元、0 万元和 0 万元。

4、发行人应收账款、其他应收款、预付账款及长期应收款中涉及政府的应收款项不存在无经营背景、替政府融资的行为。

截至 2022 年末，发行人长期应收款含应收中新广州知识城合作项目服务管理中心的款，为九龙安置房标段三项目款，金额为 116,280.39 万元；发行人其他应收款中包括应收政府相关部门包括应收中新广州知识城合作项目服务管理中心款项 60,757.08 万元，系应收土地收储款，预付款项及长期应收款不涉及政府部门往来；发行人预付账款及长期应收款中不涉及政府的应收款项。上述款项存在真实业务背景。上述款项存在真实业务背景，非政府融资行为。

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

## 6、发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保情形。

经征询广州市黄埔区财政局意见，以上情况属实，发行人经营合法合规，符合国家相关规定，本期债务融资工具不会增加地方政府债务及地方政府隐性负债。广州经济技术开发区管理委员会作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，发行人不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

## 二、发行人历史沿革情况

### 1、发行人的设立

发行人前身为广州市经济技术开发区商业服务总公司（下称“商业服务总公司”）。根据广州市编制委员会穗编字〔1984〕165号批复，同意广州市经济技术开发区管理委员会下设商业服务总公司，为企业机构、经济组织，按局级单位管理。1984年7月19日，商业服务总公司登记成立并领取广州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（字5785号），经济性质为全民所有制，核算形式为独立核算，注册资金为2,000万元。

发行人设立时的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额	持股比例
1	广州经济技术开发区国有资产管理委员会	2,000.00 万元	100.00%

### 2、发行人主要变更情况

#### （1）1985 年注册资本变更

根据广州市经济技术开发区财政局于 1985 年出具的《企业资金信用证明》，商业服务总公司资金总额为 340 万元，1985 年 12 月 24 日，商业服务总公司就注册资金从 2,000 万元变更为 340 万元的相关事宜向广州市工商行政管理局申请办理工商变更手续，1986 年 10 月 13 日，商业服务总公司就上述变更事宜取得广州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（穗 VI 字 06776 号）。

根据当时实施的《公司登记管理暂行规定》（〔85〕国函字 120 号，1985 年 8 月 25 日施行，1988 年 7 月 1 日废止）第九条，公司申请登记提交“财政部门、银行或主管部门出具的资信证明”，故广州市经济技术开发区财政局出具的资金证明为公司注册资金的有效证明，符合当时的工商登记管理规定。

(2) 1997 年至 1998 年注册资本变更

广州市正开会计师事务所有限公司出具的穗正开（验）字〔2004〕第 97 号《验资报告》显示，商业服务总公司自设立起至 1992 年 11 月期间，收到财政拨款入资本金合计 558.4 万元<sup>2</sup>。

(3) 1997 年 12 月 24 日，根据广州市经济技术开发区财政局印发的穗开财〔1997〕173 号文《关于广州开发区商业服务总公司财政借款核转国家资本金的通知》中“现经管委会批准，对你总公司从 1985 年至 1996 年由区财政提供的财政垫底资金、财政借款、土地作价转借款等项资金的本息 3,278.54 万元核转为国家资本金”的要求，商业服务总公司核增注册资本金。1998 年 2 月 26 日，商业服务总公司办理企业国有资产占有状况登记，经广州经济技术开发区国有资产管理办公室审定同意商业服务总公司实收资本登记为 3,837 万元。1998 年 3 月 3 日，广州经济技术开发区审计师事务所出具的穗开审事验字（98）第 015 号《验资报告》审验确认商业服务总公司截至 1997 年 12 月 14 日的实收注册资本金为 3,836.89 万元。1998 年 3 月 5 日，商业服务总公司就注册资本变更为 3,836.89 万元的事项向广州工商行政管理局办理工商变更手续。

(4) 2004 年公司改制及第一次名称变更

2004 年 5 月 14 日，商业服务总公司向广州市经济技术开发区管理委员会申请变更登记为有限责任公司（国有独资），变更登记后公司名称为广州开发区商业发展有限公司（简称“商业发展公司”），注册资本为 3,836.9 万元，股东为广州经济技术开发区国有资产管理委员会。

2004 年 5 月 31 日，商业发展公司就改制事宜办理企业国有资产产权变更登记。2004 年 6 月 4 日，广州市经济技术开发区管理委员会出具穗开国资委〔2004〕15 号批复，同意商业发展公司变更登记为有限责任公司（国有独资）。广州市正开会计师事务所有限公司于 2004 年 6 月 4 日出具的穗正开（验）字〔2004〕第 97 号《验资报告》审验确认截至 2004 年 6 月 4 日商业发展公司已收到广州经济技术开发区国有资产管理委员会缴纳的注册资本合计 3,836.9 万元，其中截至 1992 年 11 月财政拨款为 558.4 万元，财政借款核转国家资本金为

<sup>2</sup>发行人已聘请专业机构对注册资本进行验资，并于 2004 年改制时重新进行验资，注册资本已实际缴足不存在抽逃的情形，且发行人为国有控股企业，广州市经济技术开发区管理委员会不存在被其他股东就未缴足实际出资要求承担违约责任的风险，对本期发行不构成重大不利影响。

3,278.5 万元。2004 年 6 月 22 日，商业发展公司就上述变更事宜取得广州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：440108110603）。

#### （5）2005 年第二次名称变更及注册资本变更

2005 年 12 月 16 日，商业发展公司召开董事会，会议决议将公司名称变更登记为广州市开发区商业发展集团有限公司（简称“商业集团公司”），并决议公司注册资本由 3,836.9 万元变更为 10,000 万元。广州经济技术开发区国有资产管理委员会分别于 2006 年 1 月 4 日及 3 月 7 日出具穗开国资委〔2006〕1 号及穗开国资办〔2006〕24 号文件，同意商业发展公司名称变更及增加注册资本金事宜，同时于 2006 年 3 月 21 日出具穗开国资办〔2006〕30 号文件，同意商业发展公司修改并完善公司章程相关条款。广州市正开会计师事务所有限公司于 2006 年 3 月 26 日出具的穗正开（验）字〔2006〕第 33 号《验资报告》审验确认，截至 2006 年 3 月 7 日商业发展公司已收到广州经济技术开发区国有资产管理委员会缴纳的新增资本合计 11,394.2 万元，其中注册资本 6,163.1 万元，资本公积 5,231.1 万，出资方式为商业发展公司及所投资企业欠财政债务核转为资本性投入，本次变更增加注册资本后，发行人注册资本共计 10,000 万元。2006 年 5 月 17 日，商业发展公司就实收资本变更事宜办理企业国有资产产权变更登记。2006 年 5 月 30 日，商业发展公司就上述变更事宜取得广州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

#### （6）2014 年股东变更

2011 年 3 月 15 日，中国共产党广州经济技术开发区工作委员会办公室及广州经济技术开发区下发穗开办〔2011〕4 号通知，决定自 2010 年 8 月 6 日起撤销广州经济技术开发区国有资产管理委员会，并由广州开发区国有资产监督管理局办公室承接其所承担的区属国有企业出资人职能职责。

2011 年 6 月 14 日，广州经济技术开发区机构编制委员会办公室印发穗开编〔2011〕18 号通知，设立广州经济技术开发区国有资产监督管理局负责区国有资产监督管理工作。

2013 年 7 月 8 日，商业集团公司召开董事会，会议决议公司股东名称由广州经济技术开发区国有资产管理委员会变更为广州经济技术开发区国有资产监督管理局。

2014 年 1 月 2 日，广州开发区国有资产监督管理局出具穗开国资〔2014〕2 号文件，同意商业集团公司股东名称由广州经济技术开发区国有资产管理委员会变更为广州开发区国有资产监督管理局。2014 年 1 月 15 日，广州市工商行政管理局就上述变更事项准予变更登记。

#### (7) 2014 年注册资本变更

2013 年 7 月 8 日，商业集团公司召开董事会，会议决议公司注册资本由 10,000 万元变更为 60,296.679402 万元，并修改公司章程相关条款。广州玮铭会计师事务所有限公司于 2013 年 10 月 9 日出具的玮铭〔2013〕验 12078 号《验资报告》审验确认截至 2013 年 9 月 10 日商业集团公司已收到广州开发区国有资产监督管理局缴纳的新增注册资本合计 50,296.679402 万元，其中货币出资 24,374.00 万元，实物出资 25,782.009402 万元，其他出资 140.67 万元。2013 年 11 月 8 日，商业集团公司就实收资本变更事宜取得广州开发区国有资产监督管理局核发的《国家出资企业产权登记证》。2014 年 1 月 2 日，广州开发区国有资产监督管理局出具穗开国资〔2014〕2 号文件，同意商业集团公司增加注册资本金事宜。2014 年 1 月 15 日，广州市工商行政管理局就上述变更事项准予变更登记。

本次实物出资情况如下：

①根据广州经济技术开发区国有资产监督管理办公室《关于白藤湖作家楼等五项物业资产划拨广州开发区商业发展集团有限公司的通知》（穗开国资办〔2010〕20 号），从 2010 年 1 月 1 日起，广州开发区国有资产监督管理局将广州经济技术开发区国有资产投资公司的白藤湖作家楼及南国别院 AB 栋、青年苑 U 型楼、南油大厦 11 楼、利丰大厦地下停车场、利丰大厦等五项物业收回并划拨给商业集团公司；

②根据广州经济技术开发区国有资产监督管理办公室《关于第一员工大厦第二员工大厦划拨广州开发区商业发展集团有限公司的通知》（穗开国资办〔2010〕21 号），从 2010 年 1 月 1 日起，广州开发区国有资产监督管理局将广州开发区控股集团有限公司（曾用名：广州凯得控股有限公司）的第一员工大厦、第二员工大厦划拨给商业集团公司；

③根据广州经济技术开发区国有资产监督管理委员会《关于货检场海关大楼上盖物划拨广州开发区商业发展集团有限公司的通知》（穗开国资办〔2010〕22号），从2010年1月1日起，广州开发区国有资产监督管理局将广州经济技术开发区国有资产投资公司的货检场海关大楼上盖物收回并划拨给商业集团公司；

④根据广州经济技术开发区国有资产监督管理委员会《关于科贸园写字楼等四项物业资产划拨广州开发区商业发展集团有限公司的通知》（穗开国资办〔2010〕39号），从2010年1月1日起，广州开发区国有资产监督管理局将科贸园写字楼、科贸园停车场、区青年路商铺、广州市老干中心5-6楼等四项物业划拨给商业集团公司；

⑤根据广州经济技术开发区国有资产监督管理委员会《关于剥离区员工服务中心部分固定资产的复函》（穗开国资办〔2011〕10号），广州开发区国有资产监督管理局同意自2010年12月31日，区员工服务中心剥离出的与第一、第二员工大厦使用功能不可分割尚具有正常使用功能的设备设施资产调拨给商业集团公司。

上述实物资产出资未经评估手续，不符合当时有效的《公司法》（2004年修订版）关于对作为出资的实物必须进行评估作价要求，存在法律瑕疵。但上述实物资产在出资时已由履行出资人职责的国有资产监督管理机构核准作价，并交由发行人实际使用，且已由会计师事务所出具了验资报告，并通过工商行政管理部门核准登记。同时，截至本募集说明书签署之日，未发生因上述出资而产生的其他债权人或任何第三方向发行人提起诉讼、仲裁的情形。上述出资瑕疵属于历史遗留问题，对本次发行不构成实质性法律障碍。

#### （8）2017年第三次名称变更

广州开发区深化国企改革领导小组办公室（广州开发区国有资产监督管理局代章）于下发穗开国资〔2017〕1号《关于印发广州市黄埔区 广州市开发区 区属国有企业重组整合实施方案的通知》，通知要求“以广州开发区商业发展集团有限公司为主体，组建知识城（广州）投资集团有限公司”。

广州开发区国有资产监督管理局于2017年7月25日出具穗开国资〔2017〕10号文件，同意商业集团公司公司名称变更为知识城（广州）投资集团有限公

司，并同意就该事项修订公司章程相应条款。2017年7月31日，广州市工商行政管理局就上述变更事项准予变更登记并核发了《营业执照》。

#### (9) 2018 年股东变更

2017年8月7日，广州开发区管理委员会办公室下发穗开管办〔2017〕36号通知，广州开发区管理委员会根据广州市编制委员会通知要求，设立广州开发区国有资产监督管理局，根据管委会（区政府）授权，依照法律法规及管委会（区政府）有关规定，履行国有资产出资人职责。

2018年5月7日，发行人股东作出决定，同意公司股东由广州开发区国有资产监督管理局变更为广州经济技术开发区管理委员会。广州开发区国有资产监督管理局根据广州经济技术开发区管理委员会授权，代表广州经济技术开发区管理委员会履行出资人职责。

2018年12月6日，广州市工商行政管理局就上述变更事项准予变更登记并核发了《营业执照》。

#### (10) 2018 年注册资本变更

2018年5月7日，发行人股东作出决定，同意公司注册资本由 60,296.6794 万元变更为 184,621.3494 万元，其中新增注册资本 124,324.67 万元由广州经济技术开发区管理委员会以货币方式于 2019 年 12 月 31 日前缴足；同意公司就变更事项启用新章程。同日，广州开发区国有资产监督管理局出具穗开国资〔2018〕111 号文件，同意知识城（广州）投资集团有限公司关于修订公司章程的请示。

2018年9月4日，发行人就实收资本变更事宜办理企业产权变更手续。2018年12月6日，广州市工商行政管理局就上述变更事项准予变更登记并核发了《营业执照》。

#### (11) 2018 年新增实收资本

根据《知识城（广州）投资集团有限公司 2017-2019 年度合并及母公司财务报表审计报告》，发行人于 2017 年收到新增实收资本 597,746,700 元，截至 2017 年末，发行人实收资本合计 1,200,713,494.02 元；发行人于 2018 年收到新增实收资本 834,169,359.16 元，截至 2018 年末，发行人实收资本合计

2,034,882,853.18 元。本次新增实收资本后，发行人未及时办理注册资本变更手续。

#### (12) 2020 年注册资本变更

2020 年 10 月 21 日，广州开发区国有资产监督管理局出具穗开国资〔2020〕133 号文件，同意知识城（广州）投资集团有限公司关于修订公司章程的请示，同意发行人修订公司章程，将公司章程所载的注册资本从 184,621.3494 万元变更为 2,034,882,853.18 元，并启用新章程。2020 年 10 月 28 日，发行人就注册资本变更事宜办理工商变更登记手续。同日，广州市市场监督管理局就上述变更事项准予变更登记并核发了《营业执照》。

截至本募集说明书签署之日，发行人 2020 年新增注册资本实缴事项未经会计师出具验资报告验证。根据《知识城（广州）投资集团有限公司 2020 年度合并及母公司财务报表审计报告》，截至 2020 年末，发行人累计实收资本合计 2,034,882,853.18 元，因此，发行人 2020 年新增注册资本均已实缴。

#### (13) 2021 年股东变更

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国有资本充实社保基金有关事项的通知》（粤财资〔2020〕78 号）文件精神，开发区管委会将其持有发行人 10% 股权划转至广东省财政厅。2021 年 8 月 3 日，发行人召开股东会并作出股东会决议，一致同意上述国有股权划转事项并重新修订公司章程。

2021 年 8 月 6 日，发行人就上述股东变更事宜办理工商变更登记手续。同日，广州市市场监督管理局就上述变更事项准予变更登记并核发了《营业执照》。本次股权及注册资本变更后，公司股东及股权结构如下表所示：

单位：万元、%

序号	股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例
1	广州经济技术开发区管理委员会	183,139.46	183,139.46	90.00
2	广东省财政厅	20,348.83	20,348.83	10.00

#### (14) 2022 年增资

2022 年 9 月 26 日，发行人股东作出《知识城（广州）投资集团有限公司股东会决议》，一致同意发行人注册资本由 203,488.29 万元增至人民币 208,490.57 万元。



2022 年 10 月 10 日，广州开发区国有资产监督管理局出具穗开国资〔2022〕139 号文件，同意知识城（广州）投资集团有限公司关于修订公司章程的请示，同意发行人修订公司章程并启用新章程，其中，公司章程所载的注册资本变更为 208,490.57 万元。

2022 年 11 月 11 日，发行人就注册资本变更事宜办理工商变更登记手续。同日，广州市市场监督管理局就上述变更事项准予变更登记并核发了《营业执照》。

本次注册资本变更后，发行人股东及股权结构如下表所示：

单位：万元、%

序号	股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例
1	广州经济技术开发区管理委员会	188,141.74	188,141.74	90.24
2	广东省财政厅	20,348.83	20,348.83	9.76

#### （15）2024 年增资

2024 年，发行人股东作出《知识城（广州）投资集团有限公司股东会决议》，一致同意发行人注册资本由 208,490.57 万元增至人民币 215,529.80 万元。

2024 年 2 月 4 日，发行人就注册资本变更事宜办理工商变更登记手续。同日，广州市市场监督管理局就上述变更事项准予变更登记并核发了《营业执照》。

本次注册资本变更后，发行人股东及股权结构如下表所示：

单位：万元、%

序号	股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例
1	广州经济技术开发区管理委员会	195,180.98	195,180.98	90.56
2	广东省财政厅	20,348.83	20,348.83	9.44

截至本募集说明书签署日，上述增资已完成工商变更登记。

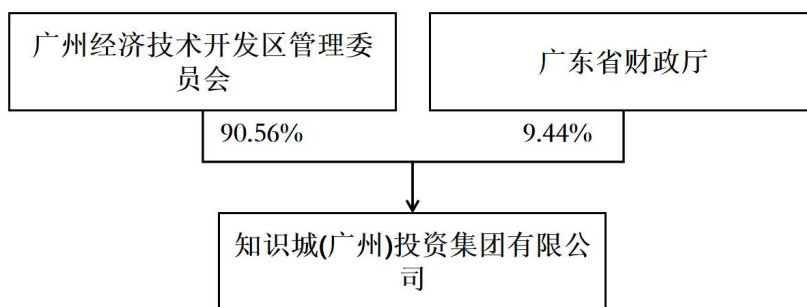
截至本募集说明书签署日，发行人不存在储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况。

### 三、发行人股权结构情况

#### （一）发行人股权结构

截至本募集说明书签署之日，发行人股权结构如下：

图 5-1：发行人股权结构图



## (二) 控股股东和实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东及实际控制人均为广州经济技术开发区管理委员会。2018年9月4日，由于政府调整管理结构，区内国企统一由广州经济技术开发区管理委员会作为股东代表，广州经济技术开发区国有资产管理局代表广州经济技术开发区管理委员会履行出资人职责，因此发行人股东作出决定，同意发行人股东由广州开发区国有资产监督管理局变更为广州经济技术开发区管理委员会。

广州经济技术开发区经国务院批准在广州市设立，是在广州市人民政府领导下实行国家优惠政策、进行经济技术开发的区域。广州经济技术开发区设立管理委员会，代表广州市人民政府，行使市一级管理权限，对开发区实行统一领导和管理，协调开发区内中央、省属单位有关开发区的工作。

黄埔区、广州开发区是行政区与功能区融合发展的区域。2014年1月25日，国务院同意撤销广州市黄埔区、萝岗区，设立新的广州市黄埔区，以原黄埔区、萝岗区的行政区域为新的黄埔区的行政区域。2015年9月1日，新黄埔区正式挂牌成立，目前黄埔区与广州开发区实行深度融合的管理体制。

## (三) 股权质押及其他争议情况说明

截至本募集说明书签署之日，发行人的控股股东和实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

## (四) 其他情况说明

发行人历次增资、注资及资本实际缴付中不存在储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况。

#### 四、发行人独立性情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立运营的能力：

##### （一）业务方面

发行人具有独立、完整的业务体系，主营业务独立于控股股东、实际控制人，具有独立面向市场的能力。

##### （二）人员方面

发行人拥有独立于控股股东的劳动、人事和工资管理体系；董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法程序；发行人建立了一套完整的、适应其业务开展需要的组织机构。

##### （三）资产方面

发行人与控股股东、实际控制人产权关系明确。发行人有独立的生产经营场所和独立的销售系统，合法拥有与主营业务生产经营密切相关的资金、土地及房产等资产。发行人与控股股东之间的资产分离，产权关系清晰，不存在法律纠纷或潜在纠纷，不存在被控股股东及其他关联方违规占用资金、资产及其他资源的情况。

##### （四）机构方面

发行人组织机构健全且完全独立于控股股东；董事会、监事会、经营管理层独立运作，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系；发行人建立健全了决策制度和内部控制制度，实现有效运作；发行人拥有独立的生产经营和办公机构，所有职能部门均独立行使职权，独立开展生产经营活动，不受控股股东及其他任何部门、单位或个人的干预，不存在混合经营、合署办公的情况。

##### （五）财务方面

发行人设有独立的财务部门和专职财务人员。财务负责人、财务人员均与控股股东分设，按照《企业会计准则》及相关的财务会计法规建立健全了独立的会计核算体系、财务会计制度和财务管理制度。发行人独立在银行开户，拥有独立的银行账号。发行人依法独立纳税，与股东单位无混合纳税的情形。发

行人能够独立作出财务决策，独立对外签订合同，不存在控股股东干预公司资金使用的情形。

## 五、发行人重要权益投资情况

### (一) 全资及控股子公司

截至2023年9月末，发行人对子公司具有实际控制力，实际管控子公司的资金收支、人员任免、业务经营，发行人拥有合并范围的子公司83家，情况如下表所示：

表 5-1：截至 2023 年 9 月末发行人子公司情况

单位：万元、%

子公司简称	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
知识城（广州）城市开发投资集团有限公司	100,000 万元	企业管理咨询服务等	100	-	投资设立
广州元上房地产开发有限公司	180,855.56 万元	房地产业	-	100	投资设立
广州元居房地产开发有限公司	278,468.20 万元	房地产业	-	100	投资设立
广州元鼎房地产开发有限公司	146,915.88 万元	房地产业	-	100	投资设立
广州市启韵房地产开发有限公司	188,597.51 万元	房地产开发业务	51	24.5	其他
广州浚元投资有限公司	1,000 万元	房地产业	-	80	投资设立
广州元乐房地产开发有限公司	198,982 万元	房地产业	-	98	投资设立
知识城（广州）建设开发集团有限公司	55,000 万元	建筑装饰和其他建筑业	100	-	投资设立
广州智泰贸易有限公司	1,000 万元	建材批发	60	-	投资设立
知城（广州）建设工程有限公司	30,000 万元	建筑业	-	100	非同一控制下的企业合并
知城（广州）建设管理有限公司	10,000 万元	房地产业	100	-	非同一控制下的企业合并
知城（广州）建设开发有限公司	800 万元	房地产业	100	-	投资设立
知识城（广州）现代农业发展集团有限公司	10,000 万元	农业	100	-	非同一控制下的企业合并
广州科学城文化教育投资有限公司	30,000 万元	文化会展服务	-	100	非同一控制下的企业合并
广州科云文旅发展有限公司	500 万元	文化会展服务	-	51	非同一控制下的企业合并
广州九龙湖农业发展有限公司	600 万元	农业	-	100	非同一控制下的企业合并
广州和信投资开发有限公司	20,000 万元	房地产业	-	90	非同一控制下的企业合并
知识城（广州）产业投资集团有限公司	626,539 万元	商务服务业	100	-	非同一控制下的企业合并
广州智创产业园投资发展有限公司	19,962.16 万元	房地产开发业务	-	100	其他

子公司简称	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
广州元博产业园投资有限公司	20,000 万元	商业服务业	-	100	投资设立
广州元创投资开发有限公司	20,000 万元	装卸搬运和运输代理业	-	100	投资设立
知识城（广州）城市运营管理有限公司	1,000 万元	城市运营管理	-	75.5	投资设立
广东兆阳生物科技有限公司	2,070 万元	生物科技	100	-	非同一控制下的企业合并
广州智慧城市运营管理有限公司	2,000 万元	商业服务业	100	-	投资设立
广州钜富创业服务有限公司	27,000 万元	商务服务业	-	100	非同一控制下的企业合并
广州智英投资运营有限公司	100 万元	房地产业	-	100	投资设立
广州知城悠活城市运营管理有限公司	1,000 万元	商业服务业	-	60	投资设立
知识城（广州）商旅服务集团有限公司	30,000 万元	房地产业	100	-	投资设立
广州知识城邻里中心开发有限公司	27,403.17 万元	房地产业	-	88.19	同一控制下的企业合并
广州新东园商业中心发展有限公司	20,100 万元	商业服务业	-	100	投资设立
广州市凯科星贸房地产开发有限公司	93,336.29 万元	房地产业	-	100	非同一控制下的企业合并
广州智体投资运营有限公司	100 万元	投资与资产管理	-	100	投资设立
知城（广州）酒店管理有限公司	2,800 万元	商业服务业	-	100	投资设立
知城（广州）酒店投资有限公司	800 万元	商业服务业	-	100	投资设立
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	23,101.01 万元	金属制品业	51	-	非同一控制下的企业合并
广亚铝业有限公司	13,604.89 万元	金属制品业	-	51	非同一控制下的企业合并
广亚（广东）铝业有限公司	3,300 万美元	金属制品业	-	51	非同一控制下的企业合并
佛山市广亚铝模科技有限公司	10,000 万元	金属制品业	-	51	非同一控制下的企业合并
佛山市广亚幕墙门窗系统工程有限公司	10,000 万元	金属制品业	-	51	非同一控制下的企业合并
临沂市骏富金属制品有限公司	12,101.45 万元	金属制品业	-	51	非同一控制下的企业合并
香港港亚国际有限公司	-	国际贸易	-	51	非同一控制下的企业合并
佛山市南海骏富金属制品有限公司	984.56 万元	金属制品业	-	51	非同一控制下的企业合并
广东广亚控股有限公司	10,000 万元	商业服务业	-	51	非同一控制下的企业合并
广东广亚新能源科技有限公司	1,000 万元	金属制品业	-	51	非同一控制下的企业合并
知城广亚（广州）国际贸易有限公司	50,000 万元	国际贸易	-	51	非同一控制下的企业合并
知识城（广州）城市更新集团有限	5,000 万元	商业服务业	100	-	投资设立

子公司简称	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
公司					
广州市知凯投资有限公司	100 万元	投资与资产管理	100	-	投资设立
知识城华南海（广州）控股集团有限公司	2,264 万元	投资与资产管理	100	-	同一控制下的企业合并
广州保税区报关储运有限公司	1,028 万元	其他仓储业	-	54.86	投资设立
广州华南海物业管理有限公司	100 万元	物业管理	100	-	投资设立
广州经济技术开发区东江口岸发展有限公司	4,535 万元	港口经营	100	-	投资设立
广州华南海股份有限公司	1,633.19 万元	商业服务业	-	59.83	投资设立
广州开发区货检管理服务有限公司	1,000 万元	装卸搬运和运输代理业	62	20.85	投资设立
广州开发区报关行有限公司	200 万元	商业服务业	-	82.85	投资设立
知识城（广州）融资租赁有限公司	30,000 万元	融资租赁服务	65	-	非同一控制下的企业合并
知识城（广州）创业投资基金管理有限公司	135,100 万元	金融服务业	100	-	非同一控制下的企业合并
知识城一期（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	30,000 万元	金融服务业	30	70	投资设立
知识城（广州）科技产业服务有限公司	500 万元	招商引资	100	-	投资设立
知识城现代金服（广州）集团有限公司	125 万元	投资与资产管理	100	-	投资设立
中新广州知识城投资开发有限公司（注）	400,000 万元	商务服务业	-	50	投资设立
卓越软件转移咨询服务（广州）有限公司	100 万元	商务服务业	-	50	投资设立
广州市万鑫投资开发有限公司	800 万元	房地产业	-	50	投资设立
广州市龙狮房地产开发有限公司	65,138.71 万元	房地产业	-	50	投资设立
广州市启科产业园开发有限公司	35,758.2 万元	房地产业	-	50	投资设立
广州市启昇产业园开发有限公司	22,942.58 万元	房地产业	-	50	投资设立
广州市启璐投资发展有限公司	59,894.98 万元	房地产业	-	50	投资设立
广州市启川投资发展有限公司	215,000 万元	房地产业	-	50	投资设立
广州市启晟产业园区运营管理有限公司	800 万元	房地产业	-	50	投资设立
广州中新国际知识产权创新服务中心有限公司	100 万元	商务服务业	-	50	投资设立
广州知赛合伙企业（有限合伙）	20,000 万	商务服务业	99	-	投资设立
知创壹号（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000 万元	资本市场服务	-	100	投资设立
知创贰号（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000 万元	资本市场服务	-	100	投资设立
知创叁号（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	50,000 万元	资本市场服务	-	100	投资设立
广州知城生态农业发展有限公司	3,000 万元	生态保护和环境治理业	-	100	非同一控制下的企业合并
广州知侨有限公司	10,000 万元	商务服务业	90	-	投资设立

子公司简称	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
广州市星健星粤房地产有限公司	10,000 万元	房地产业	-	90	非同一控制下的企业合并
广州旺城城市开发投资有限公司	2,000 万元	房地产业	-	39.20	非同一控制下的企业合并
知识城(广州)高科技产业投资基金合伙企业(有限合伙)	100,000 万元	私募股权投资基金	99.9	0.1	投资设立
广州市全盛置业发展有限公司	20,000 万元	房地产租赁经营	60	-	非同一控制下的企业合并
广州知创管理咨询有限公司	100 万元	投资与资产管理	-	100	投资设立
广州知城新晟城市更新有限公司	1,000 万元	投资与资产管理	-	100	投资设立
广州侨知物业管理有限公司	1,000 万元	物业管理	-	70	非同一控制下的企业合并
广州市越新投资发展有限公司	90,000 万元	房地产业	-	50	非同一控制下企业合并

注：公司对中新广州知识城投资开发有限公司持股比例50.00%，但公司对中新广州知识城投资开发有限公司及其下属子公司具有实质控制权。公司对广州旺城城市开发投资有限公司持股比例39.20%，但公司对广州旺城城市开发投资有限公司及其下属子公司具有实质控制权。

### 1、知识城(广州)产业投资集团有限公司

成立于2010年6月，注册资本626,539.00万元，经营范围为：企业自有资金投资；资产管理（不含许可审批项目）；投资管理服务；市政设施管理；园林绿化工程服务；房地产开发经营；自有房地产经营活动。

截至2022年末，该公司总资产为131.66亿元，总负债57.10亿元，净资产74.56亿元；2022年度，该公司营业收入为3.60亿元，净利润为0.54亿元。公司2022年净资产增加主要系母公司增资所致，营业收入减少主要系公司收储土地收入相较2021年有所回落所致。

### 2、中新广州知识城投资开发有限公司

成立于2011年9月，注册资本400,000.00万元，经营范围为：节能技术咨询、交流服务；物业管理；企业管理咨询服务；园林绿化工程服务；市政道路工程建筑；市政设施管理；科技中介服务；投资咨询服务；房地产开发经营。

截至2022年末，该公司总资产为140.11亿元，总负债41.33亿元，净资产98.78亿元；2022年度，该公司营业收入为0.44亿元，净利润为4.79亿元。

### 3、知识城广亚(广州)控股集团有限公司

成立于 2021 年 12 月，注册资本 23,101.01 万元，经营范围为国内贸易代理；金属制品研发；金属结构销售；金属材料销售；新材料技术研发；新材料技术推广服务；企业总部管理；以自有资金从事投资活动；货物进出口。

截至 2022 年末，该公司总资产为 81.25 亿元，总负债 82.14 亿元，净资产 -0.89 亿元；2022 年度，该公司营业收入为 77.19 亿元，净利润为 -3.20 亿元。公司净利润为负原因主要系公司受全球经济下行周期及房地产市场影响导致当年盈利能力下降。

## (二) 主要参股公司及对企业有重要影响的关联方

截至 2023 年 9 月末，发行人主要的合营、联营公司如下：

**表 5-2：截至 2023 年 9 月末公司主要合营、联营公司情况**

企业名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	
			直接	间接
广州知识城腾飞科技园开发有限公司(注)	广州	房地产业	-	51.03
广州科锦投资开发有限公司	广州	房地产业	-	15
广州知程瀚合伙企业(有限合伙)	广州	房地产业	-	49.96
广州知识城置业发展有限公司	广州	房地产业	-	40
广州市璧湖房地产开发有限公司	广州	房地产业	-	22.99
广州市满庭芳房地产开发有限公司	广州	房地产业	-	40
广州市翡冷翠房地产开发有限公司	广州	房地产业	-	40
广州市启日房地产开发有限公司	广州	房地产业	-	10
广州市越新投资发展有限公司	广州	房地产业	-	50
捷创(广州)投资运营有限公司	广州	商业服务业	50	-
广州市全盛置业发展有限公司	广州	房地产业	50	-
广州元沣置业有限公司	广州	房地产业	-	50
银海光圈(广州)集团有限公司	广州	科学研究和技术服务业	20	-
广州智埔科技有限公司	广州	科学研究和技术服务业	-	49

注：GKC 公司与合作方 Ascendas GKC Investment Pte.Ltd. (以下简称“Ascendas GKC”) 分别以公允价值为人民币 272,000,000.00 元的土地使用权和货币资金人民币 261,000,000.00 元注资成立广州知识城腾飞科技园开发有限公司(以下简称“腾飞科技园”)，其中 GKC 公司持股比例为 51.03%，表决权比例 50%。未纳入合并范围理由如下：(1) 双方同意腾飞科技园分配收益时，无论采用何种合法形式，双方均应按下列比例分配腾飞科技园的收益：GKC 公司有权获得腾飞科技园所有收益中的 48%，Ascendas GKC 有权获得腾飞科技园所



有收益中的 52%。(2) 腾飞科技园共有董事 7 名, 其中 GKC 公司占 3 名, 根据公司章程约定, 腾飞科技园重大决策须经董事会三分之二以上的表决权通过, 且至少包括一名 GKC 公司委派的董事和一名由 Ascendas GKC 委派的董事。

如上所述, GKC 公司与 Ascendas GKC 实际共同控制腾飞科技园, 因此未将其纳入财务报表合并范围。

发行人主要的联营公司情况如下:

### 1、广州市满庭芳房地产开发有限公司

成立于 2014 年 3 月, 注册资本为 68,233.24 万元, 经营范围为房地产开发经营; 自有房地产经营活动; 房屋租赁; 场地租赁(不含仓储); 企业管理咨询服务; 策划创意服务; 投资咨询服务; 市场调研服务; 商品信息咨询服务; 市场营销策划服务; 无形资产评估服务; 大型活动组织策划服务; 投资管理服务; 市政公用工程施工; 园林绿化工程服务; 市政设施管理。

截至 2022 年末, 该公司总资产为 329,757.27 万元, 总负债为 176,315.50 万元, 净资产为 153,441.77 万元; 2022 年度, 该公司营业收入为 52,340.41 万元, 净利润为 1,879.88 万元。

### 2、广州市翡冷翠房地产开发有限公司

成立于 2014 年 3 月 14 日, 注册资本 44,483.5665 万元, 经营范围为房地产开发经营; 房屋租赁; 自有房地产经营活动; 企业管理咨询服务; 投资咨询服务; 策划创意服务; 市场营销策划服务; 大型活动组织策划服务; 市场调研服务; 商品信息咨询服务; 无形资产评估服务; 投资管理服务; 市政公用工程施工; 园林绿化工程服务; 市政设施管理; 机械设备租赁。

截至 2022 年末, 该公司总资产为 314,633.57 万元, 总负债为 133,517.61 万元, 净资产为 181,115.96 万元; 2022 年度, 该公司营业收入为 52,603.53 万元, 净利润为 13,400.93 万元。

### 3、广州市璧湖房地产开发有限公司

成立于 2014 年 2 月 27 日, 注册资本 87,702 万元, 经营范围为房地产开发经营; 自有房地产经营活动; 房屋租赁; 场地租赁(不含仓储); 企业管理咨询服务; 策划创意服务; 投资咨询服务; 市场调研服务; 商品信息咨询服务; 市场营销策划服务; 无形资产评估服务; 大型活动组织策划服务; 投资管理服务; 市政公用工程施工; 园林绿化工程服务; 市政设施管理。

截至 2022 年末，该公司总资产为 303,337.89 万元，总负债为 182,540.66 万元，净资产为 120,797.23 万元；2022 年度，该公司营业收入为 9,717.33 万元，净利润为 1,290.13 万元。

#### 4、广州科锦投资开发有限公司

成立于 2021 年 9 月 29 日，注册资本 920,000 万元，经营范围为非居住房地产租赁；酒店管理；物业管理；房地产咨询；住房租赁；以自有资金从事投资活动；房地产开发经营。

截至 2022 年末，该公司总资产为 920,046.73 万元，总负债为 22.78 万元，净资产为 920,023.95 万元；2022 年度，该公司营业收入为 0 万元，净利润为 48.50 万元。

### 六、发行人公司治理情况

#### (一) 发行人公司治理结构

为维护公司、出资人和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和《企业国有资产监督管理暂行条例》等有关法律法规，制定了《知识城（广州）投资集团有限公司公司章程》，并已经国资监管单位批准同意。

发行人的管理机构有：

#### 1、股东会

发行人设股东会，股东会由全体股东组成。区国资局按管委会授权或法律规定履行出资人职责。股东会行使以下职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 按有关规定，选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；

(9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

(10) 修改公司章程；

(11) 公司章程规定的其他职权。

省财政厅将本条第（7）项以外的其他权利委托给区国资局全权行使，由区国资局代表全体股东 100%表决权作出并签署股东会决议。区国资局有权将本条第（7）项以外的其他权利授权或下放至公司。

涉及本条第（7）项事项应征求省财政厅意见，经全体股东同意，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签字、盖章。

公司应于 10 个工作日内将作出的股东会决议抄送省财政厅和广东粤财投资控股有限公司。

## 2、董事会

发行人设董事会，董事会成员七人，其中，非职工代表董事六人，职工代表董事一人。非职工代表董事由股东会选举产生，职工代表董事由公司职工代表大会或职工大会民主选举产生。公司总经理原则上担任董事。企业党委副书记原则上担任董事，其他高级管理人员原则上不担任董事，董事每届任期三年。董事任期届满，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在新的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和本章程的规定，履行董事职务。董事会应当积极维护股东和公司的利益，妥善处理股东、公司、高级管理人员、职工之间的利益关系，有效调动高级管理人员和职工的积极性，促进公司的稳定和持续发展，实现国有资产保值增值。董事会对股东会负责，行使下列职权：

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

（2）制订公司主业；制定公司战略规划；制订董事会报告；

（3）制订公司合并、分立、解散、申请破产以及改制方案；制订公司增减注册资本、上市、发行公司债券、企业债券等中长期债券方案；制订公司各级出资企业中上市公司国有股东发行可交换债券或国有控股及实际控制上市公司发行可转换公司债券方案；

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

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

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

(7) 决定公司的年度经营计划、投资方案及购买较低风险理财产品方案；

(8) 决定公司及全资、控股及实际控制企业主业外投资事项（其中：公司主业外人民币 3,000 万元以上投资须报区国资局备案）；

(9) 决定公司内部国有产权和国有资产置换事项；决定公司内部国有产权和国有资产无偿划转事项。将有关决议抄报全体股东；

(10) 决定公司及全资、控股及实际控制企业的下列重大事项：

1) 主业内人民币 3,000 万元以上的投资；

2) 年度融资计划；超出年度融资计划的资金借入；年度融资计划内，单笔人民币 20,000 万元以上的借款；

3) 单笔资产评估值人民币 500 万元以上的资产处置和相应的资产评估结果备案事项（本章程第十五条所规定的属于区国资局审核批准职权范围内的资产处置事项除外）；

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

5) 企业资产减值准备财务核销事项。

(11) 按照区干部管理有关规定，行使对公司高级管理人员的管理权；

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

(13) 制定公司年度财务决算方案；

(14) 决定公司内部管理机构的设置、基本管理制度和董事会运作的各项制度；

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

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

(17) 法律法规、国资管理文件规定以及股东会授予的其他职权。

上述事项须经区国资局或管委会审批的，应按相关程序报批。

### 3、监事会

发行人设监事会，监事会成员为五人，其中，非职工代表监事两人，职工代表监事三人。非职工代表监事由相关部门提名并经股东会选举产生。监事会设主席一人，由相关部门提名并由全体监事过半数选举产生。职工代表监事，通过职工代表大会或职工大会民主差额选举产生，选举结果按有关规定报送。公司董事、高级管理人员、总经理助理、财务部门负责人不得兼任监事。监事每届任期为三年，任期届满可连选连任。监事任期届满，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在新的监事就任前，原监事仍应履行监事职务。监事会行使下列职权：

(1) 监督检查公司执行国家有关法律法规、国有资产监督管理制度的情况，执行公司章程的情况以及内控制度、风险防范机制、产权监督网络的建设及运行情况；

(2) 检查公司财务，对公司财务提出预警和报告；监督公司重大计划、方案的制订和实施；监督公司重大国有资产变动和大额资金流动事项；监督公司财务预算和决算、利润分配、国有资产保值增值、经营责任合同的执行情况以及公司负责人薪酬分配情况等重大事项的执行情况；监督公司“三重一大”决策制度落实情况；

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

(4) 指导各直接出资企业监事会工作；

(5) 法律法规规定以及出资人授予的其他职权。

### 4、总经理

发行人设总经理一名。总理由董事会按规定程序聘任和解聘，任期三年。公司设副总经理若干名，协助总经理工作。总经理对董事会负责，向董事会报告工作，接受董事会和监事会的监督。总经理行使下列职权：

(1) 主持公司经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资项目；

(3) 组织实施公司年度全面预算、决算方案以及利润分配方案和弥补亏损方案；

(4) 拟订公司内部管理机构设置方案和基本管理制度；

(5) 制订公司的具体管理制度；

(6) 决定聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员；

(7) 决定公司及全资、控股及实际控制企业的下列重大事项：

1) 年度融资计划内，单笔人民币 5,000 万元以下的借款；

2) 单笔资产评估值人民币 100 万元以下的资产处置（本章程第十五条所规定的属于区国资局审核批准职权范围内的资产处置事项除外）；

3) 其他重大事项。

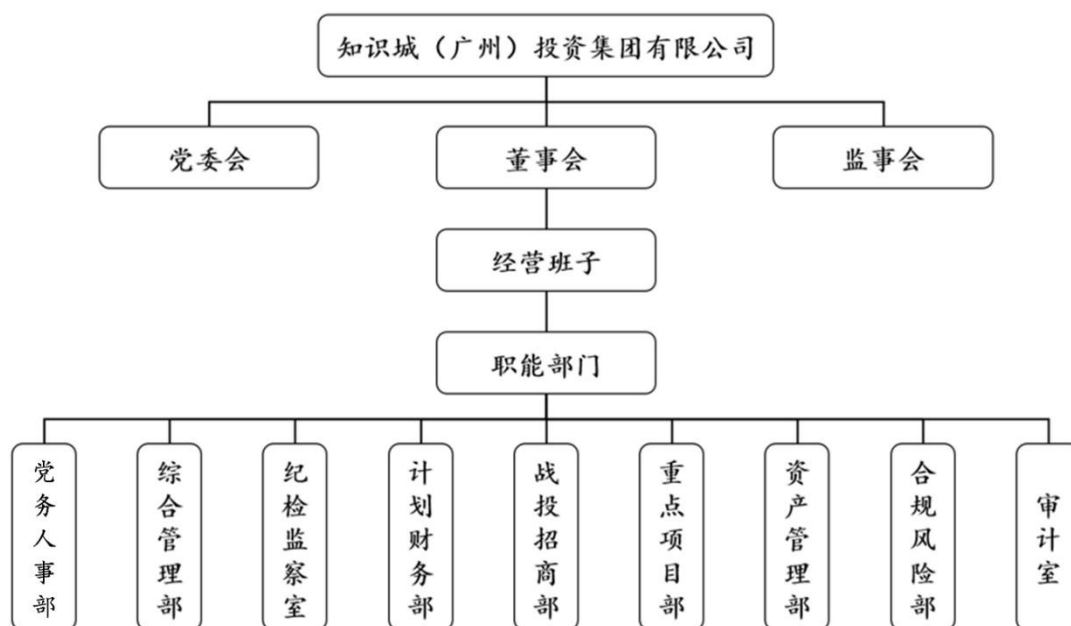
(8) 法律法规、国资管理文件和董事会授予的其他职权。

## (二) 发行人内部职能机构设置及主要职能介绍

截至本募集说明书签署日，发行人共设 9 个职能部门，分别为党务人事部、综合管理部、战投招商部、资产管理部、计划财务部、纪检监察室、审计室、重点项目部和合规风险部。

发行人组织机构设置情况，如下图所示：

图 5-2：发行人组织机构设置图



### 1、党务人事部

协助集团党委处理党的建设及管理等工作；负责组织、宣传、统战、党员管理、党内会议等具体事务；负责集团人事管理及集团总部人力资源开发、劳动用工等工作；负责集团总部离退休干部职工管理工作；负责集团工、青、妇工作；负责集团拥军及国防教育工作；负责集团出入境证照办理及管理工作；负责牵头组织对集团全资控股公司进行业绩考核。

## 2、综合管理部

负责集团总部文件收发及印章管理；集团总部档案管理；集团督办管理工作；集团总部文书工作；集团总部会务安排；集团总部秘书工作；集团疫情防控部署及落实；集团信访及综治维稳工作；集团总部车辆购置及管理；集团总部信息化工作；集团总部固定资产管理；集团总部行政后勤工作；集团扶贫工作的部署落实；集团对外联系工作；集团企业文化建设；集团保密工作；集团宣传工作。

## 3、纪检监察室

协助集团党委、纪委开展党风廉政建设和反腐败工作。负责组织和协调集团廉洁教育和反腐倡廉宣传工作，开展党纪教育和纪律教育学习月活动；加强监督执纪问责；受理对集团党员、干部违规违纪行为的检举、控告，受理党员、干部对纪律处分的申诉，查办违纪案件，向纪委、党委提出处理建议。

## 4、计划财务部

根据集团战略发展规划和工作计划，合理编制集团财务收支计划及综合预算方案，管理预算执行情况；完整、准确、及时反映集团财务状况和经营成果，及时进行集团各项经济活动的财务分析，为集团经营决策提供财务建议和筹划；负责集团资金管理工作，根据集团资金状况和需求，制定并实施相应的融资计划，合理调配集团内部资金，控制流动性风险；负责对集团全资、控股企业进行日常财务核算、税务筹划等方面的指导和管理，管理集团外派子企业财务人员，指导、监督、检查下属企业财务资金体系的建立、完善；健全、完善集团财务管理制度、会计核算制度。

## 5、战投招商部

组织编制集团公司中、长期发展战略规划及短期发展目标；负责集团公司对外投资、合作项目的市场调研、资料收集；参与项目洽谈和协助起草合作项目相关协议；负责组织投资项目立项，参与投资评审；编写投资项目议案提交

集团公司董事会研究决策；负责集团公司新设项目公司的工商登记工作；负责与上级政策研究部门的沟通与协调，根据工作需要开展综合调研和有关专题调研；参与集团公司的企业兼并、资产重组及相关实施方案的制订；收集、整理有关政策、信息，供领导决策参考；对集团下属企业的投资工作进行指导和监督；参与集团公司项目工程投资评审；参与集团公司相关制度的制定和修订工作；研究产业发展趋势和产业政策，研究、分析投资动态和区域招商动态；制定年度招商工作目标、统筹集团招商资源、落实招商工作；负责产业策划工作，招商引资政策宣贯；做好招商服务工作，为产业集聚、营造产业生态，统筹集团内部资源做好产业落地服务、落地项目后续服务及人才服务等相关工作。

## 6、重点项目部

工程项目投资前期策划（立项可研规划拿地）；工程建设管理和监督；工程项目绩效评价；安全生产管理；环保、职业健康管理；在建工程信息管理；固定资产投资信息统计报送。

## 7、资产管理部

负责集团总部物业资产的管理与处置工作；负责集团资产评估日常管理、备案工作、组织对资产评估报告的专家评审工作；负责统筹集团权属企业物业租赁管理，审核物业出租方案，指导、监督出租物业规范管理；负责集团及下属企业的产权管理，统筹处理集团及下属企业的股权登记、交易、处置、转让等工作；负责集团公司投资分红及其他投资收益的确定与清收工作；组织开展对全资控股企业的清查监管工作；办理集团总部及托管企业的工商登记、变更、年审事宜；负责统筹集团对各二级企业负责人的绩效考核管理；统筹集团权责清单管理工作；负责对全资控股及参股企业“三会”议案进行初审；协助人事部门做好全资控股企业及集团总部合资合作企业外派人员人选的推荐及管理。

## 8、合规风险部

全面负责集团公司法律事务管理工作，指导、协助集团公司各部门和下属企业严格按照国家有关法律、法规和规章制度开展工作、维护公司合法权益；加强对本企业合规管理体系建设的组织领导，牵头制定合规管理工作规划和年度工作计划，及时研究解决合规管理体系建设有关重大问题，为合规管理体系建设提供保障、创造条件；严格执行“三重一大”决策法定程序，落实合规性审查制度；深入推进合规文化建设，推动企业形成浓厚合规企业文化氛围。



## 9、审计室

负责对下属企业年度经营情况与财务收支、财务预算的执行情况、内部控制管理情况、内管干部任期经济责任等进行审计监督。

报告期内，发行人各个部门按照公司制度规定各司其职，规范运作。

### (三) 发行人主要内部控制情况

本着防范风险、优化业务流程、提高工作效率的原则，发行人一直致力于建立良好的内部控制体系。目前发行人已建立了《财务管理制度》《公司资金管理办法》《固定资产管理制度》《土地资产处置管理办法》《资产转让管理办法》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《经营班子会议事规则》《贸易业务风险控制指导暂行方法》《投资管理制度》《关联交易管理制度》《募集资金使用管理制度》《信息披露管理制度》等会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策等方面的内部管理制度体系，形成了依靠制度管理、依靠制度约束的有效管理机制。

#### 1、会计核算及财务管理控制

发行人制定了《财务报告管理制度》《财务预决算审计电子数据档案管理制度》《全面预算管理制度》等管理制度，对财务管理机构的设置和职责、会计科目核算方法、资金筹集与使用管理、应收账款的核查和追收、资产核算、管理与转让等方面都做出了指导和规定；同时对公司财务人员的选拔和任职做出了规定，要求公司财务人员必须具备专业能力、遵守职业道德。发行人同时聘用了会计师事务所进行财务报表审计、净资产验证及其他相关的咨询服务等业务，保证了公司财务报告的真实可靠、资产的安全完整。发行人的会计核算体系健全、制度完善，符合相关法律法规的规定。

#### 2、风险控制及重大事项决策相关制度

发行人制定了《党委会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《办公会议管理制度》《工作例会管理制度》《专题会议议事规则》等制度，对决策主体、重大决策事项、重要人事任免事项、重大项目安排事项、大额度资金运作事项及相关程序与责任追究做出了相应规定，明确了具体责任部门；同时对贸易业务的风险控制流程、风险控制原则等做出了规定，为风险控制以及重大事项的决策提供了良好的基础。

#### 3、对外投资管理控制

发行人制定的《投资管理制度》《工程项目管理办法》有效规范了公司及下属企业投资活动的运作和管理，加强了投资决策的科学化和经营管理的制度化，对投资项目的立项与审批、项目的组织与建设、项目的经营与评估、项目的变更与结束做出了详细规定，为投资项目的风险控制和回报提供了保障。

#### **4、对外担保管理制度**

发行人制定的《担保管理办法》有效规范了公司担保行为，有利于防范公司风险，维护公司资产安全。所有担保活动由总公司统一管理，经公司班子会和董事会同意后方可执行，计划财务部为担保活动的执行部门。

#### **5、资金运营内控制度**

为规范发行人资金管理，保证资金安全，发行人制定了《知识城（广州）投资集团有限公司资金支付管理制度》，已对货币资金的收支和保管业务建立了较为严格的授权批准程序，办理货币资金的不相容岗位已作分离，并已按国务院《现金管理暂行条例》和财政部《内部会计控制规范—货币资金（试行）》，明确了现金的使用范围及办理现金收支业务时应遵守的规定。日常执行中能遵循有关制度和程序的要求。

#### **6、短期资金调度应急预案**

发行人为预防资金短缺及调度安全，制定了《知识城（广州）投资集团有限公司债务应急处置预案》。发行人集中管控授信额度与有息负债规模的合理匹配，确保授信规模充足，实时确保短期资金周转所需；计划财务部设立资金管理岗，全面分析跟踪短期资金需求。资金周转和资金运作严格根据年度、季度、月度、日资金计划统筹安排实施，确保短期资金运作和调度安全可控。

#### **7、关联交易管理制度**

发行人制定了《关联交易管理制度》，明确规定公司的关联方范围及不构成关联方的情形；规定了关联交易范围和关联交易定价原则；明确了关联交易合同的审批、决策程序等；此外，《关联交易管理制度》还规定了公司关联人与公司签署涉及关联交易的合同或协议时，采取的必要的回避措施。

#### **8、信息披露制度**

为规范公司资本市场债务融资工具信息披露，防范融资风险，保护资本市场投资人权益，发行人不断规范信息披露事务管理，制定了《知识城（广州）投资集团有限公司债券信息披露事务管理制度（修订）》。制度详细规定了信

息披露事务管理部门、负责人和职责，董监高在信息披露中的职责及信息披露的内容、管理与具体实施，建立了成体系的债务融资工具信息披露事务管理制度。公司的信息披露事务由董事会统一领导和管理。公司设立由相关领导、计划财务部等相关部门人员组成的信息披露工作小组。信息披露工作小组组长为信息披露事务负责人，由公司董事或高级管理人员担任。信息披露工作小组为公司信息披露的常设机构。

### 9、其他主要内控制度

除此之外，发行人还制定了《采购管理》《绩效管理办法》《合同管理办法》《工程项目管理办法》等制度，对采购、绩效、合同、工程管理等方面进行了规范，科学地建立了公司的内部控制机制，健全了公司内部高效、灵活的运行机制。

## 七、企业人员基本情况

### (一) 公司员工情况

截至 2023 年 9 月末，发行人母公司共有在职员工 130 名，主要子公司共有在职员工 4,036 名。发行人员工数量构成情况如下表所示：

表 5-3：员工数量构成情况

构成类别	人数（人）
母公司在职员工的数量（人）	130
主要子公司在职员工的数量（人）	4,036
在职员工的数量合计（人）	4,166
当期领取薪酬员工总人数（人）	4,166

发行人员工专业构成情况如下表所示：

表 5-4：员工专业构成情况

专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	2788
销售人员	159
技术人员	620
财务人员	55
行政人员	544
合计	4166

发行人员受教育程度的情况如下表所示：

**表 5-5：员工学历构成情况**

教育程度类别	数量（人）
硕士	192
本科	919
大专	507
高中及以下	2548
合计	4166

**(二) 发行人董事、监事及高管基本情况**

发行人的董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》的规定。截至募集说明书出具日，公司董事、监事、高级管理人员基本情况如下表所示：

**表 5-6：发行人董事、监事、高级管理人员基本情况**

姓名	性别	职务	任期起始日期
谢育能	男	党委书记、董事长	2023.09 至今
李敏	男	党委副书记、总经理、董事	2021.6 至今
彭月梅	女	党委副书记、董事	2021.11 至今
杨舜贤	男	专职外部董事	2021.9.18 至今
亢小燕	女	兼职外部董事	2021.9.24 至今
李学锋	男	兼职外部董事	2024.1 至今
袁俊杰	男	外部监事	2018.6 至今
张威	女	职工监事	2018.1.11 至今
朱乔冲	男	职工监事	2018.1.11 至今
罗伟斌	男	职工监事	2018.1.11 至今
彭振宇	男	党委委员、纪委书记	2017.9.18 至今
陈长虹	男	党委委员、副总经理	2017.9.18 至今
杨忠东	男	党委委员、副总经理	2021.6.25 至今
杜飞	男	党委委员、副总经理	2020.7.1 至今
周建怀	男	副总经理	2023.3.3 至今

注：1、截至募集说明书签署日，上述部分监事任职期限届满仍继续履职，该情况符合发行人《公司章程》第四十九条以及《公司法》第五十二条的规定。

2、截至募集说明书签署日，发行人监事会主席暂缺。

3、截至募集说明书签署日，发行人董事、总经理、党委副书记李敏正在接受广州市黄埔区纪委监委、广州开发区纪工委纪律审查和监察调查。

4、截至募集说明书签署日，发行人董事吴必科已退休离任，暂未完成工商变更登记。

**(三) 董事、监事、高级管理人员从业简历**

**1、董事会成员**

谢育能，男，1973 年出生，中国国籍，无境外居留权，研究生学历，经济师职称。历任广州市商业银行鱼珠支行行长；广州银行黄埔支行行长；广州银行开发区支行（开发经营中心）行长（总经理）；广州开发区金融控股集团有限公司副总经理等职。现任知识城（广州）投资集团有限公司党委书记、董事长、法定代表人及广州开发区产业基金投资集团有限公司党委书记、董事长、法定代表人。

李敏先生，1965 年出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历。历任广州军区工程维护大队业务处工程师；广州军区司令部东山干休所副处级助理员；广州开发区、萝岗区土地开发建设中心主任科员、广州开发区萝岗新城建设指挥部办公室总部经济区项目部部长；中新广州知识城建设管理中心副主任；广州开发区财政投资建设项目管理中心主任，广州开发区财政投资建设项目管理中心（黄埔区财政投资建设项目管理中心）主任。现任知识城（广州）投资集团有限公司党委副书记、董事、总经理。

彭月梅，女，1973 年 9 月出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历，经济学硕士学位，二级交替传译职称。历任广州经济技术开发区建设开发总公司办公室外事秘书；广州经济技术开发区建设开发总公司办公室外事工作管理科科长（兼总经理办公室秘书）；广州开发区建设发展集团有限公司行政部副部长；广州开发区房地产物业有限公司副总经理；科学城（广州）投资集团有限公司发展策划部（招商部）副部长；科学城（广州）投资集团有限公司招商引资部部长；科学城（广州）投资集团有限公司副总经理；科学城（广州）投资集团有限公司党委委员、副总经理、董事；现任知识城（广州）投资集团有限公司党委副书记、董事。

杨舜贤，男，1966 年 9 月出生，中国国籍，无境外居留权，经济学博士，MBA，高级经济师、高级政工师。曾先后任广州开发区控股集团有限公司董事副总经理、兼南方科学城董事，穗恒运董事副总经理，广州开发区产业基金投资集团董事、专职党委副书记。现任广州开发区控股集团有限公司、知识城（广州）投资集团有限公司专职外部董事职务。

亢小燕，女，1976 年 2 月生，中国国籍，无境外居留权，硕士学历，企业法律顾问，曾任广州市广百股份有限公司副总经理、首席运营官；现任深圳市

格兰莫尔科技有限公司董事、合伙人，知识城（广州）投资集团有限公司兼职外部董事。

李学锋先生，1972 年生，中国国籍，无境外居留权，博士学位，工商管理专业正高级经济师、会计师、专利专业助理研究员（自然科学）、美国注册法务会计师、美国注册舞弊审查师。现任京信通信系统（广州）有限公司高级副总裁，知识城（广州）投资集团有限公司兼职外部董事。

## 2、监事会成员

袁俊杰，男，1984 年出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历，毕业于北京理工大学珠海学院，会计师。历任广东省粤讯实业有限公司财务部主管，广东省广业电子机械产业集团有限公司财务部主管。现任本公司外部监事。

张威，女，1982 年出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历，毕业于中南财经政法大学国际经济法专业，历任知识城（广州）投资集团有限公司纪检监察审计室主管；知识城（广州）投资集团有限公司纪检监察审计室任副主任；现任知识城（广州）投资集团有限公司职工监事。

朱乔冲，男，1979 年出生，中国国籍，无境外居留权，大专学历，历任知识城（广州）投资集团有限公司资产管理部部长、兼综合管理部部长；知识城（广州）投资集团有限公司资产管理部总经理；现任知识城（广州）投资集团有限公司职工监事。

罗伟斌，男，1967 年出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历，毕业于武汉理工大学工程机械专业，历任广州开发区商业发展集团有限公司行政中心任副主任；知识城（广州）投资集团有限公司党务及组织人事部任副部长；现任知识城（广州）投资集团有限公司职工监事。

