



科学城(广州)投资集团有限公司  
SCIENCE CITY (GUANGZHOU) INVESTMENT GROUP COMPANY LIMITED

科学城(广州)投资集团有限公司

(广州市经济技术开发区东区连云路2号6-8楼)

2020年面向专业投资者公开发行

永续期公司债券

募集说明书摘要

主承销商/簿记管理人/受托管理人



平安证券  
PING AN SECURITIES

(深圳市福田区福田街道益田路5023号平安金融中心B座第22-25层)

签署日期: 2020年12月22日

## 声明

本募集说明书摘要（申报稿）的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书（申报稿）全文，并以其作为投资决定的依据。

## 重大事项提示

一、经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人本期债券评级为 AA+，主体评级为 AA+。本期债券发行上市前，公司最近一期期末净资产为 989,830.71 万元（2020 年 9 月 30 日合并财务报表中的所有者权益合计），合并口径资产负债率为 78.47%，母公司口径资产负债率为 80.38%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 25,335.86 万元（2017 年度、2018 年度和 2019 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 18,247.44 万元、17,900.79 万元和 39,859.35 万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。

二、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

三、遵照《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本次公司债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对本期债券全体持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

四、根据《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

五、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或注册，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易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，发行人亦无法保证本期债券在深圳证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至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券所带来的流动性风险。

六、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了平安证券股份有限公司担任本期债券的受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者通过认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

七、根据监管部门规定及资信评级机构跟踪评级制度，资信评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，资信评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。资信评级机构本评级机构将及时在资信评级机构网站（[www.cspengyuan.com](http://www.cspengyuan.com)）、证券交易所和中国证券业协会网站公布跟踪评级报告，且在证券交易所网站披露的时间不晚于在其他渠道公开披露的时间。

八、本期债券为永续期公司债券，附设发行人续期选择权、发行人递延支付利息权、发行人赎回选择权以及利率跳升等特殊发行条款。

本期债券附设发行人续期选择权，没有固定到期日。根据条款约定，本期债券基础期限为 1 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长 1 个周期；在公司不行使续期选择权全额兑付时到期。如果发行人在可行使续期选择权时行权，会使投资人投资期限变长，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

本期债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照债券条款约定已经递延的所有利息及其孳息（如有）推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如果发行人决定递延支付利息，则会使投资人获取利息的时间推迟，甚至中短期内无法获取利息，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

本期债券附设发行人赎回选择权。发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。如果发行人决定行使赎回选择权，则可能给投资人带来一定的赎回投资风险。

本期债券附设利率跳升机制。基础期限的票面利率将由公司与主承销商根据网下向专业投资者中的机构投资者簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在基础期限内固定不变，其后每个周期重置一次。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

综上所述，若发行人选择行使相关权利，导致本期债券本息支付时间不确定或者提前赎回债券，可能对债券持有人的利益造成不利影响。

九、根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会【2014】23 号）、《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会【2014】13 号），发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告。赎回方案一旦公告不可撤销。发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投

投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

十、近年来，发行人为满足经营开展需要，其债务规模增长较快，截至 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人的资产负债率分别为 54.52%、65.01%、69.94% 和 75.96%，资产负债率持续上升；发行人刚性有息债务余额分别为 97,646.34 万元、522,144.71 万元、1,712,880.38 万元、2,618,972.53 万元，占当期负债总额的比重分别为 38.55%、77.65%、77.82%、81.06%。其中，发行人的短期借款余额分别为 2,646.34 万元、187,695.81 万元、612,819.57 万元和 695,495.61 万元，发行人短期偿债压力较大。长期借款余额分别为 95,000.00 万元、334,448.90 万元、754,208.23 万元和 982,901.53 万元。同时，根据发行人 2020 年 9 月 7 日公告的《科学城（广州）投资集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之百公告》，发行人 2020 年 1-8 月累计新增借款余额 1,082,470.00 万元，累计新增借款占上年末净资产比例 114.44%，新增借款主要为银行借款及直接债务融资工具。目前发行人在建工程项目较多，预计债务规模仍可能继续增长，虽然总体来看，发行人凭借渐成规模的经营性物业租赁收入能够覆盖未来的还本付息支出，但前期投入资金较大，投资回报期长，导致发行人的有息债务规模较大。若行业形势及金融市场等出现重大不利变化，较大规模的有息债务将使发行人面临一定资金压力。

十一、2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，发行人净利润分别为 18,247.46 万元、18,238.08 万元、42,259.93 万元和 -72,901.10 万元，发行人主营业务毛利率分别为 16.54%、22.60%、20.66% 和 2.76%。发行人的毛利率呈波动态势，随着发行人主营业务板块的调整，可能存在盈利能力下降的风险，对偿债能力带来负面影响。

2020 年 1-6 月，公司利润总额为 -7.31 亿元，同比下降 919.78%。一方面，2020 年 1-6 月公司营业毛利润同比下降 1.96%，主要系主要贡献毛利润的工程建设板块大部分项目于年末确认收入，且 2020 年上半年皇朝家居经营亏损所致；另一方面，随着债务规模的大幅攀升，公司当期财务费用同比增长 209.65%，对利润造成较大侵蚀；此外，2020 年 1-6 月，公司投资收益为 -3,063.98 万元，系

公司联营企业表现亏损所致。2017 年至 2019 年的第一、二、三季度，发行人净利润均出现负数的情况，随着各年第四季度发行人三旧改造前期服务、工程建设等业务收入的确认，发行人 2017 至 2019 年度的净利润均为正数。

十二、报告期内，发行人投资收益分别为 22,437.35 万元、9,969.41 万元、5,933.25 万元和-3,063.98 万元，占净利润比重分别为 123.0%、54.7%、14.0%和 4.20%，净利润对投资收益较为依赖。发行人投资收益主要来自于权益法核算下长期股权投资收益和成本法核算下可供出售金融资产取得的投资收益，报告期内受部分被投资企业经营亏损影响，投资收益呈下降趋势。若未来发行人联合营公司经营效益低于预期，将直接影响投资回报，进而导致发行人盈利下降，并对其偿债能力构成不利影响。

十三、发行人自成立以来，主要从事广州开发区的园区开发和招商引资工作，在政府政策引导下参与园区内新一代信息技术、文化产业、生物医药等企业的投资。报告期各期末，发行人长期股权投资分别为 94,456.29 万元、155,906.89 万元、337,912.24 万元和 467,690.07 万元，可供出售金融资产分别为 54,513.16 万元、99,424.14 万元、195,326.49 万元和 206,631.41 万元，投资规模较大，虽然发行人根据会计准则计提了相应减值。若未来被投资企业经营不善，发行人长期股权投资和可供出售金融资产将发生减值，并面临相关资产无法回收的风险。

十四、出于招商引资和响应国家发展半导体产业的政策号召，截至 2019 年末，发行人对落户广州开发区的芯片制造企业广州粤芯半导体技术有限公司进行股权投资 2 亿元，并向其拆借款项 8.55 亿元、提供对外担保 15.6 亿元，总体资金及信用支持规模较大。广州粤芯半导体技术有限公司是国内专注高端模拟芯片、以“定制化代工”为营运策略的 12 英寸芯片制造企业，目前一期生产 180-90nm 指纹识别芯片、电源管理芯片、图像传感器、生物传感芯片等产品，下游应用方向为汽车电子、物联网等领域，产品于 2019 年底开始量产爬坡，目前可实现小批量量产。截至 2019 年末，其总资产达 50.15 亿元，2019 年度营业收入 0.44 亿元，净利润-2.49 亿元，尚处于大额亏损状态。虽然广州粤芯半导体技术有限公司对拆借及担保事项提供了设备等资产的足额抵押，但若未来其无法及时开发和引进最新制造工艺技术或量产推出适销对路的芯片产品，将对其经营及资产变现造成

不利影响，进而使得发行人股权投资收益存在一定的不确定性、资金拆借和担保存在回收及代偿的风险。

十五、2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，发行人投资活动现金流量净额分别为 -94,437.47 万元、-558,895.45 万元、-1,253,192.68 万元和 -604,008.43 万元。发行人 2017-2019 年投资活动产生的现金流量净额连续为负值，主要系近年来发行人所处的广州开发区受政府政策影响，处于加快建设发展时期，公司承担了诸多城市更新改造与科技园区的建设工作。发行人为购置固定资产与其他长期资产以及支付其他与投资有关活动的现金支出较高，而取得的投资收益回报较慢。预计未来随着公司的建设项目陆续完工，相关投资收益将获得体现。发行人将面临一定的资本支出压力，资本支出的增加将直接影响公司的现金流状况，如项目未能及时推进并实现收益，将加大发行人的偿债压力。

十六、截至 2017-2019 年末，发行人抵质押借款金额分别为 22,646.34 万元、167,903.25 万元和 468,524.19 万元，截至 2019 年末，用于融资抵押的投资性房地产为 158,394.04 万元，用于融资抵押的长期应收款为 63,776.86 万元，截至 2019 年末，发行人有 10,597.28 万元货币资金作为保证金，有 71,015.14 万元存货、125,196.23 万元在建工程作为融资抵押。截至 2019 年末，发行人受限资产规模合计 637,009.75 万元，较大的受限资产规模将影响公司未来以资产抵质押的方式进行债务融资的能力，且若未来公司未能按时、足额偿付债务本息导致公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力。

十七、报告期内，发行人分别实现营业务总收入 22,192.75 万元、201,759.02 万元、666,855.45 万元和 442,021.65 万元，营业总收入收入大幅上升，主要原因是商品贸易收入规模增长，且新增融资租赁、家具销售、咨询服务、污水污泥处理及管道养护服务等收入所致。发行人业务扩展较多，经营较为多元化。如果发行人管理水平和人才储备不能适应业务规模迅速扩张的需要，组织模式和管理制度未能随着规模的扩大而及时调整和完善，将难以保证发行人安全和高效地运营，面临多元化经营带来的风险。

十八、发行人 2020 年三季度报告已于 2020 年 10 月 31 日在中国货币网公告

（披露网址：<http://www.chinamoney.com.cn/chinese/index.html>）。截至 2020 年 9 月 30 日，发行人总资产为 4,598,210.47 万元，总负债为 3,608,379.77 万元，净资产为 989,830.71 万元；2020 年 1-9 月，发行人营业总收入为 795,606.45 万元，净利润为-94,114.70 万元。发行人半年度数据无重大不利变化，本次债券仍然符合发行条件。发行人 2020 年三季度主要财务指标请参见本募集说明书“第六节 财务会计信息”之“八、发行人 2020 年三季度财务报表”。

十九、发行人已于 2020 年 11 月 30 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2020]3218 号文注册公开发行面值不超过 50 亿元的公司债券。发行人本次债券采取分期发行的方式，其中首期发行债券面值不超过 50 亿元，剩余部分自中国证监会注册发行之日起二十四个月内发行完毕。

二十、本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所综合协议交易平台进行转让（以下简称“单边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券单边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行单边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

根据《深圳证券交易所综合协议交易平台业务实施细则》的有关规定：债券大宗交易的最低限额为单笔现货交易数量不低于 5,000 张（以人民币 100 元面额为一张）或交易金额不低于 50 万元人民币。债券大宗交易单笔现货交易数量低于 5,000 张且交易金额低于 50 万元人民币的债券份额在协议平台无法卖出，请投资者关注该等债券交易风险。

二十一、发行人的主体信用等级和本期债券信用等级皆为 AA+级，本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

## 目录

重大事项提示 .....	3
目录 .....	10
释义 .....	12
<b>第一节 发行概况 .....</b>	<b>14</b>
一、本次发行概况.....	14
二、本期债券发行的有关机构.....	19
三、认购人承诺.....	21
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	21
<b>第二节 发行人及本期债券的资信情况 .....</b>	<b>23</b>
一、本期债券的信用评级情况.....	23
二、公司债券信用评级报告主要事项.....	23
三、主要资信情况.....	26
<b>第三节 发行人基本情况 .....</b>	<b>29</b>
一、公司概况.....	29
二、发行人设立情况.....	30
三、对其他企业的重要权益投资情况.....	36
四、股权结构、控股股东和实际控制人情况.....	45
五、现任董事、监事和高级管理人员的情况.....	45
六、发行人主要业务情况.....	50
七、发行人治理结构和组织结构情况.....	92
八、相关机构、人员违法违规情况.....	101
九、发行人独立性情况.....	102
十、关联交易情况.....	103
十一、发行人资金占用情况.....	107
十二、发行人内部管理制度建立及运行情况.....	107
十三、发行人信息披露及投资者关系管理的相关制度安排.....	112
<b>第四节 财务会计信息 .....</b>	<b>114</b>
一、最近三年及一期财务会计资料.....	114
二、发行人最近三年合并报表范围的变化.....	122
三、最近三年及一期主要财务指标.....	123
四、管理层讨论与分析.....	125
五、有息债务情况.....	158
六、重大或有事项.....	159
七、受限资产情况.....	159
八、发行人 2020 年三季度财务报表.....	160
<b>第五节 募集资金运用 .....</b>	<b>164</b>

一、募集资金运用计划.....	164
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	165
三、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	166
四、募集资金监管机制.....	166
五、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	167
<b>第六节 备查文件 .....</b>	<b>168</b>
一、备查文件目录.....	168
二、查阅时间.....	168
三、查阅地点.....	168

## 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/公司/本公司/广州科学城	指	科学城（广州）投资集团有限公司
广州市政府/市政府	指	广州市人民政府
广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
开发区管委会	指	指广州经济技术开发区管理委员会
广州开发区	指	指广州经济技术开发区
本次债券	指	科学城（广州）投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券
本期债券	指	科学城（广州）投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
主承销商、受托管理人	指	平安证券股份有限公司
评级机构	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
律师事务所	指	上海市锦天城律师事务所
审计机构	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
募集说明书	指	本公司根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《科学城（广州）投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《科学城（广州）投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书摘要》
债券持有人	指	根据登记结算机构的记录显示在其名下登记拥有本次公司债券的投资者
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
《债券受托管理协议》	指	本公司与债券受托管理人签署的《科学城（广州）投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《科学城（广州）投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券债券持有人会议规则》
公司章程	指	科学城（广州）投资集团有限公司
董事会	指	科学城（广州）投资集团有限公司董事会
报告期、近三年及一期	指	2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月
各报告期末、近三年及一期末	指	2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 6 月 30 日
城更集团	指	指科学城（广州）城市更新集团有限公司
国贸公司	指	指科学城（广州）国际贸易有限公司

科学城（广州）投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书  
摘要

建筑公司	指	指科学城（广州）建筑工程有限公司
市政公司	指	指科学城（广州）市政建设工程有限公司
运营公司	指	指科学城（广州）园区投资运营发展有限公司
信息公司	指	指科学城（广州）信息科技有限公司
云埔公司	指	指广州市云埔工业区白云实业发展总公司
宏康公司	指	指广州宏康房地产有限公司
宏民公司	指	指广州经济技术开发区宏民物业发展有限公司
三生公司	指	指广州市三生网络信息有限公司
建创公司	指	指广州开发区建设创业投资有限公司
东进公司	指	指广州东进新区开发有限公司
建康公司	指	指广州市建康体育文化发展有限公司
房联公司	指	指广州经济技术开发区房地产企业联合有限公司
科通公司	指	指广州科通产业运营管理有限公司
科学城租赁	指	指科学城（广州）融资租赁有限公司
水务公司	指	指广州科学城水务投资集团有限公司
环保公司	指	指科学城（广州）环保科技有限公司
创业公司	指	指广州科学城创业投资管理有限公司
科瑞公司	指	指广州科瑞投资服务有限公司
文化公司	指	指科学城文化信息科技（广州）有限公司
市政建设公司	指	指科学城（广州）市政建设工程有限公司
科学城发展	指	指广州科学城投资发展有限公司
科信公司	指	指广州科信产业投资有限公司
开发区保安公司	指	指广州经济技术开发区保安服务有限公司
黄埔保安	指	指广州市黄埔区保安服务有限公司
排水公司	指	指广州科学城排水管理有限公司
粤芯公司	指	指广州粤芯半导体技术有限公司
腾创公司	指	指广州市腾创贸易有限公司
峻森公司	指	指广州峻森投资有限公司
广清产业园	指	指广东广清产业园投资开发有限公司
天鹅投资	指	指华青天鹅投资股份有限公司
高云半导体	指	指广东高云半导体科技股份有限公司
珠光控股集团	指	指珠光控股集团有限公司
御宏投资	指	指广州御宏投资有限公司
宏祥房地产	指	指广州宏祥房地产有限公司

注：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存在差异，这些差异是由于四舍五入造成。

## 第一节 发行概况

### 一、本次发行概况

#### （一）公司债券发行核准/注册情况

1、2020年8月28日，公司董事会审议通过了《关于向证券交易所申请公开发行永续期公司债的决议》（“穗开科董字[2020]172号”），同意公司在证券交易所面向专业投资者公开发行不超过50亿元（含50亿元）永续期公司债的事项。

2、2020年10月12日，广州开发区国有资产监督管理局出具了《广州开发区国资局关于同意科学城集团注册发行永续期公司债的批复》（“穗开国资[2020]129号”），同意发行本次债券。

3、2020年11月30日，经深圳证券交易所审核同意并经中国证监会注册，发行人获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过50亿元的公司债券。

#### （二）本期债券基本条款

1、债券名称：科学城（广州）投资集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）。

2、发行规模：本期债券的发行规模为不超过50亿元（含50亿元），拟分期发行。

3、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值发行。

4、债券期限：本期债券基础期限为1年，以每1个计息年度为一个周期，在约定的基础期限期末及每一个周期末，发行人有权行使续期选择权，按约定的基础期限延长1个周期，发行人不行使续期选择权则全额到期兑付。

5、债券形式：实名制记账式公司债券。

6、发行人续期选择权：本期债券以每1个计息年度为1个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长1个周期（即延长1年），或选择在该周

期末到期金额兑付本期债券。具体续期选择权由董事会根据公司资金需求情况和发行时的市场情况决定。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前30个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

7、债券利率及确定方式：本期债券采用固定利率形式，按年计息。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

基础期限的票面利率将由公司与主承销商根据网下向专业投资者中的机构投资者簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在基础期限内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

基准利率的确定方式：初始基准利率为簿记建档日前 5 个交易日中国债券信息网站（[www.chinabond.com.cn](http://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，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前 5 个交易日中国债券信息网站（[www.chinabond.com.cn](http://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，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

8、递延支付利息权：本期债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息（如有）推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。

前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前 10 个交易日披露《递延支付利息公告》。

9、发行人赎回选择权：

（1）发行人因税收政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

②由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个交易日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个交易日的情況除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

## （2）发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2014]23 号）、《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会[2014]13 号），发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回，并在上述改变发生日起 2 个交易日内披露

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

②由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情況除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方

案一旦公告不可撤销。

发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

10、强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息（如有），并在发生强制付息事件起 2 个交易日内披露相关情况：（1）向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

11、利息递延下的限制事项：若发行人选择行使递延支付利息权，则在递延支付利息及其孳息（如有）未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

12、偿付顺序：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。

13、根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2014]23 号）、《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会[2014]13 号），发行人将本期债券分类为权益工具。

14、还本付息的期限和方式：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

15、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 12 月 29 日。

16、付息日：债券存续期内每年的 12 月 29 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

17、兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

18、利息登记日：本期债券的付息债权登记日将按照深交所和登记机构的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权

就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

19、担保情况：本期债券为无担保债券。

20、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+。

21、主承销商、债券受托管理人：平安证券股份有限公司。

22、发行方式：本期债券发行采取网下面向专业投资者中的机构投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

23、发行对象：面向专业投资者中的机构投资者，具体发行对象安排详见发行公告。

24、向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

25、承销方式：余额包销。

26、拟上市地：深圳证券交易所。

27、上市安排：本次发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

28、募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟 40 亿元用于偿还公司有息债务，剩余部分用于补充流动资金。

29、募集资金专项账户：发行人将设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

30、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。根据财政部、国家税务总局《关于永续债企业所得税政策问题的公告》，本期债券符合相关规定条件可以按照债券利息适用企业所得税政策，即：发行方支付的本期债券利息支出准予在企业所得税税前扣除；投资方取得的本期债券利息收入应当依法纳税。

31、质押式回购安排：发行人主体长期信用等级为AA+级，展望稳定，本期债券的信用等级为AA+级，本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

### （三）本期债券发行及上市安排

本期债券发行结束后，发行人将向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

## 二、本期债券发行的有关机构

### （一）主承销商

1、牵头主承销商：平安证券股份有限公司

法定代表人：何之江

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

项目主办人：王钰、龚思鑫

项目组成员：周顺强

电话：0755-22101049

传真：0755-82053643

### （二）律师事务所

名称：上海市锦天城律师事务所

法定代表人：顾耘

住所：上海市浦东新区银城中路501号上海中心大厦9/11/12层

经办律师：吴辉、李珊珊

电话：15219494909、13430939369

传真：0755-82816698

### （三）审计机构

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：徐华

住所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

签字注册会计师：汪孝玲、鲁政

电话：020-38963388

传真：020-38963399

#### （四）资信评级机构

名称：中证鹏元资信评估股份有限公司

评级机构负责人：张剑文

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦3楼

资信评级人员：高怡、阮航

项目负责人：高怡

电话：0755-82872897

传真：0755-82872090

#### （五）债券受托管理人

名称：平安证券股份有限公司

法定代表人：何之江

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

联系人：周顺强、王钰、龚思鑫

电话：0755-22101049

传真：0755-82053643

#### （七）募集资金专项账户开户银行

名称：平安银行股份有限公司广州分行

负责人：王军

住所：广东省广州市天河区珠江新城华强路 1 号珠控商务大厦 102、103、  
201、602、25-35 楼

联系人：张永泉

电话：020-89271181

#### （八）本期债券申请上市的证券交易所

名称：深圳证券交易所

总经理：沙雁

地址：深圳市福田区深南大道 2012 号

电话：0755-82083333

传真：0755-82083275

#### （九）本期债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

负责人：周宁

住所：深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 层

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

### 三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

### 四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与所聘请的上述与本期债券发行有关的中

中介机构及其法定代表人、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或其他重大利害关系。

## 第二节 发行人及本期债券的资信情况

### 一、本期债券的信用评级情况

发行人聘请了中证鹏元资信评估股份有限公司对本期债券的资信情况进行评级。根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的《科学城（广州）投资集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。

### 二、公司债券信用评级报告主要事项

#### （一）评级信用结论及标识所代表的涵义

经中证鹏元资信评估股份有限公司评定公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，表明受评主体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。

#### （二）评级报告的主要内容

##### 1、基本观点：

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）评定“科学城（广州）投资集团有限公司”信用等级为AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

该等级的评定是考虑到：广州市黄埔区、广州开发区经济保持增长，为公司发展提供了良好基础，公司业务趋于多元化，业务可持续性较好，公司并购皇朝家居控股有限公司（以下简称“皇朝家居”，1198.HK），资产实力增厚，公司持续获得较大力度的外部支持；但中证鹏元也关注到公司资产流动性较弱，面临较大的资金压力，有息债务规模持续大幅攀升，面临较大的短期偿债压力，2020年上半年公司盈利呈现亏损，且面临一定的或有负债风险等风险因素。

##### 2、正面：

（1）广州市黄埔区、广州开发区经济保持增长，为公司发展提供了良好基础。

近年来，广州市黄埔区、广州开发区经济实力持续增强，2017-2019 年广州市黄埔区分别实现地区生产总值 3,242.23 亿元、3,465.18 亿元和 3,502.47 亿元，同比增长 6.6%、7.6%和 8.6%。2019 年黄埔区、广州开发区固定资产投资分别增长 20.1%、22.8%，中新广州知识城、科学城、黄埔港、生物岛投资力度较大，固定资产投资增速快，为公司发展提供了良好基础。

（2）公司业务趋于多元化，业务可持续性较好。近年来，公司工程建设、大宗贸易、服务及其他四大板块业务内容持续丰富。公司作为广州开发区重要的城市国有资产投资、建设、运营主体之一，未来工程建设板块业务可持续性较好；保安服务收入来源较稳定，污水污泥处理和管道养护服务业务有一定专营性；大宗贸易、房屋租赁、融资租赁业务等多元化业务丰富了公司的收入来源。

（3）公司并购皇朝家居，资产实力增厚。2019 年 8 月 29 日，公司完成对香港上市公司皇朝家居的并购。皇朝家居主要业务为成品家具、定制家具和沙发的制造及销售，产能利用率、产销率较高。截至 2020 年 6 月末，皇朝家居净资产规模为 19.59 亿港元，资产负债率为 29.59%。皇朝家居资产质量较好，并购丰富了公司的业务来源、增厚了公司的资产实力。

（4）公司持续获得较大力度的外部支持。公司在资产注入、财政补贴方面持续获得较大力度的外部支持。2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，公司获得货币资金、在建工程及投资性房地产等多项资产注入，账面价值分别为 5,000.00 万元、222,498.21 万元、254,086.03 万元和 26,076.03 万元，公司资本实力大幅增强。

### 3、关注：

（1）公司资产流动性较弱。公司资产主要为在建工程、投资性房地产和长期股权投资，2020年6月末占总资产的35.67%。公司联营企业大部分规模较小，亏损企业较多。截至2020年6月末，公司受限资产规模达88.71亿元，占总资产的20.86%，主要用于融资、借款抵押。总体来看，公司资产流动性较弱。

（2）公司面临较大的资金压力。近年，公司业务规模扩增、持续进行股权投资，且经营性应收项目占款增加，经营、投资活动产生的现金持续大额流出，公司依赖外部融资实现资金平衡。考虑到截至2020年6月末公司在建项目（包括工程承包、自营及回购项目）总预算为125.15亿元，未来尚需投入60.13亿元，公司面临较大的资金压力。

(3) 公司有息债务规模持续大幅攀升，面临较大的短期偿债压力。截至2020年6月末，公司资产负债率达75.96%，有息债务规模为275.06亿元，较2017年末增长2,560.51%；短期债务规模达92.37亿元，现金短期债务比为0.58，公司面临较大的短期偿债压力。

(4) 2020年上半年公司盈利呈现亏损。2020年1-6月，公司利润总额为-7.31亿元，同比下降919.78%。一方面，2020年1-6月公司营业毛利润同比下降1.96%，主要系主要贡献毛利润的工程建设板块大部分项目于年末确认收入，且2020年上半年皇朝家居经营亏损所致；另一方面，随着债务规模的大幅攀升，公司当期财务费用同比增长209.65%，对利润造成较大侵蚀；此外，2020年1-6月，公司投资收益为-3,063.98万元，系公司联营企业表现亏损所致。**2017年至2019年的第一、二、三季度，发行人净利润均出现负数的情况，随着各年第四季度发行人三旧改造前期服务、工程建设等业务收入的确认，发行人2017至2019年度的净利润均为正数。**

(5) 公司面临一定的或有负债风险。截至2020年6月末，公司对外担保总额为24.66亿元，为期末公司净资产的24.12%，对外担保企业全部为关联方。考虑到担保对象中科技类企业金额较大，公司面临一定或有负债风险。

### （三）跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，本评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，本评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，本评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次，跟踪评级报告于每一会计年度结束之日起6个月内披露。届时，发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料，本评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。如果未能及时公布定期跟踪评级结果，本评级机构将披露其原因，并说明跟踪评级结果的公布时间。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构亦将

持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。本评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，本评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

本评级机构将及时在本评级机构网站（www.cspengyuan.com）、证券交易所和中国证券业协会网站公布跟踪评级报告，且在证券交易所网站披露的时间不晚于在其他渠道公开披露的时间。

### 三、主要资信情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

公司资信状况良好，与进出口银行、农业发展银行、工商银行、招商银行等多家商业银行建立了长期稳定的信贷业务关系，在各家金融机构都取得了较高的信用等级，具有较强的间接融资能力。

截至2020年6月末，发行人共获得各银行授信额度353.94亿元。其中，已使用额度202.20亿元，剩余可用额度为151.74亿元。具体授信情况如下表所示：

单位：亿元

借款单位	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
科学城（广州）投资集团有限公司	中信银行	7.50	7.50	-
	华夏银行	10.00	8.10	1.90
	广州农商行	24.00	22.92	1.08
	广州银行	18.80	18.80	-
	工商银行	80.00	25.52	54.48
	农业银行	1.00	0.60	0.40
	珠海华润银行	6.10	3.00	3.10
	交通银行	4.73	4.71	0.02
	建设银行	15.95	4.80	11.15
	平安银行	2.00	1.73	0.27
	浙商银行	5.00	4.50	0.50
	民生银行	2.00	-	2.00
	光大银行	2.00	1.00	1.00
	浦发银行	5.50	3.40	2.10
	招商银行	3.00	3.00	-
	华兴银行	6.60	-	6.60
兴业银行	5.50	4.10	1.40	

科学城（广州）投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）募集说明书  
摘要

	韩亚银行	3.00	1.80	1.20
	创兴银行	3.00	2.99	0.01
	东莞银行	2.00	2.00	-
	汇丰银行	16.76	3.16	13.60
	广发银行	11.31	9.06	2.25
	渤海银行	2.00	2.00	-
	中国银行	0.90	-	0.90
	长沙银行	4.00	4.00	-
	南洋银行	3.00	3.00	-
	江西银行	4.00	2.96	1.04
	北京银行	4.00	-	4.00
	国开行	11.30	5.85	5.45
	科学城（广州）融资租赁有限公司	光大银行	1.00	1.00
浙商银行		1.50	0.05	1.45
长沙银行		0.30	0.30	-
广州银行		2.00	1.18	0.82
中信银行		1.50	0.04	1.46
华夏银行		0.50	0.32	0.18
九江银行		0.22	0.16	0.06
华兴银行		1.00	0.34	0.66
汇丰银行		1.50	0.32	1.18
厦门国际银行		0.54	0.05	0.49
广州农商银行		4.00	1.07	2.93
浦发银行		0.96	0.50	0.46
创兴银行		2.00	0.02	1.98
中国银行		0.16	0.03	0.13
工商银行		1.69	1.69	-
平安银行		1.50	1.00	0.50
交通银行		0.45	0.45	-
建信信托	6.00	6.00	-	
恒生银行	1.50	0.37	1.13	
广州市建康体育文化发展有限公司	广州农商银行	6.60	6.60	-
广州科学城投资发展有限公司	广州农商银行	14.56	14.56	-
科学城（广州）城市更新集团有限公司	工商银行	3.20	2.50	0.70
	华兴银行	15.00	4.76	10.24
广东宏德投资有限公司	农行顺德清晖支行	0.26	0.26	-
	农行顺德大良支行	0.63	0.59	0.04
	顺德农商行	2.07	0.62	1.45
	农发行	2.00	0.60	1.40
广州科信产业投资有限公司	国开行	15.50	5.48	10.02
	工商银行	0.85	0.85	-
<b>合计</b>		<b>353.94</b>	<b>202.20</b>	<b>151.74</b>

（二）近三年及一期与主要客户发生业务往来时的严重违约情况

公司在最近三年与主要客户发生业务往来时，没有出现过严重违约现象。

（三）近三年及一期发行及偿付直接债务融资工具的情况

1、债券发行情况

截至本募集说明书签署日，发行人待偿还债券余额为58.10亿元，其中公司债20亿元、企业债10亿元、资产证券化产品10.1亿元、中期票据18亿元。

截至本募集说明书签署之日发行人债券发行情况

单位：亿元

债券简称	发行日期	发行期限	票面利率	待偿还债券余额
19 科学城	2019/1/22	3+2	5.50%	11.00
19 科城 02	2019/4/25	3+2	5.50%	7.00
19 科城 03	2019/9/25	3+2	5.00%	2.00
20 科学城债 01	2020/4/30	7	4.16%	10.00
科城 RE1A	2020/4/24	3+3+3+3+3+3	3.60%	4.08
科城 RE1B	2020/4/24	3+3+3+3+3+3	4.69%	5.01
科城 RE1 次	2020/4/24	3+3+3+3+3+3	-	1.01
合计				40.10

2、债券偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行的债券尚处存续期，均未到期。

## 第三节 发行人基本情况

### 一、公司概况

注册名称：科学城（广州）投资集团有限公司

法定代表人：洪汉松

注册资本：人民币26亿元

成立日期：1984年8月21日

统一社会信用代码：914401011906700395

注册地址：广州市经济技术开发区东区连云路2号6-8楼

邮政编码：510530

公司网址：<http://www.sci-gz.com>

电话：020-31606731

传真：020-82112909

公司经营范围为：一般经营项目：城市及道路照明工程施工；工程技术咨询服务；百货零售（食品零售除外）；货物进出口（专营专控商品除外）；通信系统设备制造；通信终端设备制造；电子真空器件制造；光电子器件及其他电子器件制造；电子元件及组件制造；自有房地产经营活动；物业管理；工程环保设施施工；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；节能技术推广服务；汽车销售；节能技术咨询、交流服务；绿化管理、养护、病虫害防治服务；机电设备安装服务；建筑工程机械与设备租赁；投资咨询服务；节能技术开发服务；建筑工程后期装饰、装修和清理；工程总承包服务；园林绿化工程服务；房屋建筑工程施工；市政公用工程施工；市政设施管理；水污染治理；半导体分立器件制造；集成电路制造；贸易代理；金属制品批发；金属及金属矿批发（国家专营专控类除外）；非金属矿及制品批发（国家专营专控类除外）；企业自有资金投资；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；项目投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；房屋租赁；许可经营项目：固体废物治理（以市场监督

管理部门核定为准）。

科学城（广州）投资集团有限公司成立于1984年8月，是由广州经济技术开发区管理委员会出资设立的国有法人企业，公司是广州开发区最重要的城市国有资产投资、建设、运营主体之一，承担着国有资产保值增值的任务，主营业务包括工程建设业务、物业管理业务、水电供应业务、租赁业务、房地产开发业务、平行进口汽车业务以及其他商品销售业务。

## 二、发行人设立情况

### （一）广州市经济技术开发区建设开发总公司

广州市经济技术开发区建设开发总公司于1984年6月经中共广州市委《关于成立广州市经济技术开发区管理委员会的通知》（穗字[1984]34号）的文批复成立，1984年8月21日取得广州市工商行政管理局注册核发的《营业执照》，申请注册资本2,000.00万元，广州市经济技术开发区财政局出具企业资金信用证明。广州市经济技术开发区建设开发总公司是广州市经济技术开发区管理委员会下设全民所有制企业。

1989年5月20日，广州市经济技术开发区建设开发总公司重新申请登记注册，经审核该公司实有资金为870.503万元，广州市经济技术开发区财政局出具全民所有制企业资金信用证明。

1991年1月28日，广州市经济技术开发区建设开发总公司申请注册资本变更登记。注册资本从870.00万元变更为2,252.00万元，广州市经济技术开发区财政局出具全民所有制企业资金信用证明。

根据广州经济技术开发区管理委员会穗开管[1997]53号文件精神，广州经济技术开发区财政局同意将1985年至1996年对广州市经济技术开发区建设开发总公司由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4,477.58万元核转为国家资本金，并于1998年5月6日由广州经济技术开发区国有资产管理办公室审核国家资本为6,193.00万元。1999年4月20日，广州市经济技术开发区建设开发总公司申请注册资本变更登记，注册资本从2,252.00万元（实际投入资本为17,149,859.86元）变更为6,193.00万元（差额4,340.14元从资本公积转

入），业经中评会计师事务所审验，并出具中评（99）验字018号验资报告。

2001年2月13日广州经济技术开发区管理委员会办公室《公文受理情况反馈书》及2001年3月15日广州市经济技术开发区财政局《关于广州开发区建设开发总公司部分借款转作国家资本金的通知》（穗开管[2001]146号）的文，同意将已确认的借款本息9,661.60万元进行借改投。广州市经济开发区建设发展总公司于2001年3月申请注册资本变更登记，注册资本从6,193.00万元变更为15,854.60万元。

## （二）广州开发区建设发展集团有限公司

2003年4月广州市经济技术开发区建设开发总公司改制设立广州开发区建设发展集团有限公司。根据2003年3月末会计报表数据，国有资本金为158,550,329.52元。业经中磊会计师事务所清产核资，并出具中磊咨字（2003）01号清产核资报告。广州开发区建设发展集团有限公司股东为广州开发区国有资产监督管理委员会，持股比例为100%。2003年4向广州市工商行政管理局申请改制设立登记，注册资本为158,550,329.52元。

2011年6月14日广州经济技术开发区机构编制委员会《关于印发〈广州经济技术开发区、广州高新技术产业开发区、广州出口加工区、广州保税区国有资产监督管理局（萝岗区国有资产监督管理局与其合署办公）职能配置、内设机构和人员编制规定〉》（穗开编[2011]18号）的通知，设立广州开发区国有资产监督管理局。广州开发区国有资产监督管理局是广州经济开发区管理委员会负责全区国有资产监督管理的工作部门。广州开发区建设发展集团有限公司股东由“广州开发区国有资产监督管理委员会”变更为“广州开发区国有资产监督管理局”。广州开发区国有资产监督管理局持股比例为100%。2011年12月10日，广州开发区建设发展集团有限公司于广州市工商行政管理局办理股东变更登记。

2013年3月21日根据广州开发区国有资产监督管理局《关于增加对区建设集团出资的决定》（穗开国资[2013]33号）的文将高科大厦12,448.95m<sup>2</sup>的物业、广州国际经贸大厦28.4%的股权、广州盈通宽带网络有限公司49%的股权、广州开发区信息工程有限公司100%股权、广州市云埔工业区白云实业发展总公司100%股权，合计价值129,931,357.52元无偿划拨增加广州开发区发展建设集团有限公

公司的注册资本和资本公积。其中129,449,670.00元作为出资，增加广州开发区建设发展集团有限公司的注册资本，增资后注册资本变更为28,800.00万元，其中481,687.52元计入资本公积。业经广东中兴华会计师事务所有限公司审验，并出具中兴华验字[2013]0306号验资报告。2013年5月20日于广州市工商行政管理局办理完成工商变更登记。

2013年10月23日广州开发区国有资产监督管理局《关于同意广州开发区建设发展集团有限公司增资的批复》（穗开国资[2013]99号）的文将划拨给广州开发区建设发展集团有限公司的广州经济技术开发区东进有限责任公司净资产129,479,927.66元用于增加广州开发区建设发展集团有限公司的注册资本，完成两司的吸收合并重组；同意将广州开发区建设发展集团有限公司资本公积中520,072.34元调入实收资本，用于增加广州开发区建设发展集团有限公司的注册资本；同意广州开发区建设发展集团有限公司将注册资本从28,800.00万元变更为41,800.00万元。业经广东中兴华会计师事务所有限公司审验，并出具中兴华验字[2013]0320号验资报告。2014年2月23日于广州市工商行政管理局完成工商变更登记。

### （三）科学城（广州）投资集团有限公司

2017年7月25日广州开发区国有资产监督管理局《广州开发区建设发展集团有限公司股东决议》的文同意将公司名称从“广州开发区建设发展集团有限公司”变更为“科学城（广州）投资集团有限公司”。公司于2017年7月28日完成工商变更登记。

2018年2月1日黄埔区发展改革局和广州开发区发展改革局《黄埔区发展改革局广州开发区发展改革局关于对变更九龙水质净化三厂等22项工程项目投资方式和项目业主的意见》（穗埔发改函〔2018〕150号）的文同意以下事项：

1、同意“九龙水质净化三厂等22项工程项目”的项目业主由区建管中心、区环美中心变更为区科学城（广州）投资集团有限公司。

2、同意“九龙水质净化三厂等22项工程项目”投资管理方式由财政直接投资变更为财政资本金注入方式。

3、建设业主由区建管中心变更为科学城（广州）投资集团有限公司的项目

包括九龙水质净化三厂建设、九龙水质净化一厂扩建工程、知识城南部净水站建设工程等17个项目。根据广州华信会计师事务所有限公司出具的《清产核资专项审计报告》（华信专字[2017]第182-1号），项目概算总投资额约为11.02亿元，截止2017年10月31日，财政已累计拨款约2.96亿元。建设业主由区环美中心变更为科学城集团的项目包括水质净化厂（西区二期）工程、永和水质净化厂（三期）工程、黄陂污水处理厂工程等5个项目。根据广州华信会计师事务所有限公司出具的《清产核资专项审计报告》（华信专字[2017]第182-2号），项目概算总投资额约为3.97亿元，截止至2017年10月30日，财政已累计拨款约3.7亿元。上述22个项目概算总投资约14.99亿元，累计已拨款约6.67亿元。变更项目业主后，后续仍需投资约8.32亿元（最终以项目财务决算价为准）。

