

2021 年科学城（广州）投资集团
有限公司公司债券募集说明书



科学城集团
SCI GROUP

发行人

科学城（广州）投资集团有限公司



主承销商

 兴业证券
INDUSTRIAL SECURITIES

二〇二一年一月

声明及提示

一、发行人声明

发行人承诺本期公司债券不涉及新增地方政府债务，本期公司债券募集资金用途为募集说明书限定的范围，不用于地方政府融资平台，并建立切实有效的募集资金监管和隔离机制。

发行人经营存续期间资信情况良好，发行人具备良好的盈利能力，对本期公司债券的还本付息形成了有力的保障。

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺不进行高利融资行为。

二、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽职声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权其他任何人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021年科学城（广州）投资集团有限公司公司债券（简称“21科学城债”）。

（二）发行总额：本期债券计划发行5亿元。

（三）债券期限：7年期。

（四）债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为簿记建档日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（五）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、

集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

（六）发行对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发售部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外），并需在开户证券营业部存有足额保证金。

（七）债券形式：实名制记账式债券。

（八）债券担保：本期债券无担保。

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

目 录

声明及提示	1
释 义	5
第一条 债券发行依据	7
第二条 本期债券发行的有关机构	8
第三条 发行概要	11
第四条 认购与托管	14
第五条 债券发行网点	16
第六条 认购人承诺	17
第七条 债券本息兑付办法	19
第八条 发行人基本情况	20
第九条 发行人业务情况	41
第十条 发行人财务情况	70
第十一条 已发行尚未兑付的债券	112
第十二条 募集资金用途	114
第十三条 偿债保障措施	133
第十四条 投资者权益保护	139
第十五条 风险揭示	143
第十六条 信用评级	151
第十七条 法律意见	158
第十八条 其他应说明的事项	159
第十九条 备查文件	160

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/科学城集团	指科学城（广州）投资集团有限公司。
本期债券	指发行人发行的2021年科学城（广州）投资集团有限公司公司债券。
本期发行	指本期债券的发行。
募集说明书	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2021年科学城（广州）投资集团有限公司公司债券募集说明书》。
募集说明书摘要/摘要	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2021年科学城（广州）投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要》。
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
主承销商/兴业证券	指兴业证券股份有限公司。
债权代理人/资金监管人	指广州银行股份有限公司开发区支行。
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司。
承销团	指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团。
承销协议	指发行人与主承销商为本期发行签订的《2018年科学城（广州）投资集团有限公司公司债券承销协议》及其补充协议。
债权代理协议	指发行人与广州银行股份有限公司开发区支行签订的《2019年科学城（广州）投资集团有限公司公司债券债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指发行人制定的《2019年科学城（广州）投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规

	则》。
偿债账户监管协议	指发行人与广州银行股份有限公司开发区支行签订的《2019年科学城（广州）投资集团有限公司公司债券偿债资金账户监管协议》。
偿债资金账户	指发行人在资金监管人处开立的用于募集资金偿付的专用账户。
法定节假日或休息日	指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。
工作日、日	指每周一至周五，法定节假日除外。
元、万元、亿元	指人民币元、人民币万元、人民币亿元。

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

第一条 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券【2020】48 号文件批准公开发行。

2018 年 9 月 18 日，发行人召开董事会会议并作出决议，同意发行人申请公开发行不超过人民币 9 亿元的公司债券。

2019 年 4 月 18 日，发行人召开董事会会议并作出决议，同意发行规模由不超过 9 亿元增至不超过 15 亿元。

2019 年 5 月 29 日，广州开发区国有资产监督管理局作出决议，同意发行人申请公开发行不超过人民币 15 亿元的公司债券。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：科学城（广州）投资集团有限公司

住所：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

联系人：张桂恩

联系地址：广州市经济技术开发区东区连云路2号6-8楼

联系电话：020-31606731

传真：020-82112909

邮编：510530

二、承销团：

（一）主承销商：兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路268号

法定代表人：杨华辉

联系人：高洋洋、杨铃珊、颜志强、卢剑文

联系地址：上海市浦东新区长柳路36号兴业证券大厦6层

联系电话：021-20730733、20730714

传真：021-68583076

邮编：200135

（二）分销商：

1、国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

法定代表人：杨德红

联系人：徐磊、周迪

联系地址：上海市静安区新闻路669弄博华广场33楼

联系电话：021-38676666

传真：021-50329583

邮编：200040

2、粤开证券股份有限公司

住所：惠州市江北东江三路55号广播电视新闻中心西面一层大堂和三、四层

法定代表人：严亦斌

联系人：李霄霄、邓雪娇

联系地址：北京市西城区阜成门内大街410号东方资产大厦13层

联系电话：010-66235735

传真：010-66235782

邮编：100034

三、债权代理人/资金监管人：广州银行股份有限公司开发区支行

负责人：钱冰

营业场所：广州开发区开发大道 221 号

联系人：陈蛟

联系地址：广州开发区开发大道 221 号

联系电话：15017584276

传真：020-82227895

邮政编码：510000

四、托管人：中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：吕世蘊

联系人：李皓、毕远哲

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100032

五、审计机构：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

法定代表人：徐华

联系人：汪孝玲

联系地址：广州市珠江新城珠江东路32号利通广场10楼

联系电话：020-38963199

传真：020-38963399

邮政编码：510623

六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

法定代表人：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

联系人：高怡

办公地址：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

联系电话：0755-82872897

传真：0755-82872090

邮政编码：518040

七、发行人律师：北京市康达律师事务所

负责人：乔佳平

联系人：唐源

联系地址：北京市朝阳区新东路首开幸福广场C座五层

联系电话：010-50867666

传真：010-65527227

邮政编码：100027

第三条 发行概要

一、**发行人：**科学城（广州）投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2021年科学城（广州）投资集团有限公司公司债券（简称“21科学城债”）。

三、**发行总额：**本期债券计划发行5亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为7年期，附本金提前偿还条款，在本期债券存续期第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例逐年偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率基准利率加上基本利差确定；上海银行间同业拆放利率基准利率为簿记建档日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期（1Y）上海银行间同业拆放利率的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、**债券形式：**实名制记账式债券。

七、**发行价格：**本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000万元为一个认购单位，认购金额必须是1,000万元的整数倍且不少于1,000万元。

八、**发行方式与对象：**本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

九、**发行期限：**自发行首日起3个工作日。

十、**簿记建档日：**2021年2月1日

十一、**发行首日：**本期债券发行的第1日，即2021年2月2日。

十二、**起息日：**自发行第三日开始计息，本期债券存续期限内每年的2月4日为该计息年度的起息日。

十三、**计息期限：**本期债券的计息期限为2021年2月4日至2028年2月3日。

十四、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年起，即2024年起至2028年，逐年分别按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十五、**付息日：**本期债券的付息日为2022年至2028年每年的2月4日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十六、**兑付日：**本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的2月4日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、**本息兑付方式：**通过本期债券托管机构办理。

十八、**认购与托管：**投资者认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记公司上海分公司进行分托管。

十九、**承销方式：**承销团余额包销。

二十、**承销团成员：**主承销商为兴业证券股份有限公司，分销商为国泰君安证券股份有限公司和粤开证券股份有限公司。

二十一、**债权代理人/资金监管人：**广州银行股份有限公司开发区支行。

二十二、债券担保：本期债券无担保。

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

二十四、跟踪信用安排：中证鹏元资信评估股份有限公司将在本期债券存续期每年进行一次定期跟踪评级，且将持续关注与发行人有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。

二十五、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自行承担。

二十六、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请，经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在中央国债登记公司进行总登记托管，在中国证券登记公司上海分公司进行分托管。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021年科学城（广州）投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所协议发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司企业债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所协议发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的证券认购的机构投资者在发行期间与

本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所发行部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 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）被视为做出以下承诺：

一、接受本募集说明书有关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据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，投资者同意并接受这种变更；

三、投资者认购本期债券即被视为接受广州银行股份有限公司开发区支行作为本期债券债权代理人的安排，同时接受《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》中的各项约定。本期债券的债权代理人 and 账户监管人依有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

四、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，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；

五、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务

转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）债权代理人与账户监管人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（五）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息1次，本期债券付息日为2022年至2028年每年的2月4日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券采用提前偿还方式，自本期债券存续期第三年起，即2024年起至2028年，逐年分别按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的2月4日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定的媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：科学城（广州）投资集团有限公司

成立日期：1984年8月21日

法定代表人：洪汉松

注册资本：人民币26亿元

住 所：广州市经济技术开发区东区连云路2号6-8楼

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：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）；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）；房屋租赁；固体废物治理。

科学城（广州）投资集团有限公司成立于1984年6月，是由广州经济技术开发区管理委员会出资设立国有法人企业，公司是广州市

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、其他商品销售业务、保安服务业务、三旧改造前期服务业务以及融资租赁业务。

截至2019年12月31日，公司资产为3,146,871.33万元，总负债为2,200,974.95万元，所有者权益为945,896.38万元，资产负债率为69.94%；2019年发行人实现主营业务收入为651,137.47万元，利润总额为60,205.16万元，净利润为42,259.93万元，其中归属母公司净利润为39,859.35万元。

二、历史沿革

（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办公室，持股比例为100%。2003年4月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办公室”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12,448.95 m²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，增加广州开发区发展建设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 元用于增加广州经济技术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,用于增加广州经济技术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 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》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集团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）。

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。

截至 2019 年末，公司 26 亿元注册资本已缴足。

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：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）；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);房屋租赁;固体废物治理。

三、股东情况

股东名称	出资		
	金额(万元)	占注册资本总额比例	出资方式
广州经济技术开发区管理委员会	260,000.00	100%	货币、实物
合计	260,000.00	100%	

截至 2019 年末,公司股东为广州经济技术开发区管理委员会,持股比例为 100%。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。

四、公司治理和组织结构

(一) 公司治理

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

公司董事会由8名董事组成，其中内部董事5人，外部董事2人，职工董事1人。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。内部董事由广州开发区国有资产监督管理局任免，外部董事由广州开发区国有资产监督管理局委派，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。

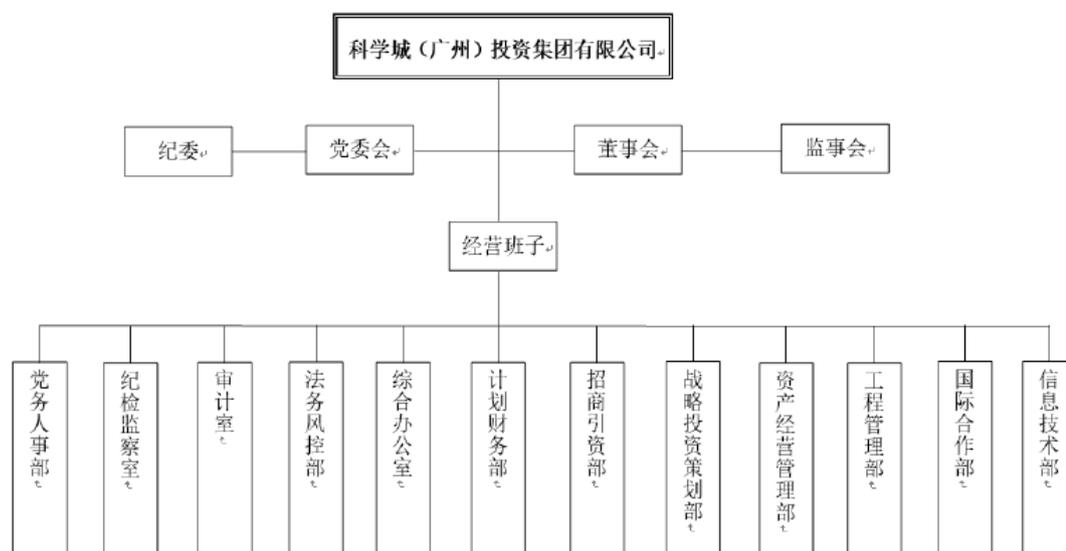
3、经营管理层

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。总经理是董事会领导下的公司行政负责人，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。

（二）公司组织结构

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：



1、党务人事部

主要负责集团本部及下属公司党务工作及公司的人力资源工作规划、建立、招聘、培训、考勤等规章制度。

2、纪检监察室

（1）主要负责公司党风党纪、政风政纪、行业作风建设监督检查及工会日常事务处理；

（2）协助公司党、政及工会领导，加强单位的党风廉政建设、行业作风建设与工会组织建设。

3、审计室

（1）负责制定集团内部审计规章制度、工作程序，以及集团内部审计工作制度，编制集团年度审计工作计划并组织实施；

（2）负责对集团本部及下属公司的财务收支及其有关经济合同及执行国家财经法规等情况等进行审计监督；

（3）对集团本部及下属企业内部控制系统的健全性、合理性、有效性和风险管理进行检查、评价和意见反馈等。

4、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、工程管理规章制度。

5、综合办公室

（1）制定文秘和行政管理工作职责，草拟集团综合材料，负责公司事务信息反馈；

（2）负责文书资料、远程通讯传递、档案管理等。

6、计划财务部

（1）负责公司日常财务核算，参与公司经营管理，拟定和完善公司财务制度、会计核算制度；

（2）根据集团及下属公司资金运营情况，合理调配资金，确保资金正常运转等。

7、招商引资部：负责集团的招商引资等。

8、战略投资策划部：负责集团项目企划、营销推广及战略定位等。

9、资产经营管理部：负责对集团物业资产的管理、租赁及维修等。

10、工程管理部：负责集团的工程建设业务、工程承包业务及三旧改造前期服务等。

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。

五、主要控股和参股公司基本情况

（一）发行人控股子公司

截至 2019 年末，发行人拥有 40 家二级子公司。其基本情况如下：

序号	公司名称	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)
1	广州宏康房地产有限公司	物业管理等	2,160.00	100.00%
2	广州东进新区开发有限公司	房地产开发经营	2,500.00	100.00%
3	广州市云埔工业区白云实业发展总公司	开发、建设等	1,000.00	100.00%
4	广州开发区信息工程有限公司	软件和信息技术服务业	8,000.00	100.00%
5	广州经济技术开发区宏民物业发展有限公司	物业管理等	100.00	60.00%
6	广州开发区建设创业投资有限公司	创业投资；企业管理服务	4,000.00	100.00%
7	广州市建康体育文化发展有限公司	体育	50.00	100.00%
8	科学城（广州）融资租赁有限公司	租赁和商务服务业	20,000.00	75.00%
9	科学城（广州）园区投资运营发展有限公司	房地产业	300.00	100.00%
10	津环投资有限公司	投资	1.00	100.00%
11	广州科通产业运营管理有限公司	科学研究和技术服务业	16,340.00	100.00%
12	广州科学城水务投资集团有限公司	租赁和商务服务业	10,000.00	100.00%
13	广州科学城创业投资管理有限公司	商务服务业	45,150.00	100.00%
14	广州科瑞投资服务有限公司	租赁和商务服务业	300.00	100.00%

序号	公司名称	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)
15	科学城（广州）市政建设工程有限公司	建筑业	10,000.00	100.00%
16	科学城文化信息科技（广州）有限公司	信息传输、软件和信息技术服务业	231.67	100.00%
17	广州科学城投资发展有限公司	批发和零售业	600.00	100.00%
18	广州科信产业投资有限公司	租赁和商务服务业	98,919.19	100.00%
19	广州经济技术开发区保安服务有限公司	租赁和商务服务业	10,000.00	100.00%
20	广州市黄埔区保安服务有限公司	信息传输、软件和信息技术服务业	1,500.00	100.00%
21	广州市三生网络信息有限公司	信息传输、软件和信息技术服务业	514.30	90.00%
22	科学城（广州）城市更新集团有限公司	批发和零售业	84,000.00	100.00%
23	科城鑫合（广州）城市更新投资有限公司	租赁和商务服务业	4,000.00	51.00%
24	广州市谷城企业管理服务有限公司	租赁和商务服务业	100.00	100.00%
25	科学城（广州）环保产业投资集团有限公司	租赁和商务服务业	1,000.00	100.00%
26	广州科乐运营管理有限公司	租赁和商务服务业	2,000.00	100.00%
27	科城智海（广州）房地产策划有限公司	房地产业	165.00	70.00%
28	广东宏德投资有限公司	租赁和商务服务业	39,408.17	100.00%
29	科学城（广州）建筑工程有限公司	建筑业	2,500.00	100.00%
30	广州广华科城创新科技有限公司	批发和零售业	20,000.00	70.00%
31	科学城（广州）国际贸易有限公司	批发和零售业	10,000.00	100.00%
32	百事高（广州）实业有限公司	制造业	5,219.01	100.00%
33	穗港科技投资（广州）有限公司	租赁和商务服务业	10,000.00	40.00%
34	贵州科城怡康置业有限公司	房地产业	3,960.00	100.00%
35	科学城（香港）投资有限公司	投资	44,468.60	100.00%
36	穗京创业创新投资（广州）有限公司	租赁和商务服务业	10,000.00	51.00%
37	广州科学城蓝色经济投资有限公司	租赁和商务服务业	300.00	55.00%
38	广东和诚科技孵化器有限公司	科学研究和技术服务业	28,365.50	100.00%
39	贵州科匀投资开发有限公司	租赁和商务服务业	1,000.00	51.00%
40	皇朝家俬控股有限公司	木质家具制造	22,159.22	53.98%

（二）发行人主要控股子公司情况

1、科学城（广州）城市更新集团有限公司（以下简称“城更公司”）

城更公司成立于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，城更公司总资产 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 元，净利润 439.97 万元。

2、科学城（广州）国际贸易有限公司（以下简称“国贸公司”）

国贸公司成立于 2009 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。

3、科学城（广州）融资租赁有限公司（以下简称“融资租赁公司”）

融资租赁公司成立于2013年7月5日，登记机关为广州市市场监督管理局，注册资本30,000万元，科学城集团持股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，融资租赁公司总资产191,629.55万元，总负债167,935.80万元，所有者权益23,693.76万元，2019年实现业务收入13,770.69万元，净利润3,485.38万元。

4、广州科学城水务投资集团有限公司（以下简称“水务公司”）

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监督管理局，注册资本20,000.00万元，科学城集团持股比例为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7,777.63亿元，所有者权益11,655.99万元，2019年实现营业收入25,496.27万元，净利润1,814.50万元。

（三）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：

序号	名称	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主营业务
1	广东广清产业园投资开发有限公司	清远	40,000.00	40.00	租赁和商务服务业
2	华青天鹅投资股份有限公司	广州	8,603.16	33.51	租赁和商务服务业
3	广州市腾创贸易有限公司	广州	1,000	30	房地产开发经营
4	广州峻森投资有限公司	广州	13,000	25	房地产开发经营
5	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
6	广东高云半导体科技股份有限公司	广州	9,218.00	6.38	研究和试验发展

1、广东广清产业园投资开发有限公司（以下简称“广清公司”）

广清公司成立于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40,000.00万元，科学城集团持股比例为40.00%，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）。

截至2019年末，广清公司总资产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。

2、广州峻森投资有限公司（以下简称“峻森公司”）

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。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至该募集说明书签发日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

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	黄基龙	男	外部董事	2020年10月至今
8	钟夏阳	男	监事会主席	2018年1月至今
9	邱凤珍	女	监事	2020年4月至今
10	秦尤	女	法务风控部总经理、职工监事	2020年3月至今
11	阳华	女	城市更新集团副总经理、职工监事	2018年1月至今
12	周丽	女	审计室副主任、职工监事	2018年1月至今
13	赵青峰	男	副总经理	2017年9月至今
14	王宏钢	男	副总经理	2017年9月至今
15	彭月梅	女	副总经理	2019年4月至今
16	麦志宏	男	副总经理	2020年6月至今
17	林晓锋	男	副总经理	2020年7月至今

（一）董事会成员

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、招商引进部项目经理、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，广州高新区投资集团有限公司外部董事。历任广东省供销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。

（二）监事会成员

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。

邱凤珍，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。

秦尤，女，1978年4月出生，中国共产党员，大学本科学历，硕士研究生，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。

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。

（三）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、总工程师。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，广州科学城北區知识城建设指挥部办公室职员，广州科学城北區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。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。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

科学城（广州）投资集团有限公司是广州市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。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大宗贸易收入、三旧改造前期服务收入、保安服务收入、家具销售收入、工程建设收入、污水污泥处理收入、租赁业务收入、咨询服务收入、管道养护服务收入、融资租赁业务收入、物业管理收入、一级土地开发收入、其他商品销售收入、水电供应收入及房地产开发收入等。发行人 2018 年新增平行进口汽车业务、其他商品销售业务、保安服务业务、三旧改造前期服务业务以及融资租赁业务，2019 年新增家具销售业务、污水污泥处理业务、咨询服务业务、管道养护业务、一级土地开发业务，使发行人盈利渠道更加多元。

2017-2019 年度，发行人分别实现主营业务收入 15,051.38 万元、193,138.45 万元和 651,137.47 万元，发行人 2018 年度主营业务收入较 2017 年度有大幅提升，主要是因为工程建设收入提高以及新增了一些主营业务。2019 年度主营业务收入较 2018 年继续大幅提升，主要是因为大宗贸易业务规模大幅增加。2017-2019 年，发行人主营业务收入、成本及毛利情况如下表所示：

发行人 2019 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
------	--------	--------	-----	-----

大宗贸易收入	380,364.79	374,786.09	5,578.70	1.49%
三旧改造前期服务收入	103,123.58	22,144.12	80,979.46	365.69%
保安服务收入	36,137.92	32,441.17	3,696.75	11.40%
家具销售收入	31,412.93	22,768.72	8,644.21	37.97%
工程建设收入	29,248.54	20,737.18	8,511.36	41.04%
污水污泥处理收入	15,908.20	13,349.54	2,558.66	19.17%
租金收入	15,842.94	11,238.62	4,604.32	40.97%
咨询服务收入	9,445.28	1,520.09	7,925.19	521.36%
管道养护服务收入	9,419.41	1,527.67	7,891.74	516.59%
融资租赁业务收入	7,734.01	5,414.97	2,319.04	42.83%
物业管理收入	5,883.33	4,887.09	996.23	20.38%
一级土地开发收入	5,502.81	4,979.56	523.25	10.51%
其他商品销售收入	490.38	448.13	42.24	9.43%
水、电供应收入	490.03	299.71	190.32	63.50%
房地产开发收入	133.32	49.76	83.56	167.91%