## 3、高级管理人员

彭振宇，男，1975 年出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历，毕业于西南财经大学国际金融专业，历任黄埔区财政局预算科副科长；广州市香港越通货运有限公司董事、部门经理；广州市润埔投资有限公司董事、副总经理；广州高新区投资控股有限公司董事长，现任知识城（广州）集团党委委员、纪委书记。

陈长虹，男，1964 年出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历，毕业于中山大学地理系经济地理专业，历任广州开发区规划建设管理局局长，兼任广

州开发区控股集团有限公司董事；广州开发区工业发展集团有限公司党委委员、董事、副总经理，现任知识城（广州）投资集团有限公司党委委员、副总经理。

杨忠东，男，1970 年出生，中国国籍，无境外居留权，硕士学历，于 1993 年取得中央财经大学财政系财政学专业学士学位，于 2004 年 3 月取得暨南大学工商管理硕士学位。2017 年 9 月至 2021 年 6 月在黄埔文化（广州）发展集团有限公司历任临时党委委员、党委委员、副总经理。现任知识城（广州）投资集团有限公司党委委员、副总经理、信息披露事务负责人。

杜飞，男，1979 年出生，中国国籍，无境外居留权，硕士学历，毕业于暨南大学会计系会计专业，历任广州开发区纪工委（监察局、审计局）综合审计室正科级干部；广州高新区投资集团计划财务部副总经理；科学城（广州）投资集团有限公司审计室主任兼主持金融资产管理部日常工作；科学城（广州）投资集团有限公司战略投资策划部总经理，现任知识城(广州)投资集团有限公司副总经理。

周建怀，男，1970 年出生，中国国籍，无境外居留权，硕士学历，1993 年 7 月参加工作，1992 年 3 月加入中国共产党。近年来历任广州高新区投资集团有限公司总经理助理兼广州国际生物岛科技投资开发有限公司董事长、广州峻和投资有限公司董事长、广州峻森投资有限公司董事长、广州高新农业发展有限公司董事长，现任知识城（广州）投资集团有限公司副总经理，知识城（广州）城市开发投资集团有限公司董事长、总经理。

#### （四）现任董事、监事、高级管理人员的兼职情况

##### 1、在下属子公司任职情况

表 5-7：发行人董事、监事、高级管理人员在下属子公司或联营公司兼职情况

姓名	下属子公司/联合营公司名称	担任的职务	是否在领取报酬津贴
陈长虹	知识城（广州）商旅服务集团有限公司	董事长	否
周建怀	知识城（广州）城市开发投资集团有限公司	董事长、总经理	否
张威	知识城(广州)产业投资集团有限公司	监事	否
张威	知识城（广州）现代农业发展集团有限公司	监事	否
张威	广州峻和投资有限公司	监事	否

##### 2、在其他单位任职情况

表 5-8：发行人董事、监事、高级管理人在其他单位兼职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务
谢育能	广州开发区产业基金投资集团有限公司党委书记、董事长、法定代表人	董事长
杨舜贤	广州开发区控股集团有限公司外部董事	外部董事
亢小燕	深圳市格兰莫尔科技有限公司董事、合伙人	外部董事
袁俊杰	黄埔区、广州开发区审计局派驻广州开发区人才教育工作集团有限公司专职监事，黄埔区、广州开发区审计局派驻广州高新区现代能源集团有限公司、广州开发区人才教育工作集团有限公司审计专员办事处初级审计员	外部监事
李学锋	京信通信集团公司高级副总裁，广州市人大代表，管理学博士，正高级经济师，广东知识产权保护协会会长，广州市中级人民法院及广州知识产权法院特约监察员、广州市仲裁委仲裁员、西安交大、东北林业大学、华南师大、华南理工大学、广大外语外贸大学法学院等多所大学的客座教授或法律硕士校外研究生导师	高级管理人员

截至 2023 年 9 月末，发行人高管人员不涉及公务员兼职、领薪情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

发行人高管人员设置合法合规，符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的相关要求。

## 八、发行人经营范围及主营业务状况

### （一）发行人经营范围

经营范围主要包括：知识产权服务（不含专利代理服务）；园区管理服务；商业综合体管理服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产开发经营；以自有资金从事投资活动；市政设施管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；科技中介服务；创业投资（限投资未上市企业）；企业管理；企业总部管理；企业管理咨询；工程管理服务；各类工程建设活动。

### （二）发行人经营情况

发行人是由广州开发区管委会设立的国有控股企业，知识城集团定位为知识经济发展集成服务商，聚焦人工智能产业，协同发展开发建设、招商引资、股权投资、资产运营等传统优势业务，重点围绕“世界知识城、湾区创新源、国际人才港”战略目标，紧紧抓住中新广州知识城上升为国家级双边合作项目和粤



粤港澳大湾区建设的重大机遇，深耕中新广州知识城，积极搭建整体投资开发商、生活综合服务商、产业园区运营商的“三商”服务平台，致力打造产城融合发展新标杆，成为创新驱动、智慧引领的现代化创新国有企业。

发行人主要业务板块包含工程管理业务、物业经营管理业务、基础设施代建业务、土地转让、房地产开发、铝型材等。公司 2020-2022 年度和 2023 年 1-9 月的营业收入、营业成本和营业毛利润的构成如下：

**表 5-9：发行人 2020-2022 年度和 2023 年 1-9 月营业收入情况**

单位：万元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程管理	2,034.97	0.35	5,111.81	0.42	11,552.89	3.94	5,344.17	4.07
物业经营管理	21,155.07	3.65	27,374.23	2.27	8,656.72	2.95	1,768.16	1.35
基础设施代建	-	-	3,295.89	0.27	34,308.93	11.69	2,337.20	1.78
土地转让	-	-	101,225.81	8.38	76,866.36	26.19	80,937.28	61.71
房地产开发	5,808.38	1.00	226,430.33	18.75	-	-	-	-
建材贸易	9,102.77	1.57	61,393.90	5.08	73,621.33	25.09	34,188.18	26.07
铝型材	516,629.19	89.02	746,222.78	61.80	82,013.74	27.95	-	-
其他	25,647.05	4.42	36,492.80	3.02	6,435.74	2.19	6,581.36	5.02
<b>合计</b>	<b>580,377.43</b>	<b>100.00</b>	<b>1,207,547.54</b>	<b>100.00</b>	<b>293,455.71</b>	<b>100.00</b>	<b>131,156.36</b>	<b>100.00</b>

注：公司铝型材业务主要由知识城广亚(广州)控股集团有限公司开展。2021 年 12 月，科学城(广州)投资集团有限公司将所持广东科城广亚控股有限公司的股权划转至知识城(广州)投资集团有限公司。广东科城广亚控股有限公司成立于 2021 年 12 月，截至 2021 年末，该公司总资产为 659,163.93 万元，占发行人总资产 13.12%；净资产 21,115.03 万元，占发行人净资产 1.24%。2022 年 2 月，广东科城广亚控股有限公司更名为知识城广亚(广州)控股集团有限公司。

**表 5-10：发行人 2020-2022 年度和 2023 年 1-9 月营业成本情况**

单位：万元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
工程管理	181.92	0.03	4,216.95	0.39	8,962.94	4.77	302.89	0.48
物业经营管理	12,425.73	2.31	11,336.09	1.05	1,953.61	1.04	1,004.52	1.61

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
基础设施代建	-	-	3,192.13	0.30	-	-	1,822.44	2.92
土地转让	-	-	69,444.54	6.44	22,522.62	11.99	24,106.69	38.59
房地产开发	1,203.92	0.22	184,292.42	17.09	-	-	-	-
建材贸易	9,086.43	1.69	60,311.56	5.59	73,880.64	39.34	33,856.36	54.20
铝型材	496,470.70	92.26	716,783.01	66.47	78,815.50	41.97	-	-
其他	18,761.98	3.49	28,767.12	2.67	1,651.84	0.88	1,375.58	2.20
<b>合计</b>	<b>538,130.67</b>	<b>100.00</b>	<b>1,078,343.82</b>	<b>100.00</b>	<b>187,787.15</b>	<b>100.00</b>	<b>62,468.47</b>	<b>100.00</b>

表 5-11: 发行人 2020-2022 年度和 2023 年 1-9 月营业毛利润情况

单位: 万元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
工程管理	1,853.05	4.39	894.86	0.69	2,589.95	2.45	5,041.28	7.34
物业经营管理	8,729.34	20.66	16,038.14	12.41	6,703.11	6.34	763.64	1.11
基础设施代建	-	-	103.76	0.08	34,308.93	32.47	514.76	0.75
土地转让	-	-	31,781.27	24.60	54,343.74	51.43	56,830.59	82.74
房地产开发	4,604.46	10.90	42,137.91	32.61	-	-	-	-
建材贸易	16.34	0.04	1,082.34	0.84	-259.30	-0.25	331.82	0.48
铝型材	20,158.49	47.72	29,439.77	22.79	3,198.23	3.03	-	-
其他	6,885.07	16.30	7,725.68	5.98	4,783.90	4.53	5,205.78	7.58
<b>合计</b>	<b>42,246.76</b>	<b>100.00</b>	<b>129,203.72</b>	<b>100.00</b>	<b>105,668.56</b>	<b>100.00</b>	<b>68,687.89</b>	<b>100.00</b>

表 5-12: 发行人 2019-2022 年度和 2023 年 1-9 月毛利率情况

单位: %

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
工程管理	91.06	17.51	22.42	94.33
物业经营管理	41.26	58.59	77.43	43.19
基础设施代建	-	3.15	100.00	22.02
土地转让	-	31.40	70.70	70.22
房地产开发	79.27	18.61	-	-
建材贸易	0.18	1.76	-0.35	0.97
铝型材	3.90	3.95	3.90	-
其他	26.85	21.17	74.33	79.10
<b>合计</b>	<b>7.28</b>	<b>10.70</b>	<b>36.01</b>	<b>52.37</b>

2020-2022 年以及 2023 年 1-9 月, 发行人主营业务收入来源主要为: 工程

管理、物业经营管理、基础设施代建、土地转让、房地产开发、建材贸易及铝型材等。2020-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 131,156.36 万元、293,455.71 万元、1,207,547.54 万元和 580,377.43 万元。报告期内营业收入呈上升态势，主要是由于 2021 年 12 月合并广亚铝业，新增铝型材业务，且铝型材业务扩张所致。

2020-2022 年以及 2023 年 1-9 月，发行人工程管理收入分别为 5,344.17 万元、11,552.89 万元、5,111.81 万元和 2,034.97 万元，占营业收入比重分别为 4.07%、3.94%、0.42%和 0.35%。2020 年至 2021 年收入规模增加，主要系征拆项目及工程建设不断推进所致。2022 年度，该板块收入规模下降，主要系 2022 年发行人承接的工程管理项目减少所致。

2020-2022 年以及 2023 年 1-9 月，发行人物业经营管理收入分别为 1,768.16 万元、8,656.72 万元、27,374.23 万元和 21,155.07 万元，占营业收入比重分别为 1.35%、2.95%、2.27%和 3.65%。随着发行人当前在建项目的不断完工以及划入物业的不断增多，该板块业务发展前景广阔。2022 年度和 2023 年 1-9 月收入规模较大，主要是由于酒店物业收入增加和新物业投入运营所致。

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人基础设施代建收入分别为 2,337.20 万元、34,308.93 万元、3,295.89 万元和 0 万元，占营业收入比重分别为 1.78%、11.69%、0.27%和 0%。2022 年收入较 2021 年减少，因代建的安置房项目集中完工所致。

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人土地转让收入分别为 80,937.28 万元、76,866.36 万元、101,225.81 万元和 0 万元，占营业收入比重分别为 61.71%、26.19%、8.38%和 0%。

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人房地产开发收入分别为 0.00 万元、0.00 万元、226,430.33 万元和 5,808.38 万元，占营业收入比重分别为 0.00%、0.00%、18.75%和 1.00%。发行人 2020 年房地产开发收入大幅下降，主要原因是前期开发房地产已销售结转完成，2021 年该板块无收入，主要是由于房地产项目仍处于在建或拟建的阶段。2022 年该板块收入大幅上升，主要原因是出售旧改项目以及部分房地产项目开始销售。

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人建材贸易和铝型材合计销售收入分别为 34,188.18 万元、155,635.07 万元、807,616.67 万元和 525,731.96 万元，占营业收入比重分别为 26.07%、53.04%、66.88%和 90.59%。发行人 2019 年开始拓展建材贸易板块，新增建材贸易业务；2021 年开始拓展铝型材板块，新增铝型材业务。

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人其他业务板块收入分别为 6,581.36 万元、6,435.74 万元、36,492.80 万元及 25,647.05 万元，占营业收入比重分别为 5.02%、2.19%、3.02%和 4.42%，主要业务构成为发行人零星业务收入及 2022 年新增融资租赁等业务收入。

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 62,468.47 万元、187,787.15 万元、1,078,343.82 万元和 538,130.67 万元，营业成本呈上升趋势，主要系铝型材业务板块收入增长所致。2022 年，发行人工程管理、物业经营管理、基础设施代建、土地转让、房地产开发、建材贸易和铝型材的成本分别为 4,216.95 万元、11,336.09 万元、3,192.13 万元、69,444.54 万元、184,292.42 万元和 777,094.57 万元，占营业成本比重分别为 0.39%、1.05%、0.30%、6.44%、17.09%和 72.06%。总体而言，近三年及一期，发行人各业务板块的营业成本基本与营业收入波动态势保持一致。

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人毛利率分别为 52.37%、36.01%、10.70%和 7.28%。最近一年及一期的营业毛利率偏低，主要系发行人营业收入占比较高的铝型材业务的毛利率较低等原因所致。2022 年发行人工程管理、物业经营管理、基础设施代建、土地转让、房地产开发、建材贸易和铝型材的毛利润分别为 894.86 万元、16,038.14 万元、103.76 万元、31,781.27 万元、42,137.91 万元和 30,522.11 万元，占毛利润比重分别为 0.69%、12.41%、0.08%、24.60%、32.61%、23.62%，主要毛利润来源于土地转让、建材贸易、铝型材和房地产开发业务。

### **(三) 公司主要业务经营模式**

发行人目前的主要业务板块包含土地转让、房地产开发、代建业务、工程管理、物业租赁与管理、建材贸易等。

#### **1、土地转让板块**

发行人土地转让板块主要由下属子公司知识城（广州）产业投资集团有限公司（以下简称“产投集团”）和中新广州知识城投资开发有限公司（以下简称“GKC公司”）负责运营。

### （1）业务模式

土地被收购：政府按照土地利用总体规划和城市总体规划，通过收购、回购等方式取得土地。

盈利模式：于土地被收储日按与政府签订的土地被收购金额确认收入，被收购金额由第三方评估公司评估确定；按当时取得土地的成本确认成本。

### （2）会计处理方式

借：应收账款/银行存款

贷：主营业务收入

借：主营业务成本

贷：存货/在建工程

### （3）项目经营情况

2020年至2023年9月，发行人的土地转让项目共有七项，对手方均为中新广州知识城合作项目服务管理中心，转让情况如下：

2020年9月25日，发行人与中新广州知识城合作项目服务管理中心签订国有土地使用权收回补偿协议书，由中新广州知识城合作项目服务管理中心以80,937.28万元的价格收回ZSCN-D3-3地块。转让模式为土地被收购模式。

2021年12月，发行人与中新广州知识城合作项目服务管理中心签订《知识城ZSCN-C2-2地块国有土地使用权收回补偿协议》，由中新广州知识城合作项目服务管理中心以76,866.36万元的价格收回ZSCN-C2-2地块。转让模式为土地被收购模式。

2022年，发行人与中新广州知识城合作项目服务管理中心签订国有土地使用权收回补偿协议书，共转让ZSCN-B4-1、ZSCN-C1-2-1、ZSCN-D3-2、ZSCN-D2-3和ZSCN-D2五块地块，收购金额分别为11,640.00万元、17,136.00万元、11,544.55万元、44,191.70万元和16,565.38万元。五块地块均缴纳土地

出让金，当年计入主营业务收入共 101,225.81 万元。转让模式均为土地被收购模式。

2023 年 1-9 月，发行人暂无新增土地转让业务。

上述土地转让项目具体经营情况为：

**表 5-13：发行人土地转让业务经营情况**

单位：平方米、万元/平方米

项目	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
当年土地转让面积（平方米）	-	108,479.00	120,254.00	23,674.00
当年土地转让均价（万元/平方米）	-	0.93	0.64	3.42

土地转让业务的收入明细如下：

表 5-14：报告期内土地转让业务的收入明细

单位：平方米、万元

年份	项目名称/土地证号	客户名称	地块位置	土地来源	使用权类型	入账金额	是否缴纳出让金	转让时间	土地转让收入		回款金额
									计入主营业务收入	计入投资收益	
2022 年	ZSCN-D2（邻里中心）	中新广州知识城合作项目服务管理中心	中新广州知识城南起步区 KS1 号路以南、KS14-2 号路以西	招拍挂	其他商服用地	7,587.09	是	2022 年 12 月	16,565.52	-	16,565.38
2022 年	ZSCN-D2-3	中新广州知识城合作项目服务管理中心	中新广州知识城南起步区 KS4-3 号路以南、KS3-2 号路以北	招拍挂	体育用地兼容商业用地	44,506.06	是	2022 年 12 月	44,191.70	-	44,191.70
2022 年	ZSCN-D3-2（19#地块）	中新广州知识城合作项目服务管理中心	中新广州知识城永九快速路以东、KS1 号路以西、KS4-2 号路以南-19#地块	招拍挂	商务金融用地	10,908.08	是	2022 年 3 月	11,692.59	-	11,544.55
2022 年	ZSCN-C1-2-1/粤（2017）广州市不动产权第 06600067 号	中新广州知识城合作项目服务管理中心	中新广州知识城南起步区 KS1 号路以北	招拍挂	城镇住宅用地	3,453.31	是	2022 年 7 月	17,136.00	-	17,136.00
2022	ZSCN-B4-1/粤	中新广州知识	中新广州知识	招拍挂	城镇住	2,496.14	是	2022 年 7	11,640.00	-	11,640.00

年份	项目名称/土地证号	客户名称	地块位置	土地来源	使用权类型	入账金额	是否缴纳出让金	转让时间	土地转让收入		回款金额
									计入主营业务收入	计入投资收益	
年	(2017) 广州市不动产权第 06600064 号	城合作项目服务管理中心	城南起步区九龙大道西侧、规划人工湖南侧		宅用地			月			
2021 年	ZSCN-C2-2/ (粤 (2018) 广州市不动产权第 06600019 号)	中新广州知识城合作项目服务管理中心	中新广州知识城南起步区创新大道以东、知识二路以北	招拍挂	科教用地	22,522.62	是	2021 年 12 月	76,866.36	-	76,866.36
2020 年	ZSCN-D3-3/ (粤 2019 广州市不动产权第 06860512 号)	中新广州知识城合作项目服务管理中心	中新广州知识城南起步区创新大道以西、永九快速路以东	招拍挂	商务用地	22,898.53	是	2020 年 9 月	80,937.28	-	80,937.27

注：发行人报告期内土地转让业务转让地块均通过发行人自行招拍挂取得，不存在划拨地及土地转让金补缴事项。报告期内发行人土地转让方式均为土地收购模式。



发行人目前自持土地主要位于中新广州知识城区域内，计划用于自行开发或合作开发，暂未有其他明确的转让土地计划，未来土地转让业务或存在不确定性。

#### (4) 业务合法合规性

发行人土地转让业务符合国发〔2010〕19号文、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、财综〔2016〕4号文、审计署2013年第24号和32号公告、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号、财金〔2018〕23号文等国家相关政策、“六真”原则的情况，业务合法合规。

发行人土地转让业务涉及土地不存在土地专项审计情况，发行人土地转让业务不存在土地储备职能剥离情况。

本期债务融资工具不会增加地方政府债务及地方政府隐性负债。

## 2、房地产开发板块

发行人房地产开发板块主营业务为房地产开发建设、销售和投资管理，主要运营的下属子公司为 GKC 公司、产投集团、知识城（广州）商旅服务集团有限公司（简称“商旅集团”）、广州开发区商建房地产公司（以下简称“商建公司”）及广州知识城邻里中心开发有限公司（以下简称“邻里公司”）。

2022 年公司房地产开发业务实现收入 22.64 亿元，主要系公司转让黄埔区文冲街文冲（渡头、文远、江北片）旧村改造项目，转让对价为 30.89 亿元，当期公司根据项目投入进度确认房地产开发收入 20.85 亿元，此外公司通过知识城广场项目出售实现房地产开发收入 1.79 亿元。2023 年 1-9 月公司房地产开发业务实现收入 0.58 亿元，主要系通过出售知识城大厦地产项目实现房地产收入。

发行人地产项目均通过公开市场竞买，发行人具体资质情况如下表所示：

**表 5-15：截至目前发行人及主要下属子公司取得的业务资质**

主体	资质证书名称	证书编号	到期日
广州市龙狮房地产开发有限公司	房地产开发企业二级资质证书	粤房开证字贰 0100311	2025/8/1
广州市启韵房地产开发有限公司	房地产开发企业二级资质证书	粤房开证字贰 0100315	2025/8/8
广州元上房地产开发有限公司	房地产开发企业二级资质证书	粤房开证字贰 0100386	2025/8/18
广州知识城邻里中心开发有限公	房地产开发企业二级资质证书	粤房开证字贰 0100603	2025/10/21

司			
广州市凯科星贸房地产开发有限公司	房地产开发企业二级资质证书	粤房开证字贰 0100622	2025/10/24
知识城(广州)城市开发投资集团有限公司	房地产开发企业二级资质证书	粤房开证字贰 0110065	2026/3/29
知识城(广州)产业投资集团有限公司	房地产开发企业二级资质证书	粤房开证字贰 0110069	2026/4/10
广州元鼎房地产开发有限公司	房地产开发企业二级资质证书	粤房开证字贰 0110142	2026/6/30
广州元居房地产开发有限公司	房地产开发企业二级资质证书	粤房开证字贰 0110146	2026/6/30

注：上述业务资质证书到期日均在 2025-2026 年。

### (1) 业务运作模式

项目开发按照市场化运作模式自主经营。发行人通过招拍挂方式取得开发用地，开发后的项目按照市场价格进行定价销售。项目开发流程主要包括项目立项、土地竞拍、项目设计、项目施工、项目销售和项目售后管理等流程。具体业务流程如下：

①项目立项。对意向地块做前期可行性分析，主要包括区位经济、项目定位及规划方案、项目运营方案、项目效益等，若项目可行性较大则发起项目立项，提交公司管理层和董事会决策。

②土地竞拍。项目立项后，按照政府部门要求参加土地竞拍，若价格在可接受范围内，则摘牌组织开发。

③项目设计。发行人通过招投标等方式委托专业设计团队进行项目设计，完成具体的规划设计和施工图设计，并提交主管部门审核。

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

⑤项目销售。委托专业的房地产中介进行代理销售，在销售过程中发行人根据设计的营销方案，灵活指导控制房地产中介的项目销售工作。

⑥售后管理。安排专人处理售后服务工作，通过招标等方式委托专业的物业管理单位提供相应服务。

对于房地产开发板块，采购款的结算方式一般是按合同约定，大部分施工

合同的付款方式都是按施工进度节点支付。

## (2) 会计处理方式

### 1) 按进度进行工程结算支付工程款

借：开发成本

贷：应付账款

借：应付账款

贷：银行存款

### 2) 竣工验收时，按不同用途结转开发成本

借：开发产品

贷：开发成本

借：投资性房地产

贷：开发成本

注：如公司计划用于出租的，将结转为投资性房地产科目。

### 3) 取得预售款

借：银行存款

贷：合同负债

### 4) 交付时，结转确认收入

借：预收账款

贷：主营业务收入

## (3) 项目情况介绍

截至 2023 年 9 月末，发行人房地产开发板块已完工项目主要有四处，分别为科域网羽、东城雅苑、东方华庭和知识城大厦，东城雅苑和东方华庭已基本销售结转完毕，知识城大厦存在部分物业租赁业务。另外，所有项目的项目批复文件均齐全。

表 5-16: 截至 2023 年 9 月末已完工房地产项目明细

单位: 平方米、万元

项目名称	项目主体	业务模式	项目性质	开始销售时间	开工面积	竣工面积	总可售面积	已售面积	截至 2023 年 9 月末销售总额	回款情况	2022 年结转金额	2021 年结转金额	2020 年结转金额
科城网羽项目	商建公司	自主开发	商业	2018 年	37,830.46	37,830.46	37,830.46	37,830.46	50,471.22	当年全部回款	-	-	-
东城雅苑	商建公司	合作开发	商住综合楼	2003 年	80,419.00	78,655.00	79,907.87	73,727.66	30,056.82	已销售的全部回款, 剩余少量尾货, 尾货计划在销售当年完成回款	-	-	-
东方华庭	商建公司	合作开发	商住综合楼	2005 年	33,598.00	33,598.00	32,245.57	30,779.04	11,709.59	已销售的全部回款, 剩余少量尾货, 尾货计划在销售当年完成回款	16.29	316	238.81
知识城大厦	知识城公司	独立开发	商办综合楼	2022 年	190,669.00	190,669.00	97,200.00	2,002.80	6,331.14	已回款 3,918 万, 剩余 2,413 万按约定回款	-	-	-
<b>合计</b>	-	-	-	-	<b>342,516.46</b>	<b>340,752.46</b>	<b>247,183.90</b>	<b>144,339.96</b>	<b>98,568.77</b>	-	<b>16.29</b>	<b>316.00</b>	<b>238.81</b>

注: 东城雅苑和东方华庭未销售部分主要系少量停车位。上述项目批文均齐备, 不存在因项目批文不齐全导致无法全部销售的情况。2023 年 1-9 月, 知识城大厦项目结转金额为 5,808.38 万元。

主要项目介绍:

东城雅苑：东城雅苑位于广州开发区开创大道东，占地面积 18,882 平方米，2004 年开始动工，2006 年竣工综合商住楼，总可售面积 79,907.87 平方米，截至 2022 年末已售 73,727.66 平方米。

东方华庭：东方华庭位于广州开发区开创大道东，占地面积 9,069 平方米，2003 年开始动工，2006 年竣工，总可售面积 32,245.57 平方米，截至 2022 年末已售 30,779 平方米。

知识城大厦：知识城大厦位于新广州知识城南起步区九龙大道以西、凤凰湖东侧。项目总用地面积 55,672 平方米，建筑基底面积 22040.6 平方米。该大型综合体公共建筑，建筑面积 190,669 平方米，其中地下建筑面积 75,133.7 平方米，地上建筑面积 11,5535.3 平方米，截至 2023 年 9 月末已售 2,002.80 平方米。

在建房地产项目工程款支付及结算模式为按照不同的工程进度节点支付。在建项目预计部分自持、部分用于出租、部分用于出售，出租部分按照经营租赁模式分期确认收入，出售部分满足收入结转条件时确认收入。

表 5-17：截至 2023 年 9 月末在建房地产项目明细

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目主体	经营模式	证照办理	项目类别	项目所在地	项目建设期	资金来源	资本金到位情况	计划投资额	截至 2023 年 9 月末已投资额	项目进度	未来三年投资规划/亿元		
													2023 年 10 月-12 月	2024 年	2025 年
1	知识城广场项目（一、二、三期）	知识城（广州）产业投资集团有限公司	自主开发	已齐备	商业、办公	广州市黄埔区	2018-2024	贷款/自筹	已到位	51.80	38.47	74.26%	0.86	3.34	1.20

知识城(广州)投资集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	项目名称	项目主体	经营模式	证照办理	项目类别	项目所在地	项目建设期	资金来源	资本金到位情况	计划投资额	截至 2023 年 9 月末已投资额	项目进度	未来三年投资规划/亿元			
													2023 年 10 月-12 月	2024 年	2025 年	
		公司														
2	知识城广场项目(四期)	广州元博产业园投资有限公司	自主开发	已齐备	商业、办公	广州市黄埔区	2021-2025	贷款/自筹	已到位	39.90	12.31	30.85%	1.77	5.92	5.00	
3	知识城产业聚集服务中心	广州元创投资开发有限公司	自主开发	已齐备	商业、酒店、办公	广州市黄埔区	2021-2025	贷款/自筹	已到位	44.94	22.48	50.03%	1.44	7.18	5.32	
4	大科学配套服务区项目	广州智英投资运营有限公司	自主开发	未齐备,正常办理流程中	商务商业、公建配套	广州市黄埔区	2022-2025	贷款/自筹	已到位	6.90	2.83	41.08%	0.41	1.54	0.94	
5	知识城广场酒店项目	知识城(广州)产业投资集团有限公司	自主开发	未齐备,正常办理流程中	酒店	广州市黄埔区	2023-2026	贷款/自筹	已到位	5.90	2.23	37.80%	0.32	1.11	1.06	
6	凯科星贸商务中心	广州市凯科星贸房地产开发有限公司	自主开发	已齐备	商业	广州市黄埔区	2019-2024	贷款/自筹	已到位	27.00	17.56	65.04%	0.82	5.30	3.32	
7	悦辰花园	广州市启韵房地产开发有限公司	自主开发	已齐备	住宅、含学校、幼儿园	广州市黄埔区	2020-2028	贷款/自筹	已到位	85.07	31.26	36.75%	3.00	10.59	12.00	
8	长岭雅居 A4-2 地块	广州元上房地产开发有限公司	自主开发	已齐备	住宅、含学校、幼儿园	广州市黄埔区	2022-2025	贷款/自筹	已到位	77.06	45.66	7.70%	2.40	6.00	7.00	

知识城(广州)投资集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券募集说明书

序号	项目名称	项目主体	经营模式	证照办理	项目类别	项目所在地	项目建设期	资金来源	资本金到位情况	计划投资额	截至 2023 年 9 月末已投资额	项目进度	未来三年投资规划/亿元		
													2023 年 10 月-12 月	2024 年	2025 年
9	长岭雅居 A4-3 地块	广州元居房地产开发有限公司	自主开发	未齐备, 正常办理流程中	住宅、含公配建筑	广州市黄埔区	2024-2027	贷款/自筹	已到位	109.05	55.20	50.62%	0.24	2.50	3.00
10	长岭雅居 A4-5 地块	广州元鼎房地产开发有限公司	自主开发	未齐备, 正常办理流程中	住宅、含商业服务设施、幼儿园	广州市黄埔区	2023-2026	贷款/自筹	已到位	48.97	27.60	56.36%	0.15	1.80	4.00
11	长岭雅居 A5-1 地块	广州元乐房地产开发有限公司	合作开发	未齐备, 正常办理流程中	住宅、含学校	广州市黄埔区	2023-2025	贷款/自筹	已到位	66.32	35.52	53.56%	4.06	2.50	6.00
12	乡村振兴总部	广州和信投资开发有限公司	合作开发	未齐备, 正常办理流程中	商务商业、办公	广州市黄埔区	2024-2026	贷款/自筹	未到位	10.70	3.00	28.04%	0.05	2.50	3.70
13	启科-知识城南起步区地块办公产业园区	广州市启科产业园开发有限公司	自主开发	已齐备	商业	广州市黄埔区	2019-2023	贷款/自筹	已到位	14.30	13.73	96.01%	0.57	-	-
14	启川-九龙湖知识塔项目	广州市启川投资发展有限公司	自主开发	已齐备	酒店、商业、办公	广州市黄埔区	2020-2025	贷款/自筹	已到位	60.30	24.71	40.98%	2.18	9.86	5.98
15	龙狮住宅项目	广州市龙狮房地产开发有限公司	自主开发	已齐备	住宅、含幼儿园	广州市黄埔区	2021-2025	贷款/自筹	已到位	21.50	13.89	64.61%	0.64	4.00	2.97
16	开元广场	广州市星健星粤房	自主开发	已齐备	商务金融、办公	广州市海珠区	2017-2025	贷款/自筹	已到位	46.66	38.00	81.44%	0.39	2.50	4.00

序号	项目名称	项目主体	经营模式	证照办理	项目类别	项目所在地	项目建设期	资金来源	资本金到位情况	计划投资额	截至 2023 年 9 月末已投资额	项目进度	未来三年投资规划/亿元		
													2023 年 10 月-12 月	2024 年	2025 年
		地产有限公司													
17	知识城财富广场一期	知识城(广州)现代农业发展集团有限公司	自主开发	已齐备	商业、酒店、公寓	广州市黄埔区	2022-2024	贷款/自筹	已到位	5.60	3.45	48.21%	0.55	0.65	0.65
18	摩方项目	广州市全盛置业发展有限公司	自主开发	已齐备	商业	广州市黄埔区	2023-2024	贷款/自筹	已到位	8.50	4.80	56.47%	0.71	2.70	0.29
19	知识城国际会议中心	知城(广州)酒店投资有限公司	自主开发	未齐备, 正常办理流程中	酒店	广州市黄埔区	2023-2027	贷款/自筹	已到位	35.20	6.40	18.18%	-	5.00	8.10
20	超级邻里中心	广州智体投资运营有限公司	自主开发	未齐备, 正常办理流程中	体育、商业	广州市黄埔区	2023-2025	贷款/自筹	已到位	36.90	9.80	26.56%	1.20	4.50	9.50
<b>合计</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>802.57</b>	<b>408.90</b>	-	<b>21.76</b>	<b>79.49</b>	<b>84.03</b>

注：广州市凯科星贸房地产开发有限公司建设期为 2019-2024 年，2025 年仍有投资计划原因系工程完工后未结算。

表 5-17-2：近三年房地产项目总体情况明细

年份	当年投资额 (亿元)	当年新增开工面积 (平方米)	当年新增竣工面积 (平方米)	当年新增销售面积 (平方米)	当年销售收入 (万元)
2022 年	140.58	1,068,170.16	91,831.50	27,708.76	17,889.91
2021 年	75.98	723,113.01	411,172.80	-	-



2020 年	53.75	556,861.00	-	-	-
合计	<b>270.31</b>	<b>2,348,144.17</b>	<b>503,004.30</b>	<b>27,708.76</b>	<b>17,889.91</b>

注：2022 年销售收入为知识城广场项目销售收入，不包含旧改项目收入。

表 5-18: 截至 2023 年 9 月末在建房地产项目批复情况

序号	项目名称	项目批复情况
1	知识城广场（一二三期）	粤（2022）广州市不动产权第 06068708 号、粤（2022）广州市不动产权第 06068709 号、粤（2022）广州市不动产权第 06068712 号、粤（2022）广州市不动产权第 06068713 号；穗知识城规建证〔2019〕115 号、穗知识城规建证〔2019〕88 号、穗知识城规建证〔2019〕105 号、穗知识城规建证〔2019〕28 号；穗知国规复〔2020〕147 号、穗知识城规建证〔2020〕62 号、穗知识城规建证〔2020〕99 号、穗知识城规建证〔2020〕102 号、穗规划资源建证〔2021〕5063 号、穗规划资源建证〔2021〕5752 号、穗规划资源建证〔2021〕6455 号、穗规划资源建证〔2022〕1321 号、穗规划资源建证〔2022〕5339 号、穗规划资源建证〔2023〕845 号。施工许可证编号 440112201912260301、440112201909270101、440112201911270101、440112201906280101；440112202006220201、440112202008270101、440112202006220301、440112202008200401、440112202107150101、440112202201140301、440112202111180201、440112202206300401、440112202306130101；穗知识城规地〔2018〕19 号；环评备案号：201944011200001412
2	知识城广场（四期）	项目备案证号 2104-440112-04-01-673288；穗知识城规地〔2021〕11 号；施工许可证：440112202112200101、440112202203080101、440112202210120101、440112202210271201；粤（2023）广州市不动产权第 06030247 号
3	知识城产业聚集服务中心	项目备案证号： 2020-440112-47-03-039479 不动产权证书： 粤（2022）广州市不动产权第 06015287 号 建设用地规划许可证： 穗规划资源地证〔2021〕454 号 工程规划许可证： 穗规划资源建证〔2022〕25 号、 穗规划资源建证〔2022〕2616 号、 穗规划资源建证〔2022〕2393 号、 穗规划资源建证〔2022〕2373 号、 穗规划资源建证〔2022〕2276 号、 穗规划资源建证〔2022〕2522 号、 穗规划资源建证〔2022〕2240 号、 穗规划资源建证〔2022〕3329 号、 穗规划资源建证〔2022〕4951 号、 穗规划资源建证〔2022〕5154 号 施工许可证： 440112202207140501、 440112202112080101、 440112202103030201
4	大科学配套服务区项目	项目投资备案证号：2209-440112-04-01-902584 建设用地规划许可证：穗规划资源地证〔2022〕495 号 关于同意 ZL-C2-2 地块大科学装置套服务区项目设计方案的复函（穗规划资源业务函〔2023〕3202 号） 建筑工程施工许可证（编号 440112202301160201、编号 440112202304100101）
5	知识城广场酒店项目	企业投资项目备案证号：2304-440112-04-01-156270
6	凯科星贸商务中心项目	项目备案证号：2018-440112-70-03-847426、国有土地使用证（粤（2020）广州市不动产权证第 06401120 号、粤（2020）广州市不动产权证第 06401121 号、粤（2020）广州市不动产权证第 06401119 号、粤（2020）广州市不动产权证第 06401122 号、粤（2023）广州市不动产权证第 06042382 号、粤（2023）广州市不动产权证第 06042387 号）；建设用地规划许可证（穗规划资源地证（2019）372 号）；建设工程规划许可证（穗规划资源建证【2021】4657 号、穗规划资源建证【2021】4727 号、穗规划资源建证【2021】4685 号、穗规划资源建证（2021）692 号、穗规划资源建证（2020）1657 号、穗规划资源建证（2021）6833 号、穗规划资源建证【2021】7084 号、穗规划资源建证【2021】7082 号）；建筑工程施工许可证（编

		号 440112202110130401、编号 440112202106150101、编号 44011220210140201、编号 440112202201170101)
7	长岭雅居 A4-2 地块	<p>项目备案证号：2203-440112-04-01-699513；</p> <p>不动产权证书（住宅地块）：粤（2022）广州市不动产权第 06049777 号；</p> <p>不动产权证书（教育地块）：粤（2022）广州市不动产权第 06049778 号；</p> <p>不动产登记证明：粤（2022）广州市不动证明第 06037297 号</p> <p>不动产登记证明：粤（2022）广州市不动证明第 06037300 号</p> <p>房地产开发企业资质证书：粤房开证字贰 0100386</p> <p>《关于广州元上房地产开发有限公司 房地产开发企业资质意见的函》：编号：HPQ15100051</p> <p>建设用地规划许可证</p> <p>项目名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目），编号：地字 440112202201287 穗规划资源地证[2022]121 号</p> <p>建设工程规划许可证</p> <p>《穗规划资源业务函〔2022〕8281 号-关于同意黄埔区 CPPQ-A4-2 地块（长岭雅居建设项目）设计方案的复函》</p> <p>《穗规划资源业务函〔2023〕3180 号-关于同意黄埔区 CPPQ-A4-2 地块（长岭·雅居建设项目）设计方案调整的复函》</p> <p>建设项目名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）自编 S1#商业，编号：建字第 440112202217557 穗规划资源建证[2022]3065 号</p> <p>建设项目名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）垃圾收集站，编号：建字第 440112202219189 穗规划资源建证[2022]4056 号</p> <p>建设项目名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）九年一贯制学校项目，编号：建字第 440112202219469 穗规划资源建证[2022]4925 号</p> <p>建设项目名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）幼儿园，编号：建字第 440112202219471 穗规划资源建证[2022]4927 号</p> <p>建设项目名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）地下室一期，编号：建字第 440112202219472 穗规划资源建证[2022]4928 号</p> <p>建设项目名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）地下室二期，编号：建字第 440112202321797 穗规划资源建证[2023]1360 号</p> <p>建设项目名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）5#、6# 住宅，编号：建字第 440112202219853 穗规划资源建证[2022]5293 号</p> <p>建设项目名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）8#、9# 住宅，编号：建字第 44011220220154 穗规划资源建证[2022]5576 号</p> <p>建设项目名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）12#住宅（政府统筹房源），编号：建字第 440112202320986 穗规划资源建证[2023]590 号</p> <p>建设项目名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）裙楼商业 S3、S4、S5、S10，编号：建字第 440112202321725 穗规划资源建证[2023]1288 号</p> <p>建设项目名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）7#住宅，编号：建字第 440112202321752 穗规划资源建证[2023]1315 号</p> <p>建设项目名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）2#、3# 住宅，编号：建字第 440112202321795 穗规划资源建证[2023]1358 号</p> <p>建设项目名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）S7#商业楼，编号：建字第 440112202323410 穗规划资源建证[2023]2893 号</p> <p>建设项目名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）4#，编号：建字第 440112202323883 穗规划资源建证[2023]3344 号</p> <p>建设项目名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）10#、11#住宅，编号：建字第 440112202323885 穗规划资源建证[2023]3346 号</p> <p>建设项目名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）1#，编号：建字第 440112202323886 穗规划资源建证[2023]3347 号</p> <p>穗规划资源业务函〔2023〕9362 号-关于黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）住宅 2#、3# 申请调整建设工程规划许可证的复函</p> <p>穗规划资源业务函〔2023〕7000 号-关于黄埔区 CPPQ-4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）住宅 5#、6# 申请调整建设工程规划许可证的复函</p> <p>穗规划资源业务函〔2023〕6998 号-关于黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）住宅 7# 申请调整建设工程规划许可证的复函</p>

		<p>穗规划资源业务函〔2023〕6999号-关于黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）住宅 8#、9# 申请调整建设工程规划许可证的复函</p> <p>穗规划资源业务函〔2023〕9323号-关于黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）住宅 12#（政府统筹房源）申请调整建设工程规划许可证的复函</p> <p>建筑工程施工许可证：                  工程名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）-5#、6# 楼住宅[±0.000 以上]，编号：440112202211250201                  工程名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）-7# 楼住宅[±0.000 以上]，编号：440112202305110201                  工程名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）-8#、9# 楼住宅[±0.000 以上]，编号：440112202212230201                  工程名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）-自编号 S1# 商业[±0.000 以上]，编号：440112202207220401                  工程名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）-垃圾收集站[±0.000 以上]，编号：440112202210200301                  工程名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）-东区地下室[地下室]，编号：440112202207050301                  工程名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）-西区地下室[地下室]，编号：440112202207080401                  工程名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）-[基坑支护和土方开挖]，编号：440112202205100101                  工程名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）-幼儿园[地下室]，编号：440112202207080301                  工程名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）-中小学[地下室]，编号：440112202207080201                  工程名称：黄埔区 CPPQ-A4-2 地块项目（长岭·雅居建设项目）-2#、3# 楼住宅[±0.000 以上]，编号：440112202309210501</p>
8	长岭雅居 A4-3 地块	<p>项目备案证号：2203-440112-04-01-903658</p> <p>不动产权证书（城镇住宅用地-南）：粤（2022）广州市不动产权第 06060035 号；</p> <p>不动产权证书（城镇住宅用地-北）：粤（2022）广州市不动产权第 06060036 号；</p> <p>不动产权证书（城镇住宅用地-西）：粤（2022）广州市不动产权第 06060037 号；</p> <p>建设用地规划许可证</p> <p>项目名称：黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭·雅居建设项目），编号：地字 440112202201288 穗规划资源地证[2022]122 号</p> <p>建筑工程施工许可证：                  工程名称：黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭·雅居建设项目）-[基坑支护和土方开挖]，编号：440112202303170301</p>
9	长岭雅居 A4-5 地块	<p>建设用地规划许可证：440112202201533 号穗规划资源地证〔2022〕361 号</p> <p>广东省企业投资项目备案证(2208-440112-04-01-806292)</p> <p>建筑工程施工许可证【基坑支护及土方开挖】：440112202301190401</p> <p>关于同意 CPPQ-A4-5 地块设计方案的复函：穗规划资源业务函[2023]5601 号</p> <p>不动产权证书（土地证）：D44070526257</p> <p>建设工程规划许可证：4401122023GG0005394 穗规划资源建证[2023]3855、44/1122023GG0004312 穗规划资源建证[2023]3834、440112202324151 穗规划资源建证[2023]3603、440112202324152 穗规划资源建证[2023]3604</p> <p>建筑工程施工许可证【地下室】：44011220230518020</p> <p>建筑工程施工许可证【±0.000 以上】：440112202308230301</p>
10	长岭雅居 A5-1 地块	<p>广东省企业投资项目备案证(2304-440112-04-01-132234)</p> <p>建设用地规划许可证：440112202302021 号 穗规划资源地证(2023)305 号；</p> <p>施工许可证：440112202309250101</p>
11	悦辰花园	<p>粤 2022 广州市不动产权第 06075394 号、项目备案证号 2020-440112-47-03-103644、关于同意知识城南起步区 ZSCN-D2 居住地块设计方案调整的复函：穗规划资源业务函〔2022〕12826 号、建设工程规划许可证穗规划资源建证〔2022〕2617 号、穗规划资源建证〔2022〕2618 号、穗规划资源建证〔2022〕2433 号、穗规划资源建证〔2022〕2508 号、穗规划资源建证</p>

		<p>[2022] 2431 号、穗规划资源建证 [2022] 672 号、穗规划资源建证 [2022] 599 号、穗规划资源建证 [2022] 2434 号、穗规划资源建证 [2022] 2227 号、穗规划资源建证 [2022] 2746 号、穗规划资源建证 [2022] 2834 号、穗规划资源建证 [2022] 3383 号、规划资源建证 [2022] 3571 号、穗规划资源建证 [2022] 3636 号、公建配套垃圾站施工许可证 440112202207050501、440112202207050401、S1 营销中心施工许可证：440112202206230101、一期 A 区工程【±0.000 以上】施工许可证：440112202204010201、一期 A 区工程【地下室】施工许可证：440112202204010101、一期 B、C 区基坑支护和土方开挖施工许可证：440112202111170101、一期 BC 区工程-B 区【地下室】施工许可证：440112202201260301、一期 B 区（自编号 A7-A10、D1-D12）地上施工许可证：440112202206270101、C 区【地下室】施工许可证：440112202202220101、一期 C 区（自编号 A1~A6 及门楼）地上施工许可证：440112202207080601、二、三期施工许可证【基坑开挖和土方开挖阶段】：440112202111170301、二、三期建设项目二期工程【地下室阶段】施工许可证：440112202201140401、领隽城市花园二、三期建设项目二期工程-自编号 A17~A24 及门楼地上施工许可证：440112202208220101</p>
12	启科-知识城南起步区地块办公产业园区项目	<p>粤（2020）广州市不动产权第 06860323 号；建设用地规划许可证（穗知识城规地 [2017] 6 号）；关于知识城南起步区 ZSCN-A3-2 地块办公产业园区设计方案审查的批复（穗知国规 [2019] 5 号）；商品房房屋建设项目计划备案（穗发改城备 [2019] 6 号）；建设工程规划许可证：穗知识城规建证 [2019] 64 号；穗知识城规建证 [2019] 94 号；穗知识城规建证 [2019] 95 号；穗知识城规建证 [2019] 128 号；穗知识城规建证 [2019] 146 号；施工许可证：编号 440112201908230101、4401122019122180101、440112201912260101、440112201912260201</p>
13	启川-九龙湖知识塔项目	<p>F1-1 地块不动产权证书 粤（2021）广州市不动产权第 06072011 号、九龙湖知识塔项目建设用地规划许可证（穗知识城规地[2020]53 号）、建设工程规划许可证（穗规划资源建证 [2021] 5501 号）、黄埔区发展改革局广州开发区发展改革局关于广州市启川房地产开发有限公司申请建设中新广州知识城 JLXC-F1-1 地块九龙湖知识塔项目计划备案的复函（穗埔发改函 [2020] 342 号）、知识塔项目设计方案的复函（穗知国规批 [2021] 14 号）、建筑工程施工许可证编号 440112202008200301、建筑工程施工许可证（编号 440112202106290101）、黄埔区发展改革局广州开发区发展改革局关于申请调整中新广州知识 JLXC-F1-1 地块九龙湖知识塔项目投资备案复函（穗埔发改函 [2021] 971 号）、建筑工程施工许可证（编号 440112202203230201）</p>
14	龙狮住宅项目	<p>ZSCN-E1 地块不动产权证书（粤 [2017] 广州市不动产权第 06600020 号）； ZSCN-E1 地块建设用地规划许可证（穗知识城规地 [2019] 20 号）； 关于广州市龙狮房地产开发有限公司申请建设 ZSCN-E1 地块住宅项目计划备案的复函（穗埔发改函 [2020] 813 号）； 关于广州市龙狮房地产开发有限公司申请变更 ZSCN-E1 地块住宅项目主要建设内容的复函（穗埔发改函 [2020] 929 号）； 关于同意知识城南起步区 ZSCN-E1 地块住宅项目建筑工程设计方案审查的复函（穗规划资源业务函 [2021] 15413 号）； 关于申请调整知识城南起步区 ZSCN-E1 地块学校（自编号幼儿园 E1#）建设工程规划许可前公示的复函（穗规划资源业务函 [2022] 2618 号）； 关于同意知识城南起步区 ZSCN-E1 地块学校（自编号幼儿园 E1#）申请调整建设工程规划许可证的复函（穗规划资源业务函 [2022] 3500 号）； 建设工程规划许可证（穗规划资源建证 [2021] 6595 号、穗规划资源建证 [2021] 6735 号、穗规划资源建证 [2021] 6912 号、穗规划资源建证 [2022] 165 号、穗规划资源建证 [2022] 770 号、穗规划资源建证 [2022] 772 号、穗规划资源建证 [2021] 7019 号、穗规划资源建证 [2022] 1773 号、穗规划资源建证 [2022] 2118 号）； 建筑工程施工许可证（编号 440112202111040101、编号 440112202112300101、编号 440112202203090101、编号 440112202205190101、编号 440112202212260301、编号 440112202303140201） 预售证（穗房预（网）字第 20220596 号、穗房预（网）字第 20220606 号、穗房预（网）字第 20230005 号、穗房预（网）字第 20230219 号、穗房预</p>

		(网)字第 20230252 号、穗房预(网)字第 20230269 号)
15	开元广场	粤(2016)广州市不动产权第 00230651 号 穗规地证(2016)97 号 穗国土规划建证(2017)771 号 建筑工程施工许可证(编号 440105201709220101)
16	知识城财富广场一期	项目备案证号: 2204-440112-04-01-672296
17	摩方项目	项目投资备案证号: 2018-440112-70-03-846439 不动产权证: 粤(2019)广州市不动产权第 06860102 号 建设用地规划许可证: 穗国土规划地证[2019]65 号 建筑工程施工许可证: 440112202111120201
18	知识城国际会议中心	项目投资备案证号: 2209-440112-04-01-162023 不动产权证: D44070523003, D44070533569
19	超级邻里中心	项目投资备案证号: 2304-440112-04-01-693258, 建设用地规划许可证: (穗 规划资源地证[2023]356 号)
20	乡村振兴总部	"项目投资备案证号: 2303-440112-04-01-283864 不动产权第 06008873 号"

### 主要项目介绍:

知识城广场项目: 项目位于广州市黄埔区中新广州知识城南起步区 ZSCN-D3-2、ZSCN-D3-3 地块, 东侧邻近凤凰湖、西侧邻近国家知识产权局专利局专利审查协作广东中心, 项目占地约 19.00 万平方米, 总建筑面积约 70.75 万平方米。主要建设有会议及展览中心、独栋办公区、合院办公区、人才公寓区和超高层办公楼区及商业配套区, 地上建设层数为 2~53 层, 主要服务对象为在省内具有知识产权服务需求的企业或个人, 以及周边地区的创新企业及个人等。目前项目还处在开发建设阶段, 尚未销售。

启科-知识城南起步区地块办公产业园区: 项目位于广州市黄埔区中新广州知识城九龙大道以东 ZSCN-A3-2 地块, 项目占地约 6.42 万平方米, 总建筑面积约 18.33 万平方米。总投资额为 14.3 亿元, 建设内容包括 17 层办公建筑 1 栋、14 层办公建筑 1 栋、13 层办公建筑 1 栋、10 层办公建筑 1 栋、9 层办公建筑 1 栋、5 层办公建筑 6 栋、TC 展示中心 1 栋, 地上 3 层。目前项目还处在开发建设阶段, 尚未销售。

启川-九龙湖知识塔项目: 项目位于广州市黄埔区中新知识城中区, 建于广州市黄埔区开放大道(九龙大道)以西, 九龙湖以北 JLXC-F1-1 地块。项目规划地下 5 层, 地上 53 层, 高度 330 米, 拟规划有商务办公、配套商业及五星级酒店, 本项目将打造为中新两国合作的标杆项目。目前项目还处在开发建设阶段, 尚未销售。

知识城产业聚集服务中心: 项目位于知识城北起步区开放大道以东、智慧

东路以北，总用地面积 7.59 万平方米，总计算容积率建筑面积 37.97 万平方米，其中商业功能计容建筑面积 $\leq$ 3.80 万平方米，商务办公功能计容建筑面积 $\leq$ 34.18 万平方米，地下室面积约 10 万平方米。地块内的建筑都应达到绿色建筑三星级标准，装配式建筑面积的比例不低于 40%。项目总投资额为 44.94 亿元。

悦辰花园（曾用名：领隽城市花园）：项目位于知识城南起步区狮龙大道以南。总用地面积 256,662.07 m<sup>2</sup>，其中道路用地面积 18,955.44 m<sup>2</sup>，住宅净建设用地面积 211,830.63 m<sup>2</sup>，小学、幼儿园用地面积 25,876 m<sup>2</sup>；总建筑面积约 836,654.26 m<sup>2</sup>（其中计容建筑面积 520,574 m<sup>2</sup>，地下不计容建筑面积 316,090.86 m<sup>2</sup>），容积率：2.19，机动车位 5,881 个。项目将借鉴新加坡先进的生态人居理念，结合岭南建筑风格及地块自身条件，融入绿色、智能、生态、时尚等特征，打造大型国际化生态智慧型社区，聚集亚洲高新青年人才。

长岭雅居 A4-2 地块：CPPQ-A4-2 地块，内部包含 AG0119067、AG0119063 两个分地块。其中，AG0119067 为二类居住用地(R2)，总用地面积为 61,610 m<sup>2</sup>，容积率不超过 3.5，总计容面积 215,636 平方米，建设内容包括住宅、幼儿园、服务设施等；AG0119063 为中小学用地(A33)，用地面积为 40,030 平方米，总计容面积 27,500 平方米，规划 72 班的九年一贯制学校，建设教学楼、学生宿舍、操场活动设施等。目前项目正在施工建设中。

长岭雅居 A4-3 地块：CPPQ-A4-3 地块，内部包含 AG0119070、AG0119073、AG0119072 三个分地块。其中，AG0119070 为二类居住用地（R2），总用地面积为 59179 m<sup>2</sup>，容积率不超过 3.5，总计容面积 207,125 平方米，建设内容包括住宅、医疗卫生设施、商业服务设施等；AG0119073 为二类居住用地（R2），总用地面积为 1,243,542 m<sup>2</sup>，容积率不超过 3.0，总计容面积 130,626 平方米，建设内容包括住宅、行政管理设施、居民健身场所等；AG0119072 为服务设施用地（R22），建设内容包括幼儿园（27 班）、托儿所等。

长岭雅居 A5-1 地块：CPPQ-A5-1 地块。土地位置在广州市黄埔区外环路以东、长平路西延线以北。用地性质为二类居住用地（R2）和中小学用地（A33），容积率不超过 3.55，绿地率超过 35%。总计容面积 90,229 平方米，建设内容包括住宅、行政管理设施、学校等，目前项目正在施工建设中。

知识城国际会议中心：项目选址位于知识城九龙湖西北侧，用地面积约 13.00 万平方米，项目主要为会议中心及配套酒店，建筑面积约 11.00 万平方米，项目总投资额为 35.20 亿元。

超级邻里中心：项目选址为广州市知识城南起步区，创新大道以西、知识大道以南，总投资预计为 20.91 亿元，为自营项目，总用地面积约 7.04 万平方米，总建筑面积约 20 万平方米，将打造体育、文化、商业、社区服务等各项功能紧密融合，具有全新综合体体验的超级邻里中心。

截至 2023 年 9 月末，发行人房地产开发板块主要拟建项目有知识城国际商业中心和知识城国际人才服务中心，项目计划总投资额为 17.24 亿元。



表 5-19：截至 2023 年 9 月末拟建房地产项目明细

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目性质	地块编号	占地面积	建筑面积	资金来源	计划建设期	计划总投资
1	知识城国际商业中心	商业、办公	JLXC-F7-1	1.35	7.20	自筹+贷款	2023-2026	9.84
2	知识城国际人才服务中心	商业、办公	JLXC-F6-1	0.90	5.90	自筹+贷款	2023-2026	7.40
<b>合计</b>				<b>2.25</b>	<b>13.10</b>	-	-	<b>17.24</b>

表 5-20：截至 2023 年 9 月末发行人土地储备情况

单位：万元

土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	列报科目
出让	ZSCN-A1-4	粤(2020)广州市不动产权第06860246号	70,376	出让	2013年	教育用地	7,560	7,066	7,066	投资性房地产
出让	ZSCN-A3-2	粤(2017)广州市不动产权第06600054号	64,245	出让	2010年	其他商服	5,593	5,360	5,360	存货/投资性房地产
出让	ZSCN-E1	粤(2017)广州市不动产权第06600020号	138,593	出让	2013年	其他普通商品住房	22,443	21,132	21,132	存货
出让	JLXC-F1-1	粤(2021)广州市不动产权第06072011号	28,066	出让	2019年	商务金融	102,313	102,313	102,313	存货
出让	JLXC-H5-1	粤(2023)广州市不动产权第06015857号/粤(2023)广州市不动产权第06015856号	86,513	出让	2023年	科研用地兼容其他商务设施用地/其他商务/商业用地/二类居住用地	239,394	239,394	239,394	存货/预付账款
出让	ZSCN-B3	粤(2019)广州市不动产权第06860586号	55,672	出让	2011年	商务金融	8,413	8,295	8,295	投资性房地产/固定资产
出让	ZSCN-D3-2	粤(2022)广州市不动产权第	124,862	出让	2017年	商务金融	165,714	159,868	159,868	存货/投资性房地

土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	列报科目
		06068708 号、粤 (2022) 广州市不动产权第 06068712 号、粤 (2022) 广州市不动产权第 06068713 号、粤 (2022) 广州市不动产权第 06068709 号								产
出让	ZSCN-D3-2-1	暂未取得	8,090	出让	2023 年	其他商服用地	12,081	12,081	12,081	存货
出让	ZSCN-D3-3	粤 (2023) 广州市不动产权第 06030247 号	23,674	出让	2020 年	商务金融用地	86,299	83,785	83,785	存货
出让	ZSCB-A5-1	粤 (2022) 广州市不动产权第 06015287 号	75,946	出让	2020 年	商务金融用地	124,610	123,944	123,944	存货
资产划转	YH-K5-1	粤 (2021) 广州市不动产权第 06084922 号	30,482	其他政府储备土地	2005 年	工业用地	2,982	2,982	2,982	投资性房地产
出让	JLGY-F2-2	粤 (2021) 广州市不动产权第 06034969 号	6,217	出让	2015 年	其他	402	390	390	投资性房地产
出让	ZL-C2-2	粤 (2023) 广州市不动产权第 06044793 号	11,252	出让	2022 年	零售商业用地	19,869	19,290	19,290	存货
划拨	GZ-C-5	国用 (2013) 第 05000033 号	62,337	划拨	2013 年	港口码头用地	3,172	-	-	无形资产
其他股东	BSQ-I3	穗开国用 (2004)	11,610	其他股东	1994 年	仓储用地	464	-	-	投资性房