黄埔区发展改革局和广州开发区发展改革局《黄埔区发展改革局广州开发区发展改革局关于对变更九龙水质净化三厂等22项工程项目投资方式和项目业主的意见》将九龙水质净化三厂等22项工程项目无偿划拨给发行人，上述22项工程项目具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	项目阶段	项目总概算	财政累计拨款	项目总概算与累计财政拨款差额	原业主
1	九龙水质净化三厂建设	在建	18,606.00	590.12	18,015.88	区建管中心
2	永和 1#供水加压站工程	在建	6,827.00	2,610.95	4,216.05	区建管中心
3	黄陂 1#供水加压站建设	在建	2,593.00	734.58	1,858.42	区建管中心
4	东区供水加压站工程	在建	4,371.00	2,875.94	1,495.06	区建管中心
5	黄陂 2#供水加压站工程	在建	1,995.00	10.96	1,984.04	区建管中心
6	黄陂 3#供水加压站工程	在建	1,409.00	13.46	1,395.54	区建管中心
7	永龙隧道南供水加压站工程	完工待结算	5,386.00	2,728.97	2,657.03	区建管中心
8	东区水质净化厂提标改造工程	在建	9,120.00	456	8,664.00	区建管中心
9	西区水质净化厂提标改造工程	在建	7,202.00	360.1	6,841.90	区建管中心
10	镇龙水质净化厂首期工程	完工待结算	18,857.00	13,044.61	5,812.39	区建管中心
11	水质净化厂西区分厂一期改造工程	完工待结算	2,824.00	1,826.70	997.3	区建管中心
12	西区泵站设备更新改造项目	在建	320	10	310	区建管中心
13	永和、西区水质净化厂物化系统及黄陂水质净化厂活性砂过滤系统大修项目	在建	565	11	554	区建管中心

14	九龙水质净化一厂扩建工程	在建	21,633.00	3,205.87	18,427.13	区建管中心
15	知识城南部净水站建设工程	在建	7,055.00	-	7,055.00	区建管中心
16	区水质净化管理中心检测化验设备	完工待结算	518	485.85	32.15	区建管中心
17	东区水质净化厂一期改造	完工待结算	926	682.95	243.05	区建管中心
18	全区水质净化厂水质在线监控系统完善	已完工投入使用	483	424.39	58.61	环美中心
19	开源大道西污水泵站建设工程	在建	1,625.00	999.41	625.59	环美中心
20	水质净化厂（西区二期）工程	已完工投入使用	14,620.00	12,970.95	1,649.05	环美中心
21	永和水质净化厂（三期）工程	已完工投入使用	13,250.00	13,249.47	0.53	环美中心
22	黄陂污水处理厂工程	已完工投入使用	9,673.00	9,371.16	301.84	环美中心
合计			149,858.00	66,663.44	83,194.56	

根据广州华信会计师事务所有限公司出具的《清产核资专项审计报告》（华信专字[2017]第182-1号）和广州华信会计师事务所有限公司出具的《清产核资专项审计报告》（华信专字[2017]第182-2号），上述22个项目概算总投资约14.99亿元，累计已拨款约6.67亿元，后续仍需投资约8.32亿元，后续投资全部由财政进行出资。

2018年5月18日广州开发区国有资产监督管理局《科学城（广州）投资集团有限公司股东决议》的文通过以下事项：

1、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。

2、同意将公司注册资本从41,800.00万元增加至260,000.00万元。本次新增注册资本218,200.00万元，其中广州经济开发区管理委员会新增认缴出资218,200.00万元，于2019年12月31日之前缴足。

公司于2018年5月28日完成工商变更登记。

2019年12月31日，经穗开国资（2018）104号批准，公司由资本公积转增资本21.82亿元，转增资本后公司实收资本为26亿人民币元。

截至募集说明书签署日，发行人注册资本已缴足。

公司现有注册资本人民币 260,000.00 万元；统一社会信用代码：914401011906700395；注册地址：广州市经济技术开发区东区连云路2号6-8楼；法定代表人：洪汉松；经营范围：工程环保设施施工；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；节能技术推广服务；汽车销售；节能技术咨询、交流服务；绿化管理、养护、病虫防治服务；机电设备安装服务；建筑工程机械与设备租赁；投资咨询服务；节能技术开发服务；建筑工程后期装饰、装修和清理；工程总承包服务；园林绿化工程服务；房屋建筑工程施工；市政公用工程施工；城市及道路照明工程施工；工程技术咨询服务；百货零售（食品零售除外）；货物进出口（专营专控商品除外）；房地产开发经营；通信系统设备制造；通信终端设备制造；电子真空器件制造；光电子器件及其他电子器件制造；电子元件及组件制造；自有房地产经营活动；物业管理；融资租赁服务；市政设施管理；水污染治理；半导体分立器件制造；集成电路制造；固体废物治理；房屋租赁。

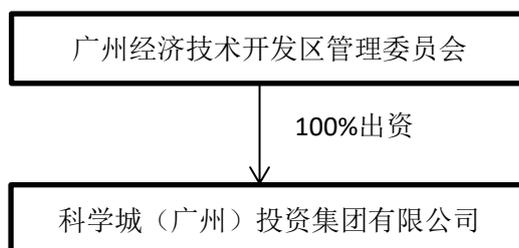
#### （四）重大资产重组情况

公司近报告期内未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组。

#### （五）股东情况

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东和实际控制人均为广州经济技术开发区管理委员会（以下简称“管委会”），是发行人唯一出资人，广州经济技术开发区管理委员会为广州市委和广州市人民政府于 1984 年设立，广州开发区国有资产监督管理局根据管委会授权，代表管委会履行出资人职责。

截至本募集说明书签署日，发行人与实际控制人之间的产权及控制关系如下：



截至本募集说明书签署日，广州经济技术开发区管理委员会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。

### 三、对其他企业的重要权益投资情况

#### （一）主要控股子公司的情况

1、截至 2020 年 6 月末，发行人拥有 89 家子公司，其中，二级子公司 38 家，基本情况如下：

序号	企业名称	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)
1	广州市云埔工业区白云实业发展总公司	1,000.00	100.00%	100.00%
2	科学城（广州）信息科技集团有限公司	8,000.00	100.00%	100.00%
3	广州开发区建设创业投资有限公司	4,000.00	100.00%	100.00%
4	广州市健康体育文化发展有限公司	28,550.00	100.00%	100.00%
5	科学城（广州）融资租赁有限公司	27,500.00	75.00%	75.00%
6	津环投资有限公司	1.00	100.00%	100.00%
7	广州科通产业运营管理有限公司	16,340.00	100.00%	100.00%
8	广州科学城水务投资集团有限公司	10,000.00	100.00%	100.00%
9	广州科学城创业投资管理有限公司	50,000.00	100.00%	100.00%
10	广州科瑞投资服务有限公司	300.00	100.00%	100.00%
11	科学城文化信息科技（广州）有限公司	231.67	100.00%	100.00%
12	广州科学城投资发展有限公司	67,790.00	100.00%	100.00%
13	广州科信产业投资有限公司	98,919.19	50.55%	50.55%
14	广州经济技术开发区保安服务有限公司	10,000.00	100.00%	100.00%
15	广州市黄埔区保安服务有限公司	1,500.00	100.00%	100.00%
16	广州市三生网络信息有限公司	514.30	90.00%	90.00%
17	科学城（广州）城市更新集团有限公司	84,000.00	100.00%	100.00%
18	科城鑫合（广州）城市更新投资有限公司	4,000.00	51.00%	60.00%
19	广州市谷城企业管理服务有限公司	100.00	100.00%	100.00%
20	科学城（广州）环保产业投资集团有限公司	5,346.00	100.00%	100.00%
21	广州科乐运营管理有限公司	100,000.00	50.99%	50.99%
22	科城智海（广州）房地产策划有限公司	165.00	70.00%	66.67%
23	广东宏德投资有限公司	39,408.17	100.00%	100.00%
24	广州广华科城创新科技有限公司	20,000.00	70.00%	70.00%
25	科学城（广州）国际贸易有限公司	10,000.00	100.00%	100.00%
26	百事高（广州）实业有限公司	9,519.01	100.00%	100.00%
27	穗港科技投资（广州）有限公司	10,000.00	40.00%	60.00%
28	贵州科城怡康置业有限公司	7,760.00	100.00%	100.00%
29	科学城（香港）投资有限公司	44,468.60	100.00%	100.00%
30	京广科技创新投资（广州）有限公司	20,000.00	51.00%	60.00%
31	广州科学城蓝色经济投资有限公司	8,681.00	55.00%	60.00%

32	广东和诚科技孵化器有限公司	28,365.50	100.00%	100.00%
33	贵州科匀投资开发有限公司	33,123.00	51.00%	60.00%
34	广州科城筑康运营管理有限公司	36,957.00	100.00%	100.00%
35	广州科城新材运营管理有限公司	7,000.00	100.00%	100.00%
36	广州科芯运营管理有限公司	5,000.00	100.00%	100.00%
37	科学城（广州）建设发展集团有限公司	6,428.66	100.00%	100.00%
38	广州冶炼厂有限公司	1,728.60	100.00%	100.00%

## 1、科学城（广州）城市更新集团有限公司

城更集团成立于 2019 年 3 月 22 日，登记机关为广州市黄埔区市场和质量监督管理局，注册资本 100,000 万元，科学城集团持股 100%，法定代表人郭东俊。经营范围为房地产开发经营；投资咨询服务；房地产咨询服务；房地产投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；企业自有资金投资；项目投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；土地整理、复垦；房屋拆迁服务；物业管理。

截至 2019 年末，城更集团总资产 116,387.85 万元，总负债 31,947.88 万元，所有者权益 84,439.97 万元，2019 年实现营业收入 2,198.19 万元，净利润 439.97 万元。

截至 2020 年 6 月末，城更集团总资产 196,994.17 万元，总负债 82,999.90 万元，所有者权益 113,994.28 万元，2020 年二季度实现业务收入 11.77 万元，净利润-783.02 万元，该公司收入通常在下半年确认，且受疫情影响，净利润为负。

## 2、广州科学城投资发展有限公司

科学城发展成立于 2018 年 7 月 20 日，登记机关为广州市黄埔区市场和质量监督管理局，注册资本 600 万元，科学城集团持股 100%，法定代表人李春荣。经营范围为项目投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；物业管理；停车场经营；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；企业管理咨询；投资咨询服务；企业自有资金投资；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）。

截至 2019 年末，科学城发展总资产 131,630.15 万元，总负债 134,737.66 万元，所有者权益-4,338.53 万元，2019 年度实现业务收入 1,969.16 万元，净利润-3,698.03 万元。

截至 2020 年 6 月末，科学城发展总资产 165,327.71 万元，总负债 169,666.25 万元，所有者权益 4,338.53 万元，2020 年二季度实现业务收入 515.30 万元，净利润 -1,931.02 万元，该公司净利润为负主要系受疫情影响，收入规模下降所致。

### 3、科学城（广州）融资租赁有限公司

科学城租赁成立于 2013 年 7 月 5 日，登记机关为广州市工商行政管理局，注册资本 30,000.00 万元，科学城集团持股比例为 75%，法定代表人杨俊。经营范围为融资租赁服务（限外商投资企业经营）；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；担保服务（融资性担保除外）；兼营与主营业务有关的商业保理业务（仅限融资租赁企业经营）；医疗设备租赁服务；非许可类医疗器械经营；许可类医疗器械经营；第三类医疗器械的融资租赁。

截至 2019 年末，科学城租赁总资产 191,629.55 万元，总负债 167,935.80 万元，所有者权益 23,693.76 万元，2019 年度实现业务收入 13,770.69 万元，净利润 3,485.38 万元。

截至 2020 年 6 月末，科学城租赁总资产 204,616.88 万元，总负债 171,436.82 万元，所有者权益 33,180.06 万元，2020 年二季度实现营业收入 1,722.04 万元，净利润 116.43 万元。

### 4、广州科信产业投资有限公司

科信公司成立于 2018 年 8 月 1 日，登记机关为广州市黄埔区市场和质量监督管理局，注册资本 10,000 万元，科学城集团持股 50.55%，法定代表人叶建新。经营范围为室内装饰、装修；投资咨询服务；房地产咨询服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；企业财务咨询服务；信息技术咨询服务；企业自有资金投资；工程技术咨询服务；科技信息咨询服务；自有房地产经营活动；市场调研服务；房地产开发经营；项目投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；房地产投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；通信系统工程服务；电子设备工程安装服务；计算机零配件零售；信息系统集成服务；计算机网络系统工程服务；会议及展览服务；软件零售；软件开发；计算机及通讯设备租赁；通信基站设施租赁；物业管理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）。

截至 2019 年末，科信公司总资产 119,868.33 万元，总负债 5.58 万元，所有者权益 119,862.82 万元，2019 年度实现业务收入 0 万元，净利润 -137.09 万元。

截至 2020 年 6 月末，科信公司总资产 212,715.17 万元，总负债 152,533.48 万元，所有者权益 60,181.69 万元，2020 年二季度实现业务收入 260.59 万元，净利润-780.45 万元，该公司净利润为负主要系未开展业务所致。

#### 5、广州东进新区开发有限公司

东进公司成立于 2004 年 10 月 29 日，登记机关为广州市黄埔区市场监督管理局，注册资本 2,500.00 万元，为科学城集团全资子公司，法定代表人古日晖。经营范围为公路工程建筑；市政公用工程施工；土地整理、复垦；工程项目管理服务；房屋拆迁服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；投资咨询服务；企业自有资金投资；企业管理咨询服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；建筑物拆除（不含爆破作业）；建筑劳务派遣。

截至 2019 年末，东进公司总资产 35,261.14 万元，总负债 29,146.07 万元，所有者权益 6118.07 万元，2019 年度实现业务收入 12,067.63 万元，净利润 2,227.40 万元。

截至 2020 年 6 月末，东进公司总资产 15,264.26 万元，总负债 8,690.18 万元，所有者权益 6,574.08 万元，2020 年二季度实现营业收入 139.60 万元，净利润-63.80 万元，该公司净利润为负主要系受疫情影响。

#### 6、广州经济技术开发区保安服务有限公司

开发区保安公司成立于 1987 年 12 月 20 日，登记机关为广州市黄埔区市场监督管理局，注册资本 10,000 万元，科学城集团持股 100%，法定代表人高鹏。经营范围为保安服务；劳务派遣服务；保安培训；监控系统工程安装服务；建筑物清洁服务；房屋租赁；电子设备工程安装服务；通信线路和设备的安装；通信系统工程服务；绿化管理、养护、病虫害防治服务；电子自动化工程安装服务；信息系统集成服务；软件开发；保安监控及防盗报警系统工程服务；公司礼仪服务；汽车租赁；信息技术咨询服务；安全技术防范产品零售；数据处理和存储服务；安全系统监控服务；自有房地产经营活动；通信设施安装工程服务。

截至 2019 年末，开发区保安公司总资产 16,449.34 万元，总负债 4132.03 万元，所有者权益 12,317.31 万元，2019 年度实现业务收入 30,781.50 万元，净利润 943.10 万元。

截至 2020 年 6 月末，开发区保安公司总资产 16,700.57 万元，总负债 3,680.61

万元，所有者权益 13,019.96 万元，2020 年二季度月实现业务收入 2,229.66 万元，净利润-33.27 万元。

#### 7、广州科学城水务投资集团有限公司

水务公司成立于 2017 年 11 月 20 日，登记机关为广州市黄埔区市场和质量监督管理局，注册资本 20,000 万元，科学城集团持股 100%，法定代表人谢强鹏。经营范围为自来水生产；自来水供应；固体废物治理；污水处理及其再生利用；水污染治理；企业自有资金投资；项目投资(不含许可经营项目,法律法规禁止经营的项目不得经营)；城市水域垃圾清理。

截至 2019 年末，水务公司总资产 19,433.63 万元，总负债 7,777.63 万元，所有者权益 11,655.99 万元，2019 年度实现业务收入 25,496.27 万元，净利润 1,814.50 万元。

截至 2020 年 6 月末，水务公司总资产 16,242.02 万元，总负债 4,335.33 万元，所有者权益 11,906.69 万元，2020 年二季度营业收入 1,943.42 万元，净利润 23.23 万元。

#### 8、广州科学城创业投资管理有限公司

创业公司成立于 2018 年 3 月 22 日，登记机关为广州市黄埔区市场和质量监督管理局，注册资本 30,000 万元，科学城集团持股 100%，法定代表人林如海。经营范围为 为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。

截至 2019 年末，创业公司总资产 63,225.28 万元，总负债 19,069.94 万元，所有者权益 44,155.34 万元，2019 年度实现业务收入 54.00 万元，净利润-747.36 万元。

截至 2020 年 6 月末，创业公司总资产 83,452.06 万元，总负债 34,629.55 万元，所有者权益 48,822.50 万元，2020 年二季度实现营业收入 0 万元，净利润-57.80 万元，该公司净利润为负主要系未开展业务所致。

#### 9、科学城（广州）国际贸易有限公司

国贸公司成立于 2019 年 4 月 4 日，登记机关为广州市黄埔区市场和质量监督管理局，注册资本 10,000 万元，科学城集团持股 100%，法定代表人陈品南。经营范围为专用设备销售；办公设备批发；办公设备耗材批发；电气机械设备销售；电气设备批发；通用机械设备销售；非许可类医疗器械经营；劳动防护用品

批发；化妆品及卫生用品批发；纺织品、针织品及原料批发；通讯终端设备批发；电子产品批发；冷冻肉批发；生鲜家禽批发；鲜肉批发（仅限猪、牛、羊肉）；饲料批发；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；金属制品批发；木制、塑料、皮革日用品零售；非金属矿及制品批发（国家专营专控类除外）；钢材批发；化工产品批发（危险化学品除外）；贸易代理；建材、装饰材料批发；塑料制品批发；货物进出口（专营专控商品除外）；石油制品批发（成品油、危险化学品除外）；煤炭及制品批发；汽车销售；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；贸易咨询服务；化工产品零售（危险化学品除外）；百货零售（食品零售除外）；钢材零售；金属及金属矿批发（国家专营专控类除外）；蔬菜批发；干果、坚果批发；水果批发；纺织品及针织品零售；通用机械设备零售；电气设备零售；办公设备耗材零售；电子产品零售；化工产品批发（含危险化学品；不含成品油、易制毒化学品）；许可类医疗器械经营；肉制品批发（鲜肉、冷却肉除外）；糕点、糖果及糖批发；米、面制品及食用油批发。

截至 2019 年末，国贸公司总资产 66,015.18 万元，总负债 55,796.99 万元，所有者权益 10,218.19 万元，2019 年实现营业收入 164,487.72 万元，净利润 218.19 万元。

截至 2020 年 6 月末，国贸公司总资产 153,650.46 万元，总负债 142,664.58 万元，所有者权益 10,985.88 万元，2020 年二季度实现营业收入 57,110.76 万元，净利润-446.81 万元，该公司净利润为疫情影响所致。

## （二）发行人重要的合营或联营企业

截至 2019 年末，公司重要的合营或联营企业情况如下：

### 截至 2019 年末公司重要的合营或联营企业情况

序号	名称	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主营业务
1	广州粤芯半导体技术有限公司	广州	100,000	20	集成电路制造；集成电路设计
2	广州市腾创贸易有限公司	广州	1,000	30	房地产开发经营
3	广州峻森投资有限公司	广州	13,000	25	房地产开发经营

4	广东广清产业园投资开发有限公司	清远	40,000	40	基础设施投资、开发与经营；工程管理；物业管理及市政建设；房地产开发经营、咨询服务；实业投资；国内贸易；汽车租赁。(法律、行政法规、国务院决定规定须经批准的经营项目,凭批准文件、证件经营。)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
5	广东正威科城供应链有限公司	广州	200,000	49	供应链管理；企业自有资金投资；企业管理咨询服务)
6	威创集团股份有限公司	广州	90,621.47	10	电子工业专用设备制造；计算机外围设备制造；通讯设备修理；数据处理和存储服务；音响设备制造；计算机整机制造；房屋租赁

### 1、广州粤芯半导体技术有限公司

粤芯公司成立于 2017 年 12 月 12 日，登记机关为广州市黄埔区市场和质量监督管理局，注册资本 100,000 万元，科学城集团持股比例为 20%，法定代表人为陈谨。经营范围为集成电路制造；集成电路设计；电子产品检测；电子工程设计服务；电子产品设计服务；半导体分立器件制造；电子元器件批发；电子产品批发；电子元器件零售；电子产品零售；电子、通信与自动控制技术研究、开发；集成电路布图设计代理服务；技术进出口；货物进出口（专营专控商品除外）。

截至 2019 年末，粤芯公司总资产 501,490.42 万元，总负债 428,144.77 万元，所有者权益 73,345.64 万元，2019 年度实现营业收入 4,411.02 万元，净利润 -24,896.67 万元，净利润为负主要系该公司主营业务处于起步阶段，相关收入规模较小，而设备折旧等固定支出较大所致。

### 2、广州市腾创贸易有限公司

腾创公司成立于 1999 年 7 月 15 日，登记机关为广州市黄埔区市场和质量监督管理局，注册资本 1,000 万元，科学城集团持股比例为 30%，法定代表人为童建斌。经营范围为房地产开发经营；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；房屋租赁；投资咨询服务；投资管理服务；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；企业自有资金投资；物业管理；百货零售（食品零售除外）；自有房地产经营活动。

截至 2019 年末，腾创公司总资产 41,590.77 万元，总负债 8,788.83 万元，所有者权益 32,801.94 万元，2019 年度实现营业收入 10,816.82 万元，净利润 2,923.94 万元。

### 3、广州峻森投资有限公司

峻森公司成立于 2008 年 10 月 23 日，登记机关为广州市黄埔区市场和质量监督管理局，注册资本 13,000 万元，科学城集团持股比例为 25%，法定代表人为周建怀。经营范围为房地产开发经营；物业管理；投资管理服务；企业自有资金投资；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；房地产咨询服务；房屋租赁。

截至 2019 年末，峻森公司总资产 198,274.29 万元，总负债 130,329.99 万元，所有者权益 67,944.29 万元，2019 年度实现营业收入 48,255.98 万元，净利润 22,669.82 万元。

#### 4、广东广清产业园投资开发有限公司

广清产业园成立于 2014 年 3 月 14 日，登记机关为广东省清远市工商行政管理局，注册资本 40000 万元，科学城集团持股比例为 40%，法定代表人为查润。经营范围为基础设施投资、开发与经营；工程管理；物业管理及市政建设；房地产开发经营、咨询服务；实业投资；国内贸易；汽车租赁。（法律、行政法规、国务院决定规定须经批准的项目，凭批准文件、证件经营。）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，广清产业园总资产 99,869.95 万元，总负债 62.88 万元，所有者权益 99,807.06 万元，2019 年度实现营业收入 45.84 万元，净利润-78.15 万元，净利润为负主要系尚未正式开展业务所致。

#### 5、广东正威科城供应链有限公司

正威科城成立于 2019 年 6 月 25 日，登记机关为广州市黄埔区市场监督管理局，注册资本 200,000 万元，科学城集团持股比例为 49%，法定代表人为吴志明。经营范围为供应链管理；企业自有资金投资；企业管理咨询；投资咨询服务；软件开发；信息技术咨询服务；数据处理和存储服务；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口；其他常用有色金属冶炼；有色金属合金制造；有色金属铸造；其他有色金属压延加工；黑色金属铸造；煤炭及制品批发；化工产品零售（危险化学品除外）；棉花仓储；其他农产品仓储；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；道路货物运输代理；石油制品批发（成品油、危险化学品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；其他常用有色金属矿采选；其他黑色金属矿采选；废旧金属回收与销售（不含报废汽车回收拆解）；道路货物运输；内贸普通货物运输。

截至 2019 年末，正威科城总资产 294,069.82 万元，总负债 142,319.54 万元，所有者权益 151,750.28 万元，2019 年度实现营业收入 2,744,681.75 万元，净利润 3,512.78 万元。

#### 6、威创集团股份有限公司

威创集团成立于 2002 年 8 月 23 日，登记机关为广州市市场监督管理局，注册资本 90,621.4751 万元，科学城集团持股比例为 10%，法定代表人为侯金刚。经营范围为电子工业专用设备制造；计算机外围设备制造；通讯设备修理；数据处理和存储服务；音响设备制造；计算机整机制造；房屋租赁；电子、通信与自动控制技术研究、开发；电子产品批发；密钥管理类设备和系统制造；计算机技术开发、技术服务；电子元器件批发；自有房地产经营活动；计算机应用电子设备制造；电视机制造；计算机、软件及辅助设备零售；安全智能卡类设备和系统制造；影视录放设备制造；网络技术的研究、开发；计算机信息安全设备制造；光电子器件及其他电子器件制造；电工机械专用设备制造；计算机、软件及辅助设备批发；通信系统设备制造；物业管理；通讯及广播电视设备批发；软件开发；计算机和辅助设备修理；信息系统集成服务；通信终端设备制造；集成电路制造；计算机零部件制造；电子元件及组件制造；集成电路设计；计算机及通讯设备租赁；通信设备零售；停车场经营；教育咨询服务；投资咨询服务；企业管理咨询服务；佣金代理。

截至 2019 年末，威创集团总资产 286,699.30 万元，总负债 53,294.02 万元，所有者权益 233,405.27 万元，2019 年度实现营业收入 110,174.22 万元，净利润 -121,681.43 万元，净利润为负主要系 2019 年对收购资产计提商誉减值所致。

## 四、股权结构、控股股东和实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东和实际控制人均为广州经济技术开发区管理委员会（以下简称“管委会”），是发行人唯一出资人，广州经济技术开发区管理委员会为广州市委和广州市人民政府于 1984 年设立，广州开发区国有资产监督管理局根据管委会授权，代表管委会履行出资人职责。

截至本募集说明书签署日，发行人与实际控制人之间的产权及控制关系如下：



截至本募集说明书签署日，广州经济技术开发区管理委员会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。

## 五、现任董事、监事和高级管理人员的情况

### （一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

序号	姓名	性别	职务	任职期限
1	洪汉松	男	党委书记、董事长	2017年8月至今
2	赵光南	男	党委副书记、总经理、董事	2017年8月至今
3	何敏丹	女	党委副书记、董事	2020年8月至今
4	吴中明	男	总经理助理、职工董事	2018年3月至今
5	谈凌	女	外部董事	2018年3月至今
6	智羽	男	外部董事	2019年11月至今
7	钟夏阳	男	监事会主席	2018年1月至今
8	丘凤珍	女	监事	2020年4月至今
9	阳华	女	城市更新集团副总经理、职工监事	2018年1月至今
10	周丽	女	审计室副主任、职工监事	2018年1月至今
11	秦尤	女	职工监事	2020年3月至今
12	赵青峰	男	副总经理	2017年9月至今
13	王宏钢	男	副总经理	2017年9月至今
14	彭月梅	女	副总经理	2019年4月至今
15	麦志宏	男	副总经理	2020年6月至今

16	林晓峰	男	副总经理	2020 年 7 月至今
----	-----	---	------	--------------

## （二）现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

### 1、公司董事

洪汉松，男，1962 年 2 月出生，中共党员，研究生学历，高级经济师。现任科学城（广州）投资集团有限公司党委书记、董事长。历任广州开发区工业发展总公司干部、招商引资部项目经理、团委副书记、书记，广州开发区管委会团委书记，广州开发区工业发展总公司兴发实业有限公司总经理，广州开发区工业发展总公司副总经理、兴发实业有限公司总经理，广州开发区工业发展总公司副总经理，广州开发区工业发展集团有限公司党委副书记、总经理、董事，广州开发区工业发展集团有限公司党委书记，广州开发区工业发展集团有限公司党委书记、董事长。

赵光南，男，1962 年 8 月出生，中共党员，本科学历，EMBA 工商管理硕士学位，政工师职称。现任科学城（广州）投资集团有限公司党委副书记、总经理、董事。历任韶关帆布厂生产科干部，韶关帆布厂生产科副科长，韶关纺织印染总厂纺织分厂帆布车间主任，韶关明华纺织厂厂长助理，广东华美纺织印染股份有限公司棉织厂厂长，韶关明华纺织厂副厂长，广州开发区商业服务总公司狮子洋企业公司副经理兼狮子洋汽车驾驶员培训中心校长，广州开发区商业服务总公司办公室（组织人事部）主任兼维达斯国际贸易有限公司经理，广州开发区商业服务总公司党委委员、办公室（组织人事部）主任，广州开发区商业服务总公司党委委员、副总经理，兼任区东园宾馆总经理，广州开发区国有资产投资公司副总经理，广州开发区国有资产投资公司总经理。

何敏丹，女，1981 年 2 月生，中共党员，研究生学历。现任科学城（广州）投资集团有限公司党委委员、副书记、董事。历任广州开发区、萝岗区党政办公室秘书处科员，广州开发区党政办公室秘书处副处长，广州开发区党政办公室外事联络接待处副处长，广州开发区党政办公室（管委会办公室、法制办公室）外事联络接待处处长，黄埔区委办公室、广州开发区党工委办公室副主任，黄埔区委办、广州开发区党工委办、广州开发区管委会办副主任（机构改革），黄埔区委组织部、广州开发区党工委组织部副部长。

吴中明，男，1981 年 10 月出生，中共党员，研究生学历，博士学位。现任科学城（广州）投资集团有限公司职工董事、总经理助理、香港皇朝家居控股有限公司董事、副总经理。历任广州亚运会亚残运会组委会志愿者部、中国共产主义青年团广州市委员会办公室综合信息调研组成员，中国共产主义青年团广州市委员会办公室文秘督办组组长，广州市萝岗区“三旧”改造工作办公室综合法规部七级职员，广州开发区工业发展集团有限公司纪检监察审计室科长，广州开发区工业发展集团有限公司办公室文秘科科长、办公室副主任，广州开发区工业发展集团有限公司策划发展部副总经理。

谈凌，女，1968 年 6 月出生，无党派人士，本科学历，律师。现任广东君信律师事务所合伙人、负责人，科学城（广州）投资集团有限公司外部董事。历任广州高新区投资集团有限公司外部董事、广东省供销联社贸易中心法律顾问。

智羽，男，1966 年 1 月出生，中共党员，本科学历。现任科学城（广州）投资集团有限公司专职外部董事。历任香港宜发实业有限公司投资部项目经理、副经理、经理、集团公司助理总经理、董事副总经理，广州世星投资有限公司董事长兼总经理，广州开发区产业基金投资集团有限公司党委副书记、董事总经理、董事长兼广州世星投资有限公司董事长。

## 2、公司监事

钟夏阳，男，1961 年 7 月出生，研究生学历，高级会计师，1986 年 8 月至 2017 年 9 月在知识城（广州）投资集团有限公司工作，2017 年 9 月至今在广州市开发区国资局董事会监事会工作处工作，历任知识城（广州）投资集团财务结算中心副经理、经理、集团副总经理，现任广科学城（广州）投资集团有限公司监事会主席。

丘凤珍，女，1988 年 1 月出生，本科学历，中级经济师职称。现任科学城（广州）投资集团有限公司专职监事。历任广东省纺织品进出口股份有限公司业务员，广东省纺织品进出口股份有限公司部门副经理，广州市筑业信息科技有限公司总经理助理。

阳华，女，1969 年 3 月出生，中国民主建国会党员，中央党校函授本科学历，高级会计师职称。现任科学城（广州）投资集团有限公司职工监事、科学城

（广州）城市更新集团有限公司副总经理。历任湖南省听力言语康复研究中心财务会计，广东省公路工程总公司会计，广州经济技术开发区东骏实业有限公司财务部主办会计，广州经济技术开发区东区有限责任公司财务部会计主管，广州东进新区开发有限公司财务部副经理，广州东进新区开发有限公司策划部经理，广州开发区建设发展集团有限公司外派广州东进新区开发有限公司财务经理。

周丽，女，1976 年 9 月出生，函授本科学历，会计师职称。现任科学城（广州）投资集团有限公司审计室副主任，职工监事。历任福建浦城县粮食局属下忠信粮食管理站工作，营业员，长江水利委员会工程建设监理中心锦屏水电站工程监理部历任出纳、会计、财务经济组副组长、财务组组长、办公室主任助理、办公室副主任，广州市城市复建有限公司任会计主管，广州高新区投资集团有限公司任纪检监察审计室科长。

秦尤，女，1978 年 4 月出生，硕士学位，助理经济师职称。现任科学城（广州）投资集团有限公司法务风控部总经理，职工监事。历任广东物资集团法律中心职员，广州开发区建设发展集团有限公司法律室职员、主管，发展策划部副科长、科长，投资管理部科长，纪检监察室科长、副主任；科学城（广州）投资集团有限公司纪检监察室副主任，法务风控部副总经理、总经理。

### 3、公司非董事高级管理人员

赵青峰，男，1974 年 9 月出生，中共党员，本科学历，高级工程师职称，一级建造师资格。现任科学城（广州）投资集团有限公司党委委员、副总经理。历任广州市住宅建设发展有限公司办事员，广州市住宅建设发展有限公司科员，广州市住宅建设发展有限公司一分公司经理助理，广州市住宅建设发展有限公司一分公司副经理，广州建筑工程监理有限公司副总工程师，广州开发区萝岗新城建设指挥部办公室国羽项目组副组长，广州开发区新城办总部经济区项目部部长，广州开发区建设发展集团有限公司总工程师，广州开发区建设发展集团有限公司党委委员、副总经理、董事。

王宏钢，男，1971 年 10 月出生，中国致公党党员，本科学历，工程师职称。现任科学城（广州）投资集团有限公司副总经理。历任广西梧州规划设计院助理工程师，广州市黄埔区建筑设计院助理工程师、工程师，黄埔区规划分局建筑管

理科副科长，黄埔区规划分局用地规划科副科长，黄埔区规划分局用地规划科科长，黄埔区规划分局建筑管理科科长，黄埔区润埔公司董事、副总经理，黄埔区润埔公司董事长、总经理。

彭月梅，女，1973 年 9 月出生，本科学历，硕士学位，二级交替传译职称。现任科学城（广州）投资集团有限公司副总经理。历任广州经济技术开发区建设开发总公司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。

麦志宏，男，1968 年 11 月生，中共党员，大专学历，工商管理（EMBA）硕士学位。现任科学城（广州）投资集团有限公司党委委员、副总经理，助理工程师职称。历任广州珠江实业总公司干部，珠海市五矿国际有色金属贸易公司职工，珠海华莹企业集团有限公司拓展部经理、兼湛江华莹实业投资有限公司副总经理、湛江振财期货经纪公司副总经理，澳门珠海发展有限公司珠海分公司总经理助理，广州市经贸委下属经贸会展服务中心职员，广州科学城北知识城建设指挥部办公室职员，广州科学城北知识城建设指挥部办公室规划用地部部长，中新广州知识城土地开发中心拆迁部部长，中新广州知识城土地开发中心副主任，广州开发区交投临时党委委员、副总经理，广州开发区交通投资集团有限公司党委委员、副总经理。

林晓锋，男，1980 年 9 月生，汉族，中共党员，本科学历，法学学士学位。现任科学城（广州）投资集团有限公司副总经理兼党务人事部部长。历任黄埔区人民检察院科员、书记员、团支部书记，黄埔区人民检察院办公室副主任、助理检察员，黄埔区委组织部副科级组织员，黄埔区荔联街沧联社区党委副书记，黄埔区荔联街沧联社区党委副书记、沧联社区党支部书记，黄埔区荔联街党工委委员、党政办主任，科学城（广州）投资集团有限公司党务人事部部长。

### （三）董监高兼职情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员在其他企业的兼

职情况如下表所示：

	姓名	职务	外部任职情况
董事会	谈凌	外部董事	广东君信律师事务所合伙人、负责人；
	智羽	外部董事	广州世星投资有限公司董事长、广州开发区产业基金投资集团有限公司董事
监事会	钟夏阳	监事会主席	广州开发区金融控股集团有限公司监事会主席；广州开发区产业基金投资集团有限公司监事会主席、科学城（广州）投资集团有限公司监事、广州经济技术开发区东松冷气装饰工程有限公司副董事长

## 六、发行人主要业务情况

### （一）公司经营范围

科学城（广州）投资集团有限公司是广州市最重要的城市国有资产投资、建设、运营主体之一，承担着国有资产保值增值的任务。公司定位为城市建设开发与城市更新综合服务商，重点发展新一代信息技术产业。围绕区域开发建设和城市更新，增强专业化工程建设服务资质与能力，发挥自身在城市更新建设中积累的资源优势，培育和发展新一代信息技术产业，着力提升产业聚集发展能力。近三年，发行人的主营业务收入主要来自工程建设收入、物业管理收入、水电供应收入、租赁业务收入及房地产开发收入等。发行人 2019 年新增家具销售收入、污水污泥处理收入、咨询服务收入、管道养护服务收入和一级土地开发收入，使发行人盈利渠道更加多元。

### （二）公司近三年的营业收入构成

#### 1、营业收入

2017-2019 年度和 2020 年 1-6 月，发行人分别实现主营业务收入 15,051.38 万元、193,138.45 万元、651,137.47 万元和 432,452.03 万元。2019 年度主营业务收入大幅上升，主要是新增家具销售收入、污水污泥处理收入、咨询服务收入、管道养护服务收入，使得盈利更加多元化。黄埔区发展改革局和广州开发区发展改革局变更九龙水质净化三厂等 22 工程项目项目业主，将九龙水质净化三厂等 22 工程项目无偿划拨入发行人合并报表的重大资产重组事项为发行人新增了污水污泥处理业务，增强了发行人业务的多元化，增强了发行人盈利能力。

2017-2019 年度和 2020 年 1-6 月，发行人主营业务收入、成本及毛利情况如下表所示：

**2017 年-2019 年和 2020 年 1-6 月发行人主营业务收入情况**

单位：万元、%

业务板块	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易业务	323,478.57	74.80	380,855.17	58.50	96,731.97	50.08	-	-
工程建设	19,884.74	4.60	29,248.54	4.49	15,251.88	7.90	5,063.10	33.64
物业管理	-	-	5,883.33	0.90	6,496.94	3.36	5,765.21	38.30
租金收入	10,683.21	2.47	15,842.94	2.43	4,835.68	2.50	1,765.89	11.73
水、电供应	180.82	0.04	490.03	0.08	477.93	0.25	1,929.10	12.82
房地产开发	-	-	133.32	0.02	14.41	0.01	528.07	3.51
保安服务	15,593.26	3.61	36,137.92	5.55	36,220.40	18.75	-	-
三旧改造前期服务	1,117.25	0.26	103,123.58	15.84	28,301.89	14.65	-	-
融资租赁业务	5,180.75	1.20	7,734.01	1.19	4,807.34	2.49	-	-
家具销售服务	22,312.61	5.16	31,412.93	4.82	-	-	-	-
污水污泥处理	10,281.43	2.38	15,908.20	2.44	-	-	-	-
咨询服务	4,023.78	0.93	9,445.28	1.45	-	-	-	-
管道养护服务	7,198.49	1.66	9,419.41	1.45	-	-	-	-
其他	12,517.12	2.89	5,502.81	0.85	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>432,452.03</b>	<b>100.00</b>	<b>651,137.47</b>	<b>100.00</b>	<b>193,138.44</b>	<b>100.00</b>	<b>15,051.37</b>	<b>100.00</b>