发行人 2018 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程建设收入	15,251.88	8,625.08	6,626.80	43.45%
物业管理收入	6,496.94	5,613.70	883.24	13.59%
水、电供应收入	477.93	278.95	198.98	41.63%
租金收入	4,835.68	3,934.56	901.12	18.63%
房地产开发收入	14.41	5.87	8.54	59.30%
平行进口汽车收入	33,499.02	32,765.60	733.42	2.19%
其他商品销售收入	63,232.95	62,475.36	757.59	1.20%
保安服务收入	36,220.40	32,402.11	3,818.29	10.54%
三旧改造前期服务收入	28,301.89	2,579.55	25,722.34	90.89%
融资租赁收入	4,807.34	815.11	3,992.23	83.04%

发行人 2017 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程建设收入	5,063.10	3,300.45	1,762.65	34.81%
物业管理收入	5,765.21	5,515.84	249.37	4.33%
水、电供应收入	1,929.10	1,838.02	91.08	4.72%
租金收入	1,765.89	1,570.20	195.69	11.08%
房地产开发收入	528.07	337.63	190.44	36.06%

二、发行人主营业务经营模式

公司是广州开发区重要的城市国有资产投资、建设、运营主体之一。公司业务不断多元化，营业收入主要来自工程建设、大宗贸易、服务及其他四大板块。

2017-2019年公司营业收入为2.22亿元、20.18亿元和66.69亿元，公司各板块收入均有较大增幅。工程建设为公司主要业务，该板块业务可持续性较好；大宗贸易板块主要为化工原料、煤炭等大宗商品销售贸易，为2018年新增业务；近年服务板块新增保安服务、融资租赁业务、污水污泥处理和管道养护服务业务，污水污泥处理等业务在广州开发区有一定专营性。2019年8月29日，公司完成并购皇朝傢俬后，新增家具销售业务，业务来源进一步丰富。近年，公司毛利率表现为持续小幅下降，2017-2019年公司综合毛利率分别为33.54%、25.45%和22.41%。

（一）工程建设板块

公司是广州开发区重要的城市国有资产投资、建设、运营主体之一。工程建设板块业务是公司主要业务，包括工程建设业务、三旧改造前期服务业务和一级土地开发业务。考虑到广州开发区对基础设施的需求较大，公司工程建设板块未来持续性较好。

1、工程建设业务

公司具有一级市政工程建设资质，是广州开发区范围内负责市政工程建设业务的重要主体。公司工程建设板块以工程承包业务、拆迁服务业务为主，还有部分工程项目业务。

工程承包业务主要由公司本部负责。工程承包业务模式为：拟进入园区的高新技术企业向公司发包，公司作为总承包方承接工程项目，按完工百分比法确认相应的销售收入。公司主要承包的项目有百事高

（广州）实业有限公司科学城项目（以下简称“百事高项目”）和露乐健康科技（广州）有限公司研发生产基地建设项目（以下简称“露乐项目”）等。

工程代建业务由公司子公司广州东进新区开发有限公司（以下简称“东进公司”）经营。东进公司与建设业主逐一签订《建设工程代建合同》，建设业主一般为政府单位。合同一般以项目总投资额为代建费计费基础，代建费率根据财政部《基本建设项目建设成本管理规定》确定，东进公司确认的代建费率在0.8%-1.5%，费率较低。

2017-2019年，公司分别确认工程建设收入5,063.10万元、15,251.88万元和29,248.54万元，主要为工程承包项目，工程代建项目收入规模较小。近年公司工程承包项目增多，收入规模持续增大，但毛利率较低；工程代建业务毛利较高，但代建费率较低，收入规模小。2017-2019年，公司工程建设业务毛利率分别为34.81%、43.45%和29.10%，呈现一定波动。

截至2019年末，百事高项目已完工，主要在建的工程承包项目合同总成本合计6.58亿元，尚需投入3.97亿元，预计可确认4.11亿元收入，未来收入有一定保障。

截至2019年末公司主要工程承包项目如下：

单位：万元

项目	合同总成本	完工进度	累计确认收入	累计结转成本	尚需投入规模	预计尚可确认收入
百事高项目	4,182.55	100.00%	4,403.67	4,182.55	0.00	0.00
露乐项目	17,042.07	95.00%	16,513.76	16,189.96	852.10	869.15
新材料土地平整项目	6,761.82	36.47%	2,539.33	2,466.34	4,295.48	4,422.59
知识城创新园区土地平整项目	9,324.60	4.71%	462.05	438.94	8,885.65	9,353.32
力柏室外道路项目	744.09	64.99%	509.03	483.58	260.52	274.23
CBD中国软件园项目	9,545.24	23.67%	2,286.38	2,258.94	7,286.30	7,374.79
日立项目	21,754.13	18.33%	4,017.55	3,969.33	17,784.79	18,000.80

大沙地恒辉项目	197.54	25.10%	193.04	49.58	147.97	576.14
力柏大规模锂离子电池组项目	412.23	55.81%	246.55	230.05	182.18	205.10
合计	69,964.27	-	31,171.34	30,269.28	39,694.99	41,076.12

拆迁服务业务由东进公司、公司本部和科学城（广州）城市更新集团有限公司（以下简称“城更集团”）经营。拆迁服务业务模式为：公司向区内土地开发项目提供拆迁、协调政府资源等服务，接受政府的委托，对项目的拆迁、补偿和回迁安置房及配套设施建设的全过程进行管理。

2、三旧改造前期服务业务

2018年起，公司发展了三旧改造前期服务。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。火坑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（以下简称“合作协议书”），2018-2019年，项目运营方广州宏祥房地产有限公司（以下简称“宏祥房地产”）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。

公司三旧改造前期服务收入成本明细如下：

单位：万元

项目	2019年度		2018年度	
	确认收入	确认成本	确认收入	确认成本
旺村项目	42,713.21	14,783.74		
金坑项目	32,108.49	4,720.98		
火村三旧改造项目	28,301.88	2,639.40	28,301.89	2,579.55

合计	103,123.58	22,144.12	28,301.89	2,579.55
----	------------	-----------	-----------	----------

3、一级土地开发业务

一级土地开发业务主要为公司2019年新增业务，由子公司广东宏德投资有限公司（以下简称“宏德公司”）负责。宏德公司是广东顺德清远（英德）经济合作区（以下简称“合作区”）的开发和运营主体，受合作区土地储备中心委托，负责合作区内土地一级开发，完成后交由合作区土地储备中心出让，收取土地出让价款土地开发成本的10%为固定收益。

2019年8月30日原合作区正式移交，由广州市承接，成立广清经济特别合作区广德（英德）产业园，佛山市顺德区人民政府将宏德公司100%的股权无偿划拨给广州市黄埔区人民政府；2019年12月3日，宏德公司100%无偿划转给公司，土地一级开发模式未变化。2019年，公司确认一级土地开发收入5,502.81万元，毛利率为9.51%。

（二）贸易板块

公司贸易业务板块为公司2018年新增业务，2019年，公司新设成立科学城（广州）国际贸易有限公司（以下简称“国贸公司”），逐步接手原由公司本部经营的大宗贸易业务。

公司主要进行木材、煤炭、化工原料、平行进口车等产品的进出口贸易、内销汽车等国内贸易所取得的收入。进出口贸易方面，公司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、煤炭和化工原料，再销售给下游客户赚取差价。内销汽车方面，公司主要客户为广州津渝兴贸易有限公司，主要供应商为广汽传祺汽车销售有限公司，公司据此赚取购销差价。公司根据下游客户的需求进行客制化采购，无需垫资，存货积压风险较小。

2018-2019年，公司大宗贸易收入分别为96,476.78万元、

380,364.79万元，毛利率分别为1.49%、1.47%。

公司大宗贸易情况如下：

单位：万元

项目	单位	2019年			2018年		
		数量	收入	成本	数量	收入	成本
铝	吨	123,179.86	128,385.89	128,250.85	-	-	-
化工原料&产品	吨	114,936.18	72,014.90	69,307.13	20,273.93	19,549.31	19,400.25
木材	立方米	353,128.29	42,743.87	41,918.45	62,294.74	8,301.85	8,108.76
平行进口车	辆	601.00	38,235.09	37,496.75	586.00	33,499.02	32,765.60
煤炭	吨	810,402.00	32,067.57	31,488.44	476,524.00	18,674.68	18,431.21
内销汽车	辆	2,310.00	24,875.37	24,387.99	1,236.00	11,840.91	11,767.37
液化丙烷	吨	33,741.15	13,773.90	13,875.44	11,041.56	4,587.27	4,540.64
原糖	吨	11,865.00	4,444.36	4,420.31	-	-	-
钢材	吨	2,554.68	938.01	915.43	-	-	-
棕榈纤维	吨	548.47	53.42	51.69	197.86	23.74	21.22
其他	-	-	22,832.41	22,582.54	-	255.19	205.92
合计	-	-	380,364.79	374,695.02	-	96,731.97	95,240.97

（三）服务板块

1、污水污泥处理及管道养护业务

2019年，公司新增污水污泥处理、管道养护服务业务，由子公司广州科学城水务投资集团有限公司（以下简称“水务集团”）负责，有一定专营性。2019年10月，广州市黄埔区水务局与公司本部签订特许经营服务协议，授予公司在特许经营服务期限内，在广州市黄埔区、广州开发区内提供市政污水处理服务和公共排水管网运营维护及管理服务，同时将黄埔区、广州开发区内的污水处理厂（含水质净化厂、再生水厂等）及公共排水管网移交给公司管理。特许经营期限为30年，自2019年4月1日起计算。公司本部将相关特许经营权、水务资产使用权授予水务集团，特许经营权、水务资产使用期限与公司本部的特许经营期限一致。

特许经营服务协议约定，每三年为一个计算期，第一个计算期（2019-

2021年) 污水处理费单价、公共排水管网养护定额分别为2.437元/立方米、76元/延米·年, 如考核不达标则按规则扣除部分费用。广州市黄埔区水务局支付的特许经营费用资金纳入黄埔区本级财政年度预算和中期预算规划, 季度拨款、年终清算。2019年, 公司污水处理量为7,640.52万吨、管网养护长度为136.38万延米(管网于2019年陆续注入公司, 2019年12月管网养护长度为199.14万延米), 分别确认收入为15,908.20万元、9,419.41万元, 毛利率分别为16.08%、83.78%。

2、保安服务业务

公司保安服务由子公司广州经济技术开发区保安服务有限公司、广州市黄埔区保安服务有限公司负责运营。由广州开发区内各企事业单位与公司签订保安服务合同, 委托公司派驻保安人员进行保安服务, 保安服务费为每月4,000-6,000元/人。保安服务合同为一年一签, 保安服务费逐月结算。公司保安人员流动性较大, 人员规模维持在5,000-6,000人, 目前公司保安服务在手订单数超过700个。2018-2019年, 公司确认保安服务收入36,220.40万元、36,137.92万元, 毛利率分别为10.54%、10.23%, 收入及毛利均较稳定。公司保安服务合同在手订单数充足, 业务模式较稳定, 未来可持续性较好。

3、租赁业务

租金收入主要来自公司及子公司将持有的厂房、写字楼、商铺等物业对外出租取得的租金。2019年末, 公司及各子公司投资性房地产已对外出租面积合计356,271.07平方米, 分布在广州市范围内, 租赁对象主要是当地的个体工商户、企业。2019年, 公司投资性房地产出租率为71.28%。2017-2019年公司分别获得租金收入1,765.89万元、4,835.68万元和15,842.94万元, 随公司投资性房地产规模的增加, 租金收入大幅增长。

4、物业管理业务

公司物业管理业务由子公司科学城（广州）园区投资运营发展有限公司负责运营，经营模式未变化，以收取物业费为主。2017-2019年，公司分别确认物业管理收入5,765.21万元、6,496.94万元和5,883.33万元，收入规模较稳定。公司租金、物业管理业务为营业收入提供了一定补充。

5、水、电供应业务

公司本部和水务集团还有部分水、电供应收入，来源于供水和光伏发电业务。截至2019年末，公司已投入营运的净水厂8个，投入营运的光伏发电项目13个，均位于黄埔区、广州开发区范围内。

（四）其他板块

1、家具销售业务

2019年，公司通过并购获得皇朝傢俬控制权，新增家具销售业务。2018年11月16日，皇朝傢俬公告《战略合作谅解备忘录》，皇朝傢俬在土地及商业资源方面有优势，公司在资金来源、当地关系及协调方面具有优势，战略合作优势明显。2019年5月24日，公司全资子公司科学城（香港）投资有限公司完成对皇朝傢俬新股认购、原股份购股交易，并与谢锦鹏及其三家全资控股企业达成一致行动人；2019年8月29日，无条件强制性现金全面要约截止日后，科学城香港及一致行动人持有皇朝傢俬84.55%股份。公司对皇朝傢俬的合并日为2019年8月29日，并表其第四季度收入及利润。

皇朝傢俬收入较稳定，业务主要来源于成品家具、定制家具和沙发的制造及销售。2019年上述成品家具、定制家具和沙发销售收入分别为4.30亿港元、2.22亿港元和1.24亿港元。截至2019年末，皇朝傢俬的板式家具、实木及木板结合和沙发产能分别为5.15万套、1.96万套

和0.92万套，产能规模不大；但产能利用率均高于80%，产销率高于90%。

截至2019年末，皇朝傢俬总资产为28.59亿港元，净资产规模为21.19亿港元；2019年，皇朝傢俬营业收入实现8.81亿港元，净利润实现0.63亿港元。截至2019年末，皇朝傢俬固定资产（物业、厂房及设备）、投资性房地产（投资物业）分别为10.07亿港元、4.43亿港元；皇朝傢俬土地共9宗，分别位于广州市增城区、天津市武清区、江西省南昌县，土地使用权（有使用权资产）2.69亿港元。截至2019年末，皇朝傢俬抵押受限资产合计5.98亿港元，占净资产的28.24%。

整体来看，皇朝傢俬经营情况尚可，资产质量较好。对皇朝傢俬的并购丰富了公司业务来源，增厚了公司的资产实力。

2、融资租赁业务

公司融资租赁业务由科学城（广州）融资租赁有限公司（以下简称“融资租赁公司”）负责，业务模式包括直接租赁和售后回租。截至2019年末，公司融资租赁业务尚无违约情况，融资租赁公司最低租赁收款额为170,927.75万元，同比增长148.86%，业务规模扩增。期限结构方面，公司最低租赁收款额以短期为主，1年以内的占比53.50%，3年以上的占比2.24%。

融资租赁公司主要投放领域为新一代信息技术、智能制造和新能源环保。2019年，公司签订的融资租赁合同中直接租赁13个，投放额21,968.30万元；售后回租60个，投放额189,677.00万元。2018-2019年，公司融资租赁业务收入分别为4,807.34万元、7,734.01万元，毛利率分别为83.04%、29.98%。

三、发行人所在行业情况

（一）城市基础设施建设行业发展现状及前景

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，有针对性地进行重大项目的布局，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%。

（二）平行进口汽车行业发展现状及前景

“平行进口汽车”，是指未经品牌厂商授权，贸易商从海外市场购买，并引入中国市场进行销售的汽车。平行进口汽车品牌类型大多是国内进口高端汽车品牌畅销车型，是由汽车生产商按照非中国地区（美规，中东国家，德国）标准生产的汽车。该类汽车与按中国规格生产的汽车主要区别在于转向灯颜色不同，配置不同，安全系数不同，操作系统语言不同，以及不符合中国 4S 店保修标准等等。此类汽车由汽车经销商通过自由贸易方式从国外平行进口到国内然后进行自有销售（不由 4S 店统一进行销售）。

因此平行进口汽车产业链上游主要国外经销商和国际汽运行业；下游行业主要为国内经销商和汽车售后服务市场，行业的营销渠道对行业销售有着较为直接的影响。中国平行进口汽车行业行业产业链如下图所示：



1、我国平行进口汽车行业政策环境分析

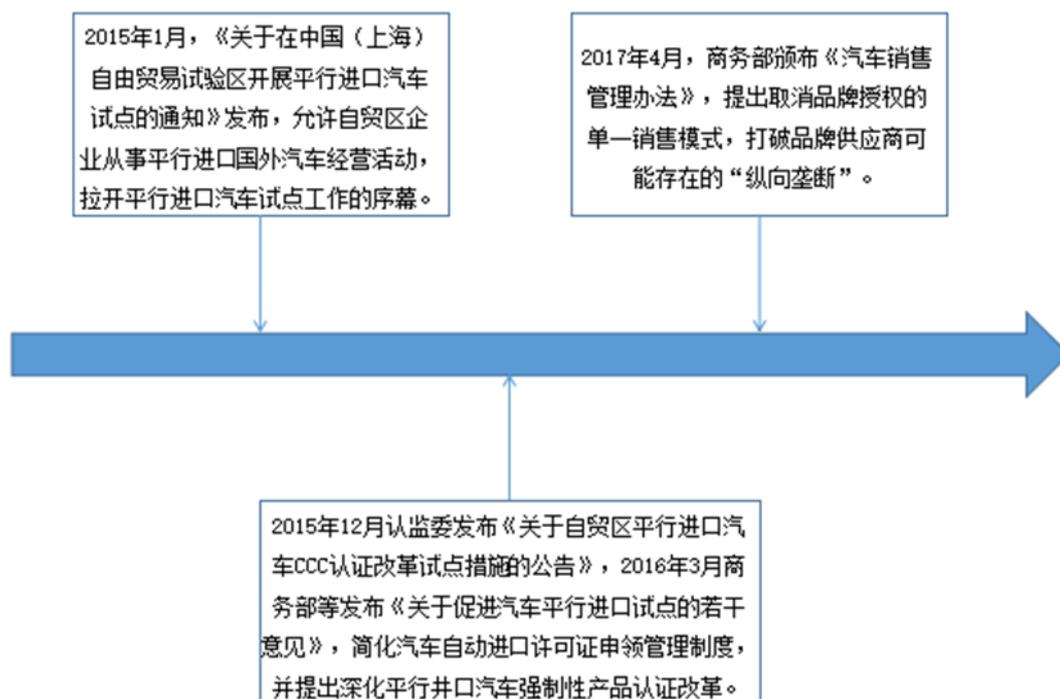
2015 年 1 月，上海发布《关于在中国（上海）自由贸易试验区开展平行进口汽车试点的通知》，《通知》明确允许“注册在上海自贸区内的汽车经销商，经商务部进口许可，从事进口国外汽车的经营活
动”。拉开了我国平行进口汽车试点工作的序幕。

此外，为支持自贸区开展汽车平行进口，简化平行进口车准入政策，2015 年 12 月，国家认监委于 2015 年 12 月发布了《关于自贸区平行进口汽车 CCC 认证改革试点措施的公告》，商务部等 8 部委于 2016 年 3 月发布了《关于促进汽车平行进口试点的若干意见》，政策明确简化汽车自动进口许可证申领管理制度，提出深化平行进口汽车强制性产品认证改革，对已建立了完善的家用汽车“三包”和召回体系的试点企业，可放宽强制性产品认证（CCC 认证）申请需提供原厂授权文件的相关要求。自此，一直以来阻碍自贸区平行进口汽车试点发展的强制性产品认证（CCC 认证）问题终于得以解决。

2017 年 4 月，商务部颁布《汽车销售管理办法》，《办法》提出，取消品牌授权的单一销售模式，旨在打破供应商可能存在的“纵向垄断”，推动供应商和经销商在更加公平合理的环境下开展合作。

政策的出台，正在使平行进口汽车变得合规而简单化，多我国平行进口汽车行业的发展起到极大的促进作用。

2015 年-2017 年中国平行进口汽车市场政策支持情况如下图所示



2、中国平行进口汽车行业市场运行情况

2016年11月，商务部等7部门函复四川、新疆、大连、宁波等4个省区市，在天津、上海、福建、广东等4个自贸试验区开展平行汽车进口先行试点基础上再次增加4个试点省区市，支持其开展汽车平行进口业务。

2017年5月，国务院批复同意了7个地方成为平行进口汽车整车进口口岸，至此全国平行进口汽车整车进口口岸数量达26个，涉及23个省、自治区、直辖市。

试点省区市和平行进口汽车整车进口口岸范围的不断扩大，促进了平行汽车进口的快速增长。数据显示2017年全年平行进口汽车达18.23万辆，同比大幅增长37.25%。

从进口口岸来看，天津港平行进口汽车的地位难以撼动，2017年平行进口汽车进口数量为122205辆，占全国的67.03%，连续4年居全国第一。而从2017年1-10月平行进口汽车进口数据来看，青岛港

位居第二，1-10月共平行进口8071辆，占比全国的5.65%。其余港口均在5%以下。

2016年-2017年平行进口汽车分港口情况如下表所示：

口岸/指标	2017年1-10月		2016年全国占比
	进口量（辆）	全国占比	
天津	103032	72.14%	57.55%
青岛	8071	5.65%	12.79%
大连	7008	4.91%	6.95%
福州	6063	4.25%	6.01%
上海	3102	2.17%	1.10%
张家港	3761	2.63%	3.72%
宁波	1589	1.11%	3.32%
黄埔	5271	3.69%	3.93%
钦州	475	0.33%	2.49%
深圳	868	0.61%	0.45%
郑州	429	0.30%	0.28%
满洲里	409	0.29%	0.43%
重庆	1035	0.72%	0.43%
海口	769	0.54%	0.21%
新疆	874	0.61%	0.11%
岳阳	16	0.01%	0.23%
成都	47	0.03%	0.00%

从平行进口汽车热销品牌来看，丰田、路虎和奔驰分列前三，统计数据显示，2016年，丰田、路虎、奔驰、福特、奥迪、宝马等六大品牌占比达89.15%；其中丰田占比最高，单一品牌占比49.80%；路虎和奔驰占比分别为13.95%和9.21%。

2016年我国平行进口汽车品牌占比如下表所示：

品牌	占比
丰田	49.80%
路虎	13.95%
奔驰	9.21%
宝马	7.75%

福特	5.31%
日产	3.27%
奥迪	3.13%
其他	7.58%

3、平行进口汽车占全部进口汽车的比重不断上升

随着国家支持汽车平行进口政策力度的不断加大，平行进口汽车占全部进口汽车的比重不断上升，2017年我国平行进口汽车占比为15.19%，较2014年上升了7.53个百分点。未来，随着政策效果的不断释放，我国平行进口汽车有望在较长时间内保持快速增长。

（三）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

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。

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、供水及污水处理业务在开发区内具有垄断地位。

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、临港总部经济区内等三旧改造项目；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，中新知识城展厅和科学广场展厅的运营管理以及泰国广州领事馆的物业管理工作。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。

各项经济指标在开发区名列前茅，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，为开发区经济发展作出积极贡献。

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。在国家科技部的支持下，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 3,502.47 亿元，同比增长 8.60%；固定资产投资 1,398.72 亿元，同比增长 20.10%；规模以上工业总产值 7,936.50 亿元，同比增长 5.70%。2019 年，广州开发区地区生产总值（GDP）总量居全市各区第二位。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。