土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	列报科目
投入		字第 660005 号		投入						地产
其他股东投入	BSQ-A6-3	07 国用 (05) 第 000052 号	8,106	其他股东投入	2007 年	工矿仓储用地	380	-	-	无形资产
出让	ZSCN-A4-1	粤 (2018) 广州市不动产权第 06600016 号	12,000	出让	2011 年	城镇住宅用地	10,978	10,658	10,658	存货
出让	ZSCN-B2-1-1	粤 (2018) 广州市不动产权第 06860392 号	18,000	出让	2010 年	城镇住宅用地	14,161	13,749	13,749	投资性房地产
出让	科学城 KXC-II-3 地块	粤 (2020) 广州市不动产权第 06401119 号、粤 (2020) 广州市不动产权第 06401120 号、粤 (2020) 广州市不动产权第 06401121 号、粤 (2020) 广州市不动产权第 06401122 号	47,364	出让	2020 年	其他商服用地	91,096	88,443	88,443	存货
出让	JLXC-F1-2-1	粤 (2023) 广州市不动产权第 06029151 号	51,541	出让	2022 年	商业用地兼容文化设施用地	27,207	26,415	26,415	在建工程
出让	JLXC-F1-2-2	粤 (2023) 广州市不动产权第 06040176 号	57,137	出让	2023 年	其他商服用地	36,508	35,445	35,445	在建工程
出让	ZSCN-D2-5	暂未取得	70,233	出让	2023 年	体育用地	100,929	97,989	97,989	存货
出让	ZSCN-D2 (实验中学)	粤 (2020) 广州市不动产权第	103,000	出让	2013 年	教育用地	52,768	51,231	51,231	存货

土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	列报科目
		06860006号								
出让	ZSCN-D2 (剩余居住用地)	粤(2020)广州市不动产权第06860754号	237,547	出让	2013年	城镇住宅用地				存货
出让	CPPQ-A4-2	粤(2022)广州市不动产权第06049777号、粤(2022)广州市不动产权第06049778号	101,640	出让	2021年	城镇住宅、教育用地	420,354	404,591	404,591	存货
出让	CPPQ-A4-3	粤(2022)广州市不动产权第06060035-06060037号	116,545	出让	2021年	城镇住宅、教育用地、服务设施用地	614,597	590,387	590,387	存货
出让	CPPQ-A4-5	粤(2023)广州市不动产权第06031484号	72,225	出让	2022年	城镇住宅	267,771	258,566	258,566	存货
出让	CPPQ-A5-1	暂未取得	90,229	出让	2022年	城镇住宅	394,552	379,030	379,030	存货
出让	CPPQ-A4-6	粤(2023)广州市不动产权第06049779号	8,000	出让	2023年	文化设施用地/零售商业用地/餐饮用地/旅馆用地	9,064	8,800	8,800	无形资产
出让	440605006043GB01827	佛府南国用(2010)第0605702号	45,406	出让	2010年	工业用地	1,969	1,969	1,969	无形资产
出让	440605006054GB03462	佛府南国用	768	出让	2011年	工业用地	16	16	16	无形资产

土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	列报科目
		(2011) 第 0605629 号								
出让	440607003003GB03046	佛三国用 (2007) 第 20073100119 号	333,604	出让	2007 年	工业用地	5,877	5,877	5,877	无形资产
出让	440605006054GB00389	佛府南国用 (2011) 第 0601332 号	64,744	出让	2011 年	工业用地	136	136	136	无形资产
出让	2010-06-11-1	临经国有 (2011) 第 042 号	332,906	出让	2011 年	工业用地	1,000	1,000	1,000	无形资产
出让	2013-04-12-09	临经国有 (2013) 第 098 号	39,938	出让	2013 年	工业用地	863	750	750	无形资产
出让	AG0672-A1-1	粤 (2023) 广州市不动产权第 06008873 号	38,438	出让	2022 年	商务用地兼容商业用地	31,634	30,713	30,713	存货
出让	KXC-P2-3	粤 (2019) 广州市不动产权第 06860102 号	22,365	出让	2019 年	其他商服用地	31,118	29,656	29,656	存货
出让	NP-B3-4	国用(2012)第 0500054 号	22,738	出让	2008 年	公共设施用地	422	409	409	投资性房地产
出让	NP-B5(A 地块)	国用(2012)第 0500057 号	7,714	出让	2011 年	仓储用地	4,947	4,801	4,801	投资性房地产
出让	NP-B5(B 地块)	国用(2012)第 0500056 号	72,296	出让		仓储用地				投资性房地产
出让	GL-1-1	穗府国用 (2014) 第 05000039 号	4,865	出让	2010 年	住宿餐饮用地	2,874	2,791	2,791	投资性房地产
出让	GL-1-2	穗府国用 (2014) 第 05000040 号	7,271	出让	2010 年	住宿餐饮用地				投资性房地产
出让	JLXC-F6-1	暂未取得	7,335	出让	2023 年	商务金融用地	16,853	16,853	16,853	存货

土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	列报科目
出让	JLXC-F7-1	暂未取得	12,448	出让	2023 年	商务金融用地	25,652	25,652	25,652	存货

注：发行人土地资产已基本获取土地证，拥有土地使用权，其他未获得的土地证正在办理过程中。获取土地相关权益及土地使用权合法合规。发行人土地资产不涉及公益性土地。

#### (4) 业务合法合规性

1) 发行人及项目开发主体已具备相应资质；

2) 企业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) 企业诚信合法经营，①不存在违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）的情形；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、分割等情形；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的情形；④土地权属不存在问题；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的情形；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所开发的项目的合法合规性，自有资金比例符合要求、及时到位；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。

### 3、代建业务板块

发行人作为广州开发区及中新广州知识城的开发和运营主体，承担部分安置房建设等基础设施代建业务。发行人基础设施代建业务经营主体为集团本部，主要承担中新广州知识城九龙新城首期安置房（棚户区）（标段三）（以下简称“九龙安置房”）的建设任务。

#### (1) 业务运作模式

当期发行人承担的九龙新城安置房项目建设项目，主要参照区财政基本建设项目建设管理程序、《区统筹投资基本建设项目管理的通知》等相关规定，发行人与区政府签署《政府采购项目合同书》，合同委托发行人成为项目的建设业主。

盈利模式：根据 2015 年发行人与区政府签订的《政府采购项目合同书》显示，区政府拥有中新广州知识城九龙新城首期安置房（棚户区）（标段三）项目形成的各类资产的所有权和支配权，并委托发行人组织实施建设该项目。自



项目建成初验之日起区政府开始按年度支付建设价款，发行人作为项目建设业主，负责组织实施建设中新广州知识城九龙新城首期安置房（棚户区）（标段三）项目，履行关于项目规划、设计、建设、装修等工作并承担相应成本。项目盈利为根据合同约定向区政府收取的建设价款及支付建设成本的价差。

回款期间为 2019-2031 年。项目报告期内确认收入分别为 0 亿元、3.40 亿元、0 亿元和 0 亿元。

发行人代建业务板块目前无拟建项目。

## （2）会计处理方式

项目移交后，可收款金额与项目账面成本的差额为建筑管理服务费收入。长期应收款作为公司的金融资产，按照公司预计未来借款利率折现，二者差额确认为未实现融资收益。长期应收款折现金额与项目账面成本的差额确认为服务费收入。

该板块会计处理方式如下：

1) 当企业发生支出时：

借：存货（工程施工）

贷：原材料、应付职工薪酬等账户

2) 移交给委托方并同委托方进行结算时：

借：长期应收账款

贷：存货（工程施工）

贷：营业收入

贷：未实现融资收益

贷：其他非流动负债

3) 资产负债表日，摊销未实现融资收益：

借：未实现融资收益

贷：财务费用

4) 收取政府拨款时：

借：银行存款（应收款账等）

贷：长期应收款

### （3）项目情况介绍

九龙安置房项目属于政府采购项目，总投资额 14.59 亿元，建设内容包括九栋 29 层住宅、一栋 26 层住宅、一栋 4 层小学以及配套商业裙楼。项目总建筑面积 32.88 万平方米，总户数 2,216 套。项目由亚瑞建筑设计有限公司设计、广州筑正工程建设管理有限公司负责监理、广东建邦兴业集团有限公司承建，截至目前该项目已竣工验收。

表 5-21：报告期内发行人代建业务明细

单位：万元

项目名称	建设业主或签约方	占地面积	建筑面积	资本金到位情况	总投资额	自有资金	建设期间	回款期间	是否按照约定回款	项目收入	项目成本	项目批复情况
中新广州知识城九龙新城首期安置房（棚户区）（标段三）	知识城（广州）投资集团有限公司	10.08 万平方米	32.88 万平方米	已到位	14.59 亿元	4.20 亿元	2015 年-2021 年	2023 年 1-9 月	是	0.00	0.00	穗府国用（2015）第 05000046 号、穗知识城规地（2014）10 号；穗知识城规建证（2015）60-63 号；施工许可证编号：440112201912090201；穗萝环影字（2014）24 号
								2022 年		0.00	0.00	
								2021 年		33,996.92	0.00	
								2020 年		0.00	0.00	

发行人按照项目建设进度确认代建工程收入，该项目报告期内分别确认代建工程收入 0 万元、33,996.92 万元、0 万元和 0 万元。

(4) 业务合法合规性

发行人代建业务符合国发〔2010〕19号文、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、财综〔2016〕4号文、审计署2013年第24号和32号公告、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号、财金〔2018〕23号文等国家相关政策、“六真”原则的情况，业务合法合规。

#### 4、工程管理板块

发行人工程管理板块主要通过下属全资子公司知识城（广州）建设开发集团有限公司（以下简称“知建公司”）开展，主要业务为征地拆迁、工程建设、管线迁移等工程管理业务。

##### （1）业务运作模式

发行人工程管理项目来源一是接受项目业主政府及相关机构委托，签订项目委托合同，从事征地拆迁、工程建设、管线迁移等工程管理业务。

盈利模式：公司征地拆迁、管线迁改工程管理业务针对不同的工作内容及规模向项目业主收取相应工作经费；工程管理业务，项目建设业主参照《广州市黄埔区广州开发区政府投资基本建设项目代建制管理办法》向公司支付管理费用，发行人针对不同的工作内容及规模，向项目业主收取相应工程管理费。项目业主向发行人支付项目总投资的 2.5%-3% 不等的管理费用，发行人按照工作及工程完成进度确认工程管理费收入。公司按照工作及工程完成进度确认管理费收入；由于管理成本为人工成本，因此工程管理板块毛利较高。

该板块主要业务的工作流程如下：

征拆业务：接受项目业主政府及相关机构委托，开展项目征地、拆迁、安置业务的管理工作。工作环节：进行前期摸查，确定所涉及的拆迁量；协助征拆业主或街、镇制定《拆迁补偿安置方案》及召开动员会；带领测量、评估单位对项目范围内的房屋及附属物进行测量、评估；收集被拆迁户的户籍资料等对被拆迁户的房屋及人口情况进行公示、查册；跟进测评单位出具测评报告、约见拆迁户；负责对被拆迁户提交的家庭资料、评估结果进行严格把关，洽谈完成明确无误后上报所属街、镇、征拆业主审批，签订《补偿协议书》；征拆请、付款工作；拆除相应的房屋及附属物；档案管理。

工程（含管线）业务：接受项目建设业主委托，开展工程建设及管线迁改业务的管理工作。工作环节：负责工程、管线项目从立项、报批、报建、建设至竣工验收、保修期满全过程跟踪管理；负责施工阶段组织、指挥、协调和现场综合管理；负责工程安全、质量、进度、工程进度款支付、变更签证管理；工程档案管理。

## (2) 会计处理方式

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

代建管理项目建设期间，由区财政进行审批支付工程款和监理费用。

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

借：应收账款

贷：主营业务收入-工程代建

借：应收账款

贷：主营业务收入-征地拆迁

2) 政府相关部门审批拨款后，公司收到工程管理费款项时会计分录：

借：银行存款

贷：应收账款

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

## (3) 项目情况介绍

截至 2023 年 9 月末，发行人已完成主要的拆迁项目有十四处，分别为回收保税区广茂广川科技地块补偿、珠江钢厂（金博物流园）征拆补偿、南湾产业园储备用地征收补偿、九龙大道北段拓宽工程-拆迁补偿-管线迁移补偿、福山立交匝道、龙新路建设工程拆迁补偿项目、广汕公路扩建工程（金坑至中新段）拆迁补偿项目、永九快速路范围内拆迁项目（永九快速路（KC11 段）拆迁及管线迁改）、福山第二公墓与广河高速连接线工程项目、广州市宝芝林药业有限公司地块回收、宋联松用地地块回收、科北站 500 千伏及 220 千伏线路工程项目、龙湖街九佛墟范围内拆迁及管线迁改补偿和 220 千伏黄广甲乙线大跨越改

造工程征地拆迁补偿。

发行人主要正在拆迁、拟拆迁项目有八处，分别为护林路三期（开发区段）征地拆迁项目、福山村、福洞村整体搬迁征拆迁补偿、九龙金龙工业园（镇龙地块五）征拆迁补偿、九龙地区新征土地（1）征地补偿-地块五、九佛街山龙村九佛经济社（墟镇范围）拆迁项目、镇龙宝能新能源汽车规划园区一二市政道路及配套工程项目征地拆迁、中新广州知识城综合保税区范围内国有土地使用权收回补偿项目和大吉沙岛人居环境提升搬迁安置补偿。

**表 5-22：截至 2023 年 9 月末已完成的拆迁项目**

单位：万元、亩、平方米

项目名称	位置	开工日及完工日	合同补偿总金额	房屋等拆除面积（平方米）	征地及借地面积（亩）
回收保税区广茂广川科技地块补偿	夏港街	2017 年-2018 年	16,000.00	51,347.17	61.92
珠江钢厂（金博物流园）征拆迁补偿	夏港街	2017 年-2019 年	39,500.54	62,862.64	291.69
南湾产业园储备用地征收补偿	穗东街	2017 年-2020 年	12,398.98	22,981.77	276.99
九龙大道北段拓宽工程-拆迁补偿-管线迁移补偿	九佛街	2012 年-2020 年	1,400.00	18,000.00	-
福山立交匝道	新龙镇	2018 年-2020 年	100,000.00	12,229.23	157.12
龙新路建设工程拆迁补偿项目	九龙片区	2019 年-2020 年	8,099.93	15,057.80	99.69
广汕公路扩建工程（金坑至中新段）拆迁补偿项目	九龙片区	2013 年-2021 年	293,218.00	157,094.08	1.55
永九快速路范围内拆迁项目（永九快速路（KC11 段）拆迁及管线迁改）	九龙片区	2017 年-2021 年	21,959.15	29,749.64	222.04
福山第二公墓与广河高速连接线工程项目	新龙镇	2018 年-2021 年	100,000.00	23,000.00	256.96
广州市宝芝林药业有限公司地块回收	夏港街道	2019 年-2022 年	703.15	6,804.85	-
宋联松用地地块回收	夏港街道	2019 年-2022 年	2,154.48	15,906.12	-
科北站 500 千伏及 220 千伏线路工程项目	新龙镇	2021 年-2022 年	2,500.00	-	249.08
龙湖街九佛墟范围内拆迁及管线迁改补偿	龙湖街	2020 年-2023 年	72,602	169,141.39	-
220 千伏黄广甲乙线大跨越改造工程征地拆迁补偿	黄埔街道	2022 年-2023 年	326.88	-	27.76

主要项目介绍：

回收保税区广川广茂科技地块补偿项目：2017 年 6 月 26 日受“夏港街道”委

托，负责该项目拆迁及安置事宜，该项目位于广州保税区保盈大道 6、12、16 号，项目所在地块有两家企业分别为广川（广州）科技有限公司、广茂（广州）科技有限公司。该项目总占地面积约为 61.92 亩，厂房建筑面积共约为 51,347.17 平方米，合同补偿金额 16,000.00 万元，截至目前，该项目已完成全部拆迁量。

珠江钢厂（金博物流园）征拆补偿项目：2017 年 10 月 19 日受“广州市黄埔区夏港街道办事处”委托，负责珠江钢厂地块收购相关工作。该项目需收购用地面积为 291.69 亩，涉及建筑面积为 62,862.64 平方米。截至目前，该项目已完成全部拆迁量。

南湾产业园储备用地征收补偿项目：2017 年 6 月 15 日受“穗东街道办事处”委托，作为该地块的征拆代建单位。该项目征地面积约为 272.59 亩，建筑物面积约为 43,621.60 平方米。该地块主要以苗圃公司为主（已确定 6 家），地上附属物基本都为简易棚。截至目前，该项目已完成全部拆迁量。

九龙大道北段拓宽工程-拆迁补偿-管线迁移补偿：项目涉及 29 个拆迁对象，包含 12 家企业、7 栋房屋、6 户个人附属物、4 个集体附属物，拆迁面积约 18,000.00 平方米（含附属物）。截至目前，该项目已完成全部拆迁量。

龙新路建设工程拆迁补偿项目：2011 年 8 月 5 日受“广州市萝岗区拆迁管理办公室”委托，负责该项目拆迁工作（穗萝拆委〔2011〕38 号）。2019 年 3 月 15 日，区国土部门下达征地预公告。2019 年 7 月 16 日，新龙镇下发关于开展知识城龙新路（一期）建设工程拆迁补偿项目征地拆迁工作的委托函-穗埔新龙府函〔2019〕351 号。项目征地面积约 99.53 亩，房屋拆除面积约 15,000.00 平方米，预计合同补偿总金额约 8,000.00 万元。截至目前，该项目已完成全部拆迁量。

广州市宝芝林药业有限公司地块回收项目：受夏港街道委托，发行人负责夏港街广州市宝芝林药业有限公司地块回收工作，项目征地面积 6,804.85 平方米，合同补偿金额 703.148348 万元，项目建设周期为 2019 年 12 月-2022 年 3 月。

宋联松用地地块回收项目：受夏港街道委托，发行人负责夏港街宋联松用地地块回收工作，项目征地面积 15,906.12 平方米，合同补偿金额 2154.478987

万元，项目建设周期为 2019 年 12 月-2022 年 3 月。永九快速路范围内拆迁项目（永九快速路（KC11 段）拆迁及管线迁改）：2014 年 5 月 17 日受“中新广州知识城土地开发中心”委托，负责该项目拆迁工作；于 2017 年 12 月 22 日签订了《委托征地协议书》（穗知土发委征〔2017〕007 号），发行人负责该项目征地工作。征地面积约 243 亩，涉及迳头 4 个经济社（第三、第四经济社、邵一、邵二）、镇龙 18 个经济社（黄竹园一至四、上境一至四、下境一至七、大圻面一、二、三社），经现场查勘：约 180 栋建构建筑物，拆迁总面积约 30000 平方米。截至目前，该项目已完成全部拆迁量。

截至 2023 年 9 月末，发行人主要正在拆迁、拟拆迁项目有：护林路三期（开发区段）征地拆迁项目、福山村、福洞村整体搬迁征拆补偿、九龙金龙工业园（镇龙地块五）征拆补偿、九龙地区新征土地（1）征地补偿-地块五、九佛街山龙村九佛经济社（墟镇范围）拆迁项目、镇龙宝能新能源汽车规划园区一二市政道路及配套工程项目征地拆迁、中新广州知识城综合保税区范围内国有土地使用权收回补偿项目和大吉沙岛人居环境提升搬迁安置补偿。

表 5-23：截至 2023 年 9 月末正在拆迁、拟拆迁项目

单位：万元、亩、平方米

项目名称	位置	预计开工日及预计完工日	预计合同补偿总金额	房屋拆除面积（平方米）	征地及借地面积（亩）	项目进度	管理费收入情况
护林路三期（开发区段）征地拆迁项目	云埔街	2019 年-2023 年	2,500.00	7,000.00	5.00	完成比例约 92%	预计收入 70 万
福山村、福洞村整体搬迁征拆补偿	新龙镇	2020 年-2025 年	256,832.00	420,000.00	550.26	完成比例约 86.09%	预计征拆管理费收入 5,512 万元，截至 2023 年 9 月末已收取 1,023.06 万元
九龙金龙工业园（镇龙地块五）征拆补偿	九龙片区	2020 年-2025 年	42,000.00	117,000.00	-	完成比例约 34.54%	预计收入 505 万元
九龙地区新征土地（1）征地补偿-地块五	九龙片区	2020 年-2025 年	16,000.00	-	745.85	完成比例约 90%	预计收入 286 万元
九佛街山龙村九佛	九佛街	2020 年-	11,000.00	30,179.00	-	完成比例约 98%	预计收入



项目名称	位置	预计开工日 及预计完工 日	预计合同 补偿总金 额	房屋拆除面积 (平方米)	征地及借 地面积 (亩)	项目进度	管理费收 入情况
经济社(墟镇范围)拆迁项目		2023 年					505 万元
镇龙宝能新能源汽车规划园区一二市政道路及配套工程项目征地拆迁	新龙镇	2021 年- 2023 年	32,710.00	-	12.23	完成比例约 90%	预计收入 14.0 万元
中新广州知识城综合保税区范围内国有土地使用权收回补偿项目	九佛街	2023 年	25,000.00	43,253.48	200.00	完成比例约 60%	预计收入 260 万元
大吉沙岛人居环境提升搬迁安置补偿	黄埔街道	2022 年- 2025 年	21,443.00	29,713.00	-	完成比例约 80%	预计收入 493 万 元, 截至 2023 年 9 月末已收 取 164.4 万元

#### 主要项目介绍:

护林路三期(开发区段)征地拆迁项目: 2010年5月27日受“区拆迁办”委托为护林路三期(开发区段)征地拆迁工程项目拆迁代业主(穗萝拆委〔2010〕20号); 2017年6月7日受“东区街道办事处”委托, 负责护林路三期涉及企业的征拆工作(埔东街函〔2017〕108号)。涉及约3家企业、1个村社、11户拆迁户、15栋房屋, 拆迁面积约7,000.00平方米, 预计合同补偿总金额约2,500.00万元, 目前已完成比例约92%。

福山村和福洞村整体搬迁征拆补偿: 项目涉及征收福山村、福洞村集体土地面积约366,839.63平方米(折合550.26亩), 拆迁房屋约1,270栋, 建筑面积约420,000.00平方米, 预计2025年征拆完毕, 目前已完成比例为84.29%。

九佛街山龙村九佛经济社(墟镇范围)拆迁项目: 项目拆迁范围涉及30,179.00平方米的面积, 建设范围为山龙村九佛队, 合同补偿金额为11,000.00万元。目前完成比例98%。

镇龙宝能新能源汽车规划园区一二市政道路及配套工程项目征地拆迁: 项目拆迁范围涉及23,300平方米的面积, 建设范围为镇龙村, 合同补偿金额为32,710.00万元。目前完成比例40%。

中新广州知识城综合保税区范围内国有土地使用权收回补偿项目：项目拆迁范围涉及 31,253.48 平方米的面积，建设范围为九龙工业园凤凰三横路以东，合同补偿金额为 25,000.00 万元。目前完成比例 60%。

截至 2023 年 9 月末，发行人已完工的主要工程建设项目有五处，分别为科学城北区中安置区（一期）建设、科学城北区北安置区（一期）建设、永龙隧道及道路市政配套工程-隧道南出入口至永和大道道路及市政配套工程、永龙隧道及道路市政配套工程-隧道北出入口至广汕路段工程和钟太快速路（一期）工程。

表 5-24：截至 2023 年 9 月末已完工工程建设项目情况

单位：万元

项目名称	项目类型	位置	开始日-竣工日	总投资额	已投资额	工程面积/长度	工程管理费	已收取管理费	未来三年计划收取管理费
科学城北区中安置区（一期）建设	工程管理	知识城	2011.3.3-2013.10.17	36,303.00	36,303.00	9.77 万平方米	1,050.00	790.95	259.05
科学城北区北安置区（一期）建设	工程管理	知识城	2011.4.5-2015.12.4	50,356.00	50,356.00	14.41 万平方米	1,223.00	900.83	322.17
永龙隧道及道路市政配套工程-隧道南出入口至永和大道道路及市政配套工程	工程管理	永和	2009.7.1-2011.9.29	21,747.00	21,747.00	3.41 公里	549.00	435.30	113.70
永龙隧道及道路市政配套工程-隧道北出入口至广汕路段工程	工程管理	新龙镇	2009.9.1-2013.9.30	40,638.00	40,638.00	8.53 公里	934.32	934.32	-
钟太快速路（一期）工程	工程管理	知识城	2020.7.1-2022.8.26	19,320.00	19,320.00	1.08 公里	473.48	373.48	100.00

主要项目介绍：

永龙隧道及道路市政配套工程-隧道北出入口至广汕路段工程（一标、二标）：全长 8.53 公里，包括道路、隧道、桥梁、涵洞、市政管网、绿化、交通设施、照明及配套工程等，项目概算总投资 40,638.00 万元，建安工程投资 31,157.00 万元，其他费用为 3,527.00 万元，预备费为 1,734.00 万元。项目 2009

年 9 月 1 日正式开工，2013 年 8 月 24 日完工，2013 年 9 月 30 日完成竣工验收。该项目获得全国市政金杯示范工程奖、广东省市政金杯示范工程奖、广州市市政优良样板工程、广州市建设工程优质奖。

表 5-25：截至 2023 年 9 月末重要在建工程建设项目情况

单位：万元

项目名称	项目类型	位置	(预计) 开始日-预计竣工日	总投资额	工程面积/长度	批复情况	工程管理费	已收取管理费	未来三年计划收取管理费
九龙玉兰大道(一期)市政工程	工程管理	知识城	2020.4.1-2023.12.30	52,010.00	4.25 公里	穗开建概算〔2019〕84号	560.00	278.04	281.96
知识城北片区土地平整工程(三期)	工程管理	知识城	2021.12.1-2024.3.30	14,348.00	116.8 万平方米	穗埔发改计〔2018〕58号	117.45	0.00	117.45
云埔工业区宁埔大道(开发区段)市政道路及配套工程	工程管理	云埔街道	2021.6.1-2024.6.30	14,550.00	0.784 公里	穗埔发改计〔2019〕67号	97.76	0.00	78.21
知识城生物医药园区西部道路完善工程	工程管理	九佛街道	2021.12.1-2024.6.30	61,041.00	5.25 公里	穗埔发改投批〔2021〕97号	592.85	177.00	296.43
知识城综合保税区土方平整工程	工程管理	九佛街道	2023.11.30-2025.6.30	33,641.00	84.08 万平方米	穗埔发改投批〔2023〕18号	313.55	0.00	250.84

主要项目介绍：

九龙玉兰大道(一期)市政工程主要建设内容：项目长约 4.25 公里，路线呈东西走向，道路设计等级为城市快速路，红线宽 45 米，双向八车道，建设内容包括道路工程、桥隧工程、交通工程、给排水工程、电气工程，其中桥梁工程主要是沿线设置一座大桥，项目概算总投资为 52,010.00 万元。项目已于 2020 年 7 月开工，截至 2022 年 12 月 31 日，项目已累计完成工程量进度约 88%。

知识城生物医药园区西部道路完善工程：全长 5.25 公里，总投资额 61,041 万元，目前完成比例 41%。在建设范围上，本项目包含创新大道、康耀西路、康耀七路及康耀八路四条道路；建设内容方面，本项目包括创新大道(KN1-2-康耀北路段)南起 KN1-2 号路，北至康耀北路，道路全长约 1.22 千米。道路等级为城市主干道，道路红线宽度 50 米，双向六车道，设计速度 60 千米/小时。康耀西路南起康耀南路，北至康耀八路，道路全长 1.48 千米，规划红线宽度为

南段 30 米，北段 20 米，道路等级为城市次干道，双向四车道，设计速度为 40 千米/小时。康耀七路西起永九快速线，东至九龙大道北（已建成），道路全长 1.76 千米，规划红线宽度为 30 米，道路等级为城市次干道，双向四车道，设计速度为 40 千米/小时。康耀八路西起康耀西路，东至康耀大道（规划次干道），道路全长为 0.79 千米，规划红线宽度为西段 20 米，东段 24 米，道路等级为城市支路，双向四车道，设计速度为 40 千米/小时。此外还包括一项外电工程，长度约 4 千米。专业内容包括：道路工程、桥梁工程、交通工程、排水工程、给水工程、照明工程、电力管道工程、绿化工程，不包含通信管道及燃气管道工程。截至 2023 年 9 月 30 日，项目已累计完成工程量进度约 55%。

知识城北片三期土地平整：项目面积 116.8 万平方米，总投资额 14,348.00 万元，目前完成比例 85%。在建设范围上，本项目位于中新广州知识城北起步区内，规划凤凰三路以南、规划康耀大道以东、创新大道以北、康耀东路以西；在建设内容上，项目地块红线面积约 58.03 万平方米，实际平整面积约为 58.03 万平方米。工程内容包括：土石方平衡、场地排水、边坡支护及绿化等。其中，挖土石方 285.02 万立方米、填土方 162.15 万立方米；需土石方外运共 113.16 万立方米；边坡工程 0.4394 万平方米、植被绿化工程 58.03 万平方米、场地排水沟 0.83 万米；鱼塘采用疏干后清淤的处理措施，其中清淤换填土的体积为 97,090 立方米。

发行人工程管理业务符合国家法律法规及有关政策规定，本期债务融资工具不会增加地方政府债务及地方政府隐性负债。

## 5、物业租赁板块

发行人物业管理板块主要经营业务有仓储、住宅、商铺、写字楼、车库出租等，主要运营的下属子公司包括产投集团、商旅集团、GKC 公司、知识城华南海（广州）控股集团有限公司（以下简称“华南海控股集团”）等。

### （1）业务运作模式

根据广州市政府文件及集团公司物业租赁管理办法的要求，发行人出租物业都会以具有评估资质的中介评估机构并经备案的评估结果作为定价的基础。目前发行人收取管理费的物业有西区员工大厦、东区员工大厦及碧华楼厂房等，

收取管理费的标准均取决于成本。公司的盈利来源于出租物业的租金收入、管理物业的管理费用收入、特约服务的服务收入、收取的水电费收入、停车场停车费收入及其他综合性收入，扣除从事物业管理的各项支出。

## (2) 会计处理方式

发行人根据租赁合同/管理合同，按照权责发生制原则满足确认收入条件时开具管理费或租金，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”；收到物业管理费或租金时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

## (3) 项目情况介绍

发行人报告期内物业经营管理业务基本情况及主要出租物业情况如下：

**表 5-26：发行人报告期内物业经营管理业务基本情况**

单位：万元、万平方米

项目	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
可租赁面积	92	55	30	19
出租率	75.33%	73%	89.53%	82.60%
租赁业务收入	21,155.07	27,374.23	8,656.72	1,768.16

**表 5-27-1：发行人 2023 年 1-9 月主要出租物业情况**

单位：万元、万平方米

项目名称	类型	总可租赁面积	物业租赁收入（万元）
知识大厦	办公、商业	9.63	3,066.26
知识城广场	办公	2.57	1,137.07
钜富创业中心	工业	17.11	780.36
城南邻里中心	商业	2.11	1,372.77
绿地 T4	公寓	1.89	896.40
开元广场	办公、商业、公寓	4.89	1,498.59
启昇-知识城南洋华中学校	学校	7.61	2,196.76
中新智慧园	产业园	7.54	1,401.82
加工区宏明路以北 NP-B5 地块	仓储、堆场	6.34	763.29
西区员工大厦	住宅、商业	3.36	626.90
东区员工大厦	住宅、商业	2.68	572.44
加工区二期宏明路 130 号综合楼	办公	0.48	200.44
融汇大厦	商业	1.14	135.63
知捷公寓（凤凰	公寓	2.24	933.49

湖店)			
东江大道 266 号 商检综合大楼	办公	0.51	111.49
<b>合计</b>	-	<b>70.10</b>	<b>15,693.72</b>

表 5-27-2：发行人 2022 年主要出租物业情况

单位：万元、万平方米

项目名称	类型	总可租赁面积	物业租赁收入（万元）
东园大厦	长租公寓	1.79	6,514.44
知识城大厦	办公、商业	9.99	2,079.47
城南邻里中心	商业	2.10	1,881.90
启昇-知识城南洋 华中学校	学校	9.84	1,598.59
加工区宏明路以 北 NP-B5 地块	仓储、堆场	6.34	980.29
中新智慧园	产业园	6.74	940.22
东区员工大厦	住宅、商业	2.68	703.43
加工区二期宏明 路 130 号综合楼	办公	0.48	270.90
融汇大厦	商业	1.16	217.30
<b>合计</b>	-	<b>41.12</b>	<b>15,186.54</b>

表 5-27-3：发行人 2021 年度主要出租物业情况

单位：万元、平方米

项目名称	类型	建筑面积	物业租赁收入（万元）
东区员工大厦	住宅	30,548.43	620.11
西区员工大厦	住宅	35,030.85	742.38
天河区科贸园	写字楼、停车场	4,497.80	385
华乐大厦	写字楼	2,400.00	121.72
碧华楼	厂房	14,522.47	393.96
出口加工区物业	堆场、仓库	53,330.10	644.43
青年路商铺及住 宅	商铺及住宅	-	185.39
绿地公寓 T4 栋	公寓	19,972.67	593.03
城南邻里中心	商铺	48,073.00	1583.94
东江大道 266 号 商检综合大楼	写字楼	15,148.28	135.44
加工区二期宏明 路 130 号综合楼	写字楼	11,969.53	359.57
融汇大厦	写字楼	13,218.05	306.88
九龙新城首期安	商铺	1,787.65	184.49

置房商铺			
东园大厦	公寓	41,393.57	130
合计	-	-	<b>6,386.34</b>

表 5-27-4：发行人 2020 年度主要出租物业情况

单位：万元、平方米

项目名称	类型	建筑面积	物业租赁收入(万元)
东区员工大厦	住宅	30,548.43	436.00
西区员工大厦	住宅	35,030.85	674.00
天河区科贸园	写字楼、停车场	4,497.80	302.00
华乐大厦	写字楼	2,400.00	108.00
碧华楼	厂房	14,522.47	241.00
出口加工区物业	堆场、仓库	28,080.00	-
青年路商铺及住宅	商铺及住宅	5,793.55	161.00
绿地公寓 T4 栋	公寓	19,972.67	84.15
城南邻里中心	商铺	48,073.00	377.13
东江大道 266 号商检综合大楼	写字楼	15,148.28	-
加工区二期宏明路 130 号综合楼	写字楼	11,969.53	233.17
融汇大厦	写字楼	13,218.05	-
九龙新城首期安置房商铺	商铺	1,787.65	-
东园大厦	公寓	41,393.57	-
合计		-	<b>2,616.45</b>

2021 年，发行人物业管理业务收入较 2020 年增幅较大，其主要原因有两方面，一是公司物业运营能力提升，一些 2020 年未实现出租，或出租情况较不理想的物业，2021 年均实现了出租，取得了租赁收入，物业整体出租率从 82.60% 增加至 89.53%；二是跟随市场对权属物业租金进行了调整，单位租金有一定的增长。2022 年，发行人物业管理业务收入较 2021 年增幅较大，其主要原因是跟随市场对权属物业租金进行了调整，单位租金有一定的增长。

#### 报告期内主要项目介绍：

西区员工大厦：位于开发区西区东江大道 101 号，大厦内配套设施齐全，是区内外来务工人员较集中的住宿生活区。总建筑面积 35,030.85 平方米，可出租面积 30,749.40 平方米。2011 年华南海物业承接广州开发区西区员工大厦物业管理工作，出租率为 99.6%。

东区员工大厦：由广州开发区管委会投资兴建，位于东区一横路春晖四街，总建筑面积 30,548.43 平方米，分 A、B 两栋，楼高九层，出租率 85.07%。2008 年 5 月份自发行人接管后，生活配套设施更加完善，有供员工娱乐的健身房（内设乒乓球、台球、跑步机、动感单车）、羽毛球场、篮球场，还有阅览室、网吧等。

天河区科贸园：属于知识城集团名下物业，产权证清晰，可办理备案、营业执照。该物业位于天河区天河北路 890-892 号，靠近市中心，且临近地铁口。物业总面积为 4,497.80 平方米，共计 6 层，均用于办公用途。目前科贸园物业承租租户中以电子信息或科技类公司居多，出租率为 97.7%，多为续租租户。

碧华楼：位于广州开发区锦绣路 3 号，用途为工矿仓储用地，土地终止日期为 2040 年 1 月 1 日。碧华楼共分两期：一期为 2001 年验收合格投入使用，二期 2006 年验收合格投入使用，结构为钢筋混凝土的标准厂房，共计五层楼。碧华楼建筑面积为 14,522.47 平方米，出租率 100%。2011 年 1 月，华南海物业承接广州开发区碧华楼物业管理工作。

城南邻里中心：城南邻里中心位于知识城南起步区九龙大道十字路口，地铁 14 号线何棠下站，项目占地面积 18,000 平方米，总建筑面积 48,000 平方米，“邻里中心”借鉴了新加坡花园城市规划建设经验，引入新加坡先进社区服务理念筑造，致力打造成为中新广州知识城内首个一站式生活服务商业中心，居民第二客厅，是集餐饮、购物、教育、休闲、娱乐、健身为一体的社区商业综合体，为周边社区居民及附近就业人员提供社区、商业、政务、文化等一站式服务。

东江大道 266 号商检综合大楼：广州东江大道 266 号，属于广州市开发区保税区；其东面为东江大道，临近广州黄埔综合保税区大门，南面为规划路，与东江口海关办公楼为邻，西面为东江北支流，北面距离东江大桥不远；周边有康胜大厦、中服富胜大厦、越伟商务中心等办公楼。该项目总建筑面积 6,808.45 平方米，可出租面积 5,165.29 平方米，出租率 77.89%，主要租户构成为报关行公司。



融汇大厦：位于广州开发区西区志诚大道 302 号融汇大厦第 5-15 层，毗邻即将开通的地铁 5 号线延长线广州开发区站。该项目总建筑面积 13,136.53 平方米，可出租面积 11,136.84 平方米，出租率 74.06%，主要租户构成为广东省广海控股集团有限公司、广州中球（国际）服饰有限公司等。

九龙新城首期安置房商铺：位于广州中新知识城九龙新城凤福花园凤福一街 8 号楼首层、三街 9 号楼首层商铺，该项目总建筑面积 1,789.65 平方米，可出租面积 1,789.65 平方米，出租率 81.49%，主要租户构成为个人租户。

#### （4）未来物业管理板块发展规划

一是立足于自身丰富的物业资源，发挥自身优势，深耕物业经营相关增值服务，提高自身市场竞争力，扩大市场占有率。二是紧跟市场发展，根据广州开发区经济发展的实际需求，扩大投资，兴建配套服务设施，做大做强业务。三是利用物业智能现场移动管理系统，建立智能物业管理系统并结合智能化配套设施的高效管理模式，让物业管理信息化和业主服务平台无缝对接，提高管理效率，让物业管理服务更加专业化、规范化、信息化，提升项目物业的品质，确保物业保值增值。

### 6、建材贸易板块

#### （1）业务运作模式

发行人建材贸易业务主要由子公司广州智泰贸易有限公司（以下称“智泰公司”）开展，主要经营代理采购类服务和加工、销售一体化类服务产品，业务定位是贸易服务产品化、平台化、集中化的服务商角色，以贸易服务产品化经营。

智泰公司于 2019 年 10 月开始营业，业务订单主要通过市场化获取。公司目前采购品类主要涉及螺纹钢、热轧合金钢板、镀锌钢管、废钢委托加工等物资。公司依据下游客户的订单需求，与上游供应商签订采购合同，采购价格遵循市场价格。合作的采购商有吉林鑫达钢铁有限公司、迁安正大通用钢管有限公司、唐山京华制管有限公司、广州金博物流贸易集团有限公司、杭州杭钢对外经济贸易有限公司等。

#### （2）会计处理方式

##### 1) 预收下游客户货款

借：银行存款

贷：预收账款-预收客商款

2) 预付上游供应商货款

借：预付账款-预付客商款

贷：银行存款

3) 收到上游供应商货物入库

借：库存商品

贷：应付账款-暂估应付款

4) 收到上游供应商开具的发票

借：应付账款-暂估应付款

应交税费-应交增值税（进项税额）

贷：预付账款-预付客商款

5) 与下游客户结算，开具发票，实现销售收入

借：预收账款-预收客商款

贷：主营业务收入

应交税费-应交增值税（销项税额）

6) 结转销售成本

借：主营业务成本

贷：库存商品

(3) 业务开展情况

表 5-28：智泰公司 2020-2022 年度和 2023 年 1-9 月建材采购情况

单位：吨、万元

采购货物品类	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	采购数量	采购金额	采购数量	采购金额	采购数量	采购金额	采购数量	采购金额
镀锌钢管	2,405.90	1,078.16	39,740.57	18,914.04	18,298.77	9,950.25	7,116.01	2,840.16
高线	-	-	5,131.77	2,141.73	5,018.12	2059.82	68.63	25.02
螺纹钢	3,383.40	1,230.47	9,226.45	3,816.82	2,930.24	1335.16	15,815.05	5,087.37

盘螺	566.95	197.61	1,758.77	728.65	-	-	10,942.73	3,407.27
热轧合金钢板	-	-	1,070.70	920.78	4,397.22	3,967.81	825.67	818.4
废钢（直销）	36,066.70	6,494.91	20,468.88	5,834.40	133,074.14	47,187.52	13,714.42	3,094.38
废钢（用于加工）	-	-	-	-	-	-	62,637.13	13,092.50
热轧卷板	-	-	2,364.00	872.27	-	-	-	-
型钢	255.64	85.27	68,402.66	27,082.87	9,542	3,866.65	-	-
<b>合计</b>	<b>42,678.58</b>	<b>9,086.43</b>	<b>148,163.81</b>	<b>60,311.56</b>	<b>173,260.49</b>	<b>68,367.21</b>	<b>111,119.64</b>	<b>28,365.10</b>

表 5-29：智泰公司建材贸易板块 2023 年 1-9 月前五大供应商明细

单位：吨、万元

前五大供应商名称	采购数量	采购金额	占总采购金额比例	是否关联方
广州市建材发展集团有限公司	36,066.70	6,494.91	71.48%	否
郴州市京宝腾贸易有限公司	3,950.35	1,433.39	15.78%	否
天津市友发德众钢管有限公司	848.24	373.72	4.11%	否
天津友发钢管集团股份有限公司第一分公司	633.61	289.02	3.18%	否
迁安正大通用钢管有限公司	326.13	144.81	1.59%	否
<b>合计</b>	<b>41,825.03</b>	<b>8,735.86</b>	<b>96.14%</b>	-

表 5-30：智泰公司建材贸易板块 2022 年前五大供应商明细

单位：吨、万元

前五大供应商名称	采购数量	采购金额	占总采购金额比例	是否关联方
吉林鑫达钢铁有限公司	73,460.68	29,191.89	48.40%	否
迁安正大通用钢管有限公司	14,433.89	6,929.32	11.49%	否
唐山东华制管有限公司	12,660.55	5,936.73	9.84%	否
广州市建材发展集团有限公司	20,014.74	5,681.55	9.42%	否
天津市友发德众钢管有限公司	4,028.56	1,919.84	3.18%	否
<b>合计</b>	<b>124,598.42</b>	<b>49,659.33</b>	<b>82.34%</b>	

发行人根据下游客户的需求，分不同业务类别与其签订相应的双方购销合同后，销售价格参照市场价格。结算模式分为先款后货和先货后款：对于规模较小的下游客户一般采取先款后货模式，由客户全额或支付一定货款后再由发行人向供应商采购；对于规模较大、资质较高的下游客户则一般是发行人代垫货款向上游供应商采购，下游客户收货后即付款。目前销售渠道主要依托钢材批发零售市场与广州开发区内终端工程项目的的需求。

表 5-31：智泰公司报告期内建材销售情况

单位：吨、万元

销售货物品类	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	销售量	销售收入	销售量	销售收入	销售量	销售收入	销售量	销售收入
镀锌钢管	2,405.93	1,080.27	39,740.57	18,988.33	18,850.78	10,301.14	7,116.01	2,848.70
废钢	36,066.70	6,497.65	20,468.88	5,836.49	133,074.14	47,234.87	13,714.42	3,097.48
高线			5,131.77	2,152.98	5,018.12	2,064.15	68.63	25
螺纹钢	3,383.40	1,227.11	9,226.45	3,860.65	2,930.24	1,335.94	15,815.05	5,111.25
盘螺	566.95	197.76	1,758.77	737.6	-	-	10,942.73	3,417.93
热轧合金钢板	-	-	1,777.65	1,563.00	4,118.12	3,785.60	825.67	846.84
钢坯	-	-	-	-	-	-	58,367.42	18,600.40
型钢	255.64	99.98	68,402.66	27,378.77	9,542	3,898.27	-	-
热轧卷板	-	-	2,364.00	876.07	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>42,678.61</b>	<b>9,102.77</b>	<b>148,870.75</b>	<b>61,393.90</b>	<b>173,533.40</b>	<b>68,619.97</b>	<b>106,849.93</b>	<b>33,947.60</b>

表 5-32：智泰公司建材贸易板块 2023 年 1-9 月前五大客户明细

单位：吨、万元

前五大客户名称	销售数量	销售金额	占总销售金额比例	是否关联方
广州市建材发展集团有限公司	6,298.27	2,482.55	27.27%	否
河北物流集团金属材料有限公司	36,066.70	6,497.65	71.38%	否
佛山市盛达供应链管理有限公司	255.64	99.98	1.10%	否
广西方管金属制品有限公司	58.01	22.59	0.25%	否
<b>合计</b>	<b>42,678.61</b>	<b>9,102.77</b>	<b>100.00%</b>	

表 5-33：智泰公司建材贸易板块 2022 年前五大客户明细

单位：吨、万元

前五大客户名称	销售数量	销售金额	占总销售金额比例	是否关联方
佛山市盛达供应链管理有限公司	66,279.52	26,738.19	43.55%	否
广西方管金属制品有限公司	18,416.15	8,832.57	14.39%	否
广州市建材发展集团有限公司	15,547.52	6,437.16	10.49%	否
河北物流集团金属材料有限公司	20,014.74	5,683.49	9.26%	否
南宁市蓝方钢材有限公司	10,415.18	4,831.36	7.87%	否
<b>合计</b>	<b>130,673.11</b>	<b>52,522.77</b>	<b>85.55%</b>	

发行人建材贸易板块主要通过代理采购、委托加工等方式赚取差价。由于发行人原贸易业务板块进入市场营业时间较短，因此规模仍较小。但发行人贸易板块主要招聘业内具有丰富经验的人员，在相关产品的贸易商品流通领域具有一定的资源优势，结合发行人的国资背景，发行人在给下游企业寻找上游供

应商时能够快速找到满足要求的企业；在给上游供应商寻找下游客户时，也能高效实现匹配。截至 2023 年 9 月末，根据公司未来战略规划，该业务板块已逐渐清退将逐步退出。

## 7、铝型材业务

发行人铝型材业务由子公司知识城广亚（广州）控股集团有限公司开展，广亚铝业始创于1996年，总部位于广东佛山，占地面积100万m<sup>2</sup>（南海基地26万m<sup>2</sup>，三水基地36万m<sup>2</sup>、山东临沂基地38万m<sup>2</sup>），是集铝合金建筑型材、工业铝型材和铝合金门窗幕墙研发、设计、生产及销售于一体的综合性大型企业，是国家生态建材示范企业、中国建筑铝型材企业前五强、“中国房地产TOP500首选供应商品牌”。

报告期内，广亚铝业产品主要分为建筑铝型材、工业铝型材、家装铝型材、铝幕墙门窗和铝模块五大类，其中以建筑铝型材为主。

### （1）业务运作模式

广亚铝业集中研发、设计、生产及销售于一体，主要从事铝型材的生产和销售。截至2021年末，广亚铝业拥有800-4,000吨各型挤压生产线65条，喷涂生产线8条，氧化及电泳生产线4条，隔热型生产线10条，各种关键生产设备500多台（套），铝型材产能可达35万吨以上。公司盈利模式主要为采购铝锭、铝棒等原材料，通过深加工制成各类铝型材进行销售。广亚铝业采购模式为“以销定产、以产定购”，采购原材料主要包括两大类：一类是铝锭和铝棒；另一类是化工原料和包装物等辅料。根据当期订单数量确定生产计划，铝锭和铝棒制定专人负责采购，采购价格主要参照广东南储市场价，小部分以上海长江有色金属现货A00铝锭均价为定价基准。

广亚铝业建筑铝型材销售占比为60%，工业铝型材占比为20%，家装铝型材占比为5%，铝幕墙门窗占比为5%，铝模板占比为10%。铝型材业务产销以建筑型铝型材为主，其销售模式主要分为工程销售模式和渠道销售模式，以工程销售模式为主，渠道销售辅。目前行业一般货款结算期为60天，广亚铝业结算期主要为出厂日后60天，与行业一般货款结算期保持一致。

### （2）上下游产业链

广亚铝业主要从事业务为铝型材的生产及销售，其上游产业链主要为铝锭、

铝棒、铝材等铝型材生产原材料，下游客户主要为建筑业、房地产业等铝型材客户等。

2021年12月、2022年1-12月和2023年1-9月，广亚铝业上游采购原材料以铝棒、铝锭、铝材等原材料为主，基本情况如下：

表 5-34：广亚铝业 2021 年 12 月、2022 年度和 2023 年 1-9 月采购情况

单位：吨、万元

采购货物 品类	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年 12 月	
	采购数量	采购金额	采购数量	采购金额	采购数量	采购金额
铝锭	145,640.00	238,488.00	279,233.39	472,121.77	19,330.58	33,750.90
铝棒	65,352.00	109,698.00	115,824.49	208,334.62	12,552.79	22,293.22
铝材	33,579.00	65,511.00	9,552.95	18,900.57	1,417.67	2,884.94
其他辅料	-	65,616.00	5,883.68	190,215.01	5,373.88	7,162.31
合计	<b>244,571.00</b>	<b>479,313.00</b>	<b>410,494.51</b>	<b>889,571.97</b>	<b>38,674.92</b>	<b>66,091.37</b>

注：部分产品计量单位非以重量单位计量，因此部分采购数量未列示。

广亚铝业采购原材料供应商主要为铝材销售厂商为主。报告期内，发行人采购前五大供应商金额分别占各期采购总金额的66.02%、25.68%和32.99%。

表 5-35：广亚铝业 2023 年 1-9 月前五大供应商明细

单位：吨、万元

前五大供应商名称	采购数量	采购金额	占总采购金额比例	是否关联方
广州市聚立新材料有限公司	37,431.00	61,417.00	12.81%	否
广州捷新金属材料有限公司	31,262.00	50,959.00	10.63%	否
广东正圣金属有限公司	13,171.00	21,897.00	4.57%	否
广东昶摩金属材料有限公司	7,600.00	12,403.00	2.59%	否
广州喜盈金属材料有限公司	7,054.00	11,465.00	2.39%	否
合计	<b>96,518.00</b>	<b>158,141.00</b>	<b>32.99%</b>	

表 5-36：广亚铝业 2022 年 1-12 月前五大供应商明细

单位：吨、万元

前五大供应商名称	采购数量	采购金额	占总采购金额比例	是否关联方
佛山市湘融金属材料有限公司	46,862.77	89,109.01	10.02%	是
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	36,101.03	61,471.58	6.91%	是
广东正圣金属有限公司	22,393.34	37,552.23	4.22%	否
贵州铝锦商贸有限公司	13,300.00	21,933.57	2.47%	否
贵州省六盘水二元铝业有限责任公司	11,314.13	18,399.85	2.07%	否
合计	<b>129,971.26</b>	<b>228,466.24</b>	<b>25.68%</b>	

表 5-37: 广亚铝业 2021 年 12 月份前五大供应商明细

单位: 吨、万元

前五大供应商名称	采购数量	采购金额	占总采购金额比例	是否关联方
包头市耀丰成功铝业有限公司	1,417.80	2,754.25	4.17%	否
佛山市泽宇同创金属材料有限公司广州分公司	3,072.00	6,061.61	9.17%	否
知城广亚(广州)国际贸易有限公司	4,567.90	8,765.61	13.26%	是
广东正圣金属有限公司	3,217.91	6,470.57	9.79%	否
科学城(广州)国际贸易有限公司	10,059.42	19,584.51	29.63%	是
<b>合计</b>	<b>22,335.03</b>	<b>43,636.56</b>	<b>66.02%</b>	

广亚铝业下游行业主要为房地产业、建筑业铝型材需求企业或铝型材贸易行业为主,产品类别为建筑铝型材、工业铝型材、家装铝型材、铝幕墙门窗和铝模块五大类,2021年12月、2022年1-12月和2023年1-9月,广亚铝业销售产品明细如下:

表 5-38: 广亚铝业 2023 年 1-9 月、2022 年 1-12 月和 2021 年 12 月铝型材销售情况

单位: 吨、平方、万元

销售货物品类	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度	
	数量	金额	数量	金额	数量	金额
铝型材	136,602.00	289,848.00	156,854.53	363,423.71	16,804.99	38,684.86
幕墙门窗(平方)	64,696.00	10,836.00	-	5,468.30	-	820.47
铝模板(平方)	233,900.00	5,913.00	-	8,759.24	-	1,586.14
其他铝材	109,018.00	210,032.00	229,281.40	368,571.53	20,905.48	40,922.27
<b>合计</b>	<b>544,216.00</b>	<b>516,629.00</b>	<b>386,135.93</b>	<b>746,222.78</b>	<b>37,710.47</b>	<b>82,013.74</b>

注: 部分产品计量单位非以重量单位计量,因此部分采购数量未列示。

发行人下游客户主要以房地产业、建筑业公司为主。报告期内,铝型材前五大客户销售金额占总销售金额的48.23%、38.72%和25.03%,详情如下:

表 5-39: 广亚铝业 2023 年 1-9 月铝型材销售前五大客户明细

单位: 吨、万元

前五大客户名称	销售数量	销售金额	占总销售金额比例	是否关联方
广东金恬金属贸易有限公司	19,234.00	41,647.00	8.06%	否
广州市立德金属资源有限公司	15,126.00	33,265.00	6.44%	否
重庆明州实业有限公司	9,326.00	20,154.00	3.90%	否

ALUMGOLDLTD.	8,155.00	17,386.00	3.37%	否
广州市德升金属资源有限公司	7,915.00	16,849.00	3.26%	否
<b>合计</b>	<b>59,756.00</b>	<b>129,301.00</b>	<b>25.03%</b>	

表 5-40：广亚铝业 2022 年 1-12 月铝型材销售前五大客户明细

单位：吨、万元

前五大客户名称	销售数量	销售金额	占总销售金额比例	是否关联方
佛山建发绿色建材有限公司	61,952.86	102,436.51	13.73%	否
广州市圣达通商贸有限公司	51,540.72	95,966.07	12.86%	否
常州润弘新能源有限公司	16,797.46	37,305.93	5.00%	否
佛山市锦晟商贸有限公司	13,629.37	32,081.00	4.30%	是
上海宏捷建材有限公司	8,204.52	21,125.62	2.83%	否
<b>合计</b>	<b>152,124.93</b>	<b>288,915.13</b>	<b>38.72%</b>	

表 5-41：广亚铝业 2021 年 12 月铝型材销售前五大客户明细

单位：吨、万元

前五大客户名称	销售数量	销售金额	占总销售金额比例	是否关联方
知城广亚（广州）国际贸易有限公司	7,558.50	17,184.61	20.95%	是
佛山建投城市建设有限公司	5,757.42	10,158.80	12.39%	否
广东泽宇同创金属材料有限公司	2,804.32	4,940.27	6.02%	否
广州市圣达通商贸有限公司	2,528.44	4,399.80	5.36%	否
广东铨铝金属有限公司	1,611.46	2,874.03	3.50%	否
<b>合计</b>	<b>20,260.13</b>	<b>39,557.52</b>	<b>48.23%</b>	

报告期内，公司通过建立完整的质量体系，确保产品质量优质可靠；通过建立多渠道的沟通机制，宣传公司产品、了解客户需求，保持与客户的紧密联系，提升客户服务体验，前五大客户情况占比稳定。自广亚铝业建立以来，已经与沈阳远大、万科、丽雅苑、北京嘉寓、深圳金粤、深圳方大等知名的门窗幕墙公司和房地产公司有深度的合作，构筑了一系列著名建筑，完成了许多在行业内具有影响力的工程项目。

### (3) 产销情况

广亚铝业主要产品为建筑铝型材、工业铝型材、家装铝型材、铝幕墙门窗和铝模块五大类，2021年度/末-2023年1-9月/9月末，广亚铝业主要产品的产销数据如下：



表 5-42：广亚铝业主要产品产销数据

单位：吨、万元

主要产品	项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度
建筑/工业 /家装铝型 材	产能	167,892.00	242,352.00	122,473.00
	生产量	141,352.00	189,006.02	97,478.00
	销售量	136,602.00	188,738.63	138,234.00
	库存	20,207.00	11,020.59	7,537.00
门窗铝模	销售金额	16,749.00	14,227.54	2,406.61

2021年度、2022年度和2023年三季度，公司铝型材的主要生产区域包括佛山市南海区、佛山市三水区及山东省临沂市，总占地面积约100万m<sup>2</sup>，其中南海基地26万m<sup>2</sup>，三水基地36万m<sup>2</sup>、山东临沂基地38万m<sup>2</sup>。公司铝型材的销售区域主要包括两广区、华东区、华北区、西南区、福江区、华中区，其中以两广区及华东区为主。

#### (4) 关键技术及工艺

自1996年8月成立至今，广亚铝业拥有500-5,000吨各型挤压生产线70多条，喷涂生产线8条，氧化及电泳生产线4条，隔热型材生产线10条，各种关键生产设备500多台（套），绝大部分设备均采用国内外知名品牌。为持续加强设备数智升级，公司引进高速转印木纹生产线和挤压机等，进一步扩产增量、提质增效，进而实现快速扩张、稳步发展。

①大型挤压生产线：广亚铝业已建成66条大型挤压生产线。广亚铝业从中国台湾及欧洲进口600-4,000吨各型号挤压生产线，明晟、富基等品牌，年产量50万吨以上。装有美国格兰克双牵引机，同时配备了德国高温毡的挤压机出料台、冷却料台等先进设备，可生产包括6063、6005、6061、6082、7005、5052、5056、3003等各种合金牌号。

②大型喷涂生产线：广亚铝业拥有10条大型喷涂生产线，年产量30万吨。4条英国和瑞士进口彩色静电粉末喷涂生产线，采用（AKZO）D系列耐候粉末等为生产原料。3条日本兰氏喷枪立式氟碳喷涂生产线，采用美国PPG等公司的氟碳漆为原料，可生产二涂、三涂、四涂氟碳喷涂型材产品。

③氧化电泳生产线：广亚铝业拥有7条氧化电泳生产线，年产量5万吨，可生产符合GB5237.2及欧洲Qualanod、英BS3987和日本JISH8601及JISH8602标准要求的高质量阳极氧化产品。年产能30,000吨，1条中国台湾电泳表面处理生产

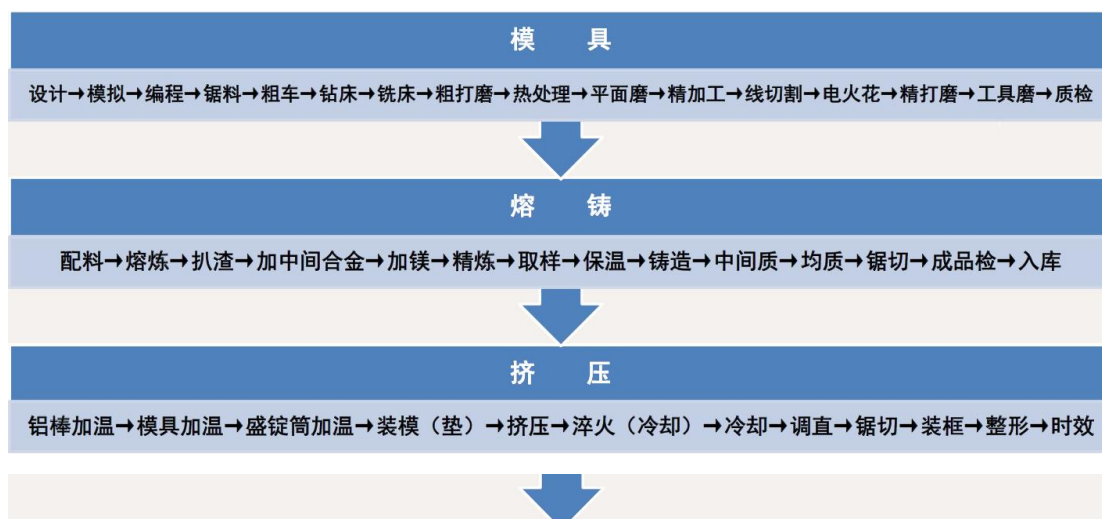
线和2条韩国电泳表面处理生产线。

④模具加工机台：广亚铝业拥有60台模具加工机台，年产模具3万余套，其中6台数控加工中心及3台慢走丝、9台数控电火花、一台雕刻机等，拥有从模具设计、模具制造、模具维修等一系列完整的模具制造生产线。