**2017 年-2019 年和 2020 年 1-6 月发行人主营业务成本情况**

单位：万元、%

业务板块	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易业务	319,511.93	75.98	375,234.22	72.64	95,240.95	63.71	-	-
工程建设	16,577.35	3.94	20,737.18	4.01	8,625.08	5.77	3,300.45	26.27
物业管理	-	-	4,887.09	0.95	5,613.70	3.76	5,515.84	43.91
租金收入	10,178.25	2.42	11,238.62	2.18	3,934.56	2.63	1,570.20	12.50
水、电供应	175.03	0.04	299.71	0.06	278.95	0.19	1,838.02	14.63
房地产开发	-	-	49.76	0.01	5.87	0.00	337.63	2.69
保安服务	12,957.54	3.08	32,441.17	6.28	32,402.11	21.67	-	-
三旧改造前期服务	744.41	0.18	22,144.12	4.29	2,579.55	1.73	-	-
融资租赁业务	4,397.74	1.05	5,414.97	1.05	815.11	0.55	-	-
家具销售服务	28,373.46	6.75	22,768.72	4.41	-	-	-	-
污水污泥处理	9,175.22	2.18	13,349.54	2.58	-	-	-	-
咨询服务	1,016.08	0.24	1,520.09	0.29	-	-	-	-
管道养护服务	6,243.01	1.48	1,527.67	0.30	-	-	-	-
其他	11,148.53	2.65	4,979.56	0.96	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>420,498.55</b>	<b>100.00</b>	<b>516,592.42</b>	<b>100.00</b>	<b>149,495.89</b>	<b>100.00</b>	<b>12,562.14</b>	<b>100.00</b>

**2017 年-2019 年和 2020 年 1-6 月发行人主营业务毛利润情况**

单位：万元、%

业务板块	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

业务板块	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易业务	3,966.64	33.18	5,578.73	4.15	1,491.02	3.30	-	-
工程建设	3,307.39	27.67	8,511.36	6.33	6,626.80	15.18	1,762.65	70.81
物业管理	-	-	996.23	0.74	883.24	2.02	249.37	10.02
租金收入	504.96	4.22	4,604.32	3.42	901.12	2.06	195.69	7.86
水、电供应	5.79	0.05	190.32	0.14	198.98	0.46	91.08	3.66
房地产开发	-	-	83.56	0.06	8.54	0.02	190.44	7.65
保安服务	2,635.72	22.05	3,696.75	2.75	3,818.29	8.75	-	-
三旧改造前期服务	372.84	3.12	80,979.46	60.19	25,722.34	58.94	-	-
融资租赁业务	783.01	6.55	2319.04	1.72	3,992.23	9.15	-	-
家具销售服务	-6,060.85	-50.70	8,644.21	6.42	-	-	-	-
污水污泥处理	1,106.21	9.25	2,558.66	1.90	-	-	-	-
咨询服务	3,007.70	25.16	7,925.19	5.89	-	-	-	-
管道养护服务	955.48	7.99	7,891.74	5.87	-	-	-	-
其他	1,368.59	11.45	523.25	0.39	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>11,953.48</b>	<b>100.00</b>	<b>134,545.04</b>	<b>100.00</b>	<b>43,642.55</b>	<b>100.00</b>	<b>2,489.23</b>	<b>100.00</b>

2017 年-2019 年和 2020 年 1-6 月发行人主营业务毛利率情况

单位：%

业务板块	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
贸易业务	1.23	1.47	1.49	-
工程建设	16.63	29.10	43.45	34.81
物业管理	-	16.93	13.59	4.33
租金收入	4.73	29.06	18.63	11.08
水、电供应	3.20	38.84	41.63	4.72
房地产开发	-	62.68	59.26	36.06
保安服务	16.90	10.23	10.54	-
三旧改造前期服务	33.37	78.53	90.89	-
融资租赁业务	15.11	29.98	83.04	-
家具销售服务	-27.16	27.52	-	-
污水污泥处理	10.76	16.08	-	-
咨询服务	74.75	83.91	-	-
管道养护服务	13.27	83.78	-	-
其他	10.93	9.51	-	-
<b>合计</b>	<b>2.76</b>	<b>20.66</b>	<b>22.60</b>	<b>16.54</b>

1、工程建设业务

2017 年-2019 年和 2020 年 1-6 月，发行人工程建设业务收入分别为 5,063.10 万元、15,251.88 万元、29,248.54 万元和 19,884.74 万元，占主营业务收入比重分别为 33.64%、7.90%、4.49%和 4.60%。发行人工程建设业务毛利润分别为 1,762.65 万元、6,626.80 万元、8,511.36 万元和 3,307.39 万元，占主营业务毛利润比重分别为 70.81%、15.18%、4.15%和 27.67%。2017 年-2019 年，随着发行人主营业务种类和规模增长，工程建设业务在主营业务收入和毛利润中的占比呈下降趋势。

工程建设业务主要由工程承包业务、代业主业务及拆迁服务业务三部分构成。

发行人工程建设业务证照齐备，业务实施主体具备相应资质，业务开展合法合规。

（1）工程承包业务基本情况

工程承包业务的经营主体主要是发行人（建筑工程施工总承包二级资质）和建筑公司（建筑工程施工总承包一级资质）。发行人近年来主要承包的项目有合生元科学城新建项目工程、百事高（广州）实业有限公司科学城项目和广州（清远）产业转移工业园起步区首期市政道路建设施工总承包项目。

工程承包业务模式为：拟进入广州开发区的企业向发行人或建筑公司发包，由发行人或建筑公司与发包企业签订施工总承包合同，发行人或建筑公司作为总承包方承接工程项目，双方符合《企业会计准则—建造合同》条件的按完工百分比法确认相应的销售收入，由发包企业向发行人或建筑公司支付工程款项，完工百分比按照已完工工程工作量占总工作量的比例确定。在企业承包的总承包项目中，发包方为业主单位，企业作为总承包方负责项目设计、建设、协调、移交、验收、保修等工作。企业开展项目设计、施工等工作所需资金由发包方按照已完工工程工作量占总工作量的比例支付。

截至 2020 年 6 月末，发行人已完工、在建及拟建的工程项目情况如下所示：

截至2020年6月末发行人已完工项目情况

单位：万元

项目名称	总投资额	建设期间	拟确认收入金额	已确认收入金额	已收回金额	2020年回款计划	2021年回款计划	2022年回款计划
合生元科学城新建工程项目	8,462	2012.12-2015.12	8,462	8,279	8,027	435	0	0
科学城威创创新园项目土建总承包工程	15,700	2011.3-2014.12	15,700	15,564	15,381	319	0	0
广州（清远）产业转移工业园起步区首期市政道路建设施工总承包项目	6,306.73	2015.1-2017.12	7,000.75	7,000.75	7,000.75	0	0	0
百事高项目一期	12,000	2015-2018	1,000	1,000	600	400	0	0
力柏大规模锂离子电池组项目	133.89	2019.03-2019.12	122.84	118.41	127.61	0	0	0
<b>合计</b>	<b>42,602.62</b>		<b>32,285.59</b>	<b>31,962.16</b>	<b>31,136.36</b>	<b>1,154.00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

截至2020年6月末发行人主要在建承包项目情况

单位：亿元

项目名称	建设内容	总投资	资本金到位情况	已投资额	资金来源	建设周期	未来三年投资计划			是否签署协议	项目证照情况
							2020年	2021年	2022年		
中国软件CBD总部项目	项目总建筑面积40.3万平方米，包括土建、安装、装饰装修等专业工程	1.05	已到位	0.35	自有资金，银行借款	2019.5.8-2021.5.6	0.5	0.2	-	是	施工许可证编号：440112202004210401、粤2018广州不动产权第00257726号、穗开审批规建证[2020]17号
日立集团IT中国总部项目	总用地面积9746平方米，总建筑面积约45677平方米，其中三层地下室建筑面积约为19000平方米，上部2栋塔楼均为12层60米高、建筑面积约为26677平方米	5.40	已到位	4.40	自有资金，银行借款	2018.7-2021.7	0.6	0.4	-	是	穗开规地[2017]23号、建设工程施工许可证440112201907090201、穗规划资源建证[2019]1085号、粤（2017）广州市不动产权第06860390号
露乐健康科技（广州）有限公司研发生产基地项目	建设研发厂房、办公楼、综合楼等建筑面积约9.5万平方米	2.10	已到位	1.70	自有资金，银行借款	2018.10-2020.7	0.4	-	-	是	施工许可证已办理（证号：440112201902210101）
<b>合计</b>		<b>8.55</b>		<b>6.45</b>			<b>1.5</b>	<b>0.6</b>	<b>-</b>		

截至2020年6月末发行人主要拟建承包项目情况

单位：亿元

项目名称	总投资额	投资计划
知识城信息大厦(JLXC-B1-2-1地块)建设工程设计施工总承包项目	0.50	预计2020年完成全部投资并结算。
<b>合计</b>	<b>0.50</b>	

(2) 工程代业主服务基本情况

工程代业主服务的经营主体主要是广州东进新区开发有限公司，东进公司成立于2004年，具有一级和三级市政工程建设资质，在工程建设管理方面经验丰富。发行人的工程代业主服务委托方为广州开发区政府部门。

东进公司作为项目代业主，采取工程代业主服务模式，即东进公司经投标或

直接委托形式获得业主授权，对工程项目建设进行全过程管理，在项目管理服务期限内代表业主单位在合同约定的权利及义务范围内行使建设管理权。公司对履行的项目代业主工作收取工程管理服务费用，并根据项目建设进度及相关条款约定向发包方申请付款。一般按照项目总投资的 1%~3%收取项目管理费。

截至 2020 年 6 月末，公司在进行中的工程代业主服务项目总投资为 11.68 亿元，已投资 5.07 亿元，由于公司为代业主，不承担项目投融资职能，无资金压力。

### 截至 2020 年 6 月末发行人主要代管理项目情况

单位：亿元

项目名称	建设内容	总投资	资金到位情况	已投资额	资金来源	建设周期	未来三年投资计划额	是否签署协议	项目合规情况
东区洋城岗小学（暂）新建工程	教育教学设施，办公管理设施，生活服务设施用房，室外体育活动设施及排水、供电配套公用工程等。	1.44	已到位	0.85	业主自筹	2018-2020	0.59	是	合规
北二环高速公路-开创大道出入口工程	北二环高速公路与萝岗区开创大道相交处的出入口的立项、出入口及其配套工程的所有土建工程。	2.40	已到位	2.20	业主自筹	2017-2020	0.20	是	合规
黄埔区 2018 年村村通公路完善工程	对九龙镇、东区街、永和街及联合街的村路在充分利用原有路基的基础上，进行水泥硬底化升级改造。	1.26	已到位	0.18	业主自筹	2019-2021	1.08	是	合规
萝岗新城外环路（11#-开创大道）市政道路及配套工程	道路长 5795 米，宽 40 米，绿化带 2 米，给水管、污水管，含桥涵、绿化、照明、电缆沟、交通工程、电信管廊等。	6.58	已到位	1.84	业主自筹	2017-2022	4.74	是	合规
<b>合计</b>		<b>11.68</b>		<b>5.07</b>			<b>6.61</b>		

### （3）拆迁服务业务基本情况

拆迁服务业务的经营主体是发行人全资子公司谷城公司和广州东进新区开发有限公司，发行人拆迁服务业务的委托方为广州开发区政府部门。发行人近年来提供拆迁服务的项目有科学城北区南安置区项目、科学城北区知识城起步区拆迁工程、知识城北区南安置区（二期）北片工程、燕山村改造拆迁项目、凤凰山隧道工程等。

拆迁服务业务的业务模式：接受区政府政府部门的委托，对指定的地块进行拆迁、补偿工作，拆迁过程中可能发生的补偿款项均由政府出资，发行人不承担项目投融资职能，在地块完成拆迁后，由政府从拆迁预算额中拨付 1%-3%作为

服务管理费支付给发行人。

拆迁服务业务的收益确认方式：该项业务主要成本为人工成本。当期拆迁服务业务收入根据拆迁进度和约定服务总费用确定，拆迁进度按照签订拆迁补偿协议的面积占拆迁总面积的比例确定。

截至 2020 年 6 月末，公司尚在开展的委托拆迁服务项目如下表所示：

**截至 2020 年 6 月末发行人在建委托拆迁服务项目情况**

单位：亿元

在建项目名称	建设内容	总投资	已投资	资金来源	开工日期	建设周期	是否签署协议	项目审批情况
云埔工业区康南路道路拓宽工程及南岗西路（康南路-富南路）道路征地拆迁补偿	1、征收集体土地 88 亩（返还留用地指标 88 亩），征收历史留用地 12 亩；回收广州东诚实业有限公司 52 亩，回收国有工业用地约 76 亩。2、拆迁康南路段集体物业非住宅房屋商铺面积 7800 平方米、附属物 15142 平方米、附属物 21650 平方米，拆迁南岗西路段企业厂房及房屋面积 20420 平方米、附属物 21650 平方米。3、管线迁移含电力管线等。	4.08	1.07	区财政资金	2018.11	1 年	部分签署	已立项
长岭居医疗地块征收拆迁补偿	征收面积 166.998 亩，其中征收国有农用地 20.821 亩，收回国有建设用地面积 146.177 亩。2、拆迁上述土地面积约 320 平方米，附属物面积约 7918 平方米，苗圃场面积约 10174.354 平方米。	6.08	5.44	区财政资金	2019.5	8 个月	是	已立项
开放大道中（东区规划十路-永和隧道南出口）建设工程征地拆迁补偿	1、征地：征收集体土地 66 亩，其中云埔街火村集体农用地 33 亩，火村历史建设用地 23 亩，萝岗街刘村与萝峰集体农用地 10 亩；收回国有土地 35 亩。2、拆迁：拆除建（构）筑物 147800 平方米，其中拆迁集体土地上住宅房屋（火村及刘村民屋）19 栋共 8500 平方米，拆迁非住宅房屋 29300 平方米（火村 2 个仓库共 22000 平方米，1 个厂房 7300 平方米），拆除附属物包括水泥地、挡土墙、排水沟等共 110000 平方米。3、管线迁改：实施路段红线内 10 千伏及以下电力管线、给水管线、通信管线、燃气管线等管线迁改工作。	7.72	0.00	-	2019	3 年	是	已立项
	<b>合计</b>	<b>17.88</b>	<b>6.51</b>					

2017 年至 2019 年，发行人拆迁服务项目收入成本情况如下表所示：

**2017 年发行人拆迁服务收入成本情况**

单位：万元

项目名称	拆迁服务收入	拆迁服务成本
------	--------	--------

项目名称	拆迁服务收入	拆迁服务成本
燕山村改造拆迁	1,118.54	682.33
凤凰山隧道工程项目	349.22	213.03
<b>合计</b>	<b>1,467.76</b>	<b>895.36</b>

### 2018 年发行人拆迁服务收入成本情况

单位：万元

项目名称	拆迁服务收入	拆迁服务成本
收萝岗中心城区保障性住房项目拆迁	524.08	30.88
科学城北区知识城起步区范围内拆迁	371.40	21.89
收科学城北区南安置区建设工程 70%代建管理费	339.51	212.62
广州市轨道交通六号线东延工程（萝岗区段）拆迁	232.07	13.68
知识城南区知识产业范围内拆迁及管线迁改补偿	195.59	11.53
<b>合计</b>	<b>1,662.65</b>	<b>290.60</b>

### 2019 年发行人拆迁服务收入成本情况

单位：万元

项目名称	拆迁服务收入	拆迁服务成本
广州花都至东莞高速公路项目征地	34.13	0.00
凤凰山隧道工程建设项目拆迁	196.05	75.03
开创大道以南、开泰大道以北、北二环以西收地及拆迁补偿项目	14.77	0.00
科学城北区知识城起步区范围内拆迁项目	26.14	0.00
知识城南区知识产业区范围内拆迁及管线迁改补偿项目	198.85	66.90
2015 年知识城外建设项目零星拆迁	0.98	1.09
乐金显示（广州）有限公司 KXC-K1-1 地块部分用地土地回收补偿	5.77	2.31
萝岗中心城区保障性住房燕山经济社拆迁改造项目	111.97	32.80
鱼珠街道办事处鱼珠国际木材市场居住地块收储补偿	1,067.38	0.00
<b>合计</b>	<b>1,656.03</b>	<b>178.13</b>

#### （4）会计处理

##### 1) 工程承包业务会计处理模式

资产负债表项目会计处理。发行人作为总承包方与施工方签订分包合同，以工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据确认工程建设成本，由发行人支付给施工方，会计科目计入“工程施工-合同成本”；发行人向发包方结算工程款，以

工程结算单、发票等原始凭证为依据确认应收账款，会计科目计入“工程结算”。期末，工程施工与工程结算科目的余额之差，若为正，表示已完工尚未结算款，在资产负债表的存货项目中列示；若为负，表示已结算尚未完工工程，在资产负债表中的预收款项项目列示。

利润表项目会计处理。发行人以累计发生的工程建设成本占预计总成本的比例确认累计完工进度，按照总承包合同价款乘以累计完工进度确认累计应确认收入，扣除以前期间累计确认收入，计入本期“主营业务收入”。同时将本期发生的工程建设成本全部确认为主营业务成本。营业收入与营业成本之间的差额计入“工程施工-合同毛利”。

现金流量表项目会计处理。发行人根据工程请款单支付工程建设款，在现金流量表上归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到工程回购款时，归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、接受劳务收到的现金”项目。

## 2) 代管理业务会计处理模式

公司为客户提供代业主等代管理服务，根据代管理项目进度和约定的劳务费收取标准确认收入。借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”。收到服务费，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。发生代管理服务相关成本，借记“主营业务成本”，贷记“银行存款”等。

## 3) 拆迁服务业务会计处理模式

公司为客户提供拆迁等土地一级开发服务，根据拆迁进度和约定的劳务费收取标准确认收入。借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”。收到服务费，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。发生土地一级开发服务相关成本，借记“主营业务成本”，贷记“银行存款”等。

## 2、物业管理业务

2017 年-2019 年和 2020 年 1-6 月，发行人物业管理业务收入分别为 5,765.21 万元、6,496.94 万元、5,883.33 万元和 449.78 万元，占主营业务收入比重分别为 38.30%、3.36%、0.90%和 0.33%。发行人物业管理业务毛利润分别为 249.37 万元、883.24 万元、996.23 万元和 328.55 万元，占主营业务毛利润比重分别为 12.54%、

10.02%、2.02%、0.74%和 5.94%。2017 年-2019 年和 2020 年 1-6 月，随着发行人主营业务种类和规模增长，物业管理业务在主营业务收入和毛利润中的占比呈下降趋势。

2019 年末以前，发行人物业管理业务的经营主体是全资子公司科学城（广州）园区投资运营发展有限公司，2020 年初该司已根据区国资局相关文件无偿划转至广州开发区金融控股集团有限公司，目前发行人物业管理业务的经营主体是广州科乐运营管理有限公司。。

#### （1）物业管理业务业务模式

发行人与客户签订物业服务合同，向客户提供公共环境卫生、垃圾的收集，公用设施设备的日常维修、养护和管理，公共区域的绿化养护等服务，按照合同约定的标准和付款时间收取物业管理费用。

#### （2）会计处理

在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

发行人收到物业费时，将其确认为公司物业管理收入，借记“货币资金”，贷记“主营业务收入”；提前收取的物业费，贷记“预收账款”，借记“银行存款”，发行人开始提供服务后，冲减“预收账款”，计入“主营业务收入”。

### 3、租金收入

2017 年-2019 年和 2020 年 1-6 月，发行人租金收入分别为 1,765.89 万元、4,835.68 万元、15,842.94 万元和 10,683.21 万元，占主营业务收入比重分别为 11.73%、2.50%、2.43%和 2.47%。发行人租赁业务毛利润分别为 195.69 万元、901.12 万元、996.23 万元和 504.96 万元，占主营业务毛利润比重分别为 7.86%、2.06%、0.74%和 4.22%。发行人租金收入板块为发行人利用自身经营性物业对外出租获得租金收入。2017 年-2019 年和 2020 年 1-6 月，随着发行人主营业务种类和规模增长，租金收入在主营业务收入和毛利润中的占比呈下降趋势。

#### （1）物业资产情况

##### 截至 2019 年末发行人主要物业资产情况

类别	明细	可租面积 (平方米)	实租面积 (平方米)	空置率	租金收入 (万元)
厂房	北围工业厂房	6,712.50	3,437.50	48.79%	74.93

类别	明细	可租面积 (平方米)	实租面积 (平方米)	空置率	租金收入 (万元)
	南湾厂房	3,713.99	3,713.99	0.00%	102.92
	东鹏大道厂房	14,723.26	-	100.00%	-
商业 综合 类物 业	建设大厦 1-19 层	16,090.11	13,916.65	13.51%	474.44
	羊城国际商贸	466.52	466.52	0.00%	54.19
	经贸大厦（含车库、 含划拨面积）	1,251.87	1,014.42	18.97%	56.43
	高科大厦 3-5 层（含 车库）	14,116.95	14,116.95	0.00%	1,326.04
	万科腾创商业广场 第 4 层	1,448.19	1,448.19	0.00%	62.56
	青年路 240、242、 244、246	1,486.46	1,448.86	2.53%	47.53
	青年路 26 号	288.00	-	100.00%	25.06
	青年路 45 号	113.26	113.26	0.00%	19.52
	青年路保税广场车 库(10、11 号车位)	40.52	40.52	0.00%	0.90
	万科腾创商业广场 商铺	1,503.77	1,072.29	28.69%	41.19
	科通大厦第 1-18 层	38,531.11	38,531.11	0.00%	6,529.97
	建科广场	78,645.62	-	-	-
	汇丽大厦	27,639.80	17,089.52	38.17%	17.10
	住宅	寺右新马路 602 房	150.86	-	100.00%
新河浦 503 房		103.00	-	100.00%	-
员村一横路 302 房		78.25	78.25	0.00%	3.49
创业路 401 房		82.73	82.73	0.00%	1.86
科乐苑		22,168.00	22,168.00	0.00%	619.35
<b>合计</b>	<b>229,354.77</b>	<b>118,738.76</b>	<b>48.23%</b>	<b>9,457.48</b>	

截至 2020 年 6 月末发行人主要物业资产情况

类别	明细	可租面积 (平方米)	实租面积 (平方米)	空置率	租金收入 (万元)
厂房	北围工业厂房	6,712.50	3,437.50	48.79%	6.55
	南湾厂房	3,713.99	3,713.99	0.00%	35.00
	东鹏大道厂房	14,723.26	14,723.26	100.00%	450.19
商业 综合 类物 业	建设大厦 1-19 层	16,090.11	14,178.65	11.69%	164.37
	羊城国际商贸	466.52	376.00	19.40%	16.02
	经贸大厦（含车库、 含划拨面积）	1,251.87	922.06	26.35%	16.11
	高科大厦 3-5 层（含 车库）	14,116.95	14,116.95	0.00%	442.01

类别	明细	可租面积 (平方米)	实租面积 (平方米)	空置率	租金收入 (万元)
	万科腾创商业广场第 4 层	1,448.19	1,448.19	0.00%	93.84
	青年路 240、242、244、246	1,486.46	1,448.86	2.53%	13.91
	青年路 26 号	288.00	-	100.00%	-
	青年路 45 号	113.26	113.26	0.00%	6.32
	青年路保税广场车库(10、11 号车位)	40.52	40.52	0.00%	0.56
	万科腾创商业广场商铺	1,503.77	1,072.29	24.06%	33.79
	御融通大厦第 1-18 层	38,531.11	38,531.11	0.00%	3355.41
	科通大厦商铺	896.09	780.59	12.89%	14.46
	建科广场	78,645.62			-
	汇丽大厦	27,639.80	21,298.06	22.94%	370.29
住宅	寺右新马路 602 房	150.86	-	100.00%	-
	新河浦 503 房	103.00	103.00	0.00%	2.07
	员村一横路 302 房	78.25	78.25	0.00%	1.87
	创业路 401 房	82.73	82.73	0.00%	0.93
	科乐苑	22,168.00	22,168.00	0.00%	571.71
<b>合计</b>		<b>230,250.86</b>	<b>138,633.27</b>	<b>39.79%</b>	<b>5,595.41</b>

注：1、数据统计至 2020 年 6 月 30 日，表中空置率为该时点的空置率；

2、科通大厦为发行人承租科通公司物业后转租给 LG 公司；

3、本表物业未包含集团在集团公司固定资产账上实际不对外经营三项物业：（1）自用的寺右新马路寺右五 6 号 102 房（152.03 平方米）；（2）过户中的体育东路西横街 141 号 402 房（81.67 平方米）；（3）外经局、保科力共有的经贸大厦物业（我司持有部分面积为 3175.7 平方米），合计 3409.4 平方米；；

4、本表未包含为 LG 定制但仍未转让的偏光片厂房约 48200 平方米。

#### 4、水、电供应业务

2017 年-2019 年和 2020 年 1-6 月，发行人水、电供应业务收入分别为 1,929.10 万元、477.93 万元、490.03 万元和 180.82 万元，占主营业务收入比重分别为 12.82%、0.25%、0.08%和 0.04%。发行人水、电供应业务毛利润分别为 91.08 万元、198.98 万元、190.32 万元和 5.79 万元，占主营业务毛利润比重分别为 3.66%、0.46%、0.14%和 0.05%。2017 年-2019 年和 2020 年 1-6 月，随着发行人主营业务种类和规模增长，水、电供应业务在主营业务收入和毛利润中的占比呈下降趋势。

### （1）水、电供应业务基本情况

公司建造光伏发电设施，与用电企业签订光伏发电合同，每月按照销售给客户的电量和约定电价结算电费。除光伏发电之外的水、电供应收入系发行人根据抄表代收相应的水、电费，该部分代收的物业水电供应业务是发行人经营的物业项目采购水电转售给物业客户。运营主体为科学城（广州）园区投资运营发展有限公司及下属分公司。收入确认时点为客户实际使用水、电时。公司根据客户实际使用水电情况按月或定期与客户结算水电费。发行人物业水电供应业务的主要客户包括：广州经济技术开发区国家税务局、广州开发区机关事务管理局、中新广州知识城开发建设办公室等。

2017 年-2019 年，发行人水、电供应业务收入分别为 1,929.10 万元、477.93 万元、490.03 万元，毛利率分别为 4.72%、41.63%和 38.84%。2018 年水、电供应业务收入大幅下降、毛利率大幅上升，原因系 2016-2017 年公司按全额法将代收的物业水电供应费确认为收入，代付的费用确认为成本，2018 年公司将全额法调整为净额法来确认收入，导致水、电供应业务板块收入和成本规模下降、毛利率升高。

2017 年-2019 年和 2020 年 1-6 月，水、电供应收入主要来自于发行人的光伏发电收入。2018 年，发行人的污水处理业务尚未完成资产交接，故 2018 年该部分业务未形成收入。

### （2）水、电供应业务模式

光伏发电业务是由发行人与用电客户签订光伏发电协议，发行人出资购置光伏发电设备，安装到用户指定地点，光伏发电设备安装完毕并取得电网公司并网发电许可，使用光伏发电设备发电并销售给用电客户。光伏发电业务运营主体为科学城（广州）投资集团有限公司。双方每月按照抄表单显示的电量和国家规定的电价结算电费，收入确认时点为客户购买电量的次月月初双方签署抄表单时。截至 2020 年 6 月末，发行人主要光伏项目情况如下表所示：

截至 2020 年 6 月末发行人主要光伏项目情况

序号	项目名称	装机容量(MW)	项目地址
1	香雪制药	2.67	科学城金峰园路 2 号（一厂）、科学城瑞祥路 355 号（二厂）
2	中医院	0.14	萝岗公路街 212 号

序号	项目名称	装机容量(MW)	项目地址
3	中天启明	0.56	科学城瑞和路 73 号
4	万绿达	0.52	观达路 20 号
5	埃特尼特	2.28	泰华街 2 号
6	九龙二小	0.11	镇龙府前路西
7	香雪小学	0.06	萝平路 69 号
8	本田技研	0.52	摇田河大街 153 号
9	味可美	0.25	滨河路 183 号
10	新供销	0.62	东江大道 132 号
11	汉德一期	1.04	摇田河大街 161 号
12	未来之窗	1.02	骏达路 118 号
13	铭祥	1.06	禾丰二街 3 号、5 号
	<b>合计</b>	<b>10.85</b>	

物业水电供应业务是发行人经营的物业项目采购水电转售给物业客户。运营主体为科学城（广州）园区投资运营发展有限公司及下属分公司。收入确认时点为客户实际使用水、电时。公司根据客户实际使用水电情况按月或定期与客户结算水电费。主要客户包括：广州经济技术开发区国家税务局、广州开发区机关事务管理局、中新广州知识城开发建设办公室等。

### （3）会计处理

水电供应收入分为光伏发电收入和物业水电费收入。发行人的光伏发电收入，双方每月按照抄表单显示的电量和国家规定的电价结算电费，收入确认时点为客户购买电量的次月月初双方签署抄表单时确认收入，发行人的物业水电供应收入确认时点为客户实际使用水、电时。借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”。其他水电费收入，在收到客户水电费时确认收入，借记“货币资金”，贷记“主营业务收入”。

## 5、污水污泥处理业务

2017 年-2019 年和 2020 年 1-6 月，发行人污水污泥处理业务收入分别为 0 万元、0 万元、15,908.20 万元、和 10,281.43 万元，占主营业务收入比重分别为

0%、0%、2.44%和 2.38%。发行人污水污泥处理业务毛利润分别为 0 万元、0 万元、2,558.66 万元和 1,106.21 万元，占主营业务毛利润比重分别为 0%、0%、1.90%和 9.25%。2017 年-2019 年和 2020 年 1-6 月，随着财政注资资金规模的增长，污水污泥处理业务在主营业务收入和毛利润中的占比呈上升趋势。

发行人水质净化厂的运营由广州科学城水务投资集团有限公司负责。发行人与广州市黄埔区水务局签订特许经营合同，由发行人负责提供区内市政污水处理服务（含污泥处理处置，由广州市水务投资集团有限公司承担的污水污泥处理服务以及《广州开发区水质净化厂污泥干化减量项目》承担的污泥处理处置服务除外）。

发行人的污水处理业务自 2019 年 4 月开始试运行，2019 年和 2020 年 1-6 月的运行情况如下表所示：

**2019 年发行人污水处理试运行情况**

序号	厂名	设计日均污水处理能力（万吨/日）	2019 年日均污水处理量（万吨/日）	2019 年污水处理量（万吨）
1	西区厂	7.5	4.34	1582.31
2	东区厂	10	10.57	3857.40
3	永和厂	5.5	5.03	1834.25
4	黄陂厂	3	1.64	599.31
5	九龙一厂	3.5	0.61	224.25
6	萝岗厂	5	4.16	1518.86
7	九龙二厂	1	0.11	6.57
8	生物岛厂	3	0.63	38.16
<b>总合计量：</b>		<b>38.5</b>	<b>27.09</b>	<b>9,661.11</b>

**2020 年 1-6 月发行人污水处理试运行情况**

序号	厂名	设计日均污水处理能力（万吨/日）	2020 年 1-6 月日均污水处理量（万吨/日）	2020 年 1-6 月污水处理量（万吨）
1	西区厂	7.5	4.15	754.90
2	东区厂	10	9.88	1,798.42
3	永和厂	5.5	4.21	765.33
4	黄陂厂	3	1.86	338.87
5	九龙一厂	3.5	1.52	276.46
6	萝岗厂	5	5.10	928.20
7	九龙二厂	1	1.20	218.80
8	生物岛厂	3	0.14	25.23
9	九龙三厂	2.5	-	-
<b>总合计量：</b>		<b>41</b>	<b>28.06</b>	<b>5,106.22</b>

截至 2020 年 6 月末，公司拥有污水处理厂 9 座，污水处理能力为 41 万吨/日，污水处理价格为 2.437 元/吨。

在建项目方面，截至 2020 年 6 月末，公司在建污水处理项目包括九龙水质净化三厂、东区三期、萝岗二期、永和北等 25 个项目，项目建设总投资为 41.81 亿元，已投资 23.89 亿元，仍需投资 17.92 亿元，发行人所有的在建污水处理项目资金来源全部为财政注资资金。

## 6、房地产开发业务

2017 年-2019 年和 2020 年 1-6 月，发行人房地产开发业务收入分别为 528.07 万元、14.41 万元、133.32 万元和 0 万元，占主营业务收入比重分别为 3.51%、0.01%、0.02%和 0%。发行人房地产开发业务毛利润分别为 190.44 万元、8.54 万元、83.56 万元和 0 万元，占主营业务毛利润比重分别为 7.65%、8.54%、0.06%和 0%。2017 年-2019 年和 2020 年 1-6 月，随着发行人主营业务种类和规模增长，房地产开发业务在主营业务收入和毛利润中的占比呈下降趋势。

### （1）房地产开发业务基本情况

房地产开发业务的主要的经营主体是发行人全资子公司广州宏康房地产有限公司和广州经济技术开发区房地产企业联合公司。2017 年-2019 年和 2020 年 1-6 月，发行人的房地产项目只有广州宏康发地产有限公司开发的“宏康六期”和广州经济技术开发区房地产企业联合公司的“宏康小筑”，截至募集说明书签署日，两个在售楼盘已基本售罄。

### （2）房地产开发业务业务模式

发行人拥有房地产开发资质，通过合法手续取得国有土地使用权，委托具有合格资质的施工单位负责商品房建设，与其签订“商品房建造合同”；达到预售条件后，与商品房购买方签订“商品房买卖合同销售”。

截至募集说明书签署日，发行人无在建及拟建房地产项目。

### （3）房地产开发业务会计处理模式

房地产开发收入：在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。

房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时(通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排)确认销售收入的实现。发行人将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后由预收款转入营业收入科目。确认房屋销售收入后，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

## 7、保安服务业务

2017 年-2019 年和 2020 年 1-6 月，发行人保安服务业务收入分别为 0 万元、36,220.40 万元、36,137.92 万元和 15,593.26 万元，占主营业务收入比重分别为 0%、18.75%、5.55%和 3.61%。发行人保安服务业务毛利润分别为 0 万元、3,818.29 万元、3,696.75 万元和 2,635.72 万元，占主营业务毛利润比重分别为 0%、8.75%、2.75%和 22.05%。保安服务业务具有一定的区域专营性，对公司收入形成一定补充。

### （1）保安服务业务基本情况

保安服务业务是发行人 2018 年新增业务，保安服务业务的经营主体是发行人全资子公司广州经济技术开发区保安服务有限公司和广州市黄埔区保安服务有限公司。

发行人保安服务业务主要是保安派驻业务，此外有少量的报警系统管理费收入、保安员培训收入和报警系统安装费收入等。

### （2）保安服务业务模式

业务模式方面，公司与广州开发区内各企事业单位签订保安服务合同，委托公司派驻保安人员提供安保服务，保安服务费单价为每月 4,000~6,000 元/人。保安服务协议为一年一签，保安服务费由公司统一按月结算。公司保安人员流动性较大，截至 2020 年 6 月末，保安人员规模维持在 5,000~6,000 人，公司保安服务在手订单数超过 3,500 个，订单数充足，且合作方主要为政府等机关单位，业务可持续性较好。

发行人全程负责派驻保安的管理，负责所有派驻保安的培训，确保所有派驻保安人员经过公安机关考试、审查合格、留存指纹等人体生物信息、受过具有《保安培训许可证》资质培训机构的培训并取得《保安员证》，

保安服务业务是发行人 2018 年新增业务，保安服务业务的出现使得发行人的业务更加多元化，盈利渠道也更加丰富。

### （3）会计处理

在保安服务已经提供，与保安管理服务相关的经济利益能够流入企业，与保安服务相关的成本能够可靠计量时，确认保安服务收入的实现。发行人与各企事业单位签订保安服务合同并派驻保安人员并提供保安服务后，每月按合同约定的金额借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”。收到客户汇款时借记“银行存款”，

贷记“应收账款”。

## 8、三旧改造前期服务业务

2017 年-2019 年和 2020 年 1-6 月，发行人三旧改造前期服务业务收入分别为 0 万元、28,301.89 万元、103,123.58 万元和 1,117.25 万元，占主营业务收入比重分别为 0%、14.65%、15.84%和 0.26%。发行人三旧改造前期服务业务毛利润分别为 0 万元、25,722.34 万元、80,979.46 万元和 372.84 万元，占主营业务毛利润比重分别为 0%、58.94%、60.19%和 3.12%。三旧改造前期服务业务毛利率高，是公司利润的重要来源。2020 年 1-6 月发行人三旧改造前期服务业务收入较小主要系该项业务收入通常在下半年结转所致。

### （1）三旧改造前期服务基本情况

三旧改造前期服务主要由公司本部及子公司城更集团公司负责经营。

发行人三旧改造主要提供的服务包括：动员村民签订改造合作意向、测量摸底现状、编制改造方案并公示征得一致意见后报批、落实用地指标和规划、签订安置补偿协议、拆迁、一级土地整理、安置区复建管理、回迁安置服务等，相关服务是各三旧改造项目能够进入二级土地开发的前提。项目成熟进入二级开发阶段，通常会引入房地产开发商进行二级开发，中标的开发商需向科学城集团支付前述三旧改造前期服务的服务费，这是发行人三旧改造业务的主要盈利模式。

2018-2019 年，公司三旧改造前期服务收入来源于火村三旧改造项目、金坑项目和旺村项目。火村三旧改造项目由公司本部、东进公司共同负责，根据《火村三旧改造项目合作协议书》补充协议，2018-2019 年，项目运营方广州宏祥房地产有限公司支付前期服务费 3 亿元，其中 90%支付给公司本部，10%支付给东进公司。金坑项目、旺村项目均位于广州开发区内，由城更集团负责。

2018-2019 年，公司确认三旧改造前期服务费收入 28,301.89 万元、103,123.58 万元，毛利率分别为 90.89%、78.53%。该业务毛利率较高，原因系该业务成本主要为报批手续的相关费用，成本较低。2020 年 1-6 月，公司仅确认三旧改造前期服务费收入 1,117.25 万元，毛利率为 33.37%，收入规模较小、毛利率较低，主要原因系该业务一般于年末结算。

### （2）会计处理

在提供的服务交易结果能够可靠估计的情况下，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，收到客户汇款时借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

## 9、融资租赁业务

2017 年-2019 年和 2020 年 1-6 月，发行人融资租赁业务收入分别为 0 万元、4,807.34 万元、7,734.01 万元和 4,397.74 万元，占主营业务收入比重分别为 0%、2.49%、1.19%和 1.05%。发行人融资租赁业务毛利润分别为 0 万元、3,992.23 万元、2,319.04 万元和 783.01 万元，占主营业务毛利润比重分别为 0%、9.15%、1.72%和 6.55%。融资租赁业务毛利率高，是公司利润的重要来源。

### （1）融资租赁业务基本情况

公司融资租赁业务由科学城（广州）融资租赁有限公司负责，科学城（广州）融资租赁有限公司成立于 2013 年 7 月 5 日，发行人融资租赁业务监管部门为银保监会，业务模式包括直接租赁和售后回租。发行人融资租赁业务作为发行人盈利的重要来源，是发行人的重点支持业务。该业务的资金主要来源于融资租赁公司的资本金、对金融机构的借款和资本市场直接融资资金。截至 2020 年 3 月末，发行人融资租赁业务投放资金中 3.14 亿元为自有资金，20.63 亿元为融资资金，杠杆比例为 6.57。

直接融资租赁，是指由承租人选择需要购买的租赁物件，出租人通过对租赁项目风险评估后出租租赁物件给承租人使用。在整个租赁期间承租人没有所有权但享有使用权，并负责维修和保养租赁物件。直接融资租赁操作流程：1.承租人选择供货商和租赁物件；2.承租人向科学城租赁提出融资租赁业务申请；3.科学城租赁和承租人与供货厂商进行技术、商务谈判；4.科学城租赁和承租人签订《融资租赁合同》；5.科学城租赁与供货商、承租人签订《三方买卖合同》，购买租赁物；科学城租赁与承租人和担保人签订保证、抵押合同，办理登记；6.科学城租赁用自有资金或金融、资本市场上筹集的资金作为货款支付给供货厂商；7.供货商向承租人交付租赁物；8.承租人按期支付租金；9.租赁期满，承租人正常履行合同的情况下，科学城租赁将租赁物的所有权转移给承租人。