四、发行人所在地区的经济环境

（一）广州开发区概况

广州经济技术开发区于1984年12月5日经国务院批准成立，12月28日正式奠基，奠基时，只有毗邻黄埔新港、位于珠江和东江主干流交汇处的一块9.6平方千米的地域，即西区。至1995年末，规划面积扩至东区、永和经济区等。

广州高新技术产业开发区原名广州天河高新技术产业开发区，是1988年6月经国家科委、广东省和广州市人民政府批准成立的省级高新区，1991年3月6日，经国务院批准升格为国家级高新区。1996年2月14日，广州市政府决定，广州天河高新技术产业开发区更名为广州高新技术产业开发区（简称“广州高新区”），10月17日，国家科委批复同意更名。实行“一区多园”管理模式，包括广州科学城、天河科技园、黄花岗科技园、广州民营科技园和南沙资讯科技园。

1998年12月，经国家科委，广州市委、市政府批准，广州高新区与广州经济技术开发区管理委员会合署办公，实行“一个机构、两块牌子”管理体制。

1992年5月13日，经国务院批准，在广州经济技术开发区西区范围内设立广州保税区，首期开发面积1.4平方千米。7月8日，广州保税区在广州经济技术开发区的东北部正式奠基。

1995年5月1日，经广州市政府批准，广州保税区与广州经济技术开发区实行财税分离，成为“友邻”单位。

2000年4月27日，国务院批准在广州经济技术开发区东区范围内设立广州出口加工区；9月26日，广州出口加工区填土动工，首期90万平方米的基础设施建设全面铺开；11月7日，广州市机构编制委员会批准成立广州出口加工区管理委员会，与广州经济技术开发区管理委员会、广州高新技术产业开发区管理委员会合署办公，实行“一个机构、三块牌子”的管理体制。

2001年3月30日，广州出口加工区通过海关总署验收，并正式封关启用。

2001年9月，广州市政府明确广州经济技术开发区参照广州科学城的开发建设模式，负责对位于海珠区的广州国际生物岛（原名官洲岛）进行开发建设。2011年7月，广州国际生物岛开岛运营。

2002年5月16日，广州市委、市政府决定，广州保税区党委、管委会并入广州经济技术开发区党委、管委会，挂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4块牌子，以上四区统称为广州开发区，由合并后的广州开发区党委、管委会对这四区实行统一管理。管委会办公地址驻志诚大道303号。

2007年12月，国务院批准在广州保税区内设立广州保税物流园

区，于2008年12月启动正式运作。

2010年6月30日，广东与新加坡联合打造的中新广州知识城奠基，是年10月，中新广州知识城管委会成立，是广州市政府的派出机构，享有市一级管理权限。

2012年9月，广州市机构编制委员会批复中新广州知识城管委会与广州开发区管委会合署办公，两个机构仍为广州市政府派出机构。

2018年9月23日，广州市人民政府《印发广州市人民政府机构及简称的通知》（穗府办【2018】49号），“广州经济技术开发区管理委员会”简称“广州开发区管委会”。

（二）广州开发区经济实力和财政收支情况

在2018年商务部对国家级经开区考核评价综合及部分单项排名中，广州开发区综合排名第二、产业基础排名第三、科技创新排名第一、利用外资排名第三、对外贸易排名第四。

2014年，国务院批准撤销原黄埔区、萝岗区（广州开发区原所在行政区），设立新黄埔区，以黄埔区、萝岗区的行政区域为新的黄埔区的行政区域，广州开发区所在行政区为新黄埔区。

2015年，新黄埔区挂牌成立，广州开发区机构和职能独立出来单独设置，位于黄埔区行政区域内，自2015年起，黄埔区和广州开发区合并公开经济运营数据。

2017-2019年广州黄埔区、广州开发区经济情况如下表所示：

单位：亿元

项目	2017年	2018年	2019年
地区生产总值	3,242.23	3,465.18	3,502.47
一般公共预算收入	160.32	173.40	181.19
一般公共预算支出	230.54	272.25	343.73
政府性基金总收入	176.74	194.89	198.10
政府性基金总支出	134.30	178.51	134.74

2018年，广州黄埔区、广州开发区GDP达3,502.47亿元，增长8.6%；固定资产投资1,398.72亿元，同比增长20.1%；规模以上工业总产值7,936.50亿元，工业增加值增长5.7%；一般公共预算收入181.19亿元，增长4.5%；实际利用外资22.81亿美元，增长1.5%；进出口总值2,886.70亿元，增长7.4%。固定资产投资、规模以上工业总产值、财税总收入、一般公共预算收入、实际利用外资、进出口总值6项主要指标，总量位居全市第一。

广州开发区主要区属国企分别有广州开发区金融控股集团有限公司、广州高新区投资集团有限公司、科学城（广州）投资集团有限公司和知识城（广州）投资集团有限公司等。

1、广州开发区金融控股集团有限公司

广州开发区金融控股集团有限公司成立于1998年11月06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1,036,323.381万元，法定代表人严亦斌。经营范围为园区管理服务；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）；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）；投资咨询服务；企业自有资金投资；资产管理（不含许可审批项目）；投资管理服务；企业总部管理；为创业企业提供创业管理服务业务；房地产租赁经营。

截至2019年末，广州开发区金融控股集团有限公司总资产8,017,081.84万元，总负债4,938,013.24万元，所有者权益3,079,068.60万元，2019年实现营业收入644,119.20万元，净利润50,048.09万元。

广州开发区金融控股集团有限公司尚在存续期内的债券情况：

单位：亿元

序号	债券简称	发行规模	当前余额	债项/主体评级	发行日期	到期日期
1	18广开01	15	15	AAA/AAA	2018-07-17	2023-07-23

2	18广开02	35	35	AAA/AAA	2018-07-17	2023-07-23
3	19广州金控MTN001	30	30	AAA/AAA	2019-10-21	2024-10-23
4	19广州金控MTN002	15	15	AAA/AAA	2019-11-01	2024-11-05
5	20广开01	20	20	-/AAA	2020-04-13	2025-04-15
6	20广开03	10	10	-/AAA	2020-04-29	2025-05-06

2、广州高新区投资集团有限公司

广州高新区投资集团有限公司成立于1984年8月3日，登记机关为广州市市场监督管理局，注册资本为271,730.98万元，法定代表人许鸿生。经营范围为投资管理服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；房地产开发经营；房屋建筑工程施工；房屋租赁；房地产中介服务；自有房地产经营活动；物业管理；市政公用工程施工；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；建筑物拆除（不含爆破作业）；投资咨询服务。

截至2019年末，广州高新区投资集团有限公司总资产2,574,258.80万元，总负债1,890,263.14万元，所有者权益683,995.66万元，2019年实现营业收入73,754.84万元，净利润19,890.12万元。

广州高新区投资集团有限公司尚在存续期内的债券情况：

单位：亿元

序号	债券简称	发行规模	当前余额	债项/主体评级	发行日期	到期日期
1	15穗工债	5.5	5.08	AA/AA	2015-12-17	2020-12-18
2	18广州高新MTN001	5	5	AA/AA	2018-04-26	2023-04-27
3	18广州高新MTN002	3.5	3.5	AA/AA	2018-08-01	2023-08-03
4	19广州高新MTN001	5	5	AA+/AA+	2019-12-10	2024-12-12
5	20广州高新MTN001	5	5	AA+/AA+	2020-01-06	2025-01-08
6	20广州高新SCP001	5	5	-/AA+	2020-03-06	2020-12-05
7	20广州高新SCP002	5	5	-/AA+	2020-03-11	2020-12-08

3、科学城（广州）投资集团有限公司

截至2019年末，科学城（广州）投资集团有限公司总资产3,146,871.33万元，总负债2,200,974.95万元，所有者权益945,896.38

万元,2019年实现营业收入666,855.45万元,净利润42,259.93万元。

科学城（广州）投资集团有限公司尚在存续期内的债券情况：

单位：亿元

序号	债券简称	发行规模	当前余额	债项/主体评级	发行日期	到期日期
1	19科学城	11	11	-/-	2019-01-17	2024-01-22
2	19科城02	7	7	-/-	2019-04-22	2024-04-25
3	19科城03	2	2	-/-	2019-09-22	2024-09-25
4	20科学城	10	10	AA+/AA+	2020-04-30	2027-05-07
5	20科学广州MTN001	18	18	AA+/AA+	2020-11-04	2025-11-06
6	20科城Y1	46	46	AA+/AA+	2020-12-25	-

4、知识城（广州）投资集团有限公司

知识城（广州）投资集团有限公司成立于1986年10月23日，登记机关为广州市市场监督管理局，注册资本为184,621.3494万元，法定代表人陈福华。经营范围为企业总部管理；建筑物拆除（不含爆破作业）；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）；投资、开发、建设、经营管理物流设施；企业管理咨询服务；投资咨询服务；企业财务咨询服务；市场调研服务；房地产开发经营；自有房地产经营活动；物业管理；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；市政公用工程施工；市政设施管理；企业自有资金投资。

知识城（广州）投资集团有限公司尚未发行过债务融资工具。

（三）广州开发区发展规划

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。

第十条 发行人财务情况

本募集说明书中的财务数据均来源于下述经审计及未经审计的财务报告，投资者在阅读下列财务报表信息时，应当参照发行人经审计的财务报告。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2016年12月31日、2017年12月31日和2018年12月31日的合并资产负债表，2016年度、2017年度和2018年度的合并利润表及合并现金流量表和财务报表附注进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告（致同审字（2019）第440ZB8488号）。致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019年12月31日的合并资产负债表，2019年度的合并利润表及合并现金流量表和财务报表附注进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告（致同审字（2020）第440ZB8798号）。2020年9月30日的合并资产负债表、2020年1-9月的合并利润表及合并现金流量表未经审计。

一、发行人总体财务情况

（一）发行人主要财务数据与指标

合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
资产总计	4,598,210.47	3,146,871.33	1,295,574.35	464,553.10
其中：流动资产	1,676,712.90	891,469.61	321,524.84	173,667.06
负债合计	3,608,379.77	2,200,974.95	842,301.64	253,269.25
其中：流动负债	1,410,428.35	1,056,713.95	371,328.35	136,825.95
所有者权益合计	989,830.71	945,896.38	453,272.71	211,283.84
其中：归属母公司所有者权益	656,429.65	733,684.93	442,802.63	206,212.41

合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
----	-----------	--------	--------	--------

营业收入	795,606.45	666,855.45	201,759.02	22,192.75
营业外收入	1,375.12	17.54	151.88	398.82
营业利润	-91,542.00	60,608.51	24,760.70	20,015.45
净利润	-94,114.70	42,259.93	18,238.08	18,247.46
其中：归属母公司所有者的净利润	-85,859.85	39,859.35	17,900.79	18,247.44

合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	-34,098.18	-67,019.46	-81,526.59	-10,650.04
投资活动产生的现金流量净额	-898,615.72	-1,253,192.68	-558,895.45	-94,437.47
筹资活动产生的现金流量净额	1,063,260.40	1,439,058.70	681,999.24	94,689.86
现金及现金等价物净增加额	130,403.98	119,077.59	41,544.41	-10,397.96

发行人主要财务指标

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动比率 ¹	1.19	0.84	0.87	1.27
速动比率 ²	0.99	0.70	0.60	1.21
资产负债率 ³	78.47%	69.94%	65.01%	54.52%
项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率 ⁴	1.38	1.59	1.72	0.29
存货周转率 ⁵	3.64	4.18	2.78	2.25
总资产周转率 ⁶	0.21	0.30	0.23	0.06
营业利润率 ⁷	2.50%	21.79%	24.76%	29.93%
净资产收益率 ⁸	-9.51%	4.47%	4.04%	8.85%
总资产收益率 ⁹	-2.05%	1.34%	1.39%	3.93%
EBITDA（万元） ¹⁰	-	134,640.32	41,519.06	23,147.13
EBITDA利息保障倍数 ¹¹	-	1.62	2.43	29.74

注：

- 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=总负债/总资产
- 4、应收账款周转率=营业收入/(应收账款平均余额+应收票据平均余额+其他应收款平均余额)
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 7、营业利润率=(营业收入-营业成本-税金及附加)/营业收入
- 8、净资产收益率=净利润/所有者权益
- 9、总资产收益率=净利润/总资产
- 10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
- 11、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)

（二）发行人财务状况分析

近年来，随着广州开发区经济的快速发展，发行人不断加大对广州开发区城市基础设施建设的投资力度，经营业绩稳步提升，资产规模逐步扩大，保持了持续、快速的发展势头。

截至2019年12月31日，公司资产为3,146,871.33万元，总负债为2,200,974.95万元，所有者权益为945,896.38万元，资产负债率为69.94%；2019年发行人实现主营业务收入为651,137.47万元，利润总额为60,205.16万元，净利润为42,259.93万元，其中归属母公司净利润为39,859.35万元。

1、资产结构分析

发行人近三年及一期资产结构

单位：万元

项目	2020年9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	1,676,712.90	36.46%	891,469.61	28.33%	321,524.84	24.82%	173,667.06	37.38%
非流动资产	2,921,497.57	63.54%	2,255,401.72	71.67%	974,049.51	75.18%	290,886.03	62.62%
资产总计	4,598,210.47	100.00%	3,146,871.33	100.00%	1,295,574.35	100.00%	464,553.10	100.00%

最近三年及一期末，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4,598,210.47万元。最近三年及一期末，发行人流动资产总额分别为173,667.06万元、321,524.84万元、891,469.61万元和1,676,712.90万元，占资产总额的比重分别为37.38%、24.82%、28.33%和36.46%，主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。最近三年及一期末，发行人非流动资产总额分别为290,886.03万元、974,049.51万元、2,255,401.72万元和2,921,497.57万元，占资产总额的比重分别为62.62%、75.18%、71.67%和63.54%，主要由可供出售金融资产、在建工程、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产等构

成。

（1）流动资产

发行人最近三年及一期流动资产结构

单位：万元

项目名称	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
货币资金	415,192.16	24.76%	192,786.09	21.63%	72,136.82	22.44%	21,685.53	12.49%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	470.00	0.03%	-	-	-	-	-	-
应收票据及应收账款	50,544.68	3.01%	58,799.10	6.60%	52,457.45	16.32%	8,868.95	5.11%
预付款项	49,135.70	2.93%	70,945.42	7.96%	6,438.85	2.00%	260.98	0.15%
其他应收款	734,504.03	43.81%	308,547.90	34.61%	54,428.66	16.93%	118,452.46	68.21%
存货	276,558.19	16.49%	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	107,462.72	6.41%	88,243.60	9.90%	22,646.24	7.04%	-	-
其他流动资产	42,845.43	2.56%	24,073.07	2.70%	13,745.84	4.28%	15,865.17	9.14%
流动资产合计	1,676,712.90	100.00%	891,469.61	100.00%	321,524.84	100.00%	173,667.06	100.00%

最近三年及一期末，发行人流动资产分别为 173,667.06 万元、321,524.84 万元、891,469.61 万元和 415,192.16 万元。从构成来看，发行人的流动资产主要包含货币资金、应收账款、其他应收款和存货等项目构成。

1) 货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别 21,685.53 万元、72,136.82 万元、192,786.09 万元和 415,192.16 万元，占流动资产比例分别为 12.49%、22.44%、21.63%和 24.76%。截至 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的发展需要，使得银行存款的大幅增加所致。截至 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 年为满足业务发展的需要，通过银行等间接融资及发债等直接融资渠道融入大量资金所致。截至 2020 年 9 月末，发行人货币资金为 415,192.16 万元，较 2019 年末增加了 222,406.07 万元，增幅为 115.36%，主要系发行人在 2020 年为满足业务发展的需要，通过银行等间接融资及发债等直接融资渠道融入大量资金所致。

2019 年末，发行人货币资金明细如下：

单位：万元

项目名称	2019 年 12 月 31 日
现金	28.00
银行存款	181,104.81
其他货币资金	11,653.28
合计	192,786.09

2) 应收票据及应收账款

最近三年及一期末，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 万元和 50,544.68 万元，占流动资产的比例分别为 5.11%、16.32%、6.60%和 3.01%。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%，增幅较大。主要系新增了对广州宏祥房地产有限公司的应收账款，该应收账款 2018 年末余额为 30,060.24 万元，占应收账款的比例为 55.86%；对广州市宏康福港房地产开发有限公司的应收账款规模也大幅增加，2018 年末的余额为 12,600.00 万元，占应收账款比例为 23.41%。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 6,341.65 万元，增幅为 12.09%。主要系新增了对广州市黄埔区水务局的应收账款。截至 2020 年 9 月末，公司应收票据及应收账款余额为 50,544.68 万元，较 2019 年末减少 8,254.42 万元，降幅为 14.04%。主要系发行

人收回部分应收账款所致。

截至2018年12月31日，按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况如下：

单位：万元

序号	单位名称	入账科目	账面余额	坏账准备	期末净额	账龄	款项性质
1	广州宏祥房地产有限公司	应收账款	30,060.24	901.81	291,58.44	1年以内	三旧改造项目服务费
2	广州市宏康福港房地产开发有限公司	应收账款	12,600.00	-	12,600.00	1年以内, 1-2年, 2-3年	合作分成收益
3	露乐健康科技（广州）有限公司	应收账款	3,600.00	108.00	3,492.00	1年以内	工程款
4	广州市市政工程机械施工有限公司	应收账款	970.98	-	970.98	1年以内	工程款
5	广州市德发贸易有限公司	应收账款	839.22	25.18	814.04	1年以内	货款
	合计		48,070.44	1,034.98	47,035.46		

截至2019年12月31日，按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况如下：

单位：万元

单位名称	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
合计	44,442.64	73.97	499.26

3) 其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为118,452.46万元、54,428.66万元、308,547.90万元和734,504.03万元，占流动资产的比例分别为68.21%、16.93%、34.61%和43.81%。

截至2018年末，公司其他应收款余额为54,428.66万元，较上年末减少54.05%。2018年公司新增了广州力柏电动科技有限公司、广州华智投资有限公司借款分别为8,956.45万元和7,077.81万元，占全

部其他应收款比重分别为 15.48%和 12.23%；发行人收回了广州天象地效飞行器股份有限公司的 99,243.28 万元。其中，广州力柏电动科技有限公司、广州华智投资有限公司为发行人联营企业，该款项签订了借款协议，约定了借款利率及还款期限。

截至 2019 年末，发行人的其他应收款余额为 308,547.90 万元，较 2018 年末增加了 254,119.24 万元，增幅为 466.88%。主要系发行人新增对广州粤芯半导体技术有限公司的股东借款 85,517.12 万元、广州市品悦房地产开发有限公司的股东借款 74,926.52 万元和广州市香雪制药股份有限公司的借款 30,000.00 万元。

截至 2020 年 9 月末，发行人的其他应收款余额为 734,504.03 万元，较 2019 年末增加了 425,956.13 万元，增幅为 138.05%。主要系发行人新增广州市品辉房地产开发有限公司、广州市品冠房地产开发有限公司和广州创豪房地产开发有限公司股东借款。

截至 2018 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况如下：

单位：万元

序号	单位名称	入账科目	账面余额	坏账准备	期末净额	账龄	款项性质	是否为地方政府融资平台	经营性/非经营性分类
1	广州峻森投资有限公司	其他应收款	26,058.67		26,058.67	0-5年	关联方借款及利息	否	非经营性
2	广州力柏电动科技有限公司	其他应收款	8,956.45		8,956.45	1年以内	关联方借款	否	非经营性
3	广州华智投资有限公司	其他应收款	7,077.81		7,077.81	1年以内	关联方借款及利息	否	非经营性
4	广东长宏公路工程有限公司	其他应收款	4,896.32		4,896.32	1-2年	关联方往来款	否	非经营性
5	广州碧桂园房地产开发有限公司	其他应收款	3,500.00		3,500.00	1年以内	项目保证金	否	经营性
	合计		50,489.24		50,489.24				

截至 2019 年 12 月 31 日，按按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况如下：

单位：万元

序号	单位名称	入账科目	账面余额	坏账准备	期末净额	账龄	款项性质	是否为地方政府融资平台	经营性/非经营性分类
1	广州粤芯半导体技术有限公司	其他应收款	85,517.12		85,517.12	1-2年	借款及利息	否	非经营性
2	广州市品悦房地产开发有限公司	其他应收款	74,926.52		74,926.52	1年以内	借款及利息	否	非经营性
3	广州市香雪制药股份有限公司	其他应收款	30,000.00	900.00	29,100.00	1年以内	借款及利息	否	非经营性
4	广州力柏电动科技有限公司	其他应收款	22,368.39	671.05	21,697.34	1年以内	借款及利息	否	非经营性
5	广州峻森投资有限公司	其他应收款	20,928.19		20,928.19	1年以内	借款及利息	否	非经营性
	合计		233,740.22	1,571.05	232,169.17				

①内部决策程序

发行人非经营性往来款申请必须一事一议，经公司付款流程审批通过后方可执行。审批流程如下：业务部门负责牵头组织，并根据实际情况要求其他部门参加，对资金往来事项进行审查，提出初审意见。初审意见按程序先后报财务部领导、主要领导审批同意后，由财务部按资金拨付程序办理相关手续。发行人非经营性其他应收款利率由发行人和债务人协商确定。发行人已发生的非经营性其他应收款，均已履行了前述公司规定应履行的决策审批程序。

②定价机制

发行人向广州峻森投资有限公司出借的款项约定的年利率为 6% 或在同期人民银行贷款利率基础上浮 10%；发行人向广州力柏电动科技有限公司出借的款项年利率为 10%，该债权可转换成广州力柏电动科技有限公司的股权，且本次债转股以广州中隆华资产评估有限公司对广州力柏电动科技有限公司的评估作为股权的定价依据；发行人向广州华智投资有限公司出具的款项，借款合同约定的借款利息为同期人民银行贷款基准利率上浮 10% 或 30%。

而发行人对广东长宏公路工程有限公司的其他应收款，发生在 2018 年 5 月发行人收购广东兆当然建设工程有限公司（现名“科学

城（广州）市政建设工程有限公司”）51%股权之前，系由广东兆当然建设工程有限公司于2017年6月向广东长宏公路工程有限公司出借。该借款为无息借款，借款行为由彼时广东兆当然建设工程有限公司唯一股东广东广田丰投资集团有限公司决定。根据广东兆当然建设工程有限公司及广东广田丰投资集团有限公司的承诺，在发行人支付完毕股权收款款项后，广东兆当然建设工程有限公司将督促广东长宏公路工程有限公司还款，并由广东广田丰投资集团有限公司承担连带清偿责任。该笔其他应收款属于历史遗留问题。