⑤隔热生产线：广亚铝业拥有8条隔热生产线，年产5万吨，其中6条穿条隔热铝材生产线和2条美国亚松产注胶隔热生产线，并按欧洲及美国隔热型材生产技术标准组织生产，采用德国进口尼龙隔热条及美国进口注胶原料。

⑥国家级检测中心：广亚铝业国家级检测中心拥有各项检测设2,600余台，可满足产品各项性能检测，具备独立开具检测报告资格，满足产品剪切力、耐候性、抗风压性能检测等，拥有各个气候环境模拟实验室，满足热带气候、海洋气候等特殊环境产品性能检测。

广亚铝业主要生产工艺流程图如下：





近年来，广亚铝业大力构建具有行业领先地位的研发创新平台，进一步扩大绿色建筑、汽车轻量化等领域的铝材生产规模；全力打造“智慧家”系统门窗业务，多元化应用共同驱动，促进铝产业链向终端产品和高端产品延伸，进而提高公司综合盈利能力和抗风险能力。

### 九、在建工程和拟建工程情况

截至2023年9月末，发行人主要在建和拟建工程具体内容请见本募集说明书第五章“八、发行人经营范围及主营业务状况”之“（三）公司主要业务经营模式”之“2、房地产开发板块”。

### 十、发行人的经营方针及发展战略

#### 1、加强统筹布局，加速推进项目策划进度

加大力度布局人工智能、知识产权等战略性新兴产业，进一步开展发展战略及业务规划研究，重点推进粤港澳大湾区文创中心、“一带一路”金融创新中心、国有资本投资运营公司授权经营改革试点、人工智能产业投资基金等方案完善及项目落地，加快推进知识城智慧城市运营公司、人工智能知识产权保护与交易服务中心正式运营。

#### 2、加强统筹协调，加快重点建设项目工程进度

集团公司将加快推进重点项目进度，积极拓展知识城范围内土地一级开发业务及跟进九龙湖区域国际会议中心、高端商务酒店工作，同时加快推进重点项目进度。

#### 3、加快资源整合，实现产融协同效应

推动基金业务持续做大做强，在做好现有产业基金、发挥好各类政策性引导基金基础之上，逐步拓展债权类、固收类、一级半市场、二级市场等各种类型的基金；加大上市公司资本平台布局，开展行业整合和并购业务，以具备市场化的融资能力；积极聚焦 IAB、NEM 等战略新兴产业，布局与各产业链条相匹配的产业基金，加大对初创企业的支持和投入，布局 VC 基金，设立大湾区 AI 创新基地科创基金等，支持科技创新领域发展，推动设立和运营大湾区青年创新创业基地，联手奥凯、中策等机构设立国家知识产权运营平台；加强招投联动及园区运营，围绕大湾区科技创新中心建设目标，对标国际一流产业园区运营模式，为园区企业做好服务工作，推动我区高质量发展。

#### **4、加强项目招商力度，全力推动重点项目和企业落地生根**

聚焦先进制造业、现代服务业、总部经济、高新技术产业等重点产业，加大对高新技术企业、总部型企业（央企、500 强）、拟上市企业等“短平快”项目的引进，继续跟进原有项目和新增招商项目，全力推动项目落地生根、开花结果，努力完成招商引资任务。同时，要加强招商与项目开发和物业运营的合作，充分存量物业和在建物业载体优势，加大招商力度，既要做好“筑巢引凤”，也要“筑巢筑凤”和“引凤入巢”。

#### **5、推动资源整合，深化权责管控**

进一步完善资产管理制度的企业监管制度，提高监管水平，逐步清理一批僵尸企业和处置闲置陈旧物业，搭建土地及物业资产信息化系统，继续做好普法宣传等工作。

#### **6、创新经营思路，提升传统业务效益**

传统业务要转变观念，创新资产经营思路，深入挖掘现有资源，盘活闲置土地和物业，加快推进用地规划，继续推进物业环境升级改造，努力培育发展跨境电商等新业务和增值业务，拓展盈利渠道。

### **十一、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况**

#### **（一）发行人的行业环境**

##### **1、建材贸易行业**

###### **（1）行业现状**

2022 年，钢铁行业继续深化供给侧结构性改革，进一步巩固钢铁去产能成

果，推动行业绿色低碳转型，积极应对国内外需求形势变化，积极保供稳价，维护产业链供应链安全稳定，行业总体运行态势良好，为行业高质量发展奠定了良好基础。

一是粗钢产量前高后低，累计实现同比下降。2021年1-6月，受国内外需求拉动，全国累计粗钢产量5.63亿吨，同比增长11.80%，创同期历史新高。2021年全年累计粗钢产量10.33亿吨，同比减少约3,200万吨，下降3.0%。2022年全年全国累计粗钢产量10.13亿吨，同比下降2.10%。连续第二年下降。

二是铁矿石价格上半年波动上行，下半年震荡。2022年上半年进口铁矿石价格继2021年底价格落底后持续上涨，3月达到高点165美元/吨。下半年随着钢铁产量下降带动铁矿石需求减少，铁矿石价格明显回落。6月底，发改委继续落实粗钢压产政策，铁矿价格继续承压。7月中上旬出现断供潮事件，盘面恐慌性下跌，成材需求差、成交弱的情况始终没有改变，叠加地产行业经济数据持续恶化，市场情绪偏悲观。此后，随着金九银十的旺季需求预期被时间证伪，叠加钢厂利润恶化，10月矿价跟随成材持续震荡下跌。2023年，国内经济筑底复苏，需求有望边际改善，宏观经济周期向上或带动产业好转。

三是钢材价格波动下行，年末开始低位回调。2022年，受到国外经济环境复杂多变，国内需求疲软等因素影响，国内钢材市场呈现震荡下行局面。全球加息潮下，大宗商品承压，原料成本回落，供给端承压等综合影响国内钢铁市场价格震荡向下。随后钢材价格低位回调，尤其是2022年年末以来，在稳增长政策持续加力、美联储加息放缓、钢铁产量下降、供给端压力有所缓解、社会库存持续下降等因素带动下在稳增长政策持续加力、美联储加息放缓、钢铁产量下降、供给端压力有所缓解、社会库存持续下降等因素带动下，国内钢铁市场震荡反弹。

2022年，由于下游需求疲软、钢价震荡下行、钢厂利润明显收缩甚至出现亏损，钢厂生产积极性下降，带动钢铁产量呈现回落态势。国家统计局数据显示，1-11月份，中国生铁累计产量79,506万吨，同比下降0.4%；粗钢累计产量93,511万吨，同比下降1.4%；钢材累计产量122,553万吨，同比下降0.7%。

2022年，钢材社会库存动态变化表现出三个特点：一是，社会库存峰值时

间与上年相当，但最高库存低于 2021 年同期水平。2022 年 3 月 4 日，钢材社会库存到达年内高点，为 1,659.8 万吨，较上年高点减少 314.9 万吨，同比下降 15.9%。二是整体去库存速度继续低于上年，其中板材去库速度略有加快。2022 年钢材社会库存最高点 to 最低点降速为 52.4%，较上年收缩 4.5 个百分点；其中建材库存降速为 66.3%，较上年收缩 3.7 个百分点；板材库存降速为 27.0%，较上年扩大 2.2 个百分点。三是年末库存低于上年同期。2022 年由于库存最高点相对较低，叠加钢铁贸易企业对后市的预期相对悲观，蓄水池功能有所削弱，钢材社会库存低于上年同期。2022 年 12 月底，钢材社会库存为 793.5 万吨，同比下降 6.7%。其中，建材社会库存为 387.2 万吨，同比下降 7.9%；板材社会库存为 406.3 万吨，同比下降 5.6%。

钢铁工业是中国经济高质量发展的重要支撑。“十三五”时期，钢铁工业作为供给侧结构性改革的主战场和排头兵，开展了令世界瞩目的去产能工作。在“十四五”时期，供给侧结构性改革仍将是钢铁行业发展的主线。推动钢铁行业高质量发展，2021-2022 年国家相关部分出台了一系列支持政策。提出严格置换要求，调整钢铁产品出口关税，取消部分钢铁产品出口退税，计划将钢铁、水泥、化工等行业纳入碳排放权交易市场。2021 年 12 月，工信部发布《“十四五”原材料工业发展规划》，提出粗钢、水泥等重点原材料大宗产品产能只减不增。此外，钢铁工业亦是实现绿色低碳发展的重要领域。2022 年钢铁行业平稳运行，企业数量增加，行业效益稳健。展望未来，2023 年钢铁企业绿色低碳转型步伐将加快，“双碳”背景下，钢铁企业利润将提高。

## (2) 行业前景

高性能、高技术、高品质的高端钢材将成未来主攻方向。材料产业的快速发展为钢铁行业带来了新的发展机遇。就目前的情况来看，在发展先进基础材料方面，我国钢企，特别是实力雄厚的国企，凭借自身雄厚的技术研发实力，通过对原有基础性材料进行转型升级。比如，钢企研发的第三代汽车钢，满足了汽车轻量化的需求对钢材功能、属性等方面的创新，非常有助于钢企拓宽用钢需求的市场边际开拓新市场。

可持续发展和绿色发展是必由之路。国家大力推进生态文明建设的大背景下，走可持续发展和绿色发展之路已成为共识。应国家政策的要求，绿色发展

成为钢铁未来发展的主要方向，也是行业转型升级的关键所在。近年来，我国有不少企业起到了带头作用，合理规划企业排污，对设备进行开发和改进，以科学技术推动绿色发展，实现绿色产业，绿色钢铁，提升国际市场竞争力。

钢铁材料智能制造是产业转型升级的新动能。智能制造对产业发展、分工格局和推动形成新的生产方式、产业形态、商业模式带来重要影响，成为制造业未来竞争的新优势。践行新时代新战略中国钢铁工业加快供给侧结构性改革，推进钢铁智能制造发展，是实现质量变革、效率变革、动力变革高质量发展的基础保障，是实现转型升级的突破口。

### (3) 行业政策

2018年5月28日生态环境部发文明确禁止环保“一刀切”行为，此后各地发文跟进。2018年11月15日后唐山高炉产能利用率比7月8月高，比2017年同期高14个百分点。2017年12月相比2017年10月铁、钢、材减产幅度分别为30%、26%和12%，2018年8月相比6月减产幅度分别为19%、17%和14%。

2015-2017年钢材消费几乎没有增长。在需求变化很小的情况下，供给侧改革和环保限产使得钢企的毛利率达到近几年的较高位置。行业经过三年“去产能”，以及2018年环保限产常态化后，从采暖季环保限产力度放松来看，环保限产抑制供给的峰值已过，钢材供给大幅收缩阶段或已基本完成，未来两年供给收缩力度较过去三年相对有限。供给为“矛”，2019年难以出现供给大幅减少的契机，板块长期跑赢大盘的概率不高，决定供需缺口大小的主因逐渐回归到需求端。

2018年度，在钢铁环保方面，国家政策从提升环保标准和环保限产两方面齐发力，做到行业环保常规化。在各项政策综合影响下，今年全国高炉开工率均低于往年同期水平，而进入冬季采暖季限产季后，下降幅度远小于去年同期水平。从目前环保限产政策调整来看，未来供给侧约束放松趋势明显，有意识地进行放缓，或将导致钢价下调后寻求新的平衡盈利中枢。

2020年12月28-29日，全国工业和信息化工作会议在京召开。会议总结2020年工业和信息化工作，分析形势，部署2021年重点工作。围绕碳达峰、碳中和目标节点，实施工业低碳行动和绿色制造工程，坚决压缩粗钢产量，确

保粗钢产量同比下降。

2021 年 1 月 26 日，在国新办新闻发布会上，工信部新闻发言人、运行监测协调局局长黄利斌介绍，钢铁压减产量是我国完成碳达峰、碳中和目标任务的重要举措，工信部将从四方面促进钢铁产量压减。工信部将研究制定相关工作方案，确保 2021 年全面实现钢铁产量同比下降。一是严禁新增钢铁产能。黄利斌表示，对确有必要建设的钢铁冶炼项目需要严格执行产能置换的政策，对违法违规新增的冶炼产能行为将加大查处力度，强化负面预警。同时不断地强化环保、能耗、安全、质量等要素约束，规范企业生产行为；二是完善相关的政策措施。黄利斌透露，工信部和发展改革委等相关部门正在研究制定新的产能置换办法和项目备案的指导意见，将进一步指导巩固钢铁去产能的工作成效；三是推进钢铁行业兼并重组，推动提高行业集中度，推动解决行业长期存在的同质化竞争严重，资源配置不合理，研发创新协同能力不强等方面的问题，提高行业的创新能力和规模效益；四是坚决压缩钢铁产量。结合当前行业发展的总体态势，着眼于实现碳达峰、碳中和阶段性目标，逐步建立以碳排放、污染物排放、能耗总量为依据的存量约束机制，研究制定相关工作方案，确保 2021 年全面实现钢铁产量同比的下降。

2021 年 3 月，中钢协在官方微信上发文指出，《钢铁行业碳达峰及降碳行动方案》正在修订，提出初步目标和五大路径。行业碳达峰目标初步定为：2025 年前，钢铁行业实现碳排放达峰；到 2030 年，钢铁行业碳排放量较峰值降低 30%，预计将实现碳减排量 4.2 亿吨。实现目标有五大路径，分别是推动绿色布局、节能及提升能效、优化用能及流程结构、构建循环经济产业链、应用突破性低碳技术。

2021 年 11 月 18 日，中国钢铁工业协会党委书记、执行会长何文波在全球低碳冶金创新联盟成立大会上表示，中国钢铁行业碳达峰实施方案以及碳中和技术路线图的制定工作已基本完成，近期将向社会公布，并全面实施。

2022 年 1 月 20 日，工业和信息化部、发展改革委和生态环境部发布《关于促进钢铁工业高质量发展的指导意见》，提出力争到 2025 年，钢铁工业基本形成布局结构合理、资源供应稳定、技术装备先进、质量品牌突出、智能化水平高、全球竞争力强、绿色低碳可持续的高质量发展格局。绿色低碳深入推进，构建



产业间耦合发展的资源循环利用体系，80%以上钢铁产能完成超低排放改造，吨钢综合能耗降低2%以上，水资源消耗强度降低10%以上，确保2030年前碳达峰。

2022年2月18日，国家发改委《关于印发促进工业经济平稳增长的若干政策通知》（以下简称《政策通知》）发布，《政策通知》要求强化资源保障能力，做好铁矿石等重要原材料和初级产品保供稳价；稍早前的2月7日，由工信部、国家发改委、生态环境部联合发布的《关于促进钢铁工业高质量发展的指导意见》（以下简称《指导意见》）在征求意见一年之后正式落地。

#### **（4）行业竞争格局**

2022年，中国前十位钢铁企业行业集中度不足45%，而美国、日本、欧盟的前四大钢企的产量分别占其钢铁总产量的65%、75%、73%，韩国前两大钢企产量更是占到韩国钢铁总产量的85%。目前看中国钢铁行业的集中度水平远低于日本、美国、韩国、欧洲等其他主要产钢国。为了提升国内钢铁企业的综合竞争力，指导意见提出，“十四五”期间（到2025年）力争前5位钢铁企业产业集中度达到40%，前10位钢铁企业产业集中度达到60%；在不锈钢、特殊钢、无缝钢管、铸管等细分领域培育1-2家世界级专业化引领型企业。总体来看，我国钢铁行业的企业竞争虽然较为激烈，但是钢铁行业的集中度还有较大的上升空间。

## **2、物业租赁行业**

### **（1）行业现状**

在住房制度改革的大背景下，租购并举的住房政策实施，使得新型住房租赁市场机制得到建立与完善。十九大报告指出：坚持房子是用来住而不是用来炒的定位，进一步加快多主体供给、租购并举的住房制度，让全体人民都能够有房可住，这就为住房保障制度的发展与改革指明了前进的方向。

截至2022年，中国租赁人口约有2.4亿，占流动人口总数的90%左右；长租房市场规模达到1.8万亿元左右。基于发达国家经验，租赁市场拥有极为可观的发展空间。在北上广深等一线城市，租赁房屋占据的比例在20%左右，其租赁人口占据也不会超出40%，相对于纽约等城市的60%左右，还是存在明显的差距。

据统计，目前我国租赁住房约有 1 亿套，其中超过 90% 为个人出租，品牌公寓企业总占有率低于 2%，开发商自持经营的居住用房不足 1%。相比美国、日本的租房市场机构化率分别能达到 30%、80%，我国住房租赁市场的机构化率还很低。

但随着我国城市化进程的不断推进，住房租赁市场已经呈现出以下格局：

(1) 随着国家政策支持力度逐渐加大，流动人口租赁需求持续支撑，住房租赁市场将迎来蓬勃发展期；(2) 重点城市群、核心城市的人口吸引力更强，这些城市的住房租赁市场拥有更广阔的发展前景；(3) 随着家庭户规模逐渐小型化，小户型住房需求将有所增加。

住房租赁市场在近年来快速发展，保障性租赁住房、长租公寓等住房租赁细分领域也成为企业增量发展和转型发展的探索方向。2023 年，我国保障性租赁住房建设将进一步提速，年度筹集规模超 240 万套（间），深耕于此领域的房地产开发企业可借此契机为政府提供保障性租赁住房的代建服务，进一步丰富企业利润增长点，助力企业转型发展。

## (2) 行业前景

具体来看，住房租赁行业呈现以下趋势。

### ① 租赁住房的产业生态将进一步多元化

首先，长租公寓加速发展。相对于目前市场上较多的分散式租赁方式，品牌长租公寓在近年来发展迅速，未来在资本与政策的助力下，长租公寓上将进一步加速向多元化、复合化的城市综合社区发展。预计至 2023 年，我国长租公寓间数将超过 1000 万间。一线城市是公寓企业的竞争主战场，但部分品牌公寓已加速往二线城市发展。随着我国区域二线城市的崛起，流动人口加速向二线核心城市聚集，如南京、苏州、杭州、成都、武汉、佛山等地。

其次，更加规范的多元市场主体协作。一方面，建行、中信等金融机构相继进军租赁，将加大租赁市场的投资体量，丰富住房金融内涵，加速行业变革。另外，以搬家、保洁、无人超市、外卖等为代表的各类配套生活服务也在逐渐形成针对租赁住房的新形态。

### ② 技术赋能租赁住房行业全面升级

从技术驱动看，互联网、物联网、云计算、大数据以及人工智能技术的技

术发展与应用日益成熟，而其中基于数据的经济与产业驱动力得到了更为广泛的关注。

从租赁住房行业来说，通过物联网技术，将交易、服务、监管三大租赁环节的感知数据集中在统一的数字化平台上进行运营、管理以及价值进一步挖掘。对于交易环节，将通过数字技术的创新运用，实现房东、租客、中介经纪、租赁企业、房源等相关信息的云端存档与智能验证，有效地解决租赁过程中出现的假房源、假合同和假身份等问题。对于服务环节，在用户数据与住房数据的基础上，将与住房租赁相关的配套公共服务、增值商业服务整合打包为“一站式”服务，方便入住居民、商户的信息流通与服务选购。对于监管环节，通过数据平台覆盖租前、租中、租后的后台运营，分发处理响应机制，通过开放API数据接入、LBS精准位置服务、人工智能和大数据可视化交互系统，帮助政府监管部门实现数据可视化、高效、智能的后台管理。

未来，租赁社区与长租公寓将成为城市越来越重要的组成与空间形态，也将率先承载标杆式智能城市的建设，通过统一的建设标准、物联网赋能以及数字化运营，打破智能城市中各块割裂数据与垂直系统，打造统一、协同与融合综合运营中心。

### **(3) 行业政策**

近年来，重点城市房价居高不下，置业门槛高抬，住房租赁作为调控国家房地产市场运行的一种长效机制应运而生。关于住房租赁市场，国家在2015-2022年八年间不断出台政策以引导住房租赁市场的发展。

2015年住建部等相继出台了《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》和《关于放宽提取住房公积金支付房租条件的通知》，提出发挥市场在资源配置中的决定性作用和更好发挥政府作用，积极推进租赁服务平台建设，大力发展住房租赁经营机构，完善公共租赁住房制度。并放宽了住房公积金支付房租的条件。

2016年2月国务院发布《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》，首次提出完善城镇住房制度具体的举措，包括建立购租并举的城镇住房制度，完善城镇住房保障体系，及加快发展专业化住房租赁市场。6月国务院再次发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》国办发〔2016〕39号，进一步鼓

励和规范相关主体从事住房租赁市场，明确给予税收优惠、提供金融支持、完善供地方式支持等多方面促进我国住房租赁市场的发展。

2017年4月住建部与国土部联合发布《加强近期住房及用地供应管理和调控》，鼓励开发商参与工业用地改造租赁用地，开展集体用地建设租赁住房试点，按年缴纳土地收益。7月住建部等九部委发布《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》建房〔2017〕153号，要求在人口净流入的大中城市搭建政府住房租赁交易服务平台。8月国土与住建部发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，确立北京市、上海市、广州市、佛山市等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。通过改革试点，在试点城市成功运营一批集体租赁住房项目，完善利用集体建设用地建设租赁住房规则，形成一批可复制、可推广的改革成果，为构建城乡统一的建设用地市场提供支撑。

2018年3月，两会政府工作报告提出更好解决群众住房问题，进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。5月，《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》提出力争用3-5年时间，公租房、租赁住房、共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到50%。

2019年7月，根据《关于开展中央财政支持住房租赁市场发展试点的通知》和《关于组织申报中央财政支持住房租赁市场发展试点的通知》，财政部、住房和城乡建设部组织开展了中央财政支持住房租赁市场发展试点竞争性评审工作。整体来看，16城入围试点城市名单，有利于各地加快建设住房租赁信息服务与监督平台，改善住房租赁市场的消费环境，并形成榜样性、示范性作用。

2021年7月2日，国务院办公厅公布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，明确表示各地要把解决新市民、青年人等群体的住房困难问题提上重要议事日程，加快发展保障性租赁住房，促进解决好大城市住房突出问题。

2021年12月初，中央经济工作会议在北京召开，连续三年将发展住房租赁市场确定为年度工作重点，强调“坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设”。近年来，我国加快推动住房租赁相关政策的顶层设计，对住房租赁市场支持力度持续加大。同时，随着流动人口规模的持续扩大和家庭户规模的不 断缩小，我国住房租赁市场需求不断增长，住房租赁市场正迎来蓬勃发

展期。

2022年第一季度，中央各部门从政策扶持和金融支持上不断加大对住房租赁市场发展的支持力度，住房租赁市场有望迎来加速发展。2022年1月20日，全国住房和城乡建设工作会议正式召开，推进住房供给侧结构性改革与保障性住房建设。2月25日，住房和城乡建设部联合印发《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》，提到严厉打击以保障性租赁住房为名骗取银行保险机构优惠政策行为，推动银保机构支持保障性租赁住房发展。3月10日，国家发展改革委印发的《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》，深入推进以人为核心的新型城镇化战略。

2022年3月10日，国家发展改革委关于印发《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》，提高住房用地中保租房用地比例，单列租赁住房用地供应计划，主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近、城市重点建设片区等区域，有利于加强住房租赁保障，深入推进以人为核心的新型城镇化战略。2022年7月12日，国家发改委发布《“十四五”新型城镇化实施方案》，提出盘活存量住房资源，扩大租赁住房供给，帮助租购住房在享受公共服务上具备同等的权利，进一步培育发展住房租赁市场。

#### **(4) 行业竞争格局**

我国是世界上租赁人口最多的国家，长租房市场规模达到 1.73 万亿元，我国租赁市场发展前景广阔，未来有望成为我国房地产行业中增长最大的市场。在此背景下，我国住房租赁行业竞争异常激烈。

##### **①住房租赁行业商业模式多样化竞争**

其一体验在行业商业模式上，我国住房租赁市场同时存在四类交易模式：

第一类是最原始的 C2C 模式，即房东和租客直接交易的模式，存在较为严重的信息不对称问题，交易匹配效率较低。

第二类是在第一类模式基础上进化而来的 C2B2C 模式，即链家、我爱我家等房地产中介扮演房东和租客之间的桥梁，一定程度上减轻了信息不对称程度、提高了交易匹配效率。但住房租赁的信息不对称问题仍然突出，租客体验依旧较差，主要因为房源禀赋、房东需求、租客需求千差万别，匹配难度确实较大。

在此背景下，第三类 B2C 模式（长租公寓）应运而生，住房租赁企业直接成为房东（重资产模式下）或二房东（轻资产模式下），通过输出标准化的房源和规范化的租赁合同，使得交易匹配效率进一步提升。

第四类模式相对独立，是政府主导的 G2C 模式，主要目的在于通过供应公租房、廉租房，满足低收入居民的基本居住需求，在目标租客群体方面与以上三类模式存在明显差别。

## ②参与主体齐头并进，创业公司抢在先发优势

目前，我国住房租赁市场参与主体主要包括房地产开发商、房地产中介、酒店和创业公司四大类别，各类主体具备不同禀赋。

房地产开发商背景的住房租赁企业凭借母公司影响力，在融资、房源获取、装修改造方面具有较大优势；中介背景的住房租赁企业借助母公司长期积累的房东和房客资源，在房源获取和获客方面具备较大优势；酒店背景的住房租赁企业同房地产开发商、房地产中介背景的住房租赁企业类似，可以借助集团资源获得存量物业改造出租的机会，但可利用资源相对逊色。

而创业公司是住房租赁市场的重要参与者，与其它主体相比，他们在融资、房源获取和获客环节处于相对劣势，在装修改造和运营环节也没有明显的优势。但创业公司优劣分化较大，部分头部创业公司凭借较强的团队执行力，充分发挥领导团队经营思路灵活、决策迅速的体制优势，已具备较大的管理规模，抢占先发优势。

## 3、物业管理行业

### （1）行业现状

随着中国经济建设蓬勃发展和人民生活水平的不断提高，近年来在中国的一些大、中、小城市相继开发建设了大量的生活小区、写字楼等。为适应市场经济的需要，物业服务企业应运而生，并逐步发展成为一个新兴的行业。

物业管理在小区公共设施保养维护、社区服务、小区建设以及提升城市住宅的整体管理水平方面都有千丝万缕的关联。

物业管理被普遍称为房地产的第二次开发，是物业服务性功能的一种提升，物业管理提供的服务商品，是一种综合性的管理和全方位的服务，而且这些管理和服

物业管理作为现代房屋管理的一种管理模式，是随着房地产经济市场化和住房商品化的发展而产生的，它是房地产生产、流通、消费领域的延续，也是房地产业的一个重要分支。物业管理实行的是企业化经营、专业化管理、社会化服务和市场化运作的运行机制，适应了社会主义市场经济体制的需要。

近年来，受益于房地产市场的繁荣，物业管理的发展由初级阶段进入快速成长阶段，年复合增长率超过 7%。凭着巨大的社会、环境、经济等效益，物业管理行业的发展空间日益广阔，是名副其实的朝阳产业。国内物业管理行业基本的商业模式为基础服务与增值服务并行的模式，基础服务主要是以物业管理服务、工程服务形式提供。

从收费模式来分，物业管理行业的收费模式主要是酬金制和包干制两种。目前较多使用包干制模式。从服务类型来分，物业管理服务包含基础物业服务和增值服务。其中，增值服务根据服务对象的不同，分为非业主增值服务和业主增值服务。从物业业态来分，国内物业服务行业目前服务多类业态，包括住宅物业、商业物业、办公楼物业、公众物业、产业园区物业、学校物业、医院物业等多种业态，物业业态呈多元化发展趋势。

规模上看，2022 年，百强物业企业营业收入均值达 14.82 亿元，同比增长 10.62%，同比增速较上年下降 3.59 个百分点。其中，TOP10 企业营业收入均值达 131.01 亿元，同比增速达 22.24%，增速显著下降，但仍是百强企业的近 2 倍，头部效应显著。收入构成方面，2022 年，百强物业企业基础物业服务收入持续增长，均值达 11.72 亿元，同比增长 14.76%。增值收入均值 2.70 亿元，同比下降 6.35%。城市服务、IFM、商业运营等创新型服务收入均值约 0.40 亿元，同比增长 32.86%。

近年来，物业服务百强企业的在管建筑面积及物业数目迅速增加。2022 年，共有 7 家上榜企业合约面积突破 5 亿平方米。TOP10 企业合约面积门槛值达 3.94 亿平方米，TOP30 合约面积门槛值达 1.35 亿平方米，TOP50 合约面积的门槛值达 7361 万平方米，TOP100 合约面积的门槛值达 2959 万平方米。2021 年上市物企披露收购事项 53 起，累计披露交易金额 355.88 亿元，2022 年企业并购趋缓，上市物企累计披露并购交易 53 起，披露交易金额 106.09 亿元。

目前，整个物管行业仍处于高速发展的阶段。在政策利好、技术迭代、人

们普遍追求美好生活的时代大背景下，物业管理行业迎来新的发展机遇期。未来十年物管行业规模提升，预计2030年行业规模有望突破3.2万亿。

## (2) 行业前景

随着物业管理行业竞争的不断加剧，行业整体的发展趋势已逐渐明晰：

### 1. 市场集中度提升，竞争加剧

经过数十年的发展，若干物业服务百强企业已加快服务创新及扩大业务规模。此外，市场集中度不断提升，中国物业管理行业的参与者正面临日益激烈的市场竞争。中国物业管理行业竞争激烈，为了增加彼等各自的市场份额及实现较好的营运业绩，大型物业管理公司积极改善彼等的战略布局并加快扩张步伐。其内部增长及并购可能使物业管理公司面临难以整合所收购业务与现有业务带来的种种挑战。

### 2. 劳工及营运成本增加

物业管理服务市场属劳动密集型市场，而劳工成本为物业管理服务公司服务成本的最大组成部分。物业管理服务的日常营运（包括安保、清洁、绿化以及维修及维护服务）极大依赖人力劳动。近年来，多个地区的最低薪资大幅上升，直接令劳工成本增加。此外，电费及水费等公用事业费用亦已于过去数年内上涨。物业管理费用的包干制费用模式为中国物业管理行业的主要费用模式。根据中指院的资料，近年来不断上涨的劳工成本为劳动密集型物业管理行业的企业维持可持续发展所面对的重大挑战。

### 3. 在业务及多元化服务中不断采用资讯科技

通过利用云应用、电子商务、物联网、大数据及人工智能等资讯科技，多数物业管理公司得以发展出多元化业务、削减劳工成本并提升盈利能力。此外，通过采用新技术并使用电子服务平台，物业管理公司能够有效整合及分配资源，以提供更加多元化的社区增值服务并进一步将彼等的服务扩展至公共空间管理、社区金融、房地产代理及家政服务。因此，增值服务产生的收益日益成为物业管理公司的重要收益来源。此外，为优化成本控制，保持竞争力，物业管理公司需实现运营标准化及自动化，提高能力及服务质量，满足客户的多样化需求。

### 4. 对专业人员的需求增加及其缺乏情况



随着技术快速发展，物业管理公司需要招聘并挽留更多具备管理及技术技能的合格专业人才。物业管理公司亦不断将清洁、园林绿化及安保等业务中的劳动密集型部分外派予分包商，同时更加重视招聘和培训专业化和技术熟练型人员，促进智能化管理及资讯科技的实施，推动创新以维持其领先的市场地位以及提高业主的满意度。物业管理行业亦面临难以招聘优秀专业员工等挑战，同时，物业管理行业缺乏训练有素的雇员提供优质服务及拓展业务。倘物业管理公司无法招聘到有能力的专业员工，物业管理公司的业务发展可能会受到不利影响。

#### 5.提高服务的标准化水平

标准化让物业管理公司能够提升其服务质量，是跨地区持续拓展业务营运的基础。在中国物业服务百强企业中，多家企业均建立了内部的标准化操作程序以作为提供服务的指南。近年来，资讯科技在物业管理服务中起到越来越重要的作用。物业管理公司使用资讯科技，以就关键业务营运的自动化实施技术解决方案。技术解决方案最大限度地减少人为错误，并让物业管理公司能够始终如一地应用其标准化的程序及质量标准。进而，此举降低了彼等对人力劳动的依赖，从而亦降低雇佣员工及分包商的成本。此外，集中的资讯科技让物业管理公司能够监察其分支机构、附属公司及办事处的行政及财务业务运作，并确保其始终如一地采用彼等的政策、程序及质量标准。

#### 6.来自资本市场的支持增加

资本市场的发展继续升温。诸多物业管理公司参与资本市场，以拓宽其融资渠道。截至 2020 年底，有 80 家物业管理公司在联交所上市、一家物业管理公司在上海证券交易所上市、三家物业管理公司在深圳证券交易所上市、40 家物业管理公司在香港证券交易所上市及 36 家物业管理公司在全国中小企业股份转让系统上市。上市物业管理公司可增加对技术创新的投资、搭建智能平台、加强与其他物业管理公司的合作、提高服务质量以及提高运营效率。此外，多元化的资金来源让物业管理公司能够加快进行选择性及战略性的并购，并进一步扩大业务规模。

#### 7.多元化服务带来的新机会及收益来源

为应对多元化及优质物业管理服务的整体需求，越来越多物业管理公司不断改善现有服务质量及提供多元化服务。有关需求加上物业管理公司面对成本上升引致日渐增加的营运压力，要求物业管理公司调整其传统业务模式以通过整合资源及业务转型保持盈利能力及竞争力，以实现可持续盈利能力增长。该等物业管理公司透过有效地利用互联网及资讯科技的可能性不断扩大服务范围，向其客户提供增值服务。根据中指院的资料，社区增值服务市场潜力巨大，原因是其可迎合业主及住户的需求。

在政策、资本、科技等多重因素的推动下，物业管理行业进入发展的黄金十年，以更加独立的姿态、更多元的服务组合、更贴近民生的社会属性赢得公众的认可。

2021 年行业内大规模并购频发，集中度的快速提升，企业之争、规模之争、服务之争将逐步转化为品牌之争，品牌建设的重要性不言而喻，品牌焕新则是现阶段企业品牌建设的重中之重。

### **(3) 行业政策**

2001 年，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十个五年计划纲要》提出关于规范发展物业管理行业的重要精神，指出物业管理行业发展方向，明确以往计划经济下住房管理彻底走向社会化、市场化和专业化的改革道路。

2003 年，国务院会议通过《物业管理条例》，成为新时期物业管理行业的纲领性文件，标志着物业管理的法制法规建设的完善。

2004 年，国家发改委、建设部根据《中华人民共和国价格法》和《物业管理条例》，制定并发布了《物业服务收费管理办法》，物业服务费不再由政府物价部门审批、备案，改以《物业服务合同》的约定为准。

2007 年，国家发改委、建设部颁布实施《物业服务定价成本监审办法》、《中华人民共和国物权法》，提高了物业服务收费的科学性以及合理性。

2012 年，国务院印发《服务业发展“十二五”规划》，指出“建立和完善旧住宅区推行物业管理的长效机制，探索建立物业管理和保障机制，提高旧住宅去物业服务覆盖率”。

2014 年，国家发改委发布《关于放开部分服务价格意见的通知》，要求放

开非保障性住房物业服务 and 住宅小区停车服务价格。

2016 年，住建部发布《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，指出要“以推进新型城镇化战略为契机，进一步扩大物业管理覆盖面，健全物业服务市场机制，完善价格机制，改善税收政策，转变物业服务发展方式，创新商业模式，提升物业服务智能化、网络化水平”，同时“个人住房公积金允许提取用于支付自住住房物业费”。

2017 年，《国务院关于取消一批行政许可事项的决定》（国发〔2017〕46 号）取消物业服务企业一级资质核定审批，要求住房城乡建设部加强事中事后监管。

2018 年，国务院公布最新《物业管理条例》（2018 年 3 月 19 日修正版）。

2020 年，国务院办公厅：印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》

2020 年 10 月，《关于做好易地扶贫搬迁集中安置社区治理工作的指导意见》：繁荣安置社区服务业，鼓励发展社区物业、维修、家政、餐饮、零售、美容美发等生活服务业态。

2020 年 12 月，《关于推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务的意见》：支持物业服务企业建设平台。住房和城乡建设主管部门制定智慧物业管理服务平台建设工作规划，加强平台建设工作指引，在统一物业管理服务规范的基础上明确数据共享标准，促进物业服务行业资源整合。

2021 年 1 月，住房部及其他部门联合发布《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》。为响应有关政策，物业管理公司有策略地扩展及多元化非物业开发商及社区增值服务。

2021 年 3 月 12 日，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（简称《规划》）正式发布。《规划》在第三篇加快发展现代产业体系、巩固壮大实体经济根基中明确：要以提升便利度和改善服务体验为导向，推动生活性服务业向高品质和多样化升级。加快发展物业等服务业，加强公益性、基础性服务业供给，扩大覆盖全生命期的各类服务供给。在第十四篇明确指出“推动社会治理和服务重心下移、资源下沉，提高城乡社区

精准化精细化服务管理能力。推进审批权限和公共服务事项向基层延伸，构建网格化管理、精细化服务、信息化支撑、开放共享的基层管理服务平台，推动就业社保、养老托育、扶残助残、医疗卫生、家政服务、物流商超、治安执法、纠纷调处、心理援助等便民服务场景有机集成和精准对接。完善城市社区居委会职能，督促业委会和物业服务企业履行职责，改进社区物业服务管理。构建专职化、专业化的城乡社区工作者队伍。”

2021年5月28日，商务部发布《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》：《意见》中提到：“鼓励有条件的物业服务企业向养老、托育、家政、邮政快递、前置仓等领域延伸，推动“物业服务+生活服务”，提升消费便利化、品质化水平。鼓励商业与物业、消费与生活、居家与社区等场景融合，实现业态多元化、集聚化、智慧化发展。

完善管理制度，整合街道、社区、物业、商户等各方力量，强化诚信经营和守法意识，通过共建共管加强环境整治和自律规范。鼓励物业服务企业在保障安全、征得业主同意的前提下，在居住区设置共享仓，为商户和居民提供物品临时存放场所。”

2021年7月23日住建部等八部委联合发布《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，《通知》中强调：“力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转，因城施策重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务领域的违规行为。其中，物业服务领域主要包括：未按照物业服务合同约定内容和标准提供服务；未按规定公示物业服务收费项目标准、业主共有部分的经营与收益情况、维修资金使用情况等相关信息；超出合同约定或公示收费项目标准收取费用；擅自利用业主共有部分开展经营活动，侵占、挪用业主共有部分经营收益；物业服务合同依法解除或者终止后，无正当理由拒不退出物业服务项目。”

2022年2月21日，国务院发布《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划的通知》，支持物业企业发挥贴近住户的优势，与社区养老机构合作提供居家养老服务。北京和上海也分别出台了相关政策支持养老服务发展。2022年5月，民政部等9部门发布《关于深入推进智慧社区建设的意见》，提出了推进智慧社区建设六个方面的重点任务。物业公司是基层社区的服务者，在推

动社区智慧化进程中发挥着重要作用。

#### (4) 行业竞争格局

经过 30 多年的发展，我国物业管理行业仍处于分散阶段，整体呈现高度分散的行业特性。小规模物业管理公司数量众多，主要通过价格优势获取项目，整体盈利水平较低，非标准化管理致使其业务拓展能力受限；大型物业公司通过标准化管理、优质的服务质量和品牌效应，加快扩大业务规模，行业集中度不断上升，出现强者恒强，行业分化的趋势明显。

##### 1) 行业处于快速扩张阶段，头部企业市场占有率稳步提升

2022 年，百强物业企业营业收入均值达 14.82 亿元，同比增长 10.62%，同比增速较上年下降 3.59 个百分点。收入构成方面，2022 年，百强物业企业基础物业服务收入持续增长，均值达 11.72 亿元，同比增长 14.76%。增值收入均值 2.70 亿元，同比下降 6.35%。城市服务、IFM、商业运营等创新型服务收入均值约 0.40 亿元，同比增长 32.86%。2022 年，百强物业企业管理面积均值达到 6400.62 万平方米，同比增速为 12.43%。管理面积在前 200 的物业企业市场份额约 50.24%，且逐年提升。社会责任方面，2022 年，百强企业员工数量均值为 6242 个，同比增长 5.15%；贡献纳税总额达 252.16 亿元。

随着近年来规模企业的快速发展，或借助集团获得多方位发展支持，或加速市场化进程，同时嫁接资本市场，聚焦平台输出、扩大兼并收购、创新商业模式等，多形式、多手段、多渠道不断强化规模化发展，行业集中度逐步提升。

根据近几年百强企业研究报告，2016 年至 2022 年间，百强企业市场份额占比从 29.40% 增加至 46.13%，行业集中度进一步提升。同时，物业管理行业强者恒强的态势继续保持，2022 年，百强企业基础物业服务收入持续增长，均值达 11.72 亿元，同比增长 14.76%，韧性好，抗风险能力强。

百强企业内部也呈现出差异化的分布特征，规模较大企业优势更加凸显，规模较小的企业在各自细分领域力求稳定发展。头部物业公司已基本完成资本市场布局，IPO 高潮或已过。根据中指院的物业企业 TOP100 榜单，梳理出 TOP20 企业目前的上市情况。TOP10 的 10 家企业中，除龙湖物业、金地物业、万物云(万科)外，已全部完成了资本市场的布局；TOP11-20 的 34 家企业中，已

完成上市的有 18 家，未完成上市的有 16 家，且基本集中在 15 名之后。在未上市的企业中，只有很少的企业有明确的 IPO 计划。

## 2) 深耕主流市场凸显城市集群效应

改革开放以来，随着我国城镇化的纵深发展，城市群集聚经济、人口能力明显增强，我国以城市群为核心的空间发展格局已基本形成，衍生出的巨大住房和物业管理需求为物业管理行业创造了更广阔的发展空间。百强企业纷纷抓住城市群发展带来的结构性机遇，开展针对性、差异化布局，依托城市群带来的项目聚集优势，强化规模效应。2022 年，百强企业 61.34% 的管理面积位于五大城市群，较 2021 年上升 2.41 个百分点。从具体战略布局看，一方面，百强企业不断加大对已有核心区域的布局，提升区域密度和运营效率，为进一步开展市场化外拓，发展多元业务筑牢基础。另一方面，百强企业根据自身发展战略，在深耕核心区域的基础上进行适度的外延，进入新城市，以巩固整体的竞争优势。

## 3) 技术创新能效更加突出

十四五规划中提到，推动生活性服务业向高品质和多样化升级，加快发展健康、养老、育幼、文化、旅游、体育、家政、物业等服务业，加强公益性、基础性服务业供给。推进服务业标准化、品牌化建设。2020 年 10 月 29 日，国家发改委联合多部门发布《近期扩内需促消费的工作方案》，特别提出“推动物业服务线上线下融合发展。搭建智慧物业平台，推动物业服务企业对接各类商业服务，构建线上线下生活服务圈，满足居民多样化生活服务需求。”十三五规划中服务业的内容没有提及物业行业，十四五规划首次提及物业行业，其重要性凸显。随着地产进入存量时代，优质物业管理公司将引领新的消费需求，成为扩内需，促消费的重要抓手。

物业管理行业正在实现由粗放型传统服务业向集约型现代服务业的转型升级进程中，在近年来人力成本逐年上升的大背景下，物业服务企业积极在物业管理中引入新技术、新设备，持续深入推进标准化、信息化、自动化、集约化、智能化、互联化、物联化建设，努力提高管理效率与服务质量，抑制成本上升对公司经营造成的不利影响。

一方面，硬件方面，百强企业通过对设施设备进行机械化、信息化、智能化、互联化、物联化改造，大幅度降本增效、提高服务水平；另一方面，在软件方面，百强企业建立智能化管控平台，以标准化服务体系和管理系统，进一步开创智能化生态格局，提升管控效率。同时，上述高科技手段在物业管理日常活动中的广泛运用，使复杂业务和重复性作业变得扁平化、智能化、集约化和标准化，降低物业服务企业用工人员数量和劳动强度，大幅降低企业的人工成本。截至目前，大型物业企业均已经初步建立智能化的物业管理系统，如停车缴费、门禁系统、物业缴费系统、手机APP等。

#### 4、房地产行业

##### (1) 行业现状

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

纵观房地产行业的发展历史，房地产宏观调控政策基调都根据房地产行业发展情况适时调整。20世纪90年代末，我国房地产行业处于发展的低谷期时，国家从住房制度改革和金融支持等方面扶持房地产行业的发展。但随着我国经济回暖，2009年以来我国房地产销售面积和销售价格均大幅上升，市场供求失衡问题充分暴露，国务院以及相关部门连续出台一系列的房地产调控政策，房地产行业进入政策紧缩期。随着我国房价上升势头得到控制，房地产行业调控政策得到放松。

2014年以来，随着我国宏观经济增速放缓，房地产市场发展遭遇瓶颈，2014年度全国商品房销售面积为120,648.54万平方米，同比下降7.58%，商品房销售额为76,292.41亿元，同比下降6.31%。为刺激宏观经济，2014年下半年以来，国家出台了一系列促进经济增长的宏观政策措施，中国人民银行连续下调金融机构存贷款基准利率和存款准备金率，与此同时，房地产调控政策全面松绑，长期以来被限购、限贷政策压抑的购房需求逐渐得到释放。自2015年5月全国商品房销售额呈现年度首次正增长以来，全国商品房销售面积与销售额持续保持较快增长态势。2015年度，全国商品房销售面积达到128,494.97万平

平方米，同比增长 6.5%，商品房销售额实现 87,280.84 亿元，同比增长 14.4%，房地产市场回暖。2016 年度，商品房销售面积 157,349.00 万平方米，同比增长 22.46%，商品房销售额 117,627.00 亿元，同比增长 34.80%，增长态势良好。2017 年度，商品房销售面积 169,408.00 万平方米，比上年增长 7.66%，商品房销售额 133,701.00 亿元，增长 13.70%。

2019 年 1-12 月，房地产开发土地购置面积为 25822 万平米，同比增长下降 11.40%；12 月度土地购置面积 4102 万平米，同比增长 7.49%。累计土地购置成本为 14709 亿元；同比下降 8.7%；月度土地成交价款 2749 亿元，同比上涨 16.68%，再创历史新高。4 季度末，全国房地产开发土地购置面积、购置金额同比出现回升，大量资金的再度转战房地产显示全国总体经济没有得到好转，房地产行业的高杠杆没有因为去杠杆的政策受到影响。更重要地方财政困难，地方政府再度依靠卖地过年，显示当前中国经济形势的严峻性。

2020 年 1-12 月，房地产开发土地购置面积为 25,536 万平米，同比下降 1.11%；12 月度土地购置面积 4,945.68 万平米，同比增长 20.57%。累计土地购置成本为 17,268.83 亿元；同比增长 17.40%。2020 年，全国商品房销售面积为 176 亿平方米，同比增长 2.6%；其中商品住宅销售面积 15.5 亿平方米，同比增长 3.2%。从重点城市市场情况来看，2020 年全年，50 城商品住宅成交规模同比基本持平，其中一季度在经济下行周期的冲击下市场规模显著调整，二季度起市场规模逐步恢复，同比持续增长。2020 年，30 个代表城市二手住宅成交面积高于 2019 年，共成交 17,433 万平方米，同比增长 19%。

2021 年，全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.4%；比 2019 年增长 11.7%。房地产开发企业房屋施工面积 975387 万平方米，比上年增长 5.2%。其中，住宅施工面积 690319 万平方米，增长 5.3%。2021 年房屋新开工面积 198,895 万平方米，下降 11.4%。其中，住宅新开工面积 146,379 万平方米，下降 10.9%。房屋竣工面积 101,412 万平方米，增长 11.2%。其中，住宅竣工面积 73,016 万平方米，增长 10.8%，两年平均增长 5.7%。其中，住宅投资 111,173 亿元，比上年增长 6.4%。2021 年，房地产开发企业土地购置面积 21,590 万平方米，比上年下降 15.5%；土地成交价款 17,756 亿元，增长 2.8%。

2022 年，全国房地产开发投资约 13.29 万亿元，比上年下降 10.0%。从数据



上看，全国房地产开发投资同比降幅继续扩大，已达到两位数。而交易数据也在2022年出现明显的拐点，全年商品房销售额13.33万亿元，同比下降26.7%。2022年，商品房销售面积约13.58亿平方米，比上年下降24.3%，其中住宅销售面积下降26.8%；商品房销售额约13.33万亿元，下降26.7%，其中住宅销售额下降28.3%。截至2022年末，商品房待售面积约5.64亿平方米，比上年增长10.5%，其中住宅待售面积增长18.4%。

## (2) 行业趋势

持续向好的经济形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产行业发展的主要动力。目前来看，上述根本因素没有发生改变，因而我国房地产行业的中长期前景依然向好。但经过多年的高速发展，并在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。2016年12月，中央经济工作会议提出要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，楼市进入新一轮调控周期。2017年上半年，中央继续强调“因城施策、分类调控”，调控城市扩容显著。进入6月，新增调控城市数量有所减少，政策主要以收紧城市的深化调整为主。此次调控政策除以往限购、限贷外，还出现了新房限价、限购住房3-5年内限售等新手段。从短期来看，限价直接抑制新房价格涨幅，限售通过降低二手房市场流动性抑制炒房，平稳房地产市场；但其更加中长期的意义则在于为长效机制的建立留出时间，通过限价、限售等行政手段防止房价在房地产长效机制建立过程中出现大幅波动，从而实现短效调控向长效基础性制度的平稳过渡。

截至2022年末，中央经济工作会议和政府已多次围绕“房子是用来住的、不是用来炒”的总基调来实施政策手段和完成政策目标，行业常态化、差异化调控不会放松，并将保持一定的稳定性和连续性。与此同时，防风险作为当前中央经济工作会议和政府的重要内容，意味着房地产行业面临的资金环境将持续紧缩，对企业的运营能力提出更高要求。在看到市场波动风险的同时，我们认为调控只是完善房地产行业长效机制的阶段性手段，其目的是为防范化解市场风险，保持房地产市场平稳健康发展。在此背景下，房地产企业积极改进经营模式，回归产品本源，推动企业高质量发展。自2022年11月起，监管部门先后向房地产业发出“三支箭”，分别从信贷、债券、股权三个融资主渠道给予支

持。以最近数据来看，房地产企业的融资已然“破冰”。

综合来看：

1) 宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，房地产发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展。2008-2021 年，我国 GDP 年增速均超过 6%。2021 年，全国居民人均可支配收入 35,128 元，比上年名义增长 9.1%。尽管宏观经济增速有逐步放缓趋势，但在国家的大力扶持下，国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期发展创造了良好的经济环境。

2022 年，中国国内生产总值 1210207 亿元，比上年增长 3%。中国在世界经济体量排名靠前的主要经济体中增速领先。这是继 2020 年、2021 年连续突破 100 万亿元、110 万亿元之后，再跃新台阶。

2) 持续快速的城市化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产的发展。

根据国家统计局数据，截至 2022 年末，我国城市化率水平约在 65%左右，与发达国家平均 70%-80%的水平依然存在差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70%期间是加速城市化的时期。我国城市化水平的不断提高将会为房地产业的持续稳定发展提供保障。

3) 房地产行业集中度将进一步提高

我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及调控政策的推动，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

#### 4) 房地产行业利润率呈现下降趋势

近年来国家对房地产行业出台了一系列的宏观调控政策，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时部分三、四线城市出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。另一方面，作为房地产基本生产资料的土地价格持续上升，建材及人工费用亦呈上升趋势，房地产企业开发成本压力不断显现。在上述因素综合作用下，房地产行业利润率将呈现下降趋势。

#### (3) 行业政策

2013年2月，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施，包括完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管等五项内容，楼市政策继续保持“高压期”态势。2013年以来主要的房地产调控政策如下表所示：

**表 5-43：2013 年以来主要的房地产调控政策**

年份	调控政策及相关内容
2013年2月	国务院“新国五条”
2013年3月	国务院《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》
2014年9月	央行、银监会联合出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》
2014年10月	住建部、财政部、央行《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》
2015年3月	国务院《不动产登记暂行条例》
2015年3月	央行、住建部、银监会发文下调二套房个贷首付比例
2015年3月	财政部、国税总局发文放宽转卖二套房营业税免征期限
2015年7月	国家税务总局发布《关于简化个人无偿赠与与不动产土地使用权免征营业税手续的公告》
2015年8月	国土资源部发布《关于做好不动产登记信息管理基础平台建设工作的通知》，明确各地要按照2015年下半年信息平台上线试运行。《房地产税法》正式列入人大常委会立法规划。
2015年8月	中央六部委联合公布《住建部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》
2015年9月	央行、银监会下文，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%
2015年9月	住建部发布《关于完善公共租赁住房租金补贴政策的通知》
2015年10月	公积金异地贷款业务全面推行
2015年10月	全面二孩政策
2016年2月	央行、银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，在不实施“限购”措施的城市，首套房商贷最低首付比例可向下浮动5个百分点至20%，二套房商贷最低首付比例降至30%
2016年3月	财政部、国家税务总局下发《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，营改增

年份	调控政策及相关内容
	细则正式出台，规定房地产业营改增税率为 9%
2016 年 6 月	国务院发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，《意见》中列出 18 条详细意见，从六大方面对住房租赁市场给出具体发展要求，其中最受关注的是第十二条关于“商业用房可改为租赁住房”的意见。
2016 年“十一假期”	2016 年“十一假期”期间，全国一线及重点二线合计 21 个城市陆续颁布各地的房地产市场调控政策，从限购、限贷与限价三个方面进行调整
2016 年 11 月	上海、深圳、天津、武汉、杭州、成都、郑州等热点一二线城市进一步升级调控政策，加强限购限贷
2017 年 3 月	2017 年 3 月以来，全国一线及重点二、三线约 30 个城市陆续颁布各地的房地产市场调控政策，从限购、限贷等方面进行调整
2017 年 4 月	住建部和国土资源部联合签发《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，从用地层面严防高价地扰乱市场预期
2017 年 7 月	中共中央政治局提出实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，“稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制”
2017 年 8 月	《北京市共有产权住房管理暂行办法》和《关于印发〈北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（试行）〉的通知》面向社会公开征求意见
2017 年 10 月	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。
2018 年 3 月	启动新的三年棚改攻坚计划，加大公租房保障力度，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围；继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，继续实行差别化调控，建立健全长效机制；培育住房租赁市场，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法
2018 年 5 月	《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定性，认真落实稳房价、控租金，降杠杆、防风险，调结构；加快制定实施住房发展规划，促进大中小城市和小城镇协调发展；抓紧调整住房和用地供应结构；切实加强资金管控、严控购地加杠杆行为；大力整顿规范房地产市场秩序
2018 年 7 月	中共中央政治局会议提出，下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。
2019 年 5 月 17 日	银保监会发布《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》，要求商业银行、信托、租赁等金融机构不得违规进行房地产融资，重点申明了对银行、信托等金融机构对房地产行业的房产加强监管工作。
2019 年 7 月 12 日	发改委《关于对房地产企业发行外债申请备案登记要求的通知》，要求房地产企业发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务。
2019 年 11 月	中央经济工作会议提出，要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。
2020 年 8 月	住建委、央行召开重点房企座谈会，对房企有息负债规模设置了“三道红线”（一是剔除预收款后的资产负债率大于 70%；二是净负债率大于 100%；三是现金短债比小于 1 倍）。依据“三道红线”触线情况，房企的财务状况将划分为红、橙、黄、绿四档，分档设定有息负债的增速阈值。
2020 年 10 月	央行重点房企资金检测和融资管理规则起步平稳，社会反响积极正面，下一步考虑扩大适用范围
2020 年 12 月	人民银行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，分档对房地产贷款集中度进行管理，并自 2021 年 1 月 1 日起实施
2021 年 3 月	政府工作报告强调保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给。规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难

年份	调控政策及相关内容
2021 年 7 月	住建部等八部门联合印发《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，提出要“力争用 3 年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。”同时，明确“因城施策”要重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。《通知》明确了整治规范房地产市场的重点工作内容，同时对落地方案给出了具体指导
2021 年 9 月	人民银行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会，再次提及“两个维护”：维护房地产市场的健康发展，维护住房消费组的合法权益
2022 年 10 月	党的二十大报告再次强调，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。
2022 年 11 月	人民银行、银保监会发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，提出 16 项保持房地产融资平稳有序、做好“保交楼”金融服务等具体措施。
2023 年 1 月	国务院副总理刘鹤在达沃斯峰会上指出，房地产是中国国民经济的支柱产业。与房地产相关的贷款占银行信贷的比重接近 40%，房地产业相关收入占地方综合财力的 50%，房地产占城镇居民资产的 60%。中国仍处于城市化较快发展阶段，巨大的需求潜力为房地产业发展提供有力支撑。

## 5、基础设施建设行业

### (1) 行业概况

城市基础设施建设主要围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展，包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。

地方政府是城市基础设施建设的主要投资者。本世纪初，固定资产投资是拉动我国经济增长的重要动力，而仅靠财政资金无法满足基础设施建设需求。在此背景下，地方政府基础设施建设投融资平台应运而生。2008 年后，在宽松的平台融资环境及“4 万亿”投资刺激下，城投企业数量快速增加，融资规模快速上升，为城市基础设施建设投资快速增长提供了资金支持。为了防范政府融资平台债务增长可能带来的系统性风险，2010 年以来，国家出台了一系列政策法规约束地方政府及其融资平台债务规模的无序扩张。2014 年，《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号，以下简称“《43 号文》”）颁布，城投企业的政府融资职能逐渐剥离，城投企业逐步开始规范转型。但是，作为地方基础设施投资建设运营主体，城投企业在未来较长时间内仍将是我国基础设施建设的重要载体。

## (2) 行业政策

2020 年，受国内外经济下行周期因素影响，政府及时出台相关政策适度加大基建逆周期调节的力度，为城投企业提供了一定的项目储备空间，同时为基础设施项目建设提供较大资金支持，城投企业经营和融资环境进一步改善。随着宏观经济逐步恢复，2020 年底以来，地方政府债务及城投企业融资监管态势趋严。

根据 2014 年《43 号文》，财政部发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预〔2014〕351 号），对 2014 年底地方政府存量债务进行了甄别、清理，并以政府债务置换的方式使城投企业债务与地方政府性债务逐步分离，未被认定为政府债务以及新增的城投企业债务将主要依靠城投企业自身经营能力偿还。2015 年以来，国家出台了多项政策以进一步加强地方政府债务管理，建立了地方政府举债融资机制，要求坚决遏制隐性债务增量，并多次强调坚决剥离投融资平台的政府融资职能。2018 年及 2019 年，国内经济下行压力加大，在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台政府融资职能的同时，政府持续加大基础设施领域补短板力度并在资金端提供较大力度的支持，发挥基建逆经济周期调节作用。

2020 年以来，受经济下行周期影响，基建投资托底经济的作用再次凸显，国家及时出台一系列政策，适度加大基建逆周期调节的力度，明确基础设施建设投资重点方向，为城投企业提供了一定的项目储备空间，同时为基础设施项目建设提供较大资金支持，城投企业经营和融资环境进一步改善。

具体来看，2020 年 3 月，中共中央政治局常务会议指出要加大公共卫生服务、应急物资保障领域投入，加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度。2020 年 4 月，中央政治局常务会议提出加大传统基建和新型基建的投资力度，发挥基建的稳增长作用。2020 年 6 月，发改委印发《关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》，明确公共资源重点投向县城新型城镇化建设，抓紧补上疫情暴露出的县城城镇化短板弱项，大力提升县城公共设施和服务能力等。2020 年 7 月，国务院发布《全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，工作目标包括 2020 年新开工改造城镇老旧小区 3.9 万个等。

资金方面，2020 年 4 月，中央政治局常务会议提出发行抗疫特别国债，增加地方政府专项债券，提高资金使用效率。2020 年地方政府债明显扩容，同时发行节奏加快，新增地方政府专项债 3.75 万亿元，积极支持“两新一重”、公共卫生设施等领域符合条件的重大项目，且各省专项债券资金用于项目资本金的规模占该省份专项债券规模的比例在 20%的基础上可适当上调，有助于保障地方重大项目资本金来源，缓解城投企业重大基建项目资本金压力。《全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》指出，支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资。