售后回租是承租人将自制或外购的资产出售给出租人，然后向出租人租回并使用的租赁模式。租赁期间，租赁资产的所有权发生转移，承租人只拥有租赁资产的使用权。双方可以约定在租赁期满时，由承租人继续租赁或者以约定价格由承租人回购租赁资产。这种方式有利于承租人盘活已有资产，可以快速筹集企业发展所需资金，顺应市场需求。适用于流动资金不足的企业；具有新投资项目而自有资金不足的企业；持有快速升值资产的企业。售后回租的操作流程：1.科学

城租赁和承租人签订《融资租赁合同》，承租人将设备出售给科学城租赁。2.科学城租赁支付货款给原始设备所有人。3.承租人向科学城租赁租回卖出的设备。4.承租人即原始设备所有人定期支付租金给出租人（科学城租赁）。

截至 2020 年 6 月末，公司融资租赁业务尚无违约项目，融资租赁项目的风险分类全部为正常类，租金回收率为 100%。公司签订的融资租赁合同标的资产主要为机器设备，其中直接租赁 40 个，投放额 28,563.54 万元，售后回租 115 个，投放额 224,297.17 万元。该等业务收入丰富了公司的收入来源，但存在一定的业务风险。

### 2019 年及 2020 年 1~6 月融资租赁款投向行业情况

行业	2019 年		2020 年 1~6 月	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
新一代信息	42,075.22	28.98%	7,031.87	11.87%
智能制造	21,125.50	14.55%	13,080.00	22.09%
新能源环保	12,656.96	8.72%	4,163.20	7.03%
新材料	10,600.00	7.30%	9,200.00	15.53%
生物医药	-	-	3,000.00	5.07%
快速消费	1,250.00	0.86%	-	-
文旅	1,800.00	1.24%	4,400.00	7.43%
建筑业	49,970.00	34.42%	11,350.00	19.16%
道路运输	2,359.17	1.63%	1,500.00	2.53%
批发零售业	1,134.83	0.78%	2,500.00	4.22%
汽车工业	2,196.41	1.51%	-	-
纺织业	-	-	3,000.00	5.07%
合计	145,168.09	100.00%	59,225.07	100.00%

### 2020 年 6 月末融资租赁存量业务期限结构及坏账计提情况

合同期限	2020 年 6 月末存量金额（万元）	2020 年 6 月末计提减值准备	是否发生逾期及逾期金额
1 年以内	16,842.58	136.79	否
1 年以上至 3 年（含）	148,416.49	1,196.92	否
3 年以上至 5 年（含）	15,496.63	124.97	否
5 年以上	-	-	-
合计	180,755.70	1,458.68	

### 2019 年末融资租赁存量业务期限结构及坏账计提情况

合同期限	2019 年末存量金额（万元）	2019 年末计提减值准备	是否发生逾期及逾期金额
1 年以内	88,955.24	711.64	否
1 年以上至 3 年（含）	69,178.27	553.43	否

合同期限	2019 年末存量金额 (万元)	2019 年末计提减值准 备	是否发生逾期及逾期 金额
3 年以上至 5 年 (含)	504.50	4.03	否
5 年以上	-	-	-
合计	<b>158,638.01</b>	<b>1,269.10</b>	

2018 年末融资租赁存量业务期限结构情况

合同期限	2018 年末存量金额 (万元)	2018 年末计提减值准 备	是否发生逾期及逾期 金额
1 年以内	22,703.18	45.41	否
1 年以上至 3 年 (含)	35,455.36	70.91	否
3 年以上至 5 年 (含)	2,700.25	6.1	否
5 年以上	-	-	-
合计	<b>60,858.79</b>	<b>122.42</b>	

截至 2020 年 6 月末融资租赁业务不同行业前五大客户情况

单位：万元

承租人名 称	剩余租金	期限 (月)	IRR	担保措施
新一代信息前五大客户				
客户 1	5,687.33	12	12.40%	1、连带责任保证担保； 2、租赁物办理工商抵押登记； 3、租赁物办理中登网登记； 4、租赁物购买保险，我司为第一受益人；
客户 2	4,942.50	24	19.20%	1、连带责任保证担保； 2、租赁物在工商局办理抵押登记； 3、中登网登记；
客户 3	4,512.83	12	14.99%	1、提供连带责任保证担保； 2、个人连带责任保证担保； 3、土地抵押； 4、账户监管； 5、办理抵押登记、中登网登记；
客户 4	3,716.93	60	直租 10.57%， 回租 10.51%	1、连带责任保证担保； 2、监控系统开放端口于我司； 3、租赁物在工商局办理抵押登记； 4、中登网登记；
客户 5	3,076.32	36	11.24%	1.提供连带责任保证担保； 2.质押股权； 3.租赁物在工商局办理抵押登记； 4.中登网登记； 5.租赁物购买保险，我司为第一受益人；
智能制造前五大客户				
客户 1	6,391.22	36	11.00%	1 提供个人连带责任保证担保； 2 租赁物在工商局办理抵押，在中登网办理登记； 3 租赁物购买保险，我司为第一受益人。
客户 2	3,806.61	48	12.43%	1、提供价值不少于 2000 万元的租赁标的物，购

承租人名称	剩余租金	期限(月)	IRR	担保措施
				买我司为第一受益人的保险，工商局抵押，中登网登记 2、提供连带责任保证担保 3、厂房抵押
客户 3	3,017.10	36	不低于 11.35%	1、保证金 10%； 2、提供价值不少于 3000 万元的机器设备做抵押担保，在工商局办理抵押登记，在中登网登记。 3、上市公司出具融资性公告； 4、保证担保。
客户 4	2,723.43	36	9.92%	1、提供连带责任保证担保； 2、其配偶出具知情函； 3、租赁物在工商局办理抵押登记：中登网登记； 4、租赁物购买保险，我司为第一受益人
客户 5	2,569.21	24	11.93%	1、提供连带责任保证担保； 2、租赁物在工商局办理抵押，在中登网办理登记； 3、租赁物购买保险，我司为第一受益人。
新能源环保前五大客户				
客户 1	2,734.17	36	12.75%	1、提供连带责任担保； 2、项目收费权作质押； 3、中登网登记； 4、设备在工商管理局办理抵押，并购买第一收益人为我司的财产保险； 5、收费权提供质押担保，并办理应收账款的确权及向我司提供回款账户的查询 KEY； 6、租赁物在工商局办理抵押，在中登网办理登记；
客户 2	2,315.39	36	10.77%	1、连带责任保证担保； 2、租赁物在中登网办理登记。 3、实际控制人郭倍华夫妇、刘少云及韩丹提供个人连带责任保证担保； 4、租赁物在中登网办理登记，若租赁物为无形资产，须落实质押登记； 5、综合 IRR 不低于 10.5%。
客户 3	2,184.89	36	10.55%	1、担保； 2、抵押 3、保险
客户 4	1,903.43	24	11.60%	1、提供无限连带责任担保 2、设备办理工商抵押及落实中登网登记； 3、为租赁标的物购买商业保险，我司为第一受益人。
客户 5	1,449.17	36	12.52%	1、作连带责任保证担保； 2、项目收费质押权，质押率不超过 75%； 3、收取 5%的项目保证金。 4、房产抵押 5、租赁物办理工商局抵押登记； 6、中登网登记。
新材料前五大客户				
客户 1	4,026.43	36	12.25%	1、收取 5%风险保证金； 2、提供连带责任担保；

承租人名称	剩余租金	期限（月）	IRR	担保措施
				3、安装视频监控并为我司开放端口；租赁物购买保险，我司为第一受益人；租赁物在工商局办理抵押；租赁物在中登网办理登记；租赁物安装铭牌；
客户 2	3,012.73	24	13.89%	1、保证金比例 10%，按放款额分批收取； 2、做抵押担保； 3、连带责任保证担保； 4、房产抵押 5、预开各期还租支票交我司保管； 6、租赁物办理工商局抵押登记，中登网登记，购买第一受益人为我司的财产保险。
客户 3	2,603.94	36	10.38%	1、担保； 2、抵押 3、保险
客户 4	2,502.89	36	11.70%	1、提供连带责任保证担保； 2、租赁物在工商局办理抵押登记； 3、中登网登记； 4、租赁标的物购买保险，第一受益人为我司；
客户 5	2,374.14	24	11.14%	1、提供连带责任保证担保； 2、租赁物在工商局办理抵押登记； 3、中登网登记； 4、租赁标的物购买保险，第一收益人为我司；
生物医药前五大客户				
客户 1	2,944.90	24	10.58%	1、提供连带责任保证担保。 2、中登网办理登记。 3、工商局办理抵押。 4、租赁标的物购买保险，我司为第一受益人。
客户 2	1,609.94	36	13.90%	1、提供连带责任保证担保； 2、设备在工商局办理抵押登记、中登网登记 3、设备购买保险，我司为第一受益人
客户 3	476.10	36	12.98%	1、按照设备发票价值 80% 2、提供连带责任担保； 3、工商局办理抵押，中登网登记 4、购买保险，我司作为第一受益人 5、安装铭牌
客户 4	211.33	36	13.40%	1、提供连带责任担保 2、应收账款质押，并办理中登网登记 3、设备工商局办理抵押，车辆在车管所办理抵押手续 4、设备在中登网登记 5、设备购买保险，我司为第一受益人 6、生产厂区安装视频监控
快速消费				
客户 1	3,608.58	16	11.81%	1、购买我司为第一受益人的保险； 2、提供连带责任保证担保； 3、应收账款质押。 4、工商局、中登网办理登记；
客户 2	883.80	48	13.97%	1、提供连带责任保证担保；

承租人名称	剩余租金	期限(月)	IRR	担保措施
				2、土地作抵押；
客户 3	851.51	36	12.54%	1、连带责任保证担保； 2、租赁物在工商局办理抵押登记； 3、中登网登记； 4、租赁标的物购买保险，第一收益人为我司。
客户 4	517.05	36	14.53%	1、连带责任担保 2、质押实际控制人个人名下 250 万股股权 3、租赁物办理工商局抵押登记并购买第一受益人是我司的财产保险 4、中登网登记
文旅				
客户 1	3,465.80	24	10.10%	1、提供连带责任担保 2、中登网登记、工商局办理抵押
客户 2	2,984.12	36	12.30%	1、提供连带责任保证担保 2、股权作质押担保 3、提供银行基本户查询 key； 4、设备标的物做中登网登记、工商抵押登记； 5、设备标的物购买我司为第一受益人的保险。
客户 3	2,037.30	36	13.28%	1、提供连带责任保证担保。 2、安装视频监控并为我司开放端口；租赁物购买保险，我司为第一受益人；租赁物在工商局办理抵押；租赁物在中登网办理登记
建筑业				
客户 1	16,571.00	24	11.65%	1、提供连带责任保证担保； 2、办理不动产抵押登记、中登网登记 3、提供不低于 1.4 亿元的房产抵押； 4、股权作质押及办理登记手续； 5、监管账户，于放款当天我司收取对应公章及一套财务印鉴，并收取该账户的所有银行 KEY。
客户 2	12,640.40	24	11.54%	1、提供连带责任保证担保； 2、租赁物办理工商抵押登记，中登网登记； 3、由承租人对标的物投保财产险，保险第一受益人为租赁公司。
道路运输				
客户 1	1,922.40	60	9.80%	1、提供连带责任保证担保； 2、租赁标的物在中登网登记及办理车辆抵押登记； 3、租赁标的物购买保险并确保第一受益人为我司； 4、标的车辆贴我司铭牌。
客户 2	1,552.48	36	14.19%	1、提供无限连带责任保证担保； 2、.租赁物冷链运输车辆办理车管所抵押手续； 3、应收账款进行质押,并办理中登网登记； 4、车辆保险增加补充条款,约定我司为第一受益人； 5、中登网登记。
纺织业				
客户 1	477.39	36	12.35%	1、提供连带责任担保

承租人名 称	剩余租金	期限 (月)	IRR	担保措施
				2、购买保险，我司为第一受益人 3、工商局登记、中登网登记

截至 2020 年 6 月末，融资租赁公司开展的融资租赁业务区域累计投放情况如下表所示。

### 截至 2020 年 6 月末融资租赁业务区域投放情况

单位：万元

省份	广东省	安徽省	山西省	北京	陕西省	河南省
投放金额	260,849.72	3,000.00	5,950.00	1,000.00	2,822.00	1,953.00
IRR（剔除资 金成本前）	14.58-9.80%	11.14%	11.20%	12.81%	12.56%	10.55%

#### （2）融资租赁业务模式

科学城（广州）融资租赁有限公司融资租赁业务业务流程包含租赁项目立项、调查、评审、投放和中止/终止等环节。

##### 1) 项目立项阶段

①业务部门负责租赁项目的开发、立项、调查和评估，以及业务调查报告的编制和项目评审申报；

②项目经理提出立项申请后，业务部门负责人及其分管领导、风控部、法律合规部、风险合规分管领导、总经理负责对项目是否可行进行集体审议并出具简要、明确的审议意见。

##### 2) 项目尽职调查、评审阶段

①业务部门负责租赁项目的调查和评估，以及业务调查报告的编制和项目评审申报；

②法律合规部评审人员负责对租赁项目的合法性和合规性进行评估及法务报告的编制；

③风控部评审人员负责对业务调查信息进行审查，并负责租赁项目风险性、可行性和风控方案的评估及审查报告的编制；

④公司项目评审委员会，成员由公司董事长、总经理、副总经理等组成，负责对租赁项目的可行性进行集体评审并形成集体意见，最终投票表决；

⑤有权审批人根据项目情况，以及业务调查、合规意见、评审意见和评审会意见，负责对租赁项目是否承做进行审批。

### 3) 项目投放阶段

①业务部门负责组织投放材料的收集、整理，以及相关合同性文件缮制、面签等；

②法律合规部负责对合同进行审核；

③资产管理部协助业务部门负责相关合同性文件面签及租赁物的确认、标识，在租赁物上张贴公司资产标识，以及办理相关的抵押、质押登记手续等；

④业务部门负责在融资租赁登记公示系统等系统中进行公示登记，资产管理部对登记情况进行监督；

⑤资产管理部负责对审批通过项目的投放进行投放审核；

⑥金融市场部安排资金；

⑦财务部安排投放。

### 4) 租后管理阶段

①业务部门负责对客户及相关项目进行定期/不定期回访，按要求适时调查和收集相关信息，编制项目租赁期间业务调查/回访报告，并配合资产管理部，参与定期/不定期对在租资产进行风险评估；

②资产管理部负责对在租资产进行回访抽查，负责组织相关部门定期/不定期对租赁项目进行风险评估，负责办理在租项目正常中止/终止，负责组织相关部门对公司不良资产进行处置；

③法律合规部负责公司不良资产处置中相关法律意见的提示和法律文件的编制；

④财务部负责在租资产清结相关资金和手续审核，以及相关资金清结。

### (3) 风险分类

根据《科学城（广州）融资租赁有限公司资产拨备计提管理办法》，科学城（广州）融资租赁有限公司对已放款的存量资产实行风险分类管理，依据业务的实际情况，将资产风险分为：低风险、正常、关注、次级、可疑和损失 6 个类别，具体的分类依据如下：

①低风险：承租人能够履行合同，有足够理由相信租赁本息能按时足额偿还。

②正常：承租人能够履行合同，没有足够理由怀疑租赁本息不能按时足额偿还。

③关注：承租人目前有能力偿还租赁本息，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素。④次级：承租人的还款能力出现明显问题，完全依靠其正常营业收入无法足额偿还租赁本息，即使执行担保，也可能会造成一定损失。⑤可疑：承租人无法足额偿还租赁本息，即使执行担保，亦较大可能会造成较大损失。⑥损失：在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序之后，租赁本息仍然无法收回，或只能收回极少部分。

截至 2020 年 6 月末，科学城（广州）融资租赁有限公司的租赁资产五级分类情况如下所示：

项目	金额	占比
正常	180,755.71	100%
关注	-	-
次级	-	-
可疑	-	-
损失	-	-
合计	180,755.71	100%

#### （4）会计处理

在租赁期开始日公司将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

## 9、贸易业务

2017 年-2019 年和 2020 年 1-6 月，发行人贸易业务收入分别为 0 万元、96,731.97 万元、380,855.17 万元和 323,478.57 万元，占主营业务收入比重分别为 0%、50.08%、58.50%和 74.80%。发行人贸易业务毛利润分别为 0 万元、1,491.02 万元、5,578.73 万元和 3,966.64 万元，占主营业务毛利润比重分别为 0%、3.42%、4.15%和 33.18 %。发行人贸易业务包括其他商品贸易和平行进口汽车贸易。

### （1）平行进口汽车业务基本情况

平行进口汽车业务是发行人 2018 年新增业务，平行进口汽车业务的出现使得发行人的业务更加多元化，盈利渠道也更加丰富。2019 年，公司进口汽车合计销售 601 辆，销售收入合计 38,235.09 万元。

发行人平行进口汽车业务政策优惠：广州经济技术开发区规划在开发区内建设国际汽车城，打造进口汽车交易中心，发行人作为广州经济技术开发区内唯一一家从事平行进口汽车业务的国企，发行人平行进口汽车业务得到了市政府、开

发区管委会以及海关的大力支持。根据《广州市黄埔区广州开发区促进现代服务业发展办法实施细则》，发行人每进口一辆平行进口汽车，可以得到 3000 元的政府补助。发行人的平行进口汽车主要从新沙海关进入国内，新沙海关对发行人的政策支持力度较大，发行人可以根据工商银行、交通银行为其开具的保函，在报关后的 180 天内再支付关税，使得发行人的资金压力大大降低。

从事平行进口汽车业务不需要获得特别的许可和资质。

2018 年发行人平行进口汽车业务的主要客户为广州津渝兴贸易有限公司，发行人 90% 以上的平行进口汽车都销售给了广州津渝兴贸易有限公司。广州津渝兴贸易有限公司是广州开发区管委会引进的第一家平行汽车进口企业，发行人与广州津渝兴贸易有限公司不存在关联关系。为顺应国内汽车消费市场需求量激增的形势，发挥广州开发区汽车整车及零部件项目聚集优势和港口交通便利等优势，在黄埔海关与商检部门的大力支持下，全力推进进口汽车产业发展。

2018 年发行人平行进口汽车业务的前五大供应商分别为 WF&LLTD、AGAUTOTRADINGLLC、TrinityAutomotiveIndustrialLimited、KonceptMobilnostid.o.o 和 AutoRanchFZE。

#### ①平行进口汽车业务模式

发行人平行进口汽车的业务模式为发行人根据国内市场需求，从海外经销商处采购平行进口汽车，销售给国内下游经销商赚取差价。采购何种品牌及车型主要根据国内市场需求动态，发行人一般只采购 30 万及以上的车型。发行人平行进口汽车业务的定价模式为在海外采购价、国际运输费、关税的基础上，加上一定的溢价，一般溢价在 3-5 万。下游经销商会提前将采购需求报至发行人处，发行人将根据下游经销商的需求进行定制化进口相应车辆，该模式使发行人的进口车辆到港后能及时运送至下游经销商处，无存货积压风险。下游经销商先将平行进口汽车所有环节所涉及的全部费用预支付给发行人，发行人确认预收账款，平行进口汽车实际销售给下游经销商后，发行人再结转收入。由于是定制化采购，且客户较为稳定集中，发行人平行进口汽车业务退货风险极低。

发行人平行进口汽车业务的贸易流程：发行人向当地银行提出开证申请，填写开证申请书，并交纳一定的开证押金或提供其它保证，请银行（开证银行）向海外汽车销售公司开出信用证；开证银行按申请书的内容开立以海外汽车销售公司为受益人的信用证，并通过其在海外汽车销售公司所在地的代理行或往来行

（统称通知行）把信用证通知海外汽车销售公司；海外汽车销售公司商在发运货物，取得信用证所要求的装运单据后，按信用证规定向其所在地行（可以是通知行、也可以是其它银行）议付货款；议付行议付货款后即在信用证背面注明议付金额。

## ②会计处理

进口汽车时，客户将平行进口汽车费用预支付给发行人时，借记“银行存款”，贷记“预收账款”；发行人向开户银行支付保证金申请开立信用证，借记“其他货币资金-信用证保证金”，贷记“银行存款”；供应商将货物装船运输至发行人指定港口，发行人办理进口报关手续时，发行人开户银行根据报关单记载的货物价款向供应商支付货款，借记“库存商品-平行进口汽车”，贷记“其他货币资金-信用证保证金”；公司将汽车交付客户时，借记“预收账款”，贷记“主营业务收入”。

## （2）其他商品销售业务基本情况

其他商品销售业务是发行人 2018 年新增业务，该业务的开展使得发行人的盈利渠道进一步拓展。其他商品销售业务主要包括木材销售、煤炭销售、化工原料销售以及内销汽车等。

发行人作为广州开发区内最大的国企之一，在银行授信、开立信用证及海关报关等方面有一定的优势，正是基于此发行人加快了自身贸易业务，特别是国际贸易业务的发展。

## 发行人 2019 年与 2020 年 1-6 月其他商品销售情况

单位：万元

种类	2020 年 1-6 月销售收入	2019 年销售收入
铝锭	215,734.99	128,385.89
化工产品	38,835.99	72,014.90
钢材	-	938.01
木材	17,938.40	42,743.87
煤炭	13,656.00	32,067.57
内销汽车	133.21	24,875.37
液化丙烷	-	13,773.90
内贸铝、钢材、进口糖等	-	22,821.51
棕榈纤维	-	53.42
电解铜	6.94	-
进口汽车	4,586.50	-
建筑用材	9,959.22	-
油品	10,331.71	-

种类	2020 年 1-6 月销售收入	2019 年销售收入
食品	1,218.33	-
白银	3,181.27	-
防疫物资	3,032.22	-
合计	<b>318,614.78</b>	<b>337,674.44</b>

发行人的木材、煤炭业务主要为国际贸易业务。木材的上游供应商主要来自巴西、所罗门、非洲、东南亚等地，煤炭的上游供应商主要来自印度尼西亚，采购的煤炭主要为动力煤，发行人通过香港和新加坡的贸易商进行采购。境外供应商及贸易商经营国际贸易业务多年，具有良好声誉。木材的下游客户主要在张家港进行采购，目前张家港已经形成了一个全国性的木材集散地。发行人将煤炭出售给下游客户，客户再将煤炭转售给发电厂。由于发行人近一年才开展相关的贸易业务，发行人尚不是发电厂的直接供应商，随着发行人相关业务的快速发展，不久发行人将取得相应资质。发行人主要通过香港、东南亚等的供应商采购木材，木材的客户较为分散。发行人主要通过港和国际贸易（香港）有限公司采购煤炭，煤炭的主要客户为广州粤和能源有限公司。

化工原料贸易既有国际贸易也有国内贸易，主要为国内贸易。发行人化工原料业务的主要客户为广州泛亚聚酯有限公司，双方互为战略合作伙伴。广州泛亚聚酯有限公司为娃哈哈、百事可乐等知名企业的供应商，客户关系稳定。化工原料的供应商主要有中国石化化工销售有限公司华南分公司、珠海碧辟化工有限公司，化工原料的客户主要为广州泛亚聚酯有限公司和广东联塑科技实业有限公司。

发行人的内销汽车业务的供应商较多，客户为广东讴凯融资租赁有限公司。发行人与供应商、客户之间的关系十分紧密。

#### ①其他商品销售业务模式

发行人木材、煤炭业务的业务模式为：发行人根据下游客户的需求，通过国际贸易商从海外供应商处采购木材、煤炭，再将木材、煤炭销售给下游客户赚取差价。下游客户会提前将采购需求报至发行人处，发行人将根据下游客户的需求进行定制化进口相应木材、煤炭，无存货积压风险。下游客户先将木材、煤炭所有环节所涉及的全部费用预支付给发行人，发行人确认预收账款，木材、煤炭实际销售给下游客户后，发行人再结转收入。

发行人木材、煤炭业务的国际结算流程为：发行人向当地银行提出开证申请，填具开证申请书，并交纳一定的开证保证金或提供其它保证，请银行（开证银行）

向海外供应商开出信用证；开证银行按申请书的内容开立以海外供应商为受益人的信用证，并通过其在海外供应商所在地的代理行或往来行（统称通知行）把信用证通知海外供应商；海外供应商在发运货物，取得信用证所要求的装运单据后，按信用证规定向其所在地行（可以是通知行、也可以是其它银行）议付货款；议付行议付货款后即在信用证背面注明议付金额。

发行人化工原料业务的业务模式：下游客户先将化工原料所涉及的部分费用或保证金预支发行人，发行人根据客户的要求，从国际市场或者国内市场采购相应品质的化工原料，再将化工原料销售给下游客户赚取差价。下游客户会提前将采购需求报至发行人处，发行人将根据下游客户的需求进行定制化采购，发行人无存货积压风险。下游客户先将化工原料所有环节所涉及的全部费用预支或保证金给发行人，发行人确认预收账款，化工原料实际销售给下游客户后，发行人再结转收入。

发行人内销汽车业务的业务模式：发行人凭借多年来在当地积累的信誉以较低的价格采购汽车，再将汽车销售给汽车经销商，从中赚取差价。

## ②会计处理

发行人铝锭业务的会计处理模式为：客户将铝锭费用预支给发行人时，借记“银行存款”，贷记“预收账款”；公司将铝锭交付客户时，借记“预收账款”，贷记“主营业务收入”。

发行人木材、煤炭业务的会计处理模式为：进口木材、煤炭时，客户将木材、煤炭费用预支给发行人时，借记“银行存款”，贷记“预收账款”；发行人向开户银行支付保证金申请开立信用证，借记“其他货币资金-信用证保证金”，贷记“银行存款”；供应商将货物装船运输至发行人指定港口，发行人办理进口报关手续时，发行人开户银行根据报关单记载的货物价款向供应商支付货款，借记“库存商品-木材（煤炭）”，贷记“其他货币资金-信用证保证金”；公司将木材、煤炭交付客户时，借记“预收账款”，贷记“主营业务收入”。

发行人化工原料业务的会计处理模式为：客户将化工原料费用预支给发行人时，借记“银行存款”，贷记“预收账款”；公司将木材、煤炭交付客户时，借记“预收账款”，贷记“主营业务收入”。

发行人内销汽车业务的会计处理模式为：发行人拿到汽车时，借记“库存商品-内销汽车”，贷记“银行承兑汇票”；发行人将内销汽车卖给汽车经销商时，借

记“银行存款”，贷记“主营业务收入”。

## 九、在建工程和拟建工程情况

### （一）在建工程情况

截至 2019 年末，发行人主要的在建工程情况如下表所示：

发行人 2019 年末主要在建工程情况

单位：万元

项目名称	基本情况	总投资额	资本金到位情况	已投资额	项目是否合规	建设计划
建科广场项目	项目位于科学城伴河路 192 号（科学城植树公园以西），改造范围包括 B 栋酒店公寓、A 栋写字楼公共空间、香港青年人创新天地展厅、91 套零散公寓及其周边环境。	22,985.64	已到位	125,196.23	是	计划 2020 年 9 月完工
LG 水质净化厂	设计处理量为每天处理工业废水 6 万吨	85,850.00	已到位	85,850.00	是	2018 年 10 月开工，2020 年 6 月竣工验收
建管中心污水处理项目	九龙水质净化厂等 22 个项目	192,686.09	已到位	124,657.75	是	部分项目已完工
科景苑项目	本项目地块位于广州市黄埔区开泰路以北，开达路以西，朝官岭以南，用于建设 3 栋高层宿舍楼和 5 栋高层自持住宅、商业物业，用地性质为二类居住用地，用地总面积为 30819 m <sup>2</sup> ，容积率 3.0，建筑密度 30%，绿地率 35%，计算容积率建筑面积 92457 m <sup>2</sup> 。	163,200.00	已到位	61,104.79	是	计划 2021 年 9 月完成竣工验收
九龙农村污水改造项目	本项目包括原九龙镇 15 条村、黄埔街下沙村（大吉沙岛）农村生活污水处理，以及原九龙镇一体化处理设施管道优化。建设内容包含 D100-D500 污水管 182.38KM,PVC 污水连接管 42.54KM,污水检查井 2.13 万座，一体化污水处理设备 6 座，	80,000.00	已到位	11,480.87	是	2019 年 10 月到 2020 年 6 月
科德汇产业服务中心	总用地面积为 40279.51 平米，总建筑面积为 105,236.66 平方米。	45,253.94	已到位	11,000	是	计划于 2021 年 1 月 20 日完成竣工验收
清华珠三角研究院粤港澳大湾区创新基地项目	建筑面积 13.96 万平方米，建设内容包括产业科技研发中心、高新技术企业孵化中心、人才培训中心等。	140,000	已到位	35,000	是	预计于 2020 年底完成基础工程施工、2022 年 6 月底竣工交付。
新一代信息技术价值创新园	总建筑面积 23.6 万平方米，包括孵化楼、商业配套等	240,000	已到位	85,000	是	建设期 2019-2020 年，预计 2021 年交付使用

合计		969,975.67		539,289.64	
----	--	------------	--	------------	--

## （二）拟建工程情况

截至 2019 年末，发行人主要的拟建工程情况如下表所示：

### 发行人 2019 年末主要拟建工程情况

单位：万元

项目名称	总投资额	建设计划		
		2020 年	2021 年	2022 年
百事高二期项目	106,600	20,000	30,000	35,000
纳米产业园二期	430,000	40,000	50,000	100,000
合计	536,600	60,000	80,000	135,000

## （三）公司所处行业状况

### 1、我国城市基础设施建设行业发展现状及前景

城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件，是整个国民经济水平在城市中的集中体现。城市基础设施的增长不仅是城市容量的基础，更是城市生活品质提高和城市文明的保证。不断建设和完善城市基础设施，对于改善城市投融资环境、提高全社会经济效率和发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

自 1998 年以来，国家逐年增加城市基础设施建设投入，对城市基础设施建设的项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，全年全社会固定资产投资由 2000 年的 26,222 亿元增长到 2016 年的 606,000 亿元。同时，各地地方政府也纷纷响应国家号召，出台了许多相应的优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

随着城镇化进程的不断加快和城市人口的持续增加，对我国城市基础设施建设行业来说，既是挑战也是机遇。目前，我国城市基础设施短缺的矛盾仍然比较突出，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。中小城市及农村的基础设施水平尤其不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等问题长期存在。随着我国城镇化的高速发展，人民物质生活水平的不断提高，今后若干年基础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾会进一步加大。

因此，城镇化进入新的发展时期，应该更加重视基础设施建设的力度和科学性。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》明确指出，坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。以市场化方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向，城市基础设施建设行业将迎来更多的发展机遇。

## 2、广州开发区基础设施建设现状及前景

2018 年 3 月 7 日，黄埔区、广州开发区召开了基础设施建设和城市管理大会，提出 2018 年广州市开发区的基础设施建设和城市管理将延续良好发展态势，形成南北贯通、山海相连、东西合璧、互联互通的大交通路网格局，有效强化广深科技创新走廊中广州板块相关核心和节点之间的联动，为经济腾飞插上翅膀，有助于打造粤港澳大湾区和广深科技创新走廊“引力地带”。在城市管理方面，开发区将对标国际一流，用绣花功夫建设精品城市，推动城市面貌更干净、更整洁、更平安、更有序，全区有山有水有风光、生产生活有生态，打造成为美丽宜居花城、活力全球城市的样本区。

根据《广州开发区、黄埔区重大建设项目“十三五”专项规划(2016-2020 年)》，“十三五”期间重点投向产业创新领域、基础设施领域和社会民生领域，主要包括先进制造业、高新技术产业、现代服务业、交通、能源、市政设施、城市更新、公共安全、安居保障、社会民生（科教文卫体等），这部分投资占“十三五”期间计划总投资比重为 96.61%；其中产业创新比重为 42.76%，基础设施比重为 38.02%，社会民生比重为 15.83%。

实施“北拓、中聚、南优”的城市空间发展战略，遵循“突出重点、优化布局、统筹协调”原则，按照“三片一心多组团”的城市发展格局推进各类重大项目的规划布局和选址建设。“突出重点”指重大项目的布局在知识城、科学城和临港经济区有所倾斜，增强三大板块的项目投资力度，投资比重不低于 50%；“优化布局”指根据不同功能区的特点，有针对性地进行布局重大项目，做到各功能区协调均衡发展；“统筹协调”指为促进两区融合，布局一些涉及全区范围的重大基础设施项目。

“十三五”要加大对先进制造业、战略性新兴产业和现代服务业投资的引导，打造国内外知名的知识创造中心和技术创新中心。促进经济保持中高速增长，到

2020 年，地区生产总值 5000 亿元左右，工业总产值超过 1 万亿元，财政收入超过 1000 亿元。现代产业体系核心竞争力进一步提升，传统优势产业实现转型升级，战略性新兴产业引擎作用更加明显，第三产业增加值占地区生产总值比重年均提高 1 个百分点，生产性服务业增加值占服务业增加值比重达到 30%。

“十三五”期间拟安排重大项目 206 项，总投资估算 4359.92 亿元，“十三五”期间计划投资 2845.31 亿元。涵盖基础设施、产业创新、民生福祉、城市更新和生态环保五个领域。其中，科学城项目 50 个，项目投资 681.69 亿元，占总投资的 15.64%；“十三五”期间计划投资 484.85 亿元，占“十三五”期间总计划投资的 17.04%。其中，财政投资项目 5 个、社会投资项目 45 个。

在基础设施建设方面，围绕“三片一心多组团”的城市发展格局，按照“统一规划、适度超前、优化网络、共建共享”原则，加快实施综合交通、能源、水利三大基础设施工程 44 项，总投资 914.91 亿元，“十三五”期间计划投资 659.34 亿元，占“十三五”期间总计划投资的 23.17%；着力构建布局合理、结构优化、设施先进、城乡共享的重大基础设施体系，不断提高基础设施现代化水平。

在城市更新项目方面：坚持城市转型与产业转型互相促进，按照“改造、盘活、腾转、拓展”四种路径，通过“三旧”城市更新改造、土地清理、功能整合等方式加快城市更新步伐，安排城市重点片区更新、旧村改造、旧厂房改造共计 3 类项目，总投资 1088.55 亿元，“十三五”期间计划投资 409.97 亿元，占“十三五”期间重大项目计划投资的 14.41%。

#### （四）公司经营方针及战略、业务规划

##### 1、发行人发展战略

科学城集团成立于 1984 年 8 月，注册资本为 26 亿元，前身是广州经济技术开发区建设开发总公司，2003 年改制为广州开发区建设发展集团有限公司，是广州开发区最早成立的国有企业之一，是广州市政府批准成立、广州开发区国资局授权经营的国有独资公司。2017 年，公司更名为科学城（广州）投资集团有限公司。

三十多年来，科学城集团逐步发展壮大，形成以新一代信息产业、资产及园区投资运营管理服务、建筑业及城市更新房地产开发、环境治理及相关产业投资运营管理、现代金融为主营业务的发展格局，凭借一流的专业水平和完备的管理

体系，以专业的服务赢得了政府部门及合作伙伴的信任与认可，荣获“全国守合同重信用企业”称号，城市更新、供水及污水处理等业务在黄埔区、广州开发区内具有垄断或主导地位。

科学城集团先后参与了开发区西区、东区、永和、萝岗新城、中新知识城、生物岛等区域的开发建设；开发的房地产项目有宏康花园、建设大厦等以及线坑旧村改造、火村三旧改造、临港总部经济区等三旧改造项目；负责力鑫药业、LG 水质净化厂二期三期工程、九龙新城安置房、百事高等总包项目、中新知识城展示厅建设；负责新一代信息技术价值创新园建设。投资设立 IAB 计划的标志性项目--粤芯 12 英寸芯片制造项目，填补广州“缺芯”空白，以及投资 LG 偏光片项目。

科学城集团紧紧围绕区委、区政府的中心工作部署，按照“重点发展新一代信息技术产业”的新定位，通过定向招商、精准引资，推动新一代信息技术和区内工业各领域、各环节深度融合。

## 2. 发行人业务规划目标

持续引入优质项目，不断优化和调整集团产业布局，主动融入区委区政府的战略布局和粤港澳大湾区的建设规划，聚焦战略性新兴产业，配合区委区政府开展精准招商，引进一批投资超百亿的产业龙头项目，着眼于建链、补链、强链，助力提高产业链垂直整合度和产业互补性、融合性，推动对新兴产业核心价值环节的产业整合。进一步投资参股国家国家级优质项目，搭建可辐射粤港澳大湾区的产业投资平台，吸引范围内领域前沿项目落户，推动粤港澳三地业务深度融合。

提质增效，激活国有资产质量，改善企业经营效率，将加强对国有股权投资的投后监管，增强资产间的产业协同效应，对于少量偏离主营业务，或长期处于亏损的股权投资项目尝试探索股权回购及引入市场化战略伙伴，对于部分不良资产进行剥离，降低集团整体的经营风险，优化资产结构，实现对固定资产的盘活。

优化资产负债结构，拓展多元化融资渠道，综合考虑市场前景、资金成本、盈利能力、资产流动性等因素，加强资本结构规划与管理，合理设定集团资产负债率和资产负债结构，保持财务稳健、有竞争力。发行权益性工具，增加名义净资产，优化资源配置，降低资产负债率。充分利用资产支持证券（ABS、CMBS）

等融资工具，发行企业债、项目收益债、公司债、PPN、信托产品、定向融资计划、中票等产品，提高存量资产利用水平，改善企业经营效益，保证银行授信额度充足，以提高风险应对能力。优化股权投资结构，积极整合资源并入新资产，搭建多元化融资平台。通过公开募集基础设施证券投资基金（REITs）或城市更新基金、新一代信息技术基金等方式，发挥国有资本的龙头作用，撬动和吸引社会低成本资金参与，并积极与银行、融资租赁公司、创投机构建立关系。

实施“上市公司+”战略，激发二级企业融资活力，依托国内外多层次资本市场，综合运用股权、基金、资金等运作方式，推进资源资产化、资产资本化、资本证券化，大力推动二级企业上市，加大市场化并购上市公司力度，推动资产向上市公司集中。

打造国资品牌，推动产业能级提升推动集团全面制定品牌战略，提升国资品牌知名度和美誉度。用好广州城市品牌，实施卓越品牌计划，建立健全品牌培育和评价体系，打造广州国资品牌集群，形成一批在国内外享有盛誉的知名品牌、知名园区、知名企业。

## （五）发行人在行业中的地位、竞争优势

### 1、发行人在行业中的地位

目前科学城集团拥有科学城（广州）城市更新集团有限公司（以下简称“城市更新集团”）、科学城（广州）建设发展集团有限公司（以下简称“建设发展集团”）、广州科学城水务投资集团有限公司（以下简称“水务投资集团”）、科学城（广州）环保产业投资集团有限公司（以下简称“环保产业集团”）、科学城（广州）信息科技集团有限公司（以下简称“信息科技集团”）等二级全资企业 28 家，控股及实控企业 15 家，参股企业 40 家。

集团各项经济指标在广州开发区国企中名列前茅，在招商引资方面，系统内招商引资连续多年获开发区双金牌奖，招商引资总量占开发区的 50%以上；城市更新方面，科学城集团城市更新项目 24 个占全区域更项目总量超过三分之一，目前，圆满完成线坑村改造项目，实现黄埔区第一个完成整村拆迁改造、村民全部回迁的“三旧”改造项目；火村改造项目突破半数签约率，村民复建安置房已开工建设；建设发展方面，具备建筑工程施工总承包壹级、市政公用工程总承包壹