4) 存货

最近三年及一期末，发行人存货余额分别为8,533.97万元、99,670.97万元、148,074.43万元和276,558.19万元，占流动资产比例分别为4.91%、31.00%、16.61%和16.49%。发行人存货主要由原材料、库存商品、在途物资、发出商品、开发产品、建造合同成本、房地产开发成本和周转材料构成。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1,067.93%，主要系在途物资、库存商品、建造合同成本以及房地产开发成本等的大幅增长所致。其中，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，开发成本主要为九龙安置房项目。截至2019年末，发行人存货为148,074.43万元，较2018年末增加48,403.46万元，增幅为48.56%，主要系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。截至2020年9月末，发行人存货为276,558.19万元，较2019年末增加128,483.76万元增幅为86.77%，主要系贸易库存商品和房地产开发成本的增加。

发行人2018年及2019年存货明细如下：

项目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	10,718.61	1,086.32	9,632.29	67.46	-	67.46
库存商品	48,040.89	4,811.41	43,229.48	53,045.56	-	53,045.56
在途物资	-	-	-	4,720.06	-	4,720.06
发出商品	18,739.53	-	18,739.53	7,795.49	-	7,795.49
开发产品	241.35	-	241.35	1,871.72	-	1,871.72
建造合同成本	6,766.82	-	6,766.82	4,874.13	-	4,874.13
房地产开发成本	73,966.30	4,507.48	69,458.82	31,804.04	4,507.48	27,296.57
周转材料	6.15	-	6.15	-	-	-
合计	158,479.64	10,405.21	148,074.43	104,178.45	4,507.48	99,670.97

(2) 非流动资产

发行人最近三年非流动资产结构

单位：万元

项目名称	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
可供出售金融资产	222,898.71	7.63%	195,326.49	8.66%	99,424.14	10.21%	54,513.16	18.74%
长期应收款	91,572.22	3.13%	74,324.18	3.30%	43,559.75	4.47%	10,409.69	3.58%
长期股权投资	521,248.61	17.84%	337,912.24	14.98%	155,906.89	16.01%	94,456.29	32.47%
投资性房地产	582,239.23	19.93%	374,182.29	16.59%	96,740.62	9.93%	22,353.53	7.68%
固定资产	200,565.36	6.87%	214,635.94	9.52%	20,592.80	2.11%	9,507.17	3.27%
在建工程	553,011.58	18.93%	387,146.66	17.17%	214,686.87	22.04%	52,913.89	18.19%
无形资产	449,849.48	15.40%	298,196.10	13.22%	93,645.41	9.61%	1,187.08	0.41%
商誉	38,602.68	1.32%	38,602.68	1.71%				
长期待摊费用	20,059.62	0.69%	21,798.30	0.97%	24,527.65	2.52%	14,808.99	5.09%
递延所得税资产	2,865.52	0.10%	2,871.30	0.13%	2,060.67	0.21%	816.15	0.28%
其他非流动资产	238,584.55	8.17%	310,405.53	13.76%	222,904.71	22.88%	29,920.09	10.29%
非流动资产合计	2,921,497.57	100.00%	2,255,401.72	100.00%	974,049.51	100.00%	290,886.03	100.00%

发行人非流动资产占资产总额比例呈上升趋势。截至2019年末，发行人非流动资产占资产总额的比例为71.67%。

1) 可供出售金融资产

最近三年及一期末，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 万元和 222,898.71 万元，占非流动资产比例分别为 18.74%、10.21%、8.66% 和 7.63%。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%，主要系发行人新投入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%，主要系主要系发行人增对新余楷科投资管理合伙企业（有限合伙）、科城状元里（广州）投资有限公司、广州楷智投资合伙企业（有限合伙）等企业的投资所致。截至 2020 年 9 月末，发行人可供出售金融资产为 222,898.71 万元，较 2019 年末增加 27,572.22 万元，增幅为 14.12%。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人主要可供出售金融资产明细情况如下：

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
广州金阖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	-
合计	76,652.49	2,836.41

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人主要可供出售金融资产明细情况如下：

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
广州金闾股权投资管理合伙企业（有限合伙）	4,982.43	-
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	-
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	
合计	132,207.31	2,776.83

2) 长期股权投资

最近三年及一期末，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 万元和 521,248.61 万元，占非流动资产比例分别为 32.47%、16.01%、14.98%和 17.84%。2018 年末，长期股权投资较 2017 年末增加 61,450.60 万元，同比增加 65.06%。主要是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，同比增加 116.74%。主要系发行人新增广东正威科城供应链有限公司、威创集团股份有限公司、广州科润实业有限公司、穗港科技投资（广州）有限公司、广州品悦房地产开发有限公司、广州创豪房地产开发有限公司、穗港智造（广州）投资有限公司等公司的投资所致。2020 年 9 月末，长期股权投资较 2019 年末增加 183,336.37 万元，较 2019 年末增加 54.26%。主要系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。

发行人 2018 年末长期股权投资明细情况如下：

单位：万元

被投资单位	2018 年 12 月 31 日
广东广清产业园投资开发有限公司	39,929.07
广州粤芯半导体技术有限公司	19,563.89

广州市腾创贸易有限公司	13,329.06
广州峻森投资有限公司	10,586.88
广州华智投资有限公司	4,982.50
广州峻和投资有限公司	2,688.92
广州天象地效飞行器股份有限公司	2,513.28
广州盈通宽带网络有限公司	1,110.96
广州国际经贸大厦	557.83
华青天鹅投资股份有限公司	14,995.58
科城状元里（广州）投资有限公司	7,254.14
广州坤银医学影像诊断有限公司	112.97
广州科学城文化教育投资有限公司	95.88
广州科德投资有限公司	641.70
清远市科荣投资有限公司	990.35
广州科珠置业投资有限公司	300.09
广州科学城航天科技有限公司	99.42
广州力柏电动科技有限公司	5,710.83
广东高云半导体科技股份有限公司	10,000.00
广东华智科技有限公司	1,970.73
天地互联科技（广州）有限公司	3,645.33
广州广华科城创新科技有限公司	4,900.00
广东佳悦美视生物科技有限公司	1,483.19
广州丰裕房地产有限公司	2,156.68
广州微智科电子科技有限公司	388.75
广州广华新材料股权投资基金合伙企业（有限合伙）	5,000.00
广州科环华威环保科技有限公司	119.84
高州协鑫燃气分布式能源有限公司	779.00
合计	155,906.89

发行人 2019 年末长期股权投资明细情况如下：

单位：万元

被投资单位	2019年12月31日
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
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
合计	337,912.24

3) 投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 22,353.53 万元、96,740.62 万元、374,182.29 万元和 582,239.23 万元，占非流动资产比例分别为 7.68%、9.93%、16.59%和 19.93%。发行人的投资性房地产采用的是成本模式计量，2018 年末，发行人投资性房地产较 2017 年末增长了 74,387.09 万元，增幅为 332.78%，增幅较大主要是因为发行人并购御融通公司，将御融通大厦纳入合并范围。2019 年末，发行人投资性房地产较 2018 年末增长了 277,441.67 万元，增幅为 286.79%，增幅较大主要是新增了皇朝家私、百事高、科乐苑等项目。2020 年 9 月末，发行人投资性房地产较 2019 年末增长了 208,056.94 万元，增幅为 55.60%，主要系发行人新增购置投资性房地产所致。

4) 固定资产

最近三年及一期末，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 万元和 200,565.36 万元，占非流动资产比例分别为 3.27%、2.11%、9.52%和 6.87%。发行人固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备、运输设备和办公设备。截至 2019 年末，发行人固定资产余额为 214,635.94 万元，较 2018 年增加 194,043.14 万元，增幅为 942.29%，主要系增加污水处理项目、皇朝家私、和诚科技等。

2018 年末及 2019 年末固定资产明细如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

房屋及建筑物	11,867.49	176,583.28
机器设备	6,457.02	32,559.63
运输设备	1,112.07	2,583.26
办公设备	1,156.22	2,909.77
合计	20,592.80	214,635.94

5) 在建工程

最近三年及一期末，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 万元和 553,011.58 万元，占非流动资产比例分别为 18.19%、22.04%、17.17%和 18.93%。截至 2018 年末，发行人在建工程余额为 214,686.87 万元，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 个工程项目和购置建科广场项目物业所致。

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 个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 个工程项目”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，发行人将通过提供供水和污水处理服务获取收益，投资风险较小。

截至 2019 年末，发行人在建工程较 2018 年末增加 172,459.79 万元，同比增加 80.33%，主要系建造建科广场项目物业、新一代信息技术价值创新园、LG 水质净化厂所致。

截至 2020 年 9 月末，发行人在建工程较 2019 年末增加 165,864.92 万元，增幅为 42.84%，主要系购置建科广场项目物业、新一代信息技

术价值创新园、LG水质净化厂所致。

发行人2018年末及2019年末在建工程明细如下：

单位：万元

项目名称	2018年末	2019年末
建科广场项目	45,628.62	125,196.23
LG水质净化厂	55,431.70	88,553.02
建管中心污水处理项目	85,470.85	57,726.25
信息电子材料	19,840.05	50,528.94
科景苑项目	2,158.12	6,837.19
九龙镇村居生活污水处理项目	1,035.29	2,446.19
光伏发电项目	809.47	416.36
LG韩国小镇项目	-	140.35
京信项目	-	8.35
科乐苑项目	4,075.13	-
知识城环境综合整治公共信息管理租赁项目	34.10	60.01
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	47.53	352.90
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
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
广海路2号大楼	145.99	167.15
酒店12-13层及总统客房装修	-	30.21
新一代信息技术价值创新园	6.88	36,775.50
合计	214,686.87	387,146.66

6) 无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产余额分别为1,187.08万元、93,645.41万元、298,196.10万元和449,849.48万元，占非流动资产比例分别为0.41%、9.61%、13.22%和15.40%。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年末的无形资产较2017年末增加92,458.33万元，增幅为7,788.72%，主要系土地使用权大幅度增长所致，该土地使用权主要系LG项目土地。发行人2019年末的

无形资产较 2018 年末增加 204,550.69 万元，增幅为 218.43%，主要系土地使用权大幅度增长所致。发行人 2020 年 9 月末无形资产较 2019 年末增加 151,653.38 万元，增幅为 50.86%，主要系新购入土地使用权。

2018 年末及 2019 年末无形资产明细如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
土地使用权	92,379.71	290,342.92
房产经营权	1,132.84	1,064.32
软件	132.87	562.35
特许资质	-	474.85
商标及专利权	-	5,751.66
合计	93,645.41	298,196.10

7) 其他非流动资产

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产余额分别为 29,920.09 万元、222,904.71 万元、310,405.53 万元和 238,584.55 万元，占非流动资产比例分别为 10.29%、22.88%、13.76%和 8.17%。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，增幅为 645.00%，主要为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%，主要系新增预付股权投资款所致。2020 年 9 月末发行人其他非流动资产较 2019 年末减少 71,820.98 万元，降幅为 23.14%，主要系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。

2018 年末及 2019 年末其他非流动资产明细如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

预付工程款	-	4,590.47
预付购房款	98,235.00	56,170.71
预付购地款	51,425.68	76,764.45
新疆援建厂房	1,317.72	1,317.72
法治文化基地	232.04	232.04
预付广州地铁项目投资款	68,619.69	50,000.00
“三供一业”移交资产	1,114.56	1,114.56
预付都匀大健康项目投资款	1,960.00	-
预付股权投资款	-	120,215.57
其他	0.02	0.00
合计	222,904.71	310,405.53

2、负债结构分析

发行人最近三年负债结构

单位：万元

项目	2020年9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	1,410,428.35	39.09%	1,056,713.95	48.01%	371,328.35	44.08%	136,825.95	54.02%
非流动负债	2,197,951.42	60.91%	1,144,261.00	51.99%	470,973.30	55.92%	116,443.31	45.98%
负债总计	3,608,379.77	100.00%	2,200,974.95	100.00%	842,301.64	100.00%	253,269.25	100.00%

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 253,269.25 万元、842,301.64 万元、2,200,974.95 万元和 3,608,379.77 万元。

(1) 流动负债

发行人最近三年流动负债结构

单位：万元

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
短期借款	712,054.99	50.49%	612,819.57	57.99%	187,695.81	50.55%	2,646.34	1.93%
应付票据及应付账款	202,886.81	14.38%	82,172.29	7.78%	74,459.79	20.05%	1,229.02	0.90%
预收款项	91,511.85	6.49%	25,602.33	2.42%	8,559.85	2.31%	1,466.84	1.07%
应付职工薪酬	12,777.03	0.91%	11,610.84	1.10%	7,022.18	1.89%	1,847.38	1.35%
应交税费	16,520.19	1.17%	33,922.56	3.21%	5,805.59	1.56%	1,391.84	1.02%
其他应付款	160,216.84	11.36%	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	203,097.95	14.40%	143,501.81	13.58%	-	-	-	-

其他流动负债	11,362.69	0.81%	1,352.89	0.13%	863.46	0.23%	-	-
流动负债合计	1,410,428.35	100.00%	1,056,713.95	100.00%	371,328.35	100.00%	136,825.95	100.00%

最近三年及一期末，发行人流动负债分别为 136,825.95 万元、371,328.35 万元、1,056,713.95 万元和 1,410,428.35 万元，整体呈增长趋势。从构成来看，发行人的流动负债主要为短期借款、应付票据及应付账款和其他应付款。

1) 短期借款

最近三年及一期末，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 万元和 712,054.99 万元，占流动负债的比例分别为 1.93%、50.55%、57.99% 和 50.49%。发行人短期借款主要由信用借款、抵押借款和保证借款组成。2018 年末公司短期借款较 2017 年末增加了 185,049.47 万元，主要系发行人为满足自身发展需求，从银行等金融机构融入大量款项。2019 年末公司短期借款较 2018 年末增加了 425,123.76 万元，主要系发行人为满足自身发展需求，从银行等金融机构融入大量款项。

2018 年末及 2019 年末发行人短期借款组成如下：

单位：万元

借款条件	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
信用借款	162,354.91	466,158.00
抵押借款	13,879.40	112,819.57
保证借款	11,461.50	33,842.00
合计	187,695.81	612,819.57

2) 应付票据及应付账款

最近三年及一期末，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 万元和 202,886.81 万元，占流动负债的比例分别为 0.90%、20.05%、7.78% 和 14.38%。2018 年末，发行人应付票据及应付账款为 74,459.79 万元，较 2017 年末增长了

73,230.77 万元，同比增长 5,958.47%，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 7,712.50 万元，增幅为 10.36%，主要系发行人应付账款增加所致。2020 年 9 月末，发行人应付票据及应付账款较 2019 年末增加 120,714.52 万元，增幅为 146.90%，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。

发行人 2018 年末及 2019 年末应付账款按账龄情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	10,293.73	54,360.20
1 年以上	689.21	1,192.85
合计	10,982.94	55,553.06

3) 其他应付款

最近三年及一期末，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 万元和 160,216.84 万元，占流动负债的比例分别为 93.73%、23.41%、13.79%和 11.36%。发行人其他应付款主要为往来款和待支付投资款。2018 年末，发行人其他应付款余额为 86,921.67 万元，较上年末减少 41,322.86 万元，降幅为 32.22%，主要系发行人偿还了广州市国营岭头农工商联合公司和广州天象地效飞行器股份有限公司的部分往来款所致。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，同比增加 67.66%，主要系往来款、押金及保证金和待支付投资款增加所致。2020 年 9 月末，发行人其他应付款余额为 160,216.84 万元，较上年末增加 14,485.17 万元，同比增加 9.94%。

2018 年末及 2019 年末发行人其他应付款分类情况如下：

单位：万元

款项性质	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
------	------------------	------------------

往来款	63,938.58	70,465.45
代收代付款	7,159.47	1,070.84
押金及保证金	2,611.51	8,305.27
预提费用	840.25	1,249.54
其他	9,017.08	15,637.18
待支付投资款		27,443.18
合计	83,566.89	124,171.45

(2) 非流动负债

发行人最近三年非流动负债结构

单位：万元

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
长期借款	1,161,901.36	52.86%	754,208.23	65.91%	334,448.90	71.01%	95,000.00	81.58%
应付债券	872,325.61	39.69%	202,350.77	17.68%	-	-	-	-
长期应付款	96,089.76	4.37%	32,276.23	2.82%	3,423.81	0.73%	19,472.34	16.72%
递延收益	5,677.41	0.26%	5,675.99	0.50%	1,819.33	0.39%	1,970.97	1.69%
递延所得税负债	37,395.63	1.70%	15,271.13	1.33%	204.19	0.04%	-	-
其他非流动负债	24,561.64	1.12%	134,478.65	11.75%	131,077.07	27.83%	-	-
非流动负债合计	2,197,951.42	100.00%	1,144,281.00	100.00%	470,973.30	100.00%	116,443.31	100.00%

最近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 116,443.31 万元、470,973.30 万元、1,144,281.00 万元和 2,197,951.42 万元，发行人 2019 年末的非流动负债主要由长期借款、应付债券和其他非流动负债构成。

1) 长期借款

最近三年及一期末，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 万元和 1,161,901.36 万元，占非流动负债的比例分别为 81.58%、71.01%、65.91%和 52.86%。发行人 2018 年末长期借款较 2017 年末大幅增加 239,448.90 万元，增幅为 252.05%，主要系发行人为满足自身发展需求，从银行等金融机构融入大量款项。发行人 2019 年末长期借款较 2018 年末增加 419,759.33 万元，增幅为 125.51%，主要系发行人为满足自身发展需求，从银行等金融机构融

入大量款项。发行人 2020 年 9 月末长期借款较 2019 年末增加 407,693.13 万元，增幅为 54.06%，主要系主要系随着发行人业务规模增长导致资金需求量增长所致。

发行人 2018 年末及 2019 年末长期借款情况如下：

单位：万元

借款类别	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
保证借款	29,625.05	192,235.46
抵押借款	143,547.85	292,352.93
质押借款	10,476.00	63,351.70
信用借款	150,800.00	323,130.00
减：一年内到期的长期借款		116,861.86
合计	334,448.90	754,208.23

2) 应付债券

截至 2019 年末，发行人应付债券余额为 202,350.77 万元，主要系为满足自身发展的需要，发行人于 2019 年发行了 20 亿元的公司债券。截至 2020 年 9 月末，发行人应付债券余额为 872,325.61 万元，主要系为满足自身资金需求，发行人新发行一般企业债和多期债权融资计划所致。

3、净资产分析

最近三年及一期末，发行人所有者权益合计分别为 211,283.84 万元、453,272.71 万元、945,896.38 万元和 989,830.71 万元，呈稳步增长的趋势。2018 年末所有者权益较 2017 年末增长 114.53%，主要系 2018 年度所有者投入资本，资本公积增长较大所致，2018 年资本公积达 336,771.72 万元。资本公积增长较大的原因主要系 2017 年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 个项目 116,751.01 万元、LG 三期注资款 17,500.00 万元和区供水中心 13,529.32 万元、开发区保安公司 11,988.54 万元、黄埔区保安公司 1,546.98 万元等资产。2019 年末

所有者权益较 2018 年末增长 108.68%，主要系财政注资及无偿划拨和少数股东权益增长所致。实收资本增加主要是资本公积转增资本所致。2020 年 9 月末所有者权益较 2019 年末增长 4.64%。

4、营运能力分析

发行人主要营运能力指标

项目	2020 年 9 月末/度	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
应收账款周转率	1.38	1.59	1.72	0.29
存货周转率	3.64	4.18	2.78	2.25
总资产周转率	0.21	0.30	0.23	0.06

近三年，公司应收账款周转率分别为 0.29、1.72 和 1.59，2018 年发行人的应收账款周转率大幅度提高是因为发行人业务扩张速度快，2018 年的营业收入同比增长了 809.12% 所致。2019 年发行人的应收账款周转率略有下降主要是由于 2019 年其他应收款大幅增加所致。

最近三年，公司存货周转率分别为 2.25、2.78 和 4.18。发行人存货周转率呈上升之势，主要系发行人营业成本增幅较大。

发行人近三年总资产周转率为 0.06、0.23 和 0.30，均处于较低水平，主要系发行人从事城市基础设施建设、城市更新行业，所承担项目具有投资额大、建设周期长且资金回收慢等特点，导致发行人资产周转速度较慢。

总体来看，发行人各项营运能力较低，符合发行人所处的行业特点。未来随着发行人在建项目的陆续完工，项目逐步进入回收期，营运效率逐渐提高，发行人的营运能力将得到加强。

5、盈利能力分析

发行人最近三年盈利能力指标

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
----	--------------	--------	--------	--------

营业收入	795,606.45	666,855.45	201,759.02	22,192.75
营业利润	-91,542.00	60,608.51	24,760.70	20,015.45
营业外收入	1,375.12	17.54	151.88	398.82
利润总额	-90,831.55	60,205.16	23,173.03	20,015.45
净利润	-94,114.70	42,259.93	18,238.08	18,247.46
营业利润率	2.50%	21.79%	24.76%	29.93%
总资产收益率	-2.05%	1.34%	1.39%	3.93%
净资产收益率	-9.51%	4.47%	4.04%	8.85%

(1) 营业收入构成

发行人营业收入构成占比情况

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
一、主营业务小计	651,137.47	97.64%	193,138.45	95.73%	15,051.38	67.82%
大宗贸易收入	380,364.79	57.04%	96,476.78	47.82%	-	-
旧改造前期服务收入	103,123.58	15.46%	28,301.89	14.03%	-	-
保安服务收入	36,137.92	5.42%	36,220.40	17.95%	-	-
家具销售收入	31,412.93	4.71%	-	0.00%	-	-
工程建设收入	29,248.54	4.39%	15,251.88	7.56%	5,063.10	22.81%
污水污泥处理收入	15,908.20	2.39%	-	0.00%	-	-
租金收入	15,842.94	2.38%	4,835.68	2.40%	1,765.89	7.96%
咨询服务收入	9,445.28	1.42%	-	0.00%	-	-
管道养护服务收入	9,419.41	1.41%	-	0.00%	-	-
融资租赁业务收入	7,734.01	1.16%	4,807.34	2.38%	-	-
物业管理收入	5,883.33	0.88%	6,496.94	3.22%	5,765.21	25.98%
一级土地开发收入	5,502.81	0.83%	-	0.00%	-	-
其他商品销售收入	490.38	0.07%	255.19	0.13%	-	-
水、电供应收入	490.03	0.07%	477.93	0.24%	1,929.10	8.69%
房地产开发收入	133.32	0.02%	14.41	0.01%	528.07	2.38%
二、其他业务小计	15,717.98	2.36%	8,620.57	4.27%	7,141.38	32.18%
合计	666,855.45	100.00%	201,759.02	100.00%	22,192.75	100.00%