随着国内经济有序恢复，抓实化解地方政府隐性债务风险成为 2023 年重要工作，强调把防风险放在更加突出的位置。2020 年 3 月，中央经济工作会议再度提出要抓实化解地方政府隐性债务风险工作，处理好恢复经济和防范风险的关系。2021 年 3 月，财政部提出保持高压监管态势，将严禁新增隐性债务作为红线、高压线，坚决遏制隐性债务增量。2021 年 4 月，国务院发布《关于进一步深化预算管理制度改革的意见》，再次强调化解地方政府隐性债务的重要性，坚守底线思维，把防风险放在更加突出的位置。同时，重申清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算，健全市场化、法治化的债务违约处置机制，坚决防止风险累积形成系统性风险。2023 年 4 月，财政部发布《2022 年中国财政政策执行情况报告》，明确 2023 年要遏制地方政府隐性债务，稳妥化解存量，坚决制止违法违规举债行为，加强对融资平台公司的综合治理，牢牢守住不发生系统性风险的底线。

2020 年以来与城投企业相关的主要政策如下：

**表 5-44：2020 年以来与城投企业相关的主要政策**

颁布时间	颁发部门	文件/会议名称	核心内容及主旨
2020 年 2 月	中共中央、国务院	关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见	加强现代农业基础设施建设，抓紧启动和开工一批重大水利工程和配套设施建设，加快开展南水北调后续工程前期工作，适时推进工程建设
2020 年 3 月	中共中央政治局	中共中央政治局常务会议	要加大公共卫生服务，应急物资保障领域投入，加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度
2020 年 4 月	中共中央政治局	中共中央政治局常务会议	发行抗疫特别国债，增加地方政府专项债券，提高资金使用效率，真正发挥稳定经济的关键作用，加大传统基建和新型基建的投资力度，发挥基建的稳增长作用

颁布时间	颁发部门	文件/会议名称	核心内容及主旨
2020 年 4 月	国家发改委	2020 年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务	增强中心城市和城市群综合承载、资源优化配置能力，推进以县城为重要载体的新型城镇化建设，促进大中小城市和小城镇协调发展
2020 年 6 月	国家发改委	关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知	针对县城城镇化建设过程中市场不能有效配置资源、需要政府支持引导的公共领域，提出了 4 大领域 17 项建设任务。公布了 120 个新型城镇化示范县
2020 年 7 月	国务院	全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见	明确老旧小区改造工作目标，建立改造资金机制，支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资
2020 年 8 月	国务院	中华人民共和国预算法实施条例	明确预算收支范围、强化预算公开要求、完善转移支付制度、加强地方政府债务管理、规范财政专户等；明确要求“县级以上地方政府的派出机关根据本级政府授权进行预算管理活动，不作为一级预算，其收支纳入本级预算”
2020 年 12 月	--	中央经济工作会议	加大新型基础设施投资力度，实施城市更新行动，推进城镇老旧小区改造，建设现代物流体系，高度重视保障性租赁住房建设等；抓实化解地方政府隐性债务风险工作，处理好恢复经济和防范风险的关系
2021 年 4 月	国务院	关于进一步深化预算管理制度改革的意见	强调化解地方政府隐性债务的重要性，坚守底线思维，把防风险放在更加突出的位置。清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算，健全市场化、法治化的债务违约处置机制，坚决防止风险累积形成系统性风险
2022 年 5 月	国务院	关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见	明确了以县城为重要载体的城镇化建设的发展目标和具体任务，区县级城投作为县城和区域基建的主力，将会迎来更多的业务机会和资源倾斜，明显利好。
2022 年 5 月	银保监会	关于银行业保险业支持城市建设和治理的指导意见	明确提出支持城市建设，而城市建设属于城投公司业务的范畴
2022 年 10 月	财政部	关于加强“三公”经费管理严控一般性支出的通知	明确严禁通过举债储备土地，不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入，不得巧立名目虚增财政收入，弥补财政收入缺口。

### (3) 行业发展展望

目前，我国的基础设施建设尚不完善，城镇化率仍处于较低水平，城镇化发展面临东西部发展不平衡问题，基础设施建设仍是我国经济社会发展的重要支撑。十四五期间，我国将统筹推进基础设施建设，构建系统完备、高效使用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。未来，我国将进一步完善新型城镇化战略，全面实施乡村振兴战略，持续推进“两新一重”项目建设等，城投企业仍有一定发展空间，评级展望为稳定。

同时，在地方政府债务整肃和金融强监管的大背景下，城投企业政府融资职能剥离、城投企业债务与地方政府性债务分离使得城投企业与地方政府信用



的关联性进一步弱化，部分地区城投企业逐渐暴露出非标逾期等风险，对于非标融资占比高、债券集中到期、再融资压力大的尾部城投企业流动性风险值得关注。

## 6、铝型材行业

### (1) 中国铝材行业概况

2022 年，受供给侧改革持续深化及下游需求不断增长的影响，中国铝材行业产量达到 6,221.6 万吨，累计增长 1.91%。

铝材加工是将原材料铝锭通过熔铸、轧制、挤压和表面处理等工艺和流程，生产出铝型材、管材、棒材等挤压材，板、带、箔等平轧材以及铸造材等各类铝材。铝材位于铝产业链的中游加工环节，上游为电解铝和再生铝生产，下游广泛应用于建筑、汽车、家电等行业。

产量和出口量方面，2018—2022 年，中国铝材产量分别为 4,554.60 万吨、5,252.24 万吨、5,779.30 万吨、6,105.20 万吨和 6,221.6 万吨，呈逐年增长态势。

2020 年，海外市场需求低迷，中国铝材出口量延续下降态势。2022 年，随着海外需求复苏以及国内产能的增长，出口量较上年逆势增长。根据海关总署数据，2022 年，中国未锻轧铝及铝材出口量为 660.36 万吨，同比增长 17.60%。

价格方面，2021 年-2022 年，受国内电解铝产能增速放缓及下游需求旺盛的影响，铝材价格有所上涨。根据中国有色金属工业协会数据，2021 年，中国铝现货均价为 18,946.00 元/吨，同比增长 33.50%。截至 2022 年 12 月，当月铝均价为 19,280 元/吨。

### (2) 铝型材上游情况

2022 年，我国累计进口铝土矿 12,547 万吨，比 2021 年增长 16.8%，创历史新高，铝土矿价格呈上升态势。2021 年，氧化铝产量小幅增长，价格波动较大；同时叠加煤炭价格高位波动，电解铝成本有所升高。

铝土矿方面，我国累计进口铝土矿 12,547 万吨，比 2021 年增长 16.8%，创历史新高。其中，自几内亚、澳大利亚、印度尼西亚分别进口 7035 万吨、3409 万吨和 1,898 万吨，较上年分别增长 28.5%、0.05%和 6.7%。2021 年，前三大

进口国进口量分别为 5,481.28 万吨、3,407.91 万吨和 1,781.96 万吨。铝土矿价格方面, 2022 年以来, 铝土矿价格维持高位并呈上升趋势, 截至 2022 年 3 月底, 铝土矿价格为 387.20 元/吨。铝土矿价格波动对铝冶炼和铝加工行业的经营带来不稳定影响。未来, 随着中国国产铝土矿产量不断下降, 进口量将逐步上升, 铝土矿对外依存度不断提升。

氧化铝方面, 根据国家统计局数据, 2022 年, 中国氧化铝产量 8,186.2 万吨, 同比增长 5.60%。出口方面, 2019 年以来, 随着海外氧化铝价格下跌, 中国出口盈利窗口关闭, 出口量逐年下降; 根据海关总署数据, 2022 年, 中国氧化铝累计出口量 101 万吨, 累计增长 742.3%。

煤炭供应方面, 2022 年中国煤炭供应能力有所增强。产量方面, 2022 年, 中国原煤产量 45.6 亿吨, 同比增长 12.71%。进口量方面, 2022 年全国煤炭(煤及褐煤)进口 2.93 亿吨, 同比下降 9.20%。价格方面, 2022 年, 受国际能源价格大涨等多重因素叠加影响。二季度以后煤炭价格呈现高位波动态势, 年内价格峰谷差达到 900 元/吨左右。

### (3) 铝型材下游需求情况

2022 年, 原铝下游市场景气度持续提升, 高端装备制造业、新能源汽车等新兴领域产业对铝合金制品的需求逐渐提升, 在传统行业需求放缓的情况下, 新兴行业将会在一定程度上拉动对铝制品的终端需求。

下游需求方面, 电解铝下游需求高度分散, 消费市场主要分布在建筑、交通领域、电力电子、机械设备、包装以及白色家电等行业。从国内铝消费的分项占比来看, 建筑业是铝材最主要的消费领域, 消费量约占 33%左右, 需求主要集中在房地产, 其次为交通运输、电子电力等工业领域, 消费量分别约占 16%和 14%。出口方面, 由于电解铝自身进口关税问题, 中国每年约 10.00%的电解铝消费是以铝型材形式出口国外, 整体占比相对较小。

建筑行业领域, 铝制品是建筑行业玻璃幕墙及系统门窗的重要材料。2022 年, 全国房地产开发投资 13.29 万亿元, 较上年下降 9.96%, 其中住宅投资 100,646 亿元, 下降 9.5%。

除传统行业外, 目前高端装备制造业、新能源汽车等新兴领域产业对铝合

金制品的需求正逐渐提升，在传统行业需求放缓的情况下，新兴行业将会在一定程度上拉动铝制品的终端需求。铝制品行业需加快技术转型和低端产能的优化整合，应对下游市场需求的变化。

#### **(4) 铝型材未来发展情况**

2022 年，原铝下游市场景气度持续提升，高端装备制造业、新能源汽车等新兴领域产业对铝合金制品的需求逐渐提升，在传统行业需求放缓的情况下，新兴行业将会在一定程度上拉动对铝制品的终端需求。

2022 年，党中央、国务院继续深化“碳达峰、碳中和战略”，并陆续出台了《中共中央国务院关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》《国务院关于印发 2030 年前碳达峰行动方案的通知》等政策文件，对铝行业的发展将产生深远影响。

随着国内碳排放市场的逐步建立和碳关税的征收，低碳铝、零碳铝、高端高纯功能性新材料等绿色铝产品经济价值和社会效益日益凸显。循环经济的发展也对铝行业提出了新的要求，需加快提升绿色开采、低碳冶炼、零碳排放的绿色清洁生产能力，延伸发展精深加工产品，加快再生铝产业发展，不断提升铝行业发展的质量和效益。

### **(二) 发行人的竞争优势和地位**

#### **1、区域优势**

2022 年，广州市实现地区生产总值 28,839.00 亿元，比上年同比增长 1.0%。其中，第一产业增加值 318.31 亿元，增长 3.17%；第二产业增加值 7,909.29 亿元，增长 1.07%；第三产业增加值 20,611.40 亿元，增长 0.97%。第一、二、三次产业增加值的比例为 1.10:27.43:71.47。第一、第二、三产业对经济增长的贡献率分别为 1.11%、29.39% 和 69.50%。

广州已形成汽车、石油化工、电子、电力热力生产供应、电气机械及器材制造、批发零售、金融、房地产、租赁和商务服务、交通运输 10 个千亿级产业集群。2023 年一季度，广州制造业投资增长 27.8%，先进制造业投资增长 30.5%，高技术制造业投资增长 35.1%。广州正大力实施 IAB 计划（新一代信息技术、人工智能、生物医药）和 NEM 计划（新能源、新材料），打造若干个千亿级产业

集群，打造国际科技产业创新中心。广州是“‘中国制造2025’试点示范城市”。

广州经济技术开发区于1984年经国务院批准成立，是全国首批国家级经济技术开发区之一，与广州高新技术产业开发区、广州出口加工区、广州保税区、中新广州知识城合署办公（统称“广州开发区”），实行“五区合一”的管理体制。

2022年，广州黄埔区GDP突破4,300亿元，全区规上工业总产值超8,800亿元，综合实力稳居全国经开区第二、工业百强区前三。广州黄埔率先创建中小企业能办大事创新示范区，全区集聚科技型中小企业超4万家，其中，高新技术企业超2500家，国家级专精特新“小巨人”61家，单项冠军18家，培育上市企业77家。

发行人知识城（广州）投资集团有限公司与广州开发区控股集团有限公司（以下简称“开发区控股集团”）、科学城（广州）投资集团有限公司（以下简称“科学城集团”）、广州开发区投资集团有限公司（以下简称“开发区投资集团”）、广州高新区投资集团有限公司（以下简称“高新投集团”）系同属于广州开发区下属国有企业。相较科学城集团、开发区投资集团、高新投集团，发行人在主体评级、盈利能力等方面处于领先地位。发行人主要竞争状况如下表所示：

表 5-45：发行人主要区域竞争状况

单位：亿元

项目	知识城集团	开发区控股集团	科学城集团	开发区投资集团	高新投集团
总资产（2022 年末）	7,889,815.77	13,065,346.01	12,726,117.16	5,239,229.08	7,053,918.42
净资产（2022 年末）	2,262,392.44	4,669,382.38	2,949,917.97	2,002,666.48	2,065,060.56
营业收入（2022 年度）	1,207,547.54	808,977.05	2,316,131.97	527,762.46	508,771.94
净利润（2022 年度）	54,790.15	-97,128.05	10,288.26	21,698.98	39,580.22
毛利率（2022 年度）	10.70%	12.71%	15.12%	10.95%	13.26%
主体评级（最新）	AAA	AAA	AA+	AA+	AA+

## 2、政策优势

### （1）区域增长极效应凸显的资源红利机遇

①粤港澳大湾区规划将推进基础设施互联互通，强化内地与港澳交通联系，迎来万亿级基建投资机遇

粤港澳大湾区规划将推进基础设施互联互通，强化内地与港澳交通联系，

构建高效便捷的现代综合交通运输体系。规划建设“12312”交通圈，仅在基建上就投资达万亿级。广州作为大湾区核心城市，在基础设施建设上将会有极大的规模。

②房地产是资金密集型产业，香港、广州、深圳三大金融中心在粤港澳大湾区融合发展，可以为建投公司资本运作、跨越式发展提供机遇

③大湾区内产城融合、产业转型升级带来的城市更新、产业服务方面的发展机遇

## (2) 城市更新发展机遇

广州市“三旧”改造的空间和潜力仍十分巨大，是全省“三旧”改造的主战场之一。产投公司及知建公司扎根于广州经济开发区，立足于知识城，在知识城开发建设再升级的背景下，将来大有可为。

### 3、本地化优势

通过多年的摸索，发行人对当地市场环境、政策环境、城市发展等方面具有深度的理解，在资源获取和产品规划方面具备一定的优势。

### 4、系统资源优势

作为开发区所属国有企业，在政策、资源方面具备一定的优势；随着城市更新进入快速发展阶段，可以给发行人带来巨大的发展机遇。

### 5、战略布局优势

发行人已初步形成全产业链的布局，并建立了各平台的专业团队，有利于发行人把握行业从单一业态开发向综合性开发的转型机遇。

### 6、人才优势

发行人从市场化发展的角度出发，采用市场化的机制引进了一批高端专业人才，可以为发行人未来的发展带来专业支撑和管理保障。

### 7、项目储备优势

通过拓展团队的不断努力，发行人在本地形成了一定的项目储备。

## 第六章 发行人主要财务状况

提示：投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅读发行人完整的财务报表以及本募集说明书附录部分对于发行人财务指标的解释。

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人2020年1月1日至2023年9月30日的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅发行人2020-2022年度经审计的财务报告及2023年1-9月未经审计的财务报表，详细了解发行人的财务状况、经营成果及现金流量。

发行人2020-2022年度的财务报表已按照企业会计准则的规定进行编制。其中中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2020-2021年度财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告中证天通[2023]审字第3510001号；中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2022年度财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告中证天通[2023]审字第0700001号。

2023年1月9日，发行人发布《知识城（广州）投资集团有限公司关于会计师事务所发生变更的公告》，公告显示因中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）服务期满，发行人审计机构由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）变更为中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）。发行人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。中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2022年度财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。

无特别说明，本节引用的财务数据分别引自发行人经审计的2020-2022年度财务报告及2023年1-9月未经审计的财务报表。其中2020年度、2021年度及2022年度财务数据均引用当年审计报告。

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

### 一、财务报告编制及审计情况

#### （一）财务报表的编制基础

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，发行人还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息

披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）披露有关财务信息。

根据企业会计准则的相关规定，发行人会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## （二）重大会计政策变更

发行人 2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月无重大会计政策变更。

2021 年度，发行人会计政策变更情况如下：

### 1、执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以发行人该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，发行人以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

发行人追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期

比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，发行人选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，发行人调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对发行人的主要变化和影响如下：

发行人于 2021 年 1 月 1 日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

### (1) 首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

#### 1) 对合并财务报表的影响

单位：万元

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	145,294.64	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	145,294.64

#### 2) 对公司财务报表的影响

单位：万元

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	145,294.64	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	145,294.64

### 2、执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”），发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，发行人重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初之前或 2021 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务



之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

发行人将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收款项”项目变更为“合同负债”项目列报。

执行新收入准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响：

单位：万元

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前） 金额		2021 年 1 月 1 日（变更后） 金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
应收账款	29,647.62	5,025.23	35,476.45	72.90
存货	1,023,796.27	102,747.66	1,018,843.94	108,576.49
应付账款	103,422.24	22,394.76	86,863.41	5,835.93
应交税费	8,717.44	1,721.20	7,225.06	228.82
预收款项	2,347.43	1,903.48	0.00	0.00
合同负债	0.00	0.00	27,828.37	27,431.93
其他流动负债	100,000.00	100,000.00	100,768.57	100,768.57
其他非流动负债	0.00	0.00	138.15	90.64
年初未分配利润—会计政策变更	337,830.91	94,591.00	330,370.95	87,131.04

### 3、执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”），发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，发行人选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

发行人选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

于新租赁准则首次执行日（即 2021 年 1 月 1 日），发行人的具体衔接处理及其影响如下：

**（1）发行人作为承租人**

对首次执行日的融资租赁，发行人作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

对首次执行日前的经营租赁，发行人按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。发行人于首次执行日对使用权资产进行减值测试，不调整使用权资产的账面价值。

发行人对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，发行人根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理：

- 1) 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
- 2) 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 4) 存在续约选择权或终止租赁选择权的，发行人根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 5) 作为使用权资产减值测试的替代，发行人根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 6) 首次执行日之前发生租赁变更的，发行人根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

**（三）审计情况**

中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020 年度财务报告及 2021 年度财务报告进行了审计，并出具了中证天通[2023]审字第 3510001 号标准无保

留意见的审计报告；中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2022年度财务报告进行了审计，并出具了中证天通[2023]审字第0700001号标准无保留意见的审计报告。

#### （四）合并报表范围变化情况

##### （1）公司财务报表合并范围

截至2023年9月末，发行人纳入合并报表的子公司情况总计85家，具体内容请见本募集说明书第五章“五、发行人重要权益投资情况”。

##### （2）报告期内合并范围的变化情况

截至2023年9月末，纳入发行人合并报表范围子公司共计85家，相比2022年末新增17家，为广州旺城城市开发投资有限公司、知创壹号（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）、知创贰号（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）、知创叁号（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）、知识城（广州）高科技产业投资基金合伙企业（有限合伙）、广州知创管理咨询有限公司、广州知赛合伙企业（有限合伙）、广州知城悠活城市运营管理有限公司、广州侨知物业管理有限公司、知城(广州)人才创新有限公司、知城(广州)商业发展有限公司、广州知城生态农业发展有限公司、广州知城新晟城市更新有限公司、广州知侨有限公司、广州市星健星粤房地产有限公司、广州全盛置业投资发展有限公司、广州市越新投资发展有限公司。

截至2022年末，纳入发行人合并报表范围子公司共计69家，相比2021年末新增19家，减少5家。其中新增纳入发行人合并报表范围内子公司分别为广州元鼎房地产开发有限公司、广州浚元投资有限公司、广州元乐房地产开发有限公司、知城（广州）建设工程有限公司、知城（广州）建设管理有限公司、知识城（广州）现代农业发展集团有限公司、广州科学城文化教育投资有限公司、广州科云文旅发展有限公司、广州九龙湖农业发展有限公司、广州和信投资开发有限公司、广州智英投资运营有限公司、广州知城悠活城市运营管理有限公司、广州市凯科星贸房地产开发有限公司、知城（广州）酒店管理有限公司、知城（广州）酒店投资有限公司、广东广亚新能源科技有限公司、广东科城广亚铝业有限公司、知识城（广州）融资租赁有限公司、知识城一期（广州）

产业投资基金合伙企业（有限合伙）；不再纳入合并表范围的子公司 5 家，分别为广州智邻物业管理有限公司、广州保税物流中心有限公司、广东鼎峰建筑有限公司、广州市启旺房地产开发有限公司及广州市启希房地产开发有限公司。

截至 2021 年末，纳入发行人合并报表范围子公司共计 55 家，相比 2020 年末新增 18 家，减少 1 家。其中新增纳入发行人合并报表范围内子公司分别为知识城（广州）金融服务有限公司、广东兆阳生物科技有限公司、广东鼎峰建筑有限公司、知识城（广州）融资租赁有限公司、广亚铝业有限公司、佛山市广成铝业有限公司、佛山市广亚铝模科技有限公司、佛山市广亚幕墙门窗系统工程有限公司、临沂市骏富金属制品有限公司、佛山市南海骏富金属制品有限公司、广东广亚控股有限公司、香港港亚国际有限公司、广州智体投资运营有限公司、广州市知凯投资有限公司、知识城（广州）城市运营管理有限公司、广州钜富创业服务有限公司、广州元居房地产开发有限公司及广州元上房地产开发有限公司，不再纳入合并报表范围内子公司为广州智科投资开发有限公司。

截至 2020 年末，纳入发行人合并报表范围子公司较 2019 年末新增 5 家，分别为广州智慧城市运营管理有限公司、广州智科投资开发有限公司、知识城（广州）投资集团城市更新投资发展有限公司、广州中新国际知识产权创新服务中心有限公司、广州元博产业园投资有限公司；处置 1 家，广州中新知识城股权投资基金管理有限公司。

**表 6-1：发行人 2023 年 9 月末相对 2022 年末合并报表范围变化情况**

序号	企业名称
<b>增加单位</b>	
1	广州知城悠活城市运营管理有限公司
2	广州旺城城市开发投资有限公司
3	广州知赛合伙企业（有限合伙）
4	知创壹号（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）
5	知创贰号（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）
6	知创叁号（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）
7	知识城（广州）高科技产业投资基金合伙企业（有限合伙）
8	广州知创管理咨询有限公司
9	广州知城生态农业发展有限公司
10	广州知城新晟城市更新有限公司
11	广州侨知物业管理有限公司
12	广州知侨有限公司

序号	企业名称
<b>增加单位</b>	
13	广州市星健星粤房地产有限公司
14	广州全盛置业投资发展有限公司
15	广州市越新投资发展有限公司
16	知城(广州)商业发展有限公司
17	知城(广州)人才创新有限公司

表 6-2: 发行人 2022 年末相对 2021 年末合并报表范围变化情况

序号	单位名称
<b>增加单位</b>	
1	广州元鼎房地产开发有限公司
2	广州浚元投资有限公司
3	广州元乐房地产开发有限公司
4	知城(广州)建设工程有限公司
5	知识城(广州)现代农业发展集团有限公司
6	广州科学城文化教育投资有限公司
7	广州科云文旅发展有限公司
8	广州九龙湖农业发展有限公司
9	广州和信投资开发有限公司
10	广州智英投资运营有限公司
11	广州知城悠活城市运营管理有限公司
12	广州市凯科星贸房地产开发有限公司
13	知城(广州)酒店管理有限公司
14	知城(广州)酒店投资有限公司
15	广东广亚新能源科技有限公司
16	广东科城广亚铝业有限公司
17	知识城(广州)融资租赁有限公司
18	知识城一期(广州)产业投资基金合伙企业(有限合伙)
19	知城(广州)建设管理有限公司
<b>减少单位</b>	
1	广州智邻物业管理有限公司
2	广州保税物流中心有限公司
3	广州市启旺房地产开发有限公司
4	广州市启希房地产开发有限公司
5	广东鼎峰建筑有限公司

表 6-3: 发行人 2021 年末相对 2020 年末合并报表范围变化情况

序号	单位名称
<b>增加单位</b>	
1	知识城(广州)创业投资基金管理有限公司
2	广东兆阳生物科技有限公司
3	广东鼎峰建筑有限公司
4	知识城(广州)融资租赁有限公司

序号	单位名称
5	广亚铝业有限公司
6	佛山市广成铝业有限公司
7	佛山市广亚铝模科技有限公司
8	佛山市广亚幕墙门窗系统工程有限公司
9	临沂市骏富金属制品有限公司
10	佛山市南海骏富金属制品有限公司
11	广东广亚控股有限公司
12	香港港亚国际有限公司
13	广州智体投资运营有限公司
14	广州市知凯投资有限公司
15	知识城（广州）城市运营管理有限公司
16	广州钜富创业服务有限公司
17	广州元居房地产开发有限公司
18	广州元上房地产开发有限公司
<b>减少单位</b>	
1	广州智科投资开发有限公司

(1) 处置子公司

① 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

表 6-3-1：单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形表

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处 置方 式	丧失控制 权的时点	丧失控制 权时点的 确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
广州市启日房地产开发有限公司（注 1）	2,410,752,000.00	90.00	出售	2019-1-17	工商变更	1,287,246,000.00
广州保税物流中心有限公司	900,413,056.64	100.00	置换	2022-12-30	工商变更	-

(续)

表 6-3-2：单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形表

子公司名称	丧失控制权之日剩余股 权的比例 (%)	丧失控制权之日 剩余股权的账面 价值	丧失控制权之日 剩余股权的公允 价值	按照公允价值重 新计量剩余股权 产生的利得或损 失	丧失控制权之日剩余股 权公允价值的 确定方法及主要假设	与原子公司 股权投资相 关的其他综 合收益转入 投资损益的 金额
广州市启日房地产开发有限公司	10.00	124,834,000.00	267,861,333.33	143,027,333.33	股权转让交易价	-

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
广州保税物流中心有限公司	100.00	-	-	-	-	-

注 1: 2018 年 12 月, 中新广州知识城投资开发有限公司召开董事会议决议通过将持有的广州市启日房地产开发有限公司 (简称“启日公司”) 90% 股权对外出售转让。中新广州知识城投资开发有限公司于 2019 年 1 月收到投资转让款完成转让, 因此, 启日公司自 2019 年 1 月起不再纳入合并范围。

② 发行人本报告期末发生通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形。

## (2) 其他原因的合并范围变动

### ① 报告期内新设子公司情况

表 6-3-3: 新设子公司情况表

单位: 万元

子公司名称	成立时间	注册资本	注册地	主要经营地
广州智慧城市运营管理有限公司	2020 年	600.00	广州中新广州知识城腾飞园二街 2 号	广州中新广州知识城腾飞园二街 2 号
广州智科投资开发有限公司	2020 年	88,500.00	广州市黄埔区 (中新广州知识城) 腾飞二街 2 号	广州市黄埔区 (中新广州知识城) 腾飞二街 2 号
知识城 (广州) 投资集团城市更新投资发展有限公司	2020 年	1,000.00	广州市黄埔区 (中新广州知识城) 腾飞二街 2 号	广州市黄埔区 (中新广州知识城) 腾飞二街 2 号
广州中新国际知识产权创新服务中心有限公司	2020 年	100.00	广州市黄埔区 (中新广州知识城) 腾飞二街 11 号自编 207 房	广州市黄埔区 (中新广州知识城) 腾飞二街 11 号自编 207 房
广州元博产业园投资有限公司	2020 年	10,000.00	广州市黄埔区 (中新广州知识城) 腾飞二街 2 号	广州市黄埔区 (中新广州知识城) 腾飞二街 2 号
知识城 (广州) 创业投资基金管理有限公司	2021 年	90,384.50	广州市黄埔区 (中新广州知识城) 腾飞二街 2 号自编号创意楼 H 座 404 室	广州市黄埔区 (中新广州知识城) 腾飞二街 2 号
广州智体投资运营有限公司	2021 年	100.00	广州市黄埔区 (中新广州知识城) 腾飞二街 2 号自编号创意楼 H 座 405	广州市黄埔区 (中新广州知识城) 腾飞二街 2 号
知识城 (广州) 城市运营管理有限公司	2021 年	1,000.00	广州市黄埔区 (中新广州知识城) 腾飞二街 2 号自编号创意楼 H 座 402 室	广州市黄埔区 (中新广州知识城) 腾飞二街 2 号
广州元居房地产开发有限公司	2021 年	278,468.20 2	广州市黄埔区 (中新广州知识城) 腾飞二街 2 号 304	广州市黄埔区 (中新广州知识城) 腾飞二街 2 号

子公司名称	成立时间	注册资本	注册地	主要经营地
			室	
广州元上房地产开发有限公司	2021 年	180,855.56	广州市黄埔区(中新广州知识城)腾飞二街 2 号 303 室	广州市黄埔区(中新广州知识城)腾飞二街 2 号
广州智英投资运营有限公司	2021 年	100.00	广州市黄埔区(中新广州知识城)腾飞二街 2 号自编号创意楼 H 座 414	广州市黄埔区(中新广州知识城)腾飞二街 2 号自编号创意楼 H 座 414
广州元鼎房地产开发有限公司	2022 年	146,915.88	广州市黄埔区(中新广州知识城)腾飞二街 2 号 306 室	广州市黄埔区(中新广州知识城)腾飞二街 2 号 306 室
广州浚元投资有限公司	2022 年	1,000.00	广州市黄埔区知凤街 9 号 1304 房	广州市黄埔区知凤街 9 号 1304 房
广州元乐房地产开发有限公司	2022 年	198,982.00	广州市黄埔区知凤街 9 号 1305 房	广州市黄埔区知凤街 9 号 1305 房
广州知城悠活城市运营管理有限公司	2022 年	1,000.00	广州市黄埔区(中新广州知识城)峻锦街 8 号 101 房自编 01 号(A4 栋物业服务中心)	广州市黄埔区(中新广州知识城)峻锦街 8 号 101 房自编 01 号(A4 栋物业服务中心)
知城(广州)酒店管理有限公司	2022 年	2,800.00	广州市黄埔区中新广州知识城邻里商汇邻里街 7 号 401 房	广州市黄埔区中新广州知识城邻里商汇邻里街 7 号 401 房
知城(广州)酒店投资有限公司	2022 年	800.00	广州市黄埔区中新广州知识城邻里商汇邻里街 7 号 401 房	广州市黄埔区中新广州知识城邻里商汇邻里街 7 号 401 房
知识城一期(广州)产业投资基金合伙企业(有限合伙)	2022 年	30,000.00	广州市黄埔区知凤街 9 号 1019 房 1020 房	广州市黄埔区知凤街 9 号 1019 房 1020 房

## ②报告期内注销子公司情况

表 6-3-4: 注销子公司情况表

单位: 万元

子公司名称	成立时间	注册资本	注册地	主要经营地
广州智邻物业管理有限公司	2022 年	500.00	广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 921 房	广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 921 房
广州市启旺房地产开发有限公司	2022 年	5,328.00	广州市黄埔区(中新广州知识城)腾飞二街 11 号自编 205 房	广州市黄埔区(中新广州知识城)腾飞二街 11 号自编 205 房
广州市启希房地产开发有限公司	2022 年	7,488.00	广州市黄埔区(中新广州知识城)腾飞二街 11 号自编 204 房	广州市黄埔区(中新广州知识城)腾飞二街 11 号自编 204 房

## 二、发行人近年主要财务数据

## (一) 2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月合并财务报表

发行人 2020-2022 年末及 2023 年 9 月末合并资产负债表, 以及 2020-2022 年度



及2023年1-9月合并利润表、合并现金流量表如下：

**表 6-4：2020-2022 年末及 2023 年 9 月末合并资产负债表**

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	456,517.53	382,222.43	332,138.11	597,955.21
交易性金融资产	89,522.26	51,925.42	3,077.90	-
应收票据	1,333.39	41,805.48	1,606.51	-
应收账款	363,653.56	282,142.91	83,488.12	24,695.28
预付款项	423,245.69	370,517.58	523,235.98	6,679.47
其他应收款	1,041,138.32	987,200.49	598,293.43	262,995.57
存货	3,764,967.71	2,451,709.83	1,015,011.18	1,029,625.10
合同资产	114,974.37	114,643.16	-	-
持有待售资产	13,484.30	765.00	8,851.42	5,459.28
一年内到期的非流动资产	202,010.75	187,141.52	66,923.53	-
其他流动资产	82,859.83	116,370.37	127,435.16	11,778.36
<b>流动资产合计</b>	<b>6,553,707.73</b>	<b>4,986,444.19</b>	<b>2,760,061.35</b>	<b>1,939,188.27</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	145,294.64
长期应收款	174,509.61	147,615.84	137,073.06	-
长期股权投资	601,490.25	589,333.57	582,143.54	263,157.96
其他非流动金融资产	618,924.88	519,274.88	150,669.09	-
投资性房地产	874,707.57	793,596.72	609,149.72	289,561.11
固定资产	278,425.59	276,356.36	225,576.60	15,834.47
在建工程	139,725.35	176,954.81	153,151.42	34,348.10
使用权资产	13,593.79	15,049.17	2,566.48	-
无形资产	117,584.75	114,619.04	119,921.95	1,010.85
开发支出	945.61	722.43	-	-
商誉	145,224.54	147,824.54	144,077.92	-
长期待摊费用	22,518.19	17,317.60	2,560.17	235.77
递延所得税资产	93,381.54	88,933.99	72,487.77	71,777.51
其他非流动资产	16,783.89	15,772.62	19,198.38	37,806.74
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,097,815.57</b>	<b>2,903,371.57</b>	<b>2,218,576.11</b>	<b>859,027.13</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,651,523.30</b>	<b>7,889,815.77</b>	<b>4,978,637.45</b>	<b>2,798,215.40</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	1,925,905.09	1,654,526.64	910,304.32	676,907.29
应付票据	298,734.35	140,000.00	17,435.82	-
应付账款	188,234.01	168,969.65	453,816.89	86,863.41

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
预收款项	102,314.75	101,202.65	-	28,735.09
应付职工薪酬	9,096.98	12,383.20	9,484.28	3,309.69
合同负债	163,802.51	60,136.16	10,369.19	-
应交税费	7,648.98	16,952.33	10,731.63	7,225.06
其他应付款	478,741.82	427,290.41	728,203.80	547,718.53
一年内到期的非流动负债	478,067.35	27,891.43	12,575.20	9,000.00
其他流动负债	1,299,899.93	906,050.05	302,319.81	100,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>4,952,445.76</b>	<b>3,515,402.53</b>	<b>2,455,240.95</b>	<b>1,459,759.07</b>
非流动负债：				
长期借款	971,833.94	636,956.27	328,946.60	279,810.00
应付债券	1,054,204.28	1,329,864.28	567,000.00	-
租赁负债	14,963.98	13,869.19	2,501.31	-
长期应付款	41,195.35	1,460.16	1,906.28	1,198.00
递延收益	9,645.78	9,047.77	12,622.74	2,791.10
递延所得税负债	133,340.96	118,609.24	125,788.91	46,422.46
其他非流动负债	112,213.89	2,213.89	2,343.52	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,337,398.18</b>	<b>2,112,020.80</b>	<b>1,041,109.36</b>	<b>330,221.56</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,289,843.94</b>	<b>5,627,423.32</b>	<b>3,496,350.31</b>	<b>1,789,980.63</b>
股东权益：				
实收资本	208,490.57	208,490.57	216,809.89	203,488.29
其他权益工具	1,040,390.00	922,050.00	260,000.00	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	1,040,390.00	922,050.00	260,000.00	-
资本公积	93,745.42	94,724.18	61,175.20	50,957.21
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	162,521.24	162,548.92	105,218.55	11,662.17
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	-	-	2,340.07	-
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	330,772.33	353,431.00	325,904.57	281,241.99
归属于母公司股东权益合计	1,835,919.56	1,741,244.66	971,448.27	543,349.65
少数股东权益	525,759.80	521,147.78	510,838.87	460,885.12
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,361,679.36</b>	<b>2,262,392.44</b>	<b>1,482,287.14</b>	<b>1,008,234.77</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>9,651,523.30</b>	<b>7,889,815.77</b>	<b>4,978,637.45</b>	<b>2,798,215.40</b>

表 6-5：2020-2022 年及 2023 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
----	--------------	---------	---------	---------

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>580,377.43</b>	<b>1,207,547.54</b>	<b>293,455.71</b>	<b>131,156.36</b>
其中：营业收入	580,377.43	1,207,547.54	293,455.71	131,156.36
<b>二、营业总成本</b>	<b>706,089.84</b>	<b>1,252,017.55</b>	<b>238,807.97</b>	<b>97,161.40</b>
其中：营业成本	538,130.67	1,078,343.82	187,787.15	62,468.47
税金及附加	5,348.20	7,803.67	4,779.57	1,824.31
销售费用	12,616.48	11,535.93	1,508.88	895.51
管理费用	39,040.21	51,241.38	23,858.42	18,623.82
研发费用	16,093.96	24,599.51	-	-
财务费用	94,860.31	78,493.25	20,873.94	13,349.30
其中：利息费用	113,072.18	117,236.48	60,067.33	36,749.85
利息收入	26,583.90	46,626.90	42,482.84	24,443.02
信用减值损失	-2,608.87	-2,855.70	-4,115.59	-
资产减值损失	-2,600.00	-4,176.89	-	-1,753.08
加：其他收益	1,683.56	1,896.17	275.05	578.32
投资收益（损失以“-”号填列）	135,892.67	86,494.98	53,566.06	66,835.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	25,833.40	24,426.44	49,792.47	60,141.76
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	6,927.63	154.87	-836.75	-6,666.73
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.60	409.52	-102.80	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>13,583.18</b>	<b>37,452.93</b>	<b>103,433.71</b>	<b>92,988.70</b>
加：营业外收入	13,273.76	7,699.28	3,986.37	1,510.53
减：营业外支出	703.18	1,488.95	4,445.98	3,762.94
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>26,153.76</b>	<b>43,663.26</b>	<b>102,974.10</b>	<b>90,736.29</b>
减：所得税费用	-227.91	-11,126.89	22,249.17	6,987.37
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>26,381.68</b>	<b>54,790.15</b>	<b>80,724.93</b>	<b>83,748.92</b>
归属于母公司所有者的净利润	27,021.28	59,341.74	50,441.03	57,472.02
*少数股东损益	-639.60	-4,551.59	30,283.90	26,276.90
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-87.70</b>	<b>57,985.05</b>	<b>93,560.71</b>	<b>12,699.11</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>26,293.97</b>	<b>112,775.20</b>	<b>174,285.65</b>	<b>96,448.03</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	26,993.60	116,335.47	143,997.41	68,796.03
*归属于少数股东的综合收益总额	-699.62	-3,560.27	30,288.24	27,652.01

表 6-6：2020-2022 年及 2023 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	799,769.03	1,024,785.84	189,433.73	69,492.82
收到的税费返还	2,533.64	46,031.67	12,168.09	5,230.03
收到其他与经营活动有关的现金	327,047.88	2,425,413.58	390,633.70	588,629.37
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,129,350.54</b>	<b>3,496,231.09</b>	<b>592,235.52</b>	<b>663,352.23</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	893,482.39	2,080,856.35	626,975.58	402,872.56
支付给职工以及为职工支付的现金	56,308.07	74,679.72	22,959.45	14,940.78
支付的各项税费	53,791.96	54,940.85	32,467.75	24,931.72
支付其他与经营活动有关的现金	202,659.96	3,012,703.58	472,204.26	310,478.46
经营活动现金流出小计	1,206,242.37	5,223,180.51	<b>1,154,607.04</b>	<b>753,223.52</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-76,891.83</b>	<b>-1,726,949.42</b>	<b>-562,371.52</b>	<b>-89,871.29</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	18,850.00	214,726.72	2,154.00	22,859.84
取得投资收益收到的现金	30,765.04	11,538.70	43,489.72	15,856.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	28.67	7.90	48.56	2,276.90
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	262,621.73	13,635.41	19,460.78	32,652.25
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>312,265.44</b>	<b>239,908.73</b>	<b>65,153.07</b>	<b>73,645.20</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	298,801.09	258,615.41	428,532.09	21,666.59
投资支付的现金	222,036.62	939,686.24	311,357.33	39,476.29
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,340.00	86,872.75	18,460.78	-
支付其他与投资活动有关的现金	574,366.07	6,822.58	1.94	112,435.10
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,098,543.78</b>	<b>1,291,996.98</b>	<b>758,352.15</b>	<b>173,577.97</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-786,278.34</b>	<b>-1,052,088.26</b>	<b>-693,199.08</b>	<b>-99,932.77</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	503,651.64	743,211.07	282,618.68	4,000.00
取得借款收到的现金	3,834,658.51	6,754,473.54	3,211,177.04	1,261,367.29
收到其他与筹资活动有关的现金	62,197.85	-	19,460.78	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>4,400,508.00</b>	<b>7,497,684.61</b>	<b>3,494,795.73</b>	<b>1,265,369.29</b>

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
偿还债务支付的现金	2,743,144.16	4,649,481.31	2,492,971.56	687,523.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	208,209.46	155,147.83	52,783.66	91,624.08
支付其他与筹资活动有关的现金	529,040.86	4,327.19	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>3,480,394.48</b>	<b>4,808,956.33</b>	<b>2,545,755.22</b>	<b>799,097.76</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>920,113.52</b>	<b>2,688,728.29</b>	<b>948,040.51</b>	<b>466,269.53</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>336.67</b>	<b>558.73</b>	<b>-9.58</b>	<b>-1.43</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>57,280.01</b>	<b>-89,750.66</b>	<b>-307,539.67</b>	<b>276,464.03</b>
加：期初现金及现金等价物余额	200,664.88	290,415.54	597,955.21	321,491.18
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>257,944.89</b>	<b>200,664.88</b>	<b>290,415.54</b>	<b>597,955.21</b>

## (二) 2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月母公司报表

表 6-7: 2020-2022 年末及 2023 年 9 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	81,579.81	139,044.82	41,009.19	250,967.89
交易性金融资产	88,573.63	51,740.66	1,872.72	-
应收票据	4,000.00	-	-	-
应收账款	210,676.84	127,143.49	209.86	72.90
预付款项	135,787.38	117,184.63	265.78	4.89
其他应收款	3,338,479.99	2,477,778.29	1,209,154.20	316,000.42
存货	64,227.27	64,227.27	225,015.00	108,576.49
合同资产	114,643.16	114,643.16	-	-
持有待售资产	13,484.30	765.00	8,851.42	5,459.28
其他流动资产	1,243.43	282.01	0.00	-
<b>流动资产合计</b>	<b>4,052,695.82</b>	<b>3,092,809.32</b>	<b>1,486,378.18</b>	<b>681,081.87</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	41,259.96
长期应收款	116,280.39	116,280.39	126,087.33	-
长期股权投资	1,949,990.18	1,761,858.58	1,460,088.15	522,041.49
其他非流动金融资产	289,134.41	289,134.41	39,134.41	-
投资性房地产	115,806.64	128,713.02	213,465.78	211,517.73
固定资产	4,591.54	4,294.78	4,222.83	4,503.93
使用权资产	3,265.53	3,715.63	-	-
无形资产	22.25	36.63	37.30	47.95
长期待摊费用	210.83	103.52	165.63	6.21

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
递延所得税资产	23964.95	23,964.95	18,547.84	18,547.84
其他非流动资产	32.62	5,032.62	32.62	32.62
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,503,299.33</b>	<b>2,333,134.53</b>	<b>1,861,781.91</b>	<b>797,957.73</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,555,995.16</b>	<b>5,425,943.86</b>	<b>3,348,160.09</b>	<b>1,479,039.60</b>
流动负债：				
短期借款	1,555,575.02	1,261,601.12	771,091.00	675,000.00
应付账款	7,238.76	8,305.53	246,847.25	5,835.93
预收款项	-	-	-	28,291.14
应付职工薪酬	1,224.63	2,320.19	1,558.32	1,522.17
应交税费	11.59	237.52	268.63	228.82
其他应付款	388,493.08	399,030.38	269,168.68	100,149.99
一年内到期的非流动 负债	475,800.00	18,024.75	1,600.00	9,000.00
其他流动负债	1,276,600.00	824,500.00	230,049.36	100,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>3,704,943.08</b>	<b>2,514,019.49</b>	<b>1,520,583.24</b>	<b>920,028.04</b>
非流动负债：				
长期借款	269,700.00	222,118.23	195,000.00	200,600.00
应付债券	1,054,204.28	1,329,864.28	567,000.00	-
租赁负债	3,187.71	3,196.11	-	-
长期应付款	40,378.00	378.00	378.00	378.00
递延所得税负债	23,565.09	21,856.85	35,919.34	35,419.32
其他非流动负债	32,213.89	2,213.89	2,343.52	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,423,248.97</b>	<b>1,579,627.36</b>	<b>800,640.86</b>	<b>236,397.32</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,128,192.05</b>	<b>4,093,646.85</b>	<b>2,321,224.10</b>	<b>1,156,425.36</b>
股东权益：				
实收资本	208,490.57	208,490.57	216,809.89	203,488.29
其他权益工具	1,040,390.00	922,050.00	260,000.00	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	1,040,390.00	922,050.00	260,000.00	-
资本公积	95,776.17	97,660.58	427,298.36	15,923.90
其他综合收益	804.95	804.95	468.32	804.95
盈余公积	18,744.59	18,744.59	17,606.13	15,266.06
未分配利润	63,596.82	84,546.32	104,753.29	97,131.04
<b>股东权益合计</b>	<b>1,427,803.10</b>	<b>1,332,297.01</b>	<b>1,026,935.99</b>	<b>322,614.24</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>6,555,995.16</b>	<b>5,425,943.86</b>	<b>3,348,160.09</b>	<b>1,479,039.60</b>

表 6-8：2020-2022 年及 2023 年 1-9 月母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>3,277.71</b>	<b>213,135.29</b>	<b>45,050.75</b>	<b>7,460.35</b>
其中：营业收入	3,277.71	213,135.29	45,050.75	7,460.35
<b>二、营业总成本</b>		-	-	-
其中：营业成本	359.43	177,974.54	7,539.20	1,004.91
税金及附加	162.11	591.21	2,775.38	363.75

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
销售费用	-	-	-	-
管理费用	6,711.52	9,900.02	6,814.13	5,666.51
研发费用	-	-	-	-
财务费用	94,842.46	87,117.48	41,050.94	27,156.08
其中：利息费用	114,118.80	111,913.95	55,710.45	27,960.57
利息收入	22,873.90	56,961.67	17,625.37	1,776.96
信用减值损失	-320.60	2,364.62	-2,516.52	
资产减值损失	-	-	-	-765.99
加：其他收益	0.30	634.46	92.18	41.80
投资收益（损失以“-”号填列）	123,064.76	65,237.84	37,775.56	28,440.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	13,013.77	-2,749.82	31,079.86	21,844.92
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	6,832.97	344.10	2,448.91	1,231.05
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-765.99
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	409.91	-	7.15
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>30,779.63</b>	<b>6,542.96</b>	<b>24,671.22</b>	<b>2,223.43</b>
加：营业外收入	73.00	1.55	3.25	0.22
减：营业外支出	413.94	491.05	661.53	983.76
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>30,438.69</b>	<b>6,053.46</b>	<b>24,012.93</b>	<b>1,239.89</b>
减：所得税费用	1,708.24	-5,331.08	612.23	-6,378.72
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>28,730.45</b>	<b>11,384.55</b>	<b>23,400.71</b>	<b>7,618.60</b>
归属于母公司所有者的净利润	-	-	-	-
*少数股东损益	-	-	-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-336.63</b>	<b>455.94</b>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>28,730.45</b>	<b>11,384.55</b>	<b>23,064.07</b>	<b>8,074.55</b>

表 6-9：2020-2022 年及 2023 年 1-9 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到	4,532.75	8,315.79	21,485.91	26,727.28

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
的现金				
收到的税费返还	-	-	-	50.28
收到其他与经营活动有关的现金	97,724.28	4,900,383.47	1,285,288.05	1,279.51
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>102,257.03</b>	<b>4,908,699.26</b>	<b>1,306,773.96</b>	<b>28,057.07</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	41,276.06	2,758.69	1,415.14	17,881.04
支付给职工以及为职工支付的现金	4,825.14	6,895.60	5,079.14	3,589.31
支付的各项税费	986.33	5,460.39	3,117.73	630.98
支付其他与经营活动有关的现金	53,117.17	5,914,067.80	2,249,069.29	2,217.64
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>100,204.71</b>	<b>5,929,182.48</b>	<b>2,258,681.29</b>	<b>24,318.97</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,052.33</b>	<b>-1,020,483.22</b>	<b>-951,907.33</b>	<b>3,738.10</b>
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	15,800.00	6,250.54	1,980.00	902.21
取得投资收益收到的现金	15,788.14	1,680.75	34,641.24	21,453.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	0.20	-	1,913.42
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,000,105.63	-	-	1,071,140.03
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,031,693.77</b>	<b>7,931.48</b>	<b>36,621.24</b>	<b>1,095,408.89</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	685.91	14,220.36	459.52	1,204.80
投资支付的现金	143,384.63	1,328,094.83	405,559.36	148,876.29
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,890,223.12	-	-	1,190,362.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2,034,293.66</b>	<b>1,342,315.19</b>	<b>406,018.88</b>	<b>1,340,443.09</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,002,599.89</b>	<b>-1,334,383.70</b>	<b>-369,397.63</b>	<b>-245,034.20</b>
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	498,340.00	722,533.07	273,321.60	4,000.00
取得借款收到的现金	3,343,971.80	5,952,413.97	3,025,582.00	1,199.36
收到其他与筹资活动有关的现金	46,360.04	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>3,888,671.84</b>	<b>6,674,947.05</b>	<b>3,298,903.60</b>	<b>1,203,360.00</b>
偿还债务支付的现金	2,230,171.00	4,147,080.63	2,140,191.00	684,018.44
分配股利、利润或偿付利	170,083.68	127,636.67	47,366.33	88,496.84



项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
息支付的现金				
支付其他与筹资活动有关的现金	488,334.61	4,327.19	-	270.25
筹资活动现金流出小计	2,888,589.29	4,279,044.49	2,187,557.33	772,785.52
筹资活动产生的现金流量净额	1,000,082.55	2,395,902.56	1,111,346.27	430,574.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-465.02	41,035.63	-209,958.70	189,278.38
加：期初现金及现金等价物余额	82,044.82	41,009.19	250,967.89	61,689.51
六、期末现金及现金等价物余额	81,579.81	82,044.82	41,009.19	250,967.89

(三) 发行人合并报表口径主要财务指标

表 6-10：2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月发行人主要财务指标

单位：亿元

项目	2023 年 9 月末 /2023 年 1-9 月	2022 年末 /2022 年度	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度
总资产	965.15	788.98	497.86	279.82
总负债	728.98	562.74	349.64	179.00
全部有息债务	598.81	461.92	231.31	119.87
所有者权益	236.17	226.24	148.23	100.82
营业总收入	58.04	120.75	29.35	13.12
利润总额	2.62	4.37	10.30	9.07
净利润	2.64	5.48	8.07	8.37
归属于母公司所有者的净利润	2.70	5.93	5.04	5.75
经营活动产生现金流量净额	-7.69	-172.69	-56.24	-8.99
投资活动产生现金流量净额	-78.63	-105.21	-69.32	-9.99
筹资活动产生现金流量净额	92.01	268.87	94.80	46.63
流动比率	1.32	1.42	1.12	1.33
速动比率	0.56	0.72	0.71	0.62
资产负债率 (%)	75.53	71.33	70.23	63.97
营业毛利率 (%)	7.28	10.70	36.01	52.37
EBITDA	15.16	18.83	16.62	15.15
EBITDA 全部债务比 (%)	2.53	4.08	7.19	14.21
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	0.99	1.28	2.52	3.49
应收账款周转率 (次/年)	1.80	6.61	5.43	6.41
存货周转率 (次/年)	0.17	0.62	0.06	0.08

备注：

1、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

2、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

3、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

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

5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

6、应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

7、存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

8、流动比率=流动资产÷流动负债

9、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

10、资产负债率=负债总额÷资产总额

11、营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

12、平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/平均资产总额

13、平均资产总额=（资产总额年初数+资产总额年末数）/2

14、加权平均净资产收益率与扣除非经营性损益后加权平均净资产收益率按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算

15、2023 年 1-9 月/末财务指标未年化处理。

### 三、公司财务分析

#### （一）资产状况分析

##### 1、资产结构分析

发行人 2020-2022 年末及 2023 年 9 月末资产的总体构成情况如下：

表 6-11：截至 2020-2022 年末及 2023 年 9 月末发行人资产的总体构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
流动资产	6,553,707.73	67.90	4,986,444.19	63.20	2,760,061.35	55.44	1,939,188.27	69.30
非流动资产	3,097,815.57	32.10	2,903,371.57	36.80	2,218,576.11	44.56	859,027.13	30.70
合计	9,651,523.30	100.00	7,889,815.77	100.00	4,978,637.45	100.00	2,798,215.40	100.00

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人资产总额分别为 2,798,215.40 万元、

4,978,637.45万元、7,889,815.77万元和9,651,523.30万元。发行人总资产2021年末较2020年末增加77.92%，主要原因系发行人长期股权投资、投资性房地产、固定资产及在建工程等增加所致；2022年末较2021年末增加58.47%，主要原因系发行人存货、其他非流动金融资产等大幅增加所致。2023年9月末较2022年末增加22.33%。报告期内，发行人总资产规模不断提升。

报告期内，发行人资产结构中流动资产占比始终较高，2020-2022年末及2023年9月末，发行人流动资产占总资产的比例分别为69.30%、55.44%、63.20%及67.90%，非流动资产占总资产的比例分别为30.70%、44.56%、36.80%及32.10%。发行人流动资产主要由货币资金、存货、其他应收款等构成；非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产等构成。

## 2、主要资产科目分析

### (1) 流动资产分析

表 6-12：截至 2020-2022 年末及 2023 年 9 月末发行人流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
货币资金	456,517.53	6.97	382,222.43	7.67	332,138.11	12.03	597,955.21	30.84
交易性金融资产	89,522.26	1.37	51,925.42	1.04	3,077.90	0.11	-	-
应收票据	1,333.39	0.02	41,805.48	0.84	1,606.51	0.06	-	-
应收账款	363,653.56	5.55	282,142.91	5.66	83,488.12	3.02	24,695.28	1.27
预付款项	423,245.69	6.46	370,517.58	7.43	523,235.98	18.96	6,679.47	0.34
其他应收款	1,041,138.32	15.89	987,200.49	19.80	598,293.43	21.68	262,995.57	13.56
存货	3,764,967.71	57.45	2,451,709.83	49.17	1,015,011.18	36.77	1,029,625.10	53.10
合同资产	114,974.37	1.75	114,643.16	2.30	-	-	-	-
持有待售资产	13,484.30	0.21	765.00	0.02	8,851.42	0.32	5,459.28	0.28
一年内到期的非流动资产	202,010.75	3.08	187,141.52	3.75	66,923.53	2.42	-	-
其他流动资产	82,859.83	1.26	116,370.37	2.33	127,435.16	4.62	11,778.36	0.61
<b>流动资产合计</b>	<b>6,553,707.73</b>	<b>100.00</b>	<b>4,986,444.19</b>	<b>100.00</b>	<b>2,760,061.35</b>	<b>100.00</b>	<b>1,939,188.27</b>	<b>100.00</b>

2020-2022 年末及 2023 年 1-9 月，发行人流动资产分别为 1,939,188.27 万元、2,760,061.35 万元、4,986,444.19 万元和 6,553,707.73 万元。截至 2021 年末，发行人流动资产较 2020 年末增加 42.33%，主要原因系预付款项及其他应收款增加所致。截至 2022 年末，发行人流动资产较 2021 年末增加 80.66%，主要系存

货、合同资产增加所致。截至 2023 年 9 月末，发行人流动资产较 2022 年末增加 31.43%，主要系存货、货币资金增加所致。从流动资产结构上来看，发行人流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货等构成。

#### 1) 货币资金

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人货币资金分别为 597,955.21 万元、332,138.11 万元、382,222.43 万元及 456,517.53 万元，占各期末总资产的比重分别为 21.37%、6.67%、4.84%及 4.73%。发行人的货币资金主要为银行存款。

截至 2021 年末，发行人货币资金较 2020 年末减少 265,817.10 万元，减幅 44.45%，主要原因系公司银行存款减少所致。截至 2022 年末，发行人货币资金较 2021 年末增加 50,084.32 万元，增幅 15.08%，变动幅度较小。2023 年 9 月末，发行人货币资金较 2022 年末增加 74,295.10 万元，增幅 19.44%。

表 6-13：2020-2022 年末及 2023 年 9 月末发行人货币资金构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
现金	11.42	0.00	29.70	0.01	37.47	0.01	9.16	-
银行存款	262,335.06	57.46	274,461.72	71.81	290,341.80	87.42	597,506.74	99.93
其他货币资金	194,171.05	42.53	107,731.02	28.19	41,758.85	12.57	439.31	0.07
合计	<b>456,517.53</b>	<b>100.00</b>	<b>382,222.43</b>	<b>100.00</b>	<b>332,138.11</b>	<b>100.00</b>	<b>597,955.21</b>	<b>100.00</b>

截至 2022 年末，发行人受限制的货币资金为 181,558.85 万元，包括复垦款、保函保证金、久悬户等。截至 2022 年末，本公司综合授信额度保证金 57,000.00 万元，子公司广亚铝业有限公司银行承兑汇票保证金 8,005.95 万元、大额存单 46,913.72 万元、保函保证金 40,000 万元，子公司广东科城广亚铝业有限公司银行承兑汇票保证金 4,750.00 万元，子公司广亚（广东）铝业有限公司银行承兑汇票保证金 44,500.00 万元，子公司佛山市广亚幕墙门窗系统工程有限公司银行承兑汇票保证金 90.00 万元，子公司广州市龙狮房地产开发有限公司保函保证金 3,000.00 万元，子公司广州市启川投资发展有限公司复垦资金监管专户存款 347.53 万元、定期存款 1,500.00 万元，子公司广州市启韵房地产开发有限公司预售房款 15,411.65 万元。

截至 2023 年 9 月末，发行人受限货币资金总额 246,201.70 万元，其中保证金 193,685.29 万元、监控户资金 52,164.26 万元，以及其他 352.15 万元。

## 2) 应收账款

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人应收账款分别为 24,695.28 万元、83,488.12 万元、282,142.91 万元和 363,653.56 万元，分别占总资产比例为 0.88%、1.68%、3.58%和 3.77%，主要系货物销售业务及物业租赁的应收货款及租金。

截至 2021 年末，发行人应收账款较 2020 年末增加 58,792.84 万元，增幅 238.07%，主要原因系公司增加对广东科城广亚铝业有限公司、佛山市锦晟商贸有限公司应收货款所致；截至 2022 年末，发行人应收账款较 2021 年末增加 198,654.79 万元，增幅 237.94%，主要系增加出售房地产应收款项所致。截至 2023 年 9 月末，发行人应收账款较 2022 年末增加 81,510.65 万元，增幅 28.89%。

发行人涉及政府、政府相关部门的往来款情况均存在真实经营业务背景，不存在替政府融资行为。

**表 6-14：组合中 2023 年 9 月末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款**

单位：万元、%

账龄	2023 年 9 月末		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	125,067.23	3,710.91	6.06
1 至 2 年	12,407.07	2,480.57	19.99
2 至 3 年	8,766.88	4,381.81	49.98
3 至 4 年	344.27	282.71	82.12
4 至 5 年	25.69	23.89	93.00
5 年以上	3,436.06	3,299.51	96.03
<b>合计</b>	<b>150,047.20</b>	<b>14,179.38</b>	-

**表 6-15：组合中 2022 年末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款**

单位：万元、%

账龄	2022 年末		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	125,950.04	4,434.22	3.52