级等资质。“十三五”期间承接了清华珠三角研究院粤港澳大湾区创新基地工程等 6 个市政工程和建筑工程项目，合同金额约计 15.9677 亿元；露乐健康科技项目已完成主体结构及消防验收并成功移交；水务投资方面，受黄埔区、广州开发区特许经营授权，按照“管理精细化、服务快捷化、运行自动化、手段信息化”的工作思路，顺利完成 22 个水务项目的接收和建设管理工作，正式接管区污水处理业务，截止 2019 年底在运营的 8 间水质净化厂污水处理量累计完成 9661 万吨；环保产业方面，聚焦于环保咨询、污染综合防治、固废处置及城市生态建设。“十三五”期间，九龙水质净化一厂扩建工程已顺利完成，九龙水质净化三厂已实现通水调试，东区水质净化厂提标改造、西区水质净化厂提标改造、黄陂 1#供水加压站工程均已完工；信息科技方面，引进首个新一代信息技术产业项目--参与投资设立粤芯半导体技术有限公司，构建起芯片研发设计、制造、封装、测试等环节的闭合产业链；促进工业互联网快速发展，充分利用控股公司中设智控强有力的信息化平台技术，完善和推动工业园区绿色循环低碳发展。合资设立粤港澳大湾区（广州）高精尖产业基金等，合作开发建设中国软件 CBD 总部，投资参股高云芯片等。

综上所述，集团在招商引资、园区建设、产业投资、金融服务、基础设施建设、城市更新改造等主营业务上近年来迅猛发展，为黄埔区、广州开发区的经济发展作出了积极贡献。

## 2、发行人的竞争优势

### （1）独特的区位优势

公司所处的广东省是全国第一经济大省，2019 年全省实现地区生产总值 107,671.07 亿元，比上年增长 6.2%，领先于全国其他省市。

广州开发区是国务院批准的首批国家级开发区，享受国家级经济区域管理权限，行使广州市一级财政权限，主任由市委常委担任，财政收支独立于市财政。广州经济技术开发区依托中国华南地区经济、文化、交通、信息、金融中心——广州，距离市中心约 30 公里，水路距香港 65 海里，位于中国经济发达的珠江三角洲中心地带。开发区分别于 1998 年、2000 年和 2011 年合并了广州高新技术产业开发区、广州出口加工区和广州保税区。2002 年四个区正式合署办公，首

创“四区合一”的管理模式，全区总规划面积 78.9 平方公里。2005 年经国务院批准，广州市政府在广州开发区基础上设立了萝岗区，2014 年 2 月国务院批准将原萝岗区和黄埔区合并设立新的黄埔区。广州经济技术开发区拥有中国对外开放最完整、最系统、最丰富的优惠政策体系，可供外商选择的投资领域最宽、政策空间最大，可以充分满足和适应各类投资者的个性化、多元化需求。同时具备一流的硬环境、充分与国际惯例接轨的专业化优质服务体系。

广州开发区地理、市场、财政、政策、人文等优势突出，具有较强的产业集聚效应，一是吸引了众多境内外优质企业入驻，二是众多区域内企业不断发展壮大，均对区域内科技园区和相关配套设施有较大需求。广东省、广州市以及广州开发区各级政府迎合国内外经济发展的需要，积极推动区域产业结构调整 and 升级，大力加强能够集聚高端产业和优质企业的科技园区和项目建设与运营，为园区开发行业提供巨大的发展空间。

广州开发区大力发展科技创新产业，其科技创新服务体系正在高起点、高标准加快建立和完善。目前广州开发区建成的孵化场地总面积在全国名列前茅。现有的科技企业孵化器，如广州科技创新基地、广州开发区科技企业孵化器、广州开发区科技企业加速器、广东软件园、留学人员广州创业园、国家 863 计划成果转化基地、中国科协广州科技园等，都在不断优化孵化环境，提高孵化能力。在国家科技部支持下，广州开发区成立了广州火炬高新技术创业服务中心，统筹管理区属各类科技企业孵化器，有效地聚集和配置各类科技产业化资源。广州开发区大力引进各类孵化机构、中介服务机构和风险投资机构，鼓励社会力量参与兴办孵化器和中介机构。此外，广州是中国智力资源最为密集的城市之一，华南地区的科技教育中心，为广州开发区发展科技创新产业提供良好的人才和科研环境。

2019 年，广州开发区全区各项经济社会建设成效显著，主要经济指标继续保持领先优势。全年，开发区完成地区生产总值 3,502 亿元，同比增长 8.60%；固定资产投资 1,398 亿元，同比增长 20.10%。而就主要经济指标排名来看，广州开发区工业增加值、工业总产值、固定资产投资、税收收入、一般公共预算收入、一般公共预算支出、进出口总值、进口总值、出口总值、实际使用外资等 10 项指标总量保持全市各区首位的优势；地区生产总值（GDP）总量居全市各区第二

位。

2019 年开发区地区生产总值、工业增加值和财政总收入等主要经济指标均位居全国前列。综合看来，广州开发区的经济和社会综合发展水平在经国务院批准的经济技术开发区中处于较为领先的地位，具备很强的综合竞争力。

### （2）政府稳定有力的支持

发行人是由广州经济技术开发区国有资产监督管理局全资设立，作为开发区的国有企业，发行人在资金、土地资源、项目资源、投融资管理、资源配置等诸多方面得到广州市政府及广州开发区管委会的大力支持。2018 年，根据《黄埔区发展改革局、广州开发区发展改革局关于对变更九龙水质净化三厂等 22 项工程项目投资方式和项目业主的意见》，同意“九龙水质净化三厂等 22 项工程项目”投资管理方式由财政直接投资变更为财政资本金注入方式，将上述工程注入发行人，增加发行人的净资产。区内的其他供水资产也将陆续划拨至发行人，未来发行人将是区内主要提供供水及污水处理服务的企业。

未来几年，开发区管委会对发行人的支持力度也将不断增大，将通过继续划转优质股权、注入优质经营性资产、持续进行财政补贴等方式，保证发行人资产质量、盈利能力，促使发行人经营实力稳步增强。开发区将发行人定位为城市建设开发与城市更新综合服务商，重点发展新一代信息技术产业。发行人是开发区内唯一一家定位为城市建设开发与城市更新的区内国有企业，肩负开发区的城市建设和更新的重任，同时将来也是区内承担供水职能的公司，开发区支持力度较大。

### （3）多元化经营优势

发行人经过近三十年的发展，不断转变经营机制、完善内部管理、调整投资结构，壮大资产规模、提升经营效益，目前已经形成以新一代信息产业、资产及园区投资运营管理服务、建筑业及城市更新房地产开发、环境治理及相关产业投资运营管理等综合服务为一体的大型国有企业。产业多元化的主要优势在于，能够使发行人收入来源多元化、发展机遇多元化，有效分散发行人经营风险，增强自身盈利能力。未来，发行人将继续创新经营管理，稳步推进一批重大项目，确保发展的质量和效益，进一步增强企业核心竞争力。

#### （4）管理优势

发行人领导层有着丰富的经营管理经验。发行人成立以来，不断完善用人机制，引进了公司急需的专业人才，建成了一支熟悉市场，具有现代管理理念和能力的、符合公司总体发展战略所需要的人才队伍；并且企业管理、金融证券、投资管理、项目评估、财务管理、信息咨询、计算机软硬件、法律事务、工程管理、机械电子等各种专业人才配置比较合理，建立了一支高智力、高学历、高潜力和高素质的员工队伍。高水平的管理人才、丰富的管理经验和先进的管理理念必对公司未来的业务发展产生积极影响。

#### （六）发行人所在地区的经济环境

依据《广州开发区管委会办公室、黄埔区人民政府办公室关于印发广州开发区黄埔区产业发展“十三五”专项规划的通知》，“十三五”期间，广州开发区、黄埔区将重点从以下方面进行发展：

“中国智造”参与全球竞争战略要地。大力发展“智能型智造”，以信息技术、高新技术提升改造传统制造业，并孕育和催生一批新兴产业，不断提升制造业数字化、自动化、智能化水平。加快发展“服务型智造”，围绕研发设计、品牌营销、增值服务、供应链管理等专业化能力提升或业态模式创新，加快制造业的服务转型，实现制造业从价值链低端向高端环节的跃升。积极推进“低碳型制造”，通过清洁能源的广泛使用、绿色制造技术在产品生命周期的全程推广，实现制造业从环境挤压向环境友好的重大转变，打造成为代表“中国智造”参与全球竞争的战略高地。

国家产城融合发展典范。广州开发区、黄埔区的融合发展，是全国经济功能区与行政区融合发展的先行者。抓住行政区划调整、融合发展契机，不仅成为全市经济转型升级的领跑者，同时肩负起国家级开发区率先创新、持续创新的实践探索使命。加速高端人才等创新资源集聚，促进新兴产业跨越发展，致力于打造产业集群一流、创新环境一流、人才素质一流、城市功能一流的产城融合发展的典范。

珠三角产业创新发展动力引擎。充分发挥广州开发区、黄埔区积淀的雄厚制造基础与完善的产业配套优势，紧抓制造业这一实体经济的发展本源，特别是富

有高科技含量的高端制造业、制造业产业链及创新链的高端环节。通过创新要素集聚、区域创新体系建设、创新型产业集群发展，成为珠三角集群创新中心，成为支撑区域乃至全国实体经济转型升级的“智造之本”和动力引擎。

“互联网+产业”跨界发展示范区。以“互联网+”作为新一轮产业创新发展重大抓手，全面开展“互联网+”行动，坚定不移地推动“互联网+”与广州开发区传统产业、先进制造业、现代服务业跨界融合发展。加快创新“互联网+产业”发展新政策新制度，创新“互联网+产业”发展新方式，促进网上产业集群与物理空间产业集群融合发展，形成网络化、智能化、服务化、协同化的互联网跨界融合的产业生态系统，把广州开发区、黄埔区建设成为全国互联网经济重要基地、互联网跨界融合创新示范区和互联网促进传统产业转型升级的先导区。

## 七、发行人治理结构和组织结构情况

发行人按照《中华人民共和国公司法》及其他有关法律，建立了严格的法人治理结构，制定了《科学城（广州）投资集团有限公司章程》，对公司的经营宗旨和范围、董事会、经营管理机构、财务会计制度等做出了明确的规定。

### （一）公司治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》制定了《科学城（广州）投资集团有限公司公司章程》，实行产权明晰、权责分明、管理科学、激励和约束相结合的内部管理机制，形成了包括董事会、监事会以及经理层的公司治理结构。公司不设股东会，由广州开发区国有资产监督管理局行使《公司法》规定的股东会职权。

#### 1、董事会

发行人章程规定公司董事会由 8 名董事组成，截至本募集说明书签署日，国资局尚未任命 2 名新的董事，故发行人董事会实有董事 6 名，与公司章程规定存在不一致的情形。发行人董事会虽然只有 6 名董事，尚缺 2 名董事未委派到位，但该 6 名董事能够根据法律、法规对行使董事职责。董事会成员缺位不对发行人治理结构及相关决议的有效性构成实质性障碍。

公司董事会由 6 名董事组成，其中内部董事 3 人，外部董事 2 人，职工董事 1 人。内部董事由广州开发区国有资产管理局任免，外部董事由广州开发区国有资产管理局委派，职工董事由公司职工代表大会或职工大会民主选举产生，报出资人备案。董事每届任期三年，连续任免、委派可以连任。董事会作为公司的经营决策中心，主要负责经营和管理公司的法人财产，执行广州开发区国有资产监督管理局的决定并向其报告工作，决定公司的经营计划、投资方案，制定公司的基本管理制度等。

#### 2、监事会

公司监事会由 5 名监事组成，其中外派监事 2 人，职工监事 3 人。监事会主席和外派监事由出资人按有关规定委派，职工监事通过职工代表大会或职工大会民主选举产生，选举结果报送出资人。监事会主要负责检查公司财务状况，对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，当董事和高级管理人员的行为

损害公司利益时，要求董事及高级管理人员予以纠正等。

### 3、经营管理层

公司管理机构包括总经理 1 名，副总经理 5 名，总理由董事会按规定程序聘任和解聘，任期 3 年。总经理主要负责主持公司日常生产经营管理工作、组织实施董事会决议、组织实施公司的年度经营计划、拟订公司的内部管理机构设置方案、拟订公司的基本管理制度等。副总经理协助总经理工作。

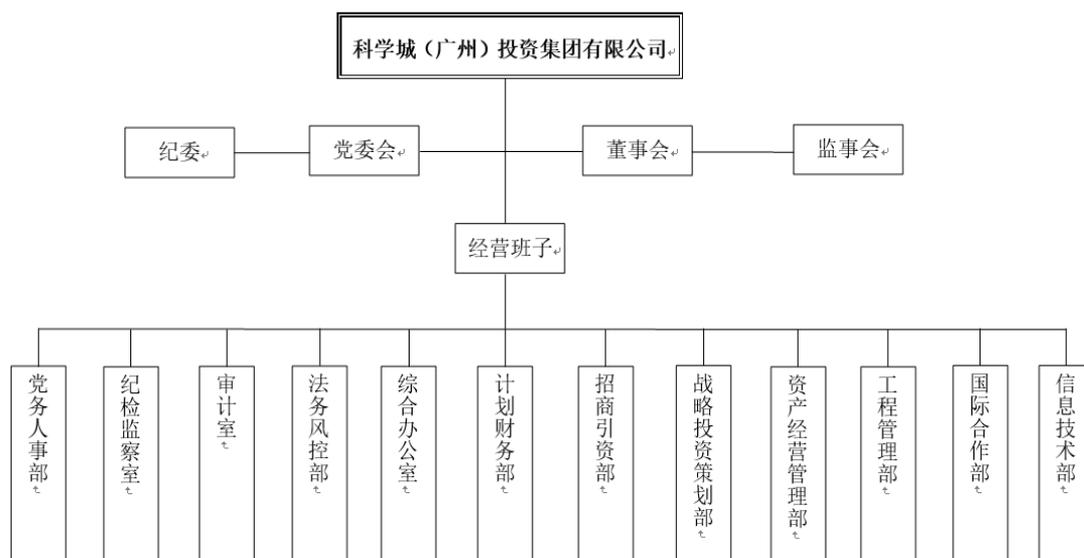
黄埔区发展改革局和广州开发区发展改革局变更九龙水质净化三厂等 22 项工程项目项目业主，将九龙水质净化三厂等 22 项工程项目无偿划拨入发行人合并报表的重大资产重组事项对发行人公司治理未产生不利影响。

#### （二）发行人股东、董事会、监事会运行情况

自公司设立以来，公司股东、董事会、监事会一直按照有关法律、行政法规、《公司章程》的规定规范运作，对完善公司的治理结构及规范公司的运作发挥了积极作用。

#### （三）发行人内部组织结构

公司具有完善的法人治理结构，设有董事会、监事会和经理层。公司在组织结构设置方面，以高效、精简为原则，根据自身定位、业务特点及业务需要设置了党务人事部、纪检监察室、审计室、法务风控部、综合办公室、计划财务部、招商引资部、战略投资策划部、资产经营管理部、工程管理部、国际合作部、信息技术部等 12 个职能部门，各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立又保持顺畅协作。发行人组织结构见下图：



#### （四）各职能部门主要职能

##### 1、党务人事部

###### （1）党建工作

1) 负责集团公司党的思想建设。开展党的路线、方针、政策、理论、时事的学习宣传，开展党员教育活动，提高党员队伍政策理论水平；

2) 负责集团公司党的组织建设。抓好党委换届，负责指导集团直属企业党组织的建设，提出基层党组织机构设置方案，审核基层党组织建制，组织指导基层党组织换届选举；抓好党的组织发展、党员管理；

3) 负责集团公司党的制度建设。抓好党的制度在集团公司的落实，制定完善集团公司党委工作制度，促进党建工作制度化规范化；

4) 承担集团公司党委办公室的职责，确保党委工作正常运转。组织公司党委的会务工作，包括民主生活会、党委会议或者党委扩大会议，负责公司党委文件的起草、归档和保存，并保守工作秘密；

5) 负责组织干部、党员、入党积极分子的教育、培训工作；落实公司党员发展规划，指导各支部发展新党员及预备党员转正工作；

6) 负责党员、干部的统计，党费收缴以及党员档案材料的收集、整理和归

档工作；

- 7) 负责集团公司因公出国人员的政审工作；
- 8) 配合纪检部门开展党风和廉政建设有关工作。

## （2）人事工作

1) 根据公司发展规划，编制组织机构、岗位设置、定员定编方案，并根据需要按规定程序提出调整意见。

2) 根据公司发展规划和年度经营计划，制定公司年度人力资源需求计划和分阶段实施计划，经批准后组织实施。

3) 制定公司人员招聘录用、干部选拔任用、员工调配异动、劳动合同管理、员工教育培训、考勤考绩等各项人事管理政策、制度和工作流程。

4) 管理公司员工招聘、录用、试用、转正、调配、劳动合同签订、辞退、解聘、退休、离职、人事档案。

5) 负责公司管理的干部的考察、选拔、任免及后备干部选拔、培养。

6) 管理员工专业技术职务的聘任；协助、指导员工进行专业技术职称申报。

7) 管理公司员工社保建户及手续接转；管理人事档案。

8) 管理公司员工休假、请销假、考勤、加班、出差事项。

9) 协助、指导员工做好职业生涯规划。

10) 主管公司员工培训工作。

## （3）配合工会等群众组织工作

## 2、纪检监察室

（1）维护党的章程和其他党内法规，检查党的路线、方针、政策和决议的执行情况；贯彻落实上级纪检机关关于加强党风廉政建设和反腐败工作的决定；协助集团党委加强党风建设和组织协调反腐败工作；监督检查集团系统各单位及其工作人员执行国家法律法规和政策等情况。

（2）负责检查集团党员领导干部违反党的章程及其他党内法规的案件，决

定对这些案件中的党员的处分；受理党员的控告和申诉。

（3）负责查处集团其工作人员违反国家法律法规、政策以及政纪的行为；受理监察对象不服政纪处分的申诉和个人或单位对监察对象违纪行为的检举、控告。

（4）负责作出维护党纪、政纪的决定，制定党风党纪政纪教育规划；会同有关部门做好纪律检查、行政监察工作方针、政策的宣传工作和对党员、公司工作人员遵纪守法、为政清廉的教育工作。

（5）负责纪检监察工作理论及有关问题的调查研究；按照规定权限，拟订或参与拟订党风廉政建设 and 反腐败工作的政策、制度、规定。

（6）负责拟订全公司预防腐败工作规划、方案并组织实施，组织全公司惩治和预防腐败体系建设。

（7）负责监督检查全公司纪检监察系统干部遵守和执行党章以及其他党内法规、政策、决议和国家法律法规等情况。

（8）会同公司人事部门做好领导干部的提名和考察工作。

（9）承办公司党委和上级纪检监察机关授权和交办的其他事项。

### 3、审计室

（1）负责集团公司的审计工作；

（2）完善集团公司内部审计制度；

（3）对集团公司投资项目的风险管理、控制及治理程序进行评审；

（4）对企业的财务收支及经济活动进行评审；

（5）对经营者的任期经济责任进行审计；

（6）完成集团公司领导交办的其他工作。

### 4、综合办公室

（1）负责集团公司上传下达的工作，做好领导的参谋和助手。负责草拟和核发集团公司各类文件，及时传达上级及集团公司的各类指示精神；负责外来文件的收发、登记、呈批、呈报；负责管理集团公司档案，做好各类文件、资料、

实物的收集整理、归档利用工作；负责集团公司的保密工作；负责管理集团公司的印章、证照；负责集团公司董事会会议、总经理办公会议、专题会议、办公例会等的议题收集、会议准备、会议记录及会议纪要编发工作，协助各部室做好其他工作会议的会务工作；做好“三重一大”事项的管理工作；根据会议纪要或领导对各类文件的批示要求进行督办；负责组织集团公司规章制度的订立、修改工作；负责董事会的日常工作，完成董事会交办的各项任务；负责集团公司的办公自动化管理工作。

（2）负责集团公司各类会议及活动的策划、组织和实施工作。负责集团公司的对外联络，协助相关部门进行工作接洽，做好集团公司来宾的接待工作；负责树立和维护集团公司企业形象的相关工作，定期出版公司宣传资料、更新维护公司网站，做好企业文化宣传工作（此项建议调整到法务部门统一负责）。

（3）负责集团公司本部行政管理经费的控制和使用；负责车辆的管理、维护工作；负责集团公司自用固定资产及低值易耗品的采购和管理工作；管理本部办公场地、设备配套、基建维修、饭堂等事务性工作-（档案资料可以由行政部存放，但此项具体业务建议调整到物业经营管理部门统一负责）。

（4）负责办理集团公司本部职工因公出国（境）的审查、报批、签证（注）及因公证照的管理和相关资料归档工作；协助职工办理因私出国（境）的证照申请工作。

（5）协调集团公司系统内各单位做好集团公司的信访维稳工作。

（6）完成集团公司领导交办的其他工作。

## 5、计划财务部

（1）遵照《企业会计制度》、《会计政策及会计估计》及其有关的法律、法规和财经制度、会计准则，进行日常会计核算和会计监督工作，及时、准确、完整地编报财务报告、会计报表，为企业管理提供会计信息服务。按规定负责会计档案的归档与查询工作。

（2）根据企业经营需要，负责集团公司银行融资、担保、保函及信用证等相关工作。负责经营资金的规划、筹集运用、监控等日常资金管理工作，确保资金安全、有序、有效运行。负责集团公司部门化管理企业的财务管理。

(3) 具体负责落实集团公司系统内年度全面预算工作，负责全面预算编制工作的布置、汇总、合并和形成集团公司的全面预算方案，经集团公司董事会审核通过后上报区国资局备案；根据年度内变化了情况，对集团公司系统内全面预算方案进行年中调整工作的布置、汇总、合并和形成集团公司年中调整方案，经董事会审核通过后报区国资局备案。每月对全面预算的执行情况实施监督检查、分析，报集团公司领导。

(4) 按照国家税务法规和财政法规，办理各项税费的申报和上缴工作。

(5) 负责配合集团公司内外的财务审计、检查、清产核资等工作。

(6) 根据区国资局的要求，按时完成各项资料的填报等相关工作。

(7) 建立健全集团公司的财务管理制度，不断完善集团公司的财务管理体系和制度化建设；组织财会人员的培训和教育，不断提升财务管理水平，负责指导和监督集团公司控股企业的财会工作。

(8) 负责委派财务总监和财务经理的日常管理工作。

(9) 完成集团公司领导交办的其它工作。

## 6、招商引资部

(1) 积极贯彻执行黄埔区有关招商引资方面的方针政策及法律法规，紧密围绕集团公司的发展规划和主营业务，研究拟定集团公司招商引资和经济协作的中长期规划和年度招商目标并组织实施。

(2) 负责完成集团领导交办项目的客户跟进和招商洽谈工作，建立招商项目月报制，对于重点招商项目及时向主要领导汇报进度便于领导决策。具体负责起草招商策划案、客户拜访、建立招商项目库、项目文档管理及集团上会研究材料的准备工作。

(3) 负责为投资企业落地开发区提供一对一服务，为投资者提供政策宣传、法规咨询、工商注册、激励政策兑现、工程建设、物业管理等一条龙服务，负责兑现落实区政府给予投资企业及项目引进单位的鼓励投资政策。

(4) 负责集团各类招商引资活动的策划和实施工作，开展多种形式的招商引资活动和项目推介会；承办国内外经济合作代表团来访的联络、协调和接待工

作负责工作；负责外资企业的后期服务及对外来投资者政策、法规咨询服务工作。

（5）加强与区政府相关招商部门的沟通，保持与国内外各类经济团体、工商企业、金融组织、商务机构及其他投资者的广泛联系，积极吸引意向投资客户到黄埔区考察、经商和投资；负责境内外重要投资商的接待工作。

（6）负责收集整理区政府出台鼓励投资政策及指导性文件，负责制作印制集团公司中英文版的招商宣传资料，加强集团招商网络化及媒体宣传工作。

（7）负责集团系统招商项目库的建立、管理，做好项目的情报收集、整理筛选、档案整理工作；积极参与区域招商引资和经济协作重点项目的评估、推介、洽谈和跟踪服务工作；加强与国内外、地区间招商机构的信息交流，及时掌握招商引资和经济协作情况，为集团业务决策当好参谋。

（8）充分发挥招商部的职能作用，建立和完善部门的各项规章制度，增强集团招商合作、发展策划、投资管理、工程、财务等部门之间的沟通及二级企业的业务关联，负责对已投资企业及与集团有经济协作的企业进行定期跟踪回访服务。

## 7、战略投资策划部

（1）组织编制集团公司中、长期发展战略规划及短期发展目标。

（2）负责集团公司投资项目的调研、策划和前期报审工作。

（3）策划集团公司的企业兼并、资产重组和改革工作，参与相关实施方案、配套细则的制订。

（4）开展综合调研和有关专题调研，负责组织有关专题项目的可行性研究。

（5）负责组织集团公司本部及协调下属企业对区国资局的重大事项报审工作。

（6）负责与上级政策研究部门的沟通与协调，以及对集团下属企业的信息调研。

（7）收集、整理有关政策、信息，供领导决策参考。

（8）负责集团公司本部的法律事务工作，为集团公司本部提供法律咨询，

审核各经办部门起草的以集团公司名义对外签署的协议、合同等法律文件。

（9）参与公司制度的制定和修订工作。

（10）完成领导交办的其他工作。

## 8、资产经营管理部

（1）包括企业经营运作过程中涉及的增资、减资、合并、分立、重组、股份制改造等工作的指导和配合；

（2）通过董事会、监事会和日常巡查走访，加强对企业的监督管理，并建立有效可行的考评考核体系；

（3）物业资产出租、处置、盘活，对委托物业出租经营进行指导和监督。

（4）完成集团公司领导交办的其他工作。

## 9、工程管理部

（1）负责统筹整个集团的建设工程业务。包括集团公司投资的建设项目管理及以集团公司名义承接的总承包工程项目的归口统计、录入和填报等工作。

（2）负责集团公司建筑业资质等的管理及维护。包括集团公司建筑业资质证书、安全生产许可证证书、安全生产标准化认证证书的维护及管理；以及三库一平台、粤建通网上平台、广州公共资源交易中心系统、合同备案系统等网上信息平台的管理及维护。

（3）配合招商部门开展项目的方案编制、合同预算编制、场地勘察等工作。

（4）负责工程制度的制定及修订，包括制定建设项目实施管理办法、建设工程招标投标管理办法等相关工程管理制度。

（5）完成区府及相关部门下达的紧急任务。

（6）完成公司领导交办的其他工作任务。

## 10、法务风控部

（1）负责集团公司日常经济及工程类合同审核，参与公司经营管理，对公司合同履行实施监督，拟定和完善公司合同管理制度、诉讼争议解决制度；

(2) 参与处理公司诉讼、仲裁案件，负责公司外聘律所的选用和管理；

(3) 负责公司相关法律宣传教育工作，指导下属企业完善各项法律、工程管理制度。

11、国际合作部：负责集团的国际业务对接。

12、信息技术部

负责集团信息平台的搭建、业务流程信息管理体系建设、业务数据分析与辅助决策支持，参与新一代信息技术板块建设相关工作。

## 八、相关机构、人员违法违规情况

(一) 发行人最近三年内是否存在重大违法违规及受重大行政处罚以及失信的情况

最近三年，发行人不存在重大违法违规及受重大行政处罚的情况。发行人不存在被列入经营异常名录信息和列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息、不存在被列入失信被执行人名单的情形、不属于环境保护领域失信生产经营单位、不属于安全生产领域失信生产经营单位、不属于食品药品生产领域失信生产经营单位、不属于被列为重大税收违法案件的当事人、不属于被列为涉金融严重失信人名单。

报告期内发行人不存在违反国务院办公厅发布的《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）规定的重大违法违规行为，或基于上述违法违规行为存在的被自然资源部门、住建部门行政处罚或调查的情况；不存在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市竞拍“地王”，哄抬地价的行为。

(二) 发行人控股股东最近三年内是否存在违法违规及受处罚的情况

最近三年，发行人控股股东不存在违法违规及受处罚的情况。发行人控股股东不存在被列入经营异常名录信息和列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息、不存在被列入失信被执行人名单的情形、不属于环境保护领域失信生产经营单位、

不属于安全生产领域失信生产经营单位、不属于食品药品生产领域失信生产经营单位、不属于被列为重大税收违法案件的当事人、不属于被列为涉金融严重失信人名单。

（三）发行人的董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定

发行人的董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（四）发行人的董事、监事、高级管理人员是否持有发行人股权及债券的情况

最近三年，发行人的董事、监事、高级管理人员不存在持有发行人股权及债券的情况。

## 九、发行人独立性情况

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

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

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

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

业务独立方面，发行人主要从事工程建设、物业经营管理、水电供应及相关业务，具有明确的经营范围和独立的自主经营能力，与控股股东及其控制的其他企业不存在同业竞争，也不存在显失公平的关联交易。

## 十、关联交易情况

### （一）关联方及关联关系情况

#### 1、本公司的控股股东有关信息

截至 2019 年末，发行人发行人的控股股东和实际控制人均为广州经济技术开发区管理委员会。

#### 2、本公司子公司及合营、联营企业情况

具体参见本募集说明书“第五节、三、对其他企业的重要权益投资”。

### （二）关联交易情况

#### （1）采购商品、接受劳务

##### 截至 2019 年末发行人采购商品、接受劳务情况明细

单位：万元、%

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年度	
			金额	占同类交易金额的比例
广州经济技术开发区工业废弃物处理中心	咨询费	市场定价	94.37	6.21
广州岭头生态农业发展有限公司	接受劳务	市场定价	25.93	0.09
广州市国营岭头农工商联合公司	接受劳务	市场定价	71.83	0.26
广州盈通宽带网络有限公司	接受劳务	市场定价	2.63	0.01
广州半间文化产业发展有限公司	劳务费	市场定价	30.40	0.11
广州九佛经济发展总公司	服务费	市场定价	2.38	0.16
广州九佛经济发展总公司	物业管理费	市场定价	82.95	1.96
科德汇（清远）园区运营管理有限公司	劳务派遣	市场定价	170.36	4.03
科德汇（清远）园区运营管理有限公司	餐费	市场交易价	23.52	0.47

#### （2）出售商品、提供劳务情况表

##### 截至 2019 年末发行人出售商品、提供劳务情况明细

单位：万元、%

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年度	
			金额	占同类交易金额的比例
广州市腾创贸易有限公司	提供劳务	市场定价	37.74	6.16
广州峻森投资有限公司	提供劳务	市场定价	18.87	3.08
广州峻和投资有限公司	提供劳务	市场定价	18.87	3.08
广州市公安局黄埔区分局	保安服务收入	市场交易价	3,232.88	8.95
广州华智投资有限公司	建筑工程施工	市场交易价	4,017.55	13.74

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年度	
			金额	占同类交易金额的比例
科城状元里（广州）投资有限公司	建筑工程施工	市场交易价	2,286.38	7.82
广州九佛经济发展总公司	管理服务	市场交易价	611.51	10.39
广州九龙湖农业发展有限公司	保安服务收入	市场交易价	17.46	0.05
广州科金城市更新投资有限公司	提供劳务	市场定价	32,108.49	31.14
广州科德投资有限公司	服务收入	市场定价	28.81	0.49

## 2、其他关联交易

### （1）资金拆借

#### 2019 年度发行人资金拆借明细如下

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日
<b>拆入：</b>			
广州市国营岭头农工商联合公司	32,000.00	2019-6-26	未约定期限
广州市国营岭头农工商联合公司	13,500.00	2019-7-19	未约定期限
广州市国营岭头农工商联合公司	4,000.00	2019-11-27	未约定期限
<b>拆出：</b>			
广州市品悦房地产开发有限公司	68,619.69	2019-6-21	未约定期限
广州粤芯半导体技术有限公司	75,000.00	2019-1-30	2028/7/17

### （2）资金占用费

#### 截至 2019 年末发行人资金占用费明细如下

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	金额	占同类交易金额的比例
广州峻森投资有限公司	资金占用费收入	市场定价	1,188.52	8.48
广州华智投资有限公司	资金占用费收入	市场定价	381.85	2.72
广州粤芯半导体技术有限公司	资金占用费收入	市场定价	4,227.02	30.16
广州市品悦房地产开发有限公司	资金占用费收入	市场定价	2,720.82	19.41
广州富斯乐有限公司	资金占用费收入	市场定价	37.74	0.27
广州创豪房地产开发有限公司	资金占用费收入	市场定价	1,252.36	8.94
广州科德投资有限公司	利息支出	市场定价	25.37	0.18
广州市国营岭头农工商联合公司	利息支出	市场定价	1,605.64	2.80
广州开发区新兴产业投资基金管理有限公司	利息支出	市场定价	131.10	0.23
广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙）	利息支出	市场定价	10,208.22	17.80

## 3、关联方应收应付款项

### （1）应收关联方款项

#### 截至 2019 年末发行人应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年末余额	坏账准备	2018 年末余额	坏账准备
预付账款	浩蓝环保股份有限公司	57.63	-	-	-
应收账款	广州市腾创贸易有限公司	-	-	40.00	-
	广州科德投资有限公司	20.36	-	-	-
	广州市宏康福港房地产开发有限公司	12,600.00	-	12,600.00	-
	广州市公安局黄埔区分局分局	61.51	-	0.46	-
其他应收款	广州明珠 C 厂发电有限公司	1,612.28	1,612.28	1,612.28	1,612.28
	佛山市顾高科技发展有限公司	212.21	212.21	212.21	212.21
	广州峻森投资有限公司	20,928.19	-	26,058.67	-
	广州峻和投资有限公司	697.47	-	697.47	-
	广州粤芯半导体技术有限公司	85,517.12	-	36.48	-
	广州华智投资有限公司	-	-	7,077.81	-
	广州市品悦房地产开发有限公司	74,926.52	-	-	-
	广州富斯乐有限公司	18.87	-	-	-
	广州力柏电动科技有限公司	-	-	8,956.45	-
	广州市宏康福港房地产开发有限公司	-	-	5.32	-
	广州科源城市更新投资有限公司	20,000.00	-	-	-
	广东广清产业园投资开发有限公司	1.94	-	6.33	-
	广州市萝岗区镇龙自来水厂	71.98	-	71.98	-
	凡浦鑫合科技发展（广州）有限公司	410.00	-	-	-
	广州科旺投资有限公司	9,055.20	-	-	-
	都匀市产业投资开发（集团）有限公司	987.66	-	-	-
	广州云埔人力资源服务有限公司	14.96	-	14.96	-
	广州开发区国企产业投资基金合伙企业（有限合伙）	2,900.00	-	-	-
	广州科金城市更新投资有	14,014.00	-	-	-

项目名称	关联方	2019 年末余额	坏账准备	2018 年末余额	坏账准备
	限公司				
	广州市恒骏投资咨询有限公司	950.00	-	-	-
可转股债权	广州粤芯半导体技术有限公司	62,823.01	-	25,608.07	-
	合计	307,880.92	1,824.49	82,998.49	1,824.49

(2) 应付关联方款项

截至 2019 年末发行人应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年末余额	2018 年末余额
应付账款	广州九龙湖农业发展有限公司	29.75	-
其他应付款	广州市国营岭头农工商联合公司	34,212.50	19,740.00
	广州天象地效飞行器股份有限公司	2,706.72	2,756.72
	广州华智投资有限公司	9,410.00	-
	广州市腾创贸易有限公司	3,973.00	8,338.66
	科城状元里（广州）投资有限公司	2,776.00	900.00
	广州丰裕房地产有限公司	-	2,200.00
	广东广田丰投资集团有限公司	-	3.20
	广州开发区新兴产业投资基金管理有限公司	-	30,000.00
	广州科德投资有限公司	2,775.00	-
	科德汇（清远）园区运营管理有限公司	202.40	-
	广州九龙湖农业发展有限公司	5.95	-
	广州九佛经济发展总公司	260.00	-
应付利息	广州开发区新兴产业投资基金管理有限公司	-	22.60
	广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙）	10,208.22	2,454.00
其他非流动负债	广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙）	130,000.00	130,000.00
	合计	196,559.53	196,415.18

(三) 关联交易的决策权限、决策程序及定价机制

发行人严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》等有关文件规定，对公司关联交易行为包括交易原则、关联人和关联关系、关联交易、关联交易的披露

等进行管理和控制。发行人及其子公司内部关联交易定价都遵循市场定价原则，目前发行人正加快推进关联交易内控制度的制订工作。

## 十一、发行人资金占用情况

（一）发行人最近三年内是否存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况

最近三年，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况。

（二）发行人最近三年是否存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况

发行人不存在其他为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

## 十二、发行人内部管理制度建立及运行情况

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

### 1、董事会议事规则

为了提高董事会的工作效率，确保董事会的科学决策，发行人制定了《科学城（广州）投资集团有限公司董事会议事规则》。公司董事会依法行使职权，并根据广州开发区国有资产监督管理局的授权行使出资人部分职权。董事会会议包括定期会议和临时会议。董事会应在上年年底之前确定董事会定期会议计划，确保满足董事会履行各项职责的需要。董事会定期会议每年度至少召开两次，并不

得采取通讯方式。董事会会议应当有三分之二以上董事出席方可召开。董事会作出决议，应当经全体董事的过半数通过。但按规定需报区国资局核准事项须经全体董事的三分之二以上通过，并不得采取通讯方式。

## 2、财务预算管理辦法

为加强公司财务管理，发行人结合公司实际情况，制定了《财务预算管理辦法》，该制度对发行人财务预算的编制、审核、汇总及报送工作制定了全面的管理流程，确保财务工作规范、真实和可信。

## 3、担保管理辦法

为规范公司的担保行为，严格控制公司对外担保，从制度上控制担保风险的形成，保证企业良性发展，结合公司经营管理的实际情况，制定了《担保管理辦法》。公司成立担保审查小组，负责担保申请资料的审定、核查和担保风险的评估工作。担保审查小组由总会计师任组长、总法律顾问任副组长，计划财务部部长、分管资金工作的副部长和资金科长为小组成员。公司的所有担保业务由公司董事会审批。公司原则上不提供担保。对控股企业，公司只按其在该企业所占的股份比例提供担保。控股企业必须事先按本辦法规定的程序向审查小组提出申请，征得公司同意后，由公司与企业的其他股东单位签署各自按出资比例提供担保的法律文件，再由公司按实际担保金额签署银行《担保函》。公司的全资、控股企业不得擅自对外提供担保，确因需要为公司其他下属企业提供担保的，必须书面上报公司，并按公司的批复操作。在担保期内，被担保企业要设置贷款资金运用明细台帐，准确、及时反映贷款余额和贷款资金的使用情况，每半年报送担保审查小组备查。

## 4、建设项目实施管理辦法

为加强科学城（广州）投资集团有限公司建设项目管理，规范项目建设工作，健全各部门目标控制责任制，实现对项目建设全过程的政策与法律控制、组织控制、合同管理、目标控制与评价激励控制，通过严格、科学地控制投资，以合理确定和有效控制工程造价为主要手段，保证项目建设控制目标的实现，特制定《建设项目实施管理辦法》。公司工程部是建设项目主要负责部门。经公司董事会同意也可以成立项目组负责实施，项目组应制定相关项目管理办法，并在项目实施

过程中向公司董事会汇报建设项目可行性研究报告（含项目估算）、初步设计概算、施工招标预算、重大设计变更以及项目决算。

#### 5、国有企业物业出租管理办法

为更好地规范和完善公司物业租赁行为的管理，确保国有资产保值增值，提高经营效益，促进廉政建设，根据《广州市人民政府办公厅关于规范我市国有企业物业出租管理的指导意见》（穗府办函〔2017〕147号）及广州开发区国资局《关于规范广州开发区国有企业物业出租管理的指导意见》（穗开国资〔2018〕4号）的有关规定，结合公司实际，制定《国有企业物业出租管理办法》。资产经营管理部是履行公司物业租赁的管理职责部门，负责公司物业租赁的经营管理，并统筹、指导和监督下属企业的物业租赁经营管理。受委托对公司物业进行出租管理的下属企业应配合资产经营管理部切实做好物业出租管理工作。公司计财部门负责配合物业出租管理部门做好统计租金收缴情况、账务核对等相关工作。物业出租必须坚持公开、公正、公平原则，自觉遵守国家法律、法规和政策；坚持政府引导与市场运作相结合原则；坚持经济效益与社会效益相结合原则。