近三年，发行人分别实现营业收入 22,192.75 万、201,759.02 万元和 666,855.45 万元。2018 年度，发行人营业收入 201,759.02 万元较上年同比增长了 809.12%，主要系发行人扩大业务规模，新增业务

收入大幅增长所致。2019年，发行人营业收入666,855.45万元，较去年上年同比增长了230.52%，主要系2018年贸易业务尚处于起步期，2019年该类业务大幅增长所致。

发行人2017年主营业务收入主要由工程建设收入、物业管理收入、房地产开发收入、水电供应收入和租金收入构成。2018年度新增平行进口汽车业务、其他商品销售业务、保安服务业务、三旧改造前期服务业务和融资租赁业务，2019年新增家具销售业务、污水污泥处理业务、咨询服务业务、管道养护服务业务和一级土地开发，使得发行人业务更加多元化，盈利渠道进一步拓展。

发行人2017年度、2018年度和2019年，主营业务收入分别为15,051.38万元、193,138.45万元和651,137.47万元，占营业收入的比重分别为67.82%、95.73%和97.64%。发行人2018年度主营业务收入较2017年增加178,087.07万元，同比增加1,183.19%。主要系2018年新增大宗贸易业务、三旧改造前期服务业务和保安服务业务。发行人2019年度主营业务收入较2018年增加457,999.02万元，同比增加237.14%，主要系2018年贸易业务尚处于起步期，2019年该类业务大幅增长所致。

发行人2017年度、2018年度和2019年，其他业务收入分别为7,141.38万元、8,620.57万元和15,717.98万元，占营业收入的比重分别为32.18%、4.27%和2.36%。发行人2018年度其他业务收入较2017年度增加1,479.19元，同比增加20.71%。主要原因为合作经营分成收入增加。发行人2019年度其他业务收入较2018年度增加7,097.41元，同比增加82.33%。主要原因为资金占用费增加。

（2）利润总额和净利润情况

最近三年，发行人利润总额分别为19,439.64万元、23,173.03万

元和 60,205.16 万元；净利润分别为 18,247.46 万元、18,238.08 万元和 42,259.93 万元。发行人公司利润总额和净利润均呈上升之势，发行人经营趋势向好。

（3）毛利率、总资产收益率和净利率

最近三年，发行人毛利率分别为 33.54%、25.45%和 22.41%。发行人 2018 年度的毛利率较 2017 年大幅下降，主要是发行人 2018 年新增的贸易类业务毛利率较低所致。发行人 2019 年度的毛利率较 2018 年略有下降，主要是发行人 2019 年贸易类业务比例进一步提升所致。

最近三年，发行人总资产收益率分别为 3.93%、1.39%和 1.34%；净资产收益率分别为 8.85%、4.04%和 4.47%。发行人 2018 年度总资产收益率与净资产收益率较 2017 年下降幅度较大，主要系发行人资产规模扩张大，净利润变化不大所致。发行人 2019 年度总资产收益率较 2018 年略有下降，主要系发行人资产规模扩张的同时，净利润也大幅增加；发行人 2019 年度净资产收益率较 2018 年小幅增加，主要系净利润大幅增加。

6、偿债能力分析

发行人主要偿债能力指标

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动比率	1.19	0.84	0.87	1.27
速动比率	0.99	0.70	0.60	1.21
资产负债率	78.47%	69.94%	65.01%	54.52%
EBITDA（万元）	-	134,640.32	41,519.06	23,147.13
EBITDA 利息保障倍数	-	1.62	2.43	29.74

（1）短期偿债能力

从短期偿债能力指标来看，2017-2019 年，公司流动比率分别为 1.27、0.87 和 0.84，呈下降趋势。发行人 2018 年的流动比率为 0.87，

较 2017 年下降幅度较大，主要系发行人 2018 年度业务扩张，资金需求大，增加负债所致。发行人 2019 年的流动比率为 0.84，较 2018 年略有下降，主要系为满足自身发展需求，2019 年流动负债进一步增加。近三年，速动比率分别为 1.21、0.60 和 0.70，呈下降趋势。发行人 2018 年及 2019 年流动比率和速动比率均小于 1，表明发行人存在一定的流动性紧缺，但考虑到发行人在 2019 年末尚有 69.27 亿元未用授信额度以及经营状况的大幅改善，发行人短期偿债能力有一定保障。

（2）长期偿债能力

从长期偿债能力来看，近三年，公司资产负债率分别为 54.52%、65.01% 和 69.94%，2018 年公司资产负债率较 2017 年大幅提高，主要系为满足自身发展需求，公司融资规模扩大所致。2019 年公司资产负债率较 2018 年进一步提高，主要系为满足自身发展需求，公司融资规模进一步扩大所致。

受利息费用、折旧摊销费用大幅上升的影响，公司 EBITDA 呈现不断上升趋势。2018 年度公司的 EBITDA 利息保障倍数大幅下降至 2.43，主要系发行人负债规模大幅提高，财务费用大幅增长所致。2019 年度公司的 EBITDA 利息保障倍数下降至 1.62，主要系发行人负债规模进一步提高，财务费用进一步增长所致。总体来看，公司对债务偿还的保障能力较强。

7、现金流量分析

发行人主要现金流量财务指标

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	-34,098.18	-67,019.46	-81,526.59	-10,650.04
投资活动产生的现金流量净额	-898,615.72	-1,253,192.68	-558,895.45	-94,437.47
筹资活动产生的现金流量净额	1,063,260.40	1,439,058.70	681,999.24	94,689.86

现金及现金等价物净增加额	130,403.98	119,077.59	41,544.41	-10,397.96
--------------	------------	------------	-----------	------------

（1）经营活动产生的现金流量分析

2017-2019年，发行人经营活动现金流量净额分别为-10,650.04万元、-81,526.59万元和-67,019.46万元。发行人2018年经营获得产生的现金流入与流出主要来自于收到与支出其他与经营活动有关的现金，金额分别为424,265.57万元与436,133.71万元。发行人2018年度其他与经营活动有关的现金流入与流出主要来自于科学城集团及其子公司广州东进新区开发有限公司。

发行人2018年度的经营活动的现金流净额较2017年末大幅减小，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，导致经营活动的现金流量净额下降。发行人2019年度的经营活动的现金流净额较2018年末小幅上升，主要系发行人贸易类业务2019年增长较大所致。经营活动的现金流量持续净流出反映出发行人面临着随着规模的不断扩张，经营活动产生的现金流量难以满足自身发展需求的局面。

（2）投资活动产生的现金流分析

2017-2019年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别是-94,437.47万元、-558,895.45万元和-1,253,192.68万元，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。发行人在建项目及投资项目较多，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和投资支付的现金为326,011.19万元和149,422.44万元，大幅高于2017年度的47,469.44万元和46,551.80万元。公司2019年度构建固定资产、无形资产和其

他长期资产支付的现金和投资支付的现金为 568,738.32 万元和 409,351.08 万元，较 2018 年度进一步提升。预计未来随着公司的建设项目陆续完工及产业布局的完成，相关投资收益将获得体现。

（3）筹资活动产生的现金流分析

2017-2019 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别是 94,689.86 万元、681,999.24 万元和 1,439,058.70 万元。2018 年筹资活动产生的现金流量净额大幅增长，主要系发行人为了满足自身的资金需求，向银行借入大量款项所致。2019 年筹资活动产生的现金流量净额进一步增长，主要系发行人为了满足自身的资金需求，从银行借入大量款项及发行债券所致。

二、发行人主要资产情况分析

（一）发行人在建工程情况分析

截至 2019 年末，发行人在建工程明细如下表所示：

发行人 2019 年末在建工程明细

单位：万元

项目名称	2019 年末
建科广场项目	125,196.23
LG 水质净化厂	88,553.02
建管中心污水处理项目	57,726.25
信息电子材料	50,528.94
科景苑项目	6,837.19
九龙镇村居生活污水处理项目	2,446.19
光伏发电项目	416.36
LG 韩国小镇项目	140.35
京信项目	8.35
知识城环境综合整治公共信息管理租赁项目	60.01
知识城信息大厦项目	352.90
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

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
广海路 2 号大楼	167.15
酒店 12-13 层及总统客房装修	30.21
新一代信息技术价值创新园	36,775.50
合计	387,146.66

（二）发行人应收款项情况分析

截至 2019 年末，发行人应收账款、其他应收款中前五大款项明细如下表：

发行人 2019 年末应收账款明细

单位：万元

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
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
合计	44,442.64	73.97	499.26

发行人 2019 年末其他应收款明细

单位：万元

债务人名称	金额	与发行人关系	占比	形成原因	是否为地方政府融资平台	账龄	坏账准备（万元）	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	联营企业	27.28%	借款及利息	否	1-2 年		非经营性
广州市品悦房地产开发有限公司	74,926.52	联营企业	23.90%	借款及利息	否	1 年以内		非经营性
广州市香雪制药股份有限公司	30,000.00	非关联企业	9.57%	借款及利息	否	1 年以内	900.00	非经营性
广州力柏电动科技有限公司	22,368.39	其他关联方	7.14%	借款及利息	否	1 年以内	671.05	非经营性
广州峻森投资有限公司	20,928.19	联营企业	6.68%	借款及利息	否	1-4 年		非经营性
合计	233,740.22	-	74.56%	-		-	1,571.05	-

（三）发行人无效资产分析

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人总资产为 31,468,713,286.25 元，

其中公益性资产 15,497,671.02 元，公益性资产对应的专项应付款为 19,400,000.00 元；无产权证房屋及土地资产 539,662,929.43 元。所有者权益总额为 9,458,963,822.24 元。扣除公园、学校、事业单位等公益性资产、无产权证资产及长期期待摊费用和递延所得税资产的总资产为 30,666,856,661.61 元，所有者权益总额为 8,672,604,868.62 元。

三、发行人负债情况分析

截至 2019 年末，发行人有息负债总额为 1,819,393.81 万元，其中短期借款 612,819.57 万元，一年内到期的非流动负债中有息部分 116,861.86 万元，长期借款 754,208.23 万元，应付债券 202,350.77 万元，其他非流动负债中有息部分 133,153.39 万元。

发行人 2019 年末有息债务具体情况如下：

单位：万元

项目	余额	占比
短期借款	612,819.57	33.68%
一年内到期的非流动负债	116,861.86	6.42%
长期借款	754,208.23	41.45%
应付债券	202,350.77	11.12%
其他非流动负债	133,153.39	7.32%
合计	1,819,393.81	100.00%

（一）短期借款

截至 2019 年末，发行人短期借款余额 612,819.57 万元，分类如下：

单位：万元

项目	余额
信用借款	466,158.00
抵押借款	112,819.57
担保借款	33,842.00
合计	612,819.57

（二）一年内到期的非流动负债

截至 2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债中有息部分余额 116,861.86 万元，明细如下：

单位：万元

项目	余额
1 年内到期的长期借款	116,861.86
合计	116,861.86

（三）长期借款

截至 2019 年末，发行人长期借款余额 754,208.23 万元，分类如下：

单位：万元

项目	余额
信用借款	192,235.46
保证借款	292,352.93
抵押借款	63,351.70
质押借款	323,130.00
减：一年内到期的长期借款	116,861.86
合计	754,208.23

（四）应付债券

截至 2019 年末，发行人应付债券余额 202,350.77 万元，明细如下：

单位：万元

项目	余额
19 科学城	109,741.04
19 科城 02	69,826.13
19 科城 03	19,942.90
皇朝家俬控股有限公司中期债	2,840.70
合计	202,350.77

（五）其他非流动负债

截至 2019 年末，发行人其他非流动负债中有息部分余额 133,153.39 万元，明细如下：

单位：万元

项目	余额
关联方借款	133,153.39
合计	133,153.39

《广州御融通电子设备开发有限公司股权转让框架协议》的主要内容为：“合同约定在特定转股条件下，广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙）拟受让发行人持有的御融通公司股权，在股权转让条件成就之前，广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙）有权受让发行人持有的御融通公司的股权收益权。”

《广州御融通电子设备开发有限公司股权收益权转让合同》的主要内容为：“合同约定广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙）受让发行人持有的御融通公司 100% 股权的收益权。”

《广州御融通电子设备开发有限公司股权收益权转让合同之补充协议》的主要内容为：“合同约定了御融通公司在经营情况未达到特定条件的情况下，广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙）有权向发行人收取业绩补偿，同时约定在特定条件下，广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙）有权按照特定回购价格要求发行人回购其持有的股权收益权。”

《广州粤芯半导体技术有限公司股权转让框架协议》的主要内容为：“合同约定在特定转股条件下，广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙）拟受让发行人持有的粤芯公司股权，在股权转让条件成就之前，广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙）有权受让发行人持有的粤芯公司的股权收益权。”

《广州粤芯半导体技术有限公司股权收益权转让合同》的主要内容为：“合同约定广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙）受让发行人持有的粤芯公司 20% 股权的收益权。”

《广州粤芯半导体技术有限公司股权收益权转让合同之补充协

议》的主要内容为：“合同约定了粤芯公司在经营情况未达到特定条件的情况下，广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙）有权向发行人收取业绩补偿，同时约定在特定条件下，广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙）有权按照特定回购价格要求发行人回购其持有的股权收益权。”

《广东广清产业园投资开发有限公司股权转让框架协议》的主要内容为：“合同约定在特定转股条件下，广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙）拟受让发行人持有的广清公司股权，在股权转让条件成就之前，广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙）有权受让发行人持有的广清公司的股权收益权。”

《广东广清产业园投资开发有限公司股权收益权转让合同》的主要内容为：“合同约定广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙）受让发行人持有的广清公司100%股权的收益权。”

《广东广清产业园投资开发有限公司股权收益权转让合同之补充协议》的主要内容为：“合同约定了广清公司在经营情况未达到特定条件的情况下，广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙）有权向发行人收取业绩补偿，同时约定在特定条件下，广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙）有权按照特定回购价格要求发行人回购其持有的股权收益权。”

《科学城（广州）投资集团有限公司差额补足协议》的主要内容为：“协议各方同意，广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙）通过《御融通框架合同》、《御融通转让合同》、《御融通补充协议》、《粤芯框架合同》、《粤芯转让合同》、《粤芯补充协议》《广清框架合同》、《广清转让合同》、《广清补充协议》等协议向发行人提供总额为13亿元的投资，其中针对御融通公司项目的

投资本金为 7 亿元，针对粤芯公司项目的投资本金为 2 亿元，针对广清公司项目的投资本金为 4 亿元，投资总额合计的预期投资年化收益率为 6.8%，如广州价值创新园区产业投资基金合伙企业（有限合伙）在发行人安排下每年度通过系列协议获取的综合收益低于预期收益，则发行人针对差额部分予以补足。”

四、发行人对外担保情况

截至 2019 年末，发行人对外担保余额共计 354,466.00 万元，未发生不良或关注类担保情况。发行人未向其他任何企业发债提供担保，对外担保具体情况如下表所示：

发行人对外担保情况

单位：万元

被担保单位名称	担保类型	担保金额	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	5,000.00	2017.9.20	2020.9.19
广州粤芯半导体技术有限公司	保证担保	320,000.00	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	1,216.00	2019.10.28	2034.10.28
科城状元里（广州）投资有限公司	保证担保	20,000.00	2019.11.14	2020.10.20
广州华智投资有限公司	保证担保	8,250.00	2019.11.18	2024.10.28
合计		354,466.00		

1、截至 2019 年末被担保企业情况

(1) 广州高新区投资集团有限公司

广州高新区投资集团有限公司成立于 1984 年 8 月 3 日，登记机关为广州市市场监督管理局，注册资本为 271,730.98 万元，法定代表人许鸿生。经营范围投资管理服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；房地产开发经营；房屋建筑工程施工；房屋租赁；房地产中介服务；自有房地产经营活动；物业管理；市政公用工程施工；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；建筑物拆除（不含爆破作业）；投资咨询服务。

截至 2019 年末，广州高新区投资集团有限公司总资产

2,574,258.80 万元，总负债 1,890,263.14 万元，所有者权益 683,995.66 万元，2019 年实现营业收入 73,754.84 万元，净利润 19,890.12 万元。

广州高新区投资集团有限公司控股股东为广州经济技术开发区管理委员会，广州经济技术开发区管理委员会持股比例为 100%。

（2）广州粤芯半导体技术有限公司

广州粤芯半导体技术有限公司成立于 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%，法定代表人为黄铠生。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）。

广州粤芯半导体技术有限公司（以下简称“粤芯公司”）为科学城集团参股企业，科学城集团持股比例为 20%。根据《关于粤芯十二英寸芯片制造项目的补充协议（二）》的相关约定，科学城集团于 2019 年 2 月为粤芯公司提供了 160,000.00 万元广州银行设备贷款的连带责任保证担保，担保期间为 2019 年 2 月 11 日至 2021 年 2 月 11 日。根据协议，粤芯公司已将约 32 亿元的动产（主要为生产设备）抵押给科学城集团，其中 22 亿元的动产作为科学城集团提供前述担保的反担保。在该批生产设备抵押登记手续未完成期间，由广州市金誉实业投资集团有限公司提供反担保。

（3）高州协鑫燃气分布式能源有限公司

高州协鑫燃气分布式能源有限公司成立于 2017 年 7 月 5 日，登记机关为广东省茂名市高州市工商行政管理局，注册资本为 15,700 万

元。科学城集团持股比例为19%。法定代表人王世宏。经营范围为燃气分布式发电、供热、供冷。

广州高新区投资集团有限公司持有高州协鑫燃气分布式能源有限公司33.84%的股份。

（4）科城状元里（广州）投资有限公司

科城状元里（广州）投资有限公司成立于2018年5月29日，登记机关为广州市市场监督管理局，注册资本为20,000万元。科学城集团持股比例为48%。法定代表人李炳昆。经营范围为房地产开发经营；文化产业园的投资、招商、开发、建设；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；物业管理；企业总部管理；单位后勤管理服务（涉及许可经营的项目除外）；酒店管理；餐饮管理；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；市场营销策划服务；汽车产业园的招商、开发、建设；体育营销策划服务；会议及展览服务；办公服务；企业自有资金投资；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）；商业特许经营；企业产权交易的受托代理；工程代建服务（不含工程施工活动）。

（5）广州华智投资有限公司

广州华智投资有限公司成立于2017年4月13日，登记机关为广州市黄埔区市场监督管理局。注册资本为10,000万元。科学城集团持股比例为37.25%。法定代表人梅傲寒。经营范围为企业自有资金投资；企业总部管理；单位后勤管理服务（涉及许可经营的项目除外）；酒店管理；餐饮管理；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；供应链管理；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；物业管理；电子、通信与自动控制技术研究、开发；网络技术的研究、开发；计算机技术开发、技术服务；环境科学技术研究服务；城市规

划设计；节能技术推广服务；信息电子技术服务；环保技术推广服务；医疗技术推广服务；软件开发；信息系统集成服务；计算机房维护服务；信息技术咨询服务；数据处理和存储服务；集成电路设计；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口。

2、发行人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《担保管理办法》。公司的对外担保都符合相关要求。

五、发行人受限资产情况

截至2019年末，发行人受限资产账面价值合计637,009.75万元，具体情况如下表所示：

截至2019年末发行人所有权和使用权受限制的资产情况

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
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	皇朝傢俬控股有限公司股权	87,612.64	借款抵押
	合计	637,009.75	

六、关联交易情况

2017年度发行人与其关联方发生的重大交易情况如下：

单位：万元

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2017年度	
				金额	占同类交易金额的比例(%)
广州市宏康福港房地产开发有限公司	提供服务	合作经营分成	协议定价	2,547.17	100.00
广东广清产业园投资开发有限公司	提供劳务	工程建设	协议定价	733.46	14.49
广州峻森投资有限公司	资金拆借	资金占用费	协议定价	938.50	100.00

2018年度发行人与其关联方发生的重大交易情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018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	40.00	1.20
广州峻森投资有限公司	提供劳务	市场定价	105.11	3.16
广州峻和投资有限公司	提供劳务	市场定价	38.33	1.15
广州粤芯半导体技术有限公司	提供劳务	市场定价	0.77	0.02
广州力柏电动科技有限公司	提供劳务	市场定价	427.92	12.85
广州市宏康福港房地产有限公司	提供劳务	协议定价	5,667.12	100.00
广州市国营岭头农工商联合公司	物业管理	协议定价	24.21	0.37
广州市公安局黄埔区分局	保安服务收入	市场交易价	2,202.16	6.08

2019年度发行人与其关联方发生的重大交易情况如下：

单位：万元

关联方	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
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	市场交易价	32,108.49	31.14
广州科德投资有限公司	服务收入	市场交易价	28.81	0.49

七、发行人是否存在逾期未偿还负债

截至募集说明书签署日，发行人不存在逾期未偿还负债。

八、发行人经审计的**2017年、2018年、2019年及2020年三季度**财务会计报表（见附表二、附表三和附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

根据上海证券交易所签发的《关于对科学城（广州）投资集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2019】18号），发行人于2019年1月22日成功发行了“科学城（广州）投资集团有限公司2019年非公开发行公司债券（第一期）”，发行规模11亿元，债券期限3+2年，发行票面利率5.5%，每年付息一次。发行人于2019年4月25日成功发行了“科学城（广州）投资集团有限公司2019年非公开发行公司债券（第二期）”，发行规模7亿元，债券期限3+2年，发行票面利率5.5%，每年付息一次。发行人于2019年9月25日成功发行了“科学城（广州）投资集团有限公司2019年非公开发行公司债券（第三期）”，发行规模2亿元，债券期限3+2年，发行票面利率5%，每年付息一次。

根据深圳证券交易所签发的无异议函（深证函【2019】493号），发行人全资子公司科学城（广州）融资租赁有限公司于2019年11月7日成功设立“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”。本次科学城租赁ABS发行的总规模为6.14亿元，根据底层资产的期限分为优先级三档，其中优先A1档规模为2.5亿元，评级为AAA，发行利率为4.20%；优先A2档规模为1.4亿元，评级为AAA，发行利率为4.25%；优先B档规模为1.9亿元，评级为AA+，发行利率为5.00%。

根据深圳证券交易所签发的无异议函（深证函【2020】192号），发行人于2020年4月24日成功设立“中联开源-科学城大湾区租赁住房第一期资产支持专项计划”。本次科学城REITS发行规模为10.1亿元，期限为3+3+3+3+3+3年，优先A档票面利率3.60%。