账龄	2022 年末		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 至 2 年	8,085.28	808.54	10.00
2 至 3 年	488.25	97.52	19.97
3 至 4 年	68.54	34.27	50.00
4 至 5 年	169.89	91.04	53.59
5 年以上	106.41	106.41	100.00
合计	<b>134,868.41</b>	<b>5,571.99</b>	-

表 6-16: 截至 2023 年 9 月末按欠款方归集的期末余额前五大的应收账款情况

单位: 万元、%

单位名称	期末余额	坏账准备	账龄	款项性质	是否关联方
顺康集团(山西)有限公司	105,409.68	-	1 年以内	旧改项目转让款	否
中国建筑第八工程局有限公司	100,648.92	-	1 年以内	项目款	否
湖北住方供应链有限公司	12,850.69	102.82	1 年以内	贷款	否
达闼机器人(广州)有限公司	7,500.00	-	1 年以内	房产销售款	否
广东境宇铝业有限公司	6,803.08	0.19	1 年以内	贷款	否
合计	<b>233,212.37</b>	<b>103.01</b>	-	-	-

表 6-17: 截至 2022 年末按欠款方归集的期末余额前五大的应收账款情况

单位: 万元、%

单位名称	期末余额	坏账准备	账龄	款项性质	是否关联方
顺康集团(山西)有限公司	105,409.68	-	1 年以内	项目款	否
科学城(广州)投资集团有限公司	20,018.95	-	1 年以内	股权转让款	是
达闼机器人(广州)有限公司	7,500.00	-	1 年以内	房产销售款	否
江苏爱康科技股份有限公司	5,147.84	154.44	1 年以内	贷款	否
广东安建生物科技有限公司	3,600.00	-	1 年以内	房产销售款	否
合计	<b>141,676.48</b>	<b>154.44</b>	-	-	-

## 3) 预付款项

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末, 发行人预付账款分别为 6,679.47 万元、523,235.98 万元、370,517.58 万元和 423,245.69 万元, 占各期末总资产的比重分别为 0.24%、10.51%、4.70%及 4.39%, 发行人预付款项主要系已缴纳土地款。

截至 2021 年末, 发行人预付账款较 2020 年末增加 516,556.51 万元, 同比增长 7,733.50%, 新增对广州开发区规划和自然资源局支付的土地款

497,489.00 万元。截至 2022 年末，发行人预付账款较 2021 年末减少 152,718.40 万元，减幅 29.19%。截至 2023 年 9 月末，发行人预付款项较 2022 年末增加 52,728.11 万元，增幅 14.23%。

**表 6-18：截至 2023 年 9 月末按欠款方及欠款项目归集的期末余额前五名的预付款项情况**

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例
广州市规划和自然资源局黄埔区分局	211,202.55	49.90
广州合景控股集团有限公司	99,754.88	23.57
广州鸿信投资有限公司	30,000.00	7.09
佛山市湘融金属材料有限公司	12,605.95	2.98
广州捷新金属材料有限公司	10,000.00	2.36
<b>合计</b>	<b>363,563.38</b>	<b>85.90</b>

**表 6-19：截至 2022 年末按欠款方及欠款项目归集的期末余额前五名的预付款项情况**

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例
广州市规划和自然资源局（预付购地款）	208,804.80	56.35
广州合景控股集团有限公司	116,796.92	31.52
佛山市湘融金属材料有限公司	12,605.95	3.40
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	4,050.00	1.09
昆山昆安置业有限公司	3,500.00	0.94
<b>合计</b>	<b>345,757.67</b>	<b>93.30</b>

经征询广州市黄埔区财政局意见，发行人预付款项中涉及政府、政府相关部门的往来款情况均存在真实经营业务背景，不存在替政府融资行为，不存在新增政府性债务和隐性债务的情况。

#### 4) 其他应收款

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 262,995.57 万元、598,293.43 万元、987,200.49 万元及 1,041,138.32 万元，占各期末总资产的比重分别为 9.40%、12.02%、12.51% 及 10.79%。发行人其他应收款主要系关联方借款及往来款。

截至 2021 年末，发行人其他应收款较 2020 年末增加 335,297.86 万元，增幅

127.49%，主要原因系公司增加对广州市越新投资发展有限公司、广州开发区美芯科技发展有限公司、中新广州知识城合作项目服务管理中心、佛山市南海区和喜金属材料有限公司应收款项所致。截至2022年末，发行人其他应收款较2021年末增加388,907.06万元，增幅65.00%。主要系新增项目预付款所致。截至2023年9月末，发行人其他应收款较2022年末增加53,937.83万元，增幅5.46%。

发行人涉及政府、政府相关部门的往来款情况均存在真实经营业务背景，不存在替政府融资行为。

**表 6-20：2023 年 9 月末组合中按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款明细**

单位：万元、%

账龄	2023 年 9 月末		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	11,758.14	259.29	3.32
1 至 2 年	2,467.09	232.83	9.44
2 至 3 年	3.62	0.72	20.00
3 至 4 年	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-
5 年以上	2,102.72	2,087.87	99.29
合计	16,331.57	2,580.71	15.80

**表 6-21：2022 年末组合中按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款明细**

单位：万元、%

账龄	2022 年末		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	568,935.96	11,453.43	1.23
1 至 2 年	328,836.36		
2 至 3 年	4,429.77		
3 至 4 年	19,433.97		
4 至 5 年	48.05		
5 年以上	10,724.52		
合计	932,408.62	11,453.43	-

**表 6-22：截至 2022 年末及 2023 年 9 月末按款项性质分类的其他应收款情况**

单位：万元

款项性质	2023 年 9 月末	2022 年末
------	-------------	---------



款项性质	2023 年 9 月末	2022 年末
保证金押金类	10,629.63	3,764.09
备用金	-	98.25
代垫款	-	3,008.76
股权转让款	-	-
往来款	833,044.26	903,509.00
预付投资款	-	-
其他	135,818.39	22,028.52
合计	979,492.27	932,408.62

表 6-23: 截至 2023 年 9 月末按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 万元、%

单位名称	期末余额	占总期末余额比例	坏账准备	账龄	款项性质	是否关联方
科学城(广州)投资集团有限公司	265,192.84	27.07	-	2 年以内	项目预付款	是
广州知城宏胜投资有限公司	187,491.70	19.14	-	1 年以内	股权收购款及项目预付款	是
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	155,100.00	15.83	-	1 年以内	股东借款	是
广州市力鑫科技产业园有限公司	74,092.32	7.56	-	1 年以内	项目预付款	是
广州开发区美芯科技发展有限公司	70,000.00	7.15	-	3 年以内	预付投资款	是
合计	751,876.86	76.76	-			

表 6-24: 截至 2022 年末按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 万元、%

单位名称	期末余额	账龄	形成原因	占其他应收款余额比例	是否关联方
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	155,100.00	2 年以内	股东借款	16.63	是
广州市越新投资发展有限公司	149,912.51	2 年以内	投资款	16.08	是
科学城(广州)投资集团有限公司	149,424.34	1 年以内	往来款	16.03	是
广州开发区美芯科技发展有限公司	70,000.00	2 年以内	投资款	7.51	否
广州市力鑫科技产业园有限公司	64,783.76	1 年以内	投资款	6.95	是
合计	589,220.62	-	-	63.20	-

经征询广州市黄埔区财政局意见，发行人其他应收款中涉及政府、政府相关部门的往来款情况均存在真实经营业务背景，不存在替政府融资行为，不存在新增政府性债务和隐性债务的情况。

#### 5) 存货

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人存货分别为 1,029,625.10 万元、1,015,011.18 万元、2,451,709.83 万元及 3,764,967.71 万元，占各期末总资产的比重分别为 36.80%、20.39%、31.07% 及 39.01%。发行人存货占比较大，主要以开发成本为主。

截至 2021 年末，发行人存货较 2020 年末减少 14,613.92 万元，减幅 1.42%；截至 2022 年末，发行人存货较 2021 年末增加 1,436,698.65 万元，增幅 141.55%，主要系房地产项目开发成本增加所致。截至 2023 年 9 月末，发行人存货较 2022 年末增加 1,313,257.88 万元，增幅 53.56%，主要系发行人开发成本增加所致。

#### 存货跌价准备计提方法：

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

**表 6-25：2023 年 9 月末发行人存货余额分类明细**

单位：万元

项目	2023 年 9 月末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	115.45	-	115.45
开发成本	3,711,947.47	-	3,711,947.47
开发产品	8,875.02	-	8,875.02
库存商品	27,034.49	-	27,034.49
委托加工物资	1,781.03	-	1,781.03
原材料	15,190.51	-	15,190.51
其他物资	23.74	-	23.74

合计	3,764,967.71	-	3,764,967.71
----	--------------	---	--------------

表 6-26：2022 年末发行人存货余额分类明细

单位：万元

项目	2022 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	10,041.75	-	10,041.75
在产品	8,786.86	-	8,786.86
库存商品	38,587.58	-	38,587.58
开发产品	8,220.64	-	8,220.64
开发成本	2,384,627.94	-	2,384,627.94
工程施工（已完工未结算款）	181.73	-	181.73
其他	1,263.34	-	1,263.34
合计	2,451,709.83	-	2,451,709.83

表 6-27：截至 2022 年末发行人存货和开发成本中土地资产情况

单位：万元

土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	获取土地相关权益合法合规性	应缴土地出让金额	实缴土地出让金额	列报科目
出让	ZSCN-A3-2	粤（2017）广州市不动产权第 06600054 号	64,245	出让	2010 年	其他商服	5,593	土地出让合同、土地证	合法合规	5,360	5,360	存货/ 投资性房地产
出让	ZSCN-E1	粤（2017）广州市不动产权第 06600020 号	138,593	出让	2013 年	其他普通商品房	21,766	土地出让合同、土地证	合法合规	21,132	21,132	存货
出让	JLXC-F1-1	粤（2021）广州市不动产权第 06072011 号	28,066	出让	2019 年	商务金融	102,313	土地出让合同、土地证	合法合规	102,313	102,313	存货
出让	ZSCN-D3-2	粤（2022）广州市不动产权第 06068708 号、粤（2022）广州市不动产权第 06068712 号、粤（2022）广州市不动产权第 06068713 号、粤（2022）广州市不动产权第 06068709 号	124,862	出让	2017 年	商务金融	165,714	土地出让合同、土地证	合法合规	159,868	159,868	存货/ 投资性房地产
出让	ZSCN-D3-3 地块	暂未拿证	23,674	出让	2020 年	商务金融用地	86,299	土地出让合同	合法合规获取	83,785	83,785	存货
出让	ZSCB-A5-1 地块	粤（2022）广州市不动产权第 06015287 号	75,946	出让	2020 年	商务金融用地	124,610	土地出让合同、土地款利息	合法合规获取	123,944	123,944	存货
出让	ZL-C2-2	暂未取得	11252	出让	2022 年	商业	19,290	土地出让	合法合规	19,290	19,290	开发

土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	获取土地相关权益合法合规性	应缴土地出让金额	实缴土地出让金额	列报科目
						用地兼容文化设施用地		合同				成本
出让	ZSCN-A4-1	粤(2018)广州市不动产权第06600016号	12,000	出让	2011年	城镇住宅用地	10,978	土地出让合同、土地证	合法合规	10,658	10,658	存货
出让	AG0426014\AG0426016\AG0426013\AG0426010\AG0426011	20登记05603832号\20登记05603779\20登记05603781\20登记05603830	47,364	出让	2020年	其他商服用地	91,096	土地出让合同、土地证	合法合规	88,443	88,443	存货
出让	ZSCN-D2(实验中学)	粤(2020)广州市不动产权第06860006号	103,000	出让	2013年	教育用地	52,768	土地出让合同、土地证	合法合规	51,231	51,231	存货
出让	ZSCN-D2(剩余居住用地)	粤(2020)广州市不动产权第06860754号	237,547	出让	2013年	城镇住宅用地		土地出让合同、土地证	合法合规			存货
出让	CPPQ-A4-2	粤(2022)广州市不动产权第06049777号、粤(2022)广州市不动产权第06049778号	101,640	出让	2021	城镇住宅、教育用地	420,354	土地出让合同	合法合规	404,591	404,591	开发成本
出让	CPPQ-A4-3	粤(2022)广州市不动产权第06060035-06060037号	116,545	出让	2021	城镇住宅、教育用地、服务	614,597	土地出让合同	合法合规	590,387	590,387	开发成本

土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	获取土地相关权益合法合规性	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	列报科目
						设施用地						
出让	CPPQ-A4-5	暂未拿证	72,225	出让	2022	城镇住宅	267,771	土地出让合同	合法合规	258,566	258,566	开发成本
出让	CPPQ-A5-1	暂未拿证	90,229	出让	2022	城镇住宅	192,926	土地出让合同	合法合规	379,030	192,926	开发成本
出让	AG0672-A1-1	粤(2023)广州市不动产权第06008873号	38,438	出让	2022	商务用地兼容商业用地	31,634	土地出让合同	合法合规	30,713	30,713	开发成本

截至2022年9月末，存货科目主要开发成本情况如下：

**表 6-28：截至 2023 年 9 月末存货科目主要开发成本情况**

单位：万元，%

单位名称	项目名称	开发成本
知识城（广州）投资集团有限公司	旧改项目	64,227.27
广州市启韵房地产开发有限公司	悦辰壹号	172,865.64
广州元上房地产开发有限公司	CPPQ-A4-2 项目	475,236.77
广州元居房地产开发有限公司	CPPQ-A4-3 项目	614,641.84
广州元鼎房地产开发有限公司	CPPQ-A4-5 项目	270,045.84
广州元乐房地产开发有限公司	CPPQ-A5-1 项目	394,552.21
广州旺城城市开发投资有限公司	旺村（南）旧改项目	30,507.98
广州市凯科星贸房地产开发有限公司	凯科星贸商务中心	194,094.82
广州智体投资运营有限公司	超级邻里中心	101,033.73
知识城（广州）产业投资集团有限公司	知识城广场（1-4 期）	253,782.09
知识城（广州）产业投资集团有限公司	知识城广场 19#	12,095.50
广州元创投资开发有限公司	知识城产业聚集服务中心	219,259.42
广州智英投资运营有限公司	大科学装置配套服务区	28,374.26
广州和信投资开发有限公司	乡村振兴总部基地	31,854.70
知识城（广州）现代农业发展有限公司	财富广场项目	10,142.45
广州市启科产业园开发有限公司	中新智慧园项目	42,794.00
广州市龙狮房地产开发有限公司	龙狮住宅项目	95,738.87
广州市启川投资发展有限公司	启川-九龙湖知识塔项目	236,938.27
广州市越新投资发展有限公司	越新项目	31,899.44
广州市星健星粤房地产有限公司	开元广场项目	381,862.31
广州市全盛置业发展有限公司	摩方项目	50,000.08
<b>合计</b>		<b>3,711,947.47</b>

截至2022年末，存货科目主要开发成本情况如下：

**表 6-29：截至 2022 年末存货科目主要开发成本情况**

单位：万元

单位名称	项目名称	开发成本
广州市启韵房地产开发有限公司	悦辰花园项目	124,998.80
广州元上房地产开发有限公司	CPPQ-A4-2 地块项目	445,192.86
广州元居房地产开发有限公司	CPPQ-A4-3 地块项目	614,626.71
广州元鼎房地产开发有限公司	CPPQ-A4-5 地块项目	267,779.14
知识城（广州）投资集团有限公司	旧改项目	64,227.27
广州市凯科星贸房地产开发有限公司	凯科星贸商务中心项目	168,599.06

单位名称	项目名称	开发成本
知识城（广州）产业投资集团有限公司	知识城广场项目	184,029.97
广州元创投资开发有限公司	知识城产业聚集服务中心	182,039.22
知识城（广州）现代农业发展有限公司	乡村振兴总部基地项目	31,634.39
知识城（广州）现代农业发展有限公司	财富广场项目	3,681.30
广州市启科产业园开发有限公司	中新智慧园项目	35,611.40
广州市龙狮房地产开发有限公司	龙狮住宅项目	65,052.50
广州市启川投资发展有限公司	启川-九龙湖知识塔项目	197,155.31
<b>合计</b>		<b>2,384,627.94</b>

#### 6) 其他流动资产

2020-2022年末及2023年9月末，发行人其他流动资产分别为11,778.36万元、127,435.16万元、116,370.37万元及82,859.83万元，占各期末总资产的比重分别为0.42%、2.56%、1.47%和0.86%。发行人其他流动资产主要为待抵扣进项税。

截至2021年末，发行人其他流动资产较2020年末增加115,656.80万元，增幅981.94%，主要原因系购买理财产品结构性存款增加所致；截至2022年末，发行人其他流动资产较2021年末减少11,064.79万元，减幅8.68%。截至2023年9月末，发行人其他流动资产较2022年末减少33,510.54万元，减幅28.80%，主要原因是发行人理财产品减少所致。

**表 6-30：2020-2022 年末其他流动资产情况**

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
待抵扣进项税	36,280.85	21,117.44	9,269.08
预交所得税	1,324.13	1,235.98	2,495.28
预交其他税费	3,209.73	46.73	14.00
理财产品	74,000.00	105,000.00	-
其他	1,555.66	35.00	-
<b>合计</b>	<b>116,370.37</b>	<b>127,435.16</b>	<b>11,778.36</b>

**表 6-31：2023 年 9 月末其他流动资产情况**

单位：万元

项目	账面价值
预缴流转税及附加	6,851.29
预缴土地增值税	3,344.79



项目	账面价值
预缴企业所得税	6,430.30
应交税费负数重分类	63,045.67
其他	3,187.78
<b>合计</b>	<b>82,859.83</b>

## (2) 非流动资产分析

表 6-32: 2020-2022 年末及 2023 年 9 月末发行人非流动资产构成情况

单位: 万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	145,294.64	16.91
长期应收款	174,509.61	5.63	147,615.84	5.08	137,073.06	6.18	-	-
长期股权投资	601,490.25	19.42	589,333.57	20.30	582,143.54	26.24	263,157.96	30.63
其他非流动金融资产	618,924.88	19.98	519,274.88	17.89	150,669.09	6.79	-	-
投资性房地产	874,707.57	28.24	793,596.72	27.33	609,149.72	27.46	289,561.11	33.71
固定资产	278,425.59	8.99	276,356.36	9.52	225,576.60	10.17	15,834.47	1.84
在建工程	139,725.35	4.51	176,954.81	6.09	153,151.42	6.90	34,348.10	4.00
使用权资产	13,593.79	0.44	15,049.17	0.52	2,566.48	0.12	-	-
无形资产	117,584.75	3.80	114,619.04	3.95	119,921.95	5.41	1,010.85	0.12
开发支出	945.61	0.03	722.43	0.02	-	-	-	-
商誉	145,224.54	4.69	147,824.54	5.09	144,077.92	6.49	-	-
长期待摊费用	22,518.19	0.73	17,317.60	0.60	2,560.17	0.12	235.77	0.03
递延所得税资产	93,381.54	3.01	88,933.99	3.06	72,487.77	3.27	71,777.51	8.36
其他非流动资产	16,783.89	0.54	15,772.62	0.54	19,198.38	0.87	37,806.74	4.40
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,097,815.57</b>	<b>100.00</b>	<b>2,903,371.57</b>	<b>100.00</b>	<b>2,218,576.11</b>	<b>100.00</b>	<b>859,027.13</b>	<b>100.00</b>

发行人的非流动资产主要由长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产等构成。2020-2022年末及2023年9月末非流动资产分别为859,027.13万元、2,218,576.11万元、2,903,371.57万元和3,097,815.57万元，报告期内总体呈增长态势。2021年末较2020年末增加1,359,548.98万元，增幅为158.27%，主要原因系发行人2021年合并知识城广亚（广州）控股集团有限公司增加所致；截至2022年末，发行人非流动资产较2021年末增加684,795.46万元，增幅30.87%。截至2023年9月末，发行人非流动资产较2022年末增加194,444.00万元，增幅6.70%。

### 1) 可供出售金融资产/其他非流动金融资产

2020-2022年末及2023年9月末，发行人可供出售金融资产分别为145,294.64万元、0万元、0万元及0万元，占各期末总资产的比重分别为5.19%、0.00%、

0.00%和0.00%。截至2021年末、2022年末及2023年9月末，发行人可供出售金融资产因会计准则调整不再列示，调整至其他非流动金融资产科目。截至2021年末、2022年末及2023年9月末，发行人其他非流动金融资产分别为150,669.09万元、519,274.88万元及618,924.88万元，占各期末总资产的比重分别为3.03%、6.58%及6.41%，整体占比较低。

发行人可供出售金融资产均为可供出售权益工具。截至2020年末，发行人可供出售金融资产较上年末增加1,654.27万元，增幅1.15%，主要系增加对广州绿色基础设施产业投资基金管理有限公司的投资所致。

**表 6-33：截至 2023 年 9 月末发行人其他非流动金融资产明细**

单位：万元

被投资单位	账面价值
广纳达康（广州）生物科技有限公司	907.42
广东芯未来一期创业投资基金合伙企业（有限合伙）	8,201.37
深圳十沣科技有限公司	9,897.00
广东星舆科技有限公司	500.00
广东管辅能源科技有限公司	1,500.00
广州开发区城市更新合伙企业（有限合伙）	100.00
广州知邦股权投资基金合伙企业（有限合伙）	26,100.00
徐州华美琦悦企业管理咨询有限公司	20,000.00
广州市艾佛光通科技有限公司	23,750.00
广州中雷电科科技有限公司	2,000.00
广东麦进嘉生物科技有限公司	1,000.00
广东云徙智能科技有限公司	5,000.00
广州映博智能科技有限公司	2,800.00
广州广金睿德捌号股权投资合伙企业（有限合伙）	3,000.00
广州睿芯微电子有限公司	2,800.00
合芯科技有限公司	25,000.00
广州玻思韬控释药业有限公司	2,000.00
广州知元科技有限责任公司	1,000.00
广州单色科技有限公司	600.00
北京至简墨奇科技有限公司	2,000.00
广州同新科创股权投资基金合伙企业（有限合伙）	6,000.00
广州知海智能产业投资基金合伙企业(有限合伙)	100.00
广州市管廊建设投资有限公司	4,034.68
广州市恒诺康医药科技有限公司	8,000.00
深圳烯湾科技有限公司	9,500.00

达闼机器人股份有限公司	50,000.00
广东健齿生物科技有限公司	9,000.00
杭州数梦工场科技有限公司	5,000.00
广州绿色基础设施产业投资基金管理有限公司	75.00
广州开发区国企产业投资基金合伙企业（有限合伙）	20,000.00
广州知识城配电有限公司	2,800.00
广州知识城环九龙湖公共设施建设投资有限公司	5,866.48
道达尔润滑油（中国）有限公司	5,065.45
广州屈臣氏个人用品商店有限公司	377.21
广州尼尔森市场研究有限公司	360.00
美赞臣营养品（中国）有限公司	754.15
广州屈臣氏食品饮料有限公司	1,336.12
广州绿色基础设施产业投资基金合伙企业（有限合伙）	2,500.00
科学城（广州）发展集团有限公司	250,000.00
广州开发区投资控股有限公司	100,000.00
<b>合计</b>	<b>618,924.88</b>

## 2) 长期股权投资

2020-2022年末及2023年9月末，发行人长期股权投资分别为263,157.96万元、582,143.54万元、589,333.57万元及601,490.25万元，占各期末总资产的比重分别为9.40%、11.69%、7.47%及6.23%，主要系对合营、联营企业的股权投资。

截至2021年末，发行人长期股权投资较2020年末增加318,985.58万元，增幅121.21%，主要原因系公司对凯科星贸、科锦、越新、宝能、知程瀚、科城广亚铝业追加投资，对广州市璧湖房地产开发有限公司、广州市满庭芳房地产开发有限公司、广州市翡冷翠房地产开发有限公司、广州市启坤房地产开发有限公司及广州市启日房地产开发有限公司等在权益法确认投资收益所致。截至2022年末，发行人长期股权投资较2021年末增加7,190.03万元，增幅1.24%，变动幅度较小。截至2023年9月末，发行人长期股权投资较2022年末增加12,156.68万元，增幅2.06%，变动幅度较小。

**表 6-34：截至 2023 年 9 月末发行人长期股权投资明细**

单位：万元

被投资单位名称	2022 年末账	2023 年 1-9 月变动	2023 年 9
---------	----------	----------------	----------

		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资收益	宣告发 放现金 股利	其他	
<b>一、合营企业</b>	172,076.27	24,438.00	-	22,103.78	-	-12,892.28	205,725.77
广纳美康（广州）科技有限公司	4,294.97	-	-	-512.12	-	-	3,782.86
知城蜜蜂（广州）城市运营管理 有限公司	45.00	-	-	-	-	-	45.00
黄埔智算（广州）有限公司	-	4,158.00	-	-400.31	-	-	3,757.69
华南产业园运营（广州）有限公 司	19.77	-	-	-	-	-	19.77
广州市知更城投资有限公司	389.04	-	-	-	-	-	389.04
广州知程瀚合伙企业（有限合 伙）	26,492.75	-	-	-	-	-	26,492.75
广州知识城腾飞科技园开发有限 公司	18,707.63	-	-	23,166.58	-	-	41,874.20
广州市力鑫科技产业园有限公司	-	16,740.00	-	-	-	-	16,740.00
广州丰博德信置业有限公司	19,193.52	3,340.00	-	-150.36	-	-	22,383.16
捷创（广州）投资运营有限公司	90,041.31	-	-	-	-	-	90,041.31
广州市全盛置业发展有限公司	12,892.28	-	-	-	-	-12,892.28	-
广州市蓝色粮仓科技有限公司	-	200.00	-	-	-	-	200.00
<b>二、联营企业</b>	417,257.31	119,156.91	88,736.41	-1,903.06	-	-50,010.26	395,764.49
广州穗新建设投资有限公司	833.45	-	-	-	-	-	833.45
广州宝能汽车有限公司	20,951.50	-	-	-	-	-	20,951.50
广州智埔科技有限公司	10,076.61	3,552.50	-	-	-	-	13,629.11
广州知识城置业发展有限公司	8,725.65	-	-	-	-	-	8,725.65
广州知识城置业发展有限公司	6,013.62	-	-	61.27	-	-	6,074.89
广州知城合创城市更新投资有限 公司	247.56	-	-	-	-	-	247.56
广州市璧湖房地产开发有限公司	25,541.71	-	-	53.96	-	-	25,595.67
广州市满庭芳房地产开发有限公司	31,935.46	-	-	28.52	-	-192.80	31,771.18
广州市翡冷翠房地产开发有限公司	27,590.15	-	-	-33.71	-	-4,824.33	22,732.10
广州市启日房地产开发有限公司	30,669.60	-	-	378.51	-	-	31,048.11
广州市启坤房地产开发有限公司	22,212.10	-	-	-87.26	-	-	22,124.83
广州新侨教育投资有限公司	1,461.35	400.00	-	145.37	-	-	2,006.72
广州力华中星创业投资基金合伙 企业（有限合伙）	180.80	20.00	-	0.01	-	-	200.80
中新（广州）能源服务有限公司	163.58	-	-	-42.70	-	-	120.88
广州科奖星城投资发展有限公司	-	48.00	-	-49.05	-	-	-1.05
广州市越新投资发展有限公司	44,993.13	-	-	-	-	-44,993.13	-
拷贝威知识产权运营（广东）有 限公司	473.55	-	-	-	-	-	473.55
知识城智光恒运（广州）综合能 源投资运营有限公司	2,400.17	-	-	-	-	-	2,400.17

被投资单位名称	2022 年末账面净值	2023 年 1-9 月变动					2023 年 9 月末账面净值
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	宣告发放现金股利	其他	
广州科锦投资开发有限公司	138,007.28	-	-	-20.46	-	-	137,986.82
银海光圈（广州）集团有限公司	11,238.34	-	-	-963.73	-	-	10,274.61
黄埔轮胎（广州）技术有限公司	4,046.70	3,000.00	-	-321.05	-	-	6,725.66
知识田字荟（广州）运营管理有限公司	450.00	900.00	-	-63.63	-	-	1,286.37
广州樾胜房地产开发有限公司	8,666.42	-	-	-22.24	-	-	8,644.18
广州百吉生物制药有限公司	13,138.63	-	-	-966.00	-	-	12,172.63
广州开发区城市更新合伙企业（有限合伙）	6,877.00	19,200.00	-	-	-	-	26,077.00
广州市建铨建筑技术咨询有限公司	-	3,300.00	-	-	-	-	3,300.00
知城（广州）设计装修工程有限公司	193.59	-	-	-	-	-	193.59
穗港城投资（广州）有限公司	169.38	-	-	-0.86	-	-	168.52
广州市弘鑫房地产开发有限公司	-	88,736.41	88,736.41	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>589,333.57</b>	<b>143,594.91</b>	<b>88,736.41</b>	<b>20,200.72</b>	<b>-</b>	<b>-62,902.55</b>	<b>601,490.25</b>

### 3) 投资性房地产

2020-2022年末及2023年9月末，发行人投资性房地产分别为289,561.11万元、609,149.72万元、793,596.72万元及874,707.57万元，占各期末总资产的比重分别为10.35%、12.24%、10.06%及9.06%。

发行人投资性房地产主要为公司用于出租的办公楼、商铺、住宅、厂房、仓库等资产，主要位于广州开发区、天河区等，按公允价值模式进行计量。报告期内，发行人投资性房地产由在建工程科目和存货科目转入。截至2021年末，发行人投资性房地产较2020年末增加319,588.61万元，增幅110.37%，主要系公司各物业不断建成并投入使用以及资产增值所致。截至2022年末，发行人投资性房地产较2021年末金额增加184,447.00万元，增幅30.28%，主要系自用房地产或存货转入。截至2023年9月末，发行人投资性房地产较2022年末增加81,110.85万元，增幅为10.22%，变动幅度较小。

表 6-35：截至 2022 年末发行人重要投资性房地产明细

单位：平方米、万元

序号	坐落	权属人	土地面积	建筑面积	入账成本	账面价值
1	广州开发区春晖四街 A 栋	知识城（广州）投资集团有限公司	-	15,136.65	5,773.17	19,374.91
2	广州开发区春晖四街 B 栋	知识城（广州）投资集团有限公司	-	15,411.78		19,727.08
3	广州经济技术开发区东江大道 101 号	广州开发区商业发展集团有限公司（现用名：知识城（广州）投资集团有限公司）	15,608.89	35,030.85	2,510.30	24,623.18
4	广州市萝岗区九龙镇九龙大道西侧	广州知识城邻里中心开发有限公司	18,000.00	48,730.00	19,452.88	38,627.16
5	黄埔区（中新广州知识城）亿创街 14 号 2-18 层	广州新东园商业中心发展有限公司	69,264.00	19,973.48	25,029.70	27,839.28
6	广州市黄埔区中新广州知识城南起步区 九龙大道以西	广州知识城投资控股有限公司（现用名：知识城（广州）产业投资集团有限公司）	55,672.00	153,768.92	88,800.90	153,148.41
7	知识城南起步区九龙大道东侧	广州知识城邻里中心开发有限公司	12000	31,872.70	25,553.99	40,843.47
8	广州市黄埔区凤凰园东路 38 号	广州知城商业管理有限公司	6,217.00	18,735.14	9,075.03	11,428.43
9	中新广州知识城永久快速路以东、KS1 号路以西、KS4-2 号路以南	知识城（广州）产业投资集团有限公司	124,861.67	266,913.07	267,384.81	351,264.72
10	广州开发区布岭路 79 号	广州钜富创业服务有限公司	30,492.00	172,496.00	91,529.10	91,529.10
11	广州开发区宏明路 130 号	广州开发区商业发展集团有限公司（现用名：知识城（广州）投资集团有限公司）	7,714.00	11,969.53	9,378.38	5,146.90
12	广州经济技术开发区志诚大道 302 号	广州经济技术开发区商建房地产公司（现用名：知城（广州）建设开发有限公司）	-	12,698.97	11,850.30	11,655.27
13	广州市黄埔区（中新广州知识城）腾飞园	广州知识城建设开发有限公司（现用名：知识城（广州）建设开发集团有限	-	18,686.97	4,786.33	9,252.72

序号	坐落	权属人 (公司)	土地面积	建筑面积	入账成本	账面价值
----	----	-------------	------	------	------	------

表 6-36：截至 2022 年末发行人投资性房地产中土地资产情况

单位：万元

土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	获取土地相关权益合法合规性	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	列报科目
出让	ZSCN-A1-4	粤(2020)广州市不动产权第 06860246 号	70,376	出让	2013 年	教育用地	7,278	土地出让合同、土地证	合法合规	7,066	7,066	投资性房地产
出让	ZSCN-A3-2	粤(2017)广州市不动产权第 06600054 号	64,245	出让	2010 年	其他商服	5,593	土地出让合同、土地证	合法合规	5,360	5,360	存货/ 投资性房地产
出让	ZSCN-B3	粤(2019)广州市不动产权第 06860586 号	55,672	出让	2011 年	商务金融	8,413	土地出让合同、土地证	合法合规	8,295	8,295	投资性房地产
出让	ZSCN-D3-2	粤(2022)广州市不动产权第 06068708 号、粤(2022)广州市不动产权第 06068712 号、粤(2022)广州市不动产权第 06068713 号、粤(2022)广州市不动产权第 06068709 号	124,862	出让	2017 年	商务金融	165,714	土地出让合同、土地证	合法合规	159,868	159,868	存货/ 投资性房地产
出让	JLGY-F2-2	粤(2021)广州市不动产权第 06034969 号	6,217	出让	2015 年	其他	402	土地出让合同	合法合规获取	390	390	投资性房地产

土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	获取土地相关权益合法合规性	应缴土地出让金额	实缴土地出让金额	列报科目
其他股东投入	BSQ-I3	穗开国用(2004)字第 660005 号	11,610	其他股东投入	1994 年	仓储用地	464	验资报告	合法合规获取	0	0	投资性房地产
出让	ZSCN-B2-1-1	粤(2018)广州市不动产权第 06860392 号	18,000	出让	2010 年	城镇住宅用地	14,161	土地出让合同、土地证	合法合规	13,749	13,749	投资性房地产
出让	NP-B3-4	国用(2012)第 0500054 号	22,738	出让	2008 年	公共设施用地	422	土地出让合同、土地证	合法合规	409	409	投资性房地产
出让	NP-B5(A 地块)	国用(2012)第 0500057 号	7,714	出让	2011 年	仓储用地	4,947	土地出让合同、土地证	合法合规	4,801	4,801	投资性房地产
出让	NP-B5(B 地块)	国用(2012)第 0500056 号	72,296	出让		仓储用地		土地出让合同、土地证	合法合规			投资性房地产
出让	GL-1-1	穗府国用(2014)第 05000039 号	4,865	出让	2010 年	住宿餐饮用地	2,874	土地出让合同、土地证	合法合规	2,791	2,791	投资性房地产
出让	GL-1-2	穗府国用(2014)第 05000040 号	7,271	出让	2010 年	住宿餐饮用地		土地出让合同、土地证	合法合规			投资性房地产

注：发行人获取土地相关权益及土地使用权合法合规。发行人土地资产不涉及公益性土地。



#### 4) 固定资产

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末, 发行人固定资产分别为 15,834.47 万元、225,576.60 万元、276,356.36 万元及 278,425.59 万元, 占各期末总资产的比重分别为 0.57%、4.53%、3.50%及 2.88%, 整体占比较小。

截至2021年末, 发行人固定资产较2020年末增加209,742.13万元, 增幅1,324.59%, 主要原因系发行人2021年合并知识城广亚(广州)控股集团有限公司增加所致。截至2022年末, 发行人固定资产较2021年末增加50,779.76万元, 增幅22.51%。截至2023年9月末, 发行人固定资产较2022年末增加2,069.23万元, 增幅0.75%。

#### 5) 在建工程

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末, 发行人在建工程分别为 34,348.10 万元、153,151.42 万元、176,954.81 万元及 139,725.35 万元, 占各期末总资产的比重分别为 1.23%、3.08%、2.24%及 1.45%, 整体占比较小。

截至2021年末, 发行人在建工程较2020年末增加118,803.32万元, 增幅345.88%, 主要原因系发行人穗港澳出入境大楼项目增加2.66亿元所致。截至2022年末, 发行人在建工程较2021年末增加23,803.39万元, 增幅15.54%。截至2023年9月末, 发行人在建工程较2022年末减少37,229.46万元, 降幅21.04%。

#### 6) 无形资产

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末, 发行人无形资产分别为 1,010.85 万元、119,921.95 万元、114,619.04 万元及 117,584.75 万元, 占各期末总资产的比重分别为 0.04%、2.41%、1.45%及 1.22%, 整体占比较小。

截至2021年末, 发行人无形资产较2020年末增加118,911.10万元, 增幅11,763.48%, 主要原因系发行人2021年合并知识城广亚(广州)控股集团有限公司增加所致。截至2022年末, 发行人无形资产较2021年末减少5,302.91万元, 减幅4.42%。截至2023年9月末, 发行人无形资产较2022年末增加2,965.71万元, 增幅2.59%。

**表 6-37: 截至 2023 年 9 月末发行人无形资产明细**

单位: 万元

项目	金额
土地使用权	100,222.21
软件	243.92
专利权	10,773.80
商标权	6,343.15
其他	1.67
合计	117,584.75

表 6-38：截至 2023 年 9 月末发行人无形资产中土地使用权情况

单位：万元

序号	土地使用权证号	账面价值
1	粤（2022）广州市不动产权第 06010751 号	143.02
2	粤（2021）广州市不动产权第 06034969 号	1,878.99
3	07 国有（05）第 000052 号	200.28
4	穗府国用 2013 第 05000033 号	2,616.65
5	穗房地证字第 216173 号	310.24
6	佛府南国用（2010）第 0605702 号	13,670.29
7	佛府南国用（2011）第 0605629 号	230.26
8	佛三国用 2007 第 20073100119 号	22,617.53
9	佛府南国用（2011）第 0601332 号	36,161.79
10	临经国用（2011）第 042 号	12,308.08
11	临经国用（2013）第 098 号	1,482.67
12	粤 2023 广州市不动产权第 06049779 号	8,602.40
合计		10,222.21

表 6-39：截至 2022 年末发行人无形资产科目中土地资产情况

单位：万元

土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	获取土地相关权益合法合规性	应缴土地出让金额	实缴土地出让金额	列报科目
划拨	GZ-C-5	国用(2013)第 05000033 号	62,337	划拨	2013 年	港口码头用地	3,171.70	土地划拨决定书	合法合规	0	0	无形资产
其他股东投入	BSQ-A6-3	07 国用(05)第 000052 号	8,106	出让	2007 年	工矿仓储用地	380	土地使用权转让合同、国有土地使用证	合法合规	0	0	无形资产
出让	440605006043 GB01827	佛府南国用(2010)第 0605702 号	45,406	出让	2010	工业用地	1,969	土地证	合法合规	1,969	1,969	无形资产
出让	440605006054 GB03462	佛府南国用(2011)第 0605629 号	768	出让	2011	工业用地	16	土地证	合法合规	16	16	无形资产
出让	440607003003 GB03046	佛三国用(2007)第 20073100119 号	333,604	出让	2007	工业用地	5,877	土地证	合法合规	5,877	5,877	无形资产
出让	440605006054 GB00389	佛府南国用(2011)第 0601332 号	64,744	出让	2011	工业用地	136	土地证	合法合规	136	136	无形资产
出让	2010-06-11-1	临经国有(2011)第 042 号	332,906	出让	2011	工业用地	1,000	土地出让合同、土地证	合法合规	1,000	1,000	无形资产
出让	2013-04-12-09	临经国有(2013)第 098 号	39,938	出让	2013	工业用地	863	土地出让合同、土地证	合法合规	750	750	无形资产

注：GZ-C-5 地块为划拨取得，故不缴纳土地出让金。获取土地相关权益及土地使用权合法合规。发行人土地资产不涉及公益性土地。

## 7) 其他非流动资产

2020-2022年末及2023年9月末, 发行人其他非流动资产分别为37,806.74万元、19,198.38万元、15,772.62万元及16,783.89万元, 占各期末总资产的比重分别为1.35%、0.39%、0.20%及0.17%。发行人其他非流动资产主要是待抵扣进项税。

表 6-40: 2022 年末其他非流动资产情况

单位: 万元

项目	2022 年末
待抵扣进项税	4,573.94
预付工程及设备款	465.40
维修款	2,184.12
预付股权收购款	5,000.00
其他	3,549.15
合计	15,772.62

## (二) 负债状况分析

## 1、负债结构分析

发行人2020-2022年末及2023年9月末负债的总体构成情况如下:

表 6-41: 2020-2022 年末及 2023 年 9 月末发行人负债的总体构成情况

单位: 万元、%

负债项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
流动负债	4,952,445.76	67.94	3,515,402.53	62.47	2,455,240.95	70.22	1,459,759.07	81.55
非流动负债	2,337,398.18	32.06	2,112,020.80	37.53	1,041,109.36	29.78	330,221.56	18.45
负债合计	7,289,843.94	100.00	5,627,423.32	100.00	3,496,350.31	100.00	1,789,980.63	100.00

2020-2022年末及2023年9月末, 发行人负债总额分别为1,789,980.63万元、3,496,350.31万元、5,627,423.32万元及7,289,843.94万元。截至2021年末, 发行人负债总额较2020年末增加1,706,369.68万元, 增幅95.33%; 截至2022年末, 发行人负债总额较2021年末增加60.95%; 截至2023年9月末, 发行人负债总额较2022年末增加29.54%。报告期内, 发行人负债总额呈增加态势。

从负债结构来看, 截至2020-2022年末及2023年9月末, 发行人流动负债占

总负债比分别为81.55%、70.22%、62.47%和67.94%。报告期内，发行人非流动负债占总负债比分别为18.45%、29.78%、37.53%和32.06%。发行人流动负债占总负债总额较高。发行人负债总额构成中主要为短期借款、其他应付款、应付债券及长期借款，其他科目占负债总额比例较低。

## 2、主要负债科目分析

### (1) 流动负债分析

截至2020-2022年末及2023年9月末发行人流动负债的构成情况如下：

表 6-42：2020-2022 年末及 2023 年 9 月末公司流动负债的主要构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	1,925,905.09	38.89	1,654,526.64	47.07	910,304.32	37.08	676,907.29	46.37
应付票据	298,734.35	6.03	140,000.00	3.98	17,435.82	0.71	-	-
应付账款	188,234.01	3.80	168,969.65	4.81	453,816.89	18.48	86,863.41	5.95
预收款项	102,314.75	2.07	101,202.65	2.88	-	-	28,735.09	1.97
应付职工薪酬	9,096.98	0.18	12,383.20	0.35	9,484.28	0.39	3,309.69	0.23
合同负债	163,802.51	3.31	60,136.16	1.71	10,369.19	0.42	-	-
应交税费	7,648.98	0.15	16,952.33	0.48	10,731.63	0.44	7,225.06	0.49
其他应付款	478,741.82	9.67	427,290.41	12.15	728,203.80	29.66	547,718.53	37.52
一年内到期的非流动负债	478,067.35	9.65	27,891.43	0.79	12,575.20	0.51	9,000.00	0.62
其他流动负债	1,299,899.93	26.25	906,050.05	25.77	302,319.81	12.31	100,000.00	6.85
<b>流动负债合计</b>	<b>4,952,445.76</b>	<b>100.00</b>	<b>3,515,402.53</b>	<b>100.00</b>	<b>2,455,240.95</b>	<b>100.00</b>	<b>1,459,759.07</b>	<b>100.00</b>

截至2020-2022年末及2023年9月末，发行人流动负债分别为1,459,759.07万元、2,455,240.95万元、3,515,402.53万元及4,952,445.76万元。截至2021年末发行人流动负债较2020年末增加995,481.88万元，增幅为68.19%；截至2022年末，发行人流动负债较2021年末增加1,060,161.58万元，增幅43.18%。截至2023年9月末，发行人流动负债较2022年末增加1,437,043.23万元，增幅40.88%。报告期内，发行人流动负债增加主要系短期借款、应付账款、其他应付款、其他流动负债等增加所致。

#### 1) 短期借款

2020-2022年末及2023年9月末，发行人短期借款分别为676,907.29万元、910,304.32万元、1,654,526.64万元及1,925,905.09万元，占各期末总负债的比重分别为37.82%、26.04%、29.40%及26.42%。

截至2021年末发行人短期借款余额较2020年末增加233,397.03万元，同比增加34.48%，主要原因系公司增加广州农商行、中国农业银行借款所致。截至2022年末，发行人短期借款较2021年末增加744,222.32万元，增幅81.76%，主要系银行贷款增加。截至2023年9月末，发行人短期借款较2022年末增加271,378.45万元，增幅16.40%。

**表 6-43：2022 年末及 2023 年 9 月末发行人短期借款结构**

单位：万元

借款类别	2023 年 9 月末	2022 年末
质押借款	63,900.40	52,472.65
抵押借款	-	98,398.85
保证借款	253,135.02	202,474.46
信用借款	1,608,869.68	1,301,180.68
<b>合计</b>	<b>1,925,905.09</b>	<b>1,654,526.64</b>

## 2) 应付账款

截至2020-2022年末及2023年9月末，发行人应付账款分别为86,863.41万元、453,816.89万元、168,969.65万元及188,234.01万元，占各期末总负债的比重分别为4.85%、12.98%、3.00%及2.58%。

截至2021年末，发行人应付账款较2020年末增加350,394.65万元，增幅338.80%，主要原因系公司对科学城（广州）投资集团有限公司、科学城（广州）城市更新集团有限公司增加应付旧改项目款项所致。截至2022年末，发行人应付账款较2021年末减少284,847.24万元，减幅62.77%，主要系应付账款结清所致。截至2023年9月末，发行人应付账款较2022年末增加19,264.36万元，增幅11.40%。

**表 6-44：截至 2023 年 9 月末发行人应付账款前五名情况**

单位：万元

单位名称	金额	账龄	款项性质	是否关联方
中国建筑第八工程局有限公司华南分公司	38,683.11	1 年以内	工程款	否
广州一建建设集团有限公司	14,209.65	1 年以内	工程款	否
中建三局集团有限公司	12,950.76	1 年以内	工程款	否
广州机施建设集团有限公司	11,916.41	1 年以内	工程款	否
科学城（广州）国际贸易有限公司	9,434.28	2 年以内	采购货款	否

单位名称	金额	账龄	款项性质	是否关联方
合计	87,194.21			-

表 6-45: 截至 2022 年末发行人应付账款前五名情况

单位: 万元

单位名称	金额	账龄	款项性质	是否关联方
科学城(广州)国际贸易有限公司	16,434.28	2 年以内	货款	是
中国建筑第八工程局有限公司华南分公司	15,042.52	1 年以内	工程款	否
中建三局集团有限公司	11,437.50	1 年以内	工程款	否
中建八局华南建设有限公司	8,816.33	2 年以内	工程款	否
广东建邦兴业集团有限公司	6,394.43	2 年以内	工程款	否
合计	58,125.06			-

## 3) 预收款项

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末, 发行人预收款项分别为 28,735.09 万元、0 万元、101,202.65 万元及 102,314.75 万元, 占各期末总负债的比重分别为 1.61%、0.00%、1.80%及 1.40%, 主要系销售房产预收款等。截至 2021 年末, 发行人预收款项为 0, 主要原因系发行人业务开展截至 2021 年末无预收款所致。截至 2022 年末, 发行人预收款项为 101,202.65 万元, 主要系铝型材业务销售订单增加所致。截至 2023 年 9 月末, 发行人预收款项较 2022 年末增加 1,112.10 万元, 增幅 1.10%, 变动幅度较小。

表 6-46: 2022 年末及 2023 年 9 月末发行人预收款项明细

单位: 万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末
1 年以内	101,974.22	101,202.65
1-2 年	280.48	-
2-3 年	8.94	-
3 年以上	51.11	-
合计	102,314.75	101,202.65

## 4) 其他应付款

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末, 发行人其他应付款分别为 547,718.53 万元、728,203.80 万元、427,290.41 万元及 478,741.82 万元, 占各期末总负债的比重分别为 30.60%、20.83%、7.59%及 6.57%, 主要系应付往来款及股权收购款

等。

截至 2021 年末发行人其他应付款余额较 2020 年末增加 180,485.27 万元，增幅 32.95%，主要原因系公司应付利息、往来款增加所致。截至 2022 年末，发行人其他应付款较 2021 年末减少 300,913.39 万元，减幅 41.32%，主要系往来款减少所致。截至 2023 年 9 月末，发行人其他应付款较 2022 年末增加 51,451.41 万元，增幅 12.04%。

**表 6-47：发行人 2022 年末及 2023 年 9 月末其他应付款结构**

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末
其他应付款	478,741.82	368,417.79
应付利息	-	58,872.62
合计	478,741.82	427,290.41

**表 6-48：发行人 2020-2022 年末及 2023 年 9 月末其他应付款的明细**

单位：万元

款项性质	2023 年 9 月末	2022 年末
往来款（资金拆借）	220,726.48	224,349.59
预分配资金	188,849.59	14,427.99
股权收购款	-	1,300.00
押金保证金	7,164.27	4,662.24
其他	62,001.48	123,677.97
合计	478,741.82	368,417.79

**表 6-49：截至 2023 年 9 月末发行人其他应付款前五大情况**

单位：万元，%

债权单位名称	金额	占其他应付款比例	是否关联方
广州粤盈贸易有限公司	108,185.00	22.60	否
广州市璧湖房地产开发有限公司	49,381.00	10.31	是
广州市翡冷翠房地产开发有限公司	49,083.85	10.25	是
广州市启日房地产开发有限公司	41,112.96	8.59	是
广州知识城置业发展有限公司	24,818.19	5.18	是
合计	272,581.01	56.94	-

**表 6-50：截至 2022 年末发行人其他应付款前五大情况**

单位：万元



债权单位名称	金额	占其他应付款比例	是否关联方
广州粤盈贸易有限公司	100,000.00	10.86%	否
广州市翡冷翠房地产开发有限公司	53,908.19	5.85%	是
广州市璧湖房地产开发有限公司	49,611.00	5.39%	是
广州知识城置业发展有限公司	46,653.82	5.07%	是
广州市启日房地产开发有限公司	41,463.12	4.50%	是
合计	<b>291,636.13</b>		-

## (2) 主要非流动负债

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末发行人非流动负债的主要构成情况如下：

表 6-51：2020-2022 年末及 2023 年 9 月末发行人非流动负债的主要构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	971,833.94	41.58	636,956.27	30.16	328,946.60	31.60	279,810.00	84.73
应付债券	1,054,204.28	45.10	1,329,864.28	62.97	567,000.00	54.46	-	-
租赁负债	14,963.98	0.64	13,869.19	0.66	2,501.31	0.24	-	-
长期应付款	41,195.35	1.76	1,460.16	0.07	1,906.28	0.18	1,198.00	0.36
递延收益	9,645.78	0.41	9,047.77	0.43	12,622.74	1.21	2,791.10	0.85
递延所得税负债	133,340.96	5.70	118,609.24	5.62	125,788.91	12.08	46,422.46	14.06
其他非流动负债	112,213.89	4.80	2,213.89	0.10	2,343.52	0.23	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,337,398.18</b>	<b>100.00</b>	<b>2,112,020.80</b>	<b>100.00</b>	<b>1,041,109.36</b>	<b>100.00</b>	<b>330,221.56</b>	<b>100.00</b>

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 330,221.56 万元、1,041,109.36 万元、2,112,020.80 万元及 2,337,398.18 万元，主要由长期借款和应付债券构成。

截至 2021 年末，发行人非流动负债较 2020 年末增加 710,887.80 万元，增幅为 215.28%。截至 2022 年末，发行人非流动负债较 2021 年末增加 1,070,911.44 万元，增幅 102.86%。报告期内非流动负债增长主要系新增信用及抵押借款，以及发行债券所致。截至 2023 年 9 月末，发行人非流动负债较 2022 年末增加 225,377.38 万元，增幅 10.67%。

### 1) 长期借款

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人长期借款分别为 279,810.00 万元、328,946.60 万元、636,956.27 万元及 971,833.94 万元，占各期末总负债的比重分别为 15.63%、9.41%、11.32%和 13.33%。发行人长期借款主要由质押借款、保

证借款、信用借款及抵押借款构成。

2021 年末发行人长期借款余额较 2020 年末增加 49,136.60 万元，同比增加 17.56%；截至 2022 年末，发行人长期借款较 2021 年末增加 308,009.67 万元，增幅 93.64%，主要系抵押借款、保证借款增加。截至 2023 年 9 月末，发行人长期借款较 2022 年末增加 334,877.67 万元，增幅 52.57%，主要原因是发行人主要系质押、抵押借款增加。

**表 6-52：2020-2022 年末及 2023 年 9 月末长期借款类别明细**

单位：万元

借款类别	2023 年 9 月末	2022 年末
质押借款	143,708.18	101,997.14
保证借款	193,211.17	151,512.02
信用借款	147,850.00	167,589.06
抵押借款	552,864.59	241,495.66
减：一年内到期部分	67,052.08	25,637.61
<b>合计</b>	<b>971,833.94</b>	<b>636,956.27</b>

注：截至 2022 年末，发行人长期借款 662,593.88 万元，其中一年内到期部分 25,637.61 万元。扣除一年内到期部分后，发行人长期借款为 636,956.27 万元。

## 2) 应付债券

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人应付债券分别为 0 万元、567,000.00 万元、1,329,864.28 万元及 1,054,204.28 万元，占各期末总负债的比重分别为 0%、16.22%、23.63%及 14.46%。

截至 2023 年 9 月末，发行人应付债券明细如下：

**表 6-53：2023 年 9 月末发行人应付债券明细**

单位：万元

债券名称	2023 年 9 月末
22 知识城 MTN004	100,000.00
22 知识城 MTN005	100,000.00
22 知识城 MTN006	50,000.00
22 知识城 MTN003	100,000.00
23 知识城 MTN003	60,000.00
23 知识城 MTN004	30,000.00
23 知识城 GN001	50,000.00
22 知投 G1	50,000.00
22 知投 G2	50,000.00

债券名称	2023 年 9 月末
21 知识城 MTN005	100,000.00
22 粤知识城 ZR001	5,610.00
22 粤知识城 ZR002	45,000.00
2022 年第一期绿色美元债	313,594.28
合计	1,054,204.28

### 3) 长期应付款

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人长期应付款分别为 1,198.00 万元、1,906.28 万元、1,460.16 万元及 41,195.35 万元，占各期末总负债比例分别为 0.07%、0.05%、0.03%和 0.57%，主要系专项应付款。

2021 年末发行人长期应付款较 2020 年末增加 708.28 万元，增幅 59.12%，主要原因系公司融资租赁应付款增加所致；截至 2022 年末，发行人长期应付款较 2021 年末减少 446.12 万元，减幅 23.40%。截至 2023 年 9 月末，发行人长期应付款较 2022 年末增加 39,735.19 万元，增幅 2721.29%，主要系专项应付款增加所致。

### (三) 所有者权益分析

表 6-54：2020-2022 年末及 2023 年 9 月末发行人所有者权益的构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	208,490.57	8.83	208,490.57	9.22	216,809.89	14.63	203,488.29	20.18
其他权益工具	1,040,390.00	44.05	922,050.00	40.76	260,000.00	17.54	-	-
其中：优先股	-	-	-	-	-	-	-	-
永续债	1,040,390.00	44.05	922,050.00	40.76	260,000.00	17.54	-	-
资本公积	93,745.42	3.97	94,724.18	4.19	61,175.20	4.13	50,957.21	5.05
减：库存股	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	162,521.24	6.88	162,548.92	7.18	105,218.55	7.10	11,662.17	1.16
专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-	2,340.07	0.16	-	-
一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
未分配利润	330,772.33	14.01	353,431.00	15.62	325,904.57	21.99	281,241.99	27.89
归属于母公司 股东权益合计	1,835,919.56	77.74	1,741,244.66	76.96	971,448.27	65.54	543,349.65	53.89
少数股东权益	525,759.80	22.26	521,147.78	23.04	510,838.87	34.46	460,885.12	45.71
所有者权益合计	2,361,679.36	100.00	2,262,392.44	100.00	1,482,287.14	100.00	1,008,234.77	100.00

#### 1、实收资本

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人实收资本分别为 203,488.29 万元、216,809.89 万元、208,490.57 万元及 208,490.57 万元，占各期末所有者权益的比重分别为 20.18%、14.63%、9.22%及 8.83%。2020 年 10 月，根据广州开发区国有资产监督管理局批复，发行人注册资本由 184,621.3494 万元变更为 203,488.29 万元，并于 2020 年 10 月 28 日完成工商变更登记。2021 年末，公司收到注资款货币资金增加，实收资本增加至 216,809.89 万元。发行人于 2021 年度收到股东注资款 13,321.60 万元，2022 年经股东会决议后，确认转增实收资本的金额为 5,002.28 万元，故截至 2022 年末减少实收资本 8,319.32 万元，增加资本公积 8,319.32 万元。

**表 6-55：发行人 2022 年末及 2023 年 9 月末实收资本明细**

单位：万元

投资者名称	2023 年 9 月末	2022 年末
广州经济技术开发区管理委员会	188,141.74	188,141.74
广东省财政厅	20,348.83	20,348.83
合计	<b>208,490.57</b>	<b>208,490.57</b>

## 2、资本公积

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人资本公积分别为 50,957.21 万元、61,175.20 万元、94,724.18 万元及 93,745.42 万元，占各期末所有者权益的比重分别为 4.83%、4.13%、4.19%及 3.97%。2021 年末，资本公积增加 10,217.99 万元，系发行人划入股权与划出股权账面价值差额为计入资本公积所致。截至 2022 年末，发行人资本公积增加 33,548.98 万元，主要原因系收到股东注资款以及无偿划转股权等形成。截至 2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人不存在公益性资产注资情况。

## 3、其他权益工具

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人其他权益工具分别为 0.00 万元、260,000.00 万元、922,050.00 万元和 1,040,390.00 万元。发行人 2021 年其他权益工具主要系当年发行“21 知识城 MTN003（权益出资）”和“21 知识城 MTN004（权益出资）”合计 26 亿元永续中票所致；发行人 2022 年其他权益工具较 2021 年增加 662,050.00 万元，增幅为 254.63%，主要原因系当年发行“22 知识

城 MTN001”和“22 知识城 MTN002”合计 18 亿元永续中票及当年新增信托计划所致。发行人 2023 年 9 月末较 2022 年末其他权益工具增加 118,340.00 万元，增幅为 12.83%，主要系永续债发行所致。

#### 4、其他综合收益

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人其他综合收益分别为 11,662.17 万元、105,218.55 万元、162,548.92 万元和 162,521.24 万元。发行人 2021 年末其他综合收益较 2020 年末增加 93,556.38 万元，增幅为 802.22%，主要系当年将持有部分非交易性股权投资调整为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益所致；发行人 2022 年末其他综合收益较 2021 年末增加 57,330.37 万元，增幅为 54.49%，主要系投资性房地产公允价值变动计入其他综合收益所致。

#### 3、未分配利润

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人未分配利润分别为 281,241.99 万元、325,904.57 万元、353,431.00 万元及 330,772.33 万元。发行人未分配利润波动较大，主要是因为发行人业务不断拓展以及业务周期性所致。

### （四）损益表分析

表 6-56：2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月损益项目结构表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	580,377.43	1,207,547.54	293,455.71	131,156.36
营业总成本	706,089.84	1,252,017.55	238,807.97	97,161.40
营业成本	538,130.67	1,078,343.82	187,787.15	62,468.47
税金及附加	5,348.20	7,803.67	4,779.57	1,824.31
销售费用	12,616.48	11,535.93	1,508.88	895.51
管理费用	39,040.21	51,241.38	23,858.42	18,623.82
研发费用	16,093.96	24,599.51	-	-
财务费用	94,860.31	78,493.25	20,873.94	13,349.30
资产减值损失	-2,600.00	-4,176.89	-	-1,753.08
投资收益	135,892.67	86,494.98	53,566.06	66,835.23
其他收益	1,683.56	1,896.17	275.05	578.32
公允价值变动收益	6,927.63	154.87	-836.75	-6,666.73
资产处置收益	0.60	409.52	-102.8	-

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业利润	13,583.18	37,452.93	103,433.71	92,988.70
营业外收入	13,273.76	7,699.28	3,986.37	1,510.53
营业外支出	703.18	1,488.95	4,445.98	3,762.94
利润总额	26,153.76	43,663.26	102,974.10	90,736.29
净利润	26,381.68	54,790.15	80,724.93	83,748.92