#### 6、内部审计制度

为加强内部监督和风险控制，规范内部审计工作，发行人制定了《内部审计制度》，公司设立内部审计室，作为公司审计工作的执行机构，负责组织实施公司内部审计制度，指导、监督公司内部审计工作，审计室主任向公司分管领导和董事长负责并报告工作。公司审计室在审计过程中应当严格执行内部审计制度，保证审计业务质量，提高工作效率。审计人员履行职责时应当忠于职守、坚持原则、实事求是、客观公正、廉洁奉公、保守秘密。审计人员在办理审计事项时，应严格遵守内部审计准则和内部审计人员职业道德规范；在与被审计单位或个人有利害关系的，应当回避。

#### 7、人员招聘管理办法

为规范公司（本部）员工招聘管理工作，提高公司员工招聘工作的质量和效率，根据《中华人民共和国劳动合同法》及有关法律法规的规定，结合公司实际，制定《人员招聘管理办法》。招聘管理原则。坚持公平、公正、择优录取原则，综合考虑人才需求和招聘成本等因素，通过在集团系统内部公开选拔或面向社会

公开招聘等方式，招募与选拔符合公司发展需要的人才。当公司出现空缺岗位时，一般优先考虑在公司系统内部招聘，以促进系统内部的人才流动与优化配置，同时为员工的职业生涯发展提供路径。外部招聘根据岗位和职级的不同采取有效的招聘渠道组合来进行。招聘渠道主要包括网络招聘、现场招聘、员工推荐等。

## 8、投资企业管理

为加强公司对投资企业的管理，发行人制定了较为系统的《投资企业管理制度》，资产经营管理部和金融资产管理部是公司负责投资企业管理的主要职能部门。保险、银行、融资租赁、创业投资、上市公司等金融、类金融板块的投资企业由金融资产管理部负责管理，其余板块的投资企业由资产经营管理部负责管理。计划财务部对投资企业实施财务管理，指导全资、控股及实际控制企业实行全面预算、决算管理制度，指导投资企业建立科学、规范的财务管理制度。党务人事部对公司委派到投资企业任职的人员实施人事绩效管理，指导投资企业建立科学、规范的人事薪酬管理制度，根据实际情况会同投资企业主管部门向公司提出人事任免建议，对外派人员进行绩效考核；协助全资、控股及实际控制企业处理涉及人事方面的问题；对全资、控股及实际控制企业负责人实施经营业绩考核与薪酬管理。审计室对投资企业实施审计监督。

## 9、安全生产事故应急管理

为确保安全生产，迅速、准确、有效地控制和处理发生的重、特大安全生产事故，最大限度地减少人员伤亡、财产损失，发行人依据《中华人民共和国安全生产法》、《国务院关于进一步加强安全生产工作的决定》、《国家安全生产事故灾难应急预案》等法律法规，结合公司实际，制定了《安全生产管理制度》。发行人实施严格的安全生产责任制度，公司董事长（法人）是公司安全生产的第一责任人，对本公司安全生产工作负全面责任，公司安全生产分管领导(副总经理)对公司的安全生产工作负直接领导责任，为公司安全生产直接负责人及防火及治安、交通安全责任人，其余各部门均明确了其相应的安全生产职责。同时，发行人针对上述安全生产制度制定了考核制度、培训制度及日常生产活动中的操作规范和管理制度，加强对重大危险源的监控。

## 10、合同管理制度

为防范市场风险与法律风险，提高企业经济效益，减少合同签订、履行过程中的纠纷，依据《中华人民共和国合同法》及其它相关法律法规，并结合我公司实际情况，特制定《合同管理制度》。公司总法律顾问是公司合同管理的负责人，投资管理部是具体管理部门，在总法律顾问的直接领导下开展合同管理工作。签订合同实行洽谈权、审查权、批准权相对独立、互相制约的原则。经办人、审查人、批准人各司其职，分工负责。以公司名义签署的合同均须经总法律顾问审查后，方可批准签订。在履行合同过程中，如果发现对方当事人存在违约行为，相关部门应当立即查明情况，认真、稳妥地收集证据，及时合理地向对方当事人提出索赔要求，维护公司的合法权益。

### 11、信息披露管理制度

为规范发行人的信息披露行为，正确履行信息披露义务，切实保护公司、股东、债权人及其他利益相关者的合法权益，发行人根据国家有关法律和行政法规制定了《科学城（广州）投资集团有限公司信息披露管理制度》。发行人的董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，保证公司披露信息的真实、准确、完整、及时，无虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；披露的信息时将使用描述性语言，简明扼要、通俗易懂地说明事件真实情况，信息披露文件中不得含有宣传、广告、恭维或者诋毁等性质的词语，并将配合为其提供服务的主承销商及律师事务所、会计师事务所等服务机构的工作，按要求提供所需资料，不得要求服务机构出具与客观事实不符的文件或者阻碍其工作。发行人将按照规定在指定的媒介公开披露有关定期报告、临时报告和其他信息。

### 12、突发事件应急管理制度

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

### 13、融资管理制度

加强公司财务管理，规范财务工作，发行人制订了《筹资及内部资金统筹调

剂管理办法》。发行人计划财务部负责做好资金计划工作，在保证正常资金需要的前提下，力求实现最低借款总额和选择最佳借款方式，以降低利息支出等筹资成本。经发行人董事会批准，发行人可向金融机构、集团内、外单位借款融入经营资金。发行人可以通过发行债券筹集经营资金，发行人董事会根据公司实际情况和资金需求，选择发行债券的品种和期限，制订定债券发行方案，在方案报经出资人批准后组织实施。

#### 14、融资租赁业务相关风险管理制度

发行人对于控股子公司科学城（广州）融资租赁有限公司开展融资租赁业务，建立了风险管理制度。融资租赁业务开展的风险管理措施包括，对拟开展的融资租赁业务，由科学城租赁资产管理部主导租赁资产的管理工作，市场部协助与客户的沟通及调研，风控部对风险预警信号进行识别并提出化解和处置意见，财务部及时统计资金按期收回及租金逾期情况。科学城租赁每个月根据客户情况，将项目进行五级风险分类，分别为正常、关注、次级、可疑、损失。由资产管理部负责开展租后检查，其中低风险业务不低于一年一次，正常类业务不低于半年一次，关注类客户至少每月一次，次级、可疑、损失类应当立即进行租后检查并制定避险方案。发行人所有租赁项目的资金投放，经过从科学城租赁资产管理部、市场部、风控部到科学城租赁董事会的层层审批，严格把关，全面规范了授信资金的使用流程，最大程度保证融资租赁项目风险最小化、利益最大化，保障每一笔资金使用的合规性、安全性及效益性。

### 十三、发行人信息披露及投资者关系管理的相关制度安排

为确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本期债券投资者的合法权益，根据《公司法》、《证券法》等法律、法规及公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，发行人制定了《科学城（广州）投资集团有限公司信用类债券信息披露事务管理制度》。办公室负责组织和协调公司信息披露事务，包括具体执行信息收集、整理和披露工作等，以及信息披露相关文件、资料的存档管理；财务部门负责规定的审计报告、信用评级报告及其他财务资料的提供；其他部门及子公司负责规定的其他负有信息披露要求的资料的提供。

投资者关系管理方面，根据相关法律法规和行政性规范的要求，及时向投资者披露影响其决策的相关信息，包括公司发展战略、公司经营、管理、财.及运营.程中的信息、企业文化及其他投资者关心的问题；通过电话、电子邮件、传真、接待来访等方式答复投资者的咨询，尽可能通过多种方式与投资者进行及时、深入和广泛的沟通。

## 第四节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了公司最近三年的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司2017-2019年经审计的财务报告及2020年二季度未经审计报表，详细了解公司的财务状况、经营成果及其会计政策。

发行人2017年度、2018年度和2019年度的发行人合并及母公司会计报表由致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具了编号为致同审字【2019】第440ZB8488号、致同审字【2019】第440ZB8488号和致同审字【2020】第440ZB8798号标准无保留意见的审计报告，发行人2020年1-6月财务报表未经审计。

如无特别说明，本募集说明书中引用的财务会计数据摘自公司财务报告，财务数据表述口径均为本公司合并财务报表口径。

本节中，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、最近三年及一期财务会计资料

#### （一）合并财务报表

公司2017-2019年末及2020年6月末的合并资产负债表，2017-2019年度及2020年1-6月合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产：				
货币资金	532,678.57	192,786.09	72,136.82	21,685.53
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	60,502.68	58,799.10	52,457.45	8,868.95
预付款项	101,076.38	70,945.42	6,438.85	260.98
其他应收款	470,795.64	308,547.90	54,428.66	118,452.46
存货	231,750.65	148,074.43	99,670.97	8,533.97
划分为持有待售的资产	-	-	-	-

科学城（广州）投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书  
摘要

一年内到期的非流动资产	110,017.39	88,243.60	22,646.24	-
其他流动资产	44,655.35	24,073.07	13,745.84	15,865.17
<b>流动资产合计</b>	<b>1,551,476.65</b>	<b>891,469.61</b>	<b>321,524.84</b>	<b>173,667.06</b>
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售金融资产	206,631.41	195,326.49	99,424.14	54,513.16
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	70,708.12	74,324.18	43,559.75	10,409.69
长期股权投资	467,690.07	337,912.24	155,906.89	94,456.29
投资性房地产	558,357.27	374,182.29	96,740.62	22,353.53
固定资产	219,177.97	214,635.94	20,592.80	9,507.17
在建工程	491,012.60	387,146.66	214,686.87	52,913.89
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	448,384.57	298,196.10	93,645.41	1,187.08
开发支出	-	-	-	-
商誉	38,602.68	38,602.68	-	-
长期待摊费用	20,313.65	21,798.30	24,527.65	14,808.99
递延所得税资产	2,869.34	2,871.30	2,060.67	816.15
其他非流动资产	177,951.77	310,405.53	222,904.71	29,920.09
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,701,699.45</b>	<b>2,255,401.72</b>	<b>974,049.51</b>	<b>290,886.03</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,253,176.10</b>	<b>3,146,871.33</b>	<b>1,295,574.35</b>	<b>464,553.10</b>
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	695,495.61	612,819.57	187,695.81	2,646.34
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	200,828.79	82,172.29	74,459.79	1,229.02
预收款项	34,573.52	25,602.33	8,559.85	1,466.84
应付职工薪酬	12,571.20	11,610.84	7,022.18	1,847.38
应交税费	16,419.34	33,922.56	5,805.59	1,391.84
其他应付款	151,792.81	145,731.67	86,921.67	128,244.53
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	253,286.91	143,501.81	-	-
其他流动负债	1,551.87	1,352.89	863.46	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,366,520.06</b>	<b>1,056,713.95</b>	<b>371,328.35</b>	<b>136,825.95</b>
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	982,901.53	754,208.23	334,448.90	95,000.00
应付债券	687,288.48	202,350.77	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	113,339.61	32,276.23	3,423.81	19,472.34
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	5,739.18	5,675.99	1,819.33	1,970.97
递延所得税负债	50,341.39	15,271.13	204.19	-

科学城（广州）投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书  
摘要

其他非流动负债	24,664.09	134,478.65	131,077.07	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,864,274.28</b>	<b>1,144,261.00</b>	<b>470,973.30</b>	<b>116,443.31</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,230,794.34</b>	<b>2,200,974.95</b>	<b>842,301.64</b>	<b>253,269.25</b>
所有者权益：	-	-	-	-
实收资本（或股本）	260,000.00	260,000.00	41,800.00	41,800.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	386,340.65	372,693.36	336,771.72	114,273.50
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	3,219.47	1,014.23	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	10,466.50	10,466.50	6,551.95	4,943.76
未分配利润	24,547.67	89,510.83	57,678.97	45,195.15
归属于母公司所有者权益合计	684,574.29	733,684.93	442,802.63	206,212.41
少数股东权益	337,807.47	212,211.45	10,470.08	5,071.44
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,022,381.76</b>	<b>945,896.38</b>	<b>453,272.71</b>	<b>211,283.84</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,253,176.10</b>	<b>3,146,871.33</b>	<b>1,295,574.35</b>	<b>464,553.10</b>

## 2、合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年	2018年	2017年
<b>一、营业总收入</b>	<b>442,021.65</b>	<b>666,855.45</b>	<b>201,759.02</b>	<b>22,192.75</b>
其中：营业收入	442,021.65	666,855.45	201,759.02	22,192.75
<b>二、营业总成本</b>	<b>512,863.78</b>	<b>616,639.21</b>	<b>187,906.42</b>	<b>24,745.78</b>
其中：营业成本	420,979.06	517,415.27	150,406.34	14,749.32
营业税金及附加	1,806.96	4,132.16	1,407.10	801.73
销售费用	6,720.85	5,052.70	2,722.57	556.96
管理费用	22,266.49	31,784.35	18,879.49	7,710.69
研发费用	228.20	486.8	298.88	194.72
财务费用	60,862.21	57,767.93	12,752.92	632.78
其中：利息费用	56,772.81	57,355.49	11,843.47	778.22
利息收入	846.52	1,166.15	940.05	178.18
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	555.84	434.49	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-605.90	-1,289.09	-1,439.13	-99.57
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-3,063.98	5,933.25	9,969.41	22,437.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-4,935.83	8,108.85	19,790.40
其他收益	1,945.49	5,748.10	938.69	131.12
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-72,566.52</b>	<b>60,608.51</b>	<b>24,760.70</b>	<b>20,015.45</b>
加：营业外收入	100.19	17.54	151.88	398.82
减：营业外支出	609.52	420.89	1,739.55	974.63

<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-73,075.85</b>	<b>60,205.16</b>	<b>23,173.03</b>	<b>19,439.64</b>
减：所得税费用	-174.74	17,945.23	4,934.95	1,192.18
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-72,901.10</b>	<b>42,259.93</b>	<b>18,238.08</b>	<b>18,247.46</b>
归属于母公司所有者的净利润	-64,063.16	39,859.35	17,900.79	18,247.44
少数股东损益	-8,837.94	2,400.58	337.29	0.02
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>3,711.53</b>	<b>189.59</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	2,205.23	189.59	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1,506.30	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>-69,189.57</b>	<b>42,449.52</b>	<b>18,238.08</b>	<b>18,247.46</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	-61,857.93	40,048.94	17,900.79	18,247.44
归属于少数股东的综合收益总额	-7,331.64	2,400.58	337.29	0.02

### 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	573,300.39	796,975.64	192,329.36	19,199.64
收到的税费返还	1,420.35	11.98	25.08	-
收到其他与经营活动有关的现金	308,573.15	506,755.40	424,265.57	217,916.68
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>883,293.89</b>	<b>1,303,743.02</b>	<b>616,620.00</b>	<b>237,116.31</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	512,385.60	704,204.77	222,082.66	12,340.92
支付利息、手续费及佣金的现金	4,462.48	5,341.11	771.93	-
支付给职工以及为职工支付的现金	32,125.48	56,727.67	33,849.01	8,377.68
支付的各项税费	24,288.88	17,175.29	5,309.28	4,282.21
支付其他与经营活动有关的现金	329,348.48	587,313.64	436,133.71	222,765.54
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>902,610.93</b>	<b>1,370,762.48</b>	<b>698,146.59</b>	<b>247,766.35</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-19,317.04</b>	<b>-67,019.46</b>	<b>-81,526.59</b>	<b>-10,650.04</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	14,125.91	533.19	-	50
取得投资收益所收到的现金	3,874.55	3,644.39	1,793.63	2,338.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	53.51	0.55	1.73	629.23
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	13,237.73	24,596.77	46,809.04	122,600.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>31,291.70</b>	<b>28,774.89</b>	<b>48,604.40</b>	<b>125,617.49</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	352,659.73	568,738.32	326,011.19	47,469.44
投资支付的现金	119,414.32	409,351.08	149,424.44	65,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	144,726.90	46,551.80	14,985.52

支付其他与投资活动有关的现金	163,226.07	159,151.26	85,512.42	92,600.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>635,300.13</b>	<b>1,281,967.57</b>	<b>607,499.84</b>	<b>220,054.97</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-604,008.43</b>	<b>-1,253,192.68</b>	<b>-558,895.45</b>	<b>-94,437.47</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>	-			
吸收投资收到的现金	145,124.45	434,087.34	125,917.96	5,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	125,391.45	20,100.00	240	-
取得借款收到的现金	1,456,734.53	1,757,427.81	515,080.26	95,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	171,186.30	88,690.00	211,000.00	5,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,773,045.29</b>	<b>2,280,205.15</b>	<b>851,998.23</b>	<b>105,000.00</b>
偿还债务支付的现金	762,552.62	782,073.83	112,986.95	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	70,754.38	55,951.70	18,117.01	4,310.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	371.47	75.45	-
支付其他与筹资活动有关的现金	66,288.43	3,120.92	38,895.02	6,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>899,595.43</b>	<b>841,146.45</b>	<b>169,998.99</b>	<b>10,310.14</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>873,449.86</b>	<b>1,439,058.70</b>	<b>681,999.24</b>	<b>94,689.86</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>548.79</b>	<b>231.03</b>	<b>-32.8</b>	<b>-0.31</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>250,673.19</b>	<b>119,077.59</b>	<b>41,544.41</b>	<b>-10,397.96</b>
加：期初现金及现金等价物余额	181,132.81	62,055.22	20,510.81	30,908.77
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>431,806.00</b>	<b>181,132.81</b>	<b>62,055.22</b>	<b>20,510.81</b>

## （二）母公司财务报表

公司2017-2019年末及2020年6月末母公司资产负债表，2017-2019年度及2020年1-6月母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020年1-6月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产：				
货币资金	331,218.54	66,003.28	40,703.45	14,659.43
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	-
衍生金融资产		-	-	-
应收票据及应收账款	9,554.87	21,086.92	31,427.91	745.51
预付款项	33,770.14	32,168.47	6,340.47	220.4
其他应收款	512,908.90	487,224.42	210,111.24	117,872.77
存货	95,920.16	71,080.39	96,747.66	6,219.48
划分为持有待售的资产		-	-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产	16,822.99	10,879.66	12,612.08	5,770.53

科学城（广州）投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书  
摘要

<b>流动资产合计</b>	<b>1,000,195.59</b>	<b>688,443.15</b>	<b>397,942.82</b>	<b>145,488.12</b>
非流动资产：	-			
可供出售金融资产	147,927.02	136,141.15	89,683.24	54,482.26
持有至到期投资		-	-	-
长期应收款		-	-	-
长期股权投资	1,315,180.81	784,586.45	286,299.77	118,313.17
投资性房地产	102,751.06	103,974.64	22,400.75	20,862.80
固定资产	78,107.68	81,157.67	14,277.23	4,841.46
在建工程	385,786.83	332,082.59	214,564.66	53,115.75
生产性生物资产		-	-	-
油气资产		-	-	-
无形资产	77,051.67	74,348.51	93,175.70	1,118.20
开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用	19,426.47	21,635.78	24,503.25	13,823.29
递延所得税资产	1,973.73	1,926.52	1,475.07	602.58
其他非流动资产	118,808.47	277,792.00	174,401.46	29,920.09
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,247,013.75</b>	<b>1,813,645.31</b>	<b>920,781.13</b>	<b>297,079.61</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,247,209.34</b>	<b>2,502,088.46</b>	<b>1,318,723.95</b>	<b>442,567.72</b>
流动负债：				
短期借款	525,416.29	477,815.20	181,234.31	2,646.34
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-	-
衍生金融负债		-	-	-
应付票据及应付账款	116,719.55	55,240.77	74,893.07	864.06
预收款项	6,256.41	5,468.51	8,376.80	1,301.07
应付职工薪酬	4,537.91	4,620.17	3,542.56	924.68
应交税费	143.96	14,697.11	2,731.06	260.23
其他应付款	288,824.77	215,290.20	185,591.51	119,537.37
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	178,270.00	96,000.00	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,120,168.90</b>	<b>869,131.94</b>	<b>456,369.31</b>	<b>125,533.75</b>
非流动负债：	-			
长期借款	631,325.85	575,357.85	294,347.85	95,000.00
应付债券	684,290.30	199,510.07	-	-
长期应付款	102,458.00	1,940.00	1,940.00	19,472.34
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	1,849.46	1,704.93	1,819.33	1,970.97
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	20,000.00	130,000.00	130,000.00	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,439,923.61</b>	<b>908,512.85</b>	<b>428,107.19</b>	<b>116,443.31</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,560,092.50</b>	<b>1,777,644.79</b>	<b>884,476.50</b>	<b>241,977.06</b>
所有者权益（或股东权益）：	-			

实收资本（或股本）	260,000.00	260,000.00	41,800.00	41,800.00
其他权益工具		-	-	-
其中：优先股		-	-	-
永续债		-	-	-
资本公积	386,996.43	372,620.77	335,657.16	114,273.50
减：库存股		-	-	-
其他综合收益		-	-	-
专项储备		-	-	-
盈余公积	10,466.50	10,466.50	6,551.95	4,943.76
未分配利润	29,653.90	81,356.40	50,238.34	39,573.40
<b>所有者权益合计</b>	<b>687,116.84</b>	<b>724,443.67</b>	<b>434,247.45</b>	<b>200,590.66</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>3,247,209.34</b>	<b>2,502,088.46</b>	<b>1,318,723.95</b>	<b>442,567.72</b>

## 2、母公司利润表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年	2018年	2017年
<b>一、营业收入</b>	<b>119,272.12</b>	<b>360,622.84</b>	<b>137,786.80</b>	<b>6,232.00</b>
减：营业成本	109,335.67	253,168.21	104,730.53	4,073.00
营业税金及附加	636.64	2,159.63	577.97	284.02
销售费用	452.24	1,589.69	1,931.33	494.67
管理费用	3,741.39	10,283.69	8,983.45	4,438.43
研发费用	-	-	-	-
财务费用	52,474.01	51,446.52	12,769.59	663.67
其中：利息费用	42,957.87	50,805.07	11,680.35	778.22
利息收入	326.18	857.78	741.09	137.22
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	624.22	448.35	277.63	
资产减值损失	-188.85	1332.96	1,038.80	102.85
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-3,372.96	7,402.09	10,488.57	23,085.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,319.30	-4,931.09	8,206.39	19,808.41
其他收益	158.49	5,368.34	608.23	116.55
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-50,771.14</b>	<b>53,412.57</b>	<b>18,851.93</b>	<b>19,376.96</b>
加：营业外收入	40.82	0.37	36.37	42.49
减：营业外支出	119.39	272.29	215.11	727.09
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-50,849.71</b>	<b>53,140.65</b>	<b>18,673.18</b>	<b>18,692.37</b>
减：所得税费用	-47.21	13,995.10	2,591.27	754.77
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-50,802.50</b>	<b>39,145.55</b>	<b>16,081.92</b>	<b>17,937.59</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-50,802.50</b>	<b>39,145.55</b>	<b>16,081.92</b>	<b>17,937.59</b>

### 3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年	2018年	2017年
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	139,952.50	398,502.55	125,278.20	3,878.23
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,379,184.15	425,261.94	558,975.08	102,124.99
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,519,136.65</b>	<b>823,764.49</b>	<b>684,253.28</b>	<b>106,003.22</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	82,765.34	290,290.66	135,505.27	3,738.55
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,727.57	5,346.98	4,800.55	2,758.94
支付的各项税费	15,514.50	4,745.62	902.95	1,861.66
支付其他与经营活动有关的现金	1,331,526.35	519,920.64	599,063.98	104,038.41
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,431,533.76</b>	<b>820,303.89</b>	<b>740,272.75</b>	<b>112,397.57</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>87,602.88</b>	<b>3,460.60</b>	<b>-56,019.47</b>	<b>-6,394.36</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	1,969.93	544.77	-	-
取得投资收益所收到的现金	3,258.47	5,215.08	2,216.80	2,967.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	42.87	0.07	0.6	626.32
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,088.45	17,245.77	30,337.34	122,600.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>7,359.72</b>	<b>23,005.69</b>	<b>32,554.74</b>	<b>126,194.27</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	107,933.57	342,531.77	284,624.11	46,801.53
投资支付的现金	364,214.46	630,615.11	232,617.37	80,000.00
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	-	118,639.17	89,383.52	92,600.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>472,148.03</b>	<b>1,091,786.04</b>	<b>606,625.01</b>	<b>219,401.53</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-464,788.32</b>	<b>-1,068,780.35</b>	<b>-574,070.26</b>	<b>-93,207.26</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	19,733.00	413,987.34	125,677.96	5,000.00
取得借款收到的现金	1,169,733.87	1,406,471.29	466,972.76	95,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	52,000.00	63,600.00	211,000.00	5,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,241,466.87</b>	<b>1,884,058.63</b>	<b>803,650.73</b>	<b>105,000.00</b>
偿还债务支付的现金	607,206.70	732,880.40	100,070.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	61,471.77	49,089.43	17,919.75	4,310.14
支付其他与筹资活动有关的现金	7,446.26	9,717.00	38,482.45	6,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>676,124.73</b>	<b>791,686.84</b>	<b>156,472.21</b>	<b>10,310.14</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>565,342.14</b>	<b>1,092,371.80</b>	<b>647,178.52</b>	<b>94,689.86</b>

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-132.38	40.54	-33.27	-
五、现金及现金等价物净增加额	188,024.33	27,092.58	17,055.52	-4,911.76
加：期初现金及现金等价物余额	57,792.44	30,699.85	13,644.33	18,556.09
六、期末现金及现金等价物余额	245,816.77	57,792.44	30,699.85	13,644.33

## 二、发行人最近三年合并报表范围的变化

发行人的合并报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定，最近三年合并报表范围的主要变化情况如下：

### 1、2017 年末较 2016 年末合并报表范围变化情况

#### 截至 2017 年末发行人合并报表范围变化情况

单位：万元、%

2017 年新增子公司名称	资产总额 (万元)	占发行人总资产比例	是否构成 重大重组
科学城（广州）融资租赁有限公司	20,541.90	4.42%	否

### 2、2018 年末较 2017 年末合并报表范围变化情况

#### 截至 2018 年末发行人合并报表范围变化情况

单位：万元、%

2018 年新增子公司名称	资产总额 (万元)	占发行人总资产比例	是否构成 重大重组
广州科通产业运营管理有限公司	49,667.77	10.69%	否
广州科学城水务投资集团有限公司	2,363.54	0.51%	否
科学城（广州）环保科技有限公司	299.64	0.06%	否
广州科学城创业投资有限公司	29,747.70	6.40%	否
广州科瑞投资服务有限公司	315.4	0.07%	否
科学城（广州）市政建设工程有限公司	9,982.55	2.15%	否
科学城文化信息科技（广州）有限公司	62.54	0.01%	否
广州科学城投资发展有限公司	90.52	0.02%	否
广州科信产业投资有限公司	9,999.91	2.15%	否
广州经济技术开发区保安服务有限公司	11,374.21	2.45%	否
广州市黄埔区保安服务公司	1,643.97	0.35%	否
广州科学城排水管理有限公司	1,040.97	0.22%	否

### 3、2019 年末较 2018 年末合并报表范围变化情况

#### 2019 年合并报表范围重大变化情况

单位：万元、%

2019 年新增子公司名称	资产总额(万元)	占发行人总资产比例	是否构成重大重组
广州科城恒骏投资有限公司	2,297.34	0.07%	否
科城鑫合（广州）城市更新投资有限公司	3,842.80	0.12%	否
广州市谷城企业管理服务有限公司	1,674.81	0.05%	否
广州市谷城物业管理有限公司	84.09	0.00%	否
科学城（广州）环保产业投资集团有限公司	1,983.19	0.06%	否
广州科浩环保服务有限公司	113.84	0.00%	否
广州科乐运营管理有限公司	57,758.03	1.84%	否
科城智海（广州）房地产策划有限公司	185.20	0.01%	否
广东宏德投资有限公司	63,532.91	2.02%	否
英德市宏德城投开发有限公司	13,889.98	0.44%	否
科学城（广州）建筑工程有限公司	12,910.34	0.41%	否
广州广华科城创新科技有限公司	36,158.09	1.15%	否
科学城（广州）国际贸易有限公司	66,015.18	2.10%	否
百事高（广州）实业有限公司	11,316.29	0.36%	否
广州沁泉启源股权投资合伙企业（有限合伙）	2,477.53	0.08%	否
穗港科技投资（广州）有限公司	9,978.19	0.32%	否
贵州科城怡康置业有限公司	3,816.32	0.12%	否
科学城（香港）投资有限公司	142,808.42	4.54%	否
皇朝傢俬控股有限公司	227,087.00	7.22%	否
穗京创业创新投资（广州）有限公司	10,000.77	0.32%	否
广州科学城蓝色经济投资有限公司	294.98	0.01%	否
广东和诚科技孵化器有限公司	29,412.25	0.93%	否
贵州科匀投资开发有限公司	1,000.69	0.03%	否

### 三、最近三年及一期主要财务指标

发行人最近三年及一期的合并口径主要的财务数据与财务指标如下：

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
总资产（亿元）	425.32	314.69	129.56	46.46
总负债（亿元）	323.08	220.10	84.23	25.33
全部债务（亿元）	278.43	173.95	58.56	9.76
所有者权益（亿元）	102.24	94.59	45.33	21.13
营业总收入（亿元）	44.20	66.69	20.18	2.22
利润总额（亿元）	-7.31	6.02	2.32	1.94
净利润（亿元）	-7.29	4.23	1.82	1.82

扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	-6.95	3.70	1.03	-0.25
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-6.41	3.99	1.79	1.82
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-1.93	-6.70	-8.15	-1.07
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-60.40	-125.32	-55.89	-9.44
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	87.34	143.91	68.20	9.47
流动比率	1.14	0.84	0.87	1.27
速动比率	0.97	0.70	0.60	1.21
资产负债率（%）	75.96	69.94	65.01	54.52
债务资本比率（%）	73.14	64.78	56.37	31.61
主营业务毛利率（%）	2.76	22.41	2.60	16.54
平均总资产回报率（%）	-1.97	1.90	2.07	5.17
加权平均净资产收益率（%）	-7.41	6.04	5.49	9.17
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-7.06	5.29	3.09	-1.27
EBITDA（亿元）	-	13.52	4.15	2.31
EBITDA 全部债务比	-	0.08	0.07	0.24
EBITDA 利息倍数	-	2.38	0.59	1.35
应收账款周转率	7.41	12.00	6.58	2.91
存货周转率	2.21	4.18	2.78	2.25

注：上述各指标的具体计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=负债合计/资产合计
- 4、主营业务毛利率=(主营业务营业收入-主营业务营业成本)/主营业务收入
- 5、平均净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额
- 6、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
- 7、EBITDA 利息倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
- 8、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
- 9、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+其他有息债务
- 10、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 11、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 12、总资产周转率=营业收入/资产平均余额

13、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

14、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

## 四、管理层讨论与分析

公司管理层结合发行人最近三年的财务报表，从合并口径对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、营运能力、盈利能力以及未来业务目标的可持续性进行了如下分析。

### （一）资产结构分析

#### 1、资产结构分析

##### （1）资产总体结构分析

截至 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人资产总体构成情况如下表所示。

#### 2017-2019年末及2020年6月末资产总体构成情况

单位：万元、%

项目	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,551,476.65	36.48	891,469.61	28.33	321,524.84	24.82	173,667.06	37.38
非流动资产	2,701,699.45	63.52	2,255,401.72	71.67	974,049.51	75.18	290,886.03	62.62
资产总计	<b>4,253,176.10</b>	100.00	<b>3,146,871.33</b>	<b>100</b>	<b>1,295,574.35</b>	<b>100</b>	<b>464,553.10</b>	<b>100</b>

截至2017-2019年末及2020年6月末，发行人资产总额分别为464,553.10万元、1,295,574.35万元、3,146,871.33万元和4,253,176.10万元，资产规模持续增长。截至2017-2019年末及2020年6月末，发行人流动资产占总资产的比例分别为37.38%、24.82%、28.33%、36.48%，主要由货币资金、预付账款、应收账款、其他应收款和存货构成；非流动资产占总资产的比例分别为62.62%、75.18%、71.67%、63.52%，主要由在建工程、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产等构成。资产结构中以非流动资产为主。

##### （2）流动资产结构分析

截至 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人流动资产构成情况如下表所示。

#### 2017-2019年末及2020年6月末流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	532,678.57	34.33	192,786.09	21.63	72,136.82	22.44	21,685.53	12.49
应收票据及应收账款	60,502.68	3.90	58,799.10	6.60	52,457.45	16.32	8,868.95	5.11
预付款项	101,076.38	6.51	70,945.42	7.96	6,438.85	2.00	260.98	0.15
其他应收款	470,795.64	30.35	308,547.90	34.61	54,428.66	16.93	118,452.46	68.21
存货	231,750.65	14.94	148,074.43	16.61	99,670.97	31.00	8,533.97	4.91
一年内到期的非流动资产	110,017.39	7.09	88,243.60	9.90	22,646.24	7.04	-	
其他流动资产	44,655.35	2.88	24,073.07	2.70	13,745.84	4.28	15,865.17	9.14
<b>流动资产合计</b>	<b>1,551,476.65</b>	<b>100.00</b>	<b>891,469.61</b>	<b>100.00</b>	<b>321,524.84</b>	<b>100.00</b>	<b>173,667.06</b>	<b>100.00</b>

发行人流动资产主要为货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产等项目，截至2017-2019年末及2020年6月末，该四项资产之和占流动资产的比重分别为、94.74%、74.64%、75.55%、82.49%。具体情况如下：

#### ① 货币资金

截至2017-2019年末及2020年6月末，发行人货币资金余额分别为21,685.53万元、72,136.82万元、192,786.09万元、532,678.57万元，占流动资产比重分别为12.49%、22.44%、21.63%、34.33%。发行人货币资金主要是银行存款和其他货币资金，报告期内货币资金持续增加。2017年末，发行人货币资金为21,685.53万元，较2016年末减少了-9,665.1万元，降幅为30.83%，主要系银行存款的大幅减少。2018年末，发行人货币资金为72,136.82万元，较2017年末增加了50,451.29万元，增幅为232.65%，主要系发行人在2018年向银行大量融资以满足自身发展的需要，使得银行存款大幅增加。2019年末，发行人货币资金为192,786.09万元，较2018年末增加了120,649.27万元，增幅为167.25%，主要系发行人在2019年发行债券融资以满足业务发展的需要，使得银行存款大幅增加。2020年6月末，发行人货币资金为532,678.57万元，较2019年末增加了339,892.48万元，增幅为176.31%。发行人受限制的货币资金主要为保证金，截至2018年末和2019年末，发行人受限制的货币资金余额分为10,081.60万元和11,653.28万元。

#### 2017-2019年末货币资金明细

单位：万元

项目名称	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
现金	28	22.56	2.65
银行存款	181,104.81	61,969.87	20,596.83

其他货币资金	11,653.28	10,144.38	1,086.04
<b>合计</b>	<b>192,786.09</b>	<b>72,136.82</b>	<b>21,685.53</b>

## ② 应收票据及应收账款

截至2017-2019年末及2020年6月末，发行人应收票据及应收账款余额分别为8,868.95万元、52,457.45万元、58,799.10万元、60,502.68万元，占流动资产比重分别为5.11%、16.32%、6.60%、3.90%，变动幅度分别为491.47%、12.27%、2.90%。发行人应收票据及应收账款余额占流动资产的比例不高。截至2018年末，公司应收票据及应收账款余额为52,457.45万元，较2017年末增加43,588.50万元，增幅为491.47%，主要系发行人对广州宏祥房地产有限公司的应收账款增加3.00亿元。截至2019年末，公司应收票据及应收账款余额为58,799.10万元，较2018年末增加6,427.14万元，增幅为12.27%。截至2020年6月末，公司应收票据及应收账款余额为60,502.68万元，较2019年末增加1,703.58万元，增幅为2.90%，主要系发行人收回部分应收账款所致。

### 截至2018年末发行人应收账款前五名单位情况

单位：万元

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
广州宏祥房地产有限公司	30,060.24	55.86	901.81
广州市宏康福港房地产开发有限公司	12,600.00	23.41	-
露乐健康科技（广州）有限公司	3,600.00	6.69	108.00
广州市市政工程机械施工有限公司	970.98	1.80	-
广州市德发贸易有限公司	839.22	1.56	25.18
<b>合计</b>	<b>48,070.44</b>	<b>89.32</b>	<b>1,034.98</b>

### 截至2019年末发行人应收账款前五名单位情况

单位：万元

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
广州宏祥房地产有限公司	13,074.57	21.76	392.24
广州市宏康福港房地产开发有限公司	12,600.00	20.97	-
广州市黄埔区水务局	9,291.14	15.46	-
合作区土地储备中心	5,909.67	9.84	-
露乐健康科技（广州）有限公司	3,567.27	5.94	107.02
<b>合计</b>	<b>44,442.64</b>	<b>73.97</b>	<b>499.26</b>

截至 2019 年末，发行人对广州市黄埔区水务局 9,291.14 万元的应收账款主要系发行人应收水务局的污水污泥处理收入，发行人对合作区土地储备中心 5,909.67 万元的应收账款主要系发行人子公司广东宏德投资有限公司应收的土地开发收入。除上述两笔款项外，截至 2018 年末和 2019 年末，发行人的应收账款前五名不涉及政府往来款项。

发行人对广州宏祥房地产有限公司和广州市宏康福港房地产开发有限公司的应收账款主要系发行人三旧改造业务形成的应收账款。

### 截至 2018 年末发行人计提坏账准备的应收账款账龄结构

单位：万元

账龄/时间	2018 年末		坏账准备
	金额	占比 (%)	
1年以内（含1年）	39,006.82	97.31	1,170.20
1年至2年（含2年）	226.89	0.57	22.69
2年至3年（含3年）	751.37	1.87	150.27
3年以上	100.29	0.25	98.30
合计	<b>40,085.37</b>	<b>100.00</b>	<b>1441.46</b>

### 截至 2019 年末发行人计提坏账准备的应收账款账龄结构

单位：万元

账龄/时间	2019 年末		坏账准备
	金额	占比 (%)	
1年以内（含1年）	26,853.13	94.44	805.59
1年至2年（含2年）	707.52	2.49	70.75
2年至3年（含3年）	124.36	0.44	24.87
3年至4年（含4年）	647.04	2.28	258.81
4年至5年（含5年）	2.91	0.01	2.33
5年以上	97.18	0.34	97.18
合计	<b>28,432.14</b>	<b>100.00</b>	<b>1,259.54</b>

### ③ 其他应收款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人其他应收款余额分别为 118,452.46 万元、54,428.66 万元、308,547.90 万元、470,795.64 万元，占流动资产比重分别为 68.21%、16.93%、34.61%、30.35%，变动幅度分别为-54.05%、466.88%、42.47%。发行人其他应收款主要为发行人与关联企业的借款和往来款、押金保证金等。截至 2019 年末，发行人的其他应收款余额为 308,547.90 万元，其中发行人对广州粤芯半导体技术有限公司、广州市品悦房地产开发有限公司、广州市香雪制药股份有限公司、广州力柏电动科技有限公司和广州峻森投资有限

公司的其他应收款分别为 85,517.12 万元、74,926.52 万元、30,000.00 万元、22,368.39 万元和 20,928.19 万元。发行人对广州粤芯半导体技术有限公司、广州市品悦房地产开发有限公司、广州力柏电动科技有限公司和广州峻森投资有限公司的其他应收款系发行人为支持其发展而出借的股东借款和往来款形成，发行人对广州市香雪制药股份有限公司的其他应收款系发行人往来款拆借形成。

截至 2019 年末，其他应收款余额为 308,547.90 万元，其中，经营性 74,807.37 万元，非经营性 233,740.53 万元。

#### 截至2019年末发行人其他应收款金额前五名单位情况

单位：万元、%

债务人名称	金额(万元)	与发行人关系	占比	形成原因	账龄	经营性/非经营性进行分类
广州粤芯半导体技术有限公司	85,517.12	关联方	27.28	借款	1-2 年	非经营性
广州市品悦房地产开发有限公司	74,926.52	关联方	23.90	借款	1 年以内	非经营性
广州市香雪制药股份有限公司	30,000.00	非关联方	9.57	借款	1 年以内	非经营性
广州力柏电动科技有限公司	22,368.39	关联方	7.14	借款	1 年以内	非经营性
广州峻森投资有限公司	20,928.19	关联方	6.68	借款	1-4 年	非经营性
<b>合计</b>	<b>233,740.53</b>		<b>74.56</b>			