根据《国家发展改革委关于广东省科学城（广州）投资集团有限

公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券【2020】48号），发行人于2020年4月30日成功发行了“2020年第一期科学城（广州）投资集团有限公司公司债券”，发行规模10亿元，债券期限7年，发行票面利率4.16%，每年付息一次。

发行人于2020年11月4日成功发行了“科学城（广州）投资集团有限公司2020年度第一期中期票据”，发行规模18亿元，债券期限5年，发行票面利率4.18%，每年付息一次。

发行人于2020年12月25日成功发行了“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”，发行规模46亿元。

截至本募集说明书签署之日，发行人共发行了多期债权融资计划，累计发行规模不低于38.5亿元。

截至本期债券发行前，发行人及其控股子公司（除皇朝家俬控股有限公司外）不存在其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品或其他各类私募债权品种。

第十二条 募集资金用途

本次债券获批规模为不超过人民币 15 亿元。12 亿元拟用于新一代信息技术产业价值创新园项目建设，3 亿元拟用于补充营运资金。本期债券发行规模为 5 亿元，2 亿元拟用于新一代信息技术产业价值创新园项目建设，3 亿元拟用于补充营运资金。

发行人承诺债券募集资金不用于新一代信息技术产业价值创新园启动区建设项目孵化塔楼（1 号楼）的建设。

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

上述募集资金投资项目已获得有权部门的核准。本期债券募集资金投资项目的投资规模、拟使用募集资金规模情况如下：

募集资金使用基本情况表

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用本期债券募集资金
新一代信息技术产业价值创新园启动区建设项目（不含 1 号楼）	185,184.62	20,000.00
合计	185,184.62	20,000.00

一、新一代信息技术产业价值创新园启动区建设项目

（一）项目建设背景和必要性

1、项目建设的背景

（1）国家相关新一代信息技术产业建设政策背景及现状

1) 《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》

加快网络信息技术应用，落实“互联网+”行动，加强云计算、大数据技术应用，发展网络经济。加快电子政务建设，逐步实现业务向电子政务网的迁移，推进信息资源共享共用和数据开放利用。加快“三农”信息服务体系建设，加强跨语言跨终端网络综合信息服务，

发挥互联网信息技术在强农惠农、精准脱贫和基本公共服务均等化中的作用。推动信息化和工业化深度融合，支持物联网等技术发展，促进传统产业转型升级。

培育发展新兴服务业，适应经济体制改革释放的产业新需求和新一轮信息技术孕育的产业新空间，大力发展服务工程建设、项目咨询、互联网经济的新兴服务业。积极发展投资、咨询、评估、会计、策划、广告等商务服务业，加快发展信息系统集成服务、互联网增值服务、信息安全服务和数字内容服务等高技术服务业，推动服务业向专业化和价值链高端延伸。

2) 《“十三五”国家信息化规划》

新一代互联网、5G、北斗系统、全国性的高速网络以及各类数据中心，将是未来我国新一代信息技术发展的基础设施，将决定整个产业的发展程度。目前，我国对各类新一代信息技术基础设施建设高度重视，不但有政策支持，还制定了详细的实施方案和具体的时间表，这将使各类信息技术基础设施建设速度加快，为未来新一代信息技术产业发展创造良好的物质环境。

《“十三五”国家信息化规划》则提出，以陆海空天一体化信息网络工程、国家大数据发展工程、国家互联网大数据平台建设工程、乡村及偏远地区宽带提升工程等多个重点工程为抓手，加速建设各类信息网络和新一代信息技术基础设施。

3) 《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》

作为《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》中重点培育的五大产业之一，新一代信息技术产业正在成为我国经济发展的一个新引擎。

《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》要求，除了推进5G

网络的研发、部署、商用外，还将推动国家骨干网向高速传送、灵活调度、智能适配的方向升级。全面实现向全光网络跨越，加快推进城镇地区光网覆盖，提供每秒 1000 兆比特（1000Mbps）以上接入服务，大中城市家庭用户实现带宽 100Mbps 以上灵活选择，推动提升农村光纤宽带覆盖率，98%以上的行政村实现光纤通达，有条件的地区提供 100Mbps 以上接入服务，半数以上农村家庭用户实现带宽 50Mbps 以上灵活选择；推动有线无线卫星广播电视网智能协同覆盖，建设天地一体、互联互通、宽带交互、智能协同、可管可控的广播电视融合传输覆盖网。

一方面，新一代信息技术产业以创新为主要驱动力，代表技术和产业发展的新方向，将成为未来国民经济的支柱产业，对国民经济的发展具有强大的引领和带动作用。另一方面，新一代信息技术产业具有强大的关联辐射性和溢出效应，随着互联网与国民经济主要产业的进一步融合，“互联网+”对传统产业改造升级的力度将不断加大，有效推动相关和配套产业的发展。目前信息技术对我国 GDP 增长的贡献率达到 40%，而美国已超过 70%，我国新一代信息技术产业的市场空间巨大。其中，下一代通信网络、物联网、高性能集成电路、云计算和移动互联网将是新一代信息技术产业发展的重点领域。

4) 新一代信息技术产业发展现状

新一代信息技术产业，是随着人们日趋重视信息在经济领域的应用以及信息技术的突破，在以往微电子产业、通信产业、计算机网络技术和软件产业的基础上发展而来的。新一代信息技术涵盖了下一代通信网络、物联网、三网融合、新型平板显示、高性能集成电路和以云计算为代表的高端软件等多个相关产业，代表着全世界未来产业发展方向，也是各国重点竞争的领域。

从国际范围看，发达国家很早就把信息技术作为战略性新兴产业来培育，国际金融危机后更是认识到新一代信息的特殊价值。得益于政府层面的重视和良好的发展基础，发达经济体在新一代信息技术发展上整体处于领先地位，建立在信息技术利用基础上的技术进步对经济增长的贡献率达到 80% 左右。一是发达国家纷纷制定了新一代信息技术方面的国家战略。二是全球新一代信息技术市场增长迅速。2016 年全球物联网市场规模 7370 亿美元，预计 2020 年将扩大到 1.29 万亿美元，年均增速 15%；2016 年全球云计算市场增速 25%；2016 年全球大数据市场年均增速 32%，都大大高于近年全球 GDP3% 的增速。

在国家“十二五”规划中，明确了战略新兴产业是国家未来重点扶持的对象，其中信息技术被确立为七大战略性新兴产业之一。作为未来产业之一的新一代信息技术，在目前施行的“十三五”规划中，也受到了高度的重视，党中央、国务院下发了多条纲领性文件强调了发展新一代信息技术的重要性。

（2）广州市相关新一代信息技术产业建设政策背景及现状

1) 《广州市战略性新兴产业第十三个五年发展规划》

《规划》提出主要任务之一是统筹建设新一代信息基础设施。

A.完善新一代高速光纤网络。大幅扩容升级互联网骨干网、城域网和国际出入口宽带。加快推进“光网城市”建设，贯彻执行光纤到户新国标，推进城市新建小区实现百兆光纤到户，加快推进既有小区光纤改造。大力推进城中村“光纤入村”建设工作和村村通光纤工程。加快研究部署基于光网络上的量子通信网络，推动量子通信与传统通信融合发展。

B.构建先进泛在的无线宽带网。加快推进无线网络建设，促进 4G

网络全市深度覆盖，积极推进 5G 和超宽带关键技术研究，启动 5G 网络商用。加快优化无线局域网布局，消除盲点，建立完善多式共存、高速接入、安全稳定的立体式无线覆盖网络，提高城乡重要区域和公共场所大流量移动数据业务承载能力。

C.创新三网融合推进模式。加快推进国家三网融合试点城市建设，加大电信、广电业务双向进入实用化进程。建设完善下一代广播电视网（NGB）和下一代广播电视无线试验网（NGB-W），加快升级改造 NGB 传输骨干网络、业务平台和管理系统。推广数字家庭应用，鼓励发展交互式网络电视、手机电视等基于三网融合的增值业务。

D.完善优化物联网感知设施。完善物联网关键感知、智能传输、智能信息处理、安全技术等核心要素，建立集成感知、传输、智能信息处理功能的物联网感知平台。加快发展工业互联网，开展面向生产过程、供应链管理和节能减排等工业领域的物联网应用示范，推动传统生产制造与经营管理向网络化、精细化、智能化转变。加强智慧城市感知和自动监测体系建设，在物流管理、生态环保、交通管理、能源管理、公共安全、医疗卫生、基础设施、智慧家居等领域形成一批物联网综合集成应用的典型解决方案。

E.加快建设云计算和大数据基础设施。重点推进中国电信沙溪云计算中心、广州云谷南沙数据中心、广州南方基地移动数据中心等大型数据中心建设，根据广州市大数据产业发展定位，加快推进云计算和大数据信息产业基础设施建设，将广州建设成为面向全国乃至亚太地区的云计算公共平台和大数据处理中心。采用集约化理念，统一规划建设低成本、高效率、智能化的数据中心产业园区。积极推广云计算和绿色节能技术在数据中心应用，充分引入绿色、节能、环保技术，降低信息产业基础设施的能耗。加快国家超级计算广州中心建设，促

进云计算和大数据技术研发和产业化应用，加强对智慧城市、新兴产业和前沿研究的应用支撑能力。

F.积极建设下一代互联网示范网络。加快以 IPv6（互联网协议第 6 版）路由器为代表的关键技术及设备产业化，逐步形成从核心网络设备、软件到应用系统等较为完整的研发及产业化体系，为我国参与全球下一代互联网产业竞争奠定坚实基础。

G.推动泛珠三角区域信息基础设施协同发展。加强泛珠三角区域性通信基础设施的规划衔接，推动城市间电信运营商之间的沟通，进一步增强基础通信的同城效应，提高区域信息通信水平。加强区域云计算、数据中心的协作共享，促进广州超算中心的开放共享，继续提高存储中心、容灾备份系统等信息基础设施的共享水平，进一步推动泛珠三角区域数据互通互备。

2)《广州市加快 IAB 产业发展五年行动计划(2018—2022 年)》
(穗府〔2018〕9 号)

《五年行动计划》提出总体目标：到 2022 年，成为影响全球、引领全国的 IAB 产业集聚区，建成“世界显示之都”、“国际软件名城”、国际一流的人工智能应用示范区和具有全球影响力的生物医疗健康产业重镇。

A.产业规模快速壮大。全市 IAB 产业规模年均增长 15%以上，总规模超 10000 亿元。其中，新一代信息技术、人工智能、生物医药产业规模分别超 7000 亿元、1200 亿元、1800 亿元。

B.创新能力显著增强。建成一批国家产业创新中心、国家制造业创新中心、综合性国家科学中心、国家重点实验室、国家级工程（技术）中心、国家工业设计中心等重大创新平台，IAB 产业创新型体系基本形成。

C.集聚发展成效突出。建成汇聚科研、生产、生活、生态等要素和产业配套好、辐射带动能力强的十大价值创新园区，培育发展 6 个左右千亿级产业集群，引进和壮大一批具有全球影响力的龙头企业。

D.融合支撑能力跃升。信息技术、人工智能向经济社会各领域加速渗透，促进生产方式和发展模式变革，不断催生新技术、新模式、新业态、新产业，推动融合性新兴产业成为经济社会发展的新动力和新支柱。

E.开放型经济显示度明显提升。IAB 产业领域的国际间项目、技术、人才等交流与合作不断深化，一批本地企业在境外开展联合研发，一批世界级龙头企业在穗设立总部或区域总部，打造一批国际知名企业和品牌。

(3) 黄埔区、广州开发区发展新一代信息技术产业政策背景及现状

2018 年 1 月 17 日，广州市黄埔区、广州开发区出台《加快 IAB 产业发展实施意见》（简称《意见》），提出的总体目标“为大力实施 IAB 主导产业 8588”计划，即实现“8 千亿规模”、实现“5 个一批”、实施“8 大工程”、给予三个“8 项政策”支持。到 2022 年，培育形成世界级新一代信息技术、人工智能、生物医药产业集群，建设集聚集约集成、关联互动融合、高端高质高新的 IAB 主导产业集聚区，实现产业示范全国、引领亚太、领跑全球。全区 IAB 主导产业规模年均增长 20%以上，总规模超 8000 亿元。其中，要求主要业务之一的新一代信息技术产业规模超 5500 亿元。

2、项目建设的必要性

(1) 是响应国家产业政策发展的需要

国家十三五规划指出，积极发展新一轮信息技术孕育的产业新空

间，新一代信息技术产业作为国家战略性新兴产业重要之一，是国家高新技术参与国际市场竞争的重要组成部分，促进国家信息安全，提升国家技术提升有重要作用，将成为未来国民经济的支柱产业。

本项目的建设是以新一代信息技术产业价值创新园启动区为突破口，紧抓发达地区产业调整、融于国际合作发展，积极响应国家产业调整的相关政策。

（2）是推进黄埔区、广州开发区加快落实 IAB 产业发展的需要
黄埔区、广州开发区正在着力打造“**IAB**”+“**NEM**”价值创新园，规划设计和建设新一代信息技术产业价值创新园，大力开展新一代信息技术产业项目的招商引资工作，区管委会依托区内国企业的优势和主导权，负责承接新一代信息技术项目，推动新一代信息技术产业价值创新园内启动区建设，项目建设有力落实国家、省市加快落实 IAB 产业发展的需要。

（3）是建设招商引资载体的需要

招商引资是黄埔区、广州开发区经济工作的重要组成，是产业结构调整、提高产业化水平的动力所在。招商引资不可能凭空而招，必须有项目载体，必须有足够的吸引力，才能有足够的相对优势。依托区域竞争优势，建设新一代信息技术产业价值创新园内启动区，就是为把这些资源优势转化为经济优势，创建一个有效载体，为招商引资项目的实施提供一个较为理想的建设平台。本项目建设紧抓启动区建设，有利于形成更加开放的格局，有利于更好、更有效地开展招商引资工作，有利于加快企业结构调整和产业升级，促进区域经济健康发展。

（4）是实现集群发展，推动区域经济的需要

中新广州知识城按照省市区的战略部署，高起点规划，启动 IAB、

NEM 五大产业价值创新园规划设计，加快推动枢纽型网络城市建设，打造创新创业宜居环境，加快推进知识产权综合改革试验阶段性工作，构建核心竞争力，围绕战略性新兴产业夯实产业布局，加快企业落地生根开花结果，推动中新合作纵深发展，打造国际高端形象，全面推动广深科技创新走廊核心平台建设，积极融入粤港澳大湾区发展。本项目建设对于进一步促进黄埔区、广州开发区乃至广州市的经济快速发展具有十分重要的意义。

综上所述，该项目的建设是必要的。

（二）项目概况

1、项目名称

新一代信息技术产业价值创新园启动区建设项目

2、建设性质

新建

3、项目建设单位

广州科信产业投资有限公司（科学城集团全资子公司）

4、建设工期

项目前期准备工作于 2018 年 11 月至 2018 年 12 月底，于 2019 年 1 月开工建设，由于受新冠肺炎疫情疫情影响，项目停工数月，建设进度有所放缓，同时由于园区内部优化、智能化提升使得建设工期有所延长，项目预计 2021 年 6 月底竣工验收。项目前期准备 2 个月，施工期 29 个月，竣工验收 1 个月，总建设周期 32 个月。

5、项目地点、建设内容及规模

本项目的两个子项目均为新建项目，建设规模及内容依次如下：

（1）A 地块建设项目规划用地 19,831 m²（约 29.75 亩），总建筑面积 87,100.00 m²，其中地上建筑面积 35,800.00 m²、地下建筑面

积 40,000.00 m²、架空平台建筑面积 11,300.00 m²。地上建筑包括新建产业孵化+总部孵化(2号楼)35,800.00 m²(含产业孵化 28,640.00 m²、总部孵化 7,160.00 m²)，地下建筑包括新建设备用房 1,350.00 m²、停车库 38,650.00 m²，配套建设室外道路、给排水、电气、消防、绿化、综合管线等公用辅助工程。

(2) B 地块建设项目规划用地 46,272 m² (约 69.41 亩)，总建筑面积 203,144.00 m²，其中地上建筑面积 131,906.00 m²、地下建筑面积 45,138.00 m²、架空平台建筑面积 26,100.00 m²。地上建筑包括新建产业总部(5号楼)13,100.00 m²、产业空间(6号楼)46,900.00 m²、人才公寓和配套(4号楼)15,400.00 m²、产业配套(3号楼)56,000.00 m²、会演中心(7号楼)506.00 m²，地下建筑包括新建设备用房 1,350.00 m²、停车库 43,788.00 m²，配套建设室外道路、给排水、电气、消防、绿化、综合管线等公用辅助工程。

6 栋楼房基本情况

编号	地块	出售面积 (m ²)	出租面积 (m ²)	具体功能
产业孵化+总部孵化(2号楼)	A 地块	26,850.00	8,950.00	主要承担着产业孵化的职能，该楼顶部为引进的有生产需求的孵化企业的总部，中低楼层为孵化企业的生产区域
产业配套(3号楼)	B 地块	0	56,000.00	主要满足技术咨询、专利服务、研发配套、产销服务、仓储物流配送服务的需求
人才公寓和配套(4号楼)		0	15,400.00	主要满足园区企业员工对住宿和生活配套的需求
产业总部(5号楼)		0	13,100.00	主要满足园区企业对科技服务、总部管理的需求
产业空间(6号楼)		0	46,900.00	主要承担着产业孵化的职能
会演中心(7号楼)		0	506.00	主要满足会议及路演的需求

(三) 项目核准情况

募集资金投资项目核准情况表

核准文件名称	发文机关	印发时间	主要内容
新一代信息技术价值创新园工程备案证	广州市黄埔区发展和改革委员会	2018年11月2日	对新一代信息技术价值创新园工程进行备案

国有建设用地使用权出让合同（穗国地出合 440116-2018-000041 号）	广州市国土资源和规划委员会	2018年11月7日	确定该项目的用地及规划
建设项目环境影响登记表	广州市黄埔区环境保护局	2018年11月6日	对建设项目环境影响情况进行登记备案
广州开发区工业地产说明	广州经济技术开发区管理委员会	2019年9月16日	详细描述了广州开发区工业地产的情况

（四）项目投资规模、建设工期及目前进度

经估算，项目（不含1号楼）总投资185,184.62万元。其中工程费用147,276.15万元，占总投资的79.53%；工程建设其它费用17,618.47万元，占总投资的9.51%；工程基本预备费10,882.00万元，占总投资的5.88%；建设期利息为9,408.00万元，占总投资的5.08%。

项目前期准备工作于2018年11月至2018年12月底，于2019年1月开工建设，由于受新冠肺炎疫情疫情影响，项目停工数月，建设进度有所放缓，同时由于园区内部优化、智能化提升使得建设工期有所延长，项目预计2021年6月底竣工验收。项目前期准备2个月，施工期29个月，竣工验收1个月，总建设周期32个月。

截至2020年末，项目主体结构已基本完成，项目建设投入资金约15.6亿元。

（五）项目盈利性分析

1、项目收入

本项目为产业园区建设项目，由于本次债券募集资金不用于1号楼（孵化塔楼）的建设，以下为除1号楼（孵化塔楼）以外的项目收入：

（1）产业孵化+总部孵化（2号楼）销售收入

2号楼含产业孵化28,640.00 m²、总部孵化7,160.00 m²；其中75%用于出售（26,850.00 m²）。

产业孵化+总部孵化起售价格为30,800元/m²，年均增长5%，销售进度为第3年~第6年：20%、30%、30%、20%。

产业孵化+总部孵化在债券存续期内销售收入为 89,088.51 万元。

(2) 产业中心（含 2 号楼出租部分、3 号楼、5 号楼及 7 号楼）出租收入

产业中心地上建筑面积 78,556.00 m²，全部用于出租。

出租价格：起租价格为 2.9 元/(m².天)×365 天，即 1058.5 元/(m².年)，每 3 年增长 5%；

出租率：首年出租率为 50%，次年为 70%，之后稳定在 80%。

产业中心在债券存续期内出租收入为 30,599.74 万元。

(3) 产业空间（6 号楼）出租收入

产业空间地上建筑面积：46,900.00 m²，全部用于出租。

出租价格：起租价格为 1.82 元/(m².天)×365 天，即 664 元/(m².年)，每 3 年增长 5%；

出租率：首年出租率为 50%，次年为 70%，之后稳定在 80%。

产业空间在债券存续期内出租收入为 11,466.10 万元。

(4) 人才公寓和配套（4 号楼）出租收入

人才公寓和配套地上建筑面积：15,400.00 m²，全部用于出租。

出租价格：起租价格为 0.80 元/(m².天)×365 天，取 293 元/(m².年)，每 3 年增长 5%；

出租率：首年出租率为 50%，次年为 70%，之后稳定在 80%。

人才公寓和配套在债券存续期内出租收入为 1,661.50 万元。

(5) 车库停车位销售出租收入

1) 车库停车位销售收入

A 地块车库停车位 1,017 个；全部用于出售。

车位起售价格为 180,000 元/个，年均增长 2%，销售进度为第 3 年~第 6 年：10%、20%、20%、50%。

A 地块车库停车位在债券存续期内销售收入为 20,310.20 万元。

2) 车库停车位出租收入

B 地块停车位数量：1,152 个；全部用于出租。

出租价格：车位起租价格为 400 元/个/月，每 3 年增长 50 元，达到 550 元/个/月后稳定；

出租率：首年出租率为 50%，次年为 70%，之后稳定在 80%。

B 地块车库停车位在债券存续期内出租收入为 2,100.10 万元。

项目（不含 1 号楼）收入一览表

序号	项目名称	合计	建设期		经营期				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	项目（不含 1 号楼）收入（万元）	245,793.58			24,574.35	38,589.82	41,327.37	40,254.08	10,480.40
1	产业孵化+总部孵化（2 号楼） 销售收入（万元）	89,088.51			16,539.60	26,049.87	27,352.36	19,146.68	
2	产业中心（含 2 号楼出租部分、3 号楼、 5 号楼及 7 号楼）出租收入（万元）	90,773.97			4,157.58	5,820.55	6,652.09	6,984.76	6,984.76
3	产业空间（6 号楼）出租收入（万元）	34,008.10			1,557.10	2,179.90	2,491.30	2,618.90	2,618.90
4	人才公寓和配套（4 号楼） 出租收入（万元）	4,926.20			225.60	315.90	361.00	379.50	379.50
5	车库停车位销售出租收入（万元）	26,996.90			2,094.50	4,223.60	4,470.60	11,124.30	497.30
5.1	A 地块车库停车位销售收入（万元）	20,310.20			1,818.00	3,836.70	4,028.50	10,627.00	
5.2	B 地块车库停车位出租收入（万元）	6,686.70			276.50	386.90	442.10	497.30	497.30