### 1、收入、成本及毛利率分析

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 131,156.36 万元、293,455.71 万元、1,207,547.54 万元及 580,377.43 万元。其中 2021 年度，发行人营业收入同比增加 162,299.35 万元，增幅为 123.74%，主要原因系公司制造业板块、建材贸易业务、代建工程业务等业务规模增加所致。发行人 2022 年度营业收入较 2021 年度增加 914,091.83 万元，增幅 311.49%，主要系发行人 2021 年合并广亚铝业有限公司时仅并表 2021 年 12 月数据所致。

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 62,468.47 万元、187,787.15 万元、1,078,343.82 万元及 538,130.67 万元。其中，发行人 2021 年度营业成本较 2020 年度增加 125,318.68 万元，增幅 200.61%，主要系发行人 2021 年合并了广亚铝业有限公司而新增了铝型材业务；发行人 2022 年度营业成本较 2021 年度增加 890,556.67 万元，增幅 474.24%，主要系发行人 2021 年合并广亚铝业有限公司时仅并表 2021 年 12 月数据所致。

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人营业利润分别为 92,988.70 万元、103,433.71 万元、37,452.93 万元及 13,583.18 万元。2021 年度，发行人营业利润同比增加 10,445.01 万元，增幅为 11.23%，变动幅度较小。2022 年度，发行人营业利润较 2021 年度下降 65,980.78 万元，降幅 63.79%，主要系发行人业务板块增加导致的营业成本上升所致。

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人毛利率分别为 52.37%、36.01%、10.70%及 7.28%。其中，发行人 2021 年度毛利润率较 2020 年有所下降，主要系新增了毛利润率较低的铝型材业务所致；发行人 2022 年度毛利率偏低，主要系发行人毛利润率较低的铝型材业务收入占比大幅提升所致。

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人净利润分别为 83,748.92 万元、80,724.93 万元、54,790.15 万元及 26,381.68 万元，发行人净利润波动主要受投

资收益波动等因素的影响。

## 2、期间费用分析

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人期间费用情况如下表所示：

**表 6-57：2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月发行人期间费用情况**

单位：万元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	12,616.48	2.17	11,535.93	0.96	1,508.88	0.51	895.51	2.72
管理费用	39,040.21	6.73	51,241.38	4.24	23,858.42	8.13	18,623.82	56.66
研发费用	16,093.96	2.77	24,599.51	2.04	-	-	-	-
财务费用	94,860.31	16.34	78,493.25	6.50	20,873.94	7.11	13,349.30	40.61
<b>合计</b>	<b>162,610.97</b>	<b>28.02</b>	<b>165,870.07</b>	<b>13.74</b>	<b>46,241.24</b>	<b>15.75</b>	<b>32,868.63</b>	<b>100.00</b>

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人期间费用分别为 32,868.63 万元、46,241.24 万元、165,870.07 万元及 162,610.97 万元，占各期营业收入的比例分别为 25.06%、15.76%、13.74%及 28.02%，2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月销售费用分别为 895.51 万元、1,508.88 万元、11,535.93 万元及 12,616.48 万元；发行人 2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月管理费用分别为 18,623.82 万元、23,858.42 万元、51,241.38 万元及 39,040.21 万元。发行人 2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月财务费用分别为 13,349.30 万元、20,873.94 万元、78,493.25 万元及 94,860.31 万元，报告期内，发行人期间费用随业务开展呈上升态势，其中财务费用有所上升主要是由于发行人有息借款总额上升所致。

## 3、投资收益

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人投资收益分别为 66,835.23 万元、53,566.06 万元、86,494.98 万元及 135,892.67 万元，分别占当期利润总额的比例分别为 73.66%、51.05%、198.10%及 519.59%。其中，2022 年度，发行人投资收益较 2021 年度增加 27,707.96 万元，增幅为 47.13%，主要是由于发行人收到广州峻森投资有限公司股权的分红及出售收益所致。2020-2022 年度发行人投资收益的主要构成如下：

表 6-58：2022 年度发行人投资收益构成情况

单位：万元

项目	2022 年度
成本法核算的长期股权投资收益	-
权益法核算的长期股权投资收益	24,426.44
处置长期股权投资产生的投资收益	43,097.66
其他非流动金融资产等取得的投资收益	14,139.32
理财产品收益	18.30
其他	4,813.25
合计	86,494.98

表 6-59：2023 年 1-9 月发行人投资收益构成情况

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月
权益法核算的长期股权投资收益	20,200.72
处置长期股权投资产生的投资收益	100,648.92
交易性金融资产持有期间的投资收益	8.28
其他权益工具投资持有期间的投资收益	3,075.94
其他	11,958.81
合计	135,892.67

### （五）现金流量分析

发行人 2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月的现金流量情况如下：

表 6-60：2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	-76,891.83	-1,726,949.42	-562,371.52	-89,871.29
投资活动产生的现金流量净额	-786,278.34	-1,052,088.26	-693,199.08	-99,932.77
筹资活动产生的现金流量净额	920,113.52	2,688,728.29	948,040.51	466,269.53
现金及现金等价物净增加额	57,280.01	-89,750.66	-307,539.67	276,464.03

#### 1、经营活动产生的现金流量分析

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -89,871.29 万元、-562,371.52 万元、-1,726,949.42 万元及 -76,891.83 万元。

2021 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度降低 525.75%，主



要原因系公司制造业板块、建材贸易业务、代建工程业务等业务规模增加，现金流出增加所致。2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少 1,164,577.90 万元，主要系发行人存货中在建项目的支出较大以及新增铝型材业务板块导致现金流出增加所致。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -99,932.77 万元、-693,199.08 万元、-1,052,088.26 万元及 -786,278.34 万元。2020-2021 年度，发行人投资性现金流为负，主要原因系公司固定资产等长期资产、股权投资增加所致。2022 年度发行人投资活动产生的现金流量为负，主要系发行人在建项目持续支出较大以及投资支付的现金增加所致。

## 3、筹资活动产生的现金流量分析

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 466,269.53 万元、948,040.51 万元、2,688,728.29 万元及 920,113.52 万元。报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量持续为正，主要原因系发行人银行借款、发行债券等筹集资金增加所致。

## (六) 盈利能力分析

表 6-61：2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月发行人盈利指标情况

单位：万元、%

指标	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业毛利率	7.28	10.70	36.01	52.37
净资产收益率	1.14	2.89	6.48	8.12
净利润	26,381.68	54,790.15	80,724.93	83,748.92

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人营业毛利率分别为 52.37%、36.01%、10.70%及 7.28%，报告期内，发行人营业毛利率波动幅度较大，主要原因系公司对外转让土地、代建工程结转等大额营业收入与营业支出变动所致，整体而言，发行人近三年毛利率仍处于较高水平。

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人的净资产收益率分别为 8.12%、6.48%、2.89%及 1.14%；净利润分别为 83,748.92 万元、80,724.93 万元、

54,790.15 万元及 26,381.68 万元。2020 年以来发行人净资产收益率和净利润均有所下降，主要系业务板块投资增加及投资收益减少所致。

### (七) 偿债能力分析

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人偿债能力指标如下：

表 6-62：2020-2022 年末及 2023 年 9 月末发行人偿债能力指标

指标	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
资产负债率 (%)	75.53	71.33	70.23	63.97
流动比率	1.32	1.42	1.12	1.33
速动比率	0.56	0.72	0.71	0.62
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	0.99	1.28	2.52	3.49

#### 1、资产负债率

从长期偿债能力来看，2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 63.97%、70.23%、71.33% 及 75.53%。总体来看，发行人在报告期内资产负债率合理，资产负债结构基本保持稳定，具有较强的长期偿债能力。

#### 2、流动比率及速动比率

从短期偿债能力来看，2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人流动比率分别为 1.33、1.12、1.42 及 1.32，速动比率分别为 0.62、0.71、0.72 及 0.56。报告期各期末，发行人流动比率和速动比率水平处于正常区间，发行人短期偿债能力尚可。

#### 3、利息保障倍数

2020-2022 年度及 2023 年 9 月末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.49、2.52、1.28 及 0.99。报告期内，发行人 EBITDA 利息保障倍数有所下降，主要系发行人因业务发展筹集资金，整体债务增加所致。

#### 4、债务履约记录

根据发行人提供的中国人民银行企业信用报告，截至 2023 年 9 月末，发行人在报告期内未曾发生信贷违约事件，发行人债务履约记录良好。

### (八) 营运能力分析

发行人 2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月的资产周转能力指标如下：

表 6-63：2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月发行人资产周转能力指标

单位：次/年

指标	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
应收账款周转率	1.80	6.61	5.43	6.41
存货周转率	0.17	0.62	0.06	0.08
总资产周转率	0.07	0.19	0.08	0.05

### 1、应收账款周转率

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人应收账款周转率分别为 6.41、5.43、6.61 及 1.80。2019 年以来，发行人应收账款周转率降幅较大，主要原因系随着发行人业务规模扩大，应收账款大幅增加所致，但总体来看应收账款周转率水平正常，仍处于良好状态。

### 2、存货周转率

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人存货周转率分别为 0.08、0.06、0.62 和 0.17。发行人的存货周转率波动主要原因系营业成本和存货规模的上升幅度保持一致所致，发行人营运状况良好。

### 3、总资产周转率

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人总资产周转率分别为 0.05、0.08、0.19 和 0.07。发行人的总资产周转率主要受销售收入波动影响。

## 四、有息债务分析

### （一）发行人有息负债情况

截至 2023 年 9 月末，发行人全部有息债务合计 5,988,135.48 万元，占总负债的比例为 82.14%，其中短期借款 1,925,905.09 万元，其他应付款 117,411.53 万元，一年内到期的非流动负债 477,216.67 万元，其他流动负债 1,276,600.00 万元，长期借款 971,833.94 万元，应付债券 1,054,204.28 万元，租赁负债 14,963.98 万元，长期应付款 40,000.00 万元，其他非流动负债 110,000.00 万元。

2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人有息负债情况如下表所示：

表 6-64：2020-2022 年末及 2023 年 9 月末发行人有息负债情况

单位：万元，%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,925,905.09	32.16	1,654,526.64	35.82	910,304.32	39.36	676,907.29	56.47
一年内到期的非流动负债 (有息部分)	477,216.67	7.97	25,637.61	0.56	12,575.20	0.54	9,000.00	0.75
其他流动负债 (有息部分)	1,276,600.00	21.32	827,856.84	17.92	245,562.94	10.62	100,000.00	8.34
长期借款	971,833.94	16.23	636,956.27	13.79	328,946.60	14.22	279,810.00	23.34
应付债券	1,054,204.28	17.60	1,329,864.28	28.79	567,000.00	24.51	-	-
租赁负债	14,963.98	0.25	9,566.13	0.21	2,467.46	0.11	-	-
其他应付款 (有息部分)	117,411.53	1.96	134,527.82	2.91	245,485.00	10.61	133,020.00	11.10
长期应付款 (有息部分)	40,000.00	0.67	263.74	0.01	708.80	0.03	-	-
应付票据	-	-	-	-	-	-	-	-
其他非流动负债	110,000.00	1.84	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>5,988,135.48</b>	<b>100.00</b>	<b>4,619,199.33</b>	<b>100.00</b>	<b>2,313,050.32</b>	<b>100.00</b>	<b>1,198,737.29</b>	<b>100.00</b>

发行人有息负债按担保结构分类情况如下：

表6-65：2020-2022年末及2023年9月末发行人有息负债分类情况

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
质押借款	143,708.18	151,699.95	116,463.32	183,460.00
保证借款	526,346.19	353,986.48	74,059.30	15,100.00
信用借款	4,700,224.46	3,776,994.65	1,925,788.99	913,177.29
抵押借款	617,856.66	336,518.25	196,738.72	87,000.00
<b>合计</b>	<b>5,988,135.48</b>	<b>4,619,199.33</b>	<b>2,313,050.32</b>	<b>1,198,737.29</b>

(一) 银行借款

截至 2023 年 9 月末，发行人银行借款情况如下：

(1) 短期借款明细

表6-66：截至2023年9月末发行人短期借款情况

单位：万元，%

贷款单位	借款机构	期末余额	借款日	到期日	利率区间
<b>(1) 抵押贷款明细</b>					
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	400.00	2022-10-25	2023-10-23	2.90-6.24
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	600.00	2023-06-15	2023-12-08	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	3,450.00	2022-12-09	2023-12-08	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	2,900.00	2023-03-21	2024-03-20	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	1,400.00	2023-05-11	2024-05-10	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	1,840.00	2023-07-03	2024-07-02	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	3,800.00	2023-07-22	2024-07-21	

贷款单位	借款机构	期末余额	借款日	到期日	利率区间
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	2,600.00	2023-07-22	2024-07-21	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	1,780.00	2023-03-24	2024-03-01	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	420.00	2023-03-24	2024-03-01	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	2,000.00	2023-03-24	2024-03-22	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	1,000.00	2023-05-30	2024-05-28	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	1,420.00	2023-06-08	2024-06-06	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	600.00	2023-06-08	2024-06-06	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	1,460.00	2023-06-28	2024-06-25	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	1,910.00	2023-09-07	2024-09-04	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	640.00	2023-09-20	2024-09-20	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	100.00	2021-03-02	2023-12-08	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	100.00	2021-05-11	2023-12-08	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	100.00	2022-05-25	2023-12-08	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	100.00	2022-04-15	2023-12-08	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	600.00	2022-12-15	2023-12-08	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	200.00	2021-03-02	2024-03-01	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	300.00	2022-09-06	2024-03-05	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	300.00	2022-09-21	2024-03-05	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	100.00	2021-05-11	2024-03-08	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	100.00	2022-04-15	2024-03-08	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	100.00	2022-05-25	2024-03-08	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	200.00	2021-05-11	2024-05-10	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	1,600.00	2021-05-11	2024-05-10	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	100.00	2022-05-25	2024-06-07	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	100.00	2022-04-15	2024-06-07	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	600.00	2023-06-15	2024-06-07	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	300.00	2022-09-21	2024-09-05	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	300.00	2022-09-06	2024-09-05	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	100.00	2022-04-15	2024-09-09	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	100.00	2022-05-25	2024-09-09	
广亚铝业有限公司	兴业银行佛山分行	800.13	2023-02-10	2024-02-09	
广亚铝业有限公司	兴业银行佛山分行	645.25	2023-02-13	2024-02-12	
广亚铝业有限公司	兴业银行佛山分行	6,000.00	2023-02-16	2024-02-15	
广亚铝业有限公司	中国银行佛山分行	3,500.00	2023-05-24	2024-05-24	
广亚铝业有限公司	中国银行佛山分行	3,000.00	2023-05-30	2024-05-30	
广亚(广东)铝业有限公司	中国银行佛山分行	2,000.00	2023-05-24	2024-05-24	
广亚(广东)铝业有限公司	中国银行佛山分行	3,000.00	2023-5-30	2024-5-30	
广亚(广东)铝业有限公司	兴业银行佛山分行	300.00	2023-1-7	2024-1-6	

贷款单位	借款机构	期末余额	借款日	到期日	利率区间
佛山市广亚幕墙门窗系统工程有限公司	兴业银行佛山分行	1,000.00	2022-11-30	2023-11-29	
佛山市广亚幕墙门窗系统工程有限公司	兴业银行佛山分行	1,000.00	2022-11-30	2023-11-29	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	1,000.00	2022-10-31	2023-10-31	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	648.84	2022-10-31	2023-10-31	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	662.56	2022-11-29	2023-11-29	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	912.15	2022-12-22	2023-12-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	1,000.00	2022-12-22	2023-12-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	1,000.00	2022-12-22	2023-12-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	920.76	2023-05-12	2023-11-09	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	2,290.70	2023-07-21	2024-01-18	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	500.00	2023-09-01	2024-02-28	
<b>合计</b>		<b>63,900.40</b>			
<b>(2) 保证借款明细</b>					
知识城广亚(广州)控股集团有限公司	顺德农商行南海支行	10,000.00	2022-10-31	2023-10-26	3.50-5.50
知识城广亚(广州)控股集团有限公司	中信银行广州分行	8,000.00	2022-11-24	2023-11-24	
知识城广亚(广州)控股集团有限公司	浙商银行广州分行	10,000.00	2023-07-03	2024-06-03	
知识城广亚(广州)控股集团有限公司	浙商银行广州分行	10,000.00	2023-06-30	2024-06-28	
知识城广亚(广州)控股集团有限公司	浙商银行广州分行	5,000.00	2023-06-30	2024-06-28	
知识城广亚(广州)控股集团有限公司	浙商银行广州分行	5,000.00	2023-09-08	2024-09-06	
知识城广亚(广州)控股集团有限公司	浙商银行广州分行	500.00	2023-09-08	2024-09-06	
知识城广亚(广州)控股集团有限公司	浙商银行广州分行	29,500.00	2023-09-08	2024-09-06	
广亚铝业有限公司	东莞银行佛山分行	14,000.00	2023-06-08	2024-06-06	
广亚铝业有限公司	东亚银行佛山分行	10,000.00	2023-06-19	2024-06-19	
广亚铝业有限公司	建设银行广州开发区支行	1,000.00	2023-06-15	2024-06-14	
广亚铝业有限公司	建设银行广州开发区支行	1,000.00	2023-06-15	2024-06-14	
广亚铝业有限公司	建设银行广州开发区支行	1,000.00	2023-06-15	2024-06-14	

贷款单位	借款机构	期末余额	借款日	到期日	利率区间
广亚铝业有限公司	建设银行广州开发区支行	12,000.00	2023-06-16	2024-06-15	
广亚铝业有限公司	建设银行广州开发区支行	4,000.00	2023-06-19	2024-06-18	
广亚(广东)铝业有限公司	东莞银行佛山分行	10,000.00	2023-01-16	2024-01-15	
广亚(广东)铝业有限公司	东莞银行佛山分行	10,000.00	2023-01-17	2024-01-16	
广亚(广东)铝业有限公司	东莞银行佛山分行	10,000.00	2023-01-17	2024-01-16	
广亚(广东)铝业有限公司	东莞银行佛山分行	723.05	2023-02-03	2024-02-02	
广亚(广东)铝业有限公司	东莞银行佛山分行	1,737.08	2023-02-06	2024-02-05	
广亚(广东)铝业有限公司	东莞银行佛山分行	285.53	2023-02-07	2024-02-06	
广亚(广东)铝业有限公司	东莞银行佛山分行	281.94	2023-02-09	2024-02-08	
广亚(广东)铝业有限公司	东莞银行佛山分行	2,972.40	2023-02-14	2024-02-13	
广亚(广东)铝业有限公司	交通银行佛山分行	957.00	2023-04-23	2024-04-23	
广亚(广东)铝业有限公司	交通银行佛山分行	1,000.00	2023-04-26	2024-04-26	
广亚(广东)铝业有限公司	交通银行佛山分行	5,000.00	2023-05-15	2024-05-15	
广亚(广东)铝业有限公司	交通银行佛山分行	1,500.00	2023-06-20	2024-05-30	
广亚(广东)铝业有限公司	交通银行佛山分行	1,000.00	2023-06-21	2024-05-30	
广亚(广东)铝业有限公司	珠海华润银行佛山分行	10,000.00	2023-04-28	2024-04-27	
广亚(广东)铝业有限公司	珠海华润银行佛山分行	6,000.00	2023-04-28	2024-04-27	
广亚(广东)铝业有限公司	浙商银行广州分行	15,000.00	2023-06-26	2024-06-25	
佛山市广亚铝模科技有限公司	广州农商行	5,000.00	2022-12-27	2023-12-26	
佛山市广亚铝模科技有限公司	珠海华润银行佛山分行	3,000.00	2023-04-28	2024-04-27	
佛山市广亚铝模科技有限公司	九江银行南沙支行	4,500.00	2023-08-04	2024-08-03	
知城广亚(广州)国际贸易有限公司	华夏银行广州分行	8,000.00	2023-06-29	2024-06-28	
知城广亚(广州)国际贸易有限公司	浙商银行广州分行	25,000.00	2023-08-18	2024-08-16	
知识城(广州)融资租赁有限公司	渤海银行广州分行	1,900.00	2023-02-02	2024-02-10	

知识城(广州)投资集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券募集说明书

贷款单位	借款机构	期末余额	借款日	到期日	利率区间
知识城(广州)融资租赁有限公司	汇丰银行(中国)有限公司广州分行	1,088.02	2023-01-13	2024-01-10	
知识城(广州)融资租赁有限公司	长沙银行股份有限公司广州财智支行	2,190.00	2022-10-26	2023-10-17	
知识城(广州)商旅服务集团有限公司	光大银行广州开发区支行	5,000.00	2023-09-11	2024-03-09	
<b>合计</b>		<b>253,135.02</b>			
<b>(3) 信用借款明细</b>					
知识城(广州)商旅服务集团有限公司	华润银行广州开发区支行	9,200.00	2023-09-08	2024-09-07	3.45-5.10
知识城(广州)投资集团有限公司	北京银行深圳分行	25,000.00	2023-04-28	2024-04-27	
知识城(广州)投资集团有限公司	渤海银行中山分行	20,000.00	2023-02-10	2024-02-09	
知识城(广州)投资集团有限公司	大丰银行广州分行	9,500.00	2022-10-19	2023-10-18	
知识城(广州)投资集团有限公司	大丰银行广州分行	18,050.00	2022-10-31	2023-10-30	
知识城(广州)投资集团有限公司	大丰银行广州分行	29,450.00	2022-11-11	2023-11-10	
知识城(广州)投资集团有限公司	工商银行开发区支行	19,000.00	2022-11-30	2023-11-29	
知识城(广州)投资集团有限公司	工商银行开发区支行	20,000.00	2023-03-15	2024-03-13	
知识城(广州)投资集团有限公司	工商银行开发区支行	30,000.00	2023-04-20	2024-04-19	
知识城(广州)投资集团有限公司	工商银行开发区支行	30,000.00	2023-04-07	2024-04-06	
知识城(广州)投资集团有限公司	工商银行开发区支行	30,000.00	2023-06-20	2024-06-19	
知识城(广州)投资集团有限公司	工商银行开发区支行	30,000.00	2023-07-31	2023-12-31	
知识城(广州)投资集团有限公司	光大银行广州开发区支行	30,000.00	2023-06-16	2024-06-15	
知识城(广州)投资集团有限公司	光大银行广州开发区支行	18,400.00	2023-09-14	2024-09-13	
知识城(广州)投资集团有限公司	广东华兴银行广州分行	40,000.00	2023-09-02	2024-03-02	
知识城(广州)投资集团有限公司	广东南粤银行广州分行	30,000.00	2023-03-10	2024-03-09	
知识城(广州)投资集团有限公司	广发银行开发区支行	40,000.00	2022-12-09	2023-12-08	
知识城(广州)投资集团有限公司	广发银行开发区支行	3,700.00	2023-04-28	2024-04-27	
知识城(广州)投资集团有限公司	广州银行开发区支行	45,000.00	2023-01-31	2024-01-30	
知识城(广州)投资集团有限公司	广州银行开发区支行	30,000.00	2023-09-27	2024-09-26	



贷款单位	借款机构	期末余额	借款日	到期日	利率区间
知识城(广州)投资集团有限公司	韩亚银行广州分行	20,000.00	2023-08-31	2024-08-30	
知识城(广州)投资集团有限公司	恒丰银行广州分行	30,000.00	2023-03-28	2024-03-27	
知识城(广州)投资集团有限公司	华润银行广州分行	20,000.00	2023-07-06	2024-01-06	
知识城(广州)投资集团有限公司	华润银行广州分行	30,000.00	2023-07-24	2023-10-24	
知识城(广州)投资集团有限公司	华商银行广州分行	30,000.00	2023-06-09	2023-12-09	
知识城(广州)投资集团有限公司	华夏银行广州开发区支行	10,000.00	2022-12-09	2023-12-09	
知识城(广州)投资集团有限公司	华夏银行广州开发区支行	20,000.00	2022-12-16	2023-12-16	
知识城(广州)投资集团有限公司	汇丰银行广州分行	657.53	2022-10-26	2023-10-25	
知识城(广州)投资集团有限公司	汇丰银行广州分行	2,217.62	2022-12-19	2023-12-18	
知识城(广州)投资集团有限公司	汇丰银行广州分行	1,331.94	2022-12-20	2023-12-19	
知识城(广州)投资集团有限公司	汇丰银行广州分行	67.93	2022-12-29	2023-12-28	
知识城(广州)投资集团有限公司	汇丰银行广州分行	5,300.00	2023-01-17	2024-01-16	
知识城(广州)投资集团有限公司	集友银行深圳分行	15,000.00	2022-10-28	2023-10-27	
知识城(广州)投资集团有限公司	建设银行开发区支行	45,000.00	2022-12-28	2023-12-27	
知识城(广州)投资集团有限公司	建设银行开发区支行	20,000.00	2023-01-18	2024-01-17	
知识城(广州)投资集团有限公司	建设银行开发区支行	25,000.00	2023-03-22	2024-03-21	
知识城(广州)投资集团有限公司	建设银行开发区支行	30,000.00	2023-09-27	2024-03-27	
知识城(广州)投资集团有限公司	江西银行广州分行	15,000.00	2022-10-31	2023-10-30	
知识城(广州)投资集团有限公司	江西银行广州分行	35,000.00	2023-01-12	2024-01-11	
知识城(广州)投资集团有限公司	江西银行广州分行	20,000.00	2023-02-23	2023-12-21	
知识城(广州)投资集团有限公司	交通银行广州开发区支行	30,000.00	2022-11-11	2023-11-10	
知识城(广州)投资集团有限公司	民生银行东城支行	10,000.00	2022-12-23	2023-12-22	
知识城(广州)投资集团有限公司	民生银行东城支行	40,000.00	2022-12-15	2023-12-15	
知识城(广州)投资集团有限公司	农村商业银行开创大道支行	21,000.00	2023-03-20	2024-03-20	

知识城(广州)投资集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券募集说明书

贷款单位	借款机构	期末余额	借款日	到期日	利率区间
知识城(广州)投资集团有限公司	农村商业银行开创大道支行	23,000.00	2023-03-21	2024-03-21	
知识城(广州)投资集团有限公司	农村商业银行开创大道支行	10,200.00	2023-04-26	2024-04-25	
知识城(广州)投资集团有限公司	农村商业银行开创大道支行	49,800.00	2023-04-26	2024-04-25	
知识城(广州)投资集团有限公司	农村商业银行开创大道支行	26,000.00	2023-05-19	2024-05-11	
知识城(广州)投资集团有限公司	农村商业银行开创大道支行	40,000.00	2023-06-28	2024-06-27	
知识城(广州)投资集团有限公司	农村商业银行开创大道支行	30,000.00	2023-07-07	2024-04-07	
知识城(广州)投资集团有限公司	农村商业银行开创大道支行	30,000.00	2023-07-26	2024-04-26	
知识城(广州)投资集团有限公司	农村商业银行开创大道支行	9,500.00	2023-08-15	2024-08-15	
知识城(广州)投资集团有限公司	农村商业银行开创大道支行	10,000.00	2023-08-29	2024-08-29	
知识城(广州)投资集团有限公司	浦发银行开发区支行	35,000.00	2023-06-14	2024-06-13	
知识城(广州)投资集团有限公司	厦门国际银行珠海分行	33,300.00	2023-05-30	2024-05-29	
知识城(广州)投资集团有限公司	厦门国际银行珠海分行	38,300.00	2023-06-16	2024-06-15	
知识城(广州)投资集团有限公司	厦门国际银行珠海分行	9,300.00	2023-08-16	2024-08-15	
知识城(广州)投资集团有限公司	上海银行深圳分行	10,000.00	2023-09-06	2024-09-06	
知识城(广州)投资集团有限公司	顺德农商行南沙分行	30,000.00	2023-09-07	2024-09-07	
知识城(广州)投资集团有限公司	新韩银行深圳分行	10,000.00	2022-10-28	2023-10-28	
知识城(广州)投资集团有限公司	兴业银行广州分行	35,500.00	2023-05-30	2024-05-29	
知识城(广州)投资集团有限公司	长沙银行广州分行	10,000.00	2023-03-02	2024-03-01	
知识城(广州)投资集团有限公司	长沙银行广州分行	40,000.00	2023-03-09	2024-03-08	
知识城(广州)投资集团有限公司	浙商银行广州分行	12,000.00	2023-06-21	2023-11-20	
知识城(广州)投资集团有限公司	中国银行开发区分行	50,000.00	2023-03-07	2024-03-07	
知识城(广州)投资集团有限公司	中信银行开发区支行	20,000.00	2023-08-31	2024-02-29	
知识城(广州)投资集团有限公司	中信银行开发区支行	20,000.00	2023-09-11	2024-03-11	
中新广州知识城投资开发有限公司	交通银行	11,554.66	2022-12-19	2023-12-19	

贷款单位	借款机构	期末余额	借款日	到期日	利率区间
中新广州知识城投资开发有限公司	交通银行	2,545.33	2023-04-13	2024-04-13	
中新广州知识城投资开发有限公司	交通银行	1,900.01	2023-09-20	2024-09-20	
中新广州知识城投资开发有限公司	工商银行	1,047.29	2022-10-20	2023-10-19	
中新广州知识城投资开发有限公司	工商银行	1,823.86	2022-10-20	2023-10-19	
中新广州知识城投资开发有限公司	工商银行	400.00	2022-11-17	2023-11-16	
中新广州知识城投资开发有限公司	工商银行	1,544.99	2023-09-20	2024-09-20	
中新广州知识城投资开发有限公司	浦发银行	11,889.87	2023-09-20	2024-09-20	
中新广州知识城投资开发有限公司	浦发银行	1,418.88	2023-09-20	2024-09-20	
中新广州知识城投资开发有限公司	浦发银行	1,000.00	2023-09-20	2024-09-20	
中新广州知识城投资开发有限公司	招商银行	1,000.00	2023-05-30	2024-05-29	
中新广州知识城投资开发有限公司	招商银行	2,500.00	2023-05-30	2024-05-29	
中新广州知识城投资开发有限公司	招商银行	5,469.77	2023-07-14	2024-07-13	
合计		1,608,869.68			

## (2) 长期借款明细

表6-67：截至2023年9月末发行人长期借款情况

单位：万元，%

贷款单位	借款机构	期末余额	借款日	到期日	利率区间
<b>(1) 抵押贷款明细</b>					
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	100.00	2022-05-25	2024-12-10	3.70-6.02
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	100.00	2022-04-15	2024-12-10	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	600.00	2023-06-15	2024-12-10	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	300.00	2022-09-06	2025-03-05	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	300.00	2022-09-21	2025-03-05	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	100.00	2022-04-15	2025-03-10	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	100.00	2022-05-25	2025-03-10	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	620.00	2022-04-15	2025-04-14	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	2,300.00	2022-05-25	2025-05-24	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	600.00	2023-06-15	2025-06-05	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	2,400.00	2022-09-21	2025-09-04	

贷款单位	借款机构	期末余额	借款日	到期日	利率区间
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	1,580.00	2022-09-06	2025-09-04	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	600.00	2023-06-15	2025-12-05	
广亚铝业有限公司	农业银行佛山分行	2,180.00	2023-06-15	2026-06-13	
广亚(广东)铝业有限公司	兴业银行佛山分行	4,550.00	2023-01-07	2026-01-06	
香港港亚国际有限公司	汇丰银行香港分行	160.41	2019-04-24	2024-04-24	
广州钜富创业服务有限公司	中国银行股份有限公司广州开发区支行	54,548.49	2023-06-22	2038-06-22	
广州知识城邻里中心开发有限公司	交通银行广州开发区支行	2,270.45	2019-09-03	2029-08-20	
广州知识城邻里中心开发有限公司	交通银行广州开发区支行	10,649.16	2021-07-29	2031-07-28	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	4,905.00	2020-05-29	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	981.00	2020-07-29	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	1,275.30	2020-08-25	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	1,569.60	2020-09-04	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	981.00	2020-09-22	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	1,177.20	2020-10-21	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	3,924.00	2020-11-25	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	2,354.40	2021-01-04	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	9,123.30	2021-01-14	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	3,433.50	2021-04-14	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	1,471.50	2021-05-25	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	981.00	2021-06-22	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	1,471.50	2021-11-29	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	1,471.50	2022-05-25	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	2,726.99	2022-05-25	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	3,006.96	2022-06-23	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	1,021.30	2022-07-28	2030-03-21	

贷款单位	借款机构	期末余额	借款日	到期日	利率区间
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	1,559.24	2022-09-29	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	784.80	2022-11-01	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	638.11	2022-12-08	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	882.90	2022-12-20	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	943.20	2022-12-29	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	198.84	2023-01-19	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	3,799.05	2023-01-28	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	240.72	2023-03-15	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	1,486.90	2023-04-27	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	1,081.27	2023-05-31	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	125.02	2023-06-15	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	1,076.51	2023-07-05	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	2,433.96	2023-07-12	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	1,242.62	2023-08-03	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	1,071.35	2023-08-30	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	1,364.06	2023-09-14	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	396.14	2023-09-21	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	1,818.20	2023-09-26	2030-03-21	
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	230.00	2023-09-27	2030-03-21	
广州市启川投资发展有限公司	建设银行广州开发区分行	1,806.48	2022-09-02	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	建设银行广州开发区分行	628.90	2022-09-22	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	建设银行广州开发区分行	3,706.96	2022-11-16	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	建设银行广州开发区分行	5,363.92	2023-01-12	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	建设银行广州开发区分行	2,418.70	2023-04-28	2045-12-21	

贷款单位	借款机构	期末余额	借款日	到期日	利率区间
广州市启川投资发展有限公司	建设银行广州开发区分行	2,869.46	2023-05-29	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	建设银行广州开发区分行	2,500.00	2023-08-31	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	建设银行广州开发区分行	2,142.06	2023-09-25	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	民生银行广州分行	841.00	2022-09-05	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	民生银行广州分行	1,218.44	2022-10-10	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	民生银行广州分行	2,093.30	2022-11-23	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	民生银行广州分行	372.12	2023-04-17	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	民生银行广州分行	2,400.00	2023-04-24	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	民生银行广州分行	2,000.00	2023-06-26	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	民生银行广州分行	1,758.33	2023-07-27	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	民生银行广州分行	2,030.39	2023-09-27	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	中国银行广州越秀支行	841.00	2022-09-07	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	中国银行广州越秀支行	1,218.44	2022-10-10	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	中国银行广州越秀支行	2,093.30	2022-11-23	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	中国银行广州越秀支行	1,200.00	2023-01-13	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	中国银行广州越秀支行	2,000.00	2023-06-25	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	中国银行广州越秀支行	2,500.00	2023-07-27	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	中国银行广州越秀支行	2,000.00	2023-08-28	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	交通银行广州开发区支行	400.00	2022-09-06	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	交通银行广州开发区支行	409.50	2022-10-19	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	交通银行广州开发区支行	690.75	2023-03-09	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	交通银行广州开发区支行	2,202.75	2023-03-29	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	交通银行广州开发区支行	2,869.46	2023-05-26	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	浦发银行广州分行	526.00	2022-09-08	2045-12-21	

贷款单位	借款机构	期末余额	借款日	到期日	利率区间
广州市启川投资发展有限公司	浦发银行广州分行	1,119.04	2022-12-06	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	浦发银行广州分行	4,647.78	2022-12-20	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	浦发银行广州分行	431.13	2023-06-26	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	浦发银行广州分行	573.64	2023-08-25	2045-12-21	
广州市启川投资发展有限公司	浦发银行广州分行	1,000.00	2023-09-26	2045-12-21	
广州市启韵房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	14,740.91	2022-03-29	2026-03-28	
广州市启韵房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	5,235.63	2022-05-09	2026-03-28	
广州市启韵房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2,352.30	2022-04-18	2026-03-28	
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	15,233.71	2022-04-21	2026-03-28	
知识城(广州)产业投资集团有限公司	兴业银行广州天河北支行	3,623.46	2021-01-26	2036-01-25	
知识城(广州)产业投资集团有限公司	平安银行广州分行	1,154.33	2021-01-27	2036-01-25	
知识城(广州)产业投资集团有限公司	交通银行广州开发区支行	3,670.97	2022-01-24	2036-01-25	
知识城(广州)产业投资集团有限公司	交通银行广州开发区支行	3,921.78	2022-06-27	2036-01-25	
知识城(广州)产业投资集团有限公司	中国银行开发区支行	1,358.80	2022-07-01	2036-01-25	
知识城(广州)产业投资集团有限公司	交通银行广州开发区支行	14,221.83	2022-09-08	2036-01-25	
知识城(广州)产业投资集团有限公司	交通银行广州开发区支行	5,352.60	2022-09-28	2036-01-25	
知识城(广州)产业投资集团有限公司	交通银行广州开发区支行	1,000.00	2022-09-30	2036-01-25	
知识城(广州)产业投资集团有限公司	交通银行广州开发区支行	9,000.00	2022-10-08	2036-01-25	
广州市星健星粤房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司广州海珠支行	2,581.46	2019-03-18	2034-03-17	
广州市星健星粤房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司广州海珠支行	4,663.65	2019-03-28	2034-03-17	
广州市星健星粤房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司广州海珠支行	5,000.00	2019-03-29	2034-03-17	

贷款单位	借款机构	期末余额	借款日	到期日	利率区间
广州市星健星粤房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司广州海珠支行	158.21	2019-04-03	2034-03-17	
广州市星健星粤房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司广州海珠支行	55,792.76	2019-04-03	2034-03-17	
广州市星健星粤房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司广州海珠支行	30,000.00	2019-06-18	2034-03-17	
广州市星健星粤房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司广州海珠支行	3,000.00	2019-06-28	2034-03-17	
广州市星健星粤房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司广州海珠支行	10,000.00	2019-08-15	2034-03-17	
广州市星健星粤房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司广州海珠支行	1,960.00	2019-09-20	2034-03-17	
广州市星健星粤房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司广州海珠支行	2,040.00	2019-12-18	2034-03-17	
广州市星健星粤房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司广州海珠支行	1,020.00	2020-01-19	2034-03-17	
广州市星健星粤房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司广州海珠支行	480.00	2020-01-22	2034-03-17	
广州市星健星粤房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司广州海珠支行	21,088.30	2020-03-24	2034-03-17	
广州市星健星粤房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司广州海珠支行	2,408.80	2020-06-18	2034-03-17	
广州市星健星粤房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司广州海珠支行	31,840.13	2021-02-02	2034-03-17	
广州市星健星粤房地产有限公司	中国民生银行股份有限公司广州分行	26,769.00	2023-09-14	2043-09-03	
广州新东园商业中心发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	8,725.00	2021-12-31	2046-12-30	
广州市全盛置业发展有限公司	平安银行广州信源分行	18,200.00	2020-12-20	2030-12-24	
广州元上房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广东省分行	15,127.34	2022-09-27	2026-09-27	
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	9,862.04	2022-09-27	2026-09-27	



贷款单位	借款机构	期末余额	借款日	到期日	利率区间
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行 广州开发区支行	5,117.72	2022-09-27	2026-09-27	
广州元上房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司 广州开发区支行	7,984.53	2022-09-27	2026-09-27	
<b>合计</b>		<b>552,864.59</b>			
<b>(2) 质押贷款明细</b>					
知识城(广州)融资租赁有限公司	东莞银行萝岗支行	1,710.95	2023-03-24	2025-12-20	0.05-5.40
知识城(广州)投资集团有限公司	民生银行东城支行	13,050.00	2022-03-31	2029-03-23	
知识城(广州)投资集团有限公司	民生银行东城支行	6,900.00	2023-02-23	2029-03-23	
知识城(广州)投资集团有限公司	渤海银行中山分行	29,850.00	2023-01-17	2029-10-10	
知识城(广州)投资集团有限公司	农业银行开发区支行	46,600.00	2021-09-26	2028-06-21	
知识城(广州)投资集团有限公司	广州银行开发区支行	14,550.00	2021-12-10	2024-12-10	
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行	1,000.00	2021-04-29	2038-04-28	
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行	4,492.74	2021-09-03	2038-04-28	
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行	10,912.38	2021-09-29	2038-04-28	
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行	1,987.39	2021-11-26	2038-04-28	
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行	6,793.35	2022-01-13	2038-04-28	
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行	2,766.58	2022-03-25	2038-04-28	
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行	1,099.28	2022-06-24	2038-04-28	
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行	585.03	2023-01-05	2038-04-28	
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行	1,410.47	2023-04-01	2038-04-28	
<b>合计</b>		<b>143,708.18</b>			
<b>(3) 保证借款明细</b>					
知识城(广州)融资租赁有限公司	渤海银行广州分行	6,460.00	2022-09-27	2024-03-10	0.01-5.30
知识城(广州)融资租赁有限公司	渤海银行广州分行	582.00	2023-05-26	2025-03-15	
知识城(广州)融资租赁有限公司	东亚银行广州分行	1,438.13	2023-02-08	2025-02-10	
知识城(广州)融资租赁有限公司	东亚银行广州分行	4,387.50	2023-02-09	2025-02-10	

贷款单位	借款机构	期末余额	借款日	到期日	利率区间
知识城(广州)融资租赁有限公司	东亚银行广州分行	1,147.09	2023-04-03	2025-04-10	
知识城(广州)融资租赁有限公司	东亚银行广州分行	921.18	2023-04-20	2026-04-10	
知识城(广州)融资租赁有限公司	东亚银行广州分行	2,850.00	2023-04-27	2026-04-10	
知识城(广州)融资租赁有限公司	东亚银行广州分行	2,640.44	2023-06-14	2025-06-10	
知识城(广州)融资租赁有限公司	国民银行(中国)有限公司广州分行	2,000.00	2022-04-21	2025-04-18	
知识城(广州)融资租赁有限公司	汇丰银行(中国)有限公司广州分行	335.96	2022-10-10	2025-10-10	
知识城(广州)融资租赁有限公司	汇丰银行(中国)有限公司广州分行	2,317.04	2022-11-04	2025-11-04	
知识城(广州)融资租赁有限公司	汇丰银行(中国)有限公司广州分行	2,804.26	2023-02-10	2026-02-10	
知识城(广州)融资租赁有限公司	厦门国际银行珠海新香洲支行	5,005.00	2022-03-18	2024-03-18	
知识城(广州)融资租赁有限公司	中信银行国际(中国)有限公司	2,148.20	2022-09-23	2024-03-10	
知识城(广州)融资租赁有限公司	珠海华润银行股份有限公司广州黄埔大道支行	1,500.00	2023-09-28	2026-09-27	
知识城(广州)融资租赁有限公司	广州农商银行开创大道支行	2,400.00	2023-05-17	2026-05-09	
知识城(广州)融资租赁有限公司	广州农商银行开创大道支行	5,000.00	2023-05-24	2024-08-09	
知识城(广州)融资租赁有限公司	顺德农商银行广东自贸试验区南沙分行	241.49	2022-08-23	2025-08-22	
知识城(广州)融资租赁有限公司	顺德农商银行广东自贸试验区南沙分行	1,516.61	2022-09-16	2025-06-21	
知识城(广州)融资租赁有限公司	顺德农商银行广东自贸试验区南沙分行	1,391.73	2022-10-13	2025-04-21	
知识城(广州)融资租赁有限公司	顺德农商银行广东自贸试验区南沙分行	1,288.86	2023-08-15	2024-10-21	
知识城(广州)融资租赁有限公司	中国光大银行股份有限公司广州开发区支行	2,100.00	2022-04-22	2024-04-21	
知识城(广州)融资租赁有限公司	中国光大银行股份有限公司广州开发区支行	3,700.00	2022-05-16	2025-05-15	
知识城(广州)融资租赁有限公司	中国光大银行股份有限公司广州开发区支行	3,300.00	2022-05-25	2024-05-24	

贷款单位	借款机构	期末余额	借款日	到期日	利率区间
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行广州开发区支行	1,700.00	2022-07-25	2025-07-25	
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行广州开发区支行	2,400.00	2022-08-31	2025-08-31	
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行广州开发区支行	2,400.00	2022-09-05	2025-09-05	
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行广州开发区支行	800.00	2022-09-29	2025-09-21	
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行广州开发区支行	990.00	2023-02-10	2025-11-26	
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行广州开发区支行	540.00	2023-05-17	2025-11-26	
知识城（广州）融资租赁有限公司	民生银行广州东城支行	2,414.55	2023-06-09	2024-06-10	
知识城（广州）融资租赁有限公司	民生银行广州东城支行	1,517.13	2023-07-11	2026-07-10	
知识城（广州）城市开发投资集团有限公司	光大银行	25,274.00	2022-07-28	2029-07-29	
知识城（广州）投资集团有限公司	国家开发银行广东省分行	2,300.00	2019-04-29	2030-10-28	
知识城（广州）投资集团有限公司	国家开发银行广东省分行	5,000.00	2019-10-09	2030-10-28	
知识城（广州）投资集团有限公司	国家开发银行广东省分行	10,000.00	2016-10-13	2028-10-13	
知识城（广州）投资集团有限公司	顺德农商行南沙分行	31,400.00	2022-09-26	2025-09-25	
知识城（广州）投资集团有限公司	顺德农商行南沙分行	18,000.00	2022-09-26	2025-09-25	
知识城（广州）投资集团有限公司	平安银行广州分行	10,000.00	2023-09-05	2026-09-05	
广州市龙狮房地产开发有限公司	建设银行广州开发区分行	1,000.00	2022-09-02	2026-09-01	
广州市龙狮房地产开发有限公司	建设银行广州开发区分行	20,000.00	2023-01-03	2026-09-01	
<b>合计</b>		<b>193,211.17</b>			
<b>(4) 信用借款明细</b>					
知识城（广州）投资集团有限公司	光大银行广州开发区支行	31,800.00	2023-04-28	2030-04-27	0.03-0.05
知识城（广州）投资集团有限公司	恒丰银行广州分行	29,750.00	2022-01-14	2025-01-13	
知识城（广州）投资集团有限公司	恒丰银行广州分行	9,350.00	2022-01-18	2025-01-13	
知识城（广州）投资集团有限公司	国家开发银行广东省分行	11,150.00	2023-01-13	2026-01-12	
<b>合计</b>		<b>82,050.00</b>			

**(二) 其他应付款与非标融资**

截至2023年9月末，发行人其他应付款明细如下：

**表6-68：截至2023年9月末发行人其他应付款情况**

单位：万元

借款单位名称	债权单位名称	期末账面价值	款项性质	账龄
广亚铝业有限公司	广州粤盈贸易有限公司	108,185.00	往来款	3年以内
中新广州知识城投资开发有限公司	广州市启日房地产开发有限公司	2,660.20	借款	3年以内
中新广州知识城投资开发有限公司	广州市启日房地产开发有限公司	3,500.00	借款	3年以内
广州开发区城市更新合伙企业(有限合伙)	广州知城新晟城市更新有限公司	3,066.33	借款	1年以内
<b>合计</b>		<b>117,411.53</b>		

截至2023年9月末，发行人非标融资明细如下：

**表6-69：截至2023年9月末发行人非标融资情况**

单位：万元

借款单位	融资品种	开始日	到期日或永续产品期限	期末余额(万元)
知识城(广州)投资集团有限公司	债权融资计划	2022-3-31	2025-3-31	5,610.00
知识城(广州)投资集团有限公司	永续债权信托计划	2022-6-10	2+N年	70,000.00
知识城(广州)投资集团有限公司	债权融资计划	2022-6-17	2025-6-17	45,000.00
知识城(广州)投资集团有限公司	永续债权信托计划	2022-6-28	2+N年	30,000.00
知识城(广州)产业投资集团有限公司	保债计划	2022-11-4	2027-11-4	80,000.00
知识城(广州)投资集团有限公司	永续债权信托计划	2022-12-27	1+N年	150,000.00
知识城(广州)投资集团有限公司	永续债权信托计划	2022-12-27	1+N年	28,050.00
知识城(广州)投资集团有限公司	永续债权信托计划	2022-12-30	1+N年	20,000.00
知识城(广州)投资集团有限公司	永续债权信托计划	2022-12-30	1+N年	64,000.00
知识城(广州)投资集团有限公司	理财直融工具	2023-3-1	2024-3-1	20,000.00
知识城(广州)投资集团有限公司	理财直融工具	2023-3-24	2024-3-24	20,000.00
知识城(广州)投资集团有限公司	理财直融工具	2023-4-26	2024-4-26	10,000.00
知识城(广州)投资集团有限公司	理财直融工具	2023-4-27	2024-4-27	99,000.00
知识城(广州)投资集团有限公司	信托贷款	2023-4-27	2024-4-29	25,100.00
知识城(广州)投资集团有限公司	理财直融工具	2023-4-28	2023-10-11	40,000.00
知识城(广州)投资集团有限公司	理财直融工具	2023-5-19	2024-5-19	8,000.00
知识城(广州)投资集团有限公司	理财直融工具	2023-6-21	2023-12-21	40,000.00
知识城(广州)投资集团有限公司	理财直融工具	2023-6-26	2024-6-26	100,000.00
知识城(广州)投资集团有限公司	永续债权信托计划	2023-6-28	1+N年	11,910.00
知识城(广州)投资集团有限公司	永续债权信托计划	2023-6-28	1.5+N年	16,550.00
知识城(广州)投资集团有限公司	永续债权信托计划	2023-6-28	2+N年	29,880.00
知识城(广州)投资集团有限公司	信托贷款	2023-7-10	2024-6-14	24,900.00
知识城(广州)投资集团有限公司	信托贷款	2023-9-14	2024-9-14	20,000.00
知识城(广州)投资集团有限公司	信托贷款	2023-9-15	2024-11-11	30,000.00
知识城(广州)投资集团有限公司	信托贷款	2023-9-20	2024-9-9	20,000.00

知识城（广州）投资集团有限公司	信托贷款	2023-9-20	2024-9-17	50,000.00
知识城（广州）投资集团有限公司	融资租赁	2023-9-28	2025-9-28	40,000.00
<b>合计</b>				<b>1,098,000.00</b>

### （三）应付债券

截至2023年9月末，发行人应付债券明细如下：

**表6-70：截至2023年9月末发行人应付债券情况**

单位：万元

债券名称	发行金额	发行日期	债券期限	余额
22 知识城 MTN004	100,000.00	2022-04-25	3+2 年	100,000.00
22 知识城 MTN005	100,000.00	2022-07-14	3+2 年	100,000.00
22 知识城 MTN006	50,000.00	2022-08-01	3+2 年	50,000.00
22 知识城 MTN003	100,000.00	2022-04-19	5 年	100,000.00
23 知识城 MTN003	60,000.00	2023-07-13	3+2 年	60,000.00
23 知识城 MTN004	30,000.00	2023-8-10	3+2 年	30,000.00
23 知识城 GN001	50,000.00	2023-03-01	5 年	50,000.00
22 知投 G1	50,000.00	2022-03-10	5 年	50,000.00
22 知投 G2	50,000.00	2022-07-19	3+2 年	50,000.00
21 知识城 MTN005	100,000.00	2023-07-30	5 年	100,000.00
22 粤知识城 ZR001	6,600.00	2022-3-31	3 年	5,610.00
22 粤知识城 ZR002	50,000.00	2022-6-17	3 年	45,000.00
2022 年第一期绿色美元债	313,594.28	2022-4-6	3 年	313,594.28
<b>合计</b>	<b>1,254,534.28</b>	-	-	<b>1,054,204.28</b>

## 五、关联交易

### 1、发行人关联方及关联关系

#### （1）发行人的控股股东及实际控制人

具体内容请见本募集说明书第五章“三、发行人股权结构情况”。

#### （2）发行人的子公司

具体内容请见本募集说明书第五章“五、发行人重要权益投资情况”。

#### （3）发行人合营和联营企业

**表 6-71：截至 2022 年末发行人合营和联营企业情况**

合营或联营企业名称	与本公司的关系
广州德尔信钢结构有限公司	联营企业
广州知识城置业发展有限公司	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司的关系
广州穗新建设投资有限公司	联营企业
拷贝威知识产权运营(广东)有限公司	联营企业
广州市璧湖房地产开发有限公司	联营企业
广州市满庭芳房地产开发有限公司	联营企业
广州市翡冷翠房地产开发有限公司	联营企业
广州市启坤房地产开发有限公司	联营企业
广州市启日房地产开发有限公司	联营企业
广西广银商务有限公司	联营企业
广州新侨教育投资有限公司	联营企业
广州中新知识城股权投资基金管理有限公司	联营企业
广州知誉城市更新有限公司	联营企业
上海重达实业发展有限公司	联营企业
广州市越新投资发展有限公司	联营企业
广州科奖星城投资发展有限公司	联营企业
广州市全盛置业发展有限公司	联营企业
中新(广州)能源服务有限公司	联营企业
知识城智光恒运(广州)综合能源投资运营有限公司	联营企业
黄埔轮胎(广州)技术有限公司	联营企业
知识田宇荟(广州)运营管理有限公司	联营企业
广州樾胜房地产开发有限公司	联营企业
广州开发区城市更新合伙企业(有限合伙)	联营企业
知城(广州)设计装修工程有限公司	联营企业
广州知城合创城市更新投资有限公司	联营企业
广州市宝穗贸易有限公司	联营企业
穗港城投资(广州)有限公司	联营企业
广州力华中星创业投资基金合伙企业(有限合伙)	联营企业
广州鼎汇城改投资有限公司	联营企业
广州市知更城投资有限公司	合营企业
广州峻和投资有限公司	合营企业
华南产业园运营(广州)有限公司	合营企业
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	合营企业
知城蜜蜂(广州)城市运营管理有限公司	合营企业
广州市广埔石化产品贸易公司	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司的关系
广纳美康（广州）科技有限公司	合营企业

## (4) 发行人的其他关联方情况

表 6-72：截至 2022 年末发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州尼尔森爱科市场研究有限公司	参股企业
道达尔润滑油（中国）有限公司	参股企业
广州绿色基础设施产业投资基金管理有限公司	参股企业
广州百佳永辉超市有限公司	参股企业
广州市力鑫科技产业园有限公司	参股企业
广州知识城腾飞创新科技服务有限公司	合营企业的子公司
广州保税物流中心有限公司	合营企业的子公司
广州科城新材运营管理有限公司	合营企业的子公司
广州市粤新商业管理有限公司	联营企业的子公司
科学城（广州）投资集团有限公司	受同一最终控制方控制的企业
广州高新区投资集团有限公司	受同一最终控制方控制的企业
广州开发区产业基金投资集团有限公司	受同一最终控制方控制的企业
广州开发区控股集团有限公司	受同一最终控制方控制的企业
广西广银铝业有限公司	其他关联方
昆山昆安置业有限公司	其他关联方
广亚铝业（香港）有限公司	其他关联方
佛山市锦晟商贸有限公司	其他关联方
佛山市湘融金属材料有限公司	其他关联方
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	其他关联方
上海喜晟金属材料有限公司	其他关联方
广东映红园林工程有限公司	其他关联方
临沂富腾金属材料有限公司	其他关联方
甘肃广银铝业有限公司	其他关联方
山东广银铝业有限公司	其他关联方
宁夏广银铝业有限公司	其他关联方
安徽广银铝业有限公司	其他关联方
江西广银铝业有限公司	其他关联方
广州科学城蓝色经济投资有限公司	其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广东德辰铝业有限公司	其他关联方
黎洁贞	其他关联方
星桥投资开发咨询（广州）有限公司	其他关联方
裕廊腾飞（上海）管理有限公司	其他关联方
广州市凯荔置业有限公司	其他关联方
凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司	其他关联方
科学城（广州）信息科技有限公司	其他关联方
广州科城乐享酒店管理有限公司知识城分公司	其他关联方
科城状元里（广州）投资有限公司	其他关联方
科学城（广州）国际贸易有限公司	其他关联方
科学城（广州）融资租赁有限公司	其他关联方
KnowledgeCityPte.Ltd	其他关联方
科学城（广州）城市更新集团有限公司	其他关联方
凯德管理（上海）有限公司	其他关联方
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	其他关联方
悦埔云集创意文化（广州）有限公司	其他关联方
广州华瑞云栖投资开发有限公司	其他关联方
广保国际集团有限公司	其他关联方
广州黄埔银海光圈眼健康产业有限公司	其他关联方
广东兆阳生物科技有限公司	其他关联方
达闼机器人（广州）有限公司	其他关联方
广州知识城配电有限公司	其他关联方
广西广银铝业有限公司田阳分公司	其他关联方
广州保税区金兴国际贸易公司	其他关联方
广州丰博德信置业有限公司	其他关联方
广州开发区投资控股有限公司	其他关联方
广州峻森投资有限公司	其他关联方
广东田宇控股集团有限公司	其他关联方
广州经济技术开发区东江集装箱仓码有限公司	其他关联方
广州市乐耀实业投资有限公司	其他关联方
广州合鑫城市更新投资有限公司	其他关联方

## 2、发行人关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易



表 6-73：采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年度	2021 年度	2020 年度
屈臣氏饮料有限公司	办公费		-	-
广州高新区投资集团有限公司	劳务派遣费		-	-
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	租赁	67.96	25.73	-
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	提供劳务	60.99		
广东科城广亚铝业有限公司	材料采购		8,299.24	-
上海喜晟金属材料有限公司	材料采购		3,019.15	-
宁夏广银铝业有限公司	材料采购		131.79	-
佛山市湘融金属材料有限公司	材料采购	86,173.06		
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	材料采购	63,072.86		
科学城(广州)国际贸易有限公司	材料采购	8,070.52		
科学城(广州)投资集团有限公司	旧城改造咨询服务费	14,245.05	183,473.50	-
科学城(广州)城市更新集团有限公司	旧城改造咨询服务费		41,541.50	-
广保国际集团有限公司	接受劳务	10.28		
广州知识城腾飞创新科技服务有限公司	提供劳务	21.92		
广州市粤新商业管理有限公司	提供劳务	6.22		
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	接受劳务	5.79		
科学城(广州)信息科技集团有限公司	采购商品	25.66		

表 6-74：出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年度	2021 年度	2020 年度
广州峻森投资有限公司	劳务费		113.24	278.48
广州峻和投资有限公司	劳务费		-	37.74
广州穗新建设投资有限公司	劳务费			-
广州尼尔森市场研究有限公司	管理费			-
广州百佳超级市场有限公司	管理费		-	49.42
广州德尔信钢结构有限公司	代理报关报检业务		-	-
广州知城合创城市更新投资有限公司	三旧改造业务收入		2,358.49	-
广州峻森投资有限公司	董事费		18.87	-
广州峻和投资有限公司	董事费		18.87	-
广州新侨教育投资有限公司	会议服务		14.15	-
广州新侨教育投资有限公司	租赁		74.39	-
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	外派人员服务费用		120.87	-
广东科城广亚铝业有限公司	铝材销售		17,339.17	-
广东科城广亚铝业有限公司	铝模板销售		205.12	-

关联方	关联交易内容	2022 年度	2021 年度	2020 年度
佛山市锦晟商贸有限公司	销售商品	94.05	258.22	-
佛山市锦晟商贸有限公司	铝材销售	12,836.59		
佛山市锦晟商贸有限公司	违约金收入	0.47		
凯德管理（上海）有限公司	资金拆借利息	1,802.10		
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	资金拆借利息	3,766.44		
上海重达实业发展有限公司	资金拆借利息	1,136.14		
昆山昆安置业有限公司	资金拆借利息	804.27		
广州科城乐享酒店管理有限公司知识城分公司	物业租赁	7.80		
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	员工餐费	0.32		
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	物业管理费、空调服务费、电费	10.95		
广州黄埔银海光圈健康产业有限公司	专项服务费	0.94		
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	租金	14.37		
佛山市锦晟商贸有限公司	价外费、仓储管理费等收入	10.43		
广亚铝业（香港）有限公司	铝型材销售	6,523.20		

