

债券代码：149728.SZ
债券代码：149722.SZ

债券简称：21 科城 01
债券简称：21 科城 02

科学城（广州）投资集团有限公司
公开发行公司债券
临时受托管理事务报告（一）

债券受托管理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2022 年 1 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）编制本报告的内容及信息来源于发行人对外公布的《科学城（广州）投资集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之五十的公告》、《科学城（广州）投资集团有限公司进行重大投资的公告》等相关公开信息披露文件以及发行人向国泰君安提供的资料。国泰君安按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等相关规定编制了本报告。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目录

一、	本次债券核准情况.....	4
二、	本次债券的主要条款.....	4
三、	本次债券的重大事项.....	7
四、	提醒投资者关注的风险.....	11
五、	受托管理人的联系方式.....	11

一、 本次债券注册情况

2021 年 11 月 4 日经中国证监会证监许可[2021]3512 号文注册，发行人获准发行不超过 40 亿元（含 40 亿元）的公司债券。

第一期“21 科城 01”债券发行工作已于 2021 年 12 月 2 日结束，实际发行规模 30 亿元，票面利率为 3.76%。

第二期“21 科城 02”债券发行工作已于 2021 年 12 月 14 日结束，实际发行规模 10 亿元，票面利率为 3.69%。

二、 本次债券的主要条款

（一）21 科城 01

发行主体：科学城（广州）投资集团有限公司。

债券名称：科学城（广州）投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：本期债券不超过 30 亿元（含 30 亿元）。

债券期限：本期债券的期限为 3 年期，不含权。

债券票面金额：100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资中的机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致

网下配售原则：与发行公告一致

起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 12 月 2 日。

兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

付息、兑付方式：本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理

付息日：本期债券付息日为 2022 年至 2024 年每年的 12 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：本期债券兑付日为 2024 年 12 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。

拟上市交易场所：深圳证券交易所

募集资金用途：本期债券的募集资金在扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券。

募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司。

质押式回购安排：本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

税务提示：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金由投资者自行承担。

（二）21 科城 02

发行主体：科学城（广州）投资集团有限公司。

债券名称：科学城（广州）投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

发行规模：本期债券不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

债券期限：本期债券的期限为 3 年期，不含权。

债券票面金额：100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资中的机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致

网下配售原则：与发行公告一致

起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 12 月 14 日。

兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

付息、兑付方式：本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债

券登记机构的相关规定办理

付息日：本期债券付息日为 2022 年至 2024 年每年的 12 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：本期债券兑付日为 2024 年 12 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。

拟上市交易场所：深圳证券交易所

募集资金用途：本期债券的募集资金在扣除发行费用后，全部用于偿还银行借款。

募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司。

质押式回购安排：本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

税务提示：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金由投资者自行承担。

三、 本次债券的重大事项

国泰君安作为 21 科城 01 和 21 科城 02 的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。发行人于 2022 年 1 月 14 日公告了《科学城（广州）投资集团有限

公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之五十的公告》，于 2022 年 1 月 17 日公告了《科学城（广州）投资集团有限公司进行重大投资的公告》。受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》、《募集说明书》、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等的规定及约定，现就本次债券重大事项报告如下：

科学城（广州）投资集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之五十的情况

截至 2021 年 12 月 31 日，科学城（广州）投资集团有限公司（以下简称“科学城”或“公司”）当年累计新增借款余额超过上年末净资产的 50%。根据《公司债券发行与交易管理办法》和《公司债券临时报告信息披露格式指引》等相关规定，对公司累计新增借款情况披露如下：

一、主要财务数据概况

单位：万元 币种：人民币

2020 年 12 月 31 日净资产规模	1,674,194.08（经审计）
2020 年 12 月 31 日借款余额	3,140,669.00
2021 年 12 月 31 日借款余额	6,790,206.00
2021 年累计新增借款余额	3,649,537.00
累计新增借款余额占上年末净资产的比例	217.99%

二、新增借款的分类披露

单位：万元 币种：人民币

新增借款类型	新增借款规模
银行借款	2,062,510.00
企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具、境外债	1,017,058.00
其他有息负债	569,969.00
合计	3,649,537.00

三、新增借款对偿债能力的影响分析

公司 2021 年新增借款主要是银行借款和直接债务融资工具，均用于公司及子公司的业务经营发展，属于公司正常经营活动范围，不会对公司偿债能力产生重大不利影响。公司为广州市开发区最大的国有企业之一，政府支持力度较大，直接融资和间接融资能力均较强。截至本公告日，公司经营状况稳定，盈利情况良好。公司将合理调度分配资金，确保借款按期偿付本息，上述新增借款对公司偿债能力影响可控。