续上表

序号	项目名称	合计	经营期							
			第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	项目（不含 1 号楼）收入（万元）	245,793.58	10,480.40	11,030.97	11,030.97	11,030.97	11,611.42	11,611.42	11,611.42	12,160.01
1	产业孵化+总部孵化（2 号楼） 销售收入（万元）	89,088.51								
2	产业中心（含 2 号楼出租部分、3 号楼、 5 号楼及 7 号楼）出租收入（万元）	90,773.97	6,984.76	7,333.97	7,333.97	7,333.97	7,700.71	7,700.71	7,700.71	8,085.71
3	产业空间（6 号楼）出租收入（万元）	34,008.10	2,618.90	2,746.50	2,746.50	2,746.50	2,885.30	2,885.30	2,885.30	3,027.90
4	人才公寓和配套（4 号楼） 出租收入（万元）	4,926.20	379.50	397.90	397.90	397.90	417.60	417.60	417.60	438.60
5	车库停车位销售出租收入（万元）	26,996.90	497.30	552.60	552.60	552.60	607.90	607.90	607.90	607.90
5.1	A 地块车库停车位销售收入（万元）	20,310.20								
5.2	B 地块车库停车位出租收入（万元）	6,686.70	497.30	552.60	552.60	552.60	607.90	607.90	607.90	607.90

(6) 项目（不含1号楼）总收入

项目（不含1号楼）经营期总收入245,793.58万元，其中第3年～第7年合计经营期收入155,226.02万元。

项目（不含1号楼）总收入一览表

序号	项目名称	合计	建设期		经营期				
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	项目（不含1号楼）运营 期总收入（万元）	245,793.58			24,574.35	38,589.82	41,327.37	40,254.08	10,480.40
2	补贴收入								
	合计	245,793.58			24,574.35	38,589.82	41,327.37	40,254.08	10,480.40

续上表

序号	项目名称	合计	经营期							
			第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
1	项目（不含1号楼）运营 期总收入（万元）	245,793.58	10,480.40	11,030.97	11,030.97	11,030.97	11,611.42	11,611.42	11,611.42	12,160.01
2	补贴收入									
	合计	245,793.58	14,516.23	15,268.56	15,268.56	15,268.56	16,060.94	16,060.94	16,060.94	16,831.96

2、项目（不含1号楼）成本

本项目总成本费用包括职工工资与福利、水电费、利息支出等。

(1) 水、电费

项目运营期，项目管理办公、车库等用电用水每年约50.00万元。

(2) 职工工资与福利

项目运营期，管理人员按5人，基本工资按40万元/年暂估；普通职工按8人，基本工资按20万元/年暂估；福利按年工资的14%计，职工工资及福利合计410.40万元；运营期每3年上涨5%。

(3) 利息支出

包括建设期利息和经营期利息两部分，贷款利率按银行同期5年以上中长期贷款利率4.90%上浮20%（即5.88%）计列。

(4) 折旧、摊销

本项目折旧仅为出租部分，即 B 地块建设项目。

固定资产折旧及无形资产摊销估算表

单位：万元

序号	项目名称	折旧年限及残值	原值	年折旧额
1	固定资产折旧			
1.1	房屋和建筑物（仅自持部分，不含销售部分）	40年（5%）	166,340.00	3,160.46
1.2	机械设备（仅自持部分，不含销售部分）	10年（0%）	1,447.60	144.76
1.3	其它固定资产	5年（5%）	0.00	0.00
1.4	小 计			
2	无形资产摊销（因不计土地费用，暂不考虑摊销）	40年	0.00	0.00

项目总成本（不含1号楼）一览表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	建设投资	165,043.63	82,521.82	82,521.82					
2	水电费	495.10			35.00	35.00	35.00	36.75	36.75
3	工资及福利费	4,063.83			287.28	287.28	287.28	301.64	301.64
4	修理费								
5	其他费用	2,031.91			143.64	143.64	143.64	150.82	150.82
6	经营成本	6,590.85	0.00	0.00	465.92	465.92	465.92	489.22	489.22
7	折旧费				2,313.65	2,313.65	2,313.65	2,313.65	2,313.65
8	摊销费				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	利息支出	26,342.40	1,646.40	4,939.20	6,585.60	5,268.48	3,951.36	2,634.24	1,317.12
10	总成本费用	228,054.39	84,168.22	87,461.02	9,365.17	8,048.05	6,730.93	5,437.11	4,119.99
10.1	可变成本	6,590.85	0.00	0.00	465.92	465.92	465.92	489.22	489.22
10.2	固定成本	221,463.54	84,168.22	87,461.02	8,899.25	7,582.13	6,265.01	4,947.89	3,630.77

续上表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期							
			第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
1	建设投资	165,043.63								
2	水电费	495.10	36.75	38.59	38.59	38.59	40.52	40.52	40.52	42.55
3	工资及福利费	4,063.83	301.64	316.73	316.73	316.73	332.56	332.56	332.56	349.19
4	修理费									

5	其他费用	2,031.91	150.82	158.36	158.36	158.36	166.28	166.28	166.28	174.59
6	经营成本	6,590.85	489.22	513.67	513.67	513.67	539.36	539.36	539.36	566.33
7	折旧费		2,313.65	2,313.65	2,313.65	2,313.65	2,313.65	2,313.65	2,313.65	2,313.65
8	摊销费		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	利息支出	26,342.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	总成本费用	228,054.39	2,802.87	2,827.33	2,827.33	2,827.33	2,853.02	2,853.02	2,853.02	2,879.98
10.1	可变成本	6,590.85	489.22	513.67	513.67	513.67	539.36	539.36	539.36	566.33
10.2	固定成本	221,463.54	2,313.65	2,313.65	2,313.65	2,313.65	2,313.65	2,313.65	2,313.65	2,313.65

3、项目税金

项目计算税金主要有所得税、增值税、城市建设维护税和教育费附加等。本项目为创新园区建设项目，属于城市建设类项目，故不考虑增值税及附加税。所得税税率 25%。

综上，本期债券存续期内，本项目（不含 1 号楼）可实现收入合计 155,226.02 万元，扣除经营成本、税金及附加后，净收益为 152,849.82 万元。本期债券存续期内，项目净收益可完全覆盖本期债券募集资金用于项目建设的本金 120,000.00 万元及利息。在项目运营期内本项目（不含 1 号楼）可实现收入合计 245,793.58 万元，扣除经营成本、税金及附加后，净收益为 239,202.73 万元。本项目（不含 1 号楼）总投资为 185,184.62 万元。项目运营期内，项目净收益可完全覆盖项目（不含 1 号楼）总投资。本项目可实现收入项目所得税后投资回收期为 8.21 年，所得税后财务内部收益率为 7%。本期债券存续期内的收益测算具体如下表所示：

本期债券存续期内项目（不含 1 号楼）净收益一览表

项目名称	合计	建设期		经营期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
债券存续期内项目（不含 1 号楼）经营收入（万元）	155,226.02			24,574.35	38,589.82	41,327.37	40,254.08	10,480.40
补贴收入（万元）								
合计	155,226.02			24,574.35	38,589.82	41,327.37	40,254.08	10,480.40
税金及附加（万元）								

经营成本（万元）	2,376.20			465.92	465.92	465.92	489.22	489.22
净收益（万元）	152,849.82							

（六）社会效益分析

1、项目的实施对开发区工业经济建设影响

随着广州开发区的快速发展，工业经济的发展面临诸多挑战，工业经济的发展方向和发展路径都有待进一步探究。本项目的推进，将有利于推进广州开发区工业化进程，有利于改善当地投资环境，有利于推动当地经济发展。有利于改善广州开发区经济增长方式，把信息化技术融入到工业经济之中，促进地区工业经济整体提升。在本项目实施过程中，做好建设过程中的环境绿化，美化环境，持续保持环境质量。

2、项目的实施有利于促进居民就业

广州开发区位于中国的人口大省广东，劳动力既包括本地出生人口，也包括大量的外来务工人口，大量的外来劳动力导致开发区工作岗位难以满足大量就业需求，妥善解决区域内的就业问题成为重中之重。本项目建设过程中需要大量的产业工人，增加大量的就业机会，缓解当地劳动力富余的矛盾，提高收入，改善农民的生活质量，调节社会收入再分配。本项目还可以带动信息化相关产业的进一步发展，进一步创造更多的就业机会。

3、项目的实施有助于提高广州开发区的区域竞争力

本项目的建设将有助于改善广州开发区的工业经济环境，缓解就业压力，促进经济增长。特别是随着信息技术产业园的推进，将吸引大量高新技术企业迁入本区域内，大量高科技人才流入，提升开发区整体竞争水平，促进广州开发区经济持续稳定健康发展。

4、项目的实施有利于创业企业的发展

新一代信息技术产业好处于发展的较低阶段，还没有形成规模化

的优势。处于这一阶段的企业大多是初创企业。本项目的实施为新一代信息技术产业的初创企业提供了良好的发展空间，提供了工作场所，有助于促进新一代信息技术产业的进一步发展。同时，这也将有利于营造“万众创新、大众创业”的积极环境。

二、发债募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。本期债券募集资金中2亿元将投入上述项目的建设，发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，发行人将根据该项目的建设进度和资金支付进度，将募集资金分期投入到项目中。

发行人将设立专项偿债账户用于本期债券本息的划付。本期债券募集资金各使用单位也将相应开设专户，归集、筹措偿还债券本金及利息资金。各使用单位将开立偿债资金专户情况报备发行人，并制定相应的偿债资金管理办法，加强筹措偿债资金的力度和加强资金管理。

（二）募集资金管理制度

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公司内建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范。

发行人将严格按照国家发改委关于企业债券募集资金使用有关规定以及公司对资金使用管理的有关规定，对发债募集资金进行集中专项管理，根据募集说明书披露的用途及进度使用发债募集资金，保证专款专用。

三、本期债券的偿债资金来源

本期债券的偿债资金来源于发行人的市场化收入。

1、发行人营业收入主要包括大宗贸易收入、三旧改造前期服务收入、保安服务收入、家具销售收入、工程建设收入、污水污泥处理收入、租金收入、咨询服务收入、管道养护服务收入、融资租赁业务收入、物业管理收入、一级土地开发收入、其他商品销售收入、水电供应收入和房地产开发收入等，上述业务均为市场化收入。2017-2019年度发行人营业收入分别为 22,192.75 万元、201,759.02 万元和 666,855.45 万元。2018 年营业收入大幅上涨，主要系 2018 年新增平行进口汽车业务、其他商品销售业务、三旧改造前期服务业务和保安服务业务。2019 年度营业收入大幅上涨，主要是因为大宗贸易业务规模大幅增加。

2、发行人良好的盈利能力是本期偿债债券还本付息的坚实基础。2017-2019 年发行人净利润分别为 18,247.46 万元、18,238.08 万元和 42,259.93 万元。

3、本期债券存续期内，本项目（不含 1 号楼）可实现收入合计 155,226.02 万元，扣除经营成本、税金及附加后，净收益为 152,849.82 万元。本期债券存续期内，项目净收益可完全覆盖本期债券募集资金用于项目建设的本金 120,000.00 万元及利息。在项目运营期内本项目（不含 1 号楼）可实现收入合计 245,793.58 万元，扣除经营成本、税金及附加后，净收益为 239,202.73 万元。本项目（不含 1 号楼）总投资为 185,184.62 万元。项目运营期内，项目净收益可完全覆盖项目（不含 1 号楼）总投资。

第十三条 偿债保障措施

本期债券无担保，发行人将不断增强和改善自身的盈利能力，为本期债券还本付息创造基础条件，同时为切实降低兑付风险，保证本期债券按时还本付息。同时，发行人对本期债券的本息支付作出了充分可行的制度安排，以具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、本期债券的偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额5亿元，为7年期固定利率债券，每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3年起，发行人分别按照其债券发行金额20%的比例等额偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

发行人在充分分析未来业务发展和财务状况的基础上，对本期债券本息支付制定了较为详细和可行的偿债计划，包括设立本期债券偿债资金专项账户，专门用于到期本息支付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。公司承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

（二）设立专项偿债账户

公司设立偿债账户，在本期债券付息期和兑付期前定期提取一定比例的偿债资金，专项用于支付到期的债券利息和本金。

（三）偿债计划的人员安排

自本期发行起，公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组洪汉松任组长，赵光南任副组长，其他成员还包括党务人事部、审计室、综合办公室、计划财务部、战略投资策划部和资产经营管理部等相关职能部门的专业人员，所有成员将保持相对稳定。

自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法。

（四）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

公司还将建立偿债计划的补充财务安排，通过发挥公司整体的融资能力及其他特定渠道来筹集还本付息资金，具体包括：其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；其二，通过银行贷款等其他融资手段融入外部资金。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）发行人良好的财务状况保证了本期债券本息的偿付

发行人历来实行较谨慎的财务政策，财务结构较为合理。截至2019年末，发行人总资产为3,146,871.33万元，总负债为2,200,974.95万元，所有者权益为945,896.38万元，资产负债率为69.94%。

2017-2019年，公司分别实现营业收入22,192.75万元、201,759.02万元和666,855.45万元，2018年发行人的营业收入大幅度上升，主要系发行人新增业务板块，业务规模扩大所致。2019年发行人的营业

收入大幅度上升，主要系大宗贸易规模大幅增加。发行人总体上财务状况较为良好，保证了本期债券的付息还本。2017-2019年年均净利润26,248.49万元，有充裕的能力支付本期债券一年的利息。

（二）募投项目良好的经济收益，为本期债券提供了有力保障

本期债券存续期内，本项目（不含1号楼）可实现收入合计155,226.02万元，扣除经营成本、税金及附加后，净收益为152,849.82万元。本期债券存续期内，项目净收益可完全覆盖本期债券募集资金用于项目建设的本金120,000.00万元及利息。在项目运营期内本项目（不含1号楼）可实现收入合计245,793.58万元，扣除经营成本、税金及附加后，净收益为239,202.73万元。本项目（不含1号楼）总投资为185,184.62万元。项目运营期内，项目净收益可完全覆盖项目（不含1号楼）总投资。本项目可实现收入项目所得税后投资回收期为8.21年，所得税后财务内部收益率为7%。募投项目良好的经济效益为本期债券本息偿付提供了重要的资金来源，本期债券存续期内的收益测算具体如下表所示：

本期债券存续期内项目（不含1号楼）净收益一览表

项目名称	合计	建设期		经营期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
债券存续期内项目（不含1号楼）经营收入（万元）	155,226.02			24,574.35	38,589.82	41,327.37	40,254.08	10,480.40
补贴收入（万元）								
合计	155,226.02			24,574.35	38,589.82	41,327.37	40,254.08	10,480.40
税金及附加（万元）								
经营成本（万元）	2,376.20			465.92	465.92	465.92	489.22	489.22
净收益（万元）	152,849.82							

（三）广州开发区政府的大力支持助推发行人的实力增长

发行人控股股东为广州经济技术开发区管理委员会，发行人作为开发区的国有企业，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。

（四）偿债资金专项账户的监管安排，形成了有效确保发行人按时还本付息的内外约束制度

发行人已与广州银行股份有限公司开发区支行签订《账户监管协议》，在广州银行股份有限公司开发区支行设立偿债账户，该账户专门用于本期债券的兑付工作，发行人将切实保障偿债资金按时、足额存入偿债账户，并由广州银行股份有限公司开发区支行对偿债账户进行监管，以确保本期债券本息按期兑付。

（五）债权代理协议的签订及债券持有人会议规则的设立，为本期债券按期偿付提供制度保障

发行人签订了债权代理协议，制定了债券持有人会议规则，约定

了发行人、债券持有人、债权代理人的权利和义务，约定与全体债券持有人利益相关的重大事项应通过债券持有人会议进行表决等对债券持有人的保障措施，有效地降低了违约风险，保护了债券持有人利益，为本期债券按期偿付提供有力支持。

（六）本期债券设置了本金提前偿还条款，有效减轻债券到期偿付压力

本期债券设置了本金提前偿还条款，约定在存续期第3年至第7年每年偿付本期债券本金金额的20%。自第3年起，由中央国债登记公司按照约定比例注销债券持有人所持有的部分本期债券；从第3年起，债券余额的减少使得发行人需支付的利息也相应减少。因此，提前偿还条款的设置可缓解本期债券到期一次还本压力，并将有利促进发行人更好的进行财务管理，提高发行人整体的运营效率，有利于本期债券按期还本付息。

（七）持续优化公司财务结构，完善公司治理

公司将持续优化财务结构，提升公司资产质量，加强公司的自我盈利能力，寻求业务的多方位发展，提高财务的抗风险能力。公司将进一步加强投融资管理，在业务发展过程中，根据公司资金需求，探索建立多元化融资渠道，做到集中管理，统筹规划，合理使用。公司在项目投资建设上将对未来的拟建项目进行科学合理的规划，严格控制公司的资本支出，严格遵守公司的投资决策管理规定和审批程序。公司将进一步加强货币资金、应收账款和存货的管理，提高资金使用效率和资金的回笼，保持良好的资产流动性。

（八）强大的融资能力为本期债券偿付提供保证

发行人多年来与中国工商银行、中国农业银行、中国建设银行和中国银行等多家银行保持着长期良好的合作关系，间接融资渠道畅通，

拥有优良的信用记录。公司良好的融资能力不仅能保证正常的资金需求，也为本期债券的按时还本付息提供了重要保障。

第十四条 投资者权益保护

一、债权代理协议

为保障债券持有人利益，科学城集团（以下称“甲方”）与广州银行股份有限公司开发区支行（以下称“乙方”）签署《债权代理协议》，委托广州银行股份有限公司开发区支行担任本期债券的债权代理人。债权代理人具有如下权利及义务：

（一）为维护本期债券债权人利益，在甲方未按期还本付息时，乙方代理本期债券债权人行使债务追偿权，有权向甲方提出查询事项，包括但不限于甲方的有关业务数据及财务报表。

（二）乙方应为债券持有人的最大利益行事，不得就本期债券与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

（三）当甲方未遵守有关法律法规的规定，或未遵守募集说明书及本协议的约定，或出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，有权督促、提醒甲方，并及时向债券持有人披露。

（四）乙方应持续关注甲方的资信状况，在出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，及时召集债券持有人会议。

（五）在债券存续期内，乙方代表全体债券持有人勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

（六）本期债券存续期内任何一期利息或本金支付日到期后逾期一个月仍未偿付本息，乙方有权按债券持有人会议规则召集债券持有人大会，债券持有人有权要求债券提前到期。

（七）若甲方未按时足额偿还债务，乙方有权代表本期债券债权人为了保障偿付债券本息而对甲方采取财产保全措施并处置所保全的财产。处置保全财产的方式包括但不限于协议折价、拍卖、变卖方

式及乙方经债权人授权委托其他专业机构代理诉讼等方式。

（八）乙方追偿所得款项扣除为执行本协议所支出的包含但不限于催收费、诉讼费（仲裁费）、公告费、执行费、律师费、差旅费等必要费用后，如余款不足清偿全部本期债券本息时，则本期债券债权人依其各自债权比例受偿。

二、债券持有人会议规则

此外，公司为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议的权限范围如下：

1、就发行人变更债券募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券利息、变更本期债券利率；

2、当发行人不能按期偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据相关规定享有的权利行使；

4、决定变更债券债权代理人；

5、当担保人（如有）发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、对变更监管银行作出决议；

8、对发行人、债权代理人提出的议案作出决议（发行人提出的

议案应向债权代理人书面提供）；

9、对单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人提出的议案作出决议（该议案应向债权代理人书面提供）；

10、法律、行政法规和规章规定的其他权限。

在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、拟变更《募集说明书》的约定；
- 2、发行人不能按期支付本期债券的本息；
- 3、拟变更、解聘债券债权代理人；
- 4、发行人发生减资、合并、分立、解散、资产重组、债务重组或者申请破产；
- 5、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 6、发行人主要或者全部业务陷入停顿；
- 7、抵押和/或质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵押和/或质押；
- 8、本期债券被暂停或终止上市交易；
- 9、发行人书面提议召开债券持有人会议；
- 10、单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- 11、债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- 12、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

债券持有人会议决议须经代表本期债券二分之一以上表决权的债券持有人和/或其他代理人同意方能形成有效决议。

召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措

施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本期会议，并及时公告。
同时，召集人应向发行人所在地发改部门及本期债券交易的场所报告。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

一、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险与对策

风险：受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率结构且期限较长，在本期债券期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对降低。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）偿付风险与对策

风险：如果受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

对策：发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。同时，发行人建立了“偿债资金专户”，在债券存续期的第3至第7个计息年度末分别偿还债券本金的20%，平缓债券存续期内还款现金流，并提前安排必要的还本资金，以保证发行人按时还本付息。

（三）流动性风险与对策

风险：由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够在相关的证券交易

场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请，争取尽快获得批准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

二、与行业相关的风险与对策

（一）产业政策风险与对策

风险：国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。发行人以基础设施建设、城市更新为主营业务，受国家产业政策的影响较大，未来相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

对策：作为广州开发区最重要的基础设施建设和经营主体，发行人将继续保持与开发区政府的密切联系，注重政策信息的收集和分析研究，及时了解和判断政策的变化，对公司的运营策略做出正确的调整，确保公司的稳健发展。

（二）经济周期风险与对策

风险：发行人所从事业务的投资规模及收益水平受经济发展状况和经济周期的影响较大，本期债券期限较长，如果在本期债券存续期内，经济增长放缓，政府对基础设施投资力度下降，将可能造成发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响本期债券本息的兑付。

对策：发行人将不断提高管理水平和经营业绩，优化产业结构，随着募投项目的持续投入，发行人的盈利能力和市场竞争力将逐渐增

强，从而抵御经济周期性波动对发行人业务和盈利的不利影响。另外，作为地区核心的国有企业，在经济周期低谷时，地方政府会加大对公司的支持力度，以促进地区经济增长，这将有利于公司抵御经济周期带来的风险。

（三）募集资金投向风险与对策

风险：本期债券募集资金拟投向新一代信息技术产业价值创新园启动区建设项目，投资规模较大、建设期较长。如果在项目建设期间出现原材料价格上涨、劳动力成本上涨、遇不可抗拒的自然灾害意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或状况，有可能使项目实际投资额超出预算、项目建设期延长，导致项目成本提高，影响发行人的盈利能力。

对策：本期债券拟投向项目的设计和建设均由技术实力强、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。发行人将积极与相关政府主管部门合作，使项目实际运行数据达到预期，确保项目建成后的正常运行，最大限度地降低项目的市场运营风险。