#### 截至 2019 年末发行人计提坏账准备的其他应收款账龄分析表

单位：万元、%

账龄/时间	2019 年期末余额		
	其他应收款	占比 (%)	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	59,542.32	97.92	17,862,695.71
1 年至 2 年 (含 2 年)	794.37	1.31	794,374.16
2 年至 3 年 (含 3 年)	6.88	0.01	13,755.69
3 年以上	464.56	0.76	463.53
<b>合计</b>	<b>60,808.13</b>	<b>100.00</b>	<b>2,330.62</b>

发行人承诺：在本次债券存续期内不新增非经营性往来占款或资金拆借净额，发行人将根据中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等监管机构要求，履行信息披露义务。

#### ④ 预付款项

截至2017-2019年末及2020年6月末，发行人预付款项分别为260.98万元、6,438.85万元、70,945.42万元、101,076.38万元，占流动资产比重分别为0.15%、2.00%、7.96%、6.51%。截至2019年末，发行人的预付款项为70,945.42万元，较2018年末增加了64,506.57万元，主要系发行人贸易业务预付款项规模增长所致。

截至2020年6月末，发行人的预付款项为101,076.38万元，较2019年末增加了30,130.96万元，主要系发行人支付商品贸易的预付款项增加。

### 截至 2019 年末发行人预付账款金额前五名明细

单位：万元、%

债务人名称	账款余额	占比
海南盛昌汇丰国际贸易有限公司	21,619.33	30.47
广州粤盈贸易有限公司	21,003.14	29.60
广州泛亚聚酯有限公司	19,406.61	27.35
CHINA AFRICA FORESTRY (HK) LIMITED	531.23	0.75
重庆渝琪城实业有限公司	483.88	0.68
合计	<b>63,044.19</b>	<b>88.85</b>

### 截至 2019 年末发行人预付款项的账龄明细

单位：万元、%

账龄	2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比
1 年以内	70,834.45	99.85
1-2 年	57.39	0.08
2-3 年	38.25	0.05
3 年以上	15.33	0.02
合计	<b>70,945.42</b>	<b>100.00</b>

### 截至 2018 年末发行人预付款项的账龄明细

单位：万元、%

账龄	2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比
1 年以内	6,373.82	98.99
1-2 年	39.25	0.61
2-3 年	9.4	0.15
3 年以上	16.32	0.25
合计	<b>6,438.85</b>	<b>100.00</b>

#### ⑤ 存货

截至2017-2019年末及2020年6月末，发行人存货分别为8,533.97万元、99,670.97万元、148,074.43万元、231,750.65万元，占流动资产比重分别为4.91%、31.00%、16.61%、14.94%，变动幅度分别为1067.93%、48.56%、56.51%。发行人存货主要为开发成本、在途物资、建造合同成本和库存商品。截至2018年末，发行人存货为99,670.97万元，较2017年末增加了91,137.00万元，增幅为1067.93%，主要系库存商品的增加，库存商品主要为平行进口汽车、木材、煤炭、化工原料以及内销汽车等。截至2019年末，发行人存货为148,074.43万元，较2018年末增

加了48,403.46万元，主要为原材料和房地产开发成本的增加，原材料系钢铁、水泥等建筑材料。发行人存货中的库存商品和发出商品主要是其他商品贸易业务项下的商品，存货中的开发成本是发行人在建的的九龙新城安置房项目。2020年6月末，发行人存货大幅增加，主要是贸易库存商品和房地产开发成本的增加。

### 截至 2019 年末发行人存货分类情况

单位：万元

类别	2019年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	10,718.61	1,086.32	9,632.29
库存商品	48,040.89	4,811.41	43,229.48
在途物资	-	-	-
发出商品	18,739.53	-	18,739.53
开发产品	241.35	-	241.35
建造合同成本	6,766.82	-	6,766.82
开发成本	73,966.30	4,507.48	69,458.82
周转材料	6.15	-	6.15
<b>合计</b>	<b>158,479.64</b>	<b>10,405.21</b>	<b>148,074.43</b>

### 截至 2018 年末发行人存货分类情况

单位：万元

类别	2018年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	67.46	-	67.46
库存商品	53,045.56	-	53,045.56
在途物资	4,720.06	-	4,720.06
发出商品	7,795.49	-	7,795.49
开发产品	1,871.72	-	1,871.72
建造合同成本	4,874.13	-	4,874.13
开发成本	31,804.04	4,507.48	27,296.57
<b>合计</b>	<b>104,178.45</b>	<b>4,507.48</b>	<b>99,670.97</b>

#### ⑥ 一年内到期的非流动资产

截至2017-2019年末及2020年6月末，发行人一年内到期的非流动资产余额分别为0万元、22,646.24万元、88,243.60万元、110,017.39万元，占流动资产比重分别为0%、7.04%、9.90%、7.09%，变动幅度分别为7.04%、2.86%、24.67%。发行人一年内到期的非流动资产全部为一年内到期的长期应收款。

#### ⑦ 其他流动资产

截至 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人其他流动资产余额分别为 15,865.17 万元、13,745.84 万元、24,073.07 万元、44,655.35 万元，占流动资产比重分别为 9.14%、4.28%、2.70%、2.88%，变动幅度分别为 -13.36%、75.13%、85.50%。2020 年 6 月末其他流动资产大幅增加，主要是由于待抵扣进项税额增加所致。

### 截至 2019 年末发行人其他流动资产情况

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日
多交或预缴的增值税额	51.37
待抵扣进项税额	14,216.98
待认证进项税额	327.74
增值税留抵税额	9,387.51
预缴所得税	5.37
预缴其他税费	0.49
其他	83.61
<b>合计</b>	<b>24,073.07</b>

### 截至 2018 年末发行人其他流动资产情况

单位：万元

项目	2018 年末
多交或预缴的增值税额	9.94
待抵扣进项税额	2,645.96
待认证进项税额	1,030.62
增值税留抵税额	9,746.75
预缴所得税	-
理财产品本金	-
其他	312.58
<b>合计</b>	<b>13,745.84</b>

### （3）非流动资产结构分析

截至 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人非流动资产构成情况如。

### 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末非流动资产构成

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产：								
可供出售金融资产	206,631.41	7.65	195,326.49	8.66	99,424.14	10.21	54,513.16	18.74
长期应收款	70,708.12	2.62	74,324.18	3.30	43,559.75	4.47	10,409.69	3.58
长期股权投资	467,690.07	17.31	337,912.24	14.98	155,906.89	16.01	94,456.29	32.47
投资性房地产	558,357.27	20.67	374,182.29	16.59	96,740.62	9.93	22,353.53	7.68
固定资产	219,177.97	8.11	214,635.94	9.52	20,592.80	2.11	9,507.17	3.27

在建工程	491,012.60	18.17	387,146.66	17.17	214,686.87	22.04	52,913.89	18.19
无形资产	448,384.57	16.60	298,196.10	13.22	93,645.41	9.61	1,187.08	0.41
商誉	38,602.68	1.43	38,602.68	1.71	-	-	-	-
长期待摊费用	20,313.65	0.75	21,798.30	0.97	24,527.65	2.52	14,808.99	5.09
递延所得税资产	2,869.34	0.11	2,871.30	0.13	2,060.67	0.21	816.15	0.28
其他非流动资产	177,951.77	6.59	310,405.53	13.76	222,904.71	22.88	29,920.09	10.29
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,701,699.45</b>	<b>100.00</b>	<b>2,255,401.72</b>	<b>100.00</b>	<b>974,049.51</b>	<b>100.00</b>	<b>290,886.03</b>	<b>100.00</b>

发行人非流动资产占资产总额比例不断上升。截至2020年6月末，发行人非流动资产占资产总额的比例为63.52%。具体情况如下：

① 可供出售金融资产

截至2017-2019年末及2020年6月末，发行人可供出售金融资产余额分别为54,513.16万元、99,424.14万元、195,326.49万元、206,631.41万元，占非流动资产比重分别为18.74%、10.21%、8.66%、7.65%，变动幅度分别为82.39%、96.46%、5.79%。截至2018年末，发行人可供出售金融资产为99,424.14万元，较2017年末增加44,910.98万元，增幅为82.39%，主要系发行人新投资参股桂林银行股份有限公司、深圳市瑞立视多媒体科技有限公司和广州金阖股权投资管理合伙企业（有限合伙）所致。截至2019年末，发行人可供出售金融资产为195,326.49万元，较2018年末增加95,902.35万元，增幅为96.46%，主要系发行人新投资参股广州粤芯半导体技术有限公司、科城状元里（广州）投资有限公司所致。截至2020年6月末，发行人可供出售金融资产为206,631.41万元，增幅为5.79%。

截至2019年末发行人主要可供出售金融资产明细

单位：万元、%

被投资单位	账面余额	减值准备
协和房地产股份有限公司	882.96	882.96
广州金阖股权投资管理合伙企业（有限合伙）	4,982.43	182.24
樟树市乐摇投资管理中心（有限合伙）	1,260.00	-
广州领晟医疗科技有限公司	1,000.00	-
深圳市瑞立视多媒体科技有限公司	4,950.00	-
广州极汇信息科技有限公司	966.50	-
苏州工业园区广科原易点现创业投资合伙企业（有限合伙）	2,200.00	-
广州元禾原点贰号创业投资合伙企业（有限合伙）	1,110.00	-
南京亿猫信息技术有限公司	1,981.50	-
广东嘉泰智能技术有限公司	988.00	-
佛山安普泽生物医药股份有限公司	3,500.00	-
广州楷智投资合伙企业（有限合伙）	8,550.00	-

被投资单位	账面余额	减值准备
广州极轻体育科技有限公司	500.00	-
南京物联传感技术有限公司	2,400.00	-
广州明珞汽车装备有限公司	3,750.00	-
广州原科呈源创业投资合伙企业（有限合伙）	743.00	-
深圳市普合萤火创业投资企业（有限合伙）	750.00	-
新余楷科投资管理合伙企业（有限合伙）	14,000.00	-
广州黑格智能科技有限公司	2,450.00	-
广州农村商业银行	30.90	-
依利安达（广州）显示器有限公司	227.09	128.24
广州依利安达微通科技有限公司	398.37	182.24
依利安达（广州）电子有限公司	1,029.13	-
珠海中珠集团股份有限公司	267.54	-
广州三叶电机有限公司	1,981.48	-
广州富斯乐有限公司	201.96	201.96
广州飞天高级润滑油厂	56.69	56.69
广州明珠 C 厂发电有限公司	1,324.76	1,324.76
桂林银行股份有限公司	10,125.00	-
广州开发区国企产业投资基金合伙企业（有限合伙）	50,000.00	-
科城状元里（广州）投资有限公司	9,600.00	-
<b>合计</b>	<b>132,207.31</b>	<b>2,776.83</b>

截至2018年末发行人可供出售金融资产明细表

单位：万元

被投资单位	账面余额	减值准备
依利安达（广州）显示器有限公司	227.09	128.24
广州依利安达微通科技有限公司	398.37	182.24
依利安达（广州）电子有限公司	1,029.13	-
珠海中珠集团股份有限公司	267.54	-
广州三叶电机有限公司	1,981.48	-
广州富斯乐有限公司	201.96	201.96
广州飞天高级润滑油厂	56.69	56.69
广州明珠 C 厂发电有限公司	1,324.76	1,324.76
广豪（广州）光学有限公司	416.61	-
桂林银行股份有限公司	10,125.00	59.58
广州开发区国企产业投资基金合伙企业（有限合伙）	50,000.00	-
协和房地产股份有限公司	882.96	882.96
广州金闾股权投资管理合伙企业（有限合伙）	2,500.00	-
樟树市乐摇投资管理中心（有限合伙）	1,260.00	-
广州领晟医疗科技有限公司	1,000.00	-
深圳市瑞立视多媒体科技有限公司	4,950.00	-
广州农村商业银行	30.90	-
<b>合计</b>	<b>76,652.49</b>	<b>2,836.41</b>

## ② 长期应收款

截至2017-2019年末及2020年6月末，发行人长期应收款余额分别为10,409.69万元、43,559.75万元、74,324.18万元、70,708.12万元，占非流动资产比重分别3.58%、4.47%、3.30%、2.62%。发行人长期应收款主要来源于子公司科学城（广州）融资租赁有限公司开展业务形成的应收款项。

### 截至 2019 年末发行人长期应收款构成

单位：万元

项目	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	158,638.01	1,269.10	157,368.91
其中：未实现融资收益	12,629.78	101.04	12,528.74
其他	5,240.80	41.93	5,198.87
小计	<b>163,878.81</b>	<b>1,311.03</b>	<b>162,567.78</b>
减：1年内到期的长期应收款	88,955.24	711.64	88,243.60
合计	<b>74,923.57</b>	<b>599.39</b>	<b>74,324.18</b>

### 截至 2018 年末发行人长期应收款构成

单位：万元

项目	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	61,096.21	122.19	60,974.02
其中：未实现融资收益	7,660.09	15.32	7,644.77
小计	66,338.67	132.68	66,205.99
减：1年内到期的长期应收款	22,691.62	45.38	22,646.24
合计	<b>43,647.04</b>	<b>87.29</b>	<b>43,559.75</b>

## ③ 长期股权投资

截至2017-2019年末及2020年6月末，发行人长期股权投资余额分别为94,456.29万元、155,906.89万元、337,912.24万元、467,690.07万元，占非流动资产比重分别32.47%、16.01%、14.98%、17.31%。2017年末长期股权投资较2016年末增加36,460.61万元，同比增加62.87%。主要是由于发行人新增广州粤芯半导体技术有限公司的投资款，以及来自于参股公司广州峻森投资有限公司与联营公司广州市腾创贸易有限公司的投资收益。2018年末长期股权投资较2017年末增加61,450.60万元，增幅为65.06%，主要系华青天鹅投资股份有限公司、广州华智投资有限公司、科城状元里（广州）投资有限公司、广州坤银医学影像诊断有限公司、广州建鸿置业投资有限公司、深圳市瑞立视多媒体科技有限公司、广州领晟医疗科技有限公司、广州市金阖股权投资管理合伙企业（有限合伙）和广东佳悦美视生物科技有限公司的投资款。2019年末长期股权投资较2018年末增加

182,005.35万元，增幅为116.74%，主要系发行人新增对威创集团股份有限公司、科学城（香港）投资有限公司、广州科润实业有限公司、穗港科技投资（广州）有限公司、穗港智造（广州）投资有限公司、广州高新区产业投资基金有限公司等投资所致。2020年6月末长期股权投资较2019年末增加129,777.83万元，增幅为38.41%，主要是发行人对广州市品辉房地产开发有限公司、广东正威科城供应链有限公司、国和人寿保险股份有限公司等追加投资所致。

### 2019年末发行人主要长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	2019 年末账面价值
广州科润实业有限公司	15,762.52
广州科城智汇投资开发有限公司	204.81
广州科德投资有限公司	7,927.37
广州科学城文化教育投资有限公司	92.75
清远市科荣投资有限公司	969.53
广州科珠置业投资有限公司	300.48
广州科学城航天科技有限公司	66.69
广东广清产业园投资开发有限公司	39,922.83
广州粤芯半导体技术有限公司	14,669.13
广州市腾创贸易有限公司	9,840.58
广州峻森投资有限公司	16,986.07
广州华智投资有限公司	4,964.11
广州峻和投资有限公司	2,669.82
广州天象地效飞行器股份有限公司	1,242.98
广州盈通宽带网络有限公司	1,137.13
广州国际经贸大厦	504.50
华青天鹅投资股份有限公司	14,873.19
广东高云半导体科技股份有限公司	9,873.02
广东华智科技有限公司	1,964.92
天地互联科技（广州）有限公司	5,536.40
高州协鑫燃气分布式能源有限公司	2,949.39
广东正威科城供应链有限公司	74,357.64
威创集团股份有限公司	41,397.89
广州市品悦房地产开发有限公司	10,003.26
穗港智造（广州）投资有限公司	7,500.77
科东（广州）软件科技有限公司	4,436.19
文远粤行（广东）出行科技有限公司	3,572.65
广州高新区产业投资基金有限公司	2,968.38
广州大麦融资租赁有限公司	1,416.96
广州环科环保科技有限公司	500.86
科城爱高智慧能源科技（广州）有限公司	76.11
广州科城珠光投资有限公司	0.26
广州创豪房地产开发有限公司	11,694.20

被投资单位	2019 年末账面价值
广州科奥投资有限公司投资有限公司	489.52
广州科城雅居投资有限公司	490.00
广州科旺投资有限公司	200.00
广东中设智控科技股份有限公司	8,007.64
广东佳悦美视生物科技有限公司	1,379.39
广州广华新材料股权投资基金合伙企业（有限合伙）	4,982.89
广州科环华威环保科技有限公司	200.86
广州丰裕房地产有限公司	2,147.99
广州天象地效飞行器股份有限公司	1,242.98
广州建鸿置业投资有限公司	288.25
广州富悦设计有限公司	7,980.70
上海四维聚象网络科技有限公司	118.67
<b>合计</b>	<b>337,912.24</b>

#### ④ 投资性房地产

截至2017-2019年末及2020年6月末，发行人投资性房地产分别为22,353.53万元、96,740.62万元、374,182.29万元、558,357.27万元，占非流动资产比重分别7.68%、9.93%、16.59%、20.67%。近三年发行人投资性房地产期末余额不断增加。发行人采用成本模式对投资性房地产进行计量，发行人2018年末投资性房地产较2017年末增加74,387.09万元，增幅为332.78%，主要系发行人并购科通公司将御融通大厦纳入合并范围所致。发行人2019年末投资性房地产较2018年末增加277,441.67万元，增幅为286.79%，主要系发行人科乐苑结转转入1.16亿元、收购总部经济区A1-A5栋12.23亿元、将皇朝傢俬投资性房地产纳入合并报表所致。发行人2020年6月末投资性房地产较2019年末增加184,174.98万元，增幅为49.22%，主要是发行人新增购置投资性房地产。

#### 截至 2019 年末发行人主要投资性房地产明细

单位：万元

名称	入账方式	2019 年末 账面价值
A1 厂房二层区沙湾二街 1、3 号	成本	50.68
A1 厂房四楼	成本	45.86
A1 厂房五楼西半层	成本	21.30
A1 厂房六楼	成本	47.79
A3 厂房三楼	成本	47.78
北围 A7 厂房 5 层	成本	53.38
北围 A7 厂房 6 层	成本	53.38
开发区南湾街 2 号	成本	222.67
贝尔罗斯厂房	成本	1,352.75
青年路 26 号商铺	成本	1.18

科学城（广州）投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书  
摘要

名称	入账方式	2019 年末 账面价值
青年路东鸿二楼商场	成本	55.04
建设大厦第 13-18 层	成本	815.46
建设大厦第 19 层	成本	89.44
建设大厦第七层	成本	213.19
建设大厦第八层	成本	213.19
建设大厦 9 层	成本	167.08
建设大厦第 10 层	成本	163.16
建设大厦第 11 层	成本	68.77
建设大厦 11 楼 1103 室	成本	70.30
建设大厦 11 楼 1106 室	成本	136.34
建设大厦第 12 层	成本	91.86
高科大厦天河北路 900 号三楼	成本	2,225.98
高科大厦天河北路 900 号四楼	成本	2,290.61
高科大厦天河北路 900 号五楼	成本	2,437.79
越秀区东风西路 158 号首层（除 003 房）	成本	85.43
越秀区东风西路 158 号夹层（除 001、003、005、008 房）	成本	48.15
越秀区东风西路 158 号二层	成本	107.89
越秀区东风西路 158 号三层	成本	105.13
越秀区东风西路 158 号地下二层	成本	83.68
越秀区东风西路 158 号屋面层	成本	9.89
建设大厦第 1-5 层	成本	5,167.34
建设大厦第 6 层	成本	701.65
黄埔区黄埔东路 1080 号 401 房	成本	306.17
黄埔区黄埔东路 1080 号 402 房	成本	144.79
黄埔区黄埔东路 1080 号 403 房	成本	144.59
黄埔区黄埔东路 1080 号 404 房	成本	123.66
黄埔区黄埔东路 1080 号 405 房	成本	182.85
黄埔区黄埔东路 1080 号 406 房	成本	152.59
黄埔区黄埔东路 1080 号 407 房	成本	152.59
黄埔区黄埔东路 1080 号 408 房	成本	293.65
黄埔区黄埔东路 1080 号 409 房	成本	290.78
黄埔区黄埔东路 1080 号 410 房	成本	116.47
黄埔区黄埔东路 1080 号 411 房	成本	177.32
黄埔区黄埔东路 1080 号 412 房	成本	305.04
越秀区东风西路 158 号地下一层	成本	108.12
青年路 209 号保税广场 10 号车库	成本	2.76
青年路 209 号保税广场 11 号车库	成本	4.02
越秀区东风西路 158 号外贸大厦	成本	118.95
科乐苑	成本	11,370.80
腾创商业广场商铺 T2-101	成本	99.57
腾创商业广场商铺 T2-102	成本	85.50
腾创商业广场商铺 T2-104	成本	106.52
腾创商业广场商铺 T2-105	成本	106.42
腾创商业广场商铺 T2-106	成本	104.06
腾创商业广场商铺 T2-202	成本	43.21
腾创商业广场商铺 T2-208	成本	42.52
腾创商业广场商铺 T2-210	成本	972.01

科学城（广州）投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书  
摘要

名称	入账方式	2019 年末 账面价值
腾创商业广场商铺 T4-125	成本	120.02
腾创商业广场商铺 T4-126	成本	122.29
腾创商业广场商铺 T4-210	成本	43.26
腾创商业广场商铺 T4-213	成本	67.00
腾创商业广场商铺 T4-220	成本	68.08
腾创商业广场商铺 T4-225	成本	59.60
汇丽大厦 101 房	成本	2,012.48
汇丽大厦 102 房	成本	2,605.46
汇丽大厦 103 房	成本	1,166.19
汇丽大厦 104 房	成本	1,211.15
汇丽大厦 201 房	成本	5,117.49
汇丽大厦 202 房	成本	233.54
汇丽大厦 203 房	成本	616.22
汇丽大厦 301 房	成本	4,976.12
汇丽大厦 302 房	成本	241.21
汇丽大厦 144 套写字楼	成本	21,787.99
汇丽大厦 209 个车位	成本	4,121.61
汇丽大厦公寓 301 房	成本	226.91
汇丽大厦公寓 401 房	成本	226.91
汇丽大厦公寓 601 房	成本	226.91
汇丽大厦公寓 1001 房	成本	226.91
汇丽大厦公寓 1401 房	成本	226.91
汇丽大厦公寓 1408 房	成本	179.59
汇丽大厦公寓 304 房	成本	102.31
汇丽大厦公寓 404 房	成本	102.31
汇丽大厦公寓 504 房	成本	102.31
汇丽大厦公寓 609 房	成本	176.81
汇丽大厦公寓 704 房	成本	102.31
汇丽大厦公寓 910 房	成本	219.00
汇丽大厦公寓 1104 房	成本	102.31
汇丽大厦公寓 1202 房	成本	176.81
汇丽大厦公寓 1204 房	成本	102.31
汇丽大厦公寓 1303 房	成本	59.17
汇丽大厦公寓 1304 房	成本	102.31
汇丽大厦公寓 1404 房	成本	102.31
汇丽大厦公寓 1502 房	成本	176.81
汇丽大厦公寓 1503 房	成本	59.17
汇丽大厦公寓 1504 房	成本	102.31
汇丽大厦公寓 1505 房	成本	139.51
汇丽大厦公寓 1506 房	成本	135.97
汇丽大厦公寓 1509 房	成本	176.81
汇丽大厦公寓 1601 房	成本	219.59
汇丽大厦公寓 1602 房	成本	59.17
汇丽大厦公寓 1603 房	成本	102.31
汇丽大厦公寓 1604 房	成本	139.51
汇丽大厦公寓 1605 房	成本	135.97
广州开发区科学大道 237 号 101 房	成本	75.77

科学城（广州）投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书  
摘要

名称	入账方式	2019 年末 账面价值
广州开发区科学大道 237 号 301 房	成本	2,016.15
广州开发区科学大道 237 号 401 房	成本	2,028.28
广州开发区科学大道 237 号 501 房	成本	2,045.58
广州开发区科学大道 237 号 601 房	成本	2,055.53
广州开发区科学大道 237 号 701 房	成本	2,074.92
广州开发区科学大道 237 号 901 房	成本	2,104.27
广州开发区科学大道 237 号 1001 房	成本	2,112.21
广州开发区科学大道 237 号 1101 房	成本	2,043.84
广州开发区科学大道 235 号 201 房	成本	1,311.20
广州开发区科学大道 235 号 301 房	成本	1,963.31
广州开发区科学大道 235 号 401 房	成本	1,975.14
广州开发区科学大道 235 号 501 房	成本	1,991.98
广州开发区科学大道 235 号 601 房	成本	2,001.68
广州开发区科学大道 235 号 701 房	成本	2,020.56
广州开发区科学大道 235 号 801 房	成本	2,042.54
广州开发区科学大道 235 号 901 房	成本	2,049.13
广州开发区科学大道 235 号 1001 房	成本	2,056.88
广州开发区科学大道 239 号 101 房	成本	75.94
广州开发区科学大道 239 号 201 房	成本	1,403.34
广州开发区科学大道 239 号 301 房	成本	2,026.47
广州开发区科学大道 239 号 401 房	成本	2,038.70
广州开发区科学大道 239 号 501 房	成本	2,056.06
广州开发区科学大道 239 号 601 房	成本	2,066.08
广州开发区科学大道 239 号 701 房	成本	2,085.56
广州开发区科学大道 239 号 801 房	成本	2,108.27
广州开发区科学大道 239 号 901 房	成本	2,115.05
广州开发区科学大道 239 号 1001 房	成本	2,123.06
广州开发区科学大道 239 号 1101 房	成本	2,054.33
广州开发区科学大道 241 号 201 房	成本	1,210.47
广州开发区科学大道 241 号 301 房	成本	1,645.61
广州开发区科学大道 241 号 401 房	成本	1,883.95
广州开发区科学大道 241 号 501 房	成本	1,899.55
广州开发区科学大道 241 号 601 房	成本	1,909.26
广州开发区科学大道 241 号 701 房	成本	1,926.81
广州开发区科学大道 241 号 801 房	成本	1,948.24
广州开发区科学大道 241 号 901 房	成本	1,954.05
广州开发区科学大道 241 号 1001 房	成本	1,961.91
广州开发区科学大道 241 号 1101 房	成本	1,969.66
广州开发区科学大道 241 号 1201 房	成本	1,981.40
广州开发区科学大道 241 号 1301 房	成本	1,991.09
广州开发区科学大道 241 号 1401 房	成本	1,998.85
广州开发区科学大道 241 号 1501 房	成本	1,834.24
广州开发区科学大道 241 号 1601 房	成本	2,016.40
广州开发区科学大道 241 号 1701 房	成本	2,030.07
广州开发区科学大道 243 号 202 房	成本	1,360.19
广州开发区科学大道 243 号 401 房	成本	1,911.36
广州开发区科学大道 243 号 501 房	成本	1,931.75

名称	入账方式	2019 年末 账面价值
广州开发区科学大道 243 号 601 房	成本	1,937.04
广州开发区科学大道 243 号 701 房	成本	1,959.46
广州开发区科学大道 243 号 801 房	成本	1,976.58
广州开发区科学大道 243 号 901 房	成本	1,987.18
广州开发区科学大道 243 号 1001 房	成本	1,990.45
广州开发区科学大道 243 号 1101 房	成本	2,003.04
广州开发区科学大道 243 号 1201 房	成本	2,010.22
广州开发区科学大道 243 号 1301 房	成本	2,026.65
广州开发区科学大道 243 号 1401 房	成本	2,027.94
广州开发区科学大道 243 号 1501 房	成本	1,969.65
广州开发区科学大道 243 号 1601 房	成本	2,050.66
广州开发区科学大道 243 号 1701 房	成本	1,869.71
广州开发区科学大道 243 号 1801 房	成本	2,030.81
广州开发区科学大道 241、243、245 号 101 房	成本	5,303.71
御融通 101 房至 116 房商铺	成本	667.89
御融通 201 房-238 房商铺	成本	1,847.31
御融通 301 房-338 房商铺	成本	1,847.31
御融通 401 房-438 房商铺	成本	1,847.31
御融通 501 房-538 房商铺	成本	1,847.31
御融通 601 房-638 房商铺	成本	1,816.68
御融通 701 房-738 房商铺	成本	1,824.62
御融通 801 房-838 房商铺	成本	1,824.62
御融通 901 房-938 房商铺	成本	1,824.62
御融通 1001 房-1038 房商铺	成本	1,816.80
御融通 1101 房-1138 房商铺	成本	1,816.79
御融通 1201 房-1238 房商铺	成本	1,816.79
御融通 1301 房-1338 房商铺	成本	1,816.79
御融通 1401 房-1425 房商铺	成本	1,257.07
御融通 1501 房-1521 房商铺	成本	990.09
御融通 1601 房-1621 房商铺	成本	1,076.31
御融通 1701 房-1714 房商铺	成本	695.95
御融通 1801 房-1814 房商铺	成本	718.29
御融通 B2001-B2147 车位	成本	1,310.81
御融通 B1001-B1150 车位	成本	1,324.56
御融通 1502 房	成本	83.60
<b>合计</b>		<b>232,281.60</b>

截至 2018 年末发行人主要投资性房地产明细

单位：万元

名称	入账方式	2018 年末 账面价值
A1 厂房二层区沙湾二街 1、3 号	成本	53.7
A1 厂房四楼	成本	48.64
A1 厂房五楼西半层	成本	22.58
A1 厂房六楼	成本	50.95
A3 厂房三楼	成本	50.95

科学城（广州）投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书  
摘要

名称	入账方式	2018 年末 账面价值
北围 A7 厂房 5 层	成本	56.45
北围 A7 厂房 6 层	成本	56.45
开发区南湾街 2 号	成本	235.94
贝尔罗斯厂房	成本	1,451.46
青年路 26 号商铺	成本	1.18
青年路东鸿二楼商场	成本	58.48
建设大厦第 13-18 层	成本	879.72
建设大厦第 19 层	成本	94.81
建设大厦第七层	成本	227.39
建设大厦第八层	成本	227.39
建设大厦 9 层	成本	178.15
建设大厦第 10 层	成本	171.87
建设大厦第 11 层	成本	73.06
建设大厦 11 楼 1103 室	成本	73.41
建设大厦 11 楼 1106 室	成本	142.37
建设大厦第 12 层	成本	97.14
高科大厦天河北路 900 号三楼	成本	2,326.97
高科大厦天河北路 900 号四楼	成本	2,394.54
高科大厦天河北路 900 号五楼	成本	2,548.39
越秀区东风西路 158 号首层（除 003 房）	成本	89.3
越秀区东风西路 158 号夹层（除 001、003、005、008 房）	成本	50.34
越秀区东风西路 158 号二层	成本	112.79
越秀区东风西路 158 号三层	成本	109.9
越秀区东风西路 158 号地下二层	成本	87.47
越秀区东风西路 158 号屋面层	成本	10.33
经贸大厦 8001、8003、8005 室	成本	25.42
建设大厦第 1-5 层	成本	5,352.03
建设大厦第 6 层	成本	726.73
越秀区东风西路 158 号地下一层	成本	113.02
青年路 209 号保税广场 10 号车库	成本	2.98
青年路 209 号保税广场 11 号车库	成本	4.34
区体育中心	成本	1,724.76
黄埔区黄埔东路 1080 号 401 房	成本	316.27
黄埔区黄埔东路 1080 号 402 房	成本	149.57
黄埔区黄埔东路 1080 号 403 房	成本	149.36
黄埔区黄埔东路 1080 号 404 房	成本	127.73
黄埔区黄埔东路 1080 号 405 房	成本	188.88
黄埔区黄埔东路 1080 号 406 房	成本	157.62
黄埔区黄埔东路 1080 号 407 房	成本	157.62
黄埔区黄埔东路 1080 号 408 房	成本	303.34
黄埔区黄埔东路 1080 号 409 房	成本	300.37
黄埔区黄埔东路 1080 号 410 房	成本	120.31
黄埔区黄埔东路 1080 号 411 房	成本	183.16
黄埔区黄埔东路 1080 号 412 房	成本	315.1
思维可厂房中央空调系统改造	成本	22.91
思维可厂房扩建工程	成本	313.75
思唯可厂房扩建工程 1	成本	3.49

名称	入账方式	2018 年末 账面价值
思唯可厂房 (Savcor)	成本	801.87
御融通大厦	成本	72,925.05
青年路 104 号	成本	73.91
宏康三、四期车库车位	成本	25.23
东澳广场车位	成本	173.66
合计		96,740.62

### 2018-2019 年末发行人投资性房地产明细

单位：万元

项目	2018年末	2019年增加	2019年减少	2019年末
<b>一、账面原值合计</b>	<b>114,758.65</b>	<b>291,171.14</b>	-	<b>405,929.79</b>
1、房屋、建筑物	71,890.93	219,794.29	-	291,685.21
2、土地使用权	42,867.73	71,376.85	-	114,244.58
<b>二、累计折旧和累计摊销合计</b>	<b>16,764.95</b>	<b>13,729.47</b>	-	<b>30,494.41</b>
1、房屋、建筑物	15,026.50	9,785.05	-	24,811.55
2、土地使用权	1,738.45	3,944.42	-	5,682.86
<b>三、投资性房地产账面净值合计</b>	<b>97,993.70</b>	-	-	<b>375,435.38</b>
1、房屋、建筑物	56,864.43	-	-	266,873.66
2、土地使用权	41,129.28	-	-	108,561.71
<b>四、投资性房地产减值准备累计金额合计</b>	<b>1,253.09</b>	-	-	<b>1,253.09</b>
1、房屋、建筑物	1,253.09	-	-	1,253.09
2、土地使用权	-	-	-	-
<b>五、投资性房地产账面价值合计</b>	<b>96,740.62</b>	-	-	<b>374,182.29</b>
1、房屋、建筑物	55,611.34	-	-	265,620.58
2、土地使用权	41,129.28	-	-	108,561.71

#### ⑤ 固定资产

截至2017-2019年末及2020年6月末，发行人固定资产余额分别为9,507.17万元、20,592.80万元、214,635.94万元、219,177.97万元，占非流动资产比重分别为3.27%、2.11%、9.52%、8.11%。发行人固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、办公设备、其他等。

### 截至 2019 年末发行人固定资产明细

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	年末账面价值
房屋及建筑物	209,354.58	32,771.30	-	176,583.28
机器设备	55,868.11	23,308.48	-	32,559.63
运输工具	9,272.24	6,684.98	3.99	2,583.26
办公设备	9,681.86	6,772.10	-	2,909.77
<b>合计</b>	<b>284,176.80</b>	<b>69,536.86</b>	<b>3.99</b>	<b>214,635.94</b>

⑥ 在建工程

截至2017-2019年末及2020年6月末，发行人在建工程余额分别为52,913.89万元、214,686.87万元、387,146.66万元、491,012.60万元，占非流动资产比重分别为18.19%、22.04%、17.17%、18.17%，变动幅度分别为305.73%、80.33%、26.83%。发行人2018年末在建工程较2017年末增加161,772.98万元，增幅为305.73%，主要系九龙水质净化厂等22个重大资产重组项目划入和购置建科广场项目所致。截至2019年末，发行人在建工程余额为387,146.66万元，较2018年末增加172,459.79万元，增幅为80.33%，主要系购置建科广场、新一代信息技术价值创新园、汇华物业等项目所致。2020年6月末，发行人在建工程余额为491,012.60万元，较2019年末增加103,865.94万元，增幅为26.83%。

**2018-2019 年末发行人主要在建工程情况**

单位：万元

项目名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
大数据产业园	-	-	20.01
LG 水质净化厂	88,553.02	55,431.70	52,223.35
光伏发电 1	416.36	809.47	670.53
知识城环境综合整治公共信息管理租赁项目	60.01	34.1	-
科乐苑	-	4,075.13	-
九龙水质净化厂等 22 个工程项目	57,726.25	85,470.85	-
信息电子材料	50,528.94	19,840.05	-
九龙镇污水项目	2,446.19	1,035.29	-
科景苑	6,837.19	2,158.12	-
建科广场项目	125,196.23	45,628.62	-
九龙大道电警点位光纤租赁项目	-	3.15	-
知识城信息大厦项目	352.90	47.53	-
广海路 2 号大楼改造工程	167.15	145.99	-
新一代信息技术价值创新园	36,775.50	6.88	-
ZSCN-B1-3（京信）	8.35	-	-
LG 韩国小镇项目	140.35	-	-
广石化改造项目	940.69	-	-
科德汇产业服务中心	4,359.10	-	-
九龙农村污水改造项目	11,480.87	-	-

项目名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
清华珠三角研究院粤港澳大湾区创新基地项目	1,086.63	-	-
南北 N7ERP 管理系统 V7.0	40.71	-	-
酒店 12-13 层及总统客房装修	30.21	-	-
合计	<b>387,146.66</b>	<b>214,686.87</b>	<b>52,913.89</b>

发行人在建工程2018年末较2017年末增加规模较大，主要系广州开发区政府将区建管中心、区环美中心的22项水质净化工程划拨给发行人所致。2018年2月1日，黄埔区发展改革局广州开发区发展改革局《关于对变更九龙水质净化三厂等22项工程项目投资方式和项目业主的意见》的文将上述在建工程划拨给发行人。根据上述文件，“九龙水质净化三厂等22项工程项目”投资管理方式由财政直接投资变更为财政资本金注入方式；上述22个项目概算总投资约14.99亿元，累计已拨款约6.67亿元。变更项目业主后，后续仍需投资约8.32亿元。待上述在建工程完工并开始运营后，发行人将通过提供污水处理服务获取收益。

#### ⑦ 无形资产

截至2017-2019年末及2020年6月末，发行人无形资产余额分别为1,187.08万元、93,645.41万元、298,196.10万元、448,384.57万元，占非流动资产比重分别为0.41%、9.61%、13.22%、16.60%。2017年末发行人无形资产主要为房产经营权和软件。发行人2018年末无形资产较2017年末增加92,458.34万元，增加的主要为土地使用权，该土地使用权主要系LG项目土地。截至2019年末，发行人无形资产余额为298,196.10万元，较2018年末增加204,550.69万元，增幅为218.43%，主要系土地使用权、特许资质和商标及专利权的增加，增加的土地使用权主要是发行人将皇朝傢俬纳入合并报表后，新增皇朝傢俬账面价值24,672.93万元的土地和新增广州科乐运营管理有限公司56,536.00万元账面价值的土地所致。2020年6月末，发行人无形资产余额为448,384.57万元，较2019年末减少150,188.47万元，增幅为50.37%，主要是由于新增购入土地使用权。

#### 2018-2019 年末发行人无形资产结构

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末
土地使用权	290,342.92	92,379.71
房产经营权	1,064.32	1,132.84
软件	562.35	132.87
特许资质	474.85	-

商标及专利权	5,751.66	-
<b>合计</b>	<b>298,196.10</b>	<b>93,645.41</b>

⑧ 长期待摊费用

截至2017-2019年末及2020年6月末，发行人长期待摊费用分别为14,808.99万元、24,527.65万元、21,798.30万元、20,313.65万元，占非流动资产比重分别为5.09%、2.52%、0.97%、0.75%。2017年末长期待摊费用产生的主要原因是中新知识城展厅和香雪公园临时综合服务区项目坐落的土地发行人暂时没有办理产权，不能结转为固定资产，因此在长期待摊费用科目列示。2018年末较2017年末长期待摊费用增加9,718.66万元，主要原因系御融通大厦的装修费。2019年末较2018年末长期待摊费用减少2,729.35万元，主要系香雪公园临时综合服务区项目摊销费的减少。