发行人上述关联交易均按照公司相关关联交易管理制度履行相关审批程序，对公司正常经营不会构成不利影响。

## （2）关联担保情况

本报告期发行人不存在为关联方担保或关联方为发行人担保情况。

## （3）关联受托管理/委托管理情况

本报告期发行人无向关联方受托管理/承包及委托管理情况。

## （4）关联承包情况

本报告期发行人无向关联方出包情况。

## （5）关联租赁情况

本报告期发行人无向关联方租赁情况。

## 3、关联方应收应付款项

### （1）应收项目

表 6-75：应收项目情况

单位：万元

项目名称	2022 年末	2021 年末	2020 年末
------	---------	---------	---------

	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收账款：</b>						
穗港城投资（广州）有限公司			17.00	-	-	-
广州新侨教育投资有限公司	1,370.00		74.39	-	-	-
广东科城广亚铝业有限公司			16,037.80	41.70	-	-
佛山市锦晟商贸有限公司	1,973.07	134.51	6,934.08	312.03	-	-
广州科学城蓝色经济投资有限公司	188.40		188.40	0.44	-	-
中新（广州）能源服务有限公司	1.27					
广州科奖星城投资发展有限公司	4.90					
广州知识城腾飞创新科技服务有限公司	1.13					
达闼机器人（广州）有限公司	7,500.00					
广州知识城配电有限公司	74.18					
科学城（广州）投资集团有限公司	20,034.40					
<b>合计</b>	<b>31,147.35</b>	<b>134.95</b>	<b>23,251.67</b>	<b>354.16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>预付账款：</b>						
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	0.36		-	-	2.38	-
广州知识城腾飞创新科技服务有限公司			1.82	-	1.82	-
宁夏广银铝业有限公司			32.84	-	-	-
佛山市锦晟商贸有限公司			3.85	-	-	-
昆山昆安置业有限公司	3,500.00					
佛山市湘融金属材料有限公司	12,605.95					
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	2,685.42					
<b>合计</b>	<b>18,791.73</b>		<b>38.51</b>	<b>-</b>	<b>4.21</b>	<b>-</b>
<b>其他应收款：</b>						
广州市翡冷翠房地产开发有限公司	198.33	-	198.33	-	167.43	-
广州市满庭芳房地产开发有限公司	110.13	-	110.13	-	110.13	-
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	81.01	-	61.00	-	8,146.20	-
广州峻森投资有限公司	7196.04	-	2,663.51	-	2,663.51	-
广州峻和投资有限公司	-	-	-	-	638.07	-
广州经济技术开发区贸易发展公司	-	-	3,860.13	3,860.13	3,850.13	3,850.13
广州经济技术开发区商业进出口贸易公司	-	-	1,152.17	1,152.17	1,121.17	1,121.17
广州经济技术开发区狮子洋企业公司	-	-	2,379.25	2,379.25	2,379.25	2,379.25

项目名称	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
深圳（广州市经济技术开发区）商发公司	-	-	202.15	202.15	202.15	202.15
广州经济技术开发区华南海科技产品开发有限公司	-	-	126.66	126.66	126.66	126.66
广州经济技术开发区东园宾馆	-	-	-	-	473.67	473.67
广州开发区旅游公司	-	-	201.46	201.46	201.46	201.46
广州保税区维达斯公司	-	-	20.85	20.85	20.85	20.85
广州华南智能科技有限公司	-	-	105.00	-	105.00	-
广州高新区投资集团有限公司	-	-	-	-	22,500.00	-
广州屈臣氏食品饮料有限公司	-	-	0.03	-	0.02	-
广州保税区金兴国际贸易公司	40.43	40.43	34.09	34.09	74.52	74.52
广州知誉城市更新有限公司	14,178.46	-	-	-	600.00	-
凯德管理（上海）有限公司	50000	-	66,000.00	-	140,000.00	-
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	155100	-	70,000.00	-	60,000.00	-
广州开发区产业基金投资集团有限公司	20000	-	20,000.00	-	20,000.00	-
广州市凯科星贸房地产开发有限公司	-	-	5,599.55	-	-	-
广州市越新投资发展有限公司	149912.5	-	74,935.51	-	-	-
上海重达实业发展有限公司	0	-	45,000.00	-	-	-
昆山昆安置业有限公司	45000	-	69,100.00	-	-	-
广州市知更城投资有限公司	16964.38	-	16,964.38	-	-	-
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	0	-	34,010.39	37.41	-	-
佛山市锦晟商贸有限公司	3114.07	-	3,194.07	3.51	-	-
广东德辰铝业有限公司	8396.54	-	8,396.54	9.24	-	-
广西广银铝业有限公司	-	-	110.69	110.69	-	-
宁夏广银铝业有限公司	-	-	91.56	86.79	-	-
安徽广银铝业有限公司	59.94	59.33	59.94	59.26	-	-
江西广银铝业有限公司	-	-	50.72	38.60	-	-
甘肃广银铝业有限公司	-	-	11.87	11.87	-	-
山东广银铝业有限公司	-	-	0.80	0.80	-	-
广西广银商务有限公司	-	-	0.04	0.04	-	-
上海喜晟金属材料有限公司	-	-	0.00	0.00	-	-
广州科奖星城投资发展有限公司	344.26	-	-	-	-	-
佛山市湘融金属材料有限公司	-	-	-	-	-	-
广西广银铝业有限公司田阳分公司	110.69	110.69	-	-	-	-
甘肃广银铝业有限公司	11.87	11.87	-	-	-	-

项目名称	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
广西广银商务有限公司	0.04	0.04	-	-	-	-
江西广银铝业有限公司	50.72	38.6	-	-	-	-
宁夏广银铝业有限公司	91.56	87.26	-	-	-	-
山东广银铝业有限公司	0.8	0.8	-	-	-	-
广州鼎汇城改投资有限公司	18,500.00	-	-	-	-	-
广州丰博德信置业有限公司	26,255.52	-	-	-	-	-
知识田宇荟(广州)运营管理有限公司	360	-	-	-	-	-
广州市全盛置业发展有限公司	3,475.37	-	-	-	-	-
广州开发区投资控股有限公司	12.05	-	-	-	-	-
科学城(广州)投资集团有限公司	149,424.34	-	-	-	-	-
广东田宇控股集团有限公司	500	15	-	-	-	-
科学城(广州)信息科技有限公司	28.5	-	-	-	-	-
广州市力鑫科技产业园有限公司	64,783.76	-	-	-	-	-
广州合鑫城市更新投资有限公司	1,000.00	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>735,301.32</b>	<b>364.02</b>	<b>424,640.84</b>	<b>8,334.97</b>	<b>263,380.22</b>	<b>8,449.87</b>
<b>应收利息:</b>		-				
凯德管理(上海)有限公司	524.17	-	909.63	-	2,580.21	-
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	173.22	-	-	-	114.41	-
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	-	-	-	-	201.17	-
广州开发区产业基金投资集团有限公司	1,716.15	-	1,000.00	-	-	-
上海重达实业发展有限公司		-	543.75	-	-	-
昆山昆安置业有限公司		-	74.46	-	-	-
广州新侨教育投资有限公司	37.04	-	-	-	-	-
科学城(广州)投资集团有限公司	8,997.50	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>11,448.08</b>	<b>-</b>	<b>2,527.84</b>	<b>-</b>	<b>2,895.79</b>	<b>-</b>
<b>应收股利</b>		-	-	-	-	-
广州峻森投资有限公司	31,214.60	-	-	-	-	-
广州开发区投资控股有限公司 (原名:广州永龙投资建设有限公司)	12,597.67	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>43,812.27</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## (2) 应付项目

表 6-76: 应付项目情况

单位: 万元

项目名称	2022 年末	2021 年末	2020 年末
<b>其他应付款：</b>			
广州市满庭芳房地产开发有限公司	12,473.96	41,671.26	41,671.26
广州市翡冷翠房地产开发有限公司	53,908.19	97,600.00	91,600.00
广州市璧湖房地产开发有限公司	49,611.00	89,861.00	89,861.00
广州市启日房地产开发有限公司	41,411.27	51,239.82	60,943.85
广州经济技术开发区货检场服务公司	-	-	149.78
广州高新区投资集团有限公司	-	-	54,417.06
广州经济技术开发区东江集装箱仓码公司	-	196.66	196.66
广州知城合创城市更新投资有限公司	-	-	2,500.00
广州开发区控股集团有限公司	-	100,000.00	100,000.00
广州知识城置业发展有限公司	46,653.82	51,453.82	63,091.20
广州经济技术开发区东园宾馆	-	4.76	-
广州开发区商业进出口贸易公司	-	6.45	5.28
广州市启坤房地产开发有限公司	21,847.78	20,697.78	17,784.53
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	8,007.57	-	4.33
广州德尔信钢结构有限公司	-	-	4,700.00
广东德辰铝业有限公司	-	18,000.00	-
广东科城广亚铝业有限公司	-	34,234.85	-
广亚铝业（香港）有限公司	-	23,254.00	-
佛山市湘融金属材料有限公司	-	19,202.01	-
广西广银铝业有限公司	-	156.56	-
黎洁贞	1,000.00	1,000.00	-
宁夏广银铝业有限公司	-	78.74	-
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	-	6,695.23	-
中新（广州）能源服务有限公司	4.95	-	-
广州科奖星城投资发展有限公司	14.11	-	-
广州华瑞云栖投资开发有限公司	1,166.07	-	-
佛山市锦晟商贸有限公司	59.87	-	-
广保国际集团有限公司	2.36	-	-
广州经济技术开发区东江集装箱仓码有限公司	196.96	-	-
广州峻森投资有限公司	25	-	-
广州市乐耀实业投资有限公司	3,858.53	-	-
广纳美康（广州）科技有限公司	129.93	-	-
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	10.84	-	-
广州保税物流中心有限公司	568	-	-
广西广银铝业有限公司田阳分公司	156.56	-	-
<b>合计</b>	<b>241,106.77</b>	<b>555,352.93</b>	<b>526,924.96</b>
<b>应付账款：</b>			

项目名称	2022 年末	2021 年末	2020 年末
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	466.98	10,076.81	-
佛山市湘融金属材料有限公司	449.77	-	-
佛山市锦晟商贸有限公司	242.41	-	-
广东科城广亚铝业有限公司		9,584.72	-
佛山市锦晟商贸有限公司		266.11	-
科学城(广州)投资集团有限公司	2,999.89	183,473.50	-
科学城(广州)国际贸易有限公司	3,971.27	-	-
科学城(广州)城市更新集团有限公司		41,541.50	-
<b>合计</b>	<b>8,130.32</b>	<b>244,942.64</b>	-
<b>应付利息:</b>			
广州知识城置业发展有限公司	125.76	2,645.29	1,905.34
广州开发区控股集团有限公司	16,404.89	-	-
宁夏广银铝业有限公司	78.74	-	-
科学城(广州)融资租赁有限公司	0.63	-	-
科学城(广州)国际贸易有限公司	1,912.02	-	-
<b>合计</b>	<b>18,522.04</b>	<b>2,645.29</b>	<b>1,905.34</b>
<b>长期应付款:</b>			
广州穗新建设投资有限公司	750.00	750.00	750.00
<b>合计</b>	<b>750.00</b>	<b>750.00</b>	<b>750.00</b>
<b>一年内到期的非流动负债:</b>			
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	23.98	-	-
<b>合计</b>	<b>23.98</b>	-	-
<b>预收账款:</b>			
广州开发区控股集团有限公司	100,000.00	-	-
<b>合计</b>	<b>100,000.00</b>	-	-
<b>合同负债及其他流动负债</b>			
佛山市锦晟商贸有限公司	9,364.02	-	-
科学城(广州)融资租赁有限公司	177.22	-	-
<b>合计</b>	<b>9,541.24</b>	-	-

### (3) 关联方资金拆借

表 6-77: 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
拆入:			
拆出:			
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	45,000.00	2022-9-16	2023-9-16

关联方	拆借金额	起始日	到期日
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	16,000.00	2022-1-14	2023-1-14
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	24,100.00	2022-11-23	2023-11-23
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	70,000.00	2022-12-9	2023-12-9
广州市越新投资发展有限公司	149,674.00	2022-12-29	无固定
凯德管理(上海)有限公司	50,000.00	2022-6-30	2023-6-30
昆山昆安置业有限公司	45,000.00	2021-12-17	无固定
<b>合计</b>	<b>399,774.00</b>		

#### (4) 关联租赁情况

表 6-78: 关联租赁情况

单位: 万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁金额	租赁起始日	租赁终止日
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	广州市龙狮房地产开发有限公司	中新广州知识城腾飞一街2号410-411室	26.56	2020-12-21	2023-12-20
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	知识城(广州)城市更新集团有限公司	腾飞一街2号920、921-1、921-2单元	39.59	2021-8-1	2023-7-31
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	广州市启韵房地产开发有限公司	中新广州知识城腾飞一街2号521室	11.63	2021-8-20	2022-8-19
知识城(广州)产业投资集团有限公司	知识城智光恒运(广州)综合能源投资运营有限公司	广州市黄埔区知凤街15号知识大厦自编B栋507、508、509	22.99	2022-3-1	2028-2-29
广东兆阳生物科技有限公司	广纳美康(广州)科技有限公司	广州市黄埔区凤凰园东路38号	337.23	2022-1-1	2026-12-31
<b>合计</b>			<b>438.00</b>		

#### 4、发行人关联交易的决策权限与程序

根据公司制定的《知识城(广州)投资集团有限公司关联交易管理制度》，公司的关联方具体包括：

- (1) 企业的母公司。
- (2) 企业的子公司。



(3) 与企业受同一母公司控制的其他企业。

(4) 对企业实施共同控制的投资方。

(5) 对企业施加重大影响的投资方。

(6) 企业的合营企业。

(7) 企业的联营企业。

(8) 企业的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员。主要投资者个人，是指能够控制、共同控制一个企业或者对一个企业施加重大影响的个人投资者。

(9) 企业或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员。关键管理人员，是指有权力并负责计划、指挥和控制企业活动的人员。与主要投资者个人或关键管理人员关系密切的家庭成员，是指在处理与企业的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。

(10) 企业主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

关联交易是指关联方之间转移资源、劳务或义务的行为，而不论是否收取价款。其审批流程为：公司与关联自然人发生的交易金额在 10 万元以上的交易，以及公司与关联企业发生的交易金额在 50 万元以上的交易（公司提供担保除外）应当提交董事会集体决议（各全资控股公司可以根据公司实际，在本办法规定的限额标准以下制定限额标准，制定后报集团公司备案）。若属于股权投资类关联交易，则无论金额大小均应该提交董事会集体决议。

公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。审议关联交易的董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。

公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

(1) 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

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

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

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

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

## 5、结算方式

发行人关联交易结算方式为银行转账结算为主，并开具等额增值税发票。

## 六、重大或有事项

### (一) 对外担保

截至 2023 年 9 月末，发行人合并报表范围内对外担保情况如下：

表 6-79：截至 2023 年 9 月末发行人合并报表范围内对外担保情况

单位：万元

序号	担保人	被担保人	债权人	担保金额	实际借款余额	担保余额	有效期起	到期日
1	知识城（广州）产业投资集团有限公司	广州高新区投资集团有限公司	国家开发银行	118,000.00	22,000.00	22,000.00	2015 年 8 月	2030 年 8 月
2	知识城（广州）产业投资集团有限公司	科学城（广州）投资集团有限公司	国家开发银行	113,000.00	50,280.00	50,280.00	2018 年 10 月	2031 年 4 月
3	知识城（广州）投资集团有限公司	广州岭秀房地产开发有限公司	平安银行、中国银行、交通银行、民生银行	10,000.00	64,000.00	6,400.00	2022 年 6 月	2025 年 6 月
4	知识城（广州）投资集团有限公司、知识城（广州）城市开发投资集团有限公司	广州丰博德信置业有限公司	交通银行	60,000.00	52,260.00	39,195.00	2022 年 6 月	2029 年 6 月
合计				<b>301,000.00</b>	<b>188,540.00</b>	<b>117,875.00</b>		

截至 2023 年 9 月末，发行人合并报表范围内对外担保余额 117,875.00 万元，占发行人总资产 1.22%，占净资产 4.99%。

### (二) 重大诉讼或仲裁

截至本募集说明书签署日，发行人不存在未决或者可预见的对本次债券发行具有重大不利影响的诉讼、仲裁、行政处罚及其他法律事项，也不存在对本次债券发行构成实质性障碍的潜在法律风险。

### (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) 资产负债表日后事项

无。

### 七、受限资产情况

截至 2023 年 9 月末，发行人受限资产为 1,481,755.17 万元，占净资产比例为 62.74%，占总资产比例为 15.35%。具体情况如下：

表 6-80：截至 2023 年 9 月末发行人受限资产明细

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	受限原因
货币资金	246,201.70	保证金、预售房监控资金、复垦款等
长期股权投资	424,159.55	质押借款
投资性房地产	297,525.03	抵押借款
存货	498,155.21	抵押借款
无形资产	12,981.07	抵押借款
长期应收款	2,732.62	质押借款
<b>合计</b>	<b>1,481,755.17</b>	

注：1.知识城（广州）产业投资集团有限公司抵押借款，抵押物为位于“广州市黄埔区凤梧路”的房产。

2. 广州知识城邻里中心开发有限公司抵押借款，抵押物为位于“广州市萝岗区九龙镇九龙大道西侧 ZSCN-B2-1-1”用于开发城南邻里中心项目的土地使用权。广州知识城邻里中心开发有限公司抵押借款，抵押物为位于“广州市黄埔区中新知识城九龙大道东侧，ZSCN-A4-1”用于开发知识城第二邻里中心项目的土地使用权。

3. 广州市启川投资发展有限公司抵押借款，抵押物为位于“中新广州知识城开放大道以西、九龙湖以北”的土地使用权。

4. 广州市启科产业园开发有限公司抵押借款，抵押物为位于“广州市黄埔区中新知识城九龙大道以东，ZSCN-A3-2 地块”的土地使用权。

5. 广州市星健星粤房地产有限公司抵押借款，抵押物为位于“广州市海珠区琶洲 A 区 AH040223 地块”的土地使用权及在建工程。

6. 广州钜富创业服务有限公司抵押借款，抵押物为位于“广州开发区布岭路 79 号”的房产。

7. 发行人与中国农业银行股份有限公司广州开发区支行签署的《权利质押合同》（编号：44100420210003801），以发行人持有知识城（广州）商旅服务集团有限公司（原名：广州智成置业投资发展有限公司）100.00%的股权作质押；根据发行人与民生银行签署的《质押合同（编号：公质字第 ZH2200000025512 号）》，以发行人持有广州钜富创业服务有限公司 70.00%的股权作质押；根据发行人与民生银行签署的《质押合同（编号：公质字第 ZH2300000021773 号）》，以发行人持有广州钜富创业服务有限公司 30.00%的股权作质押；发行人与中国光大银行股份有限公司广州分行签署的《质押合同》（编号：GZ 并质字 387020230418），以发行人持有广州市凯科星贸房地产开发有限公司 45%股权作质押；发行人与渤海银行股份有限公司中山分行签署的《股权质押协议》（渤中分非上市股质（2022）第 022 号），以发行人持有的广州力鑫科技产业园有限公司 90%的股权作质押。

8. 知识城（广州）城市开发投资集团有限公司与交通银行股份有限公司广东省分行签署的《银团贷款质押合同》（编号：粤交银开发区 2022 年银团股权质押字 001 号），以其持有广州元上房地产开发有限公司 100.00%的股权作质押。

9. 中新广州知识城投资开发有限公司与中信银行股份有限公司广州分行签署的《权利质押合同》（编号：（2020）穗银开权质字第 0013 号），以其持有的广州新侨教育投资有限公司 40.00%股权作质押；中新广州知识城投资开发有限公司与中国银行股份有限公司广州越秀支行签署的《质押合同》（编号：GZY476660120210002 号），以其持有广州市启昇产业园开发有限公司的 100.00%股权作质押。

除前述资产受限情况外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

#### **八、衍生产品情况、重大投资理财产品、海外投资**

截至本募集说明书签署日，发行人未持有衍生品、其他重大投资理财产品和海外投资。

## 九、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，发行人无其他直接债务融资计划。

## 十、重大事项排查

### (一) 重大事项排查情况

近一年以来，发行人无 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形，涉及 MQ.7 表（重要事项）的事项如下：

近一年以来，发行人无 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形，涉及 MQ.7 表（重要事项）的事项如下：

1、发行人于 2024 年 2 月 19 日发布《知识城(广州)投资集团有限公司关于董事、总经理接受纪律审查和监察调查的公告》，根据公告内容，发行人党委副书记、董事、总经理李敏涉嫌严重违纪违法，目前正在接受广州市黄埔区纪委监委、广州开发区纪工委纪律审查和监察调查。截至公告发布日，上述纪律审查和监察调查结果暂未公布。目前李敏处于调查阶段,尚未发现违纪违法行与本公司的生产经营活动相关，公司各项业务均正常运转，各项工作稳步推进，公司董事会人数符合《公司法》等规定，公司董事会正常运行。截至目前，相关人员无法履职对本公司日常管理、生产经营及偿债能力未产生不利影响。公司将根据《公司法》《公司章程》及区国有资产监督管理的相关法律法规及规定，产生新任董事、总经理人选。

2、发行人于 2023 年 10 月 9 日发布《知识城（广州）投资集团有限公司关于董事长及法定代表人发生变动的公告》，由于工作调整原因，根据《广州开发区国资局关于谢育能等同志职务任免的通知》（穗开国资〔2023〕94 号），免去洪汉松同志知识城（广州）投资集团有限公司董事长、董事职务，谢育能同志任知识城（广州）投资集团有限公司董事长、董事职务。

发行人董事长及法定代表人变更属于公司正常人事变动，符合《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定，不会对公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响，不会对公司董事会、监事会或其他内部有权决策机构决策有效性造成影响，变动后的公司治理结构符合法律法规及《公司章程》的相关规定。

3、2023 年 8 月 31 日，发行人发布《知识城（广州）投资集团有限公司当年新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》，截至 2022 年 12 月 31 日，公司合并报表净资产金额为 2,262,392.44 万元，借款余额为 4,619,199.33 万元。截至 2023 年 6 月 30 日，公司未经审计的合并报表借款余额为 5,902,076.31 万元，累计新增借款金额为 1,282,876.98 万元，累计新增借款占上年末净资产的比例为 56.70%，超过 20%，触发“企业新增借款超过上年末净资产的 20%”的重大事项。

发行人新增借款为公司经营和业务发展需要，属于公司正常经营活动范围。截至本公告披露日，公司各项业务经营情况稳定、盈利能力良好，所有债务均已按约定还本付息，上述新增借款事项不会对公司经营情况和偿债能力产生不利影响。

4、发行人于 2023 年 1 月 9 日发布《知识城（广州）投资集团有限公司新增重大借款的公告》，截至 2021 年末，公司合并报表净资产 1,526,371.06 万元，借款余额为 2,313,050.32 万元。截至 2022 年末，公司未经审计合并报表借款余额 4,595,781.06 万元，累计新增借款 2,282,730.73 万元，累计新增借款占上年末净资产比例为 149.55%，超过 20%触发“企业新增借款超过上年末净资产的 20%”的重大事项。上述新增借款为公司经营和业务发展需要，属于公司正常经营活动范围，不会对公司经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

5、发行人于 2023 年 1 月 9 日发布《知识城（广州）投资集团有限公司关于会计师事务所发生变更的公告》，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴华”）已连续为发行人提供审计服务 3 年，服务期届满。发行人决定聘请中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中证天通”）担任本公司 2022 年度财务报告审计机构。中证天通具有北京市财政局颁发的会计师事务所执业证书，证书编号为：0011978，并已完成从事证券服务业务备案。中证天通最近一年不存在被立案调查或行政处罚而影响其正常执业的情况。本次审计机构变更事项不会对本公司正常经营和偿债能力产生影响。

#### 6、2022 年度利润及经营活动净现金流不利变动

2022 年及 2021 年，发行人营业利润为 37,452.93 万元和 103,433.71 万元，净利润为 54,790.15 万元和 80,724.93 万元。发行人营业利润和净利润同比下降

63.79%和 32.13%。2022 年发行人营业利润与净利润下降幅度较大主要系营业成本、管理费用和财务费用大幅增加所致。2022 年及 2021 年，发行人经营活动现金流净额分别为-1,726,949.42 万元和-562,371.52 万元，同比下降 207.08%。主要原因为随着铝型材业务规模的扩张，增加了投放，同时相应的购建原材料、接收劳务支付的现金大幅增加。

7、发行人注册资本增加至 208,490.57 万元，并于 2022 年 11 月 11 日完成工商变更登记手续。2021 年 11 月 26 日，发行人增资，增资完成后，公司股东及股权结构如下表所示：

序号	股东名称	实缴资本	持股比例
1	广州经济技术开发区管理委员会	188,141.74 万元	90.24%
2	广东省财政厅	20,348.83 万元	9.76%

## (二) 发行人应对重大事项所采取的措施

### 1、加强统筹协调，加快重点建设项目工程进度

发行人将加快推进重点项目进度，积极拓展知识城范围内土地一级开发业务及跟进九龙湖区域国际会议中心、高端商务酒店工作，同时加快推进重点项目进度。

### 2、加快资源整合，实现产融协同效应

推动基金业务持续做大做强，在做好现有产业基金、发挥好各类政策性引导基金基础之上，逐步拓展债权类、固收类、一级半市场、二级市场等各种类型的基金；加大上市公司资本平台布局，通过并购 1 到 2 家上市公司，争取将资产规模做到 300 亿，围绕收购的上市公司搭建并购基金，开展行业整合和并购业务，以具备市场化的融资能力；积极聚焦 IAB、NEM 等战略新兴产业，布局与各产业链条相匹配的产业基金，加大对初创企业的支持和投入，布局 VC 基金，设立大湾区 AI 创新基地科创基金等，支持科技创新领域发展，推动设立和运营大湾区青年创新创业基地，联手奥凯、中策等机构设立国家知识产权运营平台；加强招投联动及园区运营，围绕大湾区科技创新中心建设目标，对标国际一流产业园区运营模式，为园区企业做好服务工作，推动我区高质量发展。

### 3、加强项目招商力度，全力推动重点项目和企业落地生根

聚焦先进制造业、现代服务业、总部经济、高新技术产业等重点产业，加大对高新技术企业、总部型企业（央企、500 强）、拟上市企业等“短平快”项

目的引进，继续跟进原有项目和新增招商项目，全力推动项目落地生根、开花结果，努力完成招商引资任务。同时，要加强招商与项目开发和物业运营的合作，充分存量物业和在建物业载体优势，加大招商力度，既要做好“筑巢引凤”，也要“筑巢筑凤”和“引凤入巢”。

#### 十一、发行人 2023 年业绩预披露

截至 2023 年末，发行人经营及财务情况稳定，资信状况良好。经发行人初步核算，2023 年年度财务数据较发行人已披露的财务信息不存在重大不利变动，上述预披露数据仅为本公司初步核算数据，具体准确的财务数据以发行人正式披露的经审计 2023 年年报为准。



## 第七章 发行人资信状况

### 一、评级情况

#### (一) 发行人近三年债务融资的历史主体评级

表7-1：发行人近三年历史主体评级情况表

年份	主体长期信用等级	评级展望	评级机构	评级涵义
2020 年	AAA	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司	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。
2021 年	AAA	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司	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。
2022 年	AAA	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司	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。
2023 年	AAA	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司	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。
2023 年	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。

#### (二) 发行人主体评级

信用评级结论及标识所代表的含义：

中证鹏元资信评估股份有限公司(以下简称“中证鹏元”)对发行人提供的有关文件和事实进行了核查和分析，并据此出具了《知识城（广州）投资集团有限公司及相关债券 2023 年跟踪评级报告》，中证鹏元评定发行人的主体信用级别为 AAA，评级展望为稳定。

本次发行未进行债项评级安排，本次发行主体评级使用《知识城（广州）投资集团有限公司及相关债券 2023 年跟踪评级报告》主体评级相关信息，评级报告中债项评级信息与本次发行无关，上述情况已与评级机构进行确认。

### 二、授信情况

截至 2023 年 9 月末，发行人合计获得 4,999,469.52 万元的银行授信额度，其中未使用授信额度为 2,034,678.41 万元。

表 7-2：发行人银行授信明细

单位：万元

融资主体	银行机构	授信额度	已使用额度	剩余额度
知识城(广州)投资集团有限公司	北京银行	25,000.00	25,000.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	渤海银行	90,650.00	49,850.00	40,800.00
知识城(广州)投资集团有限公司	大丰银行	57,000.00	57,000.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	工商银行	183,000.00	159,000.00	24,000.00
知识城(广州)投资集团有限公司	光大银行	148,800.00	129,000.00	19,800.00
知识城(广州)投资集团有限公司	广东华兴银行	85,000.00	40,000.00	45,000.00
知识城(广州)投资集团有限公司	广东南粤银行	30,000.00	30,000.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	广发银行	43,700.00	43,700.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	广州农商银行	270,000.00	249,500.00	20,500.00
知识城(广州)投资集团有限公司	广州银行	119,550.00	89,550.00	30,000.00
知识城(广州)投资集团有限公司	国家开发银行	36,450.00	28,450.00	8,000.00
知识城(广州)投资集团有限公司	韩亚银行	20,000.00	20,000.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	恒丰银行	80,000.00	69,100.00	10,900.00
知识城(广州)投资集团有限公司	华商银行	30,000.00	30,000.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	华夏银行	30,000.00	30,000.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	汇丰银行	10,000.02	9,575.02	425.00
知识城(广州)投资集团有限公司	集友银行	15,000.00	15,000.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	建设银行	120,000.00	120,000.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	江西银行	95,000.00	70,000.00	25,000.00
知识城(广州)投资集团有限公司	交通银行	30,000.00	30,000.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	民生银行	69,950.00	69,950.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	农业银行	46,600.00	46,600.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	平安银行	10,000.00	10,000.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	厦门国际银行	80,900.00	80,900.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	上海浦东发展银行	35,000.00	35,000.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	上海银行	10,000.00	10,000.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	顺德农商银行	99,400.00	79,400.00	20,000.00
知识城(广州)投资集团有限公司	新韩银行	10,000.00	10,000.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	兴业银行	35,500.00	35,500.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	长沙银行	50,000.00	50,000.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	浙商银行	12,000.00	12,000.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	中国银行	50,000.00	50,000.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	中信银行	40,000.00	40,000.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	珠海华润银行	50,000.00	50,000.00	-
知识城(广州)投资集团有限公司	澳门国际银行	17,000.00	17,000.00	-
佛山市广亚铝模科技有限公司	广州农商银行	5,000.00	5,000.00	-
佛山市广亚铝模科技有限公司	九江银行	4,500.00	4,500.00	-
佛山市广亚铝模科技有限公司	珠海华润银行	3,000.00	3,000.00	-

融资主体	银行机构	授信额度	已使用额度	剩余额度
佛山市广亚幕墙门窗系统工程有限公司	兴业银行	2,000.00	2,000.00	-
广亚(广东)铝业有限公司	东莞银行	36,000.00	36,000.00	-
广亚(广东)铝业有限公司	交通银行	9,457.00	9,457.00	-
广亚(广东)铝业有限公司	兴业银行	4,850.00	4,850.00	-
广亚(广东)铝业有限公司	浙商银行	15,000.00	15,000.00	-
广亚(广东)铝业有限公司	中国银行	5,000.00	5,000.00	-
广亚(广东)铝业有限公司	珠海华润银行	16,000.00	16,000.00	-
广亚铝业有限公司	东莞银行	14,000.00	14,000.00	-
广亚铝业有限公司	东亚银行	10,000.00	10,000.00	-
广亚铝业有限公司	建设银行	19,000.00	19,000.00	-
广亚铝业有限公司	农业银行	45,600.00	45,600.00	-
广亚铝业有限公司	兴业银行	7,445.38	7,445.38	-
广亚铝业有限公司	中国银行	6,500.00	6,500.00	-
广州钜富创业服务有限公司	中国银行	80,000.00	54,548.49	25,451.51
广州市龙狮房地产开发有限公司	建设银行	80,000.00	21,000.00	59,000.00
广州市启川投资发展有限公司	建设银行	160,000.00	21,436.48	138,563.52
广州市启川投资发展有限公司	交通银行	50,000.00	6,572.46	43,427.54
广州市启川投资发展有限公司	民生银行	80,000.00	12,713.58	67,286.42
广州市启川投资发展有限公司	上海浦东发展银行	50,000.00	8,297.60	41,702.40
广州市启川投资发展有限公司	中国银行	80,000.00	11,852.75	68,147.25
广州市启科产业园开发有限公司	招商银行	100,000.00	72,635.05	27,364.95
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行	50,000.00	31,047.23	18,952.77
广州市启韵房地产开发有限公司	工商银行	108,842.63	5,235.63	103,607.00
广州市启韵房地产开发有限公司	建设银行	193,502.91	14,740.91	178,762.00
广州市启韵房地产开发有限公司	交通银行	19,401.30	2,352.30	17,049.00
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行	81,123.71	15,233.71	65,890.00
广州市全盛置业发展有限公司	平安银行	49,000.00	19,000.00	30,000.00
广州市星健星粤房地产有限公司	建设银行	172,033.30	172,033.30	-
广州市星健星粤房地产有限公司	民生银行	250,000.00	26,769.00	223,231.00
广州新东园商业中心发展有限公司	建设银行	8,725.00	8,725.00	-
广州元上房地产开发有限公司	广发银行	60,000.00	7,984.53	52,015.47
广州元上房地产开发有限公司	交通银行	120,000.00	15,127.34	104,872.66
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行	40,000.00	5,117.72	34,882.28
广州元上房地产开发有限公司	中信银行	80,000.00	9,862.04	70,137.96
广州知识城邻里中心开发有限公司	交通银行	26,131.72	12,919.61	13,212.11
香港港亚国际有限公司	汇丰银行	160.41	160.41	-
知城广亚(广州)国际贸易有限公司	华夏银行	8,000.00	8,000.00	-
知城广亚(广州)国际贸易有限公司	浙商银行	25,000.00	25,000.00	-

融资主体	银行机构	授信额度	已使用额度	剩余额度
知识城（广州）产业投资集团有限公司	交通银行	222,881.88	37,167.18	185,714.71
知识城（广州）产业投资集团有限公司	平安银行	63,368.42	1,154.33	62,214.08
知识城（广州）产业投资集团有限公司	兴业银行	54,042.07	3,623.46	50,418.60
知识城（广州）产业投资集团有限公司	中国银行	45,207.63	1,358.80	43,848.84
知识城（广州）城市开发投资集团有限公司	光大银行	25,274.00	25,274.00	-
知识城（广州）融资租赁有限公司	渤海银行	8,942.00	8,942.00	-
知识城（广州）融资租赁有限公司	东莞银行	1,710.95	1,710.95	-
知识城（广州）融资租赁有限公司	东亚银行	13,452.33	13,384.33	68.00
知识城（广州）融资租赁有限公司	广州农商银行	7,900.00	7,400.00	500.00
知识城（广州）融资租赁有限公司	国民银行	2,000.00	2,000.00	-
知识城（广州）融资租赁有限公司	汇丰银行	6,545.28	6,545.28	-
知识城（广州）融资租赁有限公司	民生银行	4,999.69	3,931.69	1,068.00
知识城（广州）融资租赁有限公司	厦门国际银行	5,005.00	5,005.00	-
知识城（广州）融资租赁有限公司	顺德农商银行	4,998.70	4,438.70	560.00
知识城（广州）融资租赁有限公司	长沙银行	2,190.00	2,190.00	-
知识城（广州）融资租赁有限公司	中国光大银行	9,100.00	9,100.00	-
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行	10,978.20	10,978.20	-
知识城（广州）融资租赁有限公司	珠海华润银行	1,500.00	1,500.00	-
知识城（广州）商旅服务集团有限公司	光大银行	5,000.00	5,000.00	-
知识城（广州）商旅服务集团有限公司	珠海华润银行	9,200.00	9,200.00	-
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	顺德农商银行	10,000.00	10,000.00	-
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	浙商银行	60,000.00	60,000.00	-
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	中信银行	8,000.00	8,000.00	-
中新广州知识城投资开发有限公司	工商银行	5,000.00	4,816.14	183.86
中新广州知识城投资开发有限公司	交通银行	16,000.00	16,000.00	-
中新广州知识城投资开发有限公司	上海浦东发展银行	15,000.00	14,308.75	691.25
中新广州知识城投资开发有限公司	招商银行	20,000.00	8,969.77	11,030.23
知识城（广州）投资集团有限公司	杭州银行	34,400.00	-	34,400.00
知识城（广州）投资集团有限公司	宁波银行	16,000.00	-	16,000.00
<b>总计</b>		<b>4,999,469.52</b>	<b>2,964,791.11</b>	<b>2,034,678.41</b>

### 三、发行人债务违约情况

经查询人民银行资信系统，截至本募集说明书签署日，发行人不存在未结清不良信贷信息。近年来，发行人及其子公司未发生债务违约情形。

### 四、发行及偿付直接债务融资工具的历史情况

截至本募集说明书签署日，发行人发行及偿付直接债务融资工具明细如下

表所示。

表 7-3：发行人债务融资工具明细

单位：亿元

序号	债券名称	发行规模	币种	发行利率	期限	债券余额	起息日	到期日	备注
01	20 知识城 SCP001	10.00	人民币	3.50%	120 天	0.00	2020/12/31	2021/4/30	已兑付
02	21 知投 01	16.00	人民币	4.08%	3 年	0.00	2021/1/28	2024/1/28	已兑付
03	21 知识城 SCP001	5.00	人民币	3.18%	120 天	0.00	2021/4/9	2021/8/7	已兑付
04	21 知识城 MTN001 (碳中和债)	5.00	人民币	3.75%	3 年	5.00	2021/4/12	2024/4/12	未到期
05	21 知识城 SCP002	8.00	人民币	3.10%	145 天	0.00	2021/4/23	2021/9/15	已兑付
06	21 知识城 MTN002	10.00	人民币	3.75%	3+2 年	10.00	2021/4/26	2026/4/26	未到期
07	21 知识城 MTN003 (权益出资)	20.00	人民币	4.37%	2+N 年	0.00	2021/6/18	2099/12/31	已兑付
08	21 知识城 MTN004 (权益出资)	6.00	人民币	3.85%	2+N 年	0.00	2021/7/28	2099/12/31	已兑付
09	21 知识城 MTN005	10.00	人民币	3.88%	5 年	10.00	2021/8/3	2026/8/3	未到期
10	21 知识城 SCP003	5.00	人民币	2.64%	254 天	0.00	2021/8/4	2022/4/15	已兑付
11	21 知识城 MTN006	10.00	人民币	3.28%	5 年	10.00	2021/8/20	2026/08/20	未到期
12	21 知识城 SCP004	8.00	人民币	2.45%	190 天	0.00	2021/9/9	2022/3/18	已兑付
13	21 知识城 SCP005	10.00	人民币	2.90%	160 天	0.00	2021/11/19	2022/4/28	已兑付
14	22 知识城 SCP001	10.00	人民币	2.55%	180 天	0.00	2022/2/18	2022/8/17	已兑付
15	22 知投 G1	5.00	人民币	3.09%	3+2 年	5.00	2022/3/14	2027/3/14	未到期
16	22 知识城 SCP002	10.00	人民币	2.08%	119 天	0.00	2022/3/11	2022/7/8	已兑付
17	22 知识城 SCP003	10.00	人民币	2.15%	180 天	0.00	2022/3/14	2022/8/11	已兑付
18	22 知识城 MTN001	12.00	人民币	3.97%	3+N 年	12.00	2022/3/30	2025/3/30	未到期
19	22 知识城 SCP004	5.00	人民币	2.37%	180 天	0.00	2022/4/2	2022/8/30	已兑付
20	22 知识城 MTN002	6.00	人民币	3.64%	3+N 年	6.00	2022/4/15	2025/4/15	未到期
21	22 知识城 MTN003	10.00	人民币	3.96%	5 年	10.00	2022/4/20	2027/4/20	未到期
22	22 知识城 SCP005	10.00	人民币	2.11%	90 天	0.00	2022/4/22	2022/7/21	已兑付
23	22 知识城 MTN004	10.00	人民币	3.35%	3+2 年	10.00	2022/4/26	2027/4/26	未到期
24	22 知识城 SCP006	8.00	人民币	2.10%	180 天	0.00	2022/4/26	2022/10/21	已兑付
25	22 知识城 SCP007	10.00	人民币	2.0%	120 天	0.00	2022/6/30	2022/10/28	已兑付
26	22 知识城 MTN005	10.00	人民币	3.15%	3+2 年	10.00	2022/7/15	2027/7/15	未到期
27	22 知识城 SCP008	10.00	人民币	1.89%	240 天	0.00	2022/7/18	2023/3/15	已兑付
28	22 知投 G2	5.00	人民币	3.08%	3+2 年	5.00	2022/7/21	2027/07/21	未到期
29	22 知识城 MTN006	5.00	人民币	2.94%	3+2 年	5.00	2022/8/2	2027/8/2	未到期
30	22 知识城 SCP009	10.00	人民币	1.76%	210 天	0.00	2022/8/5	2023/3/3	已兑付
31	22 知识城 SCP010	10.00	人民币	1.76%	210 天	0.00	2022/8/16	2023/3/14	已兑付

序号	债券名称	发行规模	币种	发行利率	期限	债券余额	起息日	到期日	备注
32	22 知识城 SCP011	5.00	人民币	1.76%	248 天	0.00	2022/08/24	2023/4/29	已兑付
33	22 知识城 SCP012	8.00	人民币	1.95%	270 天	0.00	2022/10/14	2023/7/11	已兑付
34	22 知识城 SCP013	10.00	人民币	1.92%	270 天	0.00	2022/10/25	2023/7/23	已兑付
35	22 知识城 SCP014	8.00	人民币	2.55%	270 天	0.00	2022/11/17	2023/8/14	已兑付
36	22 知识城 SCP015	10.00	人民币	2.59%	270 天	0.00	2022/11/29	2023/8/26	已兑付
37	资产公司 3.5% N20250406	4.50	美元	3.50%	3 年	4.50	2022/4/6	2025/4/6	未到期
38	23 知识城 SCP001	10.00	人民币	2.89%	270 天	0.00	2023/2/24	2023/11/21	已兑付
39	23 知识城 GN001	5.00	人民币	3.80%	3+2 年	5.00	2023/3/3	2028/3/3	未到期
40	23 知识城 SCP002	10.00	人民币	2.60%	270 天	0.00	2023/03/10	2023/12/05	已兑付
41	23 知识城 SCP003	10.00	人民币	2.54%	270 天	0.00	2023/03/13	2023/12/08	已兑付
42	23 知投 Y1	10.00	人民币	3.93%	2+N 年	10.00	2023/03/16	2025/03/16	未到期
43	23 知投 Y3	10.00	人民币	3.99%	2+N 年	10.00	2023/04/07	2025/04/07	未到期
44	23 知投 Y5	10.00	人民币	3.88%	2+N 年	10.00	2023/04/19	2025/04/19	未到期
45	23 知识城 SCP004	5.00	人民币	2.49%	240 天	0.00	2023/04/26	2023/12/22	已兑付
46	23 知识城 SCP005	5.00	人民币	2.10%	80 天	0.00	2023/06/07	2023/08/26	已兑付
47	23 知投 Y7	10.00	人民币	3.60%	2+N 年	10.00	2023/06/12	2026/06/12	未到期
48	23 知识城 SCP006	15.00	人民币	2.11%	76 天	0.00	2023/06/14	2023/08/28	已兑付
49	23 知识城 SCP007	8.00	人民币	2.53%	270 天	8.00	2023/07/07	2024/04/02	未到期
50	23 知识城 MTN003	6.00	人民币	3.35%	3+2 年	6.00	2023/07/17	2028/07/17	未到期
51	23 知识城 SCP008	10.00	人民币	2.44%	270 天	10.00	2023/07/19	2024/04/14	未到期
52	23 知投 Y8	4.00	人民币	3.62%	2+N 年	4.00	2023/07/20	2025/07/20	未到期
53	23 知识城 SCP009	8.00	人民币	2.43%	267 天	8.00	2023/08/07	2024/04/30	未到期
54	23 知识城 MTN004	3.00	人民币	3.20%	3+2 年	3.00	2023/08/14	2028/08/14	未到期
55	23 知识城 SCP010	9.00	人民币	2.30%	244 天	9.00	2023/08/22	2024/04/22	未到期
56	23 知识城 SCP011	8.00	人民币	2.27%	210 天	0.00	2023/08/24	2024/03/21	已到期
57	23 知识城 MTN002	10.00	人民币	3.79%	2+N 年	10.00	2023/11/03	2025/11/03	未到期
58	23 知识城 SCP012	15.00	人民币	2.70%	270 天	15.00	2023/12/01	2024/08/27	未到期
59	23 知识城 MTN005	5.00	人民币	3.58%	2+N 年	5.00	2023/12/06	2025/12/06	未到期
60	23 知识城 SCP013	5.00	人民币	2.74%	240 天	5.00	2023/12/20	2024/08/16	未到期
61	24 知投 01	16.00	人民币	3.26%	3+3+3 年	16.00	2024/01/23	2033/01/23	未到期
62	24 知投 02	15.00	人民币	2.85%	3+3+3 年	15.00	2024/03/15	2033/03/15	未到期
	<b>合计 (人民币)</b>	<b>527.00</b>				<b>257.00</b>			
	<b>合计 (美元)</b>	<b>4.50</b>				<b>4.50</b>			

截至本募集说明书签署日，发行人存续永续债的余额明细情况如下表：

表 7-4：发行人存续永续债的余额明细情况

单位：人民币亿元

序号	永续债名称	发行规模	债券余额	发行日	票面利率	期限设置(年)	清偿顺序	利率调整机制	是否计入所有者权益
1	22 知识城 MTN001	12.00	12.00	2022/03/28	3.97%	3+N	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务	如发行人选择不赎回本期永续中期票据, 则从第 4 个计息年度开始, 每 3 年票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点, 票面利率公式为: 当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300 个基点, 在之后的 3 个计息年度内保持不变。	是
2	22 知识城 MTN002	6.00	6.00	2022/04/13	3.64%	3+N	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务	如发行人选择不赎回本期永续中期票据, 则从第 4 个计息年度开始, 每 3 年票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点, 票面利率公式为: 当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300 个基点, 在之后的 3 个计息年度内保持不变。	是
3	23 知投 Y1	10.00	10.00	2023/03/14	3.93%	2+N	本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务	如果发行人行使续期选择权, 则本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点, 在该重定价周期内保持不变。当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网 (www.chinabond.com.cn) (或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站) 公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中, 待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算数平均值 (四舍五入到 0.01%)。	是
4	23 知投 Y3	10.00	10.00	2023/04/04	3.99%	2+N	本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务	如果发行人行使续期选择权, 则本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点, 在该重定价周期内保持不变。当期基准利率为票面利率	是

序号	永续债名称	发行规模	债券余额	发行日	票面利率	期限设置(年)	清偿顺序	利率调整机制	是否计入所有者权益
								重置日前 250 个工作日内中国债券信息网站(www.chinabond.com.cn)(或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站)公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中,待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算数平均值(四舍五入到 0.01%)。	
5	23 知投 Y5	10.00	10.00	2023/04/17	3.88%	2+N	本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务	如果发行人行使续期选择权,则本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点,在该重定价周期内保持不变。当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日内中国债券信息网站(www.chinabond.com.cn)(或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站)公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中,待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算数平均值(四舍五入到 0.01%)。	是
6	23 知投 Y7	10.00	10.00	2023/06/12	3.60%	2+N	本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务	如果发行人行使续期选择权,则本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点,在该重定价周期内保持不变。当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日内中国债券信息网站(www.chinabond.com.cn)(或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站)公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中,待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率	是



序号	永续债名称	发行规模	债券余额	发行日	票面利率	期限设置(年)	清偿顺序	利率调整机制	是否计入所有者权益
								算数平均值（四舍五入到0.01%）。	
7	23 知投 Y8	4.00	4.00	2023/07/18	3.62%	2+N	本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务	如果发行人行使续期选择权，则本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在该重定价周期内保持不变。当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算数平均值（四舍五入到 0.01%）。	是
8	23 知识城 MTN002	10.00	10.00	2023/11/01	3.79%	2+N	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序劣后于发行人的普通债务	如发行人选择不赎回本期永续中期票据，则从第 3 个计息年度开始，每 2 年票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300 个基点，在之后的 2 个计息年度内保持不变。	是
9	23 知识城 MTN005	5.00	5.00	2023/12/05	3.58%	2+N	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序劣后于发行人的普通债务	如发行人选择不赎回本期永续中期票据，则从第 3 个计息年度开始，每 2 年票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300 个基点，在之后的 2 个计息年度内保持不变。	是
	合计	82.00	82.00						

截至本募集说明书签署日，发行人发行的直接债务融资工具未出现欠息、逾期等违约情形。

## 五、其他资信情况

无。

## 第八章 税项

本期债务融资工具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债务融资工具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，也不涉及投资本期债务融资工具可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债务融资工具，并且投资者又属于按照法律、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

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

### 二、所得税

根据 2019 年 4 月 16 日发布的财政部、税务总局《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（2019 年第 64 号）第一条，本期债务融资工具适用股息、红利企业所得税政策，即：投资方取得的本期债务融资工具利息收入属于股息、红利性质，按照现行企业所得税政策相关规定进行处理，其中，发行方和投资方均为居民企业的，本期债务融资工具利息收入可以适用企业所得税法规定的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免征企业所得税规定；同时发行方支付的本期债务融资工具利息支出不得在企业所得税税前扣除。

### 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，为印花税法规定的纳税人，应当依法缴纳印花税法所附《印花税法税目税率表》列明的合同、产权转移书据和营业账簿；证券交易指转让在依

法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的依托凭证。

对债务融资工具在银行间市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债务融资工具而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债务融资工具所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

## 第九章 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》、交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《知识城（广州）投资集团有限公司章程》等相关规定，制定了《知识城（广州）投资集团有限公司债券信息披露事务管理制度（修订）》，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，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

为规范公司资本市场债务融资工具信息披露，防范融资风险，保护资本市场投资人权益，发行人不断规范信息披露事务管理，制定了《知识城（广州）投资集团有限公司债券信息披露事务管理制度（修订）》。制度详细规定了信息披露事务管理部门、负责人和职责，董监高在信息披露中的职责及信息披露的内容、管理与具体实施，建立了成体系的债务融资工具信息披露事务管理制度。公司的信息披露事务由董事会统一领导和管理。公司设立由相关领导、计划财务部、发展策划部、资产管理部等相关部门人员组成的信息披露工作小组。信息披露工作小组组长为信息披露事务负责人，由公司董事或高级管理人员担任。信息披露工作小组为公司信息披露的常设机构。

#### (三) 信息披露事务负责人

信息披露事务负责人：杨忠东

职位：副总经理

联系电话：020-82112937

联系地址：广州市黄埔区知凤街9号知识大厦A座东塔14—16层

邮编：510700

传真：020-82112937

邮箱：knowledgecityjcb@163.com

## 二、信息披露安排

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》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

### (一) 发行前的信息披露安排

本期债务融资工具发行日前 1 个工作日，发行人将通过交易商协会认可的网站披露如下文件：

- 1、募集说明书；
- 2、信用评级报告；
- 3、法律意见书；
- 4、发行人最近三年经审计的财务报告和最近一期会计报表；
- 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

发行人在本期债务融资工具存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；
- 2、企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；
- 3、企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；
- 4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

上述信息的披露时间应不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债务融资工具同时在境内境外公开发行人、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

### (三) 存续期内重大事项的信息披露

存续期内，企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

所称重大事项包括但不限于：

- 1、企业名称变更；
- 2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
- 4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- 10、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12、债务融资工具信用增进安排发生变更；
- 13、企业转移债务融资工具清偿义务；
- 14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
- 15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
- 16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

- 18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
- 21、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 22、债务融资工具信用评级发生变化；
- 23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- 24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- 25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

发行人在出现以下情形之日后 2 个工作日内，将履行上述重大事项的信息披露义务：

- (一) 董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- (二) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- (三) 董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知道该重大事项发生时；
- (四) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时；
- (五) 完成工商登记变更时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人将在出现该情形之日后 2 个工作日内履行重大事项的信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或变化的，发行人将在进展或变化发生之日后 2 个工作日内披露进展或者变化情况及可能产生的影响。

#### **(四) 本息兑付的信息披露**

发行人应当在债务融资工具本息兑付日前五个工作日，通过交易商协会认可的网站公布本金兑付和付息事项。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，企业将及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，企业将在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构将不晚于次 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将披露违约处置进展，企业将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，将在 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。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，在境内同时披露。

## 第十章 持有人会议机制

### 一、持有人会议的目的与效力

(一) 债务融资工具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) 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持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

### 二、持有人会议的召开情形

(一) 中信银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

(二) 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、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期<sup>3</sup>足额兑付足额兑付；

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化；

4、发行人拟减资（因<sup>4</sup>回购注销股份导致减资的，且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本 215,529.80 万元的 5%的除外）、合并、分立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10%或者 24 个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准）的 10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

<sup>3</sup> 债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

<sup>4</sup> 如实施股权激励计划、实施业绩承诺补偿等。

- 6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；
- 7、发行人拟进行重大资产重组；
- 8、拟解聘、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；
- 9、单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
- 10、发行文件中约定的其他应当召开持有人会议的情形；
- 11、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

(三) 召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，在实际可行的最短期限内召集持有人会议，拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构（如有）发生上述情形的，应当及时告知召集人。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

(四) 在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的（上述约定须持有人会议召开情形除外），召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起 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。

### 三、持有人会议的召集

(一) 召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

- 1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；

- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；
- 4、会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；
- 5、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜；
- 6、债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；
- 7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：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，不得参加持有人会议和享有表决权；
- 8、参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

(二) 召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

(三) 发行人、提供信用增进服务的机构、单独或合计持有 10%以上同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。

召集人可对议案进行增补，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，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(四) 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，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

(五) 持有人会议议案应有明确的决议事项，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。

(六) 若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现发行人信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形, 召集人可在有利于持有人权益保护的情形下, 合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的, 召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告, 并将议案发送至持有人及相关机构, 同时披露议案概要。

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, 经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90% 的持有人同意后方可生效。

#### **四、持有人会议参会机构**

(一) 债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息, 并于会议召开前提供相应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。

(二) 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出席持有人会议。

(三) 发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的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。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

(四) 持有人会议应当至少有 2 名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

#### **五、持有人会议的表决和决议**

(一) 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。未出席会议的持有人不参与表决, 其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

(二) 发行人及其重要关联方持有债务融资工具的, 应主动向召集人表明关联关系, 并不得参与表决, 其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的, 承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于:

- 1、发行人控股股东、实际控制人;
- 2、发行人合并范围内子公司;
- 3、债务融资工具清偿义务承继方;
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构;
- 5、其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 下列事项为特别议案:

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款, 包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排;
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款;
- 3、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、同意第三方承担债务融资工具清偿义务;
- 5、授权他人代表全体持有人行使相关权利;
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

(四) 除法律法规另有规定或发行文件另有约定外, 出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的 50%, 会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的, 召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

(五) 持有人会议对列入议程的各项议案分别审议, 逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(六) 召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册, 并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。

(七) 除法律法规另有规定或发行文件另有约定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50%的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意后方可生效。

(八) 持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

(九) 召集人应当在持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

(十) 发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

召集人应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，并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

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。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

## 六、其他

(一) 本节所称以上、以下，包括本数。

(二) 召集人、参会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。

(三) 本期债务融资工具发行完毕进入存续期后, 债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务; 新增或变更后的提供信用增进服务的机构应按照本节中对提供信用增进服务的机构的要求履行相应义务。

(四) 本节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(2019版)》要求不符的, 或本节内对持有人会议规程约定不明的, 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(2019版)》要求执行。



## 第十一章 违约、风险情形及处置

### 一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件:

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日, 发行人未能足额偿付约定本金或利息;

2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定(如有)或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期, 或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满, 而发行人未能按期足额偿付本金或利息;

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 法院受理发行人破产申请;

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组, 或因其它原因导致法人主体资格不存在。

### 二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的, 发行人应当依法承担违约责任; 持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金, 或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(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。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

#### **五、风险及违约处置基本原则**

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

#### **六、处置措施**

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

##### **（一）重组并变更登记要素**

发行人与持有人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、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上海清算所提交变更申请材料。

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，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50%的持有人同意后生效；

2、注销方案表决生效后，**发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；**注销协议应明确注销流程和时间安排；**不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；**

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

## 七、不可抗力

(一) 不可抗力是指本期债务融资工具发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(三) 不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人应及时通知投资者及本期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持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

## 八、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，均应提交广州仲裁委员会，根据申请时有效的仲裁规则进行裁决。

## 九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，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。

## 第十二章 发行有关机构

### 一、发行人

名称：知识城（广州）投资集团有限公司

地址：广州市黄埔区知凤街 9 号知识大厦 A 座东塔 14—16 层

法定代表人：谢育能

联系人：刘苏慧

联系电话：020-82112937

传真：020-82112937

### 二、牵头主承销商/簿记管理人/存续期管理机构

名称：中信银行股份有限公司

地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼

法定代表人：方合英

联系人：余意

联系电话：020-38911226

传真：020-87521039

### 三、联席主承销商

名称：宁波银行股份有限公司

地址：浙江省宁波市鄞州区宁东路 345 号

法定代表人：陆华裕

联系人：谢谦

联系电话：0574-87077731

传真：：0574-83056148

### 四、律师事务所

名称：广东金桥百信律师事务所

地址：广州市天河区珠江东路 16 号 2401、2501 室及 2602-05 单位

负责人：祝志群

联系人：石向阳

联系电话：020-62719653

传真：020-83338088

#### 五、会计师事务所

名称：中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市海淀区西直门北大街甲 43 号 1 号楼 13 层 1316-1326

法定代表人：张先云

联系人：冯维

联系电话：18802010652

传真号码：010-62254941

#### 六、信用评级机构

名称：中证鹏元资信评估股份有限公司

地址：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

联系人：邹火雄、朱小万

联系电话：0755-82872897

传真：0755-82872090

#### 七、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市北京东路 2 号

法定代表人：马贱阳

联系人：发行岗

联系电话：021-63326662

传真：021-63326661

#### 八、集中簿记建档系统技术支持机构

技术支持机构：北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

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。

## 第十三章 备查文件

### 一、备查文件

- (一) 《接受注册通知书》（中市协注[2023]SCP33 号）。
- (二) 知识城(广州)投资集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券募集说明书。
- (三) 知识城(广州)投资集团有限公司近三年经审计的财务报告及近一期未经审计财务报表。
- (四) 知识城(广州)投资集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券法律意见书。
- (五) 知识城(广州)投资集团有限公司及相关债券 2023 年跟踪评级报告。
- (六) 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.cfae.cn）、中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）。

#### （一）发行人

名称：知识城（广州）投资集团有限公司

法定代表人：谢育能

查询地址：广州市黄埔区知凤街 9 号知识大厦 A 座东塔 14—16 层

联系电话：020-82112937

传真：020-82112937

联系人：刘苏慧

邮编：510530

#### （二）牵头主承销商

牵头主承销商：中信银行股份有限公司

法定代表人：方合英

查询地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼

联系电话：020-38911226



传真：020-38911226

联系人：余意

邮编：510613

## 附录 有关财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$
销售净利率	$\text{净利润} / \text{主营业务收入}$
总资产收益率	$\text{净利润} / \text{年初年末平均总资产}$
净资产收益率	$\text{净利润} / \text{年初年末平均所有者权益}$
应收账款周转率	$\text{营业收入净额} / \text{年初年末平均应收账款金额}$
应收账款周转天数	$360 / \text{应收账款周转率}$
存货周转率	$\text{营业成本} / \text{年初年末平均存货金额}$
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	$\text{营业收入} / \text{年初年末平均总资产}$
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	$\text{负债总额} / \text{资产总额}$
EBIT	$\text{息、税前利润} (\text{利润总额} + \text{费用化利息支出})$
利息保障倍数	$\text{EBIT} / (\text{费用化利息支出} + \text{资本化利息支出})$
EBITDA	$\text{税、息、折旧及摊销前的收益} (\text{利润总额} + \text{费用化利息支出} + \text{折旧} + \text{摊销})$
营业利润率	$\text{营业利润} / \text{营业收入}$
流动资产周转率	$\text{主营业务收入} / \text{年初年末平均流动资产}$

(本页以下无正文)

(此页无正文, 为《知识城(广州)投资集团有限公司2024年度第一期超短期融资券募集说明书》之盖章页)

知识城(广州)投资集团有限公司  
2024 年 3 月 25 日