（四）违规使用债券资金相关风险及对策

风险：由于债券募集资金必须按照募集说明书的约定进行规范使用。如果发行人出现违反募集说明书的约定、擅自改变募集资金用途、违反规定截留、挤占、挪用公司债券募集资金的情形，将不利于保护投资者的利益。

对策：公司将制定专门的债券募集资金使用计划，并按照公司债券募集说明书披露的募集资金用途规范使用募集资金，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，在工程建设中加强对募集资金使用的监管，杜绝截留、挤占、挪用募集资金

的情况，保证项目建成后的预期收益。

（五）偿债保障措施相关风险与对策

风险：本期债券采取了一系列相关偿债保障措施，确保偿债保障措施具体可行，发行人未来现金流能够覆盖债券本息，还款有充足保障。如果相关偿债保障措施不能发挥应有的效果，将可能影响债券的兑付安全，从而对投资者的利益造成负面影响。

对策：发行人良好的经营状况是本期债券按期偿付的基础；广州开发区政府的大力支持为本期债券按期偿付提供了进一步保障；募集资金拟投入项目的经济收益是本期债券还本付息的重要支持。

同时，发行人聘请了广州银行股份有限公司开发区支行为债权代理人 and 监管银行，债权代理人代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。监管银行设立募集资金使用专项账户，用于监管募集资金使用情况；设立偿债账户，用于偿付本期债券本息。通过上述有效的制度安排，能够保证发行人按时还本付息。

三、与发行人有关的风险与对策

（一）工程建设质量风险与对策

风险：由于建设管理等多方面原因，发行人负责的工程可能存在未能严格按照规划要求施工、随意改变项目计划或改变项目建设内容的现象，从而导致工程项目不能满足原定要求或达到原定标准，带来潜在的违约风险，可能给发行人造成损失。

对策：发行人在施工建设管理方面具有较为丰富的经验，将严格选择施工单位，加强工程监督管理，保证工程项目建设符合项目业主的相关规划或标准，保证工程建设内容符合发行人与项目业主的相关约定。

（二）经营管理风险与对策

风险：发行人从事广州开发区众多基础设施建设项目，资产规模较大，在企业管理上存在一定的难度。这要求发行人不断地提高经营决策水平，增强财务管理及资本运作方面的能力，对潜在生产经营风险进行有效控制，否则将对发行人的未来发展造成一定影响。

对策：为加强经营管理，发行人将进一步建立健全内部管理机制，并建立融资风险预警应急机制，控制债务风险，保证公司资金安全；此外，发行人将继续加强团队建设，通过公开招聘等方式招揽专业人才，不断提高公司管理和运营水平。

（三）持续融资风险与对策

风险：发行人所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，公司外部融资以银行贷款为主，若银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的较大变化，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

对策：发行人经营情况良好，财务状况优良，资产质量较好，拥有较高的市场声誉，地方政府的大力支持为发行人的融资活动提供了有力保障；另一方面，发行人与多家金融机构保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。未来，广州开发区政府规划将更多的资产注入公司，随着公司资产规模的扩大，其良好的财务状况有助于保持较强的融资能力。

（四）股权类投资风险与对策

风险：发行人近年来新增股权投资较多，投资的企业类型也较为多样化，其中包括创新创业类企业。若投资的企业出现亏损等风险，可能会影响发行人的盈利能力。

对策：发行人将通过《投资企业管理制度》、《重大事项管理制

度》和《外派董事和监事管理办法》进行股权投资决策和控制投资风险。

（五）净利润对投资收益依赖较大风险与对策

风险：发行人2017年、2018年和2019年净利润分别为18,247.46万元、18,238.08万元和42,259.93万元，发行人2017、2018年和2019年的投资收益分别为22,437.35万元、9,969.41万元和5,933.25万元。可以看出，发行人投资收益的多少对发行人的净利润影响较大，发行人净利润对投资收益依赖性较高。若发行人未来投资收益不如预期，将对发行人的净利润和偿债能力产生不利影响。

对策：2018年开发区划拨较多优质经营性资产给发行人。与此同时，发行人于2018年新增平行进口汽车、其他商品销售业务、保安服务业务、三旧改造前期服务业务和融资租赁业务，使得发行人的经营更加多元化，发行人营业收入大幅增加，盈利能力也有所增强，未来发行人净利润对投资收益的依赖程度将逐渐减小。

（六）有息负债增长幅度过快风险与对策

风险：发行人报告期内有息负债水平大幅增长，截至2019年末，资产负债率达69.94%。其中，发行人截至2019年末的短期借款612,819.57万元，一年内到期的流动负债中有息部分116,861.86万元，长期借款754,208.23万元，应付债券202,350.77万元，其他非流动负债中有息部分133,153.39万元，如发行人不能有效管控，将对发行人偿债能力产生不利影响。

对策：发行人近年来发展十分迅速，资产规模快速扩大，盈利能力大幅增强。截至2019年末，发行人总资产为3,146,871.33万元，总负债为2,200,974.95万元，所有者权益为945,896.38万元，2019年实现营业收入666,855.45亿元，净利润42,259.93亿元。发行人2019年

营业收入较前几年增长数倍，业务种类趋于多样化。发行人过百亿的授信额度也为发行人按时偿还债务提供了有力的补充。

（七）发行人现金流来源主要依靠筹资活动风险与对策

风险：2017-2019年，发行人经营活动现金流量净额分别为-10,650.04万元、-81,526.59万元和-67,019.46万元，投资活动产生的现金流量净额分别是-94,437.47万元、-558,895.45万元和-1,253,192.68万元。发行人经营活动现金流和投资活动现金流持续为负，最近一年大额净流出。发行人现金流来源主要依靠筹资活动，导致债务规模迅速攀升。

对策：发行人近年来发展十分迅速，资产规模快速扩大，盈利能力大幅增强。在可预见的未来，随着发行人建设项目陆续完工，相关项目会给发行人带来稳定的现金流入。发行人主要股权投资企业经营状况良好，在可预见的将来将为发行人贡献稳定的投资收益。发行人的经营活动现金流量及投资活动现金流量将得到改善。

（八）发行人最近一期净利润为负风险与对策

风险：2020年1-9月，发行人净利润为-94,114.70万元，较去年同期大幅下滑。发行人最近一期净利润为负，主要系2020年上半年疫情对发行人经营产生一定影响，以及发行人主要利润来源三旧改造前期服务业务约定于年末结算。

对策：发行人净利润主要来源于三旧改造前期服务业务，该业务约定于年底结算，随着年底该业务的结算，发行人2020年净利润将有所改善。

四、政策风险与对策

风险：目前国家宏观经济政策强调保持政策连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，同时扩大居民消费需求，

保持适度的财政赤字和国债规模，并将根据新形势、新情况提高宏观经济政策的针对性和灵活性。国家采取的土地开发、基础设施投资、财政政策、信贷政策等政策措施，均对本公司的经营产生重大影响。如果未来国家宏观经济政策发生变化，而本公司未能及时调整经营策略和方向，则宏观经济政策对本公司经营业务的促进作用将可能受到影响；同时，若国家宏观经济政策目标等发生变化，在投资规模、金融信贷政策等方面加强控制，可能对本公司的业务经营产生负面影响。

对策：发行人具备健全且灵活的运营机制，能够敏锐的察觉政策变化，并及时针对变化调整经营策略，以顺应发展趋势；发行人以基础设施建设等主营业务为基础，不断拓展业务范围和业务种类，实现业务收入的多元化，能够在一定程度上增强抵御政策风险的能力；发行人自身具有较强的盈利能力、较好的市场声誉以及良好的资信记录，能够在一定程度上抵御信贷政策等带来的政策风险。

第十六条 信用评级

一、信用评级报告的内容概要以及跟踪评级安排

（一）评级结论及标志所代表的涵义

经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+，评级展望为稳定。本期债券到期不能偿还的风险很低，安全性很好。

（二）评级报告中关于发行人及本期债券的主要风险概要

1、正面

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。

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、物业管理、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。

公司并购皇朝傢俬，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傢俬的并购。皇朝傢俬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 2019 年末，皇朝傢俬净资产规模为 21.19 亿港元，资产负债率为 25.90%。

皇朝傢俬经营情况尚可，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。

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，公司货币资金、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、222,498.21万元和254,086.03万元，公司资本实力大幅增强。

2、关注

公司资产流动性一般。公司资产以在建工程、投资性房地产和长期股权投资为主。2018-2019年，公司联营企业大部分规模较小，亏损企业较多。截至2019年末，公司受限资产规模达63.70亿元，占净资产的67.34%，主要用于融资、借款抵押。总体来看，公司资产流动性一般。

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。考虑到公司在建项目（包括工程承包、自营及回购项目）总预算为137.34亿元，截至2019年末，未来尚需投入80.05亿元，公司面临较大的资金压力。

公司有息债务规模大幅攀升，面临较大的短期偿债压力。截至2019年末，公司有息债务规模为181.94亿元，近三年复合增长率为319.50%；2019年末，公司短期债务规模达72.97亿元，占有息债务的40.11%。截至2019年末，公司现金短期债务比为0.26，表现持续下降，公司面临较大的短期偿债压力。

公司面临一定的或有负债风险。截至2019年末，公司对外担保总额为19.45亿元，为期末公司净资产的20.56%，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中证鹏元资信评估股份有限公司跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，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，中证鹏元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，中证鹏元将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。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，中证鹏元将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

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中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元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。中证鹏元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，中证鹏元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。

中证鹏元将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

二、发行人信用评级情况

经中证鹏元综合评定，发行人主体长期信用等级为 **AA+**，本期债券信用等级为 **AA+**。

三、发行人银行授信情况

公司资信状况优良，截至 2020 年 6 月末，公司已获得各类银行

授信额度 353.94 亿元，尚未使用的银行授信额度总额为 151.74 亿元人民币。公司严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。公司近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

发行人截至 2020 年 6 月末授信额度和使用情况如下：

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
	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
	韩亚银行	3.00	1.80	1.20
	创新银行	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	
广州市健康体育文化发展有限公司	广州农商行	6.60	6.60	-
广州科学城投资发展有限公司	广州农商行	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	农业银行	0.89	0.85	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	-
合计		353.94	202.20	151.74

四、发行人信用记录

根据中国人民银行征信中心提供的《企业信用征信报告》，发行人自成立以来，具有良好的信用记录。

《企业信用征信报告》存在下列事项：

（一）已结清不良信息

业务种类（明细）	合同号/业务编号（明细）	币种	发生额（明细）单位：元
贷款	44101199960490013	人民币	3,600,000.00
贷款	44101199960490014	人民币	5,000,000.00
贷款	44101199960490015	人民币	6,400,000.00

上述三笔贷款为人民银行广州分行的政策性支持的项目开发贷款，贷款期五年，主要用于投资“广州广联化纤有限公司”项目，其中：

- 1、92年8月贷360万元，到期日98年12月30日；
- 2、93年2月贷600万元，到期日99年2月24日；
- 3、94年12月贷500万元，到期日99年12月30日。

及后，因国家政策规定人民银行不能从事贷款业务，故人民银行于97年10月31日将上述三笔贷款的贷款方变更为广东省农业发展银行，至98年5月1日贷款方又从广东省农业发展银行变更为商业银行—中国农业银行广州分行。

由于投资的广州广联化纤有限公司严重亏损，导致资不抵债进行清算。有鉴于此，发行人一直向中国农业银行广州分行争取减免该项目的借款利息，故延至2000年6月才还清上述三笔贷款。

（二）银行欠息记录

2009年2月6日中国银行广州开发区支行因系统数据转换导致发行人出现欠息记录，中国银行广州开发区支行已出具说明责任在银行。

（三）贷款“关注”记录共12笔

贷款“关注”记录共12笔，其中中国银行广州开发区支行(B1057)7笔，总额共9000万元；中国农业银行广州开发区支行(B28)5笔，

贷款额共 4400 万元，均因当年以“借新还旧”方式续贷而列入“关注”类，这 12 笔贷款均已还清。

第十七条 法律意见

发行人聘请北京市康达律师事务所作为本期债券的发行人律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《关于2021年科学城（广州）投资集团有限公司公司债券发行之法律意见书》。经合理查验，北京市康达律师事务所认为：

（一）发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备发行本期债券的主体资格。

（二）发行人已经取得在目前阶段本期债券发行所需的批准和授权，且该等批准和授权合法、有效。

（三）发行人发行本期债券符合《证券法》、《管理条例》、《加强债券管理通知》、《简化核准程序通知》等法律、法规和规范性文件规定的有关公司债券发行的各项实质条件。

（四）发行人本期债券募集资金拟投资的项目已经获得相关主管部门的批复和批准，募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

（五）本期债券《募集说明书》及其摘要引用的本法律意见书的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

（六）发行人聘请的承销机构、信用评级机构、审计机构、律师事务所、资金监管机构具备担任本期债券发行中介机构的主体资格和从业资格，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

（七）发行人发行本期债券已经取得本期债券发行所需取得的各项批准和授权，前述已经取得的批准和授权合法有效。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

二、上市安排

本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家有关主管机关对本期债券核准文件；
- （二）发行人2017年~2019年审计报告及财务报告；
- （三）2021年科学城（广州）投资集团有限公司公司债券募集说明书及其摘要；
- （四）中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券发行出具的信用评级报告；
- （五）北京市康达律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书；
- （六）《债权代理协议》；
- （七）《债券持有人会议规则》；
- （八）《募集资金账户监管协议》；
- （九）《偿债基金专项账户监管协议》；

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网址查阅上述备查文件：

发行人：科学城（广州）投资集团有限公司

住所：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

联系人员：张桂恩

联系地址：广州市经济技术开发区东区连云路2号6-8楼

联系电话：020-31606731

传真：020-82112909

邮政编码：510530

主承销商：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：杨华辉

联系人：高洋洋、杨铃珊、颜志强、卢剑文

联系地址：上海市浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 6 楼

联系电话：021-20370714

传真：021-38565900

邮政编码：200135

互联网网址：<http://www.xyzq.com.cn>

投资者也可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

<http://www.ndrc.gov.cn>

<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2021年科学城（广州）投资集团有限公司
公司债券发行网点表

地区	序号	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
上海市	1	兴业证券股份有限公司	上海市浦东新区长柳路36号 兴业证券大厦6层	颜志强、 卢剑文	021- 20730714
	2	国泰君安证券股份有限公司	上海市静安区新闻路 669 弄 博华广场 33 楼	徐磊、周 迪	021- 38676666
北京市	3	粤开证券股份有限公司	北京市西城区阜成门内大街 410号东方资产大厦13层	李霄霄、 邓雪娇	010- 66235735

附表二：

发行人近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：				
货币资金	415,192.16	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	470.00	-	-	-
应收票据及应收账款	50,544.68	58,799.10	52,457.45	8,868.95
预付款项	49,135.70	70,945.42	6,438.85	260.98
其他应收款	734,504.03	308,547.90	54,428.66	118,452.46
存货	276,558.19	148,074.43	99,670.97	8,533.97
一年内到期的非流动资产	107,462.72	88,243.60	22,646.24	-
其他流动资产	42,845.43	24,073.07	13,745.84	15,865.17
流动资产合计	1,676,712.90	891,469.61	321,524.84	173,667.06
非流动资产：				
可供出售金融资产	222,898.71	195,326.49	99,424.14	54,513.16
长期应收款	91,572.22	74,324.18	43,559.75	10,409.69
长期股权投资	521,248.61	337,912.24	155,906.89	94,456.29
投资性房地产	582,239.23	374,182.29	96,740.62	22,353.53
固定资产	200,565.36	214,635.94	20,592.80	9,507.17
在建工程	553,011.58	387,146.66	214,686.87	52,913.89
无形资产	449,849.48	298,196.10	93,645.41	1,187.08
商誉	38,602.68	38,602.68		
长期待摊费用	20,059.62	21,798.30	24,527.65	14,808.99
递延所得税资产	2,865.52	2,871.30	2,060.67	816.15
其他非流动资产	238,584.55	310,405.53	222,904.71	29,920.09
非流动资产合计	2,921,497.57	2,255,401.72	974,049.51	290,886.03
资产总计	4,598,210.47	3,146,871.33	1,295,574.35	464,553.10
流动负债：				
短期借款	712,054.99	612,819.57	187,695.81	2,646.34
应付票据及应付账款	202,886.81	82,172.29	74,459.79	1,229.02
预收款项	91,511.85	25,602.33	8,559.85	1,466.84
应付职工薪酬	12,777.03	11,610.84	7,022.18	1,847.38
应交税费	16,520.19	33,922.56	5,805.59	1,391.84
其他应付款	160,216.84	145,731.67	86,921.67	128,244.53

一年内到期的非流动负债	203,097.95	143,501.81		
其他流动负债	11,362.69	1,352.89	863.46	-
流动负债合计	1,410,428.35	1,056,713.95	371,328.35	136,825.95
非流动负债：				
长期借款	1,161,901.36	754,208.23	334,448.90	95,000.00
应付债券	872,325.61	202,350.77		
长期应付款	96,089.76	32,276.23	3,423.81	19,472.34
递延收益	5,677.41	5,675.99	1,819.33	1,970.97
递延所得税负债	37,395.63	15,271.13	204.19	-
其他非流动负债	24,561.64	134,478.65	131,077.07	-
非流动负债合计	2,197,951.42	1,144,281.00	470,973.30	116,443.31
负债合计	3,608,379.77	2,200,974.95	842,301.64	253,269.25
所有者权益：				
实收资本	260,000.00	260,000.00	41,800.00	41,800.00
资本公积	382,759.85	372,693.36	336,771.72	114,273.50
其他综合收益	302.32	1,014.23		
盈余公积	10,466.50	10,466.50	6,551.95	4,943.76
未分配利润	2,900.98	89,510.83	57,678.97	45,195.15
归属于母公司股东权益合计	656,429.65	733,684.93	442,802.63	206,212.41
少数股东权益	333,401.05	212,211.45	10,470.08	5,071.44
所有者权益合计	989,830.71	945,896.38	453,272.71	211,283.84
负债和所有者权益总计	4,598,210.47	3,146,871.33	1,295,574.35	464,553.10

附表三：

发行人近三年合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	795,606.45	666,855.45	201,759.02	22,192.75
减：营业成本	772,809.42	517,415.27	150,406.34	14,749.32
税金及附加	2,942.34	4,132.16	1,407.10	801.73
销售费用	9,844.25	5,052.70	2,722.57	556.96
管理费用	30,732.75	31,784.35	18,879.49	7,710.69
研发费用	374.35	486.80	298.88	194.72
财务费用	76,897.61	57,767.93	12,752.92	632.47
其中：利息费用	68,945.92	57,355.49	11,843.47	778.22
利息收入	330.20	1,166.15	940.05	133.00
汇兑净损失	-	434.49	277.15	-
资产减值损失	749.93	1,289.09	1,439.13	99.57
加：其他收益	3,209.82	5,748.10	938.69	131.12
投资收益（损失以“-”号填列）	3,991.40	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	-284.24	-4,935.83	8,108.85	19,790.40
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）	-	-	-	-14.91
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-91,542.00	60,608.51	24,760.70	20,015.45
加：营业外收入	1,375.12	17.54	151.88	398.82
减：营业外支出	664.68	420.89	1,739.55	958.21
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-90,831.55	60,205.16	23,173.03	19,439.64
减：所得税费用	3,283.14	17,945.23	4,934.95	1,192.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-94,114.70	42,259.93	18,238.08	18,247.46
（一）按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-94,114.70	42,259.93	18,238.08	18,247.46
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			-	-
（二）按所有权归属分类：				
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-85,859.85	39,859.35	17,900.79	18,247.44
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-8,254.85	2,400.58	337.29	0.02
五、其他综合收益的税后净额	2,237.72	189.59	-	-
六、综合收益总额	-91,876.98	42,449.52	18,238.08	18,247.46
归属于母公司股东的综合收益总额		40,048.94	17,900.79	18,247.44
归属于少数股东的综合收益总额		2,400.58	337.29	0.02

附表四：

发行人近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	993,919.04	796,975.64	192,329.36	19,199.64
收到的税收返还	11,088.16	11.98	25.08	-
收到其他与经营活动有关的现金	372,358.79	506,755.40	424,265.57	217,916.68
经营活动现金流入小计	1,377,365.98	1,303,743.02	616,620.00	237,116.31
购买商品、接受劳务支付的现金	989,018.09	704,204.77	222,082.66	12,340.92
支付给职工以及为职工支付的现金	44,474.26	56,727.67	33,849.01	8,377.68
支付的各项税费	27,725.35	17,175.29	5,309.28	4,282.21
支付其他与经营活动有关的现金	350,246.46	587,313.64	436,133.71	222,765.54
经营活动现金流出小计	1,411,464.16	1,370,762.48	698,146.59	247,766.35
经营活动产生的现金流量净额	-34,098.18	-67,019.46	-81,526.59	-10,650.04
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	15,649.59	533.19	-	50.00
取得投资收益收到的现金	7,223.11	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	3,388.01	0.55	1.73	629.23
收到其他与投资活动有关的现金	19,277.45	24,596.77	46,809.04	122,600.00
投资活动现金流入小计	45,538.16	28,774.89	48,604.40	125,617.49
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	568,738.32	326,011.19	47,469.44
投资支付的现金	289,067.08	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	167,245.12	159,151.26	85,512.42	92,600.00
投资活动现金流出小计	944,153.88	1,281,967.57	607,499.84	220,054.97
投资活动产生的现金流量净额	-898,615.72	-1,253,192.68	-558,895.45	-94,437.47
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	165,339.27	434,087.34	125,917.96	5,000.00
取得借款收到的现金	2,134,567.59	1,757,427.81	515,080.26	95,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	34,230.79	88,690.00	211,000.00	5,000.00
筹资活动现金流入小计	2,334,137.64	2,280,205.15	851,998.23	105,000.00
偿还债务支付的现金	1,128,744.71	782,073.83	112,986.95	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	95,525.29	55,951.70	18,117.01	4,310.14
支付其他与筹资活动有关的现金	46,607.24	3,120.92	38,895.02	6,000.00
筹资活动现金流出小计	1,270,877.24	841,146.45	169,998.99	10,310.14

筹资活动产生的现金流量净额	1,063,260.40	1,439,058.70	681,999.24	94,689.86
四、汇率变动对现金的影响	-142.52	231.03	-32.8	-0.31
五、现金及现金等价物净增加额	130,403.98	119,077.59	41,544.41	-10,397.96
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
六、期末现金及现金等价物余额	311,536.80	181,132.81	62,055.22	20,510.81

（本页无正文，为《2021年科学城（广州）投资集团有限公司公司债券募集说明书》之盖章页）

科学城（广州）投资集团有限公司



2021年1月26日