**2017-2019年末发行人长期待摊费用明细**

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
中新知识城展厅装修	12,475.07	12,808.73	13,822.28
香雪公园临时综合服务区项目	315.16	630.33	-
办公场所装修费	385.86	174.23	-
西区场地平整	60.42	76.53	945.49
一带一路改造	378.02	476.64	17.69
医疗保险金	0.25	0.62	14.66
御融通装修	8,095.13	10,340.36	5.27
宏康六期车位租赁	82.62	-	-
其他	5.77	20.22	-
<b>合计</b>	<b>21,798.30</b>	<b>24,527.65</b>	<b>14,808.98</b>

⑨ 其他非流动资产

截至2017-2019年末及2020年6月末，发行人其他非流动资产分别为29,920.09万元、222,904.71万元、310,405.53万元、177,951.77万元，占非流动资产比重分别为10.29%、22.88%、13.76%、6.59%。发行人其他非流动资产主要由预付购房款、预付股权款构成。2018年末发行人其他非流动资产较2017年末增加192,984.62万元，主要系发行人预付建科广场购房款。2019年末发行人其他非流动资产较2018年末增加87,500.82万元，增幅为39.25%，主要系预付工程款和预付股东投资款增加所致。2020年6月末法系个人其他非流动资产较2019年末下降132,453.76万元，主要是由于原先挂网的预付股权投资款、预付广州地铁项目投资款以及预

付购房款因办妥相关证书转入相关资产所致。

## （二）负债结构分析

### （1）负债总体结构分析

截至 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人负债总体构成情况见下表：

#### 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末负债总体构成

单位：万元、%

项目/时间	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1,366,520.06	42.30	1,056,713.95	48.01	371,328.35	44.08	136,825.95	54.02
非流动负债	1,864,274.28	57.70	1,144,261.00	51.99	470,973.30	55.92	116,443.31	45.98
<b>负债合计</b>	<b>3,230,794.34</b>	<b>100.00</b>	<b>2,200,974.95</b>	<b>100.00</b>	<b>842,301.64</b>	<b>100.00</b>	<b>253,269.25</b>	<b>100.00</b>

截至2017-2019年末及2020年6月末，发行人负债总额分别为253,269.25万元、842,301.64万元、2,200,974.95万元、3,230,794.34万元。截至2017-2019年末及2020年6月末，发行人流动负债占总负债的比例分别为54.02%、44.08%、48.01%、42.30%，非流动负债占发行人总负债的比例分别为45.98%、55.92%、51.99%、57.70%。从构成来看，发行人负债以从流动负债为主向以非流动负债为主转变。

### （2）流动负债结构分析

截至2017-2019年末及2020年6月末，发行人流动负债构成情况见下表：

#### 2017-2019年末及2020年6月末流动负债构成

单位：万元、%

项目	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	695,495.61	50.90	612,819.57	57.99	187,695.81	50.55	2,646.34	1.93
应付票据及应付账款	200,828.79	14.70	82,172.29	7.78	74,459.79	20.05	1,229.02	0.90
预收款项	34,573.52	2.53	25,602.33	2.42	8,559.85	2.31	1,466.84	1.07
应付职工薪酬	12,571.20	0.92	11,610.84	1.10	7,022.18	1.89	1,847.38	1.35
应交税费	16,419.34	1.20	33,922.56	3.21	5,805.59	1.56	1,391.84	1.02
其他应付款	151,792.81	11.11	145,731.67	13.79	86,921.67	23.41	128,244.53	93.73
一年内到期的非流动负债	253,286.91	18.54	143,501.81	13.58		0.00		0.00
其他流动负债	1,551.87	0.11	1,352.89	0.13	863.46	0.23	-	
<b>流动负债合计</b>	<b>1,366,520.06</b>	<b>100.00</b>	<b>1,056,713.95</b>	<b>100.00</b>	<b>371,328.35</b>	<b>100.00</b>	<b>136,825.95</b>	<b>100.00</b>

从构成来看，发行人的流动负债主要为应付票据及应付账款、应交税费、其他应付款和短期借款。具体情况如下：

### ① 短期借款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人短期借款余额分别为 2,646.34 万元、187,695.81 万元、612,819.57 万元、695,495.61 万元，占流动负债比重分别为 1.93%、50.55%、57.99%、50.90%。发行人短期借款主要由信用借款和抵押借款组成。2018 年末发行人短期借款较 2017 年末增加了 185,049.47 万元，主要系信用借款增加。2019 年末发行人短期借款较 2018 年末增加了 425,123.76 万元，主要系信用借款增加。2020 年 6 月末发行人短期借款较 2019 年末增加 82,676.04 万元，增幅 13.49%，主要系发行人业务规模增长导致资金需求增长所致。

#### 2017-2019 年末短期借款构成

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
保证借款	33,842.00	11,461.50	-
抵押借款	112,819.58	13,879.40	2,646.34
信用借款	466,158.00	162,354.91	-
<b>合计</b>	<b>612,819.57</b>	<b>187,695.81</b>	<b>2,646.34</b>

### ② 应付票据及应付账款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人应付票据及应付账款余额分别为 1,229.02 万元、74,459.79 万元、82,172.29 万元、200,828.79 万元，占流动负债比重分别为 0.90%、20.05%、7.78%、14.70%。应付账款主要是发行人的工程承包业务产生的应付分包工程款。2018 年末发行人应付票据及应付账款较 2017 年末增加了 73,230.76 万元，主要系对广汽传祺的应付票据增加 38,266.40 万元所致。2019 年末发行人应付票据及应付账款较 2018 年末增加了 7,712.50 万元，主要系应付账款增加所致。2020 年 6 月末发行人应付票据及应付账款较 2019 年末增加了 118,656.50 万元，主要系发行人新增铝锭等商品贸易销售，其采用票据进行结算所致。

#### 截至 2019 年末发行人应付账款账龄结构

单位：万元

项目	2019年12月31日	
	账面余额	所占比例（%）
1年以内	54,360.20	97.85
1—2年	425.67	0.77
2—3年	49.71	0.09

项目	2019年12月31日	
	账面余额	所占比例（%）
3年以上	717.47	1.29
<b>合计</b>	<b>55,553.06</b>	<b>100.00</b>

### ③ 预收款项

截至 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人预收款项余额分别为 1,466.84 万元、8,559.85 万元、25,602.33 万元、34,573.52 万元，占流动负债比重分别为 1.07%、2.31%、2.42%、2.53%。2018 年末发行人预收款项较 2017 年末增加了 7,093.01 万元，主要是本部的工程承包业务产生的预收工程款和平行进口汽车业务的预收款。2019 年末发行人预收款项较 2018 年末增加了 17,042.48 万元，主要是本部的工程承包业务产生的预收工程款和平行进口汽车业务的预收款。2020 年 6 月末发行人预收款项较 2019 年末增加了 8,971.19 万元，主要系发行人贸易业务对下游客户的预收款项。

### 2017-2019 年末发行人预收账款账龄结构

单位：万元，%

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
1 年以内（含 1 年）	25,456.17	8,545.44	1,462.48
1 年以上	146.16	14.41	4.36
<b>合计</b>	<b>25,602.33</b>	<b>8,559.85</b>	<b>1,466.84</b>

### ④ 其他应付款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人其他应付款余额分别为 128,244.53 万元、86,921.67 万元、145,731.67 万元、151,792.81 万元，占流动负债比重分别为 93.73%、23.41%、13.69%、11.11%，变动幅度分别为-32.22%、66.42%、4.16%。发行人其他应付款主要为往来款和代收代付款。2018 年末发行人其他应付款较 2017 年末减少了 41,322.86 万元，主要系发行人偿还相关单位往来款所致。2019 年末，发行人其他应付款余额为 145,731.67 万元，较上年末增加 58,810.00 万元，主要系应付利息增加所致。2020 年 6 月末发行人其他应付款较 2019 年末增加了 6,061.14 万元。

### 2018 年末和 2019 年末发行人主要其他应付款明细

单位：万元

款项性质	2019 年末	2018 年末
押金及保证金	8,305.27	2,611.51

款项性质	2019 年末	2018 年末
往来款	70,465.45	63,938.58
代收代付款	1,070.84	7,159.47
预提费用款	1,249.54	840.25
待支付投资款	27,443.18	
其他	15,637.18	9,017.08
<b>合计</b>	<b>124,171.45</b>	<b>83,566.89</b>

### （3）非流动负债结构分析

截至 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人非流动负债构成情况如下：

**表6-1 2017-2019 年及 2020 年 6 月末非流动负债构成**

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债：								
长期借款	982,901.53	52.72	754,208.23	65.91	334,448.90	71.01	95,000.00	81.58
应付债券	687,288.48	36.87	202,350.77	17.68		0.00		0.00
长期应付款	113,339.61	6.08	32,276.23	2.82	3,423.81	0.73	19,472.34	16.72
递延收益	5,739.18	0.31	5,675.99	0.50	1,819.33	0.39	1,970.97	1.69
递延所得税负债	50,341.39	2.70	15,271.13	1.33	204.19	0.04	-	
其他非流动负债	24,664.09	1.32	134,478.65	11.75	131,077.07	27.83	-	
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,864,274.28</b>	<b>100.00</b>	<b>1,144,261.00</b>	<b>100.00</b>	<b>470,973.30</b>	<b>100.00</b>	<b>116,443.31</b>	<b>100.00</b>

发行人非流动负债主要为长期借款、应付债券、其他非流动负债和长期应付款。具体情况如下：

#### ① 长期借款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人长期借款余额分别为 95,000.00 万元、334,448.90 万元、754,208.23 万元、982,901.53 万元，占非流动负债比重分别为 81.58%、71.01%、65.91%、52.72%。2018 年末发行人长期借款较 2017 年末增加了 239,448.90 万元，主要系发行人工程项目增多，资金需求大幅增加，新增贷款规模增长所致。2019 年末发行人长期借款较 2018 年末增加了 419,759.33 万元，主要系借款增加所致。2020 年 6 月末发行人长期借款较 2019 年末增加了 228,693.30 万元，增幅 30.32%，主要系随着发行人业务规模增长导致资金需求量增长增长所致。

#### 2018-2019 年末发行人长期借款构成

单位：万元

借款类别	2019 年末	2018 年末
信用借款	323,130.00	150,800.00

借款类别	2019 年末	2018 年末
抵押借款	292,352.93	143,547.85
质押借款	63,351.70	10,476.00
保证借款	192,235.46	29,625.05
减：一年内到期的长期借款	116,861.86	-
合计	<b>754,208.23</b>	<b>334,448.90</b>

## ② 应付债券

截至2017-2019年末及2020年6月末，发行人应付债券分别为0万元、0万元、202,350.77万元和687,288.48万元。2020年6月末，发行人应付债券余额为687,288.48万元，占非流动负债比重为26.91%，比2019年末增加484,937.71万元，主要系发行人新发行一般企业债和债权融资计划产品融资所致。

2019年末发行人应付债券情况如下：

### 截至2019年末发行人主要应付债券构成情况

单位：万元

债券名称	债券余额	起息日	到期日
19 科学城	110,000.00	2019-1-22	2024-1-22
19 科城 02	70,000.00	2019-4-25	2024-4-25
19 科城 03	20,000.00	2019-9-25	2024-9-25
合计	<b>200,000.00</b>	-	-

## ③ 长期应付款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人长期应付款余额分别为 19,472.34 万元、3,423.81 万元、32,276.23 万元、113,339.61 万元，占非流动负债比重分别为 16.72%、0.73%、2.82%、6.08%。长期应付款主要为区政府给予发行人国税楼与新疆疏附县广州工业园区厂房援建的专项建设拨款、资产支持专项计划等。2020 年 6 月末较 2019 年末增加 81,063.38 万元，主要是新增资产支持专项计划。

## ④ 其他非流动负债

截至 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人其他非流动负债余额分别为 0.00 万元、131,077.07 万元、134,478.65 万元、24,664.09 万元，占非流动负债比重分别为 0.00%、27.83%、11.75%、1.32%。2018 年末发行人其他非流动负债较 2017 年末增加 131,077.07 万元，主要为关联方借款。2019 年末发行人非流动负

债为 134,478.65 万元，相较于 2018 年末增加 3,401.58 万元。2020 年 6 月末大幅下降，主要是由于归还关联方借款。

### 截至 2019 年末发行人其他非流动负债明细

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
待转销项税额	1,325.26	1,077.07
关联方借款	133,153.39	130,000.00
合计	134,478.65	131,077.07

### （三）所有者权益分析

#### 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末发行人所有者权益明细

单位：万元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
实收资本（或股本）	260,000.00	260,000.00	41,800.00	41,800.00
资本公积	386,340.65	372,693.36	336,771.72	114,273.50
盈余公积	10,466.50	10,316.50	6,551.95	4,943.76
未分配利润	24,547.67	89,660.83	57,678.97	45,195.15
归属于母公司所有者权益	684,574.29	733,684.93	442,802.63	206,212.41
少数股东权益	337,807.47	212,211.45	10,470.08	5,071.44
所有者权益（或股东权益）合计	1,022,381.76	945,896.38	453,272.71	211,283.84

#### ①实收资本

截至 2019 年末，发行人注册资本 260,000.00 万元，实收资本 260,000.00 万元；截至 2020 年 6 月末，发行人注册资本 260,000.00 万元，实收资本 260,000.00 万元。发行人实收资本主要由发行人出资人即广州开发区国资局注资、增资、资产拨入、项目款增资等方式构成。

#### ②资本公积

截至 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人资本公积分别为 114,273.50 万元、336,771.72 万元、372,693.36 万元、386,340.65 万元，2018 年末较 2017 年末增加 222,498.21 万元，主要系广州开发区国企深化改革，为支持发行人做大做强，广州开发区政府向发行人划拨九龙水质净化三厂等 22 项工程项目、LG 净水厂三期注资款和区供水中心等资产。2019 年末较 2018 年末增加 35,921.64 万元，主要系广州开发区政府向水质净化厂等工程项目注资所致。

#### 截至 2019 年末发行人资本公积明细

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年增加额	2019 年减少额	2019 年 12 月 31 日
资本（股本）溢价	335,657.16	254,121.65	218,200.00	371,578.81
其他资本公积	1,114.56		-	1,114.56
<b>合计</b>	<b>336,771.72</b>	<b>254,121.65</b>	<b>218,200.00</b>	<b>372,693.36</b>

### ③ 盈余公积

截至 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人盈余公积分别为 4,943.76 万元、6,551.95 万元、10,316.50 万元、10,466.50 万元，呈上涨趋势。

### 截至 2019 年末发行人盈余公积明细

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年增加	2019 年减少	2019 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	10,466.50	3,914.55	-	6,551.95
<b>合计</b>	<b>10,466.50</b>	<b>3,914.55</b>	<b>-</b>	<b>6,551.95</b>

### ⑤ 未分配利润

截至 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人未分配利润分别为 45,195.15 万元、57,678.97 万元、89,660.83 万元、24,547.67 万元。

### 2017-2019 年末发行人未分配利润明细

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
年初余额	57,678.97	45,195.15	32,273.38
年度增加额	39,859.35	17,900.79	18,247.44
其中：年度净利润转入	39,859.35	17,900.79	18,247.44
年度减少额	8,027.49	5,416.98	5,325.67
其中：本期提取盈余公积数	3,914.55	1,608.19	1,793.76
本期分配现金股利数	4,112.93	3,808.78	3,531.91
年末余额	89,510.83	57,678.97	45,195.15

## （四）现金流量分析

### 2017-2019 年及 2020 年 1-6 月发行人合并现金流量表主要科目

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
经营活动现金流入小计	883,293.89	1,303,743.02	616,620.00	237,116.31
经营活动现金流出小计	902,610.93	1,370,762.48	698,146.59	247,766.35
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-19,317.04</b>	<b>-67,019.46</b>	<b>-81,526.59</b>	<b>-10,650.04</b>

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
投资活动现金流入小计	31,291.70	28,774.89	48,604.40	125,617.49
投资活动现金流出小计	635,300.13	1,281,967.57	607,499.84	220,054.97
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-604,008.43</b>	<b>-1,253,192.68</b>	<b>-558,895.45</b>	<b>-94,437.47</b>
筹资活动现金流入小计	1,773,045.29	2,280,205.15	851,998.23	105,000.00
筹资活动现金流出小计	899,595.43	841,146.45	169,998.99	10,310.14
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>873,449.86</b>	<b>1,439,058.70</b>	<b>681,999.24</b>	<b>94,689.86</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	548.79	231.03	-32.80	-0.31
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>250,673.19</b>	<b>119,077.59</b>	<b>41,544.41</b>	<b>-10,397.96</b>

2017-2019年及2020年1-6月，发行人经营活动现金流入分别为237,116.31万元、616,620.00万元、1,303,743.02万元、883,293.89万元，同期经营活动产生的现金流量净额规模分别为-10,650.04万元、-81,526.59万元、-67,019.46万元、-19,317.04万元，主要系发行人在建项目的规模与数量在2017年以来均出现了大幅增长，导致发行人现金流出规模的增长，进而导致经营活动的现金流量净额呈下降趋势。

2017-2019年及2020年1-6月，发行人投资活动现金流量净额分别为-94,437.47万元、-558,895.45万元、-1,253,192.68万元、-604,008.43万元。发行人2017-2019年投资活动产生的现金流量净额连续为负值，主要系近年来发行人所处的广州市开发区受政府政策影响，处于加快建设发展时期，公司承担了诸多城市更新改造与科技园区的建设工作。发行人为购置固定资产与其他长期资产以及支付其他与投资有关活动的现金支出较高，而取得的投资收益回报较慢。公司2018年度构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金为326,011.19万元，大幅高于2017年度的47,469.44万元。预计未来随着公司的建设项目陆续完工，相关投资收益将获得体现。

2017-2019年及2020年1-6月，发行人筹资活动现金流量净额分别为94,689.86万元、681,999.24万元、1,439,058.70万元、873,449.86万元，近三年一期发行人筹资活动现金流量净额逐年增加，主要系发行人因项目投资需求增大而开展了大量的筹资活动，发行人筹资活动的现金流入主要来自于银行借款和发行债券。

## （五）盈利能力分析

### 2017-2019年及2020年1-6月主要利润表科目

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
一、营业总收入	442,021.65	666,855.45	201,759.02	22,192.75

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
<b>二、营业总成本</b>	<b>442,021.65</b>	<b>616,639.21</b>	<b>187,906.42</b>	<b>24,745.78</b>
其中：营业成本	<b>512,863.78</b>	517,415.27	150,406.34	14,749.32
营业税金及附加	420,979.06	4,132.16	1,407.10	801.73
销售费用	1,806.96	5,052.70	2,722.57	556.96
管理费用	6,720.85	31,784.35	18,879.49	7,710.69
研发费用	22,266.49	486.80	298.88	194.72
财务费用	228.2	57,767.93	12,752.92	632.78
资产减值损失	-605.9	1,289.09	1,439.13	99.57
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-3,063.98	5,933.25	9,969.41	22,437.35
其他收益	1,945.49	5,748.10	938.69	131.12
资产处置收益	-			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-72,566.52</b>	<b>60,608.51</b>	<b>24,760.70</b>	<b>20,015.45</b>
加：营业外收入	100.19	17.54	151.88	398.82
减：营业外支出	609.52	420.89	1,739.55	974.63
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-73,075.85</b>	<b>60,205.16</b>	<b>23,173.03</b>	<b>19,439.64</b>
减：所得税费用	-174.74	17,945.23	<b>4,934.95</b>	<b>1,192.18</b>
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-72,901.10</b>	<b>42,259.93</b>	<b>18,238.08</b>	<b>18,247.46</b>
<b>归属于母公司所有者的净利润</b>	<b>-64,063.16</b>	<b>39,859.35</b>	<b>17,900.79</b>	<b>18,247.44</b>

2017-2019 年及 2020 年 1-6 月营业收入分别为 22,192.75 万元、201,759.02 万元、666,855.45 万元、442,021.65 万元，营业成本分别为 14,749.32 万元、150,406.34 万元、517,415.27 万元、420,979.06 万元。2017 年，发行人营业收入主要来源于工程建设收入、物业管理收入、水电供应收入、租赁业务收入、房地产开发收入、保安服务收入。发行人 2018 年收入较 2017 年收入大幅增加，主要是发行人 2018 年新增保安服务收入、三旧改造前期服务收入、融资租赁业务收入、平行进口汽车业务、和其他商品销售业务，使发行人盈利渠道更加多元。发行人 2019 年收入较 2018 年收入大幅增加，主要是发行人贸易业务规模增长幅度较大所致。

2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，发行人期间费用总额分别为 9,095.15 万元、34,653.86 万元、95,091.78 万元、90,077.75 万元，占营业收入的比例分别为 40.98%、17.18%、14.26%、20.38%。2018 年期间费用较 2017 年增加 25,454.55 万元，主要是管理费用和财务费用的增加。2019 年期间费用较 2018 年增加 60,250.00 万元，主要是管理费用和财务费用的增加。财务费用的增加主要系发行人为满足自身的资金需求，向银行进行融资，使得利息费用大幅增加。管理费用的增加主要系职工薪酬增加所致。

2017-2019 年及 2020 年 1-6 月销售费用分别为 556.96 万元、2,722.57 万元、5,052.70 万元、6,720.85 万元，占营业收入的比重分别为 2.51%、1.35%、0.76%、1.52%，占比不大。

2017-2019 年及 2020 年 1-6 月管理费用分别为 7,710.69 万元、18,879.49 万元、31,784.35 万元、22,266.49 万元，占营业收入的比重分别为 34.74%、9.36%、4.77%、5.04%。2018 年末管理费用较 2017 年末增加 11,168.80 万元，主要系职工薪酬增加所致。2019 年末管理费用较 2018 年末增加 12,904.86 万元，主要系职工薪酬增加所致。

2017-2019 年及 2020 年 1-6 月财务费用分别为 632.78 万元、12,752.92 万元、57,767.93 万元、60,862.21 万元，占营业收入的比重分别为 2.85%、6.32%、8.66%、13.77%。随着发行人经营规模扩大，资金需求量相应增加，财务费用同步增长。

2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，发行人投资收益分别为 22,437.35 万元、9,969.41 万元、5,933.25 万元和-3,063.98 万元，占当期利润总额的比重分别为 115.42%、43.02%、9.86%和-0.69%。发行人近三年一期投资收益主要来自于权益法核算下长期股权投资收益和成本法核算下可供出售金融资产取得的投资收益。

2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，发行人营业外收入分别为 398.82 万元、151.88 万元、17.54 万元、100.19 万元，占营业收入的比重分别为 1.80%、0.08%、0.00%、0.02%。

发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-6 月净利润分别为 18,247.46 万元、18,238.08 万元、42,259.93 万元、-72,901.10 万元。2020 年 1-6 月，发行人净利润为负，主要系发行人受疫情影响以及毛利润较高的三旧改造业务通常在下半年确认收入所致。

## （六）偿债能力分析

发行人主要偿债能力指标一览表

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
流动比率	1.14	0.84	0.87	1.27
速动比率	0.97	0.7	0.6	1.21
资产负债率	75.96%	69.94%	65.01%	54.52%

利润总额	-73,075.85	60,205.16	23,173.03	19,439.64
EBIT（亿元）	-	11.76	3.5	2.02
EBITDA（亿元）	-	13.52	4.15	2.31
利息保障倍数（倍）	-	1.93	2.43	29.74

从短期偿债能力指标看，截至2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，公司流动比率分别为1.27倍、0.87倍、0.84倍和1.14倍；公司速动比率为分别为1.21倍、0.60倍、0.70倍和0.97倍，报告期内流动比率和速度比率呈现先降后升的波动趋势，主要系流动资产变动所致，最近一期末流动比率和速动比率均上市，说明发行人短期偿债能力不断改善。

从长期偿债能力指标看，截至2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，公司资产负债率分别为54.52%、65.01%、69.94%及75.96%，随着发行人主营业务的扩张，资产负债率不断上升，长期看面临一定的偿债压力。2017年度、2018年度及2019年度公司EBITDA分别为2.02亿元、3.5亿元及11.76亿元，受益于发行人三旧改造等业务带来的现金回流，公司EBITDA大幅提升。2017年度、2018年度及2019年度公司EBITDA利息保障倍数分别为29.74倍、2.43倍、1.93倍，保障倍数有所下降，主要系发行人负债规模大幅提高，财务费用大幅增长所致。总体来看，公司对债务偿还的保障能力较强。

### （七）运营能力分析

发行人主要营运效率指标一览表

项目	2019年	2018年	2017年
应收账款周转率	12	6.58	2.91
存货周转率	5.38	2.78	2.25
总资产周转率	0.3	0.23	0.06

截至2017年末、2018年末及2019年末，发行人应收账款周转率分别为2.91次/年、6.58次/年和12.00次/年，最近三年末，发行人应收账款回款情况较好，周转率呈上升的趋势。

截至2017年末、2018年末及2019年末，发行人存货周转率分别为2.25次/年、2.78次/年和4.18次/年，最近三年末，发行人存货周转率整体呈上升的趋势，表明发行人存货周转效率在不断提高。

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，发行人总资产周转率分别为 0.06 次/年、0.23 次/年和 0.3 次/年，最近三年末，发行人总资产周转率呈上升的趋势，表明发行人总资产周转效率在不断提高。

## 五、有息债务情况

截至2020年6月末，公司有息债务余额为2,618,972.53万元，主要包括短期借款695,495.61万元，一年期到期的非流动负债253,286.91万元，长期借款982,901.53万元和应付债券687,288.48万元，发行人有息债务情况具体如下：

### 最近三年及一期末发行人有息债务结构

单位：万元

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
短期借款	695,495.61	612,819.57	187,695.81	2,646.34
长期借款	982,901.53	754,208.23	334,448.90	95,000.00
应付债券	687,288.48	202,350.77	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	253,286.91	143,501.81	0.00	0.00
合计	<b>2,618,972.53</b>	<b>1,712,880.38</b>	<b>522,144.71</b>	<b>97,646.34</b>

### 截至2020年6月末公司有息债务主要品种担保结构

单位：万元、%

项目	长期借款		短期借款		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	73,355.59	7.46	-	-	73,355.59	4.37
抵押借款	299,690.70	30.49	98,120.32	14.11	397,811.02	23.70
保证借款	247,609.51	25.19	98,967.29	14.23	346,576.80	20.65
信用借款	362,245.74	36.85	498,408.00	71.66	860,653.74	51.28
合计	<b>982,901.53</b>	<b>100.00</b>	<b>695,495.61</b>	<b>100.00</b>	<b>1,678,397.14</b>	<b>100.00</b>

### 截至2020年6月末公司有息债务主要期限结构

单位：万元

项目	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	小计
短期借款	695,495.61	-	-	-	695,495.61
一年内到期的非流动负债	253,286.91	-	-	-	253,286.91
长期借款	-	203,250.00	69,799.00	709,852.53	982,901.53
应付债券	-	185,000.00	240,000.00	262,288.48	687,288.48

					-
合计	948,782.52	388,250.00	309,799.00	972,141.01	2,618,972.53

## 六、重大或有事项

### （一）担保事项

#### 2019 年末发行人对外担保情况

单位：万元

被担保单位名称	担保类型	担保余额 (万元)	被担保债务 起始时间	被担保债务 到期时间
广州高新区投资集团有限公司	保证担保	4,966.00	2017/5/23	2020/9/16
广州粤芯半导体技术有限公司	保证担保	156,000.00	2019/2/11	2029/2/10
高州协鑫燃气分布式能源有限公司	保证担保	2,600.00	2019/10/28	2034/10/28
合计		163,566.00		

### （二）重大诉讼或仲裁

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

### （三）其他或有事项

无。

## 七、受限资产情况

截至2019年末，发行人抵押、质押及其他权利受限制的资产合计637,009.75万元，受限制资产明细如下：

#### 截至2019年末发行人受限制资产明细

单位：万元

序号	项目	账面价值	受限原因
1	货币资金	10,597.28	保证金
2	货币资金	1,056.00	已质押的定期存款
3	存货	71,015.14	借款抵押
4	投资性房地产	158,394.04	借款抵押
5	在建工程	125,196.23	借款抵押
6	长期股权投资	14,669.13	借款质押
7	长期应收款	9,537.33	借款质押

序号	项目	账面价值	受限原因
8	长期应收款	54,239.53	国君资管-科学城租赁大湾区制造业一期资产支持专项计划
9	固定资产	79,057.91	借款抵押
10	无形资产	25,634.51	借款抵押
11	皇朝家居控股有限公司股权	87,612.64	借款抵押
	<b>合计</b>	<b>637,009.75</b>	

除此上述资产受限情况以外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

## 八、发行人 2020 年三季度财务报表

### 1、合并资产负债表

单位：万元

资产	2020 年 9 月末
流动资产：	
货币资金	415,192.16
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	470.00
衍生金融资产	-
应收票据及应收账款	50,544.68
预付款项	49,135.70
其他应收款	734,504.03
存货	276,558.19
持有待售资产	-
一年内到期的非流动资产	107,462.72
其他流动资产	42,845.43
<b>流动资产合计</b>	<b>1,676,712.90</b>
非流动资产：	
可供出售金融资产	222,898.71
持有至到期投资	-
长期应收款	91,572.22
长期股权投资	521,248.61
投资性房地产	582,239.23
固定资产	200,565.36
在建工程	553,011.58
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	449,849.48
开发支出	-
商誉	38,602.68
长期待摊费用	20,059.62

科学城（广州）投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）募集说明书  
摘要

递延所得税资产	2,865.52
其他非流动资产	238,584.55
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,921,497.57</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,598,210.47</b>
负债和所有者权益（或股东权益）	
流动负债：	
短期借款	712,054.99
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-
衍生金融负债	-
应付票据及应付账款	202,886.81
预收款项	91,511.85
应付职工薪酬	12,777.03
应交税费	16,520.19
其他应付款	160,216.84
持有待售负债	-
一年内到期的非流动负债	203,097.95
其他流动负债	11,362.69
<b>流动负债合计</b>	<b>1,410,428.35</b>
非流动负债：	-
长期借款	1,161,901.36
应付债券	872,325.61
其中：优先股	-
永续债	-
长期应付款	96,089.76
预计负债	-
递延收益	5,677.41
递延所得税负债	37,395.63
其他非流动负债	24,561.64
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,197,951.42</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,608,379.77</b>
所有者权益（或股东权益）：	-
实收资本（或股本）	260,000.00
其他权益工具	-
其中：优先股	-
永续债	-
资本公积	382,759.85
减：库存股	-
其他综合收益	302.32
盈余公积	10,466.50
未分配利润	2,900.98
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>656,429.65</b>
少数股东权益	333,401.05
<b>所有者权益合计</b>	<b>989,830.71</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,598,210.47</b>

## 2、合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月
<b>一、营业总收入</b>	795,606.45
<b>二、营业总成本</b>	893,599.74
营业成本	772,809.42
税金及附加	2,941.34
销售费用	9,844.25
管理费用	30,732.75
研发费用	374.35
财务费用	76,897.61
其中：利息费用	68,945.92
利息收入	330.20
减：资产减值损失	749.93
加：其他收益	3,209.82
投资收益（损失以“-”号填列）	3,991.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-284.24
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	-91,542.00
加：营业外收入	1,375.12
减：营业外支出	664.68
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	-90,831.55
减：所得税费用	3,283.14
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	-94,114.70
归属于母公司所有者的净利润	-85,859.85
少数股东损益	-8,254.85
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	2,237.72
<b>七、综合收益总额</b>	-91,876.98

## 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	
销售商品、提供劳务收到的现金	993,919.04
收到的税费返还	11,088.16
收到其他与经营活动有关的现金	372,358.79
<b>经营活动现金流入小计</b>	1,377,365.98
购买商品、接受劳务支付的现金	989,018.09
支付给职工以及为职工支付的现金	44,474.26
支付的各项税费	27,725.35
支付其他与经营活动有关的现金	350,246.46

科学城（广州）投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书  
摘要

经营活动现金流出小计	1,411,464.16
经营活动产生的现金流量净额	-34,098.18
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	-
收回投资收到的现金	15,649.59
取得投资收益收到的现金	7,223.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,388.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-
收到其他与投资活动有关的现金	19,277.45
<b>投资活动现金流入小计</b>	45,538.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	487,841.68
投资支付的现金	289,067.08
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	167,245.12
<b>投资活动现金流出小计</b>	944,153.88
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	-898,615.72
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	-
吸收投资收到的现金	165,339.27
取得借款收到的现金	2,134,567.59
收到其他与筹资活动有关的现金	34,230.79
<b>筹资活动现金流入小计</b>	2,334,137.64
偿还债务支付的现金	1,128,744.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	95,525.29
支付其他与筹资活动有关的现金	46,607.24
<b>筹资活动现金流出小计</b>	1,270,877.24
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	1,063,260.40
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-142.52
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	130,403.98
加：期初现金及现金等价物余额	181,132.81
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	311,536.80

## 第五节 募集资金运用

### 一、募集资金运用计划

本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟40亿元用于偿还公司有息债务，剩余部分用于补充流动资金。拟偿还有息债务如下：

单位：万元

借款单位	融资种类	起息日	到期日	融资余额
农业银行	流贷	2018/1/1	2020/12/24	4,000
浙商银行	流贷	2020/12/1	2020/12/29	30,000
华兴银行	流贷	2020/11/13	2020/12/31	10,000
华兴银行	流贷	2020/12/8	2020/12/31	20,000
江西银行	流贷	2020/1/6	2020/12/31	10,000
交通银行	流贷	2020/1/1	2021/1/1	10,000
中信银行	流贷	2018/1/2	2021/1/2	11,500
江西银行	流贷	2020/1/15	2021/1/13	3,500
交通银行	流贷	2020/2/17	2021/2/17	10,000
兴业银行	流贷	2020/2/20	2021/2/19	15,000
江西银行	流贷	2020/3/5	2021/2/22	16,054
浙商银行	流贷	2020/11/25	2021/2/23	10,000
交通银行	流贷	2020/2/27	2021/2/26	9,800
兴业银行	流贷	2020/4/28	2021/4/27	26,000
浙商银行	流贷	2020/6/29	2021/4/28	45,000
广州银行	流贷	2019/4/30	2021/4/29	29,100
广州银行	流贷	2019/5/9	2021/4/29	18,430
建设银行	流贷	2020/5/15	2021/5/14	30,000
韩亚银行	流贷	2019//5/20	2021/5/20	17,000
平安银行	流贷	2018/6/11	2021/6/10	3,500
梅州客商银行	流贷	2020/6/16	2021/6/16	18,000
浦发银行	流贷	2020/6/19	2021/6/18	12,000
平安银行	流贷	2018/6/21	2021/6/20	3,500
创兴银行	流贷	2019/7/26	2021/7/26	9,900
华润银行	流贷	2020/11/26	2021/11/26	25,000
渤海银行	流贷	2020/11/30	2021/11/29	8,950
<b>合计</b>				<b>406,234.00</b>

根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还有息负债、补充流动资金和项目投资的具体金额。因本期债券的发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕，募集资金到账后，本公司将根据本期债券募集资金的实际

到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排募集资金使用的具体事宜。

若募集资金用于偿付有息债务，在有息债务偿付日前，发行人在不影响偿债计划的前提下，可将闲置的债券募集资金用于补充流动资金，补充流动资金时间不超过12个月。在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或内部有权机构审批，将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债逆回购等。在本期债券发行后，如果发行人需要调整补充流动资金和偿还债务的具体金额，将履行公司内部决策程序并进行临时信息披露。

发行人承诺通过本次发行募集的资金将不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于非经营性资金往来或拆借、金融投资等高风险投资；不直接或间接用于住宅地产开发项目；不用于委托贷款业务、不用于转借他人以及法律法规限制的用途。

## 二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2020年6月30日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为50亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金40亿元用于偿还有息负债、10亿元用于补充流动资金，计入2020年6月30日的资产负债表。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	1,551,476.65	1,651,476.65	100,000.00
非流动资产合计	2,701,699.45	2,701,699.45	-
资产总计	4,253,176.10	4,353,176.10	100,000.00

流动负债合计	1,366,520.06	966,520.06	-400,000.00
非流动负债合计	1,864,274.28	1,864,274.28	-
负债合计	3,230,794.34	2,830,794.34	-400,000.00
所有者权益	1,022,381.76	1,522,381.76	500,000.00
流动比率	1.14	1.71	0.57
资产负债率	75.96%	65.03%	-10.93%

如本期债券成功发行，以 2020 年 6 月 30 日合并资产负债表口径为准，则发行人资产负债率将下降至 65.03%。

## （二）对发行人短期偿债能力的影响

随着公司近年来不断扩大投资规模，公司对流动资金的需求也日益增加。本期债券募集资金的运用，将使公司短期偿债能力得到大幅提高。以 2020 年 6 月末为基准，假设本期债券发行完成且其中 10 亿元用于补充流动资金、40 亿元偿还公司有息债务，合并口径的流动比率将从 1.14 提升至 1.71，短期偿债能力得到增强。

综上所述，本期债券募集资金有助于提升公司债务稳定程度，在满足公司中长期资金需求同时，为公司经营与发展提供充足的资金后盾。

## 三、本期债券募集资金专项账户管理安排

为确保募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，保障债券持有人的合法权益，本公司选定平安银行股份有限公司广州分行担任本期债券募集资金监管银行，并开立募集资金专项账户和专项偿债账户，对本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监管。

## 四、募集资金监管机制

发行人建立了募集资金监管机制，发行人将于本期债券募集资金到位之日起一个月内与监管银行签订《募集资金与偿债保障金专户监管协议》，监管银行将监管募集资金用于《募集说明书》约定的用途。本期债券受托管理人在债券存续期内将监督发行人募集资金的使用情况、持续督导发行人履行信息披露义务。具体保障措施见“第四节增信机制、偿债计划及其他保障措施”之“五、其他偿债保障措施”。

## 五、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，本次公开发行公司债券的募集资金在扣除相关发行费用后，将拟用于偿还有息债务及补充流动资金。本次公开发行公司债券不涉及新增地方政府债务，募集资金不用于偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目。

在本期债券存续期内，发行人将严格按照约定使用募集资金，全部用于上述募集资金用途，不以财务资助、共同投资、购买或者租入资产、提供担保等任何形式直接或者间接地将募集资金转移给本公司股东及关联方使用，不得转借他人，并不得以拆借、投资等任何形式将募集资金用于境外。

发行人承诺，本次公开发行公司债券的募集资金将不用于小额贷款业务。本期债券募集资金不直接或间接用于住宅地产开发项目。

在本期债券的存续期内，后续若发行人涉及新增非经营性往来占款或资金拆借事项，发行人将按照决策程序及相关法律法规的规定，对非经营性往来占款或资金拆借事项进行严格把控，根据监管机构和投资者要求及时披露。同时发行人将按照中国证监会、深交所等相关机构要求，进一步完善和规范公司资金管理制度，做好信息披露工作，满足监管机构和投资者的监管要求。

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件目录

除募集说明书披露资料外，发行人将整套发行申请文件及其相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件目录如下：

- 1、发行人最近三年的财务报告及审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、中证鹏元资信评估股份有限公司出具的资信评级报告；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、债券持有人会议规则；
- 7、中国证监会同意本次债券注册发行的文件。

### 二、查阅时间

工作日上午 8：30-11：30，下午 14：00-17：00。

### 三、查阅地点

自募集说明书公告之日，投资者可以至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，亦可访问深圳证券交易所网站（[www.szse.cn](http://www.szse.cn)）查阅部分相关文件。发行人及主承销商查阅地点如下：

- 1、科学城（广州）投资集团有限公司

联系地址：广州市经济技术开发区东区连云路 2 号 6-8 楼

电话：020-31606731

传真：020-82112909

联系人：张桂恩、刘孜耘

- 2、平安证券股份有限公司

联系地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25

层

电话：0755-22101049

传真：0755-82053643

联系人：周顺强、王钰、龚思鑫

(本页无正文，为《科学城（广州）投资集团有限公司 2020 年面向专业投资者  
公开发行永续期公司债券募集说明书摘要》之盖章页)



科学城（广州）投资集团有限公司

2020年12月22日