科学城（广州）投资集团有限公司进行重大投资的情况

一、交易概况

科学城（广州）投资集团有限公司（以下简称“公司”或“科学城”）已同广州源盛得市政服务有限公司（“源盛得”）、广州高新区投资集团有限公司（“高新区集团”）、知识城（广州）投资集团有限公司（“知识城集团”）、广州开发区投资集团有限公司（“开发区投资”）共同出资设立了合资公司并成功竞拍了 HP-WC-01 地块。合资公司注册资本金 920,000 万元，其中科学城合计出资 276,000 万元，持股比例为 30%。截至本公告出具日，投资协议已签署完毕，合资公司资本金已全部到位。

本次交易不构成重大资产重组。

二、投资对象情况

（一）合资公司情况

合资公司名称：广州科锦投资开发有限公司

合资公司注册地址：广州市黄埔区

公司组织形式：有限责任公司

公司经营范围：房地产开发经营；以自有资金从事投资活动；住房租赁；房地产咨询；物业管理；酒店管理；非居住房地产租赁。

经营期限：长期

（二）合资公司注册资本及股东出资

合资公司注册资本金为 920,000 万元，出资方式为货币出资。其中科学城出资 276,000 万元，持股比例为 30%；源盛得出资 230,000 万元，持股比例为 25%；高新区集团出资 138,000 万元，持股比例为 15%；知识城集团出资 138,000 万元，持股比例为 15%；开发区投资出资 138,000 万元，持股比例为 15%。截至本公告出具日，投资协议已签署完毕，合资公司资本金已全部到位。

（三）合资公司董事会及管理层的安排

合资公司董事会由 7 名董事组成，其中科学城委派 2 名董事，源盛得委派 1 名董事，高新区集团委派 1 名董事，知识城集团委派 1 名董事，开发区投资委派

1 名董事并经股东会选举后产生；公司另设职工董事 1 名，人选由源盛得推进；董事长由科学城委派的 1 名董事担任，董事长是公司法定代表人；公司设总经理 1 名，由科学城委派的 1 名董事兼任。

（四）HP-WC-01 地块交易结果

根据广州市黄埔开发区人民政府网站于公示的 HP-WC-01 地块交易结果，广州科锦投资开发有限公司已成功竞得该地块，地块基本情况如下：

地块编号	HP-WC-01
土地位置	广州市黄埔区黄埔东路以南、乌涌以东
土地用途	商务兼容商业用地
土地面积（平方米）	83315
使用权年限（年）	40
成交价（万元）	884000
竞得人	广州科锦投资开发有限公司

（五）投资资金来源

科学城已向广州科锦投资开发有限公司出资 276,000 万元，资金来源为公司自有资金，未使用信用债券募集资金。

（六）后续投资安排

为积极响应省委、市委和区委区政府大力发展鱼珠片区的战略部署，体现国企担当，合资公司拟在 HP-WC-01 地块上投资建设湾区国际创新中心项目，项目投资估算 362.1351 亿元。计划建设成为拥有约 500 米超高层地标建筑、涵盖高端酒店、超甲办公楼和创意办公、商业的地标综合体。

三、相关决策情况

2021 年 9 月 29 日，科学城（广州）投资集团有限公司董事会审议通过了《关于合资设立广州科锦投资开发有限公司投资建设 HP-WC-01 地块的决议》，同意认缴出资 27.6 亿元设立广州科锦投资开发有限公司，以最高限价 88.4 亿元参与 HP-WC-01 地块国有建设用地使用权的竞拍，并投资建设湾区国际创新中心项目。

2021 年 10 月 15 日，科学城（广州）投资集团有限公司新设子企业事项已通过广州开发区国资局备案。

四、影响分析

本次出资设立项目公司参与项目地块竞拍及后续投资开发事宜体现了区属国企担当，响应了省委、市委和区委区政府大力发展鱼珠片区的战略部署。对公司生产经营、财务状况和偿债能力不会产生重大不利影响。

四、 提醒投资者关注的风险

作为本次债券的主承销商与受托管理人，国泰君安已督促发行人对照相关规章制度以及业务指引规定对新增借款事项和进行重大投资事项予以披露。

五、 受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：陈诚、周添翼

联系电话：021-38032115

（本页无正文，为《科学城（广州）投资集团有限公司公开发行公司债券临时受托管理事务报告（一）》签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司



2022 年 01 月 24